



FIDEICOMISOFIDEICOMISO

Herramienta – Herramienta

FIDEICOMISOFIDEICOMISO

Herramienta – Herramienta

FIDEICOMISOFIDEICOMISO

Herramienta – Herramienta

**“EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO:
HERRAMIENTA DE ESTRATEGIA
FINANCIERA Y FISCAL”**

*THE REAL ESTATE TRUST: A TOOL FOR
FINANCIAL AND FISCAL STRATEGY”*

Ileana del Carmen Moreno Alamina

UNIVERSITA CIENCIA

Revista electrónica de
investigación de la Universidad de
Xalapa. AÑO 9, NÚMERO 25. MAYO-
AGOSTO 2020. ISSN 2007-3917

Contadora Pública Certificada en Contaduría e Impuestos. Maestra en Finanzas. Maestra en Impuestos. Investigadora en Ciencias Económicas y Empresariales.





SUMARIO: I. Introducción. II. fundamentación teórica. III. aspectos financieros del fideicomiso inmobiliario. IV aspectos fiscales del fideicomiso V. Conclusiones. VI. Glosario. VII. Referencias Bibliográficas.

RESUMEN

El fideicomiso es una figura jurídica establecida en las leyes mexicanas. Sirve para crear asociaciones de negocios, brindar seguridad financiera y como escudo fiscal. Se exponen los elementos que lo conforman a fin de facilitar su conocimiento a empresarios del ramo inmobiliario, analizando sus antecedentes, especificando su marco legal y fiscal, las ventajas que brinda y los aspectos que hay que cuidar al constituirlo para no caer en ambigüedad y discrepancia fiscal. Se destaca la función de la institución fiduciaria por su importancia. Puede utilizarse como estrategia financiera y fiscal al brindar seguridad y garantía, sin embargo, si no se establece claramente su naturaleza administrativa puede generar costos fiscales no deseados o poca credibilidad financiera.

Palabras clave: Fideicomiso inmobiliario, Fideicomitente, Fiduciario, Fideicomisario, actividad empresarial, estrategia financiera, estrategia fiscal.

ABSTRACT

The trust is a legal figure established in Mexican law. It serves to create business associations, provide financial security and as a tax shield. The elements that make it up are exposed in order to make it easier for businessmen in the real estate industry, analyzing its background, specifying its legal and fiscal framework, the advantages it provides and the aspects that must be taken care of when constituting it so as not to fall into ambiguity and discrepancy. fiscal. The role of the fiduciary



institution stands out for its importance. It can be used as a financial and fiscal strategy by providing security and guarantee, however, if its administrative nature is not clearly established, it can generate unwanted fiscal costs or little financial credibility.

Keywords: Real Estate Trust, Trustor, Trustee, Trustee, business activity, financial strategy, fiscal strategy.

I. INTRODUCCIÓN

La palabra fideicomiso proviene del latín *fideicommissum*, que significa comisión de fe o de confianza. El Fideicomiso es una figura jurídica establecida en las leyes mexicanas que permite la transferencia formal de la propiedad de un bien o valor de cualquier naturaleza o género a una persona debidamente autorizada por la ley para dedicarse a la actividad fiduciaria, para que ésta lo administre a favor del beneficiario, que puede ser el mismo propietario original del bien o persona distinta, de conformidad con la voluntad de aquél, y que se establece mediante un contrato, siempre y cuando se constituya con fines lícitos. (ALVEO, 2012:4)

En su aplicación práctica, el fideicomiso es utilizado para proteger activos, salvaguardar los deseos de una persona con respecto a su voluntad testamentaria, proveer anonimato, garantizar pagos, brindar seguridad fiscal y, destinar fondos a un proyecto específico, entre otros.

El uso del fideicomiso inmobiliario emana de la necesidad de destinar y administrar fondos a un proyecto, y se ha ido popularizando en gran cantidad de operaciones



de financiamiento e inversión ya que es una herramienta que brinda seguridad jurídica y financiera a los inversionistas o a las instituciones de crédito que participan en el financiamiento del mismo.

Definir si el objeto que persigue es de administración o conlleva una actividad empresarial, es una problemática poco clara en la legislación, en muchos casos, opaca dentro del contrato, lo que puede acarrear costos fiscales no considerados en su implementación o prolongar indefinidamente el retorno sobre la inversión a los beneficiarios.

II. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

Antecedentes

El fideicomiso tiene sus antecedentes en el *trust* norteamericano utilizado regularmente por compañías aseguradoras e instituciones financieras para favorecer el desarrollo de la industria, ya sea a través de fusiones, integración de monopolios, distribución de mercados entre diversos productores, sostener precios remuneradores de la producción, etc.

En el *trust* norteamericano se pueden identificar 4 tipos utilizados para establecer el manejo de bienes con significación corporativa (Casillas, 1996: 11-12):

- a) El *Trust* de inversión (*Investment Trust*), en el que varias personas aportan recursos para constituir un fondo común cuyo manejo se confía a una *Trust Company*. Podría decirse que este es el antecedente del fideicomiso inmobiliario.
- b) El *Trust* de voto (*voting trust*), en el que un grupo de accionistas o participantes en una empresa encomiendan a una compañía fiduciaria que les preste una



representación común; de esta manera consolidan una mayoría de votos que puede influir así en la marcha de la empresa de manera más o menos permanente.

- c) El *Trust* constituido para establecer monopolios (*holding trust*), mediante el cual se reciben aportaciones de personas físicas o morales, dedicadas a actividades similares, pero que manejan diversas empresas, identificados en la realización de un fin común y con la finalidad de controlar el mercado.
- d) El *Trust* creado con fines de garantía, al cual recurrió el sistema ferroviario para superar el estado de estancamiento en que se encontraba a finales del siglo pasado. Opera en razón de un crédito que se garantiza mediante la emisión de bonos o certificados, respaldados a su vez por bienes de la empresa emisora que debe entregar a la institución fiduciaria para que, en caso de incumplimiento de pago, con el producto de la explotación o venta de dichos bienes, se pague a los acreedores.

El principal atractivo del fideicomiso inmobiliario es que conserva ciertas ventajas en comparación con la constitución de una sociedad mercantil, con la finalidad de agrupar personas para obtener un beneficio conjunto, como por ejemplo: los costos de administración son menores, la transmisión de bienes es más expedita, se puede constituir con al menos 1 persona, tiene un periodo de duración finito, su forma de extinción es menos compleja, etc.

Tabla 1. Comparación Fideicomiso Inmobiliario vs. Sociedad Mercantil

FIDEICOMISO	SOCIEDAD MERCANTIL
Los costos de constitución son relativamente bajos.	El tiempo para su constitución es menor en relación al fideicomiso, debido a las permisos requeridos.
El contrato de fideicomiso y la transmisión de los bienes se dan en forma simultánea.	Para transferir las propiedades es necesario un acuerdo notarial, que es distinto al acto constitutivo.
Se puede constituir con al menos una persona.	La toma de decisiones depende de la asamblea de accionistas.



El responsable de la administración es una institución financiera.	Los beneficiarios de los rendimientos o utilidades son los propios socios.
El beneficiario puede ser persona distinta de los fideicomitentes, es decir, de quien lo constituye.	Las operaciones de la administración del proyecto se relacionan intrínsecamente con otras operaciones de la sociedad.
Tiene un periodo definido de extinción o cierre.	Implica una mayor carga fiscal y administrativa para los socios.

Fuente: Yucatán Compass Consulting (2018).

En particular, en el fideicomiso inmobiliario, es el fiduciario quien administra el fideicomiso con el objeto de terminar un proyecto de inversión inmobiliaria y venderlo o entregarlo completamente terminado.

2.1 La institución fiduciaria

La institución fiduciaria es el actor que le da seguridad y garantía al contrato de fideicomiso ya que es la titular de los bienes, derechos o valores que integran el patrimonio del fideicomiso y actúa en provecho de los fideicomisarios, de ahí la importancia en su elección. La fiduciaria tendrá todos los derechos y obligaciones que se requieran para el cumplimiento del objeto del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto, en el contrato respectivo.

Toda institución debidamente autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores puede fungir como institución fiduciaria. (LGIC, 2018) y es la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito quien fundamenta sus facultades y obligaciones. La institución fiduciaria tiene facultades para actos de dominio sobre los bienes afectos al fideicomiso, puede obtener créditos, dar bienes en garantía, arrendarlos, permutarlos o cederlos, emprender pleitos y cobranzas, mantener en buen estado los bienes del fideicomiso, llevar





el control y administración, llevar registros contables, pagar a terceros, pagar impuestos, ejercer acciones judiciales, etc.

