

FIDEICOMISO DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y ADMINISTRACION

Este producto va dirigido a los Desarrolladores de vivienda, Propietarios de inmuebles y Constructores, ya que es un instrumento de trabajo que les otorga beneficios a las personas que en él intervienen, como beneficios fiscales, seguridad Jurídica para las partes y Comodidad en la transmisión de los inmuebles ya individualizados, así como la facultad de administrar los bienes que aun se encuentren dentro del patrimonio del Fideicomiso.

PLANTEAMIENTO

Contrato de Fideicomiso mediante el cual el Propietario del Inmueble (Fideicomitente y Fideicomisario "A"), le transmite en propiedad fiduciaria a Banco Interacciones S.A. (Fiduciario), el inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto ejecutivo de vivienda, para que el Constructor (Fideicomitente y Fideicomisario "B") realice todas las obras Primarias, de servicios y construcción de las viviendas, hasta la promoción y venta de las mismas. Así mismo El "Fideicomitente y Fideicomisario A" se reservará el derecho de readquirir los inmuebles.

ESQUEMA

a) Partes contratantes:

"Fideicomitente y Fideicomisario A": Propietario(s) del Terreno

NOTA: Si el propietario es una persona física, podrá nombrar a un Beneficiario sustituto, para el caso de fallecimiento, evitando así cuando cualquier tramite sucesorio ante una autoridad judicial.

"Fideicomisario Sustituto": La persona física que nombre el Fideicomitente y Fideicomisario "A", para el caso de fallecimiento de este. El sustituto ocupará su lugar y tendrá las mismas facultades y obligaciones que su momento tenía el ausente.

"Fideicomitente y Fideicomisario B": El constructor y/o Desarrollador.

"Fiduciario": Banco Inmobiliario Mexicano S.A. Institución de Banca Múltiple.

B) Fines del Fideicomiso:

1.- Que el FIDUCIARIO reciba en propiedad fiduciaria EL INMUEBLE, así como la posesión originaria del mismo permitiendo el uso y aprovechamiento de los mismos al propio "FIDEICOMISARIO A", o a los "FIDEICOMISARIOS B" que se designen en su momento, bajo la exclusiva responsabilidad del primero.

2. Permita al FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B" (o al propio FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "A") mantener la posesión física del inmueble, la que se considerara como depositario.

3.- Permita que el FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B" tramite por su cuenta y cargo, las licencias, permisos, factibilidades de uso de suelo y de servicios, y los demás requisitos necesarios para obtener la autorización del fraccionamiento.

El FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B" se obliga a responder de los defectos y vicios ocultos de las Obras de Urbanización que realice en el inmueble.

4.- Suscriba los documentos públicos y privados, por instrucciones del FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B", necesarios para la lotificación resultantes de la Urbanización del inmueble ante el Registro Publico de la Propiedad y la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio donde se ubique EL INMUEBLE.

5.- Por instrucciones que por escrito reciba del FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B" constituya el Régimen de propiedad correspondiente y realice las donaciones al Municipio.

6.- Permita que sobre el inmueble se lleve a cabo por parte y a cargo del FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B" o terceros bajo el encargo de esta y su responsabilidad, la lotificación del inmueble que resultaran las individualizaciones de acuerdo al Proyecto Ejecutivo.

7.- Permita que sobre el inmueble se lleve a cabo por parte y a cargo del FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B" o de terceros bajo el encargo de esta y su responsabilidad, la construcción de las Unidades de acuerdo al Proyecto Ejecutivo; para lo cual previamente se tramiten las licencias de construcción.

8.- Permita al FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B" o a quien esta indique, bajo su única y exclusiva responsabilidad, comercializar y celebrar los contratos de promesa de venta respecto de las unidades a desarrollarse sobre el inmueble, siendo responsabilidad de dicho FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B" cumplir con la normatividad legal para tal efecto.

El FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B" se obliga a responder de los defectos y vicios ocultos en la construcción de las viviendas, a favor de los adquirentes.

9.- Que el FIDUCIARIO a solicitud que por escrito reciba del FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B" y con la autorización por escrito del FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "A", constituya sobre el inmueble, o el o los lotes resultantes de este, garantía hipotecaria; para garantizar un financiamiento (crédito puente) que solicite el propio FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B", para la construcción de las viviendas antes descritas a desarrollarse sobre el inmueble debiendo establecerse en el contrato de crédito como destino de los recursos la realización de las obras de urbanización y construcción de viviendas sobre el inmueble.

10.- El FIDUCIARIO hará constar al celebrar el contrato de hipoteca que no estará obligado de manera alguna al cumplimiento de las obligaciones garantizadas, ni al pago de las fianzas, primas sobre pólizas o cualquier otro seguro que fuere necesario con motivo de los financiamientos otorgados.

11.- Que el FIDUCIARIO a solicitud que por escrito reciba del FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B", transmita la propiedad de las viviendas que construya sobre el inmueble, a favor de el o las personas que en las mismas instrucciones indique en todo caso, El propio FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "B", compareciera igualmente a la transmisión para obligarse frente al adquirente de responder de los vicios ocultos de las construcciones y de asumir la responsabilidad de responder del saneamiento para el caso de evicción.

El FIDUCIARIO requerirá la instrucción por escrito, en forma conjunta de los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS "A" y "B", cuando el primero le notifique por escrito la existencia de algún incumplimiento o conflicto entre las partes, lo que estas deberán sujetarse a lo pactado en la cláusula vigésima de este contrato.

