



# **Fideicomisos;**

Solución Financiera  
de Confianza

# MUNDO FIDUCIARIO

Mundo Fiduciario es un medio digital interesado en la divulgación de conocimientos especializados en el sector de la fiducia.

Nuestro propósito es compartir conocimiento e información clara del mercado para el mercado.

Nos hemos convertido en el medio de información más importante en el ámbito de los fideicomisos en México y con Alcance en Latinoamérica.

Buscamos provocar la actualización de conocimientos e intercambios de ideas entre especialistas e interesados en el tema.





# DIRECTORIO

Adolfo González Olhovich  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**

Luis Hermosa López  
**DIRECTOR EDITORIAL**


Juan Manuel Altamirano  
**CONSEJERO EDITORIAL**

Paola Castro Flores  
**EDITORA DE CONTENIDO**

Karla Angélica Ugalde Govea  
**DISEÑADORA GRÁFICA**

 [info@mundofiduciario.com](mailto:info@mundofiduciario.com)

 [@Mundo Fiduciario](#)

 55 2218 3540

 [@mundofiduciario](#)

 [www.mundofiduciario.com](http://www.mundofiduciario.com)



# CONTENIDO

El Fideicomiso como Herramienta para las Finanzas Verdes  
**Claudia Sejas**

6

El Fideicomiso Público; el Estado como Constituyente Fiduciario  
**Ismael Vélez**

12

Fondo de Ahorro a través del Fideicomiso  
**Jessica Gaona**

17

CONARED hace patente su compromiso para conectar y encontrar  
soluciones de financiamiento para las ciudades en México  
**Mundo Fiduciario**

21

17° Convención Nacional ASOFOM  
**Irving Gerardo Peña**

27

Los Fideicomisos y su Importancia en la Administración Condominal  
**Axel Ruiz**

32

# Autores de esta edición



**Claudia Sejas**

Licenciada en Administración de Empresas con experiencia profesional de más de 17 años y especialista en Administración Fiduciaria.



**Ismael Vélez**

Abogado con más de 25 años de experiencia en Mercado de Valores, estructuraciones financieras incluyendo esquemas fiduciarios y Finanzas Internacionales.



**Jessica Gaona**

Especialista en Derecho Administrativo. Actualmente Gerente de Promoción Fiduciaria.



**Irving Gerardo Peña**

Director de Transformación Digital y Datos.



**Axel Ruíz**

Director de Gestión Global FEME.



# El Fideicomiso como Herramienta para las Finanzas Verdes

Por Claudia Sejas Avendaño

En un mundo donde la crisis climática se cierne sobre nuestras vidas y los desafíos que nos impone el cambio climático que, de por sí ya son acelerados y cuyo impacto ya es negativo en la vida de las personas, la biodiversidad y los ecosistemas, la búsqueda de soluciones se vuelve más que una necesidad: es una urgencia ineludible.

La necesidad de financiar y orientar recursos hacia iniciativas ecológicas nunca ha sido tan apremiante y las finanzas verdes surgen como una respuesta a la creciente conciencia de los desafíos ambientales y la necesidad de abordar problemáticas cruciales del cambio climático en los cuatro ejes de atención: agua, energía, agropecuario y bosques. A medida que se hizo evidente la importancia de reducir la huella ecológica de las actividades humanas, surgió la necesidad de movilizar recursos financieros hacia iniciativas que promovieron la sostenibilidad y la protección del medio ambiente.

En este contexto de alta exigencia, el Fideicomiso emerge como una herramienta esencial y poderosa, capaz de canalizar los recursos "verdes" que se están movilizando en todo el mundo para transformar nuestra relación con el planeta y orientarlos hacia el desarrollo de productos financieros y no financieros innovadores.

Los Fideicomisos pueden ser la clave para estructurar el financiamiento de proyectos de conservación y tratamiento de agua, velando por la gestión integral de recursos

hídricos, así como pueden promover la transición hacia fuentes renovables y la reducción de emisiones contaminantes en la búsqueda de energía limpia.

En el manejo integral y conservación de bosques, la preservación de los bosques es crucial para la biodiversidad y la mitigación del cambio climático, por lo que a través de los fideicomisos se puede financiar proyectos de manejo sostenible y protección de áreas forestales, mientras que en las actividades agropecuarias, se puede promover la producción sustentable y amigable con el medio ambiente a partir del uso de prácticas resilientes.

El fideicomiso tiene el poder de dirigir, optimizar los recursos existentes y captar nuevos recursos necesarios para impulsar proyectos ecológicos hacia la realización de metas sostenibles. Desde la identificación y gestión del negocio fiduciario hasta la administración y finalización, cada etapa juega un papel crítico para el éxito de este.

En el universo financiero, la perspectiva sobre productos como el crédito, cambia radicalmente cuando se analiza desde la óptica fiduciaria. En este contexto, el crédito deja de ser un activo de riesgo para convertirse en una fuente adicional de ingresos para las entidades financieras. Este cambio de enfoque se traduce en una oportunidad única para diseñar productos financieros que no solo generen ganancias, sino que también impulsen el desarrollo sostenible de sectores clave.