Se podrá remover al fiduciario si no cumple con lo establecido en el contrato a petición del fideicomitente, sin embargo, no podrá excusarse o renunciar a su encargo sino por causas graves a juicio de un Juez de Primera Instancia del lugar de su domicilio, y deberá obrar como buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa.

Sólo en el supuesto de que a la institución fiduciaria no se le haya cubierto la contraprestación debida en los términos establecidos en el contrato respectivo, por un periodo igual o superior a tres años, podrá dar por terminado sin responsabilidad alguna el fideicomiso, debiendo notificar por escrito a los miembros para que en un plazo de 15 días hábiles puedan cubrir los adeudos o buscar otro fiduciario, según corresponda.

La importancia de la institución fiduciaria en los fideicomisos inmobiliarios se centra en conferir el uso de los bienes a la empresa constructora. Toda vez que el fiduciario no es experto en el tema inmobiliario, debe nombrarse un Comité Técnico, el cual realiza las funciones de inspección y vigilancia de la administración del proyecto.

Además, el fiduciario es quien inspira confianza en el proyecto y de él depende que se termine en tiempo y forma, independientemente de que la venta y por ende el fideicomiso se alarguen debido a las fuerzas del mercado.

Por otro lado, es importante que el fiduciario tenga experiencia, ya que su función es mantener las cuentas claras, tanto de obra, como de pagos e ingresos. Muchas instituciones fiduciarias no quieren asumir el cargo dentro del ramo inmobiliario por la falta de seriedad de las constructoras, lo cual genera quejas de los inversionistas





fideicomitentes, de los fideicomisarios y/o de los clientes, haciendo complicado el objeto y administración del fideicomiso.

2.2. Extinción del fideicomiso

El fideicomiso se extingue por la realización del fin para el cual fue constituido, por hacerse imposible, por convenio entre las partes, por revocación, por fraude a terceros o por falta de pago a la fiduciaria. Una vez extinguido el fideicomiso, los bienes o derechos en poder de la fiduciaria serán transmitidos al fideicomitente o al fideicomisario, según corresponda.

Tratándose del fideicomiso inmobiliario es importante destacar que los bienes inmuebles que sean afectos al fideicomiso deberán inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad del lugar en donde los bienes se encuentren ubicados.

Asimismo, al extinguirse el fideicomiso inmobiliario bastará con que la institución fiduciaria lo manifieste y se registre ante el Registro Público de la Propiedad en que hubiera sido inscrito para que surta efectos. Además, los fideicomisos inmobiliarios no podrán tener una duración de más de 50 años.

III. ASPECTOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

Del análisis general, es el fideicomiso inmobiliario aquel por medio del cual se transfieren bienes y recursos a una institución fiduciaria para que los administre con la finalidad de desarrollar un proyecto inmobiliario, ya sea comercial, industrial, de vivienda o cualquier otro de naturaleza análoga, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el propio fideicomiso, transfiriendo al final del proceso los bienes inmuebles construidos al fideicomisario o compradores o, en su caso, destinar dichos inmuebles al arrendamiento.





Mediante el fideicomiso inmobiliario se puede generar la transparencia fiscal y financiera necesaria y la independencia suficiente para que, desde su constitución y durante la construcción del desarrollo inmobiliario, se incorporen nuevos inversionistas o beneficiarios. También es posible generar la venta de los inmuebles, siempre y cuando se le dé el tratamiento de fideicomiso empresarial para mantener la transparencia tributaria.

El fideicomiso inmobiliario puede utilizarse para recibir o adquirir bienes inmuebles y recursos financieros, recibir y, en su caso, gestionar licencias, permisos, proyectos y estudios de naturaleza inmobiliaria; construir; pagar a proveedores, acreedores y asesores; licitar, seleccionar y contratar al desarrollador; constituir el régimen de propiedad en condominio; vender o arrendar; concluido el proyecto transmitir la propiedad de los inmuebles a los compradores o fideicomisarios, o en su caso, devolverlos al fideicomitente.

Una de las principales ventajas financieras es que se presta para conseguir financiamiento avalando con el propio fideicomiso o anulando la necesidad de garantías adicionales. Cualquiera de estas operaciones involucran actividades ya sea comerciales o de administración y es en estos conceptos en los que éste estudio centra su atención.

No debemos confundir los fideicomisos inmobiliarios con los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS), que son instrumentos financieros relativamente nuevos que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y que permiten el financiamiento para la compra o construcción de bienes inmuebles en México. (CELIS, 2017).