12. - Reverta el inmueble al FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "A", a su costa, previa conformidad expresa del FIDEICOMISARIO "B", de acuerdo a las instrucciones por escrito que le giren al FIDUCIARIO.

13.- Según el Régimen que vaya adoptar el Desarrollo habitacional, ya sea Fraccionamiento o Régimen de Propiedad en Condominio, el FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "A", es quien tendrá la administración y posesión física de las aéreas comunes, llámense Restaurante, estacionamientos, bodegas, aéreas verdes, Casa Club, Gimnasio o cualquier área que no sea privativa de los terceros adquirentes de las Villas residenciales y no haya salido del patrimonio del Fideicomiso.

14.- Para el efecto del punto anterior el FIDUCIARIO llevara un estricto control sobre el patrimonio del fideicomiso y un control sobre todos y cada uno de los inmuebles que se hayan transmitido a terceros adquirentes, así mismo llevara un control sobre el patrimonio que ha quedado dentro del Fideicomiso de Administración.

ALCANCE DEL CONTRATO

- El Fideicomitente "A" recibe una contraprestación del Fideicomitente "B", en los términos y tiempos que ambos acuerden, mediante un Convenio de Concertación de Acciones (Asociación Temporal), previo a la firma del contrato de fideicomiso. Mismos acuerdos se pueden concertar en el propio Contrato de Fideicomiso.
- No se genera el impuesto del ISR del Fideicomitente "A", sobre el monto total de la contraprestación, ya que este lo ira enterando conforme vaya recibiendo en partes sus pagos, que le hiciera el Fideicomitente y Fideicomisario "B".

- Tampoco se genera el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, ya que el Fideicomitente y Fideicomisario "A", se reserva el derecho de readquirir tal como lo establece el Artículo 14 del Código Fiscal de la Federación Fracción V Inciso A, por lo que la Ley Fiscal no lo considera una enajenación.
- Dicho impuesto pasa a ser carga del comprador de la vivienda ya individualizada, únicamente en base al costo de la misma.
- Una vez construidas las viviendas, el Fiduciario recibe instrucción por escrito del Fideicomitente y Fideicomisario "A" y "B", para transmitir las viviendas a los compradores.
- El Banco ya tiene pre-establecido el formato de contrato, por lo que se facilitaría dicho proyecto ya completo al Notario Publico de su elección.
- El Fideicomitente "B" comparecerá a la firma de la transmisión únicamente para obligarse al saneamiento para el caso de evicción sobre la construcción de la vivienda.
- En caso de que el Fideicomitente "A" no reciba oportunamente la contraprestación convenida en el Acuerdo previo de voluntades entres ambos Fideicomitentes, estará facultado para instruir por escrito al Fiduciario suspenda las transmisiones hasta que le haya sido liquidada la suma pendiente.
- El FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO "A", tendrá la administración de los bienes inmuebles que no se hayan transmitido a terceros y tendrá facultades para instruir al FIDUCIARIO sobre el destino de dichos inmuebles.
- En caso de fallecimiento del Fideicomitente "A", este nombrara a una o mas personas como beneficiarios sustitutos, quienes pasaran a formar parte de este contrato es su carácter de Fideicomitente "A".
- No se podrán embargar los bienes inmuebles si el Fideicomitente "A" llegara a tener litigios judiciales.
- Se proporcionará asesoría personal o telefónica a las partes en las reuniones de trabajo que realicen los mismos para tratar asuntos relacionados al depósito.

IV.- Documentación requerida para la formalización del contrato.

A). - Documentación requerida de las partes (en caso de personas físicas):

- ◆ Copia del Acta de Nacimiento
- ◆ Copia del Acta de Matrimonio (Si el matrimonio en bajo el Régimen de Sociedad Legal, deberá de comparecer el Consorte y entregar los documentos que se mencionan en los puntos siguientes).
- ◆ Identificación vigente oficial.

- ◆ Copia de la cédula de identificación fiscal.
- ◆ Copia del comprobante de domicilio vigente.
- ◆ Copia de la CURP
- ◆ Llenado de la solicitud de información del cliente.

B) Personas Morales

- ◆ Antecedente de la Propiedad. (Sentencia ejecutoriada)
- ◆ Copia certificada de la Escritura constitutiva de la empresa.
- ◆ Copia certificada de la Escritura de en donde se designen las facultades suficientes a cargo del representante legal (administrador único o apoderado)
- ◆ Identificación vigente oficial del representante.
- ◆ Copia de la Cédula de Identificación Fiscal.
- ◆ Copia del comprobante de domicilio vigente.
- ◆ Copia del acuerdo del Fraccionamiento (En caso de existir) No es indispensable para constituir el Contrato de Fideicomiso.
- ◆ Copia de a publicación del dicho Fraccionamiento en el Periódico Oficial del Estado
- ◆ Copia de autorización por parte del H. Ayuntamiento para enajenar dichas viviendas.
- ◆ Copia de las Memorias Descriptivas, debidamente inscritas en el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio, de la Localidad donde se encuentre dicho Fraccionamiento.

Los costos por la administración del contrato de Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario, se cotizará una vez que se conozca a detalle los datos del proyecto ejecutivo de Construcción, hablase de numero de viviendas a construir, costo de cada vivienda, superficie total del inmueble, costo del inmueble que se afectará en fideicomiso, carga administrativa y cualquier otra acción que intervenga el Banco, para la buena operación y desarrollo del negocio.

A t e n t a m e n t e

Lic. Joaquín Felipe Gil Samaniego Ladriere.
Representante de
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.
Institución de Banca Múltiple.