El éxito de los fideicomisos reside en su adecuada estructuración. En el ámbito de las finanzas verdes, la incorporación de la Metodología de Desarrollo de Mercados Inclusivos (MSD) en su diseño proporciona un conocimiento profundo de las cadenas de valor, desde su concepción hasta su implementación dentro del contexto fiduciario boliviano. Cada fase de este proceso puede marcar una diferencia significativa en la lucha contra el cambio climático y la promoción de un entorno más sostenible y resistente, permitiendo una toma de decisiones más informada y asertiva.

La aplicación de la Metodología de Sistemas Dinámicos (MSD) en la estructuración de fideicomisos se convierte en un pilar esencial para lograr este cometido.

**Gráfico 1. Esquema del sistema de mercado: la visión del MSD**



**Gráfico 2: Beneficios de Estructuración de Fideicomisos con metodologías MSD**





Los 3 principales beneficios que se puede encontrar en la estructuración de Fideicomiso incluyendo metodología MSD en el análisis son:

### **1. Análisis Profundo de las Cadenas de Valor:**

Las Metodologías MSD permiten un análisis detallado y con una visión integral de los flujos, interacciones y dinámicas en una cadena de valor. Al comprender a fondo cada etapa, desde la producción hasta la distribución, ofrece una visión completa de las necesidades y se identifican puntos críticos y áreas de oportunidad del sector analizado. Esto, a su vez, facilita la creación de productos financieros adaptados a las particularidades del sector productivo, promoviendo la resiliencia y la sostenibilidad.

### **2. Diseño y Adaptación de Instrumentos Financieros:**

Con la información detallada proporcionada por las MSD, es posible diseñar productos financieros que aborden de manera específica los desafíos y requisitos de la producción agropecuaria. Permite incluir productos desde procesos de incubación de empresas, con financiamientos de capital de semilla, riesgo compartido, líneas de crédito flexibles, capital de riesgo, hasta esquemas relacionados con fondos de inversión, bolsa de valores, e inclusive subsidios, la adaptabilidad es clave para impulsar un sistema de producción más resiliente.

### **3. Incorporación de Componentes Sociales y de Subvención:**

Las Metodologías MSD también facilitan la identificación de áreas donde la inversión social y la subvención pueden tener un impacto significativo. Estos elementos no sólo fortalecen la sostenibilidad económica, sino que también contribuyen al bienestar de las comunidades locales y al equilibrio medioambiental.





## **CLAUDIA SEJAS AVENDAÑO**

**Licenciada en Administración de Empresas con experiencia profesional de más de 17 años y especialista en Administración Fiduciaria.**

**Objetivo:**

Mostrar temas selectos del fideicomiso, analizando su naturaleza jurídica, los principales tipos de fideicomiso contemplados en las leyes generales de títulos y operaciones de crédito y del mercado de valores y disposiciones de carácter general, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; la ley orgánica de la administración pública federal, y la ley federal de presupuesto y responsabilidad hacendaria, sus aspectos fiscales y la operación y administración de los fideicomisos.

**Dirigido a:**

Abogados, contadores, administradores, tesoreros y directivos de entidades financieras, de servicio, de emisoras de valores; abogados postulantes y corporativos; asesores de inversión; miembros de consejos de administración; personas responsables de supervisar el cumplimiento de las disposiciones en materia de servicios de inversión; contralores normativos, jueces y magistrados del poder judicial de la federación; del tribunal federal de justicia fiscal y administrativa; de los tribunales superiores de justicia de los estados; secretarios y proyectistas de los mismos, funcionarios gubernamentales, y público en general.

- **Duración:** 80 horas
- **Horario:** Viernes de 18:00 a 22:00 hrs.  
Sábados de 9:00 a 13:00 hrs.
- **Modalidad:** En línea vía Zoom

**Contenido:**

Módulo I.	Principios generales del fideicomiso en México
Módulo II.	Ética en los negocios
Módulo III.	Fintech
Módulo IV.	Fideicomisos de administración, pago y depósito condicionado
Módulo V.	Fideicomisos de planeación patrimonial
Módulo VI.	El fideicomiso público
Módulo VII.	Fideicomisos inmobiliarios A+B
Módulo VIII.	El fideicomiso de garantía
Módulo IX.	Tratamiento fiscal del fideicomiso
Módulo X.	Fideicomiso de control accionario
Módulo XI.	Prevención del lavado de dinero
Módulo XII.	La intermediación en el mercado de valores, los intermediarios del mismo y el fideicomiso emisor
Módulo XIII.	Mesa de control y administración y operación del fideicomiso
Módulo XIV.	Protección de datos personales
Módulo XV.	Liderazgo y responsabilidad social
Módulo XVI.	Fideicomisos en zona restringida
Módulo XVII.	Gobierno corporativo



# Diplomado en Administración y Manejo de Fideicomisos

Generación 13

Primera fecha:

**23 de febrero  
de 2024**

Descuento del

**20%**

a egresados

**Contacto:**

Adriana Piñera Martel  
adriana.pinera@anahuac.mx  
Tel.: 55 56 28 88 00 ext. 242

Norma Arellano Uribe  
norma.arellano@anahuac.mx  
Tel.: 55 56 28 88 00 ext. 252  
📞 55 54 06 54 94

educacion.continua@anahuac.mx  
anahuac.mx/mexico/educacioncontinua



COLCAMI  
Capacitación, Asistencia Técnica  
e Investigación



**ANÁHUAC**  
Educación Continua  
Campus Sur

**Trasciende con herramientas**



# El Fideicomiso Público; El Estado Constituyente Fiduciario

Por Ismael Vélez G.