Algunas ventajas que guarda el fideicomiso inmobiliario es que se puede constituir y extinguir en un plazo determinado, sin grandes complicaciones burocráticas ni legales. Se pueden admitir tantos fideicomitentes como sea necesario para la consecución del objeto fideicomisito, se pueden aceptar fideicomitentes en el transcurso de la ejecución del proyecto, se garantiza la transparencia en la información financiera al ser el fiduciario el





responsable de mantener y administrar las cuentas, se pueden establecer diferentes tipos de esquemas para admitir diversos tipos de fideicomitentes.

Además, se mantiene transparencia fiscal en los fideicomisos empresariales ya que desde su inicio el fiduciario está obligado a calcular y pagar los impuestos mediante pagos provisionales y a calcular el resultado fiscal en términos de ley, independientemente de que dichas obligaciones correspondan al fideicomisario, como se verá en el siguiente apartado.

Si bien es cierto que el fideicomiso implica costos de administración, estos son abatidos si se garantiza la buena administración del mismo. Esto es, que si se optimizan los costos y tiempos de construcción y se mantienen los tiempos de entrega, el costo de administración del fideicomiso es absorbido por el costo de oportunidad generado.

IV. ASPECTOS FISCALES DEL FIDEICOMISO

El artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta establece el procedimiento de cálculo del resultado fiscal de los fideicomisos, siempre que se realicen **actividades empresariales** (énfasis añadido) a través del mismo. (LISR. 2018).

He aquí el primer elemento a considerar: ¿Qué es actividad empresarial? Según la legislación vigente, El artículo 16 del Código Fiscal de la Federación dice:

“Se entenderá por actividades empresariales las siguientes: I. Las comerciales, que son las que de conformidad con las leyes federales tienen ese carácter y no están comprendidas en las fracciones siguientes. II. Las industriales, entendidas como la extracción, conservación o transformación de materias primas, acabado de productos y la elaboración de satisfactores. III. Las agrícolas, que comprenden las actividades de siembra, cultivo, cosecha y la primera enajenación de los productos



obtenidos que no hayan sido objeto de transformación industrial. IV. Las ganaderas, que son las consistentes en la cría y engorda de ganado, aves de corral y animales, así como la primera enajenación de sus productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial. V. Las pesqueras, que incluyen la cría, cultivo, fomento y cuidado de la reproducción de toda clase de especies marinas y de agua dulce, incluida la acuicultura, así como la captura y extracción de las mismas y la primera enajenación de esos productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial. VI. Las silvícolas, que son las de cultivo de los bosques o montes, así como la cría, conservación, restauración, fomento y aprovechamiento de la vegetación de los mismos y la primera enajenación de sus productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial. Se considera empresa la persona física o moral que realice las actividades a que se refiere éste artículo, ya sea directamente, a través de fideicomiso o por conducto de terceros...”.

El problema estriba en definir qué es una actividad comercial ya que el precepto mencionado remite a las leyes federales y éstas son indudablemente las leyes mercantiles, dentro de las que destaca el Código de Comercio. Éste Código, en su artículo 75 contiene un listado de actos de comercio desde el punto de vista mercantil, y comenta al final que “... En caso de duda, la naturaleza comercial del acto será fijada por arbitrio judicial”.

Definir la naturaleza comercial del fideicomiso es relevante debido a que, en muchas ocasiones, la manifestación del objeto que persigue dista de la figura establecida en el contrato respectivo. Más específicamente, en el caso del fideicomiso inmobiliario, puede existir confusión en cuanto al momento de tipificar la actividad empresarial en sí, esto es que si dentro del contrato se establece la venta del producto final objeto del fideicomiso enmarcada en la fracción II del Art. 75 del Código de Comercio: “las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial” se está ante un esquema de actividad empresarial definitivamente, y le aplica la normatividad establecida en el Artículo 13 de la LISR.





Sin embargo, si al momento de su constitución no es la venta del producto inmobiliario en sí, sino la administración del mismo el objeto principal del fideicomiso, entonces nos encontramos ante un fideicomiso de administración y, por lo tanto, no le aplica lo establecido en el Art. 13 de la LISR. Por lo tanto, no es tan importante la denominación que se le dé al fideicomiso, como la naturaleza del mismo.

Para que se genere un impuesto sobre la renta es necesario determinar el resultado fiscal, y para que haya resultado fiscal debe existir enajenación. En este orden de ideas, la constitución del fideicomiso, *per sé*, es una enajenación.

