



VISIÓN 360°
SIN COMPLICACIONES

Servicios Fiduciarios

Guía Rápida

ÍNDICE

Introducción	3
¿Qué es un fideicomiso?	4
Beneficios de un fideicomiso	5
Tipos de fideicomisos (esquema general)	6
Fideicomiso A+B	8
Fideicomiso A+B más recursos	9
Fideicomiso en zona restringida	10
Propiedad fraccional	11
Fideicomiso de planeación patrimonial cláusula testamentaria.....	12
Fideicomiso de control accionario	13
Fideicomiso de administración de rentas	14
Fideicomiso de inversión	15
Fideicomiso de garantía	16
Fideicomiso de fuente alterna de pago	17
Garantía líquida	18
Depósitos condicionados	19
¿Por qué contratar un fideicomiso en Banco Inmobiliario Mexicano?	20
Directorio de Oficinas BIM	21

Introducción

- ▶ Cuando se trata de patrimonio, la confianza, el compromiso y la certeza son valores esenciales que deben estar presentes en todas tus operaciones. Por eso, **Banco Inmobiliario Mexicano (BIM)** te ofrece la más completa gama de fideicomisos para realizar tus proyectos de vida, a través de la solidez de nuestra institución, el prestigio y reconocimiento de sus socios en los mercados financiero e inmobiliario y un personal verdaderamente experto en el rubro, presente en todo el país a través de más de 60 delegados fiduciarios.

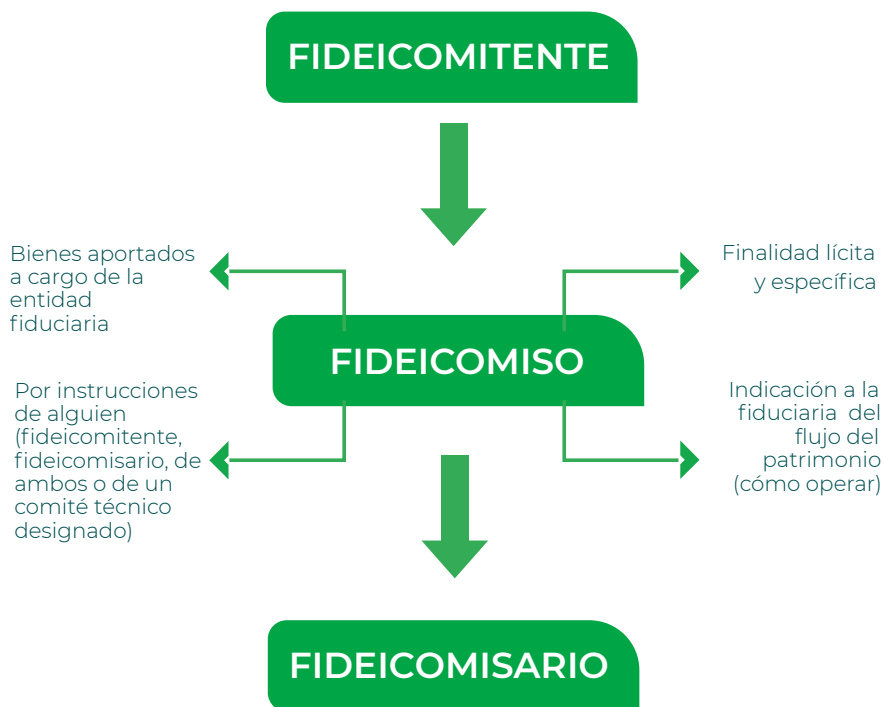
Te invitamos a descubrir el eficiente y práctico mundo de los fideicomisos como una excelente herramienta para el cumplimiento de tus objetivos. **En Banco Inmobiliario Mexicano, te guiamos y asesoramos en todo momento.**

Podemos **apoyarte firmemente** en la planeación y ejecución de tu negocio y la administración de tu patrimonio; permítenos mostrarte qué es un fideicomiso y cómo puedes beneficiarte con él.



¿Qué es un fideicomiso?