**12**

Mundo Fiduciario - Octubre 2023

## Antecedentes

La figura fiduciaria que ha sido considerada como un instrumento jurídico de apoyo a los negocios, por lo general entre interesados privados, ha cobrado importancia también en la participación del sector público; y, al Estado ya sea como constituyente o fideicomitente e incluso beneficiario o fideicomisario de un fideicomiso. Bajo ese corto esbozo, definiremos al fideicomiso público como un acto contractual, incluso bajo mayores solemnidades sustanciales, por medio del cual el Estado de manera directa o a través de alguna de sus entidades de administración, traslada o transmite, de manera temporal o definitiva, la propiedad de bienes y servicios o de recursos públicos hacia un fiduciario para la ejecución o la realización de un fin de interés público, en México su propósito debe estar relacionados con áreas prioritarias y estratégicas del desarrollo del país señaladas en la Constitución.

Si bien, los mismos conceptos de capacidad en la generación de este tipo de negocios, es similar a los establecidos en el derecho privado (capacidad, consentimiento, objeto lícito, causa lícita y solemnidades sustanciales), los antecedentes, la ejecución y los resultados que se buscan son parte constitutiva de un proceso de

mayor alcance que girarán alrededor de los conceptos de la contratación pública.

El concepto de concesión o delegación privada para la explotación de un servicio, pero sin renunciar a la propiedad estatal es una de las figuras en las que de mejor manera se podría determinar el fideicomiso público. En esta línea, hoy en día ha ganado mucho espacio las denominadas asociaciones público privadas. Este mecanismo denominado APP, es una figura contractual con base en esquemas jurídicos y tributarios en los que el Estado o un ente bajo su control y una entidad privada, por lo general, se juntan para estructurar la provisión de bienes, servicios, e infraestructura.

En América Latina el Fideicomiso Público sienta sus bases en México con ejemplos que datan del año 1942 que se creó uno de los primeros Fideicomisos Públicos de Fomento, destinado a otorgar garantías a las Instituciones de Crédito que operaban con los agricultores para cubrir las pérdidas en que pudiera incurrir. Ahora bien, la figura del fideicomiso público no ha tenido mayor uso en el derecho anglosajón, la literatura conduce hacia los denominados Trust de beneficencia de la Edad Media, mientras que en los Estados Unidos su utilización solo estuvo ligado a finales de siglo XX para la utilización de cierto tipo de becas estudiantiles. No obstante, más allá de sus antecedentes históricos de utilización, su generación descansa más, como es el caso de ciertos países de América Latina, en la incapacidad del Estado de poder generar suficientes recursos para el uso y explotación de distintos servicios públicos o recursos naturales para el beneficio público.



## Elementos constitutivos del Fideicomiso Público

En esencia los elementos constitutivos de un fideicomiso público son similares a los constantes en un fideicomiso privados, esto es:

**Originador o Fideicomitente.-** Pudiendo ser el gobierno central o los gobiernos seccionales incluyendo empresas públicas y de economía mixta con mayor participación pública que privada. En muchas ocasiones la capacidad de ser originador o fideicomitente, no dependerá únicamente de temas legales sino de que tenga una capacidad en el manejo y la toma de decisiones respecto del fin que se pueda dar a los bienes o servicios que se transfirieron hacia el esquema fiduciario.

**Fiduciario.-** Dependiendo de la legislación, pero suelen ser por lo general entidades públicas autorizadas a administrar mecanismos fiduciarios, incluyendo estructuras de titularización. La capacidad del Fiduciario es importante pues influirá en el tipo de fideicomiso que se pretenda estructurar. Es importante que quien administre el fideicomiso, esto es la Junta Directiva del Fideicomiso, cuente con delegados o personas del Originador que puedan acompañar en la gestión de manera coordinada y profesional.

**Fideicomiso.-** El tipo de fideicomiso que se pretenda estructurar podría ser más limitado que un fideicomiso privado, dado que las condiciones de este mecanismo estarán más acordes a los límites de la administración pública y que al final se está trabajando con recursos públicos. El dinamismo del negocio podría dar origen a varios fideicomisos que logren administrar de manera individual recursos y que parte de ellos se destinen a un fondo predeterminado.



## Tipos de fideicomisos a constituirse

**Fideicomiso de Administración.-** La gestión del negocio en manos de un tercero, ya sea por eficiencia y por reducción de presupuestos. En esta figura podrían estar inmersos programas de corte social como atención a grupos denominados vulnerables, a la gestión en general de empresas públicas para evitar la politización que es un mal muy común en nuestro medio, cuando el Estado participa de determinadas gestiones.

