



**UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO.  
FACULTAD DE CONTADURÍA Y CIENCIAS ADMINISTRATIVAS.**

**EL FIDEICOMISO PRIVADO HERRAMIENTA PARA OTORGAR  
CRÉDITOS HIPOTECARIOS A PYMES.**

**TESIS PROFESIONAL PRESENTADO POR;**

**ALBERTO RENATO HIDALGO LÓPEZ.**

**COMO REQUISITO PARA OBTENER EL TITULO DE:**

**LICENCIADO EN CONTADURÍA.**

**ASESOR: DRA. ANGÉLICA GUADALUPE ZAMUDIO DE LA CRUZ.**

**COASESOR: LIC. JUAN MANUEL MORALES GARCÍA.**

**MORELIA MICH. ENER2012**



## **AGRADECIMIENTOS;**

**A DIOS POR HABERME PERMITIDO RETOMAR EL QUEHACER DE LA ACTIVIDAD ESCOLAR Y AL ESFUERZO REALIZADO PARA VER LLEGAR EL CUMPLIMIENTO DE MI ANTIGUO PROPÓSITO DE CONCLUIR LAS MATERIAS PROPIAS DE UNA CARRERA UNIVERSITARIA, LA LICENCIATURA EN CONTADURÍA.**

**A MI MAMA Y MIS HERMANOS Y FAMILIARES QUE ME AYUDARON FÍSICA Y EMOCIONALMENTE DURANTE TIEMPOS DE ADVERSIDAD Y FUERA DE ELLOS.**

**A MI ASESOR: DRA. ANGÉLICA GUADALUPE ZAMUDIO DE LA CRUZ.**

**A MI COASESOR: LIC. JOSÉ MANUEL MORALES GARCÍA.**

## **TÍTULO.**

### **EL FIDEICOMISO PRIVADO HERRAMIENTA PARA OTORGAR CRÉDITOS HIPOTECARIOS A PYMES.**

| <b>ÍNDICE</b>                                                                                    | <b>PAG.</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>INTRODUCCIÓN-----</b>                                                                         | <b>8</b>    |
| <b>CAPITULO 1 (METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN)</b>                                              |             |
| <b>1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA-----</b>                                                       | <b>11</b>   |
| <b>1.1.1 PREGUNTAS DE INVESTIGACION-----</b>                                                     | <b>13</b>   |
| <b>1.1.2 OBJETIVOS-----</b>                                                                      | <b>14</b>   |
| <b>1.1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS-----</b>                                                          | <b>14</b>   |
| <b>1.2 JUSTIFICACIÓN DEL TEMA-----</b>                                                           | <b>14</b>   |
| <b>1.3 METODOLOGÍA, MÉTODO Y TÉCNICA DE INVESTIGACIÓN-----</b>                                   | <b>16</b>   |
| <b>1.4 HIPÓTESIS-----</b>                                                                        | <b>17</b>   |
| <b>1.5 VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN-----</b>                                                    | <b>18</b>   |
| <b>1.6 LÍMITES Y ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN-----</b>                                           | <b>19</b>   |
| <b>CAPITULO 2 EL FIDEICOMISO PRIVADO HERRAMIENTA PARA OTORGAR CREDITOS HIPOTECARIOS A PYMES.</b> |             |
| <b>2.1 DEFINICIÓN DE FIDEICOMISO-----</b>                                                        | <b>22</b>   |
| <b>2.1.1 DEFINICIÓN DE FIDEICOMISO PRIVADO-----</b>                                              | <b>22</b>   |

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 2.2 DEFINICIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO----- | 23 |
| 2.3 DEFINICIÓN DE PYMES-----               | 23 |

### CAPITULO 3 ANTECEDENTES

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 3.1 ANTECEDENTES ROMANOS-----                          | 25 |
| 3.2 LA FIDUCIA-----                                    | 25 |
| 3.2.1 CLASE DE FIDUCIA CUM CREDITORE-----              | 25 |
| 3.2.2 CLASE DE FIDUCIA CUM AMICO-----                  | 26 |
| 3.3 EL FIDEICOMMISSUM O FIDEICOMISO TESTAMENTARIO----- | 26 |
| 3.4 DESUSI DEL FIDEICOMMISSUM-----                     | 27 |
| 3.4.1 EL COMODATO-----                                 | 27 |
| 3.4.2 EL CONTRATO DE DEPÓSITO-----                     | 27 |
| 3.4.3 LA LOCACIÓN-----                                 | 27 |
| 3.4.4 EL CONTRATO DE PRENDA-----                       | 28 |
| 3.4.5 LA HIPOTECA-----                                 | 28 |
| 3.5 ANTECEDENTES ANGLOSAJONES-----                     | 29 |
| 3.5.1 TRUST INGLES-----                                | 29 |
| - COMMON LAW-----                                      | 30 |
| - EQUITY-----                                          | 30 |
| 3.5.2 TRUST ESTADOUNIDENSE-----                        | 30 |
| 3.6 HISTORIA DEL FIDEICOMISO EN MÉXICO-----            | 30 |

### CAPITULO 4 CLASIFICACIÓN DEL DERECHO

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 4.1 EL DERECHO Y SU CLASIFICACIÓN----- | 35 |
| 4.2 DERECHO OBJETIVO-----              | 37 |

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4.2.1 DERECHO INTERNO-----</b>                        | <b>40</b> |
| <br><b>a) DERECHO PRIVADO-----</b>                       | <b>41</b> |
| <br><b>- DERECHO CIVIL-----</b>                          | <b>41</b> |
| • <b>DERECHO DE LA FAMILIA-----</b>                      | <b>42</b> |
| • <b>DERECHO DE LOS BIENES-----</b>                      | <b>42</b> |
| • <b>DERECHO DE LAS SUCESIONES-----</b>                  | <b>43</b> |
| • <b>DERECHO DE LAS OBLIGACIONES-----</b>                | <b>43</b> |
| • <b>DERECHO DE LOS CONTRATOS-----</b>                   | <b>43</b> |
| <br><b>- DERECHO MERCANTIL-----</b>                      | <b>43</b> |
| <b>4.3 LOS ACTOS DE COMERCIO-----</b>                    | <b>45</b> |
| <b>4.4 LAS OPERACIONES DE CRÉDITO.-----</b>              | <b>46</b> |
| <b>4.5 APERTURA DE CRÉDITO-----</b>                      | <b>48</b> |
| <b>4.5.1 LAS TARJETAS DE CRÉDITO-----</b>                | <b>48</b> |
| <b>4.6 EL DEPÓSITO MERCANTIL-----</b>                    | <b>49</b> |
| <b>4.7 DEPÓSITO BANCARIO DE TÍTULOS-----</b>             | <b>49</b> |
| <b>4.8 ARRENDAMIENTO FINANCIERO-----</b>                 | <b>49</b> |
| <b>4.9 DE LA PRENDA SIN TRANSMISIÓN DE POSESIÓN-----</b> | <b>51</b> |
| <b>4.10 FIDEICOMISO-----</b>                             | <b>52</b> |
| <b>4.10.1 FIDEICOMISO PÚBLICO-----</b>                   | <b>52</b> |
| <b>4.10.2 FIDEICOMISO PRIVADO-----</b>                   | <b>54</b> |
| <b>4.10.3 CLASES DE FIDEICOMISOS-----</b>                | <b>54</b> |
| • <b>FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN-----</b>              | <b>54</b> |

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| • FIDEICOMISO DE GARANTÍA-----           | 55 |
| • FIDEICOMISO TRASLATIVO-----            | 55 |
| • FIDEICOMISO DE INVERSIÓN-----          | 56 |
| • FIDEICOMISO EN ZONAS RESTRINGIDAS----- | 56 |

## **CAPITULO 5 CONCEPTOS DE FIDEICOMISO Y LAS PRINCIPALES**

### **PARTES O PERSONAS QUE INTERVIENEN EN ÉL**

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 5.1 CONCEPTO DE FIDEICOMISO Y SUS VENTAJAS-----            | 58 |
| 5.2 CONCEPTO DE FIDEICOMITENTE Y SUS PARTICULARIDADES----- | 68 |
| 5.3 CONCEPTO DE FIDUCIARIA Y SUS FUNCIONES-----            | 68 |
| 5.4 CONCEPTO DE FIDEICOMISARIO Y SUS CARACTERÍSTICAS-----  | 72 |
| 5.5 CONCEPTO DE REPRESENTANTE COMÚN Y SUS ATRIBUCIONES-    | 74 |
| 5.6 CONCEPTO DE DELEGADO FIDUCIARIO Y SUS FACULTADES-----  | 74 |

## **CAPITULO 6 NATURALEZA JURÍDICA DEL FIDEICOMISO**

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.1 NATURALEZA JURÍDICA DEL FIDEICOMISO-----                                          | 76 |
| 6.2 NATURALEZA MERCANTIL DEL FIDEICOMISO-----                                         | 78 |
| 6.2.1 NATURALEZA DE LAS INSTITUCIONES FACULTADAS PARA<br>FUNGIR COMO FIDUCIARIAS----- | 78 |

## **CAPITULO 7 MEDIOS POR LOS CUALES SE PUEDE ADQUIRIR VIVIENDA EN MÉXICO**

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.1 FONHAPO (FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES)--                                   | 79 |
| 7.2 INFONAVIT (INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA<br>PARA LOS TRABAJADORES) ----- | 82 |

|                                                                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7.3 FOVISSSTE (FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE<br/>SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL<br/>ESTADO) -----</b> | <b>88</b> |
| <b>7.4 BANCA PRIVADA-----</b>                                                                                                            | <b>89</b> |
| <b>7.5 SOFOLES (SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO)----</b>                                                                       | <b>96</b> |
| <b>7.6 SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO-----</b>                                                                                 | <b>97</b> |

## **CAPITULO 8 ORGANISMOS FEDERALES Y PARAESTATALES RELACIONADOS CON LA VIGILANCIA Y SUPERVISIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS FACULTADAS PARA DESEMPEÑARSE COMO FIDUCIARIAS**

|                                                                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>8.1 LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL-----</b>                                            | <b>98</b>  |
| <b>8.2 SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA-----</b>                                                         | <b>103</b> |
| <b>8.3 COMISIÓN NACIONAL DE SEGUROS Y FIANZAS-----</b>                                                       | <b>105</b> |
| <b>8.4 COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES-----</b>                                                      | <b>106</b> |
| <b>8.5 COMISIÓN NACIONAL DE LA DEFENSA DE LOS USUARIOS DE LAS<br/>ENTIDADES FINANCIERAS (CONDUSEF) -----</b> | <b>108</b> |

## **CAPITULO 9 INVESTIGACION EMPIRICA**

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| <b>TECNICA: ENTREVISTA ESTRUCTURADA-----</b>             | <b>110</b> |
| <b>TECNICA: ENCUESTA-----</b>                            | <b>111</b> |
| <b>INTERPRETACION DE LAS ENTREVISTAS Y ENCUESTA-----</b> | <b>112</b> |
| <b>INFORME FINAL Y CONCLUSIONES-----</b>                 | <b>113</b> |
| <b>GLOSARIO-----</b>                                     | <b>123</b> |
| <b>BIBLIOGRAFÍA-----</b>                                 | <b>131</b> |
| <b>ANEXOS-----</b>                                       | <b>134</b> |

## Introducción

Ante el déficit de vivienda que se vive en la actualidad, los esfuerzos reflejados en instituciones como FONHAPO, INFONAVIT, FOVISSSTE e INSTITUCIONES FINANCIERAS. Han sido insuficientes para satisfacer las necesidades de obtener una vivienda propia de todos sus agremiados y qué decir de quienes no reúnen los requisitos para un crédito hipotecario.

Existe una figura jurídica contenida y reglamentada en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, es una operación de crédito llamada fideicomiso, que es poco conocida y utilizada por las personas morales, mucho menos por las personas físicas. El fideicomiso cuando se establece es supervisado y regulado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas está regido dentro del sistema de Derecho, considerada figura jurídica por su naturaleza contractual.

El Fideicomiso, con sus tres partes esenciales (fideicomitente, fiduciaria y fideicomisario) es casi una copia al carbón del TRUST Anglosajón que ha servido en Estados Unidos desde hace muchas décadas a tener la infraestructura que se ve hoy.

El Fideicomiso privado es una operación de crédito flexible y versátil que se puede adecuar a distintas necesidades de fideicomitentes para la orquestación del contenido contractual que en sus efectos satisfaga las necesidades específicas del fideicomitente-fideicomisario y que le represente onerosidad a

la parte Fiduciaria, su fin lícito y determinado que se ha tomado de tema; otorgar créditos hipotecarios a pequeñas y medianas empresas, para la obtención de rentabilidad del ahorro para el fideicomitente-fideicomisario y el aprovechamiento del inmueble por la pequeña o mediana empresa debido al crédito hipotecario que deberá ir cubriendo en su relación con la institución fiduciaria.

Conocer la información relativa al costo del fideicomiso para ver niveles de rendimiento y compararlo con los rendimientos de títulos de deuda, rendimientos bancarios y otros créditos hipotecarios.

Con esta investigación se pretende analizar la información relativa al Fideicomiso, antecedentes, posicionamiento, esfuerzos legislativos, expectativas y conveniencia de potenciarlo para satisfacer necesidades de rendimiento en inversión y disminución gradual más rápida del déficit de vivienda, análisis de riesgos y su oportunidad de generar empleo, con la planeación, estructuración y puesta en marcha de cada Fideicomiso privado que tenga como finalidad otorgar créditos hipotecarios para PYMES.

En el contrato, elemento clave para que se considere el fideicomiso una figura jurídica, es indispensable puntualizar con claridad las particularidades que requieren cada fideicomitente y el fideicomiso mismo para que su fin lícito y determinado se cumpla, previa aceptación de la fiduciaria.

Ahora bien esta investigación ha sido de utilidad no solamente para ubicar el fideicomiso dentro del sistema de Derecho, sino también para conocer distintas particularidades propias de las tres partes que se requieren para la realización

y desarrollo del fideicomiso; requisitos derechos y obligaciones, hacia el cumplimiento del fin determinado y lícito.

Importante resulta distinguir las diferencias entre el fideicomiso público y el fideicomiso privado, así como distinguir las distintas ventajas del fideicomiso en relación con otras maneras de encauzar el ahorro.

## **Capítulo 1 (metodología de la investigación)**

En el presente capítulo están anotados los requerimientos básicos de la investigación científica alusivos al presente tema del fideicomiso privado herramienta para otorgar créditos hipotecarios a PYMES. En sí se describe paso a paso el comienzo y desarrollo de la presente investigación.

### **1.1 Planteamiento del problema.**

El problema de investigación se centra en el número elevado de personas que no tienen casa propia y viven más de una cabeza de familia en una sola vivienda, hay tantos que rentan las viviendas que habitan y quienes viven en casas prestadas. Además de las casas que están en mal estado y ocupan restauración o demolición y reconstrucción.

Tener un terreno por persona como mínimo que bueno fuera pero no tenemos, mucho menos casa, debido a esto que se observa con claridad se ha determinado como problema de investigación la realidad de que hay déficit de vivienda en México. Faltan millones de unidades habitacionales.

Quiénes no tenemos derechos para tener acceso a un crédito hipotecario con instituciones encargadas de proporcionar créditos hipotecarios y ni siquiera podemos cumplir con los requisitos de las instituciones financieras que también otorgan créditos hipotecarios y que además hemos iniciado un

negocio familiar de pequeña o mediana empresa y queremos dejar de vivir en la casa de nuestros familiares o no vivir más pagando renta, necesitamos mejorar nuestra economía.

La buena planificación del crédito hipotecario, es recomendable para evitar que las aportaciones se pierdan con el tiempo por incapacidad de pago y se desaproveche el gasto realizado referente al pago de las mensualidades que se determinaron antes de hacer el otorgamiento de un crédito hipotecario. Dentro del fideicomiso privado se podría establecer una estrategia que disminuya considerablemente el riesgo de incapacidad de pagos de la pyme.

El fideicomitente, persona física o moral tendrá mejores rendimientos que los que se encuentran en el mercado bancario y en otras opciones de inversión como los títulos de deuda, que conlleve a satisfacer necesidades como aquellas que han dado motivo para establecerlas como problema en la presente investigación para encontrar alternativas que permitan solventar la necesidad de vivienda debido al déficit habitacional, así como encauzar el ahorro y la inversión por parte de los fideicomitentes ya sean personas físicas o morales.

Fideicomiso, es una operación de crédito establecida y reglamentada en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que se formaliza mediante un contrato aceptado en la relación fideicomitente fiduciario en la que se transmiten bienes o derechos para la realización de un fin lícito y determinado que puede ser el otorgamiento de crédito hipotecario. Lo pueden constituir personas físicas o personas morales de Derecho Privado que tienen como

fideicomitentes a personas físicas, asociaciones, sociedades civiles o mercantiles.

La transmisión de dominio de los bienes y derechos a la parte fiduciaria para que cumpla con el fin del fideicomiso “otorgar crédito hipotecario a PYMES” que genere rendimientos el fideicomiso para una parte, la parte fideicomisaria es el beneficiario del usufructo que implique el fideicomiso privado de que se trate. En este ejemplo de fideicomiso los rendimientos que genere el mismo serán el fruto o intereses para el fideicomisario. Y la PYME que reciba el crédito tendrá el usufructo del bien inmueble de que se trate.

El problema tiene ya una cuantificación gracias al esfuerzo de la comisión nacional de vivienda y en esta investigación se informa de que es y cómo se puede aprovechar el fideicomiso privado para disminuir el déficit de vivienda, principalmente si se potencializa y constituyen el mayor número posible de ellos.

Las preguntas que se requirieron para ir aclarando la dificultad del entendimiento relativa a este trabajo fueron:

#### **1.1.1 Preguntas de investigación**

1. ¿Por qué algunas gentes le ven muy buen futuro al fideicomiso?
2. ¿Qué es un fideicomiso?
3. ¿Para qué sirve el fideicomiso?
4. ¿Cuándo se puede hacer un fideicomiso?
5. ¿Para quién se hace un fideicomiso?
6. ¿Cuáles son sus antecedentes?
7. ¿Cómo se puede obtener beneficio de un fideicomiso?

8. ¿De qué manera funciona el fideicomiso público?
9. ¿Cómo se puede aprovechar el fideicomiso privado?
10. ¿En cuánto se cuantifica la necesidad de vivienda en México?
11. ¿A quiénes les podría ser de utilidad el fideicomiso privado con finalidad de otorgar crédito hipotecario a propietarios de pymes?
12. ¿Cómo se origina confianza en el contrato de fideicomiso privado?
13. ¿Qué tanto conviene invertir en un fideicomiso privado con el fin de otorgar crédito hipotecario más que en algún título de deuda?

### **1.1.2 Objetivo general**

Sustentar la importancia del fideicomiso privado como herramienta para otorgar créditos hipotecarios a PYMES.

### **1.1.3 Objetivos específicos**

- Analizar el efecto del fideicomiso privado en mención, de los rendimientos que genere para el fideicomisario, en relación a otras maneras de inversión.
- Investigar el modo en que mediante el fideicomiso se coadyuva a disminuir un problema social. El déficit de vivienda.
- Determinar la conveniencia y confiabilidad del fideicomiso privado alusivo a la presente investigación.
- Encontrar lineamientos para aplicar el fideicomiso privado herramienta para otorgar créditos hipotecarios a PYMES.

## **1.2 Justificación del tema**

La importancia de esta investigación es debido a que la situación económica en relación a las necesidades actuales y futuras de casas, origina

comportamientos inconvenientes en relación a que se paga renta y no se tiene casa propia, dicha situación no da equilibrio económico ya que cada PYME requiere de estar pagando su propio bien inmueble mediante un crédito hipotecario, ya que son varios millones de viviendas requeridas para que la población que lo requiere esté en un nivel óptimo.

Ante la inquietud que representa tal problema, muchas gentes buscan la manera de tener su propia casa e invariablemente son del grupo de los seis millones que la necesitan; esto pone de manifiesto la insuficiencia del esfuerzo realizado por parte de organismos públicos y privados.

Para dar a conocer una alternativa adicional a las propuestas de las entidades económicas que se dedican a proporcionar vivienda con resultados de falta de abasto, se realiza la presente investigación. Dicho esfuerzo ha permitido conocer una operación de crédito que resulta atractiva para inversionistas de alta y mediana envergadura y logren, además, que pequeños inversionistas aporten sus capitales en fideicomisos con fines lícitos y determinados como: otorgar créditos hipotecarios a propietarios de PYMES, obtener rendimientos mayores a los ofertados por las instituciones gubernamentales, instituciones de crédito y empresas. Estas acciones les resultan convenientes a los fideicomitentes que encaucen su ahorro e inversión al fideicomiso privado; al otorgarles créditos hipotecarios a PYMES, ellos también se pueden beneficiar con un pasivo a largo plazo si lo pueden aprovechar. Cada crédito hipotecario otorgado permita avanzar hacia el equilibrio de la oferta y la demanda de vivienda.