El artículo 14 del CFF, fracción V establece dos lineamientos para que ésta condición se cumpla: que el fideicomitente designe fideicomisario distinto de él y siempre que no tenga derecho a readquirir los bienes del fiduciario y, en el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes, si se hubiera reservado tal derecho. Por eso es muy importante identificar cada uno de los actores del fideicomiso y a su vez, establecer claramente el objeto principal del mismo, más allá del nombre con el que se le designe en el acto constitutivo.

En todo caso, el fideicomiso inmobiliario es una herramienta atractiva para el inversionista en todos o alguno de los siguientes sentidos:

- Anonimato: En el pasivo de la desarrolladora (empresa inmobiliaria) aparece el nombre del fiduciario y no así el del accionista de la propia empresa o inversionista del fideicomiso.
- No constituye un aporte directo al capital de la inmobiliaria, por lo tanto, no depende de un acta de asamblea para ser socio ni de una liquidación de la sociedad para reclamar sus beneficios.
- Tiene privilegio de pago con respecto a otras deudas contraídas por el fideicomitente.





- Goza de preferencia de pago en caso de liquidación del desarrollador o fideicomitente.
- Se puede obtener financiamiento directamente con la misma institución fiduciaria, en su caso, simplificando trámites.

Si bien en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta existe un estímulo fiscal para los fideicomisos que se dediquen a la construcción o adquisición de bienes inmuebles con el fin de fomentar la inversión inmobiliaria en el país, éste sólo es aplicable para aquellos que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados; estableciendo además que dichos bienes no podrán ser enajenados antes de que se cumplan cuatro años después de haber terminado su construcción o de su adquisición.

Este estímulo está enfocado a la hotelería con el fin de fomentar el turismo, aunque no es privativo de este sector; la condición es únicamente que los bienes sean destinados al arrendamiento por lo que valdría la pena estudiar un esquema de arrendamiento con opción a compra en un plazo mayor a 4 años con el fin de aprovechar el estímulo fiscal antes descrito.

V. CONCLUSIONES

Identificar a los actores del fideicomiso, establecer las actividades que realiza así como el objeto principal del mismo es tarea significativa en su implementación, sobre todo para definir su impacto fiscal y financiero.

El fideicomiso inmobiliario es un instrumento que aporta seguridad en la inversión en desarrollos inmobiliarios ya que es un contrato formal, en donde interviene una institución fiduciaria debidamente autorizada para llevar a cabo su encomienda y quien es responsable de que se lleve a buen término el objeto del fideicomiso.



Brinda seguridad a los inversionistas en cuanto a la rendición de cuentas, montos y fuentes de ingresos, es relativamente sencillo de constituir y a la vez, fácil de extinguir en relación con otras formas de asociación que garantizan los intereses de los inversionistas.

Puede ser constituido como fideicomiso con actividad empresarial o simplemente como de administración. Es importante que el fin que persiga sea acorde con el nombre que se designe para no crear discrepancia fiscal.

La función del fiduciario es estratégica, o en caso contrario, habrá que allegarse de asesores especialistas en la materia, como el nombramiento del Consejo Técnico, que coadyuven al buen manejo y funcionamiento del mismo, de manera que se ejecuten los índices de cumplimiento de manera oportuna y adecuada y se apegue la administración íntegramente al proyecto.

Ya que el Código Fiscal de la Federación identifica el término “empresa”, y el Código de Comercio establece la definición de actos de comercio, si la fiduciaria no realiza actos de comercio, no se considerará como fideicomiso empresarial y le aplica la reglamentación relativa a un acto civil, en cambio, si las actividades que desempeña la fiduciaria corresponden a actos mercantiles, deberá calcular sus impuestos de conformidad con lo establecido en la LISR para garantizar su transparencia tributaria.

En cualquiera de ambos casos deberá quedar establecido claramente dentro del contrato la naturaleza de la actividad que realizará la fiduciaria de manera que encaje en uno u otro esquema y no se preste a interpretación.

El fideicomiso inmobiliario es un instrumento que aporta seguridad en la inversión en desarrollos inmobiliarios, en donde interviene una institución fiduciaria debidamente





autorizada para llevar a cargo su encomienda y quien es la responsable de la consecución de su objeto.

Una de sus principales garantías es la rendición de cuentas, montos y fuentes de ingresos, es relativamente sencillo de constituir y a la vez, fácil de extinguir. Es debido a su versatilidad que puede ser constituido como de actividad empresarial o de administración.