**Fideicomiso de Inversión o Infraestructura.-** Se suele instrumentalizar en operaciones públicas en las que el Estado está comprometido con la generación de vivienda, hospitales, centros de educación, obras de infraestructura pública (puentes, presas etc) e incluso en ciertos casos seguridad.

**Fideicomiso de Garantía.-** En este tipo de estructuras, al estar aislados los recursos se convierten en una fuente de pago con mejor calidad crediticia de un presupuesto estatal o municipal de manera directa. Es común encontrar operaciones crediticias, incluso de

organismos multilaterales de crédito en las que la estructura de mecanismos fiduciarios que aseguren de cierta manera no solo la fuente de pago sino también la operatividad del proyecto público.

## Conclusiones

Los principios de prudencia en el gasto y de organización fiscal, no son muy bien llevados en las finanzas públicas, principalmente latinoamericanas, por lo que se hace necesario muchas veces acudir a mecanismos de financiamiento de dicha infraestructura. Es aquí en donde la figura fiduciaria, al ser una estructura legal y financiera que se ajusta a estas necesidades cobra importancia. Incluso, son los mismos organismos de crédito, sea la banca privada u organismos crediticios regionales e internacionales los que ven con buenos ojos que ante la falta de seguridad de que el Estado asuma sus responsabilidades la figura fiduciaria puede constituirse en un mecanismo de estructuración, ejecución y salida de un proyecto de obra pública.

En algunas ocasiones la estructura fiduciaria en un fideicomiso público podría servir como originador en un proceso de titularización, esto es que no basta la creación del patrimonio autónomo y su administración por parte del Fideicomiso, sino que este no solo constituye una fuente de repago sino también en un originador de títulos valores que buscarían adelantar los activos a futuro, como es el flujo de caja.

Pero al igual que en una estructura privada el esquema fiduciario es una herramienta que puede ayudar a una mejor administración o desempeño de bienes o recursos públicos, y además a través del fideicomiso público se dará transparencia y se rendirá cuentas sobre el manejo de los recursos públicos.

Mientras la injerencia política y no técnica ronde y ruede alrededor de la administración pública el riesgo en el futuro de bienes, servicios e incluso flujos de caja puede tornarse difícil una administración fiduciaria, así existan reglas claras previamente establecidas.

## **ISMAEL VELÉZ G.**

**Abogado con más de 25 años de experiencia en Mercado de Valores, estructuraciones financieras incluyendo esquemas fiduciarios y Finanzas Internacionales. Consultor Legal en Derecho Corporativo y Financiero.**







# Fondo de Ahorro a través del Fideicomiso

Por Jessica Gaona Andrade

Ahorrar es un hábito que solo muy pocas personas tienen en la sociedad; sin embargo, es un hábito que todos deberíamos practicar ya que permite generar un patrimonio propio que se puede utilizar para cubrir emergencias económicas y objetivos a corto, mediano o largo plazo, como puede ser alguna enfermedad, gastos escolares, viajes, compra de un bien inmueble, inversiones, cubrir gastos diarios en caso de desempleo, constituir un fondo para la vejez, etc.

Para fomentar ese hábito de ahorro, algunas empresas lo establecen como una prestación a favor de sus empleados, la cual pueden administrar mediante un contrato de fideicomiso. Éste da una mayor certeza a los patrones de que los recursos que se destinan se invertirán adecuadamente, así como a los empleados de que sus recursos se están administrando únicamente para el fondo de ahorro y que no pueden ser solicitados ni utilizados por el patrón, salvo para ser entregados a los mismos empleados.

El fondo de ahorro a través del fideicomiso, se realiza mediante un contrato de fideicomiso irrevocable de administración en el que el patrón o la empresa tendrá el carácter de fideicomitente y los trabajadores el carácter de fideicomisarios. El patrimonio del fideicomiso se conformará por:

- Los recursos líquidos o dinero que se descuenta a los trabajadores.
- Los recursos que aporte el patrón, los cuales deben ser mínimo del mismo monto que aporten los trabajadores.
- La inversión que se obtenga de esos recursos.

Normalmente, se establece como un fin del fideicomiso que la institución bancaria que tenga carácter de fiduciario en el contrato de fideicomiso, realice la apertura de un contrato de intermediación bursátil con alguna Casa de Bolsa para garantizar que se invierta el patrimonio del fideicomiso en términos del artículo 49 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).

También se puede realizar la contratación de servicios de individualización o record keeping para que se realice el registro y la individualización de la información relacionada con las contribuciones, inversiones y retiros de los empleados que participan en un fondo de ahorro.

Este registro puede incluir detalles sobre las contribuciones de los empleados y del patrón, los retiros y transferencias de fondos, el rendimiento de las inversiones y los balances de las cuentas de los emple-



dos, también los empleados pueden acceder a su información de cuenta y monitorear sus ahorros y rendimiento de inversión.