La desproporción entre el riesgo y el rendimiento, no se da en la presente figura del fideicomiso porque tiene menor riesgo que otras alternativas de inversión y genera rendimientos mayores en intereses. Ya que el riesgo en el fideicomiso privado para otorgar crédito hipotecario puede ser minúsculo y el rendimiento desproporcionado al riesgo, se comprueba que el invertir en el fideicomiso privado sí representa una mayor tasa de interés que los intereses que ofrecen las deudas a corto plazo como inversiones en ventanilla, de 30, 60 y 90 días a un año e inclusive que los rendimientos a largo plazo

### **1.3 Metodología, método y técnica de investigación**

Metodología más investigación es igual a conocimiento científico.

La metodología es el estudio de los métodos, representa el cómo organizar el proceso de investigación, controlar sus resultados y posibles soluciones a un problema de investigación originado por la toma de decisiones.

Método o camino que se sigue para alcanzar la verdad como objetivo y operando con conceptos, definiciones, hipótesis y variables desglosadas en indicadores. El método elegido es el hipotético deductivo con un enfoque cuanti-cualitativo, un paradigma empírico-analítico que muestra empirismo, en el que se requiere fortalecer lo predictivo, basado en la experiencia y el razonamiento y síntesis de documentos. Después de seleccionar los documentos, se obtienen cifras para dimensionar la magnitud del problema y observar la congruencia de las Leyes alusivas al presente trabajo de investigación, así como el análisis comparativo de los diferentes tipos de rendimientos existentes en inversiones. Incluye, también, la deducción que

partiendo de datos generales válidos y por razonamiento lógico puede deducir enlazando juicios para llegar a conclusiones.

### 1.4 Hipótesis

La hipótesis es una predicción o un enunciado que se somete a verificación para saber si se cumple o no la afirmación presentada, se establece o formula mediante la recolección de información y datos, sirve para responder tentativamente a un problema de investigación, utilizando el método científico. Ante el planteamiento de un problema puede representar una solución.

#### Hipótesis de trabajo

El fideicomiso privado es una herramienta para otorgar créditos hipotecarios a PYMES.

Hipótesis nula

El fideicomiso privado no es herramienta para otorgar créditos hipotecarios a PYMES.

#### Hipótesis secundaria

El rendimiento del presente fideicomiso privado resulta mejor en rentabilidad y confiabilidad que otras alternativas de inversión, anima al fideicomitente a invertir.

La hipótesis de trabajo queda operacionalizada de la siguiente manera:

| Variables             | Indicadores                                                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fideicomiso           | Definición o concepto<br>Antecedentes<br>Clases<br>Clasificación<br>Aplicación<br>Contrato |
| Créditos hipotecarios | Concepto de hipoteca<br>Definición de crédito hipotecario                                  |

|                           |                                                                                                                                                |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |                                                                                                                                                |
| PYMES                     | Definición<br>Clasificación<br>Importancia                                                                                                     |
| Alternativas de inversión | Créditos para inversión<br>Obligaciones<br>Títulos de participación<br>Pagarés<br>Cetes<br>Alternativas para encauzar el ahorro y la inversión |

### 1.5 Variables de la investigación

Variable “es cualquier característica del objeto de investigación que pueda cambiar de valor y expresarse en diferentes categorías”.

Existe una relación directa en la presente investigación, de dos variables:

- Variable independiente: Fideicomiso privado
- Variable dependiente: Crédito Hipotecario

En la hipótesis secundaria las variables utilizadas en esta investigación son:

Rentabilidad, confiabilidad y alternativas de inversión,

El universo o población son las personas susceptibles de solicitar créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda. La muestra se redujo a ejecutivos bancarios y notarios de la ciudad de Morelia, y ejecutivos bancarios de los Cabos, B.C.S., por lo tanto se utilizó el muestreo intencional o selectivo por tratarse de personas que se pudieron entrevistar por parte del investigador.

## **1.6 Límites y alcances de la investigación**

### **Límites**

En las notarías visitadas para hacer entrevistas hubo la limitante que algunos notarios no quisieron abordar el tema del fideicomiso en relación a la entrevista pretendida, ejecutivos de algunas instituciones financieras locales ni sabían de lo que les hablaba y los que sí conocían algo del fideicomiso me informaron que aquí en Morelia no tienen departamento fiduciario.

### **Alcances**

El aporte que se da con esta investigación es que mediante el fideicomiso privado para otorgar créditos hipotecarios a Pymes, se puede canalizar el ahorro e inversión con rendimientos más altos que la mayoría de los instrumentos de inversión promovidos por instituciones bancarias, gobierno y empresas comerciales.

El aprovechamiento del crédito hipotecario, da a quienes planeen aprovecharlo, la oportunidad de que su pequeña o mediana empresa disponga el bien que obtengan mediante el crédito hipotecario para los objetivos que consideren convenientes, por ejemplo aprovechar las instalaciones para el desarrollo de ciertas actividades de su empresa a la par de obtener el beneficio social de que su familia podría estar viviendo en dicho lugar y trabajando en el mismo.

Ante la trascendencia de esta información que comprueba que mediante el aprovechamiento de esta figura jurídica, el fideicomiso, sí contribuye a disminuir el problema existente en el déficit de vivienda, y representar una oportunidad de encauzar el ahorro y la inversión por fideicomitentes, ya sean personas físicas o morales, además de una mayor rentabilidad de intereses que en la mayoría de las alternativas de inversión.

### **Delimitación**

La presente investigación se llevó a cabo durante el periodo comprendido del mes de julio del 2009 al mes de octubre 2011. En la ciudad de Morelia, Michoacán y con algunos ejecutivos bancarios en los cabos baja california sur.

### **Diseño de la investigación**

En la fase inicial;

- 1) Se indagó acerca del tema que se desarrollaría en la investigación.
- 2) Como segundo paso se realizó una investigación documental con fuentes bibliográficas y electrónicas para clarificar conceptos y datos inherentes al tema.
- 3) Se elaboró el protocolo y la matriz de congruencia.
- 4) Se estableció la metodología a utilizar.
- 5) Se detectó el universo y la muestra.
- 6) Se estructuró el marco teórico de la investigación.
- 7) Se realizaron entrevistas a ejecutivos de distintas entidades bancarias y a algunos notarios.
- 8) Se analizaron los datos y se interpretaron.

- 9) Se elaboró el informe final y se sacaron conclusiones.
- 10) Se anotó la bibliografía consultada y referida de fuentes bibliográficas, electrónicas y hemerográficas.
- 11) Se le agregaron anexos al trabajo.
- 12) Se elaboró resumen.
- 13) Se estructuró el índice.
- 14) Se diseñó la portada.

Instrumentos utilizados

Técnica utilizada, investigación documental mediante consulta en fuentes bibliográficas, electrónicas y hemerográficas (INEGI)

## **Capítulo 2 El Fideicomiso Privado Herramienta para Otorgar Créditos Hipotecarios a PYMES.**

El objetivo de este capítulo es conceptualizar para obtener definiciones relacionadas con la presente investigación y permitan saber tales conceptos que es lo que significan cada una de las conceptualizaciones inherentes al presente trabajo de investigación.

### **2.1 Definición de Fideicomiso**

El fideicomiso es una figura jurídica mediante la cual una persona denominado fideicomitente mediante un acuerdo contractual y por decisión unilateral faculta a una institución que se pueda desempeñar como fiduciaria, a cumplir la finalidad del fideicomiso mismo para beneficio del fiduciario.

#### **2.1.1 Definición de Fideicomiso Privado**

El fideicomiso privado se puede definir como una figura jurídica considerada operación de crédito y ampliamente legislada con vocación de buscar equilibrio dentro de las relaciones de la gente con su situación financiera y de vivienda en este caso buscando encaminar hacia la inversión y satisfacción de necesidades variadas por medio de la información confiable y oportuna así como por la naturaleza contractual del fideicomiso emanado del Trust Anglosajón. Dicho de otro modo fideicomiso privado es el que constituyen personas físicas o morales

de Derecho Privado que tienen como fideicomitentes a personas físicas, asociaciones y sociedades civiles o mercantiles.

## **2.2 Definición de Crédito Hipotecario**

El crédito hipotecario es la cantidad de dinero que se debe o que el acreedor tiene derecho a recibir de sus deudores. La hipoteca es un derecho real de garantía y de realización de valor, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un crédito o préstamo) sobre un bien, (generalmente inmueble) el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien gravado con la hipoteca, cualquiera que sea su titular en ese momento (reipersecutoriedad) para, con su importe, hacerse pago del crédito debido, hasta donde alcance el importe obtenido con la venta forzosa promovida para la realización de los bienes hipotecados

## **2.3 Definición de PYMES**

Las PYMES son pequeñas y medianas empresas comúnmente iniciadas por grupos familiares, además de ofrecer bienes o servicios buscan adecuarse a las necesidades que tienen como grupo familiar y que en muchos casos no tienen adecuados estados financieros ni acceso a créditos hipotecarios.

### **Capítulo 3 Antecedentes**

Este apartado contiene información recabada en relación a cuáles son los antecedentes del fideicomiso y ciertas particularidades que tuvieron algunas culturas en el uso y cambios en el transcurso de la historia en torno a la figura jurídica (el fideicomiso), así como la influencia del trust anglosajón en el establecimiento del fideicomiso en México similar al Trust

El objeto de la economía es regular la relación entre la oferta y la demanda inclusive de la vivienda y conocer el comportamiento humano ante tal necesidad, incluso las Leyes y los organismos que actúan a favor del equilibrio económico, la regulación y supervisión de las instituciones financieras y de velar por los derechos de los usuarios.

Por lo anterior expuesto, el fideicomiso privado se puede definir como una figura jurídica considerada operación de crédito y ampliamente legislada con vocación de buscar equilibrio dentro de las relaciones de la gente con su situación financiera y de vivienda en este caso buscando encaminar hacia la inversión y satisfacción de necesidades variadas por medio de la información confiable y oportuna así como por la naturaleza contractual del fideicomiso emanado del Trust Anglosajón.

Dicho de otro modo fideicomiso privado es el que constituyen personas físicas o morales de Derecho Privado que tienen como fideicomitentes a personas físicas, asociaciones y sociedades civiles o mercantiles. En él se conceden

ventajas a quienes decidan aprovechar la operación de crédito en que fideicomitentes, fiduciaria y fideicomisario guardan una relación armónica en torno al fin lícito y determinado del fideicomiso en mención de otorgar créditos hipotecarios para vivienda, donde el costo del fideicomiso simboliza el costo para el fideicomitente, que paga a la fiduciaria (4% anual) así como el costo anual total simboliza el costo para quien haya aprovechado el otorgamiento del crédito hipotecario.

### **3.1 Antecedentes Romanos**

En la cultura romana el fideicomiso tuvo las siguientes características y modalidades:

**3.2 La Fiducia.** Con su establecimiento y funcionalidad permitía eludir prohibiciones legales y realizar algunos actos jurídicos, mediante la confianza depositada en el fiduciario para el cumplimiento del encargo solicitado por el fiduciante. Al principio el fiduciario quedaba como propietario y se estaba a la buena fe de la fiducia para que restituyera los bienes. Paulatinamente el fiduciante iba adquiriendo acciones de protección para evitar ciertos abusos que el fiduciario ejecutaba. Los fines más comunes que tenía la fiducia fueron;

#### **3.2.1 Clase de Fiducia Cum Creditore.**

Cum Creditore es la fiducia con la cual, para garantizar una deuda, el deudor entregaba uno o más bienes a la fiducia por mientras que saldaba la deuda con el acreedor y cuando este estaba satisfecho regresaba los bienes, caso contrario los podía vender o quedarse con ellos. Posteriormente el deudor podía recuperar los pagos parciales que había hecho al acreedor en caso de perder el objeto de garantía.

### **3.2.2 Clase de Fiducia Cum Amico**

Cum Amico es la figura que fue empleada para entregar bienes de una persona a otra para su aprovechamiento y utilización y después de cierto plazo los devolviera a su antiguo dueño; era un acto de confianza donde la fiduciaria podía administrar o disponer de los bienes.

### **3.3 El Fideicommissum o Fideicomiso Testamentario**

El fideicomiso testamentario, es aquella figura mediante la cual el testador beneficiaba a alguien sin capacidad hereditaria encomendaba a su heredero el cumplimiento de su voluntad y lograr de ese modo el beneficio a la persona deseada. Primero el testador quedaba a la buena voluntad del heredero seguido por un acto de confianza el testador debía entregar el bien a la persona indicada. Conocida como sustituciones fideicomisarias. “Estas sustituciones llegaron a un auge extraordinario hasta que fueron prohibidas por el Código de Napoleón Bonaparte que además de haber sido un estratega militar era un jurista, porque el espíritu de ese cuerpo legal era el de concentrar la riqueza en una sola familia, y estas sustituciones ponían en jaque tal principio”. Después era posible exigiéndole la transmisión del derecho real que el fiduciante o testador había otorgado.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>[www.ub.edu.ar/investigaciones/tesinas/61\\_apat](http://www.ub.edu.ar/investigaciones/tesinas/61_apat).

### **3.4 Desusi del Fideicommissum**

La forma Desusi de fideicomiso es decir la fiducia fue cayendo en desuso para darles lugar a otras figuras contractuales, como el comodato, el depósito, la locación, la prenda y la hipoteca.<sup>2</sup>

#### **3.4.1 El Comodato**

El comodato es un contrato por el cual una parte entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o bien raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso.<sup>3</sup>

#### **3.4.2 El Contrato de Depósito**

El depósito es un contrato mediante el cual el depositante cede la posesión de una cosa al depositario para que se encargue de custodiarla, debiendo éste restituirla cuando el depositante la reclame.<sup>4</sup> Independientemente de si cobre algún pago o no por el servicio.

#### **3.4.3 La Locación**

Habrà locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio, un precio determinado de dinero.

---

<sup>2</sup>ibid

<sup>3</sup>[es.wikipedia.org/wiki/Comodato](https://es.wikipedia.org/wiki/Comodato)

<sup>4</sup>[es.wikipedia.org/wiki/Contrato\\_de\\_depósito](https://es.wikipedia.org/wiki/Contrato_de_depósito)

El contrato de locación puede tener por objeto la regulación de cosas muebles, inmuebles, trabajo personal, profesional, artístico, científico, etc. El código ha tenido presente, principalmente la regulación de los inmuebles, pues sobre ellos es que legisla extensivamente.<sup>5</sup>

#### **3.4.4 El Contrato de Prenda**

Prenda es un contrato por el que se entrega una cosa mueble a un acreedor para seguridad de su crédito, otorgándole la facultad de perseguir la cosa empeñada, retenerla en ciertos casos, y pagarse preferentemente con el producto de su realización, si el deudor no cumple la obligación garantizada.<sup>6</sup>

#### **3.4.5 La Hipoteca**

La hipoteca es un derecho real de garantía y de realización de valor, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un crédito o préstamo) sobre un bien, (generalmente inmueble) el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien gravado con la hipoteca, cualquiera que sea su titular en ese momento (reipersecutoriedad) para, con su importe, hacerse pago del crédito debido, hasta donde alcance el importe obtenido con la venta forzosa promovida para la realización de los bienes hipotecados.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup>[www.alipso.com/monografias/locaciondecosas/](http://www.alipso.com/monografias/locaciondecosas/)

<sup>6</sup>[es.wikipedia.org/wiki/Contrato\\_de\\_prenda](http://es.wikipedia.org/wiki/Contrato_de_prenda)

<sup>7</sup>[es.wikipedia.org/wiki/Hipoteca](http://es.wikipedia.org/wiki/Hipoteca)

### **3.5 Antecedentes Anglosajones**

El Fideicomiso figura conocida a partir de la edad media cuando estaba por finalizar, el use, antecedente inmediato del trust anglosajón. Mediante su aplicación permitía además de exentar ciertos impuestos feudales, usar la tierra de otras personas, en que se establecían ciertos derechos y obligaciones, sobre la propiedad otorgada en use. Utilizado frecuentemente para hacer productivas unas propiedades que otorgadas en confianza, se les invertía trabajo, materiales y dinero y de esa manera obtener un beneficio para el desarrollo de los intereses feudales, beneficiando en cierto modo a quienes ocupaban la propiedad. Y cumpliendo la voluntad de quien otorgaba la propiedad para su uso y aprovechamiento. Dando una muestra de la transmisión de dominio, a quien fungiría como persona de a cargo misma que en acto posterior debería entregar la propiedad a una tercera persona, y presentó ciertas complicaciones que las regularon con CommonLaw y Equity. Cada una con sus propios tribunales, sentando las bases para darle al Trust la característica más específica de otorgar a dos personas distintas facultades sobre la misma cosa, conocida como desmembramiento de la propiedad.

#### **3.5.1 Trust Ingles**

En el país Ingles a diferencia de Estados Unidos, el Trust si ha funcionado sin beneficio oneroso al fungir como fiduciarias los bancos, buscando con ello mayores beneficios para el fideicomitente y fideicomisario. Fortaleciendo la economía de la comunidad que acudía a recibir servicios fiduciarios.

- **CommonLaw**

Los efectos del use eran los de conferir al Trustee (fiduciario) la propiedad legal, de la tierra.<sup>8</sup>

- **Equity**

Equity sólo reconocía la propiedad que tendría el beneficiario.<sup>9</sup>

### **3.5.2 Trust Estadounidense**

En Estados Unidos, el trust cobró vigencia también emanado del use, y además ha tenido la característica de ser un negocio bancario, que ha llevado a la cumbre de la ganancia de intereses mediante el R.E.I.T. relativo a los desarrollos de la infraestructura y bienes raíces con sus certificados de participación, se le ha considerado un negocio bancario ya que se adapta a los contratos que son aceptados a manera de cumplir los fines del fideicomiso y los beneficios que obtiene por cobro ya que ha sido común que aplique la política de actuación de la institución para el beneficio de la misma y con los mismos intereses de lograr rendimientos y buenos negocios tanto para la entidad, como para la parte que le ha confiado sus bienes o servicios para realización del fideicomiso y por extensión a la parte fideicomisaria.

### **3.6 Historia del Fideicomiso en México**

Aunque hay noticias que la figura del fideicomiso se remonta al derecho Romano, en México. El Fideicomiso se sintetizará en cuatro etapas

---

<sup>8</sup> [amoxcalli.leon.uia.mx/Epikieia/numeros/08/epikeia08-el\\_fideicomiso.pdf](http://amoxcalli.leon.uia.mx/Epikieia/numeros/08/epikeia08-el_fideicomiso.pdf)

<sup>9</sup>ibíd.

cronológicas, vistas desde el punto de vista del doctor en Derecho y notario: Jorge Alfredo Domínguez Martínez.<sup>10</sup>

Primera, en 1933, hay dos situaciones especiales. No existía delimitación comenzaron a figurar las instituciones fiduciarias como. Fideicomisario–fiduciaria. Por abusos de fiduciarias, entro el artículo 348 de la L.G.T.O.C.

Segunda, el Gobierno Federal. Gravo al fideicomiso con el impuesto de admisión de inmuebles o traslación de dominio. Ocasionando su estancamiento. Después se adoptó el impuesto de adquisición de inmuebles. No se causaba por constitución del fideicomiso, este se constituyó hasta 1974. Todo era fideicomitir, en operación normal la venta salía en 14% aproximadamente de impuestos. Los derechos del registro y el pago a la fiduciaria eran superiores al 1%.

Entre 1975 y el 2000. En el gobierno de Luis Echeverría Álvarez. La principal figura para resolver problemas era el Fideicomiso, que en el Distrito Federal crearon un organismo para regular asentamientos urbanos y expropio departamentos a su favor, hizo fideicomiso con el banco nacional de obras del servicio público. El problema se da porque regulaciones posteriores. Como la ley de inversiones, en tiempos de Echeverría sirvió para ahuyentar la inversión extranjera.

---

<sup>10</sup>[www.revistanotarios.com/?q=node/413](http://www.revistanotarios.com/?q=node/413)

Tercera etapa. Es concerniente a modificaciones de reformas, en el 2000, a la L.G.T.O.C. más no al contenido sobre fideicomiso solo tuvo cambios en la numeración. Salvo en el 395 de la sección segunda, el fideicomiso pasa de ser un acto en el que no hay transmisión de propiedad, sino una mera afectación a un acto traslativo de dominio y manifiesta una contradicción que culmina en el 2003.

Cuarta etapa, inician su vigencia las reformas que actualmente aparecen en la ley. Se armonizan las disposiciones para el fideicomiso en general. El tráfico jurídico de sus bienes sucedió por mucho tiempo. Hoy en día el sector bancario lo tiene controlado. El fideicomiso no es ya una figura con restricciones sino una que sirve de instrumento de garantía.

En 1925 la Ley General de Instituciones de Crédito y Operaciones Bancarias, inició la historia del fideicomiso en México, al adoptar el trust anglosajón. En 1932 se establecieron los catorce artículos sobre fideicomiso que contiene la Ley General de títulos y Operaciones de Crédito. Con todo y que se pretendía establecer el Fideicomiso Inmobiliario como en Estados Unidos se fueron generando una serie de situaciones que causaron que los resultados en materia de fideicomiso no se consolidase como se pretendía, es hasta los últimos tiempos que se ha logrado una mayor serie de beneficios a potenciar dentro del campo del fideicomiso y aun así tenía motivos políticos que le enturbiaban su adecuado funcionar. Inclusive con las últimas reformas se corren riesgos debido a algún error intencionado o no al momento de la

elaboración del contrato de fideicomiso. El esfuerzo histórico deja ver que ya se observa mucho más parecido del Fideicomiso Inmobiliario al Trust.