Es un servicio a través del cual una persona física o moral (fideicomitente) transmite a una institución (fiduciario) la propiedad o titularidad de bienes o derechos para destinarlos a un fin lícito y específico a favor de un fideicomisario (beneficiario). El fideicomiso **garantiza el cumplimiento de las instrucciones estipuladas** y se formaliza mediante la suscripción de un contrato.



Beneficios de un fideicomiso

Las ventajas varían según el tipo de fideicomiso que se constituya; sin embargo, en términos generales el servicio fiduciario brinda:

Experiencia

El soporte y la pericia de expertos vigilando en todo momento el cumplimiento estricto de lo estipulado.

Seguridad

- El patrimonio del fideicomiso no puede ser objeto de afectación por parte de un tercero, si no está así pactado en el contrato.
- La posibilidad de pactar indicaciones que evitan la comparecencia a tribunales judiciales.
- Intervención de un tercero imparcial (fiduciario) que brinda seguridad jurídica hacia las partes.
- Unificación de titularidad de los bienes fideicomitados, es decir, lo que cada parte aporte es patrimonio del fideicomiso dedicado a un fin en específico.

Confidencialidad

La institución bancaria guarda el secreto fiduciario durante la vida del fideicomiso, lo que brinda confidencialidad y discreción en el manejo de tus negocios.

Transparencia

Total transparencia en el manejo de los bienes que se administran.



Te presentamos a continuación la extensa gama de servicios fiduciarios que **Banco Inmobiliario Mexicano** ofrece a clientes como tú.

► Tipos de Fideicomisos

Inmobiliarios

Desarrollos A + B
inmuebles: vivienda,
comercial, industrial y
turístico

Desarrollos A + B
inmuebles y recursos:
vivienda, comercial,
industrial y turístico

**Zona
restringida**

**Información
fraccional**

De Administración

**Planeación
patrimonial**

**Clausura
Testamentaria**

**Control
accionario**

**Fondos mixtos gobierno
e iniciativa privada**

**Administración
de rentas**

Considéralo: la figura del fideicomiso puede ser la herramienta que necesitas para el cumplimiento de tus objetivos.

De Inversión

Inversión simple

Inversión estructurada

Patrimoniales

De Garantía

Inversión estructurada

Derechos al cobro
(contratos de arrendamiento, TPVs, CFE, PEMEX, etc.)

Fuente alterna de pago

Back to back

Participaciones federales

Mandatos y Comisiones

Depósito condicionado
(obligaciones de hacer, no hacer, pagos, etc.)

Fideicomiso

Es el instrumento legal que se utiliza para conjuntar esfuerzos entre partes que desean edificar y desarrollar proyectos inmobiliarios; asegura a las partes que el reparto de las contraprestaciones recíprocas se hará conforme a lo pactado y sirve como vehículo idóneo para garantizar obligaciones contraídas con BIM.

Fideicomitente A:
Aporta inmueble

Fideicomitente B:
Aporta construcciones, planos, etc.

VENTAJAS

- ▶ Patrimonio autónomo / fines del fideicomiso.
- ▶ Alto grado de confidencialidad para planeación de alianzas estratégicas.
- ▶ Patrimonio inembargable.
- ▶ Proyectos de co-inversión para personas que no se dedican a lo mismo.
- ▶ Movilización de inmuebles difíciles de vender en operaciones de contado.



Fideicomisos A + B más recursos

Es el instrumento legal que se utiliza para conjuntar esfuerzos entre partes que desean edificar y desarrollar proyectos inmobiliarios; asegura a las partes que el reparto de las contraprestaciones recíprocas se hará conforme a lo pactado y sirve como vehículo idóneo para garantizar obligaciones contraídas con BIM.

Fideicomitente A:
Aporta inmueble

Fideicomitente B:
Aporta construcciones,
planos y recursos de venta

VENTAJAS

- ▶ Las mencionadas en el esquema A+B.
- ▶ Control de los flujos y/o recursos que provienen de la venta del desarrollo inmobiliario.
- ▶ Manejo transparente de los recursos y seguridad entre las partes.
- ▶ Garantiza el reparto de los recursos entre quienes intervienen en el proyecto.