En los fines del contrato de fideicomiso además de establecer los temas de inversión e individualización de la información de los trabajadores, se deben establecer las reglas de operación del fondo, es decir, quién puede girar las instrucciones al fiduciario (fideicomitente o comité técnico) para que se entreguen recursos a los trabajadores ya sea por préstamo que solicita el trabajador a la empresa o porque le corresponde al trabajador recibir los recursos del fondo de ahorro en los plazos que señala el artículo 49 del Reglamento de la LISR.

Una vez que se concluye con la vigencia del Plan del fondo de ahorro o la empresa decide que ya no dará esa contraprestación a sus empleados, se debe notificar al fiduciario e instruir que se transfieran los recursos que correspondan a los trabajadores para posteriormente extinguir el contrato de fideicomiso.

Es importante mencionar que realizar un fondo de ahorro en apego a la Ley de Impuesto Sobre la Renta (LISR) y su reglamento, permite obtener beneficios fiscales para el patrón y para el empleado.

Al momento de constituir el contrato de fideicomiso en el que se establezcan las bases del fondo de ahorro de alguna empresa, se deben tomar en consideración los requisitos establecidos en la LISR y su reglamento, así como señalar expresamente el fundamento legal en el contrato. Asimismo, debe realizarse en apego al Plan de fondo de ahorro que haya definido la empresa para sus trabajadores, el cual se anexa al contrato de fideicomiso.

En primer lugar, los beneficios fiscales para el patrón se advierten en el artículo 27 fracción

XI de la LISR, el cual establece que serán deducibles las aportaciones a los fondos de ahorro cuando se otorguen en forma general, es decir, que se establezca en el contrato de trabajo a todos los empleados y que el monto de las aportaciones efectuadas por la empresa sea igual al monto aportado por los trabajadores, no exceda el 13% del salario del trabajador y se cumplan los requisitos de permanencia que se establecen en el Reglamento de la LISR.

Al respecto, el artículo 49 del Reglamento de la LISR señala que serán deducibles las aportaciones que se realizan a un fondo de ahorro, cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

1. Que el trabajador pueda retirar las aportaciones del que se trata, únicamente al término de la relación de trabajo o una vez por año.
2. Que el fondo de ahorro se destine a otorgar préstamos a los trabajadores participantes y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, así como en títulos valor que se coloquen entre el gran público inversionista o en valores de renta fija que el SAT determine, y
3. Que en el caso de préstamos otorgados a trabajadores que tengan como garantía las aportaciones del fondo, dichos préstamos no excedan del monto que el trabajador tenga en el fondo, siempre que éstos sean otorgados una vez al año.

Por su parte, los beneficios fiscales de los trabajadores se establecen en el artículo 93 fracción XI de la LISR y el artículo 149 del Reglamento de la LISR, los cuales disponen que no se paga impuesto sobre la renta por la obtención de ingresos provenientes de fondos de ahorro establecidos por las empresas para sus trabajadores cuando reúnan los requisitos de deducibilidad de esa misma ley y tampoco se pagará el impuesto por los que se obtengan por personas físicas que obtengan ingresos por actividades empresariales conforme al Título IV, Capítulo II de la LISR o por personas morales con fines no lucrativos conforme al Título III de la LISR.

Como se advierte, el ahorro no es sólo un buen hábito, sino también una herramienta con beneficios fiscales para los patrones y trabajadores, por lo que es algo que se debe fomentar y además administrar con reglas claras y fáciles. Para lograr lo anterior, es recomendable que las empresas que deseen constituir un fondo de ahorro en beneficio de sus trabajadores lo hagan en apego a lo establecido en la LISR y su reglamento y que, se constituya a través de la figura del fideicomiso, ya que de esa manera; garantizan a sus empleados que los recursos que aporten serán administrados por el fiduciario correctamente, el patrón se obliga contractualmente a realizar aportaciones mínimo del mismo monto del que realizan sus trabajadores, se establecen las reglas en apego a la legislación correspondiente, y se tiene la información individualizada de cada uno de los empleados.

## **JESSICA GAONA ANDRADE**

**Especialista en Derecho Administrativo.  
Actualmente Gerente de Promoción  
Fiduciaria.**





# **CONARED hace patente su compromiso para conectar y encontrar soluciones de financiamiento para las ciudades en México**

**Por Mundo Fiduciario**

# SUMA DOS NUEVAS COMISIONES ESPECIALIZADAS: FINANCIAMIENTO Y PROYECTOS FERROVIARIOS.

El Consejo Nacional de Desarrollo Urbano de México (CONARED) liderado por la maestra en arquitectura Romy Rojas Garrido, presentó ante especialistas en el ecosistema financiero del país, dos nuevas comisiones que se suman al trabajo coordinado y multidisciplinario que realiza la organización.

Durante la sesión intermedia del consejo desarrollada en las instalaciones de la Bolsa Institucional de Valores, Romy Rojas Garrido, precisó que las nuevas comisiones son parte fundamental para aportar propuestas y trabajo innovador ante los retos que enfrenta nuestro país en materia de desarrollo urbano.