El Fideicomiso en México, surgió al movimiento en un traslado de lo que es el Trust Anglosajón, el sistema de derecho escrito, como producto legislativo y jurídico, de la calidad de estudiosos que regularon durante su encargo político, el Fideicomiso en las 14 disposiciones de la L.G.T.O.C. es buena en ese sentido en contenido, poco a poco fue desatendida, cada sector acaparo esta información a sus intereses. El gobierno federal lo hizo en fideicomiso público, con fideicomisos de inversión extranjera y en cuestión de la tierra. Intervenia el sector bancario y el fideicomiso. Con la reforma del 2003. Fue otra etapa, revisando la L.G.T.O.C. Los 14 primeros artículos que regularon al fideicomiso con los artículos del 346-359.

En la razón del contenido, se mencionaba la capacidad de goce o la de ejercicio, nacimiento, concepción, bienes inmuebles, títulos de crédito nominativos o al portador, objeto de los contratos, etc., todos requieren de valoración jurídica consistente en el marco actual y vigente.

La mexicanidad, esa marca nacional no es casual, es evidente que en nuestros pasajes, se vio el interés por el trust anglosajón, a principios del siglo XX. Parecido actuar tuvieron otros países, el esfuerzo dialectico de abogados mexicanos, hicieron posible que los Trust otorgados en E.U. pudieran tener efectos en México, contenía elementos susceptibles de encontrarse en los

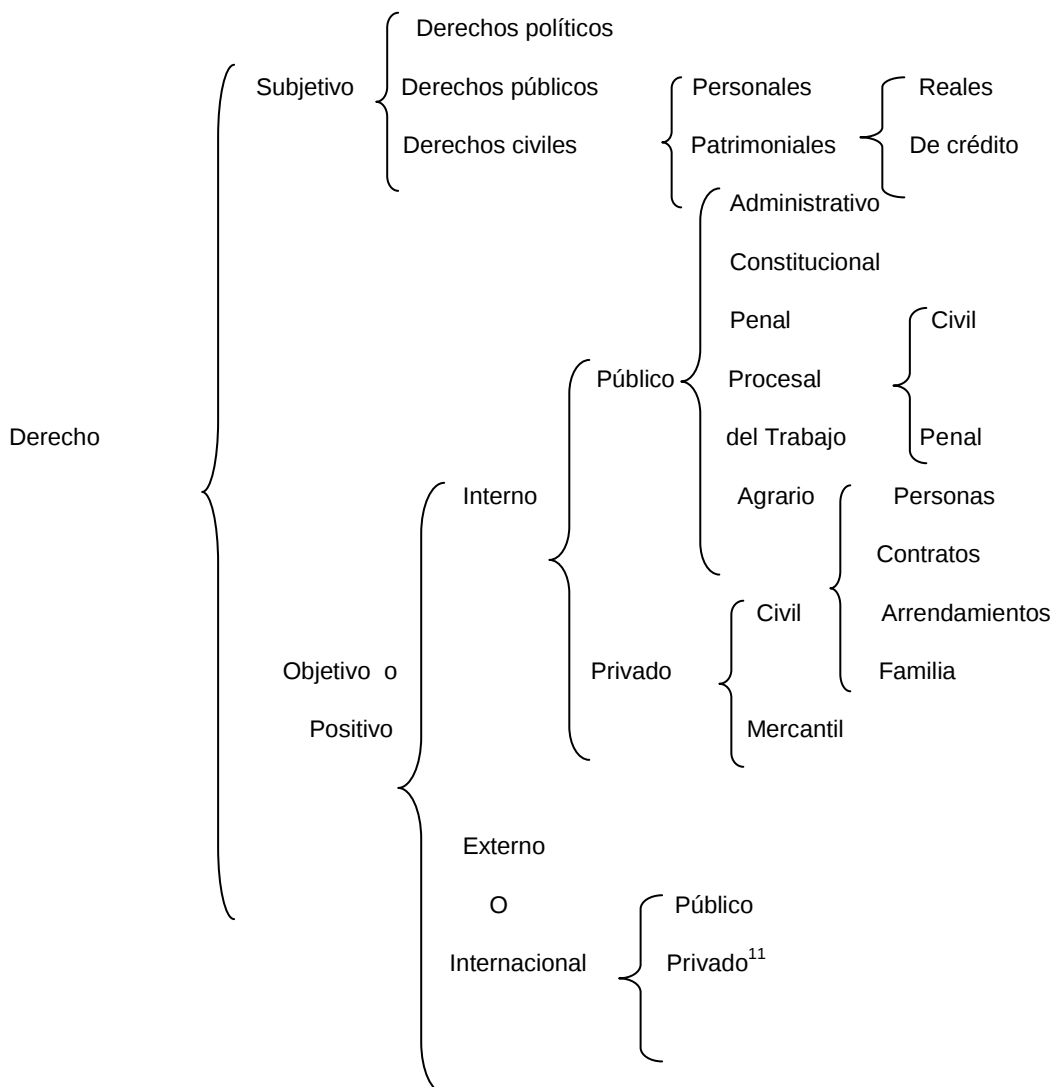
contratos reglamentados en el código civil de 1884, fue legislado en México, como un capítulo de la L.G.T.O.C.

Se cuestionaba la idea de generalidad desde el código de napoleón, el código del D.F. y el territorio de Baja California del siglo antepasado, es decir, como fue que se trasladó a los poderes generales en materia de actos de administración hasta llegar al terreno de actos de dominio.

## Capítulo 4 Clasificación del Derecho

En este capítulo se trata de la clasificación del derecho, en donde se puede apreciar la relación secuencial que nos permite ver legalidad y ciertas fundamentaciones relativas a ubicar dentro del campo del Derecho a la operación de crédito que se contempla dentro del Derecho Mercantil (el fideicomiso)

### 4.1 El Derecho y su clasificación



<sup>11</sup>Elementos del Derecho. Efraín Moto Salazar. Ed. Porrúa Pág. 19

## **Derecho**

La etimología de la palabra Derecho.- La palabra Derecho viene de “directum”, vocablo latino que, en su sentido figurado, significa lo que está conforme a la regla, a la Ley; es decir, lo que no se desvía a un lado ni otro, lo que es recto.

En las diversas lenguas modernas, germánicas y latinas se usa indistintamente la palabra Derecho y la palabra recto, para significar el Derecho. Así en Inglés, se dice Right; en Alemán, Recht; en Holandés, Reght; en Francés, Droit; en Italiano, Diritto; en Rumano, Dreptu, etc.

Sus dos sentidos fundamentales.- La palabra Derecho se usa en dos sentidos. Significa: una facultad reconocida al individuo por la ley para llevar a cabo determinados actos, o un conjunto de leyes, o normas jurídicas, aplicables a la conducta social de los individuos. En el primer caso hemos dado a la palabra su sentido fundamental. Cuando decimos, por ejemplo, que una persona tiene un Derecho de propiedad sobre un bien, estamos afirmando que el propietario tiene la facultad o poder (el Derecho) de usar y disponer de dicho bien para su propio provecho con exclusión de los demás, y que esta facultad le está protegida y reconocida por la Ley.

Lo mismo ocurre cuando hablamos de la patria potestad, o del Derecho de arrendamiento, o de hipoteca, etc.; en estos últimos casos, el titular de los derechos, es decir, la persona que está en posesión del mismo, tiene la facultad de ejercer poder sobre el menor (patria potestad), usar el bien (arrendamiento), hacer suyo el bien hipotecado, en caso de que la obligación

garantizada con dicho bien no se cumpla (Derecho Hipotecario), etc. La Ley reconoce y protege dichos derechos a quien es el titular de ellos.<sup>12</sup>

El Derecho en su segunda acepción, significa el conjunto de reglas o disposiciones que rigen la conducta de los hombres en sus relaciones sociales. Por tanto, al conjunto de normas jurídicas, vigentes en un lugar y época determinados, se les llama Derecho, y según la época o lugar, se agrega a la palabra un calificativo; por ejemplo: el Derecho Mexicano, el Derecho Francés, el Derecho Romano, el Derecho de la Edad Media o Medieval, etc. Visto bajo los aspectos expuestos, tenemos que en el primer caso significa una facultad, y en el segundo, un mandato o conjunto de mandatos.<sup>13</sup>

#### **4.2 Derecho Objetivo**

Derecho Positivo se define el Derecho Positivo, diciendo que es el conjunto de reglas o normas jurídicas en vigor, en un lugar y en una época determinados. Por ejemplo el Derecho Positivo Mexicano es el conjunto de normas (constitución, leyes, decretos, reglamentos, etc.) vigentes actualmente en nuestro país. Se le llama “conjunto de normas positivas” porque forman un grupo, materia de estudio concreto y cierto, contenido en colecciones llamadas códigos. Es elaborado por el poder público a través del órgano señalado por la Constitución: el Congreso de la Unión.

---

<sup>12</sup>IBID. Pág. 7.

<sup>13</sup>IBID. Pág. 8.

El Derecho Positivo es un producto social y por tanto mutable, es decir varia en el tiempo y en el espacio. Como toda institución humana es perfectible, es decir, capaz de perfeccionamiento; el Derecho Positivo de los pueblos antiguos era menos perfecto que el actual, y este, a su vez aspira a ser mejor. Varia en el espacio, esto quiere decir que el Derecho Positivo no es el mismo en todos los pueblos, sufre variaciones de un país a otro, reflejando en esta forma la vida social de cada lugar; así, se Habla del Derecho Alemán, del Derecho Italiano, del Derecho Mexicano, etc., y aunque todos tienen un fondo común, puesto que son obra humana, varían, sin embargo, en determinados aspectos que los distinguen.<sup>14</sup>

Definición del Derecho Positivo.- Sobre esta cuestión se ha discutido y opinado mucho; existen múltiples definiciones que, si bien es cierto que varían en cuanto a la forma, en esencia son semejantes. Sin pretender una nueva definición, diremos que el Derecho Positivo, es un conjunto de normas que regulan la conducta social de los individuos, susceptibles de recibir una sanción política, y que, inspiradas en la idea de la justicia, tienden a realizar el orden social. Debemos aclarar que la definición anterior no abarca al Derecho en sus dos aspectos, de que ya hemos hablado, sino únicamente lo considera en su aspecto objetivo.

---

<sup>14</sup>IBID. Pág. 8.

Al decir que el Derecho es un conjunto de normas, queremos significar que se trata de un agrupamiento de órdenes o mandatos. Al afirmar que regulan la conducta social, nos referimos al hecho de que las reglas jurídicas se han creado no para la conducta privada de los individuos sino para condicionar su vida dentro de la colectividad. El hombre aislado de los demás hombres no necesita del Derecho; este aparece cuando entran en conflicto las actividades Antagónicas de los individuos.

Decimos que las reglas de Derecho son susceptibles de ser sancionadas políticamente, porque el poder público interviene. Para hacerlas cumplir mediante el empleo de la fuerza si fuera necesario, llegando hasta la imposición de un castigo, en el caso de que la norma jurídica sea violada. Señalamos, por último que las reglas de Derecho inspiradas en la idea de justicia tienden a realizar el orden social.

La justicia significa la voluntad firme y constante de dar a cada uno lo que le pertenece. Las normas de derecho, a fin de realizar el orden social, necesitan forzosamente estar inspiradas en la idea expuesta; de otro modo, la coordinación de la vida en colectividad, finalidad suprema del Derecho, quedaría aniquilada.<sup>15</sup>

Derecho Objetivo: sus divisiones.- el derecho objetivo se divide en interno y externo. Puede ocurrir que las normas de Derecho se elaboren para regir los actos de los individuos, cuando aquellos se realizan dentro del territorio del

---

<sup>15</sup>IBID. Pág. 9.

estado. En este caso, estamos ante el llamado Derecho Interno (Derecho Mexicano). En cambio, las normas de guerra, constituyen el derecho Externo que se aplica a dos o más Estados Jurídicos que rigen las relaciones de México y otros estados, ya sea en tiempo de paz o de guerra.<sup>16</sup>

#### **4.2.1 Derecho Interno**

Derecho Interno: Sus divisiones: —El Derecho Interno puede dividirse, a la vez, en público y privado. El primero es la rama del derecho que rige: “la organización del estado, la constitución del gobierno, las relaciones del estado con los particulares y de estos con aquel.” (Licenciado Ángel Caso): “principios del Derecho.” Segunda Edición, 1937.) El segundo se ocupa de regir las relaciones de los particulares entre sí.

Es pertinente hacer notar que no deben confundirse los Derechos Subjetivos públicos con el Derecho Público. Los primeros los hemos definido como las facultades que tienen los individuos por el solo hecho de serlo.

Los Derechos Públicos son múltiples y pertenecen a la rama que hemos llamado Derecho Subjetivo; en tanto que el segundo se clasifica dentro del Derecho Objetivo; los primeros son un conjunto de facultades; el segundo está formado por un conjunto de normas o disposiciones.

También conviene aclarar que no deben confundirse los derechos subjetivos civiles con el Derecho Civil. Aquellos son un conjunto de facultades que el

---

<sup>16</sup>IBID. Pág. 16.

individuo tiene en sus relaciones de carácter privado; este es el conjunto de disposiciones o normas que rigen dichas facultades.<sup>17</sup>

El derecho interno se clasifica en privado y público

#### **a) Derecho Privado**

Derecho Privado: es el conjunto de disposiciones jurídicas que rigen las relaciones de los particulares entre sí. Ejemplos: las que se establecen entre los miembros de una familia, las que se crean entre las partes que celebran un contrato, etc.

Sus divisiones. —el Derecho Privado se divide en las siguientes ramas: Derecho Civil y Derecho Mercantil.

1. Derecho civil. Es el conjunto de disposiciones que rigen las relaciones de los particulares entre sí.
2. Derecho Mercantil. Es el conjunto de disposiciones que rigen a los particulares cuando estos tienen el carácter de comerciantes o celebran actos de comercio.<sup>18</sup>

#### **- Derecho Civil**

El conjunto de principios y normas jurídicas que regulan las relaciones más generales y cotidianas de la vida de las personas, considerando a las personas

---

<sup>17</sup> IBID. PÁG. 17

<sup>18</sup> IBID. PÁG. 18

en cuanto tal, como sujeto de derecho, o como aquel que rige al hombre como tal, sin consideración de sus actividades peculiares; que regula sus relaciones con sus semejantes y con el Estado, cuando éste actúa en su carácter de simple persona jurídica y en tanto esas relaciones tengan por objeto satisfacer necesidades de carácter genéricamente humanas. Se puede resumir en un conjunto de normas o reglamentos jurídicos que rigen la conducta de la persona (natural o jurídica) en un conglomerado social.<sup>19</sup>

Este derecho se clasifica a su vez en el derecho de la familia, de las obligaciones, de los contratos

- **Derecho de la Familia**

El Derecho de la familia que regula las consecuencias jurídicas de las relaciones de familia, provenientes del matrimonio y del parentesco. Sin perjuicio, que parte de la doctrina la considera una rama autónoma del Derecho.<sup>20</sup>

- **Derecho de los Bienes**

El Derecho de cosas o de bienes, que regula lo que se conoce como derechos reales y, en general, las relaciones jurídicas de los individuos con los objetos o cosas, tales como la propiedad, los modos de adquirirla, la posesión y la mera tenencia.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> [es.wikipedia.org/wiki/Derecho\\_civil](https://es.wikipedia.org/wiki/Derecho_civil)

<sup>20</sup> *IBID*

<sup>21</sup> *IBID*

- **Derecho de las Sucesiones**

El Derecho de sucesiones o sucesorio, que regula las consecuencias jurídicas que vienen determinadas por el fallecimiento de un individuo en cuanto a las formas de transmisión de sus bienes y derechos a terceros.<sup>22</sup>

- **Derecho de las Obligaciones**

El Derecho de las obligaciones, que regula los hechos, actos y negocios Jurídicos, sus consecuencias y efectos vinculantes.<sup>23</sup>

- **Derecho de los Contratos**

Un contrato, es un acuerdo de voluntades, verbal o escrito, manifestado en común entre dos, o más, personas con capacidad (partes del contrato), que se obligan en virtud del mismo, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa.<sup>24</sup>

- **Derecho Mercantil**

**Artículo 1º del Código de Comercio.-** Los actos comerciales sólo se regirán por lo dispuesto en este Código y las demás leyes Mercantiles aplicables.

**Artículo 2º del Código de Comercio.-** A falta de disposiciones de este ordenamiento y las demás leyes mercantiles, serán Aplicables a los actos de

---

<sup>22</sup> IBID

<sup>23</sup> IBID

<sup>24</sup> IBID

comercio las del derecho común contenidas en el Código Civil aplicable en materia Federal.

El Derecho Mercantil que distinto al Derecho Civil. Basado en resultados de las legislaciones que han establecido la teoría y normas que rigen y regulan las actividades mercantiles para darles tono de legalidad a los títulos y operaciones de crédito, en lo relativo al comercio, comerciantes y sus actos de comercio, consecuencias jurídicas. En virtud del comercio libre, como la apertura de crédito, la prenda, el depósito, el descuento, el anticipo, fideicomiso, etc. de entre los distintos tipos de contratos existentes, el fideicomiso esencia del presente trabajo de investigación, que al considerarlo figura jurídico mercantil y antes de esta consideración, al elegirlo como tema debido a su alto nivel de desconocimiento del mismo así como por la consideración que de dicha figura se tiene acerca del futuro potencial le pronostican conocedores del mismo y de la tendencia social hacia la globalización.

Son normas relativas a los comerciantes en el ejercicio de su actividad comercial a los actos de comercio legales y las relaciones jurídicas que de dichos actos se derivan.

El derecho mercantil es la rama del derecho que regula las actividades comerciales hay muchos actos que se consideran de comercio aunque el sujeto que lo realice no tenga la calidad de comerciante en el derecho mercantil.

El derecho mercantil tiene un criterio objetivo y un subjetivo. El objetivo referencia al comercio a los actos de comercio y el criterio subjetivo a la persona que es un comerciante. Es un derecho en continua evolución para buscar satisfacer nuevos empresarios y mercados de la sociedad.

Hoy en día el derecho comercial en su evolución a nuevas formas de contrataciones, abarcando negocios jurídicos y otras formas de contrataciones como compra on line, las contrataciones en cadena son manifiestos de la imperiosa necesidad de adoptar nuevas formas y mecanismos de hacer inversiones como actos de comercio y pudiese utilizar un sistema moldeable a las condiciones cambiantes del mercado, con seguridad en rendimiento en manejo de activos y pasivos. El fideicomiso privado con la finalidad de otorgar créditos hipotecarios permite rendimientos garantizados del 12% anual. De los que un 4% se podrían destinar al pago del servicio fiduciario.

#### **4.3 Los Actos de Comercio**

Los actos de comercio son tantos y tan variados entre sí, que una de distintas definiciones del concepto es que son las acciones interpersonales que se realizan con el objetivo de obtener algún tipo de beneficio en el intercambio de un bien o servicio. Principalmente a título oneroso, contiene naturaleza jurídica que permite distinguir entre actos pertenecientes al derecho mercantil del civil, su regulación compete a las calidades legislativas de cada país.

El acto de comercio funciona por exclusión; si no es acto de comercio estará regido por el derecho civil. Existen actos mixtos o de doble carácter, comerciales y civiles. Comerciales para una parte y civiles por la otra.

**Artículo 75 del Código de Comercio.**

La ley reputa actos de comercio:

**I.-** Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados;

**II.-** Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;

**XIV.-** Las operaciones de bancos;

**XX.-** Los vales u otros títulos a la orden o al portador, y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio;

**XXI.-** Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil;

**XXIV.** Las operaciones contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

**XXV.-** Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este código.

En caso de duda, la naturaleza comercial del acto será fijada por arbitrio judicial.

**4.4 Las Operaciones de Crédito**

Las operaciones de crédito son las operaciones más comunes que hacen las entidades financieras, y se trata de prestar recursos a sus clientes (como

créditos, tarjetas de crédito, préstamos, entre otros), acordando con los clientes una retribución que pagarán en forma de interés, o bien que el cliente realice inversiones (fondos, depósitos, etc.) para obtener un porcentaje de rentabilidad.

Las operaciones de crédito entonces se pueden dividir en:

### **Operaciones de crédito activas:**

(La entidad presta los recursos y obtiene el beneficio del interés a cambio)

- Operaciones de préstamos
- Operaciones de préstamo hipotecario
- Tarjetas de crédito
- Avals
- Garantías
- Leasing o arrendamiento financiero

### **Operaciones de crédito pasivas**

(El cliente presta el dinero a la entidad bancaria, y éste recibe a cambio una rentabilidad)

- Depósitos de ahorro
- Cuentas Remuneradas
- Fondos de inversión
- Plazo de fijo
- Cuentas de Ahorro<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup>[kesada.net/operaciones-de-credito.htm](http://kesada.net/operaciones-de-credito.htm)

## **4.5 Apertura de Crédito**

### **Artículo 291 L.G.T.O.C.**

En virtud de la apertura a de crédito, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado, o a contraer por cuenta de este una obligación, para que él mismo haga uso del crédito concedido en la forma, términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga, o a cubrirlo oportunamente por la obligación que contrajo, y en todo caso pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen.

