

SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN EMPRESAS DEL GIRO INMOBILIARIO

DESCRIPCIÓN GENERAL

- A partir del año 2003, fue publicado el Decreto que da a conocer la figura de los Fideicomisos Inmobiliarios de Bienes Raíces, conocidos como FIBRAS en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR). Dicha figura provee algunas ventajas fiscales a los contribuyentes de este impuesto que las quieran aprovechar, entre ellas, la deducción fiscal del costo de los terrenos adquiridos.
- A continuación una breve descripción de la figura del Fideicomiso.

ALGUNAS NOCIONES EN MATERIA DE FIDEICOMISO

El fideicomiso es una figura jurídica moderna. En México data de 1925 basado en el trust de los sistemas jurídicos anglosajones aunque con modalidades importantes.

El fideicomiso es una figura versátil. Permite y facilita el logro de objetivos jurídicos y económicos diversos LICITOS. El fideicomiso es una figura jurídica segura. En México sólo las instituciones de crédito pueden fungir como fiduciarias.

El fideicomiso conforma un patrimonio autónomo sin constituirse en persona moral. Los bienes afectos al fideicomiso pertenecen “en propiedad fiduciaria” al Banco fiduciario para que éste cumpla los fines encomendados. **ESTE PATRIMONIO AUTONOMO NO CONSTITUYE UNA PERSONA MORAL.**

El fideicomiso es una figura jurídica mercantil.

EL FIDEICOMISO Y LOS BIENES RAICES

Fideicomiso de Administración

Comúnmente utilizado para encomendar al Banco Fiduciario la tenencia, la custodia y la administración de inmuebles.

Fideicomiso de Garantía

Utilizado como herramienta para garantizar con los inmuebles fideicomitados determinadas obligaciones a cargo del Fideicomitente o de terceros.

Fideicomiso Empresarial

Sirve como herramienta segura y versátil para desempeñar NEGOCIOS INMOBILIARIOS.

MARCO JURÍDICO Y FISCAL DEL FIDEICOMISO

- Artículos 381 al 407 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Regulan los derechos y las obligaciones de las partes que intervienen en el fideicomiso.

SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN EMPRESAS DEL GIRO INMOBILIARIO

ENFOQUE Y METODOLOGÍA

Artículo 14, fracción V del Código Fiscal de la Federación (y su correlativo en cada Estado).

Establece el momento en que los bienes aportados al fideicomiso se consideran enajenados para efectos fiscales.

Artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta

Establece un sistema de transparencia para efectos fiscales. El fideicomiso como tal no es contribuyente y, siendo así:

El Fiduciario centraliza contablemente las operaciones empresariales realizadas al amparo del Fideicomiso. El Fiduciario determina la utilidad (o pérdida) fiscal arrojada por las operaciones del Fideicomiso. Cada fideicomisario acumula la utilidad (o deduce la pérdida) fiscal determinada por el Fiduciario, acreditando en su caso los pagos provisionales realizados por el Fiduciario. El Fiduciario realiza pagos provisionales de ISR por cuenta de los Fideicomisarios.

MARCO FISCAL DEL FIDEICOMISO EMPRESARIAL (FIBRA)

- Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Resoluciones Misceláneas de carácter fiscal.
- En su caso artículo 225 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta Permite la deducción por compra de terrenos a todo tipo de contribuyentes dedicados a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios.

ELEMENTOS QUE SIEMPRE CONFLUYEN EN UN DESARROLLO INMOBILIARIO

• **INMUEBLE A SER DESARROLLADO**

Aportado
Comprado

• **DINERO PARA DESARROLLAR EL INMUEBLE**

Aportado
Prestado
Por Ingresos provenientes de las operaciones del desarrollo inmobiliario