Corresponde al fideicomitente, en conjunto con el fiduciario, identificar la actividad preponderante del fideicomiso a fin de asignar el objeto del contrato y no crear discrepancia fiscal que, en caso de una revisión por la autoridad hacendaria, conduzca a costos financieros y fiscales no deseados o considerados en su implementación.

Para ello, la elección y posterior función del fiduciario es de suma importancia, de manera que se cumpla el programa de construcción, involucre todos los costos fiscales, se materialicen los rendimientos esperados de manera oportuna, y se concluya en tiempo y forma.

VI. GLOSARIO

ADMINISTRACIÓN: Es el proceso de planificar, organizar, dirigir y controlar el uso de los recursos y las actividades de trabajo con el propósito de lograr los objetivos o metas de la organización de manera eficiente y eficaz. Es una técnica que consiste en la planificación, estrategia u organización del total de los recursos con los que cuenta un ente, organismo o sociedad con el objetivo de extraer de ellos el máximo beneficio posible según los fines deseados.

ACTIVIDAD EMPRESARIAL: Es toda aquella acción que una empresa lleva a cabo con el objetivo final de producir y comercializar sus bienes o servicios, generando ingresos a la empresa y, por lo tanto, generando un volumen monetario para agrandar sus ganancias.





FIDEICOMISARIO: Es la persona física o moral que tiene la capacidad jurídica necesaria para recibir el provecho del fideicomiso. Puede ser designado por el fideicomitente en el acto constitutivo del fideicomiso o en un acto posterior. A falta de fideicomisario, será el propio fideicomitente el beneficiario del fideicomiso.

FIDEICOMISO: En virtud del contrato de 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.

FIDEICOMITENTE: Las personas con capacidad para transmitir la propiedad o la titularidad de los bienes o derechos objeto del fideicomiso, según sea el caso, así como las autoridades judiciales o administrativas competentes para ello.

FIDUCIARIO: Toda institución de crédito expresamente autorizada para ello, ésta expresión se encuentra en el artículo 46, fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito. En el fideicomiso podrán intervenir varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el cargo de fiduciario. Si llegara a renunciar o a removerse al fiduciario, y no se nombra un sustituto, el fideicomiso se dará por extinguido.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álveo J. Enrique. (2012), *Diagnóstico de las ventajas del uso del fideicomiso en Panamá, en la administración de patrimonios personales y en la gestión comercial de sociedades corporativas*. UNESCPA. Dirección de Investigación, Innovación y Extensión. Panamá.



Cámara De Diputados Del Congreso De La Unión. (2018) Código de Comercio. En: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/3_280318.pdf

Cámara De Diputados Del Congreso De La Unión. (2018). Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. En: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/145_220618.pdf

Casillas Carlos. Et. Al. (1996) *El fideicomiso y los proyectos de infraestructur*. UNAM, Instituto de Investigaciones jurídicas: Comisión Federal de Electricidad. México

Celis Fernanda (2017) ¿Qué son y cómo funcionan las FIBRAS? Revista Forbes. México, disponible en <https://www.forbes.com.mx/que-son-las-fibras/>

VIII. BIBLIOGRAFÍA

Calvo B. Julia ((s/f). *Enciclopedia Jurídica Online*. Fecha de consulta: Noviembre 2018. Disponible en : <https://mexico.leyderecho.org/fiduciario/>

DomínguezMartínez , J. (1996). Dos aspectos de la esencia del fideicomiso mexicano. México.Porrúa.

Gómez Lara, Cipriano (1972). “Aspectos teóricos y prácticos de los fideicomisos”, En: Revista de la Facultad de Derecho de México, México, UNAM, núm. 85 y 86.

Ortiz Soltero, S. (2006). *El fideicomiso mexicano*. México.Porrúa.





Salvatierra Sarahí. (2018). *Fideicomisos en México. El arte de desaparecer dinero público*. Fundar, Centro de Análisis e Investigación , A.C. México

Thomson Reuters (2018) *Compilación fiscal*. Dofiscal Editores. México

Trueba F. José (2016). *Tratamiento fiscal del fideicomiso*. Dofiscal Editores. México

Yucatán CompassConsulting. “Lo que debes saber sobre el fideicomiso vs. Sociedad”. Disponible en: <http://www.yucatancompass.com/articulo-lo-que-debes-saber/1/fideicomiso-vs-sociedad>. Fecha de consulta: 13/11/2018.