#### **4.5.1 Las Tarjetas de Crédito**

Es la más común de las operaciones de crédito consistentes en una relación del banco con al cliente mismo que obtiene la opción de hacer compras con la tarjeta teniendo la obligación de cubrir sus gastos pagando a la institución bancaria.

También algunas personas morales emiten dichas tarjetas para facilitar el desarrollo de sus políticas crediticias. (El investigador) Definición de tarjeta de crédito: un pequeño crédito del cual se hace uso, por medio de la emisión de una tarjeta de plástico personalizada que dispone de una banda magnética y un número de relieve.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup>Las-tarjetas-crédito.comla

#### **4.6 El Depósito Mercantil**

Es un contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble, que aquel le confía, y a guardarla para restituirla cuando la pida el depositante. Ejemplo; monte pio.

#### **4.7 Depósito Bancario de Títulos**

##### **Artículo 276 L.G.T.O.C.**

El depósito bancario de títulos no transfiere la propiedad al depositario, a menos que, por convenio escrito, el depositante lo autorice a disponer de ellos con obligación de restituir otros tantos títulos de la misma especie.

##### **Artículo 277 L.G.T.O.C.**

Si no se transfiere la propiedad al depositario, éste queda obligado a la simple conservación material de los títulos, a menos que, por convenio expreso, se haya constituido el depósito en administración.

#### **4.8 Arrendamiento Financiero**

##### **Artículo 408 de la L.G.T.O.C.**

Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, el arrendador se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, al arrendatario, quien podrá ser persona física o moral, obligándose este último a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas

financieras y los demás accesorios que se estipulen, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 410 de esta Ley.

Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros Registros que las leyes determinen.

En los contratos de arrendamiento financiero en los que se convenga la entrega de anticipos, por parte del arrendador, a los proveedores, fabricantes o constructores de los bienes objeto de dichos contratos que, por su naturaleza, ubicación o proceso de producción, no sean entregados en el momento en que se pague su precio o parte del mismo, el arrendatario quedará obligado a pagar al arrendador una cantidad de dinero, determinada o determinable, que cubrirá únicamente el valor de las cargas financieras y demás accesorios de los anticipos hasta en tanto se entregue el bien de que se trate, condición que deberá estar contenida en el contrato de arrendamiento financiero.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, las partes deberán convenir el plazo durante el cual se entregarán los anticipos, después del cual el arrendatario deberá cubrirlos en el arrendamiento financiero con las características y condiciones pactadas en el contrato correspondiente.

#### **4.9 De la Prenda sin transmisión de posesión**

##### **Artículo 346 L.G.T.O.C.**

La prenda sin transmisión de posesión constituye un derecho real sobre bienes muebles que tiene por objeto garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago, conservando el deudor la posesión de tales bienes, salvo en su caso, lo previsto en el artículo 363 de esta Ley.

La prenda sin transmisión de posesión se regirá por lo dispuesto por esta sección y, en lo no previsto o en lo que no se oponga a ésta, por la sección sexta anterior. En cualquier caso, el proceso de ejecución de la garantía se sujetará a lo establecido por el Libro Quinto Título Tercero Bis del Código de Comercio.

##### **Artículo 347 L.G.T.O.C.**

Los contratos mediante los cuales se documente la constitución de garantías a través de la prenda sin transmisión de posesión, serán mercantiles para todas las partes que intervengan en ellos. Se exceptúan aquellos actos que se celebren entre dos o más personas físicas que no tengan el carácter de comerciantes en los términos del Código de Comercio, así como aquellos actos que, de conformidad con el mismo, no se reputen como actos de comercio. En las controversias que se susciten con motivo de la prenda sin transmisión de posesión, se estará a lo dispuesto por los artículos 1049 y 1050 del mencionado Código.

#### **4.10 Fideicomiso**

##### **Artículo 381 L.G.T.O.C.**

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

Es un contrato mediante el cual se entrega uno o más bienes o derechos para fines lícitos y determinados a una institución financiera para que funja como fiduciaria sometida a las disposiciones legales y que se hará cargo de cumplir el fin del fideicomiso. Dicho bien lo aporta el fideicomitente con el objetivo de que una parte conocida como fideicomisario sea quien reciba los beneficios que se establezcan en la naturaleza jurídica del Fideicomiso (concepción propia).

##### **4.10.1 Fideicomiso Público**

Entidad de la Administración Pública Paraestatal creada para un fin lícito y determinado, a efecto de fomentar el desarrollo económico y social a través del manejo de ciertos recursos que son aportados por el Gobierno Federal y administrados por una institución fiduciaria. La estructura del fideicomiso público está formada por tres elementos: los fideicomisarios o beneficiarios; el fideicomitente, atribución que corresponde únicamente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; y la Fiduciaria, que puede ser cualquier institución o sociedad nacional de crédito.

Existen también fideicomisos públicos sin estructura orgánica análoga a una institución; se constituyen por el Gobierno Federal a través de las dependencias y entidades, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el propósito de administrar recursos públicos fideicomitidos destinados al apoyo de programas y proyectos específicos.<sup>27</sup>

“Entidad de la administración pública paraestatal creada para un fin lícito y determinado, a efecto de fomentar el desarrollo económico y social a través del manejo de ciertos recursos que son aportados por el gobierno federal y administrados por una institución fiduciaria. La estructura del fideicomiso público está formada por tres partes: los fideicomisarios o beneficiarios; el fideicomitente, atribución que corresponde únicamente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; y la fiduciaria, que puede ser cualquier institución o sociedad nacional de crédito.

Existen también fideicomisos públicos sin estructura orgánica semejante a una institución; se constituyen por el gobierno federal a través de las dependencias y entidades o la administración pública centralizada, paraestatal, ejemplos, (FONHAPO, FIRA, FIDELAC, FIDE), por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el propósito de administrar recursos públicos fideicomitidos destinados al apoyo de programas y proyectos específicos.”

---

<sup>27</sup><http://www.definicion.org/fideicomiso-publico>

#### **4.10.2 Fideicomiso Privado**

Privado es tipo de contrato de Fideicomiso que se pueden celebrar entre personas físicas y morales. Es el que constituyen personas físicas o morales de derecho privado que tienen como fideicomitentes a asociaciones y sociedades civiles o mercantiles.

#### **4.10.3 Clases de Fideicomisos**

La realidad legal nos muestra que el fideicomiso puede concretarse para la realización de las más variadas formas jurídicas únicamente alcanzable por la imaginación humana y ello se debe a que dada la versatilidad encomiable que presenta el esquema legal hace que la puesta en práctica de un fideicomiso sea lo más atractivo de utilizar en el mercado económico actual. No obstante ello hay un cierto encasillamiento funcional del fideicomiso en virtud de existir grandes grupos o clases de fideicomisos que se dividen, como ser: garantía, administración o inversión, testamentario, financiero, público, etc.<sup>28</sup>

- **Fideicomiso de Administración**

La figura del Fideicomiso de Administración permite transmitir a Fiduciario HSBC la propiedad de derechos y bienes muebles e inmuebles que se encuentran en propiedad de distintas personas físicas y/o morales.

---

<sup>28</sup>[benefiducia.com/clases\\_de\\_fideicomisos.html](http://benefiducia.com/clases_de_fideicomisos.html) -

La finalidad de dichos contratos consiste en que, el Fiduciario custodie, administre los recursos y en el futuro transmita su propiedad en la forma y términos estipulados en el contrato de fideicomiso.<sup>29</sup>

- **Fideicomiso de Garantía**

Como resulta evidente, es de la naturaleza de todos los fideicomisos, cumplir una función de garantía. Tal es el motivo por el cual se crea un patrimonio separado, a los fines que los deudores del fiduciante no puedan agredir los bienes fideicomitidos, y estos solo respondan por aquellas deudas generadas por el proyecto a cumplir por el fideicomiso. De ahí el éxito de una figura que brinda seguridad, frente a la volatilidad de otras inversiones.

Debe aclararse, sin embargo, que en determinados fideicomisos la función de garantía es la causa primera y fundamental del mismo. Así, se ha dicho que “los fideicomisos de garantía son aquellos que se constituyen con la finalidad primordial de asegurar obligaciones propias del fiduciante o de un tercero con los bienes fideicomitidos.”<sup>30</sup>

- **Fideicomiso Traslativo**

Se realiza para que al final del mismo, cuando se cumpla la condición establecida en el contrato, se transmita la propiedad de los bienes fideicomitidos a los beneficiarios o fideicomisarios. Un ejemplo es el padre que constituye un

---

<sup>29</sup>[www.hsbc.com.mx/1/2/es/empresas/fiduciario/privados/administracion](http://www.hsbc.com.mx/1/2/es/empresas/fiduciario/privados/administracion)

<sup>30</sup>[knol.google.com/k/quelillos/fideicomiso-de-garantia/2x7hk4gpod4hj/3](http://knol.google.com/k/quelillos/fideicomiso-de-garantia/2x7hk4gpod4hj/3)

fideicomiso para que los bienes sean transmitidos a su hijo cuando cumpla la mayoría de edad.<sup>31</sup>

- **Fideicomiso de Inversión**

Los Fideicomisos de Inversión son utilizados como un mecanismo que otorga transparencia a la custodia y administración de recursos líquidos que en cierto momento deberán ser transmitidos a terceras personas.

Se considera contrato flexible y de finalidades múltiples comúnmente utilizado para recibir, custodiar y administrar recursos destinados al apoyo y fomento de actividades educacionales, culturales, deportivas, de investigación científica y asistencia social.<sup>32</sup>

- **Fideicomiso en zonas restringidas**

A partir de 1973, una enmienda constitucional conocida como Ley de Inversión Extranjera, permite a quienes no son mexicanos, adquirir propiedades en la costa y en la frontera por medio de un fideicomiso, el cual se establece por medio de un banco mexicano. Este fideicomiso se requiere para poseer propiedades dentro de lo que se conoce como la “zona restringida” y asegura al comprador extranjero todos los derechos y privilegios de posesión.

Cualquier propiedad localizada dentro de los 50 kilómetros (32 millas) de la costa o de 100 kilómetros (64 millas) de cualquiera de las fronteras es conocida como la "zona restringida", de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Constitución Mexicana de 1917. Desde 1994, la Ley de Inversión Extranjera

---

<sup>31</sup>[www.pcram.net/pdf/Fideicomiso.pdf](http://www.pcram.net/pdf/Fideicomiso.pdf)

<sup>32</sup>[www.hsbc.com.mx/1/2/es/empresas/fiduciario/privados](http://www.hsbc.com.mx/1/2/es/empresas/fiduciario/privados) -

dictamina que el fideicomiso debe ser por un término de 50 años, y con renovación en cualquier momento durante su existencia con la simple petición.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup>[prodersa.com/index.php?option=com...](http://prodersa.com/index.php?option=com...) -

## **Capítulo 5 Conceptos de Fideicomiso y las principales partes o personas que intervienen en él.**

Fideicomitente, Fiduciaria y Fideicomisario, son las principales partes que intervienen en el Fideicomiso y se conceptualiza también al Delegado Fiduciario que nombra la fiduciaria para lograr la meta u finalidad del fideicomiso. Inclusive al representante común que representa a los fideicomisarios, aunque no es indispensable.

### **5.1 Concepto de Fideicomiso, Particularidades y Ventajas**

#### **Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (L.G.T.O.C.) art. 381**

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

#### **Art. 382 L.G.T.O.C.**

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

#### **Art. 392 L.G.T.O.C.**

El fideicomiso se extingue:

- i.- Por la realización del fin para el cual fue constituido;
- ii.- Por hacerse este imposible;

- iii.- Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o no haberse verificado dentro del término señalado al constituirse el fideicomiso o, en su defecto, dentro del plazo de 20 años siguientes a su constitución;
- iv.- Por haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto;
- v.- Por convenio expreso entre el fideicomitente y el fideicomisario;
- vi.- Por revocación hecha por el fideicomitente, cuando este se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso; y
- vii.- En el caso del párrafo final del artículo 386.

#### **Art. 386 L.G.T.O.C.**

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

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

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

**Art. 387 L.G.T.O.C.**

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

**Art. 388 L.G.T.O.C.**

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

**Art. 393 L.G.T.O.C.**

Extinguido el fideicomiso, los bienes a él destinados que queden en poder de la institución fiduciaria, serán devueltos por ella al fideicomitente o a sus herederos. Para que esta devolución surta efectos, tratándose de inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos, bastara que la institución fiduciaria así lo asiente en el documento constitutivo del fideicomiso y que esta declaración se inscriba en el registro de la propiedad en que aquel hubiere sido inscrito.

**Art. 394 L.G.T.O.C.**

Quedan prohibidos:

I.- Los fideicomisos secretos;

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

III.- Aquellos cuya duración sea mayor de 30 años, cuando se designe como beneficiario a una persona jurídica que no sea de orden público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de 30 años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro.

**Ventajas que Ofrece el Fideicomiso****- Constituye un Patrimonio Autónomo**

Ninguna persona podrá actuar hacia los bienes para embargo o menoscabo de los bienes objeto del fideicomiso. Dicha situación permite elevar el nivel de confianza ya que al no estar gravados dichos bienes objetos del fideicomiso privado a partir de su inscripción dentro del registro público de la propiedad, inicia su efecto de protección para la seguridad de que el bien seguirá en disposición hasta lograr el fin del fideicomiso establecido en contrato de fideicomiso. Como se fundamenta en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Al registrar el inmueble en el Registro Público de la Propiedad el bien inmueble queda protegido contra terceros haciendo imposible que se embarguen o se les ejecute alguna acción que pudiese modificar alterar a cambiar el plan de desarrollo hacia el fin del Fideicomiso. Salvo los casos que se especifiquen en el contrato del fideicomiso en mención.

Doctrinariamente hablando, el patrimonio se define como un ente jurídico y económico que puede transmitirse, por medio de una venta o por herencia o bien ser sujeto de obligaciones, como una hipoteca y además puede protegerse de forma particular un bien o grupo de bienes a efecto de asegurar el sustento económico y la protección de la familia.

### **Fundamento constitucional**

El artículo 27 Constitucional en su fracción XVII ordena que las leyes de los estados organicen al patrimonio familiar, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni gravamen alguno, con el objeto de lograr su fortalecimiento y protección.

Por su parte, el artículo 123 en su apartado A fracción XXVIII establece que las leyes determinarán los bienes que constituyan el patrimonio de la familia, bienes que serán inalienables, no podrán sujetarse a gravámenes ni embargos, y serán transmisibles a título de herencia con simplificación de las formalidades de los juicios sucesorios.

- **Se delega mucha responsabilidad a alto nivel en el campo administrativo**

Al quedar establecidos los acuerdos contractuales, la parte fiduciaria queda de realizar los avances operativos requeridos para que cada fase del proyecto del fideicomiso se vaya dando en tiempo y forma, además de poseer la responsabilidad de actuar siempre a favor del fideicomiso para su fortalecimiento financiero y de igual manera que el hacer que caracteriza a la fiduciaria de actuar en su beneficio propio hacia el fortalecimiento y mejoría constante de su situación financiera, sin contravenir en ningún momento los lineamientos contractuales y legales, decisiones en asambleas que impliquen informar que hacer a la parte fiduciaria y que por sí sola dicha actuación sería una delegación de función, claro que siempre y cuando no represente la decisión tomada ninguna desviación de los acuerdos contractuales, apoyándose en el delegado fiduciario para que cubra una gama amplia de responsabilidades.

- **Responsabilidades de la Fiduciaria**

La fiduciaria es la encargada de cumplir con las obligaciones fiscales propias de las partes fideicomisarias, funcionando como responsable solidario ante el cumplimiento de dichas obligaciones, salvo pacto en contrario.

Para lo relativo a el cumplimiento del fin para él fue realizado dicho fideicomiso la parte fiduciaria se apoya en una persona conocida dentro de dicha figura del fideicomiso, como delegado fiduciario que es en quien recae la parte final del desenvolvimiento de las planeaciones y secuencias de quehaceres en lo relativo a distintos campos de acción que como empleado de la parte fiduciaria está respaldado por ella ante situaciones de competencia judicial.

- **Facilidad de Inversión por Fondos para el Retiro**

Los fondos para el retiro que se decidan invertir en la presente figura, están libres de impuestos, dicha característica les permite que los beneficios generados por el fideicomiso pasen directamente a incrementar el patrimonio de la afore en la cantidad total que le corresponda por el rendimiento del fideicomiso mismo.

- **Permite aprovechar el art. 106 de la L.I.S.R.**

Cualquiera que sea su monto de utilidad, podrá estar exento de impuestos si dicho rendimiento se destina a fines políticos, científicos o a dar educación a descendientes en línea recta hasta en tercer grado.

- **Evita Gastos Sucesorios**

Al establecer en el contrato en el momento de su realización y en el transcurso del desarrollo del fideicomiso mismo, el nombre o nombres de beneficiario o

beneficiarios. Automáticamente figuraran dichos nombres o nombre como dueño (s) del beneficio señalado en el contrato de constitución del fideicomiso. Por lo tanto quien califique como beneficiario quedara absuelto de la necesidad de hacer gastos notariales para cambio de propietario.

- **Estimula el Desarrollo de Infraestructura y permite aprovechar algunos indicadores de ofertas especiales**

Bien es sabido que en Morelia como en tantos otros lugares se requiere de mejoría y crecimiento en infraestructura y vivienda y con el establecimiento de un fideicomiso privado para otorgar créditos hipotecarios adecuado se logra disminuir el déficit de vivienda así como aprovechar ofertas para este tipo de desarrollos que el sector comercial ofrece, y que el delegado fiduciario o por medio del representante común se podrían aprovechar para obtener más rentabilidad en inversión.

- **Lo reglamenta la L.G.T.O.C.**

Como se ha fundamentado en páginas anteriores, Ley de General de Títulos y Operaciones de Crédito. Además de estar dentro de derecho, y en parte de su contenido están las operaciones de crédito que se pueden desempeñar con legalidad dentro del territorio mexicano, y conteniendo figuras tan bonitas como el arrendamiento financiero, y otras distintas entre sí. El fideicomiso como parte de las operaciones de crédito se puede potenciar en el sentido legal y mercantil

hacia las inversiones y el desarrollo en infraestructura con el marco de legalidad y confianza debido a que lo rigen las leyes mexicanas.

- **Tiene el Antecedente del Trust**

En virtud de tener como vecinos a una economía experimentada y fuerte como la estadounidense, en que dicha figura tiene varias décadas e influencia en la legalidad Mexicana en torno a la operación de crédito que se trata en el presente trabajo. Y considerando que el desarrollo en infraestructura que hoy tienen se ha logrado en la explotación de dicha figura y su participación se ve reflejada en los niveles de capitalización que ha tenido en las últimas décadas como se indica en el anexo 2 mediante la gráfica sobre REITS. Aunque aquí no se conoce mucho la figura del fideicomiso privado, al tener dicho antecedente para el campo jurídico mexicano podría tener una maduración mediante realización en el campo social similar a como ha ocurrido en Estados Unidos.

Combinan características de inmuebles con acciones, brindan al inversionista la oportunidad de incluir bienes inmuebles administrados con profesionalismo en variedad de menú para invertir. Considerada industria el REIT desde 1960 debido a su rendimiento se considera inversión de toda época, con rendimientos casi iguales que el rendimiento estimado del fideicomiso privado con la finalidad de otorgar créditos hipotecarios.

Permite la revisión de estados financieros a la fiduciaria. Dentro de las facultades que otorga la ley mediante la ley General de Títulos y Operaciones

de Crédito esta además que la fiduciaria deba contar con los suficientes activos que permitan que funcione como tal y el representante común podrá hacer las revisiones o una persona indicada por el mismo comité que mediante dicho representante podrá solicitar los estados financieros de la institución elegida y que ella haya aceptado la responsabilidad que el fideicomiso implica de revisar los estados financieros donde se contenga la información de dicho fideicomiso y aceptar su situación o no dependiendo de los elementos de que se dispongan para ver y anotar la confiabilidad de los mismos.

- **Al Registrarse en el Registro Público de la Propiedad, Protege Contra Terceros**

#### **Artículo 388 L.G.T.O.C.**

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

- **Genera empleo**

Desde el principio al formalizar relaciones con la institución fiduciaria se les proporciona trabajo a gente que depende de la institución fiduciaria como el delegado fiduciario y más personal relativo, así como el de toda las contrataciones que se lleven a cabo en los distintas fases que se irán requiriendo para el avance hacia el fin del fideicomiso, dependiendo de la magnitud del mismo será la proporción de generación de empleo.