• **KNOW HOW**

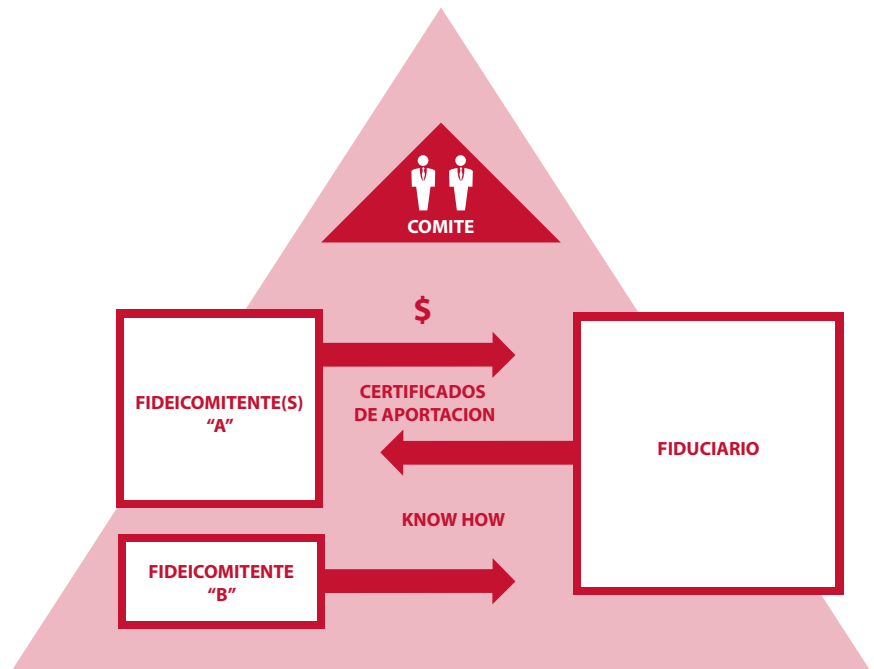
Aportado
Subcontratado

* Por lo general estos recursos o elementos pertenecen a distintas personas.

SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN EMPRESAS DEL GIRO INMOBILIARIO

BENEFICIOS

CERTIFICADOS DE PARTICIPACION EMITIDOS POR FIBRAS



• De los certificados de participación emitidos por fideicomisos.

• **MARCO LEGAL:**

Se rigen por lo dispuesto en los artículos 228-A al 228-V de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

• **¿QUE SON? :**

Son títulos de crédito que representan:

- El derecho a una parte alícuota de los rendimientos que produzcan bienes en fideicomiso.
- El derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad de bienes en fideicomiso.
- El derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de bienes en fideicomiso.
- **IMPORTE:** El monto total nominal de una emisión será fijado mediante dictamen NAFINSA o BANOBRAS según sea que verse sobre bienes muebles o bienes inmuebles.

SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN EMPRESAS DEL GIRO INMOBILIARIO

CAPACIDADES Y HABILIDADES DEL CONSULTOR

- SU EMISION REQUIERE: Autorización previa de CNBV.
- LA EMISION REQUIERE SE DESIGNE A UN REPRESENTANTE COMUN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS.
- DiagnoXControl es una empresa líder en México en la prestación de servicios de consultoría relacionados con la implementación del sistema de Gobierno Corporativo, la implementación y operación de Comités de Auditoría y otros Comités y el análisis, estudio y evaluación del sistema de control interno que todas las organizaciones deben mantener operando.
- La Firma trabaja de la mano con sus clientes para lograr documentar el control interno sobre el sistema de reporte e información y la revelación de controles y procedimientos; evalúa, diseña y recomienda mejoras en procesos y controles.
- DiagnoXControl es la unión de 2 de las mas importantes firmas de Consultoría a nivel nacional como lo son : Intertax, S.C. y Gabriel Gutiérrez y Asociados S.C.
- DiagnoXControl tiene mas de 30 profesionales distribuidos en el país en diferentes localidades.
- La característica mas importantes de la Firma es que buscamos establecer un lenguaje común de soluciones para nuestros clientes.

CONTACTOS

Juan Francisco Martínez Magallanes
jfmm@diagnoxcontrol.com

Gabriel Gutiérrez Pimentel
ggutierrez@diagnoxcontrol.com