“

**En México el Índice de Prosperidad tiene un valor agregado promedio total de 51.03, en una escala del 1 al 100; es decir, moderadamente débil, lo que implica una importante disparidad en sus condiciones para impulsar el desarrollo. Por lo que debemos buscar cómo impulsar los elementos urbanos y su conectividad”** mencionó Romy Rojas Garrido.

Se presentaron dos nuevas comisiones del CONARED: La comisión de Financiamientos e Inversiones, liderada por el TEP Adolfo González Olhovich,

experto en modelos asociativos, financiamiento y estrategias jurídico fiduciarias; y la comisión de Proyectos Ferroviarios que lidera el Dr. David Camacho Alcocer, experto en la materia, catedrático, ingeniero civil y ambiental por la Universidad de Massachusetts, Maestro en Planeación de Infraestructura y Doctor en Ingeniería Ferroviaria por la Universidad de Stuttgart, Alemania.

Los trenes en México construyeron el desarrollo en el siglo pasado, muchas de las ciudades del país se fundaron alrededor de sus estaciones, con el tiempo, el espejismo de otros medios de transporte llevó hacia final del siglo a conectar ciudades de manera ineficiente.



El siglo XXI nos presenta un nuevo modelo de logística donde el sistema ferroviario, sea probablemente, la forma más eficiente de transportar carga y pasajeros entre centros urbanos; por lo que es necesario crear un concepto operativo que incluya a las metrópolis, a las comunidades y los sistemas de transporte.

**“En México debe haber alrededor de \$5 billones de pesos, en activos inmobiliarios patrimonio de fideicomisos incluyendo a las FIBRAS. Puede ser que el problema no sea el dinero, sino crear buenos proyectos que hagan que la sociedad, las autoridades y los inversionistas estén cómodos y alineados”** explicó Adolfo González Olhovich, presidente de la Comisión de Financiamiento.

Con respecto a las posibilidades de

financiamiento y diversidad de opciones a partir de las alianzas y del trabajo en conjunto, el evento también contó con la participación de Francisco Valle, de la Bolsa Institucional de Valores, Manuel Lobato Osorio de BBVA, Daniela Cuéllar Müller de Banobras y Roberto Molina Acedo de Nadbank quienes vieron con buenas expectativas la conformación de dichas comisiones resaltando las posibilidades de acompañamiento institucional de los proyectos en materia de financiamiento y desarrollo de proyectos ferroviarios.

En ese sentido, Francisco Valle, director de Emisoras de BIVA, señaló “El mercado de valores definitivamente tiene muchas ventajas, le vamos a proporcionar certidumbre, solidez y transparencia a los inversionistas, en BIVA estamos preparados para ir de la mano con todos estos proyectos para llegar al mercado. En su momento se

financiaron los estados y municipios y se le dio una transparencia al mercado para que fueran utilizados en inversión productiva, carreteras y plantas de tratamiento de agua, entre otros, y eso se puede replicar en estos momentos de innovación en desarrollo urbano y ferroviario” apuntó Valle.

En la sesión se realizó el panel de discusión de secretarios de Desarrollo Urbano:

“Los retos del financiamiento de proyectos urbanos”, a cargo de la maestra Karina Lizeth Saldívar Lartigue, secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del estado de Tamaulipas, la arquitecta Irene Jiménez Montiel, secretaria de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del estado de Guerrero y el ingeniero Armando Lara De Nigris, secretario de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del estado de Quintana Roo.

También se contó con la participación de la maestra Martha Laura Peña Ordóñez, Titular de Planeación de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, (SEDATU) así como de la maestra Roxana

Montealegre Salvador directora de Movilidad de la misma dependencia.

Miguel Ángel Alcaráz Silva, socio de Mckinsey presentó la ponencia Nearshoring en México, una visión general de México, sus regiones y sus vocaciones y finalmente se realizó el panel “Visión de 360 grados, el financiamiento de comunidades, ciudades, regiones y su infraestructura” con la participación del TEP Adolfo Gonzalez Olhovich, el maestro Francisco Valle Montaña representante de BIVA, el Dr. Manuel Lobato Osorio de BBVA, el maestro Francisco Amador Ramírez de Banobras y el ingeniero Roberto Molina Acedo de NADBANK.

Los moderadores de los paneles de discusión fueron el Dr. Alfonso Iracheta consejero del CONARED, especialista en planeación, estudios regionales y geografía; el ingeniero Roberto Aguerrebere experto en logística, movilidad, infraestructura y transporte seguro, sostenible e incluyente y el ingeniero Jorge Jiménez Alcaráz presidente de la comisión de enlace institucional del CONARED.







# 2023 TAX ANNUAL SUMMIT

THE  
I84I  
FOUNDATION

CONVERGE:  
EMPOWERING TAX  
PRACTITIONERS  
AND INTERNATIONAL  
FINANCE CENTERS



ENTRADAS  
**EARLY BIRD**

Hasta el miércoles 11 de octubre

Escanea este QR y  
adquiere tu entrada.