## **5.2 Concepto de Fideicomitente y sus particularidades**

Dícese de la física o moral que toma la decisión unilateral de constituir un fideicomiso que deberá ofrecerle el cumplimiento del fin lícito y determinado a una institución fiduciaria. Además de ofrecer a dicha institución la transmisión de bienes o derechos, como objetos del fideicomiso que ambos deberán estar conformes con los contenidos del contrato en donde se reflejaran las intenciones y voluntad del modo en que el fideicomitente desee que se proceda en torno a los bienes o derechos fideicomitados y de los rendimientos que genere en su caso. El fideicomitente mencionará los beneficiarios o fideicomisarios para que sean ellos quienes obtengan el beneficio que indique el fideicomitente.

### **Art. 384 L.G.T.O.C.**

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 a las personas que estas designen.

## **5.3 Concepto de Fiduciaria y sus funciones**

Fiduciaria es una entidad económica que puede ser un banco, aseguradora, afianzadora, entre otros. Recibe el objeto del fideicomiso que el fideicomitente fije. Así como hacer cumplir el fin del fideicomiso que expresamente se señale en el contrato de constitución del fideicomiso privado que en esta investigación

se trata, por lo cual obtiene la oportunidad de realizar cobros por el servicio fiduciario.

#### **Artículo 395 L.G.T.O.C.**

Sólo podrán actuar como fiduciarias de los fideicomisos que tengan como fin garantizar al fideicomisario el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago, previstos en esta Sección

Segunda, las instituciones y sociedades siguientes:

**I.** Instituciones de crédito;

**II.** Instituciones de seguros;

**III.** Instituciones de fianzas;

**IV.** Casas de bolsa;

**V.** Sociedades financieras de objeto múltiple a que se refiere el artículo 87-B de la Ley General de

Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito;

**VI.** Almacenes generales de depósito, y

**VII.** Uniones de crédito.

Las instituciones fiduciarias a que se refieren las fracciones II a IV y VI de este artículo, se sujetarán a lo que dispone el artículo 85 Bis de la Ley de Instituciones de Crédito.

#### **Ley de las Instituciones de Crédito Artículo 85 Bis 1.**

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, según corresponda, podrán suspender, por un período no menor a ciento ochenta días, la contratación de nuevas operaciones de fideicomisos de garantía, a las entidades que sean condenadas a pagar en

más de una ocasión las indemnizaciones a que se refiere el artículo 393 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito<sup>34</sup>.

**Artículo 393 L.G.T.O.C.**

Extinguido el fideicomiso, si no se pactó lo contrario, los bienes o derechos en poder de la institución fiduciaria serán transmitidos al fideicomitente o al fideicomisario, según corresponda. En caso de duda u oposición respecto de dicha transmisión, el juez de primera instancia competente en el lugar del domicilio de la institución fiduciaria, oyendo a las partes, resolverá lo conducente.

Para que la transmisión antes citada surta efectos tratándose de inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos, bastará que la institución fiduciaria así lo manifieste y que esta declaración se inscriba en el Registro Público de la Propiedad en que aquél hubiere sido inscrito.

Las instituciones fiduciarias indemnizarán a los fideicomitentes por los actos de mala fe o en exceso de las facultades que les corresponda para la ejecución del fideicomiso, por virtud del acto constitutivo o de la ley, que realicen en perjuicio de éstos.

---

<sup>34</sup> *Artículo adicionado DOF 23-05-2000. Reformado DOF 01-02-2008*

**Artículo 381 L.G.T.O.C.**

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

**Artículo 385 L.G.T.O.C.**

Sólo pueden ser instituciones fiduciarias las expresamente autorizadas para ello conforme a la ley. En el fideicomiso podrán intervenir varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el cargo de fiduciario, estableciendo el orden y las condiciones en que hayan de substituirse.

Salvo lo que se prevea en el fideicomiso, cuando por renuncia o remoción la institución fiduciaria concluya el desempeño de su cargo, deberá designarse a otra institución fiduciaria que la substituya. Si no fuere posible esta substitución, el fideicomiso se dará por extinguido.

**Artículo 391 L.G.T.O.C.-**

La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto, al constituirse el mismo; estará obligada a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto constitutivo; no podrá excusarse o renunciar su encargo sino por causas graves a juicio de un Juez de Primera Instancia del lugar de su domicilio, y deberá obrar siempre como buen padre de familia,

siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa.

#### **5.4 Concepto de Fideicomisario, quienes pueden ser Fideicomisarios y sus características**

##### **Artículo 382 L.G.T.O.C.**

Pueden ser fideicomisarios las personas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica. El fideicomisario podrá ser designado por el fideicomitente en el acto constitutivo del fideicomiso o en un acto posterior.

El fideicomiso será válido aunque se constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado, y conste la aceptación del encargo por parte del fiduciario. Es nulo el fideicomiso que se constituye a favor del fiduciario, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente, y en las demás disposiciones legales aplicables.

La institución fiduciaria podrá ser fideicomisaria en los fideicomisos que tengan por fin servir como instrumentos de pago de obligaciones incumplidas, en el caso de créditos otorgados por la propia institución para la realización de actividades empresariales. En este supuesto, las partes deberán convenir los términos y condiciones para dirimir posibles conflictos de intereses.

**Artículo 383 L.G.T.O.C.**

El fideicomitente puede designar varios fideicomisarios para que reciban simultánea o sucesivamente el provecho del fideicomiso, salvo el caso de la fracción II del artículo 394.

Cuando sean dos o más fideicomisarios y deba consultarse su voluntad, en cuanto no esté previsto en el fideicomiso, las decisiones se tomarán por mayoría de votos computados por representaciones y no por personas. En caso de empate, decidirá el juez de primera instancia del lugar del domicilio del fiduciario.

**Artículo 394 L.G.T.O.C.**

Quedan prohibidos:

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

**Art. 383 L.G.T.O.C.**

La institución fiduciaria podrá ser fideicomisaria en los fideicomisos en que, al constituirse, se transmita la propiedad de los bienes fideicomisitos y que tengan por fin servir como instrumento de pago de obligaciones incumplidas, en el caso de créditos otorgados por la propia institución para la realización de actividades empresariales. En este supuesto, las partes deberán designar de común acuerdo a una institución fiduciaria sustituta para el caso que surgiera un conflicto de intereses entre las mismas.

**Artículo 390 L.G.T.O.C.**

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

Cuando no exista fideicomisario determinado o cuando éste sea incapaz, los derechos a que se refiere el párrafo anterior, corresponderán al que ejerza la patria potestad, al tutor o al Ministerio Público, según el caso.

**5.5 Concepto de representante común y sus atribuciones**

Es la persona encargada de revisar que se vayan cumpliendo en tiempo y forma los acuerdos establecidos en el contrato. Dicha persona puede ser nombrada por el fideicomitente o asamblea de tenedores de certificados o de fideicomisarios. Entre sus obligaciones estarán; presidir asambleas, convocar asambleas, revisar los estados financieros de la fiduciaria, verificar los términos del acto constitutivo del fideicomiso base de la emisión, firmar los certificados que se emitan, etc.

**5.6 Concepto de Delegado Fiduciario y sus facultades.**

El Delegado Fiduciario del Fideicomiso es aquella persona que aparece como propietario de algo sin serlo realmente. “Además de tener la responsabilidad

de la institución fiduciaria que lo pone al frente del fideicomiso para que sea figura principal el camino al logro del fin del fideicomiso”.

**Funciones:**

- Coordinar las actividades para la elaboración del plan anual de trabajo, presupuesto de gastos, ingresos, egresos y flujo de efectivo del fideicomiso.
- Presentar a aprobación del comité de seguimiento, el presupuesto anual de gastos, proyección de ingresos, inversiones y plan de trabajo a desarrollar.
- Rendir informe de las actividades desarrolladas en el fideicomiso.
- Supervisar la Contabilidad y la Auditoría Interna.

## **Capítulo 6 naturaleza jurídica del Fideicomiso y las Fiduciarias autorizadas**

Aquí se trate de conocer la naturaleza jurídica, que al ser el contrato el objeto mediante el cual se perfecciona la voluntad del fideicomitente de constituir un fideicomiso. Es de naturaleza contractual el fideicomiso y se considera también que tiene naturaleza mercantil por incluir también actos de comercio. Las instituciones facultadas para fungir como fiduciarias al celebrar actos de comercio también tienen naturaleza mercantil.

### **6.1 Naturaleza jurídica del Fideicomiso**

Según la doctrina y la legislación vigente, el fideicomiso tiene una naturaleza jurídica de carácter contractual con las siguientes características:

- Es un contrato autónomo, independiente, porque no requiere de otro para su ejecución.
- Es consensual, porque se perfecciona con el consentimiento de las partes.
- Es un contrato bilateral, porque es celebrado entre el fideicomitente y el fiduciario.
- Es oneroso, porque el fideicomitente y la fiduciaria tienen beneficios y cargos recíprocos.
- Debe sufragar los gastos de tramitación y pagar una comisión al banco fiduciario.

- Es un contrato formal, porque se efectúa por escritura pública. Es general, en cuanto abarca y comprende todos los usos que se le puede dar al bien.
- Es temporal, ya que tiene una extensión limitada en el tiempo (plazo máximo de 30 años).
- El contrato de fideicomiso, tiene innumerables formas de aplicación, los cuales en muchos casos ofrecen mayores ventajas a las partes intervinientes que cualquier otra figura civil o mercantil.<sup>35</sup>

Existe una transferencia de propiedad fiduciaria que constituye el elemento real del contrato, más un cargo específico que constituye el elemento personal del mismo. Este derecho de propiedad fiduciaria está sujeto a condición y plazo resolutivo. Los bienes otorgados en fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo afectado al fin del contrato.

Es un contrato muy común en la banca moderna, por la cual la entidad financiera brinda a sus clientes quienes se convierten en fideicomitentes, servicios de administración, gestión, inversión o garantía, con una doble connotación, una ostensible que es la transferencia de la propiedad fiduciaria y otra subyacente que es el encargo recibido en forma específica y predeterminada.

---

<sup>35</sup>[derechogeneral.blogspot.com/2008/01/el-fideicomiso](http://derechogeneral.blogspot.com/2008/01/el-fideicomiso)

## **6.2 Naturaleza Mercantil del Fideicomiso**

Al encontrarse reglamentada por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito al ser una operación de crédito y tener actos de comercio se considera de naturaleza mercantil.

### **6.2.1 Naturaleza de las Instituciones facultadas para fungir como Fiduciarias**

Son de naturaleza mercantil ya que sus actos de comercio están reglamentados en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

**Naturaleza.** Las sociedades de servicios financieros tienen el carácter de Instituciones financieras<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup>[www.fiduagraria.gov.co/regulacion/2620999.pdf](http://www.fiduagraria.gov.co/regulacion/2620999.pdf)

## **Capítulo 7 Medios por los cuales se puede adquirir vivienda en México**

En este capítulo se mencionan algunos de los medios mediante los cuales se puede adquirir vivienda. Además de informar características de dichos medios, así como para tener datos que sirvan o permitan comparar los distintos rendimientos obtenidos debido a la inversión del ahorro o capital dispuesto a invertir en instrumentos como pagares, acciones, obligaciones, bonos, certificados, cuentas de ahorros de cheques, cetes, etc. y compararlos con los rendimientos que se pueden obtener mediante el fideicomiso privado herramienta para otorgar créditos hipotecarios a Pymes

### **7.1 FONHAPO (Fondo Nacional de Habitaciones Populares)**

La Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) informa a la ciudadanía y a la opinión pública en general, que el Programa de Blindaje Electoral 2010 protege y garantiza la correcta aplicación de los recursos públicos destinados a los programas sociales que combaten la pobreza e impulsan el desarrollo de la población más vulnerable del país y que por ningún motivo la entrega de sus recursos y la permanencia o el ingreso a los padrones de los beneficiarios está condicionada a factores electorales, proselitistas o de carácter partidario, pues ello constituye un delito.

A través del Programa "Tu Casa" del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), el gobierno federal otorga subsidios a los

hogares mexicanos en situación de pobreza patrimonial para que adquieran, construyan, amplíen o mejoren sus viviendas.

Los beneficiarios del Programa "Tu Casa" del FONHAPO son los hogares mexicanos en situación de pobreza patrimonial que requieren mejorar sus condiciones habitacionales.

El solicitante de un subsidio del Programa "Tu Casa" debe acudir personalmente a las oficinas del gobierno estatal, del gobierno municipal o de la Delegación de SEDESOL, donde le darán mayor información y le proporcionarán el Cuestionario Único de Información Socioeconómica (CUIS), para que lo llene y firme.

El gobierno federal, a través del FONHAPO, aporta los recursos financieros del Programa "Tu Casa", en el que también participan los gobiernos estatales y municipales con una aportación acorde con lo establecido en las Reglas de Operación del Programa 2010.

Además, los beneficiarios contribuyen con al menos 5% del valor de la acción en efectivo, o bien, si tienen las facultades físicas para hacerlo, ponen su mano de obra para construir, ampliar o mejorar su vivienda. El programa "Tu Casa" tiene una cobertura nacional, lo que significa que opera en los 31 estados de la República y en el Distrito Federal.

Los tipos de apoyo y monto que otorga FONHAPO a los hogares beneficiarios son:

- Hasta 53 mil pesos para adquirir o edificar una unidad básica de vivienda en el ámbito urbano y rural.
- Hasta 20 mil pesos para ampliar una vivienda en zonas urbanas, suburbanas y rurales.
- Hasta 15 mil pesos para mejorar la vivienda en zonas urbanas, suburbanas y rurales.

La solicitud para ser beneficiario del Programa "Tu Casa" puede realizarla durante todo el año. Sin embargo, ésta se evalúa de acuerdo con la fecha en que se recibe, y en el otorgamiento de los subsidios se concede prioridad a los siguientes solicitantes:

- Los de mayor pobreza.
- Los que padecen alguna discapacidad o que tienen un dependiente económico discapacitado.
- Las madres solteras.
- Los hogares cuyo jefe de familia es un adulto mayor de 60 años y más.
- Los hogares con niños de hasta 14 años de edad.

La instancia ejecutora, es decir, el gobierno estatal, el gobierno municipal o la Delegación de Sedesol, deberán dar respuesta al solicitante de un subsidio 20 días naturales después que éste haya entregado su solicitud acompañada con el total de los documentos requeridos. En caso de no recibir respuesta en ese plazo se deberá entender que la solicitud no fue aceptada.

## 7.2 INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores)

Es un organismo fiscal autónomo por ser un organismo público descentralizado y que tiene el carácter de autoridad fiscal para la realización de sus atribuciones, en virtud de que esto realiza actividades fiscales creadas por la ley del mismo nombre, tiene personalidad jurídica y patrimonio propio. Este facultado para en casos de incumplimiento el importe de las aportaciones patrimoniales y las bases para su liquidación y cobro.

Los participantes del mercado hipotecario en el Estado de Michoacán presentaron el siguiente panorama: el Infonavit creció un 4%, las Sofoles incrementaron su colocación en un 125%, mientras que la Banca aumentó un 38% la colocación; tal como sucede en años anteriores el Infonavit continúa como líder en colocación.

**Tabla. Créditos Originados por Año e Institución.**

| Institución  | 2006          | 2007          | Índice de crecimiento |
|--------------|---------------|---------------|-----------------------|
| Infonavit*   | 8,496         | 8,822         | 4%                    |
| Fovissste    | 1,994         | 3,542         | 78%                   |
| Sobles       | 419           | 942           | 125%                  |
| Banca        | 2,634         | 3,647         | 38%                   |
| <b>Total</b> | <b>13,543</b> | <b>16,953</b> | <b>25%</b>            |

\*No incluye Apoyo Infonavit

\*\*Los datos de Fovissste 2006 son al mes de agosto.

Fuente: INFONAVIT, Fovissste, SHF y ABM. Registros al 2006-2007.

### Disponibilidad de créditos de INFONAVIT en 2008.

De acuerdo a los programas de las instituciones participantes en el mercado en el 2008 el Infonavit presentó un presupuesto de créditos para los diferentes estados de la República distribuido entre los distintos rangos de ingreso, el correspondiente al estado de Michoacán se muestra en la siguiente tabla.

**Tabla. Presupuesto INFONAVIT 2008 para el estado de Michoacán.**

| Rango de ingreso              | Créditos     |
|-------------------------------|--------------|
| Cofin Mayor a 10.9 VSM        | 325          |
| Cofin de 7.0 a 10.9 VSM       | 1,240        |
| Cofin de 4.0 a 6.9 VSM        | 600          |
| Crédito Infonavit tradicional | 1,510        |
| De 2.0 a 3.9 VSM              | 3,790        |
| Menor a 2.0 VSM               | 2,125        |
| <b>Total</b>                  | <b>9,590</b> |

Fuente: INFONAVIT

INFONAVIT para el 2008 presentó un programa a nivel nacional de 500,000 créditos para adquisición de vivienda. Se presenta a continuación la demanda efectiva por nivel de ingresos de los trabajadores derechohabientes del Infonavit, tabla que permite identificar el potencial del mercado, así como el poder adquisitivo de la población. Se entiende por demanda efectiva, aquellos derechohabientes de INFONAVIT que no han recibido crédito por parte del Instituto.

**Tabla. Demanda efectiva de vivienda por nivel de ingresos.**

| Demanda Efectiva de Vivienda por Nivel de Ingresos* |         |              |              |               |          |         |
|-----------------------------------------------------|---------|--------------|--------------|---------------|----------|---------|
| Nivel de ingreso en salarios mínimos                |         |              |              |               |          |         |
| Municipio                                           | < a 2.0 | de 2.0 a 3.9 | de 4.0 a 6.9 | de 7.0 a 10.9 | > a 10.9 | TOTAL   |
| Morelia                                             | 33,308  | 33,798       | 9,006        | 4,023         | 3,131    | 83,266  |
| Uruapan                                             | 10,899  | 6,488        | 1,225        | 328           | 182      | 19,122  |
| Zamora                                              | 9,068   | 4,701        | 964          | 306           | 183      | 15,222  |
| Lázaro Cárdenas                                     | 6,741   | 2,970        | 2,577        | 2,017         | 667      | 14,972  |
| La Piedad                                           | 3,911   | 2,344        | 560          | 199           | 181      | 7,175   |
| Resto del Estado                                    | 31,691  | 15,676       | 3,853        | 1,136         | 570      | 52,926  |
| Total Estatal                                       | 95,618  | 65,977       | 18,185       | 8,009         | 4,894    | 192,683 |

Fuente: Plan de labores y financiamiento 2008. INFONAVIT

El 84% de la población tiene ingresos menores a 3.9 SMD (\$6,235.09 mensuales), mientras que solo el 7% tiene ingresos superiores a los 7 salarios mínimos diarios (\$11,191.2 pesos mensuales), por lo que un amplio sector del mercado demanda vivienda social.

- De acuerdo a datos presentados por la CONAVI, la demanda anual de vivienda en el estado de Michoacán es de 2,127 unidades, que equivalen al 0.3% de la demanda a nivel nacional. Por otra parte el rezago habitacional del estado es de 84,425 viviendas al año 2000 que representan el 4.7% del total nacional.

- La demanda potencial de vivienda nueva no está acotada a los números presentados en el documento "Necesidades de vivienda" he incluido en el presente documento, la CONAVI establece que se deben tomar en cuenta tanto la demanda de vivienda como el rezago habitacional que para el estado de Michoacán sumaría un total de 86,552 viviendas.

- La población del Estado de Michoacán equivale al 4% del total nacional. La ZM de Morelia es la ciudad más poblada del estado, concentra el 19% del

total de la población, en Uruapan habita el 7% del total de la población del estado, mientras que en la ZM de Zamora-Jaconá el 6%.

- La oferta de vivienda en el estado de Michoacán, está distribuida de la siguiente manera: en primer lugar con el 44% la vivienda tradicional con valor de \$210 a \$300 mil pesos, el 31% del total para la vivienda de Interés Medio (menor a \$500 mil pesos), en tercer sitio la vivienda económica (menor a \$210 mil pesos) con el 15%, le sigue la vivienda Media (de \$500 a \$1 millón) con el 7% y por último la Residencial (Mayor a \$1 millón) con el 4% de la oferta total.

- En Morelia se oferta el 77% de la vivienda del estado y en Zamora el 13%; el restante 10% se distribuye entre los municipios de: Apatzingán, Jaconá, Lázaro Cárdenas y Uruapan.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores otorga la posibilidad de adquirir una vivienda, a los trabajadores mexicanos, a través de créditos hipotecarios. Un crédito Infonavit es una alternativa más que conveniente, ya que usted podrá comprar una vivienda nueva o usada, construir en terreno propio, ampliar, mejorar o remodelar su casa o pagar la hipoteca.

Los beneficiarios son los trabajadores con relación laboral vigente, y con un patrón que aporte el 5% de su salario integrado a su subcuenta de Vivienda del Fondo Nacional de la Vivienda, que se refleja en el estado de cuenta de su Afore.

**Los productos y programas que usted encontrará en el Instituto son:**

1. Hipotecas Rosas, es un crédito para matrimonios del mismo sexo.
2. Casas Abandonadas, destinado a casas recuperadas para su reventa.
3. Infonavit Total, te permite integrar el crédito de una entidad financiera.
4. Hipoteca Verde, destinado a la compra de una vivienda ecológica.
5. Renta con opción a compra, para habitar anticipadamente la casa que desean comprar.
6. Conyugales Fovissste-Infonavit, crédito para derechohabientes casados, de cada instituto.
7. Compre y mejora, destinado a adquirir una vivienda y a la vez mejorarla.