Fideicomisos en zona restringida

Es el mecanismo legal para que los extranjeros puedan adquirir el dominio (indirecto) de bienes inmuebles ubicados en zona restringida (100 Kms. de las fronteras y 50 Kms. de las costas).

¿Por qué requiere el cliente un fideicomiso de zona restringida?

El Artículo 27 Constitucional, Fracción Primera, establece que “en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas”.

El extranjero (persona física o moral), sólo puede tener derechos de uso y aprovechamiento de una propiedad o inmueble ubicado en dicha zona a través del fideicomiso, cuyo fin se encomienda a una institución fiduciaria.

VENTAJAS

- ▶ El extranjero puede tener el uso y aprovechamiento de un bien inmueble ubicado en zona restringida, con fines residenciales, turísticos u otros.
- ▶ El patrimonio es autónomo, sólo puede dedicarse a los fines del fideicomiso.
- ▶ **BIM** se encarga de gestionar el permiso de la SRE, de la inscripción ante el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras y de cerciorarse que el notario inscriba la escritura en el RPPC.
- ▶ Evita juicios testamentarios o intestamentarios; protocolización de sentencias en México emitidas en el extranjero.

Propiedad fraccional

Esta figura se utiliza frecuentemente en complejos turísticos de lujo y se refiere, como su nombre lo indica, a "fraccionar" la propiedad de un inmueble entre varias personas y porcentajes, con derechos de uso por un tiempo preestablecido.

Al ser los usuarios personas físicas o morales extranjeras, es necesaria la constitución de un fideicomiso con características similares al fideicomiso de zona restringida, pero sólo respecto de un porcentaje del inmueble y en un período de tiempo determinado.



Fideicomiso de Planeación Patrimonial (cláusula testamentaria)

Sirve para la transmisión de bienes muebles, inmuebles, recursos o derechos que existan y estén en el comercio; éstos son administrados conforme a las instrucciones del fideicomitente en vida y, al momento de su fallecimiento, el patrimonio fideicomitado se distribuye entre los beneficiarios designados en los términos y condiciones por él establecidas.

Con este fideicomiso no se requiere realizar juicio testamentario.

Basta con acreditar el fallecimiento mediante acta de defunción para ejecutar las condiciones establecidas.

VENTAJAS

- ▶ Ofrece permanencia de la institución administradora del patrimonio, pues es persona moral.
- ▶ Planeación patrimonial de cualquier persona física mayor de edad, para su disposición o reparto ante su fallecimiento.
- ▶ Procura el futuro de los beneficiarios.
- ▶ Pueden nombrarse los beneficiarios que se deseen y beneficiarios sustitutos (deben estar vivos al momento de su designación).
- ▶ Elimina la posibilidad de que el patrimonio sea objeto de abusos por parte de terceros.
- ▶ Salvaguarda el futuro del patrimonio del fideicomitente.
- ▶ Protege a menores de edad, personas discapacitadas o personas que no son buenos administradores.

Fideicomisos de Control Accionario

Son aquellos fideicomisos en los que algunos accionistas (personas físicas o morales) afectan las acciones de cierta empresa con la finalidad de que el fiduciario ejerza los derechos derivados de dichas acciones en conjunto, de la manera en que pacten las partes.

Fideicomitente

(Accionista titular de la empresa)

Patrimonio del fideicomiso

Las acciones y los derechos que se deriven de éstas (votar en asamblea, recibir dividendos, etc.)