Novotel Miami Brickell

Miami | Estados Unidos

16 de Noviembre

## SPONSORS




**NIDOS AL EVENTO**



# 17° Convención Nacional ASOFOM

Por Irving Gerardo Peña



En el marco de la 17a Convención ASOFOM 2023, Click Seguridad Jurídica y TMSourcing, participaron de manera activa en la esfera de temas fiduciarios y consultoría jurídica, consolidando su posición como líderes en el sector financiero.

Click Seguridad Jurídica, reconocida por su pericia en asuntos fiduciarios, deslumbró a los participantes de la convención con su profundo conocimiento y experiencia en el gremio de Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM). Los representantes de Click Seguridad Jurídica participaron activamente en mesas de discusión y presentaron charlas especializadas que abordaban los desafíos y las soluciones innovadoras en el ámbito fiduciario en el sector.

**“En Click Seguridad Jurídica, nos enorgullece ser parte de la Convención ASOFOM 2023, donde hemos tenido la oportunidad de compartir nuestra experiencia y conocimientos en temas fiduciarios. La seguridad jurídica es clave en el sector financiero, y estamos comprometidos a ofrecer soluciones integrales”.**



expresó Genoveva Franco, directora general de Click Seguridad Jurídica.

Por otro lado, TMSourcing se destacó como ser una consultora especializada en temas jurídicos, Prevención de Lavado de Dinero (PLD) y diplomados junto con la Universidad Anáhuac. Sus expertos participaron activamente en el stand del evento como parte de nuestro compromiso con la excelencia, compartió valiosas perspectivas en la Convención ASOFOM 2023. Nos enorgullece ser una voz influyente en temas jurídicos, fiduciarios y de Prevención de Lavado de Dinero, contribuyendo al desarrollo y la seguridad del sector financiero”, comentó Irving Peña, director de operación de TMSourcing.

Ambas empresas no solo compartieron conocimientos sino que también presentaron herramientas y soluciones que buscan elevar los estándares en seguridad jurídica y compliance en el ámbito SOFOM. Su participación activa refleja un compromiso compartido con la excelencia y el avance continuo en el sector financiero.

Finalmente, la presencia de Click Seguridad Jurídica y TMSourcing en la Convención ASOFOM 2023 ha dejado una huella duradera, destacando su liderazgo y contribución significativa al fortalecimiento de las prácticas legales y fiduciarias en el panorama financiero actual.



La convención de ASOFOM se consolidó como uno de los eventos más destacados dentro del ámbito del sector privado en México con la mayor participación en eventos de Intermediarios Financieros no Bancarios apuntalando al gremio como parte fundamental siendo un sector que atiende a más de 30 millones de mexicanos, presta 1.1 billones de pesos y es el de mayor actividad bursátil en México desde hace casi 10 años.

## IRVING GERARDO PEÑA

Director de Transformación Digital y Datos



Conoce y forma parte del mundo  
Condominal en México junto a los Expertos

# FEME

FEDERACIÓN  
MEXICANA DE  
ADMINISTRADORES  
**DE CONDOMINIOS  
Y EDIFICIOS**



**Asociación**  
Representación  
gremial

**Plataforma  
para búsqueda  
de administradores**  
Visibilidad

**Catálogo de  
ventajas y  
proveedores**



**Eventos**  
Contacto,  
actualización  
y formación

**Información**  
Leyes, Reglamentos,  
Consejos de Regulación,  
Casos de Análisis

**Comunidad  
virtual entre  
administradores**



[www.feme.mx](http://www.feme.mx)



[contacto@feme.mx](mailto:contacto@feme.mx)



+52-55-8421-5555



FEMEmexico



# Los Fideicomisos y su Importancia en la Administración Condominial

Por Christian Axel Ruiz

**32**

Mundo Fiduciario - Octubre 2023



La administración de condominios es un tema de relevancia para propietarios y residentes, ya que implica la gestión de espacios compartidos y recursos comunes. Para facilitar esta gestión de manera eficaz y transparente, los fideicomisos se han convertido en una herramienta fundamental en la administración condominal. En este artículo, exploraremos la importancia de los fideicomisos en este contexto y cómo contribuyen a la organización y el bienestar de la comunidad condominal.

## **¿Qué es un Fideicomiso Condominal?**

Un fideicomiso condominal es un instrumento legal que se utiliza para gestionar los activos y recursos compartidos en un condominio. Está compuesto por tres partes principales: el fiduciario (quien administra el fideicomiso), el fideicomitente (la comunidad de propietarios) y el beneficiario (quienes residen en el condominio y utilizan los recursos comunes). El fideicomiso actúa como un ente independiente que vela por los intereses de la comunidad.

## **Transparencia en la Administración**

Uno de los beneficios clave de implementar un fideicomiso en la administración condominal es la transparencia en la gestión de los recursos comunes. El fiduciario es responsable de mantener registros claros y accesibles sobre los ingresos y gastos del condominio. Esto permite a los propietarios y residentes conocer en detalle cómo se utilizan los recursos, evitando malentendidos y conflictos.