Además, el programa **Cuenta ahorro**, permite a los derechohabientes acceder a un crédito al ahorrar en las sucursales de Bonos una cantidad, equivalente al 15% del monto máximo del crédito a que tengan derecho.

El **apoyo Infonavit**, está destinado a los trabajadores con ingresos en el rango de 4 a 10 salarios mínimos o más, y que a través de un banco o una Sofol puedan adquirir una casa de mayor precio.

**Los requisitos para obtener un crédito son:**

1. Consultar su puntuación. En todos los municipios o localidades hay una puntuación mínima, que se debe cubrir para poder solicitar su crédito.
2. Reunir los documentos personales y los de la casa o departamento en los que desea aplicar el crédito.
3. Es importante que la documentación esté completa y sea correcta.

4. Entregar los documentos personales y de la vivienda en la oficina del INFONAVIT más cercana. Una vez que el instituto los reciba, serán analizados. EL INFONAVIT entregará el comprobante de inicio de autorización de crédito.
5. Si existe un ahorro y es decisión del beneficiario aportarlo voluntariamente, para incrementar sus puntos y/o deber menos, es posible hacerlo. Una vez revisados los documentos, si decidió aportar un ahorro voluntario, el INFONAVIT le entregará un recibo con el que podrá hacer ese depósito en el banco.
6. Después de analizar la documentación, si está completa y correctamente integrada, el INFONAVIT iniciará el proceso para que sean autorizados los recursos (el dinero). Cuando esto ocurra, el Instituto otorgará el aviso para retención de descuentos, que deberá ser sellado en la empresa donde trabaja.
7. Devolver al INFONAVIT el aviso de retención de descuentos, sellado por la empresa donde trabaja. Si por alguna razón no culmina su trámite de crédito, solicitar al INFONAVIT el aviso de suspensión de descuentos y llevarlo a su trabajo para que lo sellen y se detengan los descuentos.
8. Cuando se firmen las escrituras de la vivienda, el INFONAVIT entregará al vendedor el monto de su crédito, el saldo de su subcuenta de vivienda (en su caso), y su ahorro voluntario (si decide realizarlo).
9. El beneficiario comienza a pagar su crédito. Estos pagos se realizan a través de descuentos patronales a su salario, vía nómina.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup>[www.condusef.com](http://www.condusef.com)

### **7.3 FOVISSSTE (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado)**

Es el organismo encargado del otorgamiento de créditos para vivienda a los Trabajadores al Servicio del Estado. El Fondo de la Vivienda es el Órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), encargado de administrar las aportaciones de las dependencias y entidades públicas, afiliadas al ISSSTE, constituidas para otorgar créditos para la adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de viviendas a los trabajadores del Estado.

#### **¿CUÁNDO SE CREÓ?**

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), se creó en 1972, mediante los siguientes Decretos:

El 10 de noviembre de 1972, se publicó en el Diario Oficial de la Federación (D.O.F.), el Decreto que se reforma el inciso f, de la fracción XI, del apartado B, del artículo 123 Constitucional para quedar en los siguientes términos:

*"...el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas, o mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.*

*Las aportaciones que hagan a dicho fondo serán enteradas al organismo encargado de la seguridad social regulándose en su Ley y en las que corresponda, la forma y el procedimiento conforme a los cuales se administrará el citado fondo y se otorgarán y adjudicarán los créditos respectivos;"<sup>38</sup>*

## 7.4 BANCA PRIVADA

Un **banco** es un intermediario financiero que se encarga de captar recursos en forma de depósitos, y prestar dinero, así como la prestación de servicios financieros. La banca, o el sistema bancario, es el conjunto de entidades o instituciones que, dentro de una economía determinada, prestan el servicio de banco. La internalización y la globalización promueven la creación de una Banca universal.

Información acerca de créditos hipotecarios para vivienda sin el CAT a diciembre

2010.

---

<sup>38</sup>[www.fovissste.gob.mx/wb/Fovi/Fovi\\_QEFov](http://www.fovissste.gob.mx/wb/Fovi/Fovi_QEFov) .

| INSTITUCION     | % A FINANCIAR | ENGANCHE | PLAZOS  | INTERES EN % |
|-----------------|---------------|----------|---------|--------------|
| BANAMEX         | 80            | 20       | 20 AÑOS | 11.60 %      |
| AFIRME          | 90            | 10       | 15 AÑOS | 12.95 %      |
| BANCO DEL BAJÍO | 80            | 20       | 20 AÑOS | 12.50 %      |
| IMBURSA         | 90            | 10       | 15 AÑOS | 12.40 %      |
| SANTANDER       | 100           | OBCIONAL | 10 AÑOS | 12.95 %      |
| BANORTE         | 100           | OBCIONAL | 30 AÑOS | 11.00%       |
| BANREGIO        | 95            | 5        | 20 AÑOS | 11.75 %      |
| BBVA BANCOMER   | 90            | 10       | 20 AÑOS | 12.15%       |
| SCOTIA BANK     | 80            | 20       | 15 AÑOS | 10.25 %      |
| PROMEDIO        |               |          |         | 11.95%       |

| Instituciones financieras | 7 días     | 28 días    | 91 días    |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| Banco ahorro famsa        | 1041376.00 | 1043887.00 |            |
| Volkswagen bank           | 1033683.00 | 1044134.00 | 1048613.00 |
| Banca mifel               | 1035090.00 |            | 1042043.00 |
| bansi                     |            | 1041742.00 | 1043967.00 |

Los rendimientos de la tabla anterior son base en \$1'000,000.00 M.N. con reinversión

En los plazos señalados y muestra las cifras que se obtendría en un año.

El promedio de la inflación de los últimos años mostrado en la tabla da abajo es 4.75%. Que si se otorga el crédito en pesos al final disminuye la rentabilidad de la inversión y si se hiciese en UDIS le pegaría al adquiriente del crédito hipotecario.

| Año  | Tasa de inflación<br>(precios al consumidor) | Posición | Cambio Porcentual | Fecha de la<br>Información |
|------|----------------------------------------------|----------|-------------------|----------------------------|
| 2003 | 6,40 %                                       | 52       |                   | 2002 est.                  |
| 2004 | 4,50 %                                       | 80       | -29,69 %          | 2003 est.                  |
| 2005 | 5,40 %                                       | 155      | 20,00 %           | 2004 est.                  |
| 2006 | 4,00 %                                       | 118      | -25,93 %          | 2005 est.                  |
| 2007 | 3,40 %                                       | 98       | -15,00 %          | 2006 est.                  |
| 2008 | 3,80 %                                       | 103      | 11,76 %           | 2007                       |
| 2009 | 6.53%                                        |          |                   | 2011                       |
| 2010 | 4.4%                                         |          |                   | 2011                       |

39

Rendimiento de instrumentos de inversión.

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Pagare bancario.             | 1.76%  |
| Cetes                        | 4.40%  |
| Fondo de deuda a corto plazo | -4.08% |
| Fondo de deuda a largo plazo | 9.84%  |

40

Certificados de la tesorería de la federación reinvertidos en los plazos

Señalados.

| Valores gubernamentales | 28 días    | 91 días    |
|-------------------------|------------|------------|
| Cetes directo           | 1040436.00 | 1043862.00 |

<sup>39</sup> Banco de México

<sup>40</sup> CONDUSEF

### Instrumentos tradicionales bancarios

|        |            |
|--------|------------|
| modelo | 28días     |
| Ahorro | 1009125.00 |
| cheque | 1019127.00 |

El crédito Fincasa tradicional es un producto destinado a la compra de un inmueble terminado, que puede ser nuevo o usado.

El financiamiento que otorga la entidad es de hasta el 90% del valor que resulte menor entre el avalúo de la vivienda que se quiere comprar y el precio de venta de la misma.

Los plazos y tasas del crédito son:

- 5 años: tasa de interés 13.00%, CAT 17.4% sin IVA
- 10 años: tasa de interés 13.00%, CAT 16.9% sin IVA
- 15 años: tasa de interés 13.00%, CAT 16.1% sin IVA
- 20 años: tasa de interés 13.00%, CAT 16.5% sin IVA
- 25 años: tasa de interés no aplica CAT no aplica

La comisión de apertura es del 2,5 % del crédito inicial, se permiten pagos anticipados en cualquier momento y además, este préstamo incluye seguro de vida, daños y desempleo.

El pago de las cuotas se realiza por depósito referenciado en las Instituciones indicadas en el Estado de cuenta. Para solicitar el crédito se deberá tener entre 18 y 64 años, mínimo de 6 meses de antigüedad laboral, referencias personales y bancarias, el ingreso debe ser al menos 3 veces el pago mensual, en el caso de cónyuges o concubinos el pago mensual más pensiones más

obligaciones crediticias de ambos no deben exceder el 40% de sus ingresos, y contar con un historial crediticio positivo.<sup>41</sup>

Bancomer ofrece la Hipoteca Joven, un crédito hipotecario diseñado para personas de entre 18 y 65 años, asalariadas o profesionistas independientes. Este producto está destinado para la adquisición de vivienda, con plazo de 20 años en pesos y con factor de pago mensual bajo.

Este crédito incluye tasas del:

- del año 1 hasta el 3: 11.44%
- del año 4 al 6: 12.10%
- del año 7 al término: 12.50%
- CAT 14,7% para viviendas de \$1.000.000, CAT 14,4% para viviendas de \$3.000.000 y CAT 14,5 para viviendas de \$6.000.000. En todos los casos el porcentaje es sin IVA.

Los gastos de investigación tienen un valor de \$780.00 y la comisión de apertura es sin costo. Entre los beneficios de este producto podemos decir que ofrece un seguro de vida a \$0.3883 sobre el saldo insoluto del crédito, daños a \$0.50633 al millar sobre el crédito cobrado, responsabilidad civil, desempleo y contenidos sin costo.

---

<sup>41</sup> CONDUSEF

Los requisitos para acceder al crédito son: Comprobar antigüedad laboral, ser de nacionalidad mexicana o extranjero residente en el país, y además contar con alguna cuenta de ahorros o cuenta cheques de la entidad.<sup>42</sup>

Detalle de crédito: Banorte con un millón de valor de valor del inmueble

### Datos Generales

|                     |                                |                                                         |                        |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de simulación: | POR CRÉDITO                    | Valor de avalúo aproximado en M.N.:                     | \$1,176,470.59 100.00% |
| Destino:            | ADQUISICION DE CASA HABITACION | Enganche Requerido:                                     | \$176,470.59 15.00%    |
| Tasa:               | Fija                           | Crédito Banorte:                                        | \$1,000,000.00 85.00%  |
| Plazo en meses:     | 120                            | Crédito comisión ap.:                                   | \$0.00                 |
| Comisión apertura:  | Contado                        | Devolución 2.2%, diferido durante los primeros 12 meses | \$1,833.33             |
| I.V.A:              | NO FRONTERA                    | Total crédito                                           | \$1,000,000.00         |

### Desembolso Inicial Estimado

|            |          |        |               |           |          |                |       |
|------------|----------|--------|---------------|-----------|----------|----------------|-------|
| Comisiones | Apertura | Avalúo | Investigación | Sub-total | Enganche | Gastos Notaria | Total |
|------------|----------|--------|---------------|-----------|----------|----------------|-------|

---

<sup>42</sup>Ibíd.

|  |                 |                       |          |                 |                  |                 |                  |
|--|-----------------|-----------------------|----------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
|  | 3.00%           | 0.3%<br>más<br>I.V.A. |          |                 | Requeri<br>do    | les *           |                  |
|  | \$30,00<br>0.00 | \$4,09<br>4.12        | \$500.00 | \$34,59<br>4.12 | \$176,47<br>0.59 | \$35,29<br>4.12 | \$246,35<br>8.83 |

### Información del Crédito Banorte

|                                     | Plazo<br>Cotizado | Otros Plazos    |                 |                 |                 |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Plazo en<br>años:                   | 10                | 15              | 20              | 25              | 30              |
| Tasa inicial:                       | 12.90%            | 12.90%          | 13.20%          | 13.50%          | 13.50%          |
| CAT<br>Promedio Sin<br>I.V.A. (1) : | 14.7 %            | 13.4%           | 13.7%           | 14.0%           | 13.9%           |
| Pago por<br>mil**:                  | \$ 14.97          | \$12.70         | \$11.98         | \$11.79         | \$11.60         |
| Pago<br>Mensual***:                 | \$14,973.5<br>7   | \$12,699.8<br>3 | \$11,984.6<br>4 | \$11,793.3<br>2 | \$11,595.9<br>0 |
| Seguro Vida:                        | \$520.00          | \$520.00        | \$520.00        | \$520.00        | \$520.00        |
| Seguro<br>Daños:                    | \$184.90          | \$184.90        | \$184.90        | \$184.90        | \$184.90        |
| Seguro<br>Desempleo:                | \$0.00            | \$0.00          | \$0.00          | \$0.00          | \$0.00          |

|                                 |                 |                 |                 |                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Comisión por<br>administración: | \$0.00          | \$0.00          | \$0.00          | \$0.00          | \$0.00          |
| Total Pago<br>Mensual***:       | \$15,678.4<br>7 | \$13,404.7<br>3 | \$12,689.5<br>4 | \$12,498.2<br>2 | \$12,300.8<br>0 |

|                       |                 |                 |                 |                 |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ingreso<br>Requerido: | \$39,196.1<br>8 | \$33,511.8<br>4 | \$31,723.8<br>4 | \$31,245.5<br>6 | \$30,752.0<br>1 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|

**Notas:**

\* Valor estimado para MICHOACAN con el 3.0% del valor de avalúo aproximado. El valor definitivo será informado por el Notario a la firma del contrato.

\*\* No incluye seguros.

\*\*\* Pago Mensual. El primer pago podrá variar por los días realmente transcurridos en el mes.

(1) Calculado para destino adquisición casa habitación, solo para los plazos 15, 20, 25 y 30 años, crédito de \$500,000.00 con comisión de apertura financiada. La presente información es únicamente para efectos ilustrativos, no representa ningún ofrecimiento formal por parte de Grupo Financiero Banorte. El CAT es para fines informativos y de comparación exclusivamente.<sup>43</sup>

## **7.5 SOFOLES (Sociedades Financieras de Objeto Limitado)**

Las Sofoles son sociedades anónimas especializadas en el otorgamiento de créditos a una determinada actividad o sector, por ejemplo: hipotecarios, al consumo, automotrices, agroindustriales, microcréditos, a Pymes, bienes de capital, transporte, etc. Para realizar dicha actividad la Ley de Instituciones de Crédito las faculta a captar recursos provenientes de la colocación, en el mercado, de instrumentos de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios; también pueden obtener financiamiento bancario.<sup>44</sup>

El 19 de julio de 2013 quedarán sin efecto las autorizaciones que hubiere otorgado la SHCP (Secretaría de Hacienda y Crédito Público) para la constitución y operación de Sofoles, las cuales podrán seguir operando como tales hasta esa fecha, conforme a los correspondientes artículos transitorios del decreto que reforma diversas leyes financieras, publicado en el Diario

---

<sup>43</sup>WEB WORLD WIDE BANORTE

<sup>44</sup>[www.banxico.org.mx/CatInst\\_Consulta/s...](http://www.banxico.org.mx/CatInst_Consulta/s...) -

Oficial de la Federación el 13 de julio de 2006. Cabe señalar que es probable que la mayoría de las Sofoles indicadas en la lista se conviertan en Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES).

Desde el 19 de julio de 2006, cualquier persona puede realizar el otorgamiento de crédito, así como la celebración de arrendamiento financiero y factoraje financiero, sin necesidad de requerir autorización de las autoridades financieras.

## **7.6 Sociedad cooperativa de ahorro y préstamo**

Sociedades cooperativas de ahorro y préstamos, o sociedades financieras populares, que tienen por objeto facilitar a sus miembros el acceso al crédito y fomentar el ahorro y el crédito popular, apoyar el financiamiento de micro, pequeñas y medianas empresas y en general propiciar la superación económica y social así como el bienestar de sus miembros y de las comunidades en que operan.

Las entidades de ahorro y crédito popular pueden constituirse como sociedades anónimas o sociedades cooperativas, y se rigen por la Ley de Ahorro y Crédito Popular y son supervisadas y reguladas por la CNBV.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup><http://www.amaii.com.mx/AMAII/Portal/cfpages/contentmgr.cfm?fuelle=nav&docId=99&docTipo=1>

## **CAPITULO 8 Organismos Federales y Paraestatales relacionados con la vigilancia y supervisión de las entidades financieras facultadas para desempeñarse como fiduciarias**

En este capítulo se podrá observar debido a legislaciones aplicadas de facultades a leyes alusivas o que se refieren al fideicomiso y que se dan poderes especiales de vigilancia, supervisión y sanción. Con la empatía de defender a los usuarios de las instituciones financieras.

### **8.1 Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**

#### **ARTÍCULO 1o.**

La presente ley establece las bases de organización de la administración pública federal, centralizada y paraestatal. La Presidencia de la República, las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, integran la Administración Pública Centralizada.

Los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal, las instituciones nacionales de crédito, las organizaciones auxiliares nacionales de crédito, las instituciones nacionales de seguros y de fianzas y los fideicomisos, componen la administración pública paraestatal.

**ARTÍCULO 2o.**

En el ejercicio de sus atribuciones y para el despacho de los Negocios del orden administrativo encomendados al Poder Ejecutivo de la Unión, habrá las siguientes dependencias de la Administración Pública Centralizada:

- I. Secretarías de Estado;
- II. Departamentos Administrativos, y
- III. Consejería Jurídica.

**ARTICULO 3o.**

El Poder Ejecutivo de la Unión se auxiliará, en los términos de las Disposiciones legales correspondientes, de las siguientes entidades de la administración pública paraestatal:

- I. Organismos descentralizados;  
Empresas de participación estatal, instituciones nacionales de crédito,
- II. organizaciones auxiliares nacionales de crédito e instituciones nacionales de seguros y de fianzas, y
- III. Fideicomisos

**ARTÍCULO 9o.**

Las dependencias y entidades de la administración pública centralizada y paraestatal conducirán sus actividades en forma programada, con base en las políticas que para el logro de los objetivos y prioridades de la planeación nacional del desarrollo, establezca el Ejecutivo Federal.

**Artículo 31.-** A la Secretaría de Hacienda y Crédito Público corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

VII.- Planear, coordinar, evaluar y vigilar el sistema bancario del país que comprende al Banco Central, a la Banca Nacional de Desarrollo y las demás instituciones encargadas de prestar el servicio de banca y crédito;

XIV.- Proyectar y calcular los egresos del Gobierno Federal y de la Administración Pública Paraestatal, haciéndolos compatibles con la disponibilidad de recursos y en atención a las necesidades y políticas del desarrollo nacional;

XVI.- Evaluar y autorizar los programas de inversión pública de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal;

XVII.- Llevar a cabo las tramitaciones y registros que requiera la vigilancia y evaluación del ejercicio del gasto público federal y de los Presupuestos de Egresos;

XXV.- Los demás que le atribuyan expresamente las leyes y reglamentos.

## **ARTÍCULO 32.**

A la Secretaría de Desarrollo Social corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

- I. Formular, conducir y evaluar la política general de desarrollo social para el combate efectivo a la pobreza; en particular, la de asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda;
- II. Proyectar y coordinar, con la participación que corresponda a los gobiernos estatales y municipales, la planeación regional;
- III. Coordinar las acciones que incidan en el combate a la pobreza fomentando un mejor nivel de vida, en lo que el Ejecutivo Federal

convenga con los gobiernos estatales y municipales, buscando en todo momento propiciar la simplificación de los procedimientos y el establecimiento de medidas de seguimiento y control;

- IV. Elaborar los programas regionales y especiales que le señale el Ejecutivo Federal, tomando en cuenta las propuestas que para el efecto realicen las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y los gobiernos estatales y municipales, así como autorizar las acciones e inversiones convenidas en el marco de lo dispuesto en la fracción II que antecede, en coordinación con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;
- V. Evaluar la aplicación de las transferencias de fondos en favor de estados y municipios, y de los sectores social y privado que se deriven de las acciones e inversiones convenidas, en los términos de las fracciones anteriores;
- VI. Coordinar, concretar y ejecutar programas especiales para la atención de los sectores sociales más desprotegidos, en especial de los pobladores de las zonas áridas de las áreas rurales, así como de los colonos de las áreas urbanas, para elevar el nivel de vida de la población, con la intervención de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes y de los gobiernos estatales y municipales y, con la participación de los sectores social y privado;
- VII. (Derogada);
- VIII. (Derogada);

- X. Prever a nivel nacional las necesidades de tierra para desarrollo urbano y vivienda, considerando la disponibilidad de agua determinada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y regular, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales, los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;
- XI. Elaborar, apoyar y ejecutar programas para satisfacer las necesidades de suelo urbano y el establecimiento de provisiones y reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los centros de población, en coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes y los gobiernos estatales y municipales, y con la participación de los diversos grupos sociales;
- XII. Promover y concertar programas de vivienda y de desarrollo urbano, y apoyar su ejecución, con la participación de los gobiernos estatales y municipales, y los sectores social y privado;
- XIII. Fomentar la organización de sociedades cooperativas de vivienda y materiales de construcción, en coordinación con las Secretarías del Trabajo y Previsión Social y de Economía;
- XIV. Promover y apoyar mecanismos de financiamiento para el desarrollo regional y urbano, así como para la vivienda, con la participación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes, de los gobiernos estatales y municipales, de las instituciones de crédito y de los diversos grupos sociales;
- XV. Promover la construcción de obras de infraestructura y equipamiento para el desarrollo regional y urbano, y el bienestar social, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales y con la

participación de los sectores social y privado;

- XVI. Asegurar la adecuada distribución, comercialización y abastecimiento de los productos de consumo básico de la población de escasos recursos, con la intervención que corresponde a la Secretaría de Economía así como a la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación; bajo principios que eviten el uso o aprovechamiento indebido y ajenos a los objetivos institucionales, y
- XVII. Los demás que le fijen expresamente las leyes y reglamentos.