Los propios fideicomitentes o quienes éstos designen

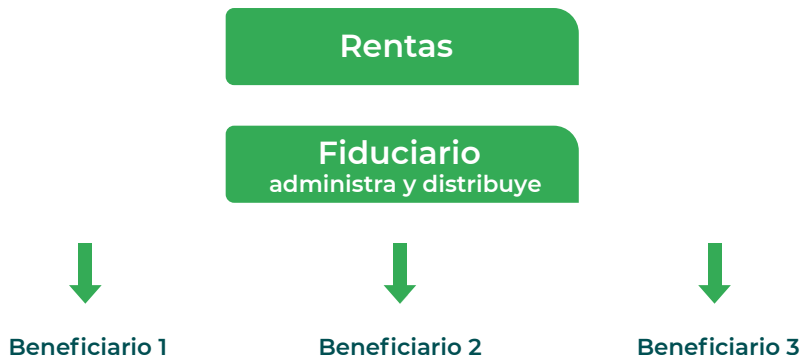
VENTAJAS

- ▶ Ejercicio de derechos a través de un tercero (fiduciario).
- ▶ Control del ejercicio del derecho al voto.
- ▶ Transparencia en procesos de transmisión de acciones.
- ▶ Transparencia en manejo de dividendos.
- ▶ Limita circulación de acciones.



Fideicomiso de Administración de Rentas

En este fideicomiso se aportan como patrimonio los derechos al cobro de rentas o un inmueble para que sea rentado; el producto de dichas rentas (dinero) será distribuido entre los beneficiarios designados.



VENTAJAS

- ▶ El dinero se distribuye como está pactado, con orden y seguridad.
- ▶ Se hacen los pagos de las deudas correspondientes.
- ▶ Transparencia.
- ▶ Facilita los trámites contables y elimina la complicación en la distribución de fondos.

De Inversión

Fideicomiso de Inversión

Fideicomisos en los que el fideicomitente aporta solo recursos líquidos (dinero) al patrimonio del fideicomiso para destinarlos a un fin cierto y determinado.

Inversión Simple

Fideicomisos con una inversión en moneda nacional, en los portafolios de inversión de Banco Inmobiliario Mexicano.

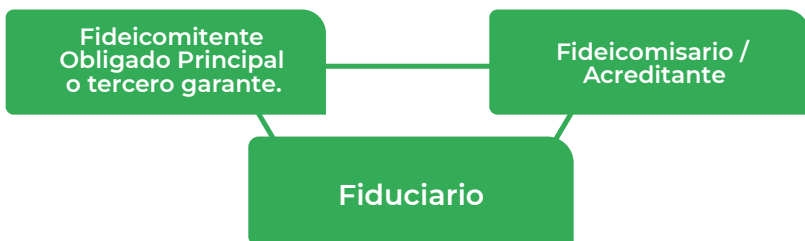
Inversión Estructurada

Fideicomisos con recursos en casas de bolsa y bancos extranjeros, con un portafolio de inversión más amplio y completo.



Fideicomiso de Garantía

El objetivo de este fideicomiso es garantizar al fideicomisario (acreedor) el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.



TIPOS:

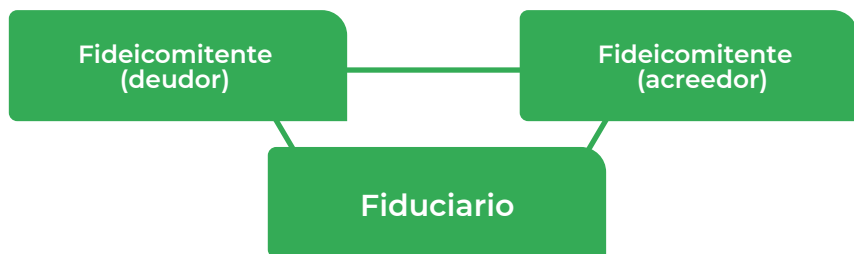
Inmueble	Bienes Muebles	Derechos	Recursos
Habitacional	Títulos de acciones	Derechos al cobro	Back to Back Garantía líquida Inversiones/BMV
Comercial	Maquinaria	Propiedad intelectual e industrial	
Oficinas	Otros	Flujo + Prenda	
Otros			

VENTAJAS

- ▶ Inembargable
- ▶ Blindaje
- ▶ Patrimonio autónomo
- ▶ Manejo eficiente de reservas

Fideicomiso de Fuente Alternativa de Pago

Se utiliza como mecanismo para asegurar el cumplimiento de obligaciones frente a terceros: el fideicomitente afecta una fuente de riqueza (derechos al cobro de rentas, ventas o de algún contrato), que entra al patrimonio del fideicomiso para ser entregada al fideicomisario o acreedor en los términos y condiciones que se pacten.



Patrimonio derechos fuente de riqueza.
Autónomo e inembargable.

VENTAJAS

- ▶ Otorgamiento de créditos puente, empresariales, financiación.
- ▶ Reestructuración de créditos o renegociaciones para asegurar el cumplimiento.
- ▶ Separar la fuente de riqueza del balance del deudor por estrategia fiscal o de negocio.

Garantía Líquida

El fideicomitente aporta recursos líquidos a una cuenta aperturada a nombre del fideicomiso, con la finalidad de garantizar a un tercero (fideicomisario) el cumplimiento de una obligación crediticia a su favor. Es el vehículo ideal para “cazar apuestas” sujetas al cumplimiento de una condición, un evento, una fecha determinada, etc. (compra de tierra a plazos, compra de tierra para liberar de ejidos o gravámenes, compra de maquinaria, etc).

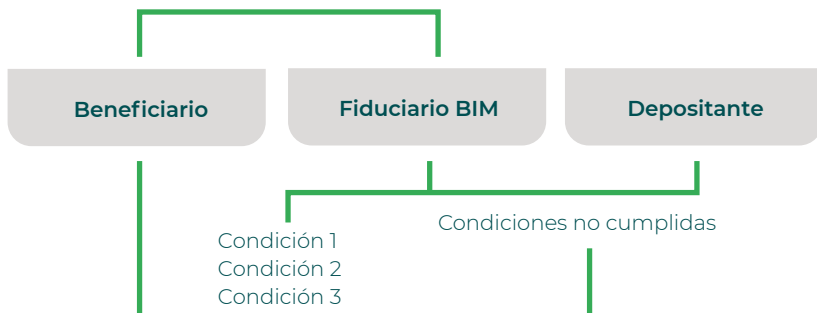


VENTAJAS

- ▶ Otorgamiento de créditos puente, empresariales, financiación.
- ▶ Reestructuración de créditos o renegociaciones para asegurar el cumplimiento.
- ▶ Separar la fuente de riqueza del balance del deudor por estrategia fiscal o de negocio.

Depósitos Condicionados

Contrato en virtud del cual el cliente (depositante) entrega al fiduciario (depositorio) una determinada cantidad de dinero, quien se obliga a recibirla, custodiarla y entregarla al beneficiario una vez que se cumpla una determinada condición. Si tal condición no se cumple en un plazo fijado, los recursos se regresan al depositante.



VENTAJAS

- ▶ Permite dar cumplimiento a obligaciones de pago. Por ejemplo: impuestos, honorarios, prestación de servicios.
- ▶ Para aportar recursos de manera periódica a proyectos de construcción conforme a su avance.



¿Por qué contratar un fideicomiso en Banco Inmobiliario Mexicano?

- ▶ Porque en BIM obtienes la más completa gama de fideicomisos para cristalizar tus proyectos de vida:
- ▶ Ágil capacidad de respuesta que nos diferencia de nuestros competidores en todos los servicios fiduciarios.
- ▶ Tenemos formatos y cláusulas flexibles para hacerte trajes a la medida en fideicomisos.
- ▶ Precios competitivos.
- ▶ Te atendemos personalmente y tienes acceso 24/7 a los estados de cuenta bancarios e inversiones de tu Fideicomiso.*
- ▶ Prestamos servicios donde lo necesites, con una de las más amplias redes de delegados fiduciarios del sector bancario.
- ▶ Una amplia variedad de métodos de pago, que incluyen Paypal y cargo a tu tarjeta de Crédito o Débito Visa, MarterCard y American Express.
- ▶ Aplican ciertas restricciones.
- ▶ Encuentra en BIM la más amplia gama de fideicomisos para ti y/o tu negocio.
- ▶ Estamos para servirte.