## **Seguridad y Protección de los Recursos**

Los fideicomisos también ofrecen un nivel adicional de seguridad y protección de los recursos condominales. Al estar bajo la supervisión de un fiduciario, los fondos y activos se manejan de manera prudente y de acuerdo con las normativas legales. Esto reduce el riesgo de malversación de fondos y garantiza que los recursos estén disponibles para mantener y mejorar las áreas comunes.

## **Resolución de Conflictos**

En el caso de disputas o conflictos relacionados con la administración condominal, el fideicomiso desempeña un papel crucial en la resolución. El fiduciario, como tercero imparcial, puede mediar en disputas y tomar decisiones basadas en el mejor interés de la comunidad. Esto evita que las tensiones entre propietarios afecten negativamente la convivencia.

## Planificación a Largo Plazo

La planificación a largo plazo es esencial en la administración condominal, especialmente cuando se trata de mantenimiento, reparaciones y mejoras. Los fideicomisos permiten establecer un plan de gestión financiera a largo plazo, lo que garantiza que los recursos estén disponibles cuando sea necesario para proyectos importantes. Esto evita sorpresas financieras y garantiza la sostenibilidad a largo plazo del condominio.

## Involucramiento de la Comunidad

La administración condominal a través de un fideicomiso también fomenta la participación activa de la comunidad. Los propietarios y residentes tienen voz en la toma de decisiones y pueden contribuir a la planificación y ejecución de proyectos. Esto crea un sentido de pertenencia y responsabilidad compartida.

En resumen, los fideicomisos desempeñan un papel esencial en la administración condominal al proporcionar transparencia, seguridad, resolución de conflictos y planificación a largo plazo. Facilitan la gestión efectiva de los recursos compartidos y promueven un entorno armonioso en la comunidad. La implementación de un fideicomiso es una decisión inteligente para cualquier condominio que busque una administración eficiente y una convivencia satisfactoria.

## ¿Cómo Establecer un Fideicomiso Condominal?

### El proceso de establecer un fideicomiso condominal implica varios pasos clave:

Designación del Fiduciario: La comunidad de propietarios debe designar a un fiduciario de confianza. Puede ser un miembro de la comunidad o una entidad externa con experiencia en la administración de condominios.



**Creación de Documentos del Fideicomiso:** Se deben redactar documentos legales que establezcan las reglas y regulaciones del fideicomiso, así como los deberes y responsabilidades del fiduciario. Estos documentos deben ser revisados y aprobados por los propietarios.

**Finanzas y Presupuesto:** Se establece un presupuesto para el fideicomiso, que incluye ingresos, gastos y fondos de reserva. El fiduciario se encarga de gestionar estas finanzas de manera responsable.

**Transparencia y Comunicación:** Es esencial establecer canales de comunicación claros entre el fiduciario, los propietarios y los residentes. Se deben proporcionar informes regulares sobre las finanzas y la gestión.

**Asesoría Legal:** Es recomendable contar con asesoría legal durante todo el proceso para garantizar que el fideicomiso cumple con las leyes y regulaciones locales.

### **Beneficios a Largo Plazo**

A medida que un fideicomiso condominal se consolida, los beneficios a largo plazo se vuelven evidentes. La comunidad disfruta de una administración eficiente y transparente, lo que contribuye a la satis-

facción de los propietarios y al mantenimiento adecuado de las instalaciones comunes. Además, la planificación financiera a largo plazo permite abordar proyectos de mejora y mantenimiento de manera oportuna, sin recurrir a cargas financieras inesperadas.

En conclusión, los fideicomisos son una herramienta poderosa para la administración condominal. Brindan estructura, transparencia y seguridad a la gestión de recursos compartidos. Al promover la participación de la comunidad y la resolución eficaz de conflictos, contribuyen a un ambiente armonioso en los condominios y aseguran la sostenibilidad a largo plazo. La inversión en la implementación de un fideicomiso puede resultar en un condominio bien administrado y una comunidad satisfecha.

**CHRISTIAN AXEL RUIZ**  
Director de Gestión Global FEME



# Entérate de lo que pasa en el mundo legal y de las finanzas...

Hablemos de Fideicomisos, Tecnología Financiera (Fintech) , Sofomes, Prevención de Lavado de Dinero (PLD) y Financiamiento al Terrorismo, Proyectos Ferroviarios... y mucho más.

**¡Suscríbete!**



**HABLEMOS  
TV**

El canal jurídico financiero

# ¿Te gustaría ser parte de nuestro grupo editorial?

Invitamos a especialistas e interesados en el sector Fiduciario de México y Latinoamérica, a participar en la revista digital especializada en fideicomisos.

**Levanta la pluma y  
envíanos tus propuestas.**





 **MUNDO  
FIDUCIARIO**

**Hablemos**


[info@mundofiduciario.com](mailto:info@mundofiduciario.com)

 [info@mundofiduciario.com](mailto:info@mundofiduciario.com)

 55 5550 7258

 mundofiduciario

 @mundofiduciario

 [www.mundofiduciario.com](http://www.mundofiduciario.com)