## **8.2 Sistema de Administración Tributaria**

es un órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que tiene la responsabilidad de aplicar la legislación fiscal y aduanera, con el fin de que las personas físicas y morales contribuyan proporcional y equitativamente al gasto público; de fiscalizar a los contribuyentes para que cumplan con las disposiciones tributarias y aduaneras; de facilitar e incentivar el cumplimiento voluntario, y de generar y proporcionar la información necesaria para el diseño y la evaluación de la política tributaria.

Su **misión:** Administrar los procesos de recaudación de las contribuciones federales, y de entrada / salida de mercancías del territorio nacional, controlando el riesgo y promoviendo el cumplimiento correcto y voluntario de las obligaciones fiscales.

Su **visión:** Duplicar la eficiencia recaudatoria, con una excelente percepción del ciudadano. Con el propósito de sentar las bases orgánico-funcionales para

dar lugar a la integración del Servicio de Administración Tributaria, en marzo de 1996 se autorizó y registró una nueva estructura orgánica básica de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, realizándose en el ámbito de la Subsecretaría de Ingresos, el cambio de denominaciones de la Administración General de Interventoría, Desarrollo y Evaluación por Administración General de Información, Desarrollo y Evaluación y de la Dirección General de Política de Ingresos y Asuntos Fiscales Internacionales por Dirección General de Política de Ingresos; así como la creación de las direcciones generales de Interventoría y de Asuntos Fiscales Internacionales.

El 15 de diciembre de 1995 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley del Servicio de Administración Tributaria, ordenamiento mediante el cual se creó el órgano desconcentrado denominado Servicio de Administración Tributaria.

### **Compromiso**

El personal del SAT utilizará en forma responsable los recursos públicos que se le asignen para su operación, promoverá el trabajo en equipo, y buscará siempre el desarrollo profesional de colaboradores y compañeros, asegurando así el cumplimiento de los objetivos institucionales.

### **Honestidad**

La actuación del personal del SAT está orientada a la atención y vigilancia permanente de la aplicación de la legislación fiscal y aduanera; a denunciar los

actos ilícitos que identifique, de tal forma que su signo distintivo será la integridad, honradez y congruencia entre lo que dice y lo que hace.

## **Respeto**

La actitud de servicio y consideración hacia compañeros, contribuyentes y proveedores, así como el reconocimiento de los derechos, libertades y cualidades inherentes a la condición humana, será la mística del personal del SAT.<sup>46</sup>

### **8.3 Comisión Nacional de Seguros y Fianzas**

Es un Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, encargada de supervisar que la operación de los sectores asegurador y afianzador se apegue al marco normativo, preservando la solvencia y estabilidad financiera de las instituciones de Seguros y Fianzas, para garantizar los intereses del público usuario, así como promover el sano desarrollo de estos sectores con el propósito de extender la cobertura de sus servicios a la mayor parte posible de la población.

---

<sup>46</sup> [www.sat.gob.mx/](http://www.sat.gob.mx/) -

## **8.4 Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

### **Artículo 1.**

Se crea la Comisión Nacional Bancaria y de Valores como órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con autonomía técnica y facultades ejecutivas en los términos de esta Ley.

### **Artículo 2.**

La Comisión tendrá por objeto supervisar y regular en el ámbito de su competencia a las entidades integrantes del sistema financiero mexicano que esta Ley señala, a fin de procurar su estabilidad y correcto funcionamiento, así como mantener y fomentar el sano y equilibrado desarrollo de dicho sistema en su conjunto, en protección de los intereses del público. También será su objeto supervisar y regular a las personas físicas y demás personas morales, cuando realicen actividades previstas en las leyes relativas al citado sistema financiero.

### **Artículo 3.**

Para los efectos de la presente Ley se entenderá por:

- I. Comisión, a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores;
- II. Junta de Gobierno o Junta, a la Junta de Gobierno de la Comisión;
- III. Presidente, al Presidente de la Comisión;
- IV. Entidades o entidades financieras integrantes del Sistema Financiero Mexicano:
  - a) A las sociedades controladoras de grupos financieros, instituciones de crédito, casas de bolsa, especialistas bursátiles, bolsas de valores, sociedades

de inversión, sociedades operadoras de sociedades de inversión, sociedades distribuidoras de acciones de sociedades de inversión, almacenes generales de depósito, uniones de crédito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financiero, sociedades de ahorro y préstamo, casas de cambio, sociedades financieras de objeto limitado, sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, sociedades financieras populares, instituciones para el depósito de valores, contrapartes centrales, instituciones calificadoras de valores, sociedades de información crediticia, sociedades financieras comunitarias, sujetas a la supervisión de la Comisión y los organismos de integración financiera rural, así como otras instituciones y fideicomisos públicos que realicen actividades financieras y respecto de los cuales la Comisión ejerza facultades de supervisión, todas ellas constituidas conforme a las Leyes mercantiles y financieras.

b) A las sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, sujetas a la supervisión de la Comisión, a que se refiere la Ley para Regular las Actividades de las Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo, integrantes del sector social.

V. Federaciones: a las federaciones a que se refiere la Ley de Ahorro y Crédito Popular.

VI. Fondo de protección: Al fondo de protección a que se refiere la Ley para Regular las Actividades de las Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo, así como al referido en la Ley de Ahorro y Crédito Popular.<sup>47</sup>

Tiene a su cargo la vigilancia y auditoría de las operaciones bancarias y está autorizada a sancionar, en el caso que alguna institución viole la Ley General

---

<sup>47</sup>[www.banxico.org.mx/sistema-financiero/infor-general/autorfinanyorganprotecc/](http://www.banxico.org.mx/sistema-financiero/infor-general/autorfinanyorganprotecc/)

de Títulos y Operaciones de Crédito o la Ley General de Sociedades Mercantiles. Además de recabar los requisitos y autorizar a la fiduciaria a emitir certificados de participación.

### **MISSION CNBV**

Salvaguardar la estabilidad del Sistema Financiero Mexicano y fomentar su eficiencia y desarrollo incluyente en beneficio de la sociedad.

### **VISION CNBV**

Ser reconocida a nivel nacional e internacional como una autoridad financiera confiable e innovadora. Para el cumplimiento de sus objetivos la Comisión Nacional Bancaria y de Valores cuenta con las facultades que le otorgan las leyes relativas al sistema financiero, así como su propia ley, las cuales se ejercen a través de los siguientes órganos: Junta de Gobierno, Presidencia, Vicepresidencias, Contraloría Interna, Direcciones Generales y demás unidades administrativas necesarias.<sup>48</sup>

## **8.5 Comisión Nacional de la Defensa de los Usuarios de las Entidades Financieras**

Institución pública dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

**Nos dedicamos a dos tipos de acciones:**

**Preventivas** (orientar, informar, promover la Educación Financiera), y

---

<sup>48</sup>[html.rincondelvago.com/derecho-bancario-de](http://html.rincondelvago.com/derecho-bancario-de)

**Correctivas** (atender y resolver las quejas y reclamaciones de los usuarios de servicios y productos financieros).

Nuestro compromiso:

- Fomentar la Educación Financiera entre la población.
- Continuar con el desarrollo de productos y herramientas que apoyen, asesoren y orienten a los usuarios de servicios financieros.
- Buscar siempre una relación justa y equitativa entre los usuarios y las instituciones financieras.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup>[www.condusef.gob.mx/](http://www.condusef.gob.mx/) -

## Capítulo 9 Investigación Empírica

En este trabajo de investigación se aplicó una entrevista al Ing. Gastelum, BANOBRAS Lic. Mario Rizo, Gerente en BANORTE, a tres ejecutivos bancarios y cinco notarios en la ciudad de Morelia Michoacán. Lic. Gabriela Gutiérrez Mora, Gerente en BANCOMER de los Cabos B.C.S.

### **Técnica: Entrevista estructurada**

La primera persona entrevistada fue el ingeniero Gastelum. que al trabajar como subgerente en BANOBRAS en esta ciudad, y al mencionarle acerca de mi trabajo de investigación y manifestarle mi inquietud por saber su opinión acerca del fideicomiso y la relación que guarda dicha institución con la presente figura jurídica (el fideicomiso) mencionó que sí suelen trabajar en fideicomisos públicos, en los cuales participan como parte fiduciaria que tienen como fideicomitente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y como fideicomisarios al sector ciudadano a los que van dirigidos los usufructos que se deriven del fideicomiso en que participen.

Al conversar con algunos ejecutivos bancarios locales de distintas instituciones bancarias mencionaron que aunque por lo regular sí conocen algo del fideicomiso, los lugares más cercanos donde las instituciones se desempeñaban como fiduciarias es en Guadalajara y en México, D.F. y se aprecia viable que con contacto en dichos lugares se

pueda formalizar aquí algún contrato de fideicomiso privado. Al entrevistar algunos notarios, se mostraron muy limitados en el compartimiento de la información, mencionaron que sí han tenido algunos de ellos participación en el hecho de dar fe de la constitución de algún fideicomiso, más de uno manifestó que han tenido trabajo en relación a ello.

Al entrevistar a una ejecutiva de Bancomer en los Cabos B.C.S. y preguntarle si ellos tienen departamento fiduciario informo que sí, celebran contratos de fideicomiso en donde tienen como fideicomitentes a personas físicas o personas morales, delegando ante la responsabilidad de dicha institución los trabajos propios del fideicomiso a su delegado fiduciario que quede facultado para hacer cumplir el fin del fideicomiso que se trate.

### **Técnica: Encuesta**

Encuesta aplicada al gobierno estatal, debido a las facilidades que se brindan en el acceso a la información pública del poder ejecutivo del estado de Michoacán, dirigido a la secretaría de finanzas y administración.

1.- ¿Cuántos contratos de fideicomiso se han celebrado entre el gobierno del estado de Michoacán y personas físicas o morales partir del año 2004 al 4 de noviembre del 2009?

r.- 13, son los contratos de fideicomiso celebrados en que participan como fideicomitentes, gobierno del estado y personas físicas y personas morales

2.- ¿Cuál es el número de contratos de fideicomiso de infraestructura y bienes raíces que se han celebrado entre el gobierno del estado y personas físicas o morales en Morelia?

r.- son 12 los contratos de fideicomiso celebrados desde 2004 al 4 de noviembre del 2009.

### **Interpretación de la entrevista y la encuesta**

Se deduce que el fideicomiso público y el fideicomiso privado son parte de las operaciones que se realizan en las entidades bancarias de donde se obtuvo información, aunque el fideicomiso privado no se practica en todas las sucursales bancarias y solamente en las ciudades más grandes es donde tienen sector fiduciaria dichas instituciones, incluso en la zona turística de Los Cabos también hay sector fiduciario, en Bancomer al menos.

## **Informe final y conclusiones.**

Al principio cuando se había decidido hacer la investigación acerca del fideicomiso ya se tenía una idea no expresa de lo que se quería fuese el tema de investigación que como se ha podido apreciar es “El Fideicomiso Privado Herramienta para Otorgar Créditos Hipotecarios a PYMES”

Se trabajó en el protocolo y en la matriz de congruencia.

Acerca de las preguntas de investigación, éstas pudieron ser contestadas de la siguiente manera:

- ¿Por qué algunas gentes le ven buen futuro al fideicomiso?

Por la amplia variedad de ventajas que contiene dicha figura jurídica, que permite incluir la voluntad expresa del fideicomitente en el contrato de fideicomiso en donde deberán quedar con claridad anotadas las indicaciones que el fideicomitente da al fiduciario, y al ser este último quien se encargue de realizar el fin lícito y determinado del fideicomiso y los trabajos requeridos para alcanzar lograr dicha finalidad.

- ¿Qué es un fideicomiso?

Es una figura jurídica reglamentada en la L.G.T.O.C. en la que una parte llamada fideicomitente, toma la decisión de constituir un fideicomiso y transmitir el dominio de los bienes o derechos a una parte llamada fiduciaria que será la encargada de cumplir el fin del fideicomiso y actuando de conformidad con la ley y los contenidos contractuales. Para que otra parte llamada fideicomisario se beneficie con el usufructo de los bienes o derechos fideicomitados.

- ¿para qué sirve un fideicomiso?

Es tan amplia la utilidad que se puede obtener de un fideicomiso. En si sirve para que de manera expresa se logre que la voluntad del fideicomitente se haga realidad en el contrato de fideicomiso privado. Otorgar créditos hipotecarios a PYMES.

- ¿Cuándo se puede constituir un fideicomiso?

Hay muchos momentos en que se puede constituir un fideicomiso. Ejemplo: cuando se quiere otorgar un crédito hipotecario y tanto fideicomitente como fiduciario aceptan los contenidos contractuales y firman de conformidad.

- ¿Para quién se hace un fideicomiso?

Para el beneficiario o fideicomisario y que pueda tener el usufructo de los bienes o derechos.

- ¿Cuáles son los antecedentes del fideicomiso?

Se encontró el dato que un viejo moribundo le quería dejar sus bienes a alguien que no estaba cerca y le encomendó en un acto de fe y confianza a una persona que le hiciera llegar sus bienes al beneficiario.

Tiene también amplia historia romana y la fuente de inspiración para el fideicomiso mexicano fue el trust anglosajón que se vive de diferentes modos en Inglaterra y en Estados Unidos.

- ¿Cómo se puede obtener beneficio de un fideicomiso?

De distintos modos en el fideicomiso público y el fideicomiso privado. Mediante el fideicomiso público se puede obtener beneficio aprovechando a FONHAPO (fondo de habitaciones populares)

- ¿de qué manera funciona el fideicomiso público?

El gobierno federal, estatal o municipal toma la iniciativa de constituirlo y figura la secretaria de hacienda y crédito público como fideicomitente y puede ser banobras la fiduciaria y los fideicomisarios son los ciudadanos que se benefician con el fideicomiso como en FONHAPO.

- ¿Cómo se puede aprovechar el fideicomiso privado?

Son muchas maneras de obtener beneficio del fideicomiso privado una de ellas es otorgando créditos hipotecarios a PYMES.

- ¿en cuánto se cuantifica la necesidad de vivienda en México?

Más de 6000000 de gentes tenemos necesidad de vivienda en México.

- ¿a quienes les podría ser de utilidad el fideicomiso privado con finalidad de otorgar créditos hipotecarios a PYMES?

Al fideicomitente, fiduciario y al fideicomisario, incluso sería de utilidad a la nación si mediante dicho fideicomiso privado se disminuye el déficit de vivienda.

- ¿Cómo se origina confianza en el contrato de fideicomiso privado?

Teniendo claridad y comprensión de los contenidos contractuales y la certeza que se exprese la voluntad del fideicomitente tal cual desee sucedan las cosas en relación con los bienes fideicomitidos.

- ¿Qué tanto conviene invertir en un fideicomiso privado con el fin de otorgar crédito hipotecario PYMES Más que algún título de deuda?

El rendimiento en intereses es de lo más alto en el mercado al poder alcanzar el 13% siendo que hay rendimientos en distintos instrumentos de deuda que están por abajo del promedio de inflación de los últimos años que es de 4.4%.

### Objetivo general

El objetivo general que es sustentar la importancia del fideicomiso privado herramienta para otorgar créditos hipotecarios a PYMES.

Si se cumplió, ya que por derecho se encuentran fundamentos emanados del poder legislativo para que se celebren contratos de fideicomiso entre particular y particular una parte en calidad de fideicomitente (persona física o persona moral de derecho privado) y otra parte en calidad de fiduciaria (banco, aseguradora etc.). Su importancia radica en que mediante el presente fideicomiso, se otorga un pasivo a largo plazo que satisficiera necesidades de pasivo de largo plazo a la PYME contratante y con ello se combate a un problema como el déficit de vivienda y la rentabilidad de intereses que se generan con el crédito hipotecario de rendimientos en inversión al fideicomitente para el beneficiario o fideicomisario.

### Objetivos específicos

-analizar el efecto del fideicomiso privado en mención, de los rendimientos que genere en relación a otras maneras de inversión.

Si se cumplió también este objetivo ya que se seleccionaron datos de los instrumentos de deuda emitidos por el gobierno federal, instituciones de crédito y empresas. Se analizaron las cifras obtenidas en rendimientos de un número importante de canalizaciones para el ahorro e inversión y el fideicomiso privado relativo a créditos hipotecarios tiene un efecto de mayor rentabilidad que la mayoría de títulos de deuda

- investigar el modo en que mediante el fideicomiso se coadyuva a disminuir un problema social, el déficit de vivienda.

Este objetivo si se cumplió ya que por cada crédito hipotecario otorgado a la PYME en que el deudor de dicho crédito cumpla con las obligaciones contraídas al finalizar el pago de sus parcialidades, tendrá el calificativo de dueño del inmueble, sobre el que ya haya cumplido con las obligaciones que le generaron mediante el crédito hipotecario, y claro está que tendrían desde el principio del crédito gozar del usufructo del bien hipotecado.

Con cada fideicomiso privado que otorgue crédito hipotecario a PYMES será una vivienda menos que se ocupe, contribuyendo así a disminuir el problema de vivienda existente amen de la rentabilidad para el fideicomisario.

- Determinar la conveniencia y confiabilidad del fideicomiso privado alusivo a la presente investigación.

Dicho objetivo además de cumplirse arrojó los siguientes resultados el rendimiento ofrecido mediante distintos tipos de títulos de inversión y comparándolo con el rendimiento alcanzable del fideicomiso privado para otorgar créditos hipotecarios con una tasa anual de interese del 13% menos el 4% para servicios fiduciarios el fideicomitente obtendría el 9% de intereses ya descontado el costo del fideicomiso y si descontamos el promedio de inflación de los últimos años, que es de 4.75% quedaría un 5.25% de intereses a modo de rentabilidad en inversión, ante el riesgo que si se dispara la inflación podrían obtenerse cifras negativas en rendimiento, ante una situación así las UDIS serían más convenientes debido a que las UDIS se actualizan constantemente en proporción directa al fenómeno inflacionario, aunque mecho mejor que los otros alcances en rendimientos analizados con anterioridad. Hasta aquí la conveniencia y en relación con la confiabilidad, se observó que las entidades facultadas para ser fiduciarias, reciben supervisión directa de las autoridades

hacendarias mediante algunos de sus órganos desconcentrados. Y además de que tienen el respaldo económico suficiente para satisfacción de las mismas autoridades y que conlleva sanidad financiera y confianza para que realicen actos de comercio mediante el aprovechamiento de las operaciones de crédito contenidas en la ley general de títulos y operaciones de crédito, entre ellas el fideicomiso. En si tienen la confiabilidad que le han creado mediante aplicaciones en el poder legislativo para estructurar lo mejor que les ha parecido posible a quienes se han esforzado por igualar los beneficios del trust anglosajón a el fideicomiso mexicano.

La figura jurídica “el fideicomiso” ha sido sujeto de legislación, regulación, reglamentación y supervisión por distintos órganos que son autoridades, se observa cuando su fin es lícito y determinado está protegido por las leyes mexicanas, mismas que le han incluido inembargabilidad o que los bienes fideicometidos no serán objeto de los que se pueda disponer para el cumplimiento de obligaciones contraídas por el fideicomitente o salvo pacto en contrario, incluso ante el aprovechamiento del art. 106 de la ley del I.S.R. se podría exentar ante las obligaciones fiscales de tributar por los rendimientos que genere el fideicomiso privado. Se observó que si conviene y si es confiable la figura jurídica del fideicomiso. Aunque es de trascendental importancia que el contenido del contrato de fideicomiso señale adecuadamente su fin lícito y determinado el objeto del fideicomiso y además de las indicaciones del fideicomitente para la parte fiduciaria y que esta y el fideicomitente acepten el 100% del contenido contractual.

- El objetivo específico de encontrar lineamientos para aplicar el fideicomiso privado.