Directorio de oficinas de atención fiduciaria

FIDUCIARIO REGIÓN OCCIDENTE

María José Muñoz Moreno

m.munoz@bim.mx

Tels. (333) 616 6619, (333) 616 4755 Móvil:
(333) 146 2323 Av. Américas 40-PB. Locales
A y B Colonia Ladrón de Guevara. C.P.
44160 Guadalajara, Jalisco

FIDUCIARIO REGIÓN BAJÍO

José de Jesús Camarena Tavera

j.camarena@bim.mx

Tels. (477) 779 6909, (477) 717 2545 Av.
Paseo del Moral 330 L8 Col. Jardines Del
Moral C.P. 37160 León, Guanajuato.

FIDUCIARIO REGIÓN NORESTE

Ricardo García Gaytán

r.garciag@bim.mx

Tels. (818) 346 0222, (818) 346 0444 Móvil:
(812) 354 2232 Calz. del Valle Alberto Ote.
350 Ote, Locales 14 y 15. Plaza Las Villas
Col. del Valle. C.P. 66220 San Pedro Garza
García, N.L.

FIDUCIARIO REGIÓN ORIENTE

Octavio Gómez Maldonado

o.gomez@bim.mx

Tels. (222) 226 7611 y (222) 226 7610 Móvil:
(276) 114 8313 Teziutlán Sur 45 esq. 3
Poniente Plaza Villantalya. Col. La Paz.
C.P. 72160 Puebla, Puebla.

FIDUCIARIO REGIÓN NOROESTE

Amaranta del Real Lozano

a.delreal@bim.mx

Tel. (664) 975 7189 Urban Center Local
2-A, P.B. Blvd. Rodolfo Sánchez Taboada
9589 Col. Marrón. C.P. 22015 Tijuana, Baja
California.

FIDUCIARIO REGIÓN GOLFO/SUR

Sandro M. Miranda Suaste

s.miranda@bim.mx

Tels. (998) 898 3322, (998) 898 3326 ext.
104. Móvil: (55) 5990 1993 Condominio
Bonampak 77 Local "F" PB Av. Bonam-
pak Lote 29-01, Mz. 20, Súper Mz. 3 C.P.
77500. Cancún, Quintana Roo.

FIDUCIARIO REGIÓN METROPOLITANA

Gilda Yazmin Coutiño Reyes

y.coutino@bim.mx

Tels. (55) 11023770 ext. 1244 Directo:

5541606566 Móvil: (55) 35084597 Río Elba 20,
Piso 15 Col. Cuauhtémoc C.P. 06500 Ciudad
de México

DIRECTOR NACIONAL DE PROMOCIÓN FIDUCIARIA

Benjamín Granados Sainoz

b.granados@bim.mx

Tels. 55-1102 3770, ext 1984 Directo: (55)
4160 4985 Móvil: (55) 5990 1990 Río Elba 20,
Piso 15. Col. Cuauhtémoc Alcaldía Cuauhté-
moc. C.P. 06500 Ciudad de México.

OFICINAS DE ATENCIÓN BIM

OFICINA COLIMA

Aldama 552 PB, Local 2, Ed. Centro Ejecutivo,
Col. Centro. C.P. 28000 Colima, Colima
Tels. (312) 136 1663 y (312) 312 4190

OFICINA TORREÓN

Calz. Colón 5 esq. Matamoros Zona Centr
C.P. 27140 Torreón, Coahuila
Tels. (871) 712 8398

OFICINA HERMOSILLO

Av. Paseo Río Sonora Sur 205, Local 108 PB,
Col. Proyecto Río Sonora Hermosillo XXI, C.P.
83270 Hermosillo, Sonora
Tels. (662) 212 0240 y (662) 212 1543

OFICINA SAN LUIS POTOSÍ

Amado Nervo 905, Local A y B Col. Del
Valle. C.P. 78200 San Luis Potosí, San Lui:
Potosí Tels. (444) 813 4261 y
(444) 841 5545

OFICINA TIJUANