

[Guía] El Qué y El Cómo de un Fideicomiso (2020)

Según la definición hallada en el Diccionario de la Real Academia Española, un **fideicomiso es la disposición por la que el testador deja sus bienes a la buena fe de alguien para que, en caso y tiempo determinados, la transmita a otra persona o la invierta del modo que se le señala.**

Se reconoce como un fideicomiso al contrato mediante el cual una persona a la que se le conoce como fideicomitente o fiduciante delega determinados bienes de su propiedad, a otra persona llamada fiduciario, para que ésta administre de la mejor manera los bienes en beneficio de un tercero, llamado fideicomisario o beneficiario. ¿No les quedó claro?

Vamos a poner un ejemplo que te permita comprender mejor qué es un fideicomiso y la forma en la funciona. Aquí te hablaremos de dos tipos de fideicomiso, el administrativo y el inmobiliario.



El fideicomiso administrativo

Un ejemplo práctico de un **fideicomiso de administración** es el siguiente:

Si tienes un departamento y quieres que las rentas sean usadas para pagar la universidad de tu hijo, tienes que acudir a una institución financiera que se le conoce como fiduciario; en este caso tú eres el fideicomitente (o fiduciante), pues tú aportas el bien, en este caso el inmueble. El fiduciario, que es la institución financiera, se encargará de administrar el bien y garantizar, con las rentas

generadas, el pago de los estudios de tu hijo. Tu hijo será el fideicomisario y las rentas serán las que den sustento económico a sus estudios; es decir, con las rentas se pagará su educación.

El fiduciario designa a las personas responsables de la administración. Estas personas tiene la obligación de garantizar que se cumpla en todo momento el fin para el que se creó el fideicomiso; en este caso, que las rentas sean destinadas a la educación de tu hijo.

Si buscas que una institución financiera administre un bien por medio de un fideicomiso, **debes seguir algunos pasos que ahora se te explicarán.** Continuamos con el ejemplo del departamento; lo primero que debes hacer es acreditarte como propietario del inmueble para ceder los derechos, al presentar la escritura pública de tu propiedad.

Es importante que la institución financiera que elijas esté debidamente autorizada para actuar como fiduciaria. Puede hacer esto desde la página: www.gob.mx/cnbv

El fideicomiso inmobiliario

El fideicomiso inmobiliario es **un contrato en el que se involucran tres partes: fiduciante, fiduciario y el beneficiario o fideicomisario.**

El fiduciante o dueño del bien, traslada a una empresa, que se le conoce como fiduciario, la propiedad; la empresa se encargará de que se cumplan objetivos como, por ejemplo la venta del inmueble en beneficio del fideicomisario.

El fiduciante es el titular del inmueble. Fiduciario es la organización con vasta experiencia en el sector inmobiliario, que se encargará de

administrar e inspeccionar el avance de la obra y manejará los fondos.

Los beneficiarios o fideicomisarios son los que reciben el inmueble edificado, de acuerdo a las características solicitadas. El fiduciario no tiene intereses involucrados en el inmueble, pues sólo vigilará y hará cumplir que el objetivo del fideicomiso se lleve a cabo.

Vamos a poner **un nuevo ejemplo que ayude a entender la figura de fideicomiso inmobiliario**. Tú eres propietario de un inmueble; es una inversión que ya realizaste y quieres que genere una ganancia, un bien económico.

Te has dado cuenta de que el terreno ahora tiene más valor en comparación al precio de compra, pero decides que venderlo no es la mejor opción. Piensas que puedes construir y así generar una mayor plusvalía, pero no tienes los recursos ni la experiencia, decides buscar a un desarrollador inmobiliario, éste te propone contratar con una institución financiera, para que actúe como fiduciario o encargado de administrar el proyecto.

El fiduciario estará encargado de vender y promocionar el inmueble edificado. En este caso el banco es la entidad fiduciaria, que administra los recursos del proyecto. Tú y el desarrollador inmobiliario se constituyen en los fideicomitentes. Los beneficiarios son los que reciben el inmueble edificado.

Esperamos te haya servido este panorama general sobre la forma en la que funciona un fideicomiso; ahora ya sabes qué puedes hacer si buscas construir un inmueble u obtener algún beneficio por uno que ya tengas. No dejes de visitar nuestro [blog](#) para estar al tanto de información de tu interés.