También se cumplió, debido a que en el primer paso una persona física o moral de derecho privado. Tome la decisión unilateral de utilizar para un fin determinado y lícito, la figura del fideicomiso. Segundo paso que acuerde con la fiduciaria seleccionada, los términos contractuales, condiciones y cláusula que regirán el modo de actuación de la fiduciaria. Ante los bienes y/o derechos otorgados al fideicomiso por la transmisión de dominio. Tercer paso que de por sí solo debe ir contenido también en las cláusulas del contrato, el nombrar por parte del fideicomitente, quienes serán los o el fideicomisario del fideicomiso de que se trate así como de anotar alguna particularidad que se desee para el beneficiario o fideicomisario

## Conclusiones

Al ser conscientes del déficit de vivienda y ante el hecho constante que FONHAPO ejerce ayudas para disminuir la gravedad de tal problema de las clases más desprotegidas y que se adecuan a la gestión, y ante la incapacidad de solventar la problemática por parte de organismos como INFONAVIT, FOVISSSTE, Banca y SOFOLES.

Se requiere que sea aprovechada el fideicomiso privado como herramienta para otorgar créditos hipotecarios PYMES que ante su esfuerzo familiar por establecer una empresa, para el trabajo constante y dedicado les permita suplir todas sus necesidades básicas y de vivienda propia que se vaya cubriendo el pago de una hipoteca que aprovechada ante el fin del presente fideicomiso privado para atacar la problemática y que contribuyentes que no tienen acceso a los organismos antes citados, pueden ser sujetos de créditos hipotecarios.

Fideicomitentes-fideicomisarios ante el rendimiento que genere dicha inversión que como se pudo analizar comparativamente se generan más rendimientos que los instrumentos tradicionales de inversión gubernamentales, empresariales y de la banca, que ante las disposiciones y actuaciones de la C.N.B.V., C.N.S.F. y la CONDUSEF así como lo dispuesto dentro del Derecho Mercantil y la LGTOC.

Se observó que si hay riesgo para el fideicomitente aunque se tomen medidas preventivas anotadas en las cláusulas del contrato de constitución del

fideicomiso privado donde se establecen también detalles que el fideicomitente considere convenientes, como la reinversión en el mismo fideicomiso de una parte de los intereses ganados por el otorgamiento de dicho crédito.

Éstas son características de la figura jurídica que además de permitir la inversión a personas con poco potencial de dinero y en este caso específico de finalidad lícita y determinada del fideicomiso privado coadyuva para que propietarios de PYMES vean su anhelo de obtener vivienda como un hecho real, medida que se suma a FONHAPO, que como fideicomiso público no se opone a que se ataque también el problema con el fideicomiso privado para que en un esfuerzo conjunto entre fideicomisos públicos y fideicomisos privados se procure darle una mayor agilidad al desarrollo de la infraestructura y disminución del déficit de vivienda en conjunto con las instituciones mencionadas anteriormente.

La legalidad y características analizadas y expuestas, permiten percatarnos de que se da un trato especial hacia la consolidación del patrimonio familiar, y hacia la inversión que personas físicas y personas morales de Derecho Privado pueden realizar mediante la constitución de un fideicomiso privado y con ello obtener mayor rendimiento que en otras inversiones. El antecedente del fideicomiso, el TRUST Anglosajón así como la tendencia del fideicomiso a igualársele a sus resultados, permiten anticipar que el fideicomiso privado tendrá un éxito creciente y que dependiendo de su nivel de potencialización podrá verse que aumentara la aceptación del fideicomiso privado como herramienta para otorgar créditos hipotecarios debido a que le proporcionará al

fideicomitente una mejor rentabilidad para el fideicomisario y la fiduciaria onerosamente se podrá fortalecer, además se podrá combatir el déficit de vivienda que aqueja a la población que requiere vivienda.

## Glosario.

**Abasto.** m. Provisión de cosas necesarias, especialmente de víveres. También puede ser abasto de créditos hipotecarios

**Alternativo.** Adj. Que se hace, dice o sucede por turnos y de forma sucesiva:

**Análoga.** f. Relación de semejanza entre cosas distintas:

**Asociaciones.** Una **asociación** es una entidad formada por un conjunto de asociados o socios para la persecución de un fin de forma estable, sin ánimo de lucro y con una gestión democrática. f. Unión de varias personas o cosas para el logro de un fin:

**Caso fortuito.** El caso fortuito es el escalón posterior a la fuerza mayor, que es aquel evento que ni pudo ser previsto ni, de haberlo sido, podría haberse evitado. La ley habitualmente les da un tratamiento similar, e incluso a veces confunde ambos casos, pero existen diferencias.

**Categorías.** Las categorías han formado en el proceso de desarrollo histórico del conocimiento sobre las bases de la práctica social. Permiten al hombre llegar a conocer profundamente el mundo que lo rodea, el proceso de la cognición de un objeto no es un simple acto mecánico mediante el cual la realidad se refleja en la conciencia del hombre, sino, un proceso complejo en virtud se pasa de los datos sensoriales a la abstracción de lo singular a lo general, etc.

**Crédito hipotecario.** Cantidad de dinero que se debe o que el acreedor tiene derecho a recibir de sus deudores. La **hipoteca** es un derecho real de garantía y de realización de valor, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un crédito o préstamo) sobre un bien, (generalmente inmueble) el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda

garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien gravado con la hipoteca, cualquiera que sea su titular en ese momento (reipersecutoriedad) para, con su importe, hacerse pago del crédito debido, hasta donde alcance el importe obtenido con la venta forzosa promovida para la realización de los bienes hipotecados

**Contractual.** Obligaciones exigibles, de modo que a aquella relación de sujetos que no derive en efectos jurídicos no se le puede atribuir cualidad contractual.

**Crematístico.** Adj. Del dinero o relativo a él: interés crematístico. Conjunto de conocimientos y estudios sobre la producción y la distribución de la riqueza.

**Década.** es un periodo de diez años referido a las decenas de un siglo.

**Déficit.** Un déficit es una escasez de algún bien, ya sea dinero, comida o cualquier otra cosa.

**Deuda a corto plazo.** f. Obligación que una persona tiene de pagar o reintegrar el dinero que debe: a un año máximo

**Deuda a largo plazo:** f. Obligación que una persona tiene de pagar o reintegrar el dinero que debe: a más de año máximo

**Derechos.** Influencia legítima de la relación con otras personas:

**Dialectico.** f. Parte de la filosofía que trata del razonamiento y de sus leyes, formas y maneras de expresión:

**Economía.** es la ciencia social que estudia el comportamiento económico de agentes individuales producción, intercambio, distribución y consumo de bienes y servicios, entendidos estos como medios de necesidad humana y resultado individual o colectivo de la sociedad.

**Esencia.** la realidad de la identidad de un ser.

**Estimar.** Tú. Sentir aprecio o afecto por algo o alguien: sus compañeros le estiman mucho.

**Evicción.** Es una situación jurídica que se caracteriza por la privación total o parcial de una cosa, sufrida por su adquirente, a virtud de una sentencia judicial o administrativa, "esta puede ser derivada de una acción reivindicatoria" dictada sobre la base de derechos alegados por terceros cuya causas son anteriores al título de adquisición del primero. La palabra viene del latín *evincere*, que significa derrotar, despojar o vencer en un litigio.

**Fuerza mayor.** También conocido como **mano de Dios** o en latín *vis maior*, es un hecho que *no se puede evitar y tampoco se puede prever*. Tiene gran importancia, en Derecho, a la hora de establecer la responsabilidad por los daños. Por poner un ejemplo, cuando una empresa no ofrece un servicio por causa de fuerza mayor, puede evitar el pago de los daños, ya que no está en su mano poder evitarla. La existencia de una *fuerza mayor* normalmente libera a una o ambas partes de un contrato de sus obligaciones contractuales.

**Instituciones financieras.** Grupo formado por entidades de crédito cuya actividad principal consiste en la captación de depósitos y en la concesión de créditos, como los Bancos, las Cajas de Ahorro y Cooperativas de Crédito

**Inversión.** es la aplicación de bienes a la producción de una ganancia futura en lugar de a su consumo inmediato

**Invariable.** Adj. Que no cambia o no puede cambiar:

**Lícito.** El principio de legalidad o Primacía de la ley es un principio fundamental del Derecho público conforme al cual todo ejercicio del poder público debería estar sometido a la voluntad de la ley de su jurisdicción y no a la voluntad de las personas (ej. el Estado sometido a la constitución o al Imperio de la ley).

Por esta razón se dice que el principio de legalidad establece la seguridad jurídica.

**Obligaciones.** f. Aquello que hay que hacer o se está obligado a hacer:

**Oneroso.** Que no es gratuito, que exige una contraprestación, económica o personal:

**Otorgamiento.** m. Permiso, consentimiento:

**Paradigma.** es un modelo o patrón en cualquier disciplina científica, religiosa u otro contexto epistemológico. El concepto fue originalmente específico de la gramática; en 1900 el diccionario Merriam-Webster definía su uso solamente en tal contexto, o en retórica para referirse a una parábola o a una fábula. En lingüística, Ferdinand de Saussure ha usado **paradigma** para referirse a una clase de elementos con similitudes. El término tiene también una concepción en el campo de la psicología refiriéndose a acepciones de ideas, pensamientos, creencias incorporadas generalmente durante nuestra primera etapa de vida que se aceptan como verdaderas o falsas sin ponerlas a prueba de un nuevo análisis.

**Personas Físicas.** (o persona natural) es un concepto jurídico, cuya elaboración fundamental correspondió a los juristas romanos. Cada ordenamiento jurídico tiene su propia definición de persona, aunque en todos los casos es muy similar. En términos generales, es todo miembro de la especie humana susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones. En algunos casos se puede hacer referencia a éstas como personas de existencia visible, de existencia real, física o natural.

Se refiere a la persona que tiene derecho u obligación a declarar impuestos.

Tengamos por ejemplo el siguiente RFC **VECJ880326 XXX** donde:

- VE, es el apellido paterno más la primera vocal interna del apellido paterno.
- C, es la inicial del apellido materno. De no existir un apellido materno se utiliza una (X).
- J, es la inicial del primer nombre.
- 88, es el año de nacimiento.
- 03, es el mes de nacimiento.
- 26, es el día de nacimiento. Por lo tanto la persona nació el veintiséis de marzo de 1988.
- XXX, es la homoclave, designada por el SAT a través de papel oficial ya designado, y va a depender de algunos factores que realiza el SAT por medio de sistemas numéricos o alfanuméricos.

**Personas morales.** Se refiere a la empresa que tiene la obligación a declarar impuestos. Tengamos por ejemplo el siguiente RFC **ABC 680504 XXX** donde:

- ABC, pueden ser las iniciales de la empresa o una combinación de éstas.
- 68, representa el año de fundación de la empresa.
- 05, es el mes de creación de la empresa.
- 04, es el día de creación de la empresa. Por lo tanto la empresa se creó el cuatro de mayo de 1968.

- XXX, es la homoclave, designada por el SAT a través de papel oficial ya designado, y va a depender de algunos factores que realiza el SAT por medio de sistemas numéricos o alfanuméricos.

## CODIGO CIVIL FEDERAL

### Artículo 25.

- son personas morales:
  - i. la nación, los estados y los municipios;
  - ii. las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la ley;
  - iii. las sociedades civiles o mercantiles;
  - iv. los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción xvi del artículo 123 de la constitución federal;
  - v. las sociedades cooperativas y mutualistas;
  - vi. las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquiera otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley.
  - vii. las personas morales extranjeras de naturaleza privada, en los términos del artículo 2736.

**Pecuniarios.** Monetario se refiere a la moneda acuñada o fiduciaria (liga, circulación, monetaria), o a la economía general del dinero (crisis monetaria); en este último sentido se usa también crematístico.

**Planeación.** Planteamiento en el sentido más universal implica tener uno o varios objetivos a realizar junto con las acciones requeridas para concluirse exitosamente. Va de lo más simple a lo complejo, dependiendo el medio a

aplicarse. La acción de planear en la gestión se refiere a planes y proyectos en sus diferentes, ámbitos, niveles y actitudes.

Las palabras planeación y planeamiento se utilizan en los países de habla hispana, para referirse a lo mismo, que se aborda en el presente escrito, por lo que se utilizará planeación, con base en las fuentes de consulta indicadas.

**Reipersecutoriedad.** es una facultad restitutoria, privilegiada e inmediata, de la que gozan los titulares de los derechos reales, sobre los bienes objeto de los mismos, que les permite exigir el uso o el disfrute, que el derecho real comporte como carácter jurídico natural propio, cualquiera que fuera el poseedor y allí donde estuvieran los bienes.

La reipersecutoriedad sobre el objeto de los derechos reales inscritos en el Registro de la propiedad se basa en el *principio de legitimidad* que complementa a dichos derechos, una vez han sido inscritos, y que les dota de acciones judiciales sumarias y expeditivas, amparadas en la información que el Registro certifica, la cual conlleva el poder de alegar útiles y eficaces presunciones jurídicas por virtud de las cuales, aquel que se oponga a las pretensiones restitutorias del titular del derecho real, viene obligado a sufrir toda la carga de la prueba. Entre estas acciones expeditivas especiales destaca la llamada acción reivindicatoria.

Los mecanismos jurídicos de la reipersecutoriedad operan por lo general cuando los bienes han salido indebidamente del patrimonio del titular, aunque también pueden usarse cuando el sujeto fuera inquietado en el disfrute de sus bienes.

**PYMES.** Pequeñas y medianas empresas.

**Reputar.** *tr.* Estimar o hacer concepto del estado o calidad [de una persona o cosa].

**Sociedades Mercantiles.** Como toda sociedad, son entes a los que la ley reconoce personalidad jurídica propia y distinta de sus miembros, y que contando también con patrimonio propio, canalizan sus esfuerzos a la realización de una finalidad lucrativa que es común, con vocación tal que los beneficios que resulten de las actividades realizadas, solamente serán percibidos por los socios.

## **Bibliografía.**

Aguilasocho Rubio Ricardo “La hipoteca bancaria” editorial Pérez Nieto año 1996 México D.F.

Anderson, Miriam “Cesión de créditos hipotecarios. Requisitos para la transmisión-adquisición” editorial Cedecs año 1999 Barcelona España

Bahamon Alejandro “Alta densidad vivienda contemporánea” editorial Parramon ediciones año 2008 Barcelona España

Bahamon Alejandro “Bajo presupuesto vivienda contemporánea” editorial Parramon ediciones año 2008 Barcelona España

Castillo Flores Baudelio “Fideicomiso Inmobiliario en México” editorial Porrúa año 2008 México D.F.

Castañeda Luis “Alta Dirección en las PYMES” ediciones Poder año 2009 México D.F.

Cruz Herradón Ana “Marketing electrónico para PYMES” editorial Alfa Omega año 2009 Bogotá Colombia

De Pina Vara Rafael “Derecho Civil mexicano” editorial Porrúa año 2007 México D.F.

De Pina Vara Rafael “Elementos de Derecho Mercantil mexicano” editorial: editorial Porrúa año 2008 México D.F.

Diez duarte Raúl “La Hipoteca” editorial libro Mar Ltda. Año 2010 Santiago Chile

Domínguez Martínez Jorge Alfredo “Derecho Civil contratos” editorial Porrúa año 2007 México D.F.

Domínguez Martínez Jorge Alfredo “El Fideicomiso ante la teoría general de negocio jurídico” editorial Porrúa año 1982 México D.F.

Fisher John G. "Negocios por internet para las pymes/ e-business for the small business" editorial Panorama año 2007 México D.F.

Galindo Garfias Ignacio "Derecho Civil primer curso" editorial Porrúa año 2007 México D.F.

García Villegas Eduardo "Hipoteca inversa necesidad de su incorporación al catálogo" editorial Porrúa año 2011 México D.F.

Gutiérrez, Amado Athié "Derecho Mercantil" editorial McGraw Hill año 2002 México D.F.

Luciano Potenze Pablo "Guía refaccionar y elegir vivienda" editorial Biblos año 2008 Buenos Aires Argentina

Martín Mato Miguel Ángel "Fideicomiso en los tiempos modernos" editorial Cengage año 2008 Buenos Aires

Medina Riestra Alfredo "Teoría del Derecho Civil" editorial Porrúa año 2009 México D.F.

Mendoza Popoca Oswaldo Aníbal "El Fideicomiso Público" editorial Porrúa año 2010 México D.F.

Mohr Angie "Crecimiento rentable de las PYMES" panorama editorial año 2009 México D.F.

Quevedo Coronado Ignacio "Derecho Mercantil" editorial Pearson Prentice all año 2008 México D.F.

Rafael Rojina Villegas "Derecho Civil mexicano" editorial Porrúa año 2007 México D.F.

Roberto I. Mantilla Molina "Derecho Mercantil" editorial Porrúa año 2008 México D.F.

Rodolfo Batiza “El Fideicomiso teoría y práctica” editorial Porrúa año 2001 México D.F.

Salvador García Rodríguez “Derecho Mercantil los Títulos de Crédito y el Procedimiento” editorial Porrúa año 2009 México D.F.

Silva Herzog Flores Jesús “INFONAVIT Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para” editorial Nostra año 2009 México D.F.

Sin autor “Necesidades esenciales en México 3 vivienda” editorial Siglo XXI año 1990 México D.F.

Villagordoa Lozano José Manuel “Doctrina general del fideicomiso” ed. Porrúa año 1988 México D.F.

Visoso del Valle Francisco “La Hipoteca” ed. Porrúa año 2007 México D.F.

[es.thefreedictionary.com](http://es.thefreedictionary.com)

[es.wikipedia.org/wiki](http://es.wikipedia.org/wiki)

Ley orgánica de la administración pública federal.

Ley general de títulos y operaciones de crédito.

Código de comercio.

[www.definicion.org/fideicomiso-publico](http://www.definicion.org/fideicomiso-publico)

[www.es.wikipedia.org/wiki/derecho\\_mercantil](http://www.es.wikipedia.org/wiki/derecho_mercantil)

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática

## Anexo 1

CONTRATO DE FIDEICOMISO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR \_\_\_\_\_ QUIEN SERÁ EN LO SUCESIVO “EL FIDEICOMITENTE” Y DE OTRA PARTE \_\_\_\_\_ SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTI-PLE, \_\_\_\_\_ REPRESENTADA POR SU DELEGADO FIDUCIARIO EL SEÑOR ABOGADO \_\_\_\_\_ CON LA COMPARECENCIA DEL SEÑOR ABOGADO \_\_\_\_\_ EN PRESENTACIÓN DE \_\_\_\_\_ AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

### ANTECEDENTES

Espacio reservado para la información correspondiente a la titularidad de los bienes y derechos que constituyen el objeto del contrato, así como sus características específicas. En el caso de los bienes inmuebles se especifican los datos relativos a su escrituración, gravámenes que sobre ellos se hayan establecido, así como su valor (avalúo).

### DECLARACIONES

En este apartado las partes contratantes y los obligados solidarios, asientan los siguientes datos: nombre o denominación social, representación legal y objeto social.

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.** CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO: en este apartado se establece que es voluntad del fideicomitente entregar y transferir en fideicomiso a la fiduciaria los bienes o derechos objetos del contrato. **SEGUNDA.** TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS: espacio en el que se hace constar la

transmisión de la titularidad de los derechos que constituyen el patrimonio fideicomitido.

**TERCERA.** SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN: contiene las disposiciones aplicables al contrato, en caso de evicción.

**CUARTA.** DESIGNACIÓN DE FIDEICOMISARIOS: en este apartado el fideicomitente identifica plenamente a los beneficiarios del fideicomiso.

**QUINTA.** DURACIÓN: cláusula en la que se define la vigencia del instrumento.

**SEXTA.** FINES DEL FIDEICOMISO: espacio dedicado a la enumeración pormenorizada de las condiciones en las que se llevará a cabo la gestión del fideicomiso.

**SÉPTIMA.** CONSTITUCIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO: detalla la integración y funcionamiento del cuerpo colegiado encargado de la vigilancia de la gestión del fideicomiso.

**OCTAVA.** FACULTADES DEL COMITÉ TÉCNICO: en este apartado se enumeran las atribuciones de los miembros del Comité técnico. Ya que éstas deben ser pactadas expresamente en este instrumento.

**NOVENA.** OBLIGACIONES FISCALES: espacio dedicado a la designación de los responsables del cumplimiento de las obligaciones fiscales que deriven del presente contrato.

**DÉCIMA.** DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO: apartado destinado al establecimiento de la parte contratante que se encontrará facultada para defender la titularidad de los bienes o derechos transmitidos en virtud del contrato, así como para representar al patrimonio fideicomitido en el proceso relativo.

**DÉCIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO:** cláusula en la que se detalla el monto, así como la forma de pago de los honorarios de la entidad financiera que participa en el contrato como fiduciaria.

**DÉCIMA SEGUNDA. DISPOSICIONES GENERALES:** cláusula en la que se establece que, en caso de siniestro, expropiación o venta en remate de los bienes o derechos objeto del fideicomiso, el fiduciario aplicará el importe de la indemnización o de la venta del mismo.

**DÉCIMA TERCERA. JURISDICCIÓN:** en esta cláusula se establecen las leyes y los tribunales a los que se someterán las partes, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa.

**FIRMA DE LOS CONTRATANTES** A través de la rúbrica de las partes, el fideicomitente y el fiduciario manifiestan el sometimiento de sus voluntades a las obligaciones establecidas en el contrato.<sup>50</sup>

## Anexo 2

REITS: VALOR DE CAPITALIZACION  
Millones de US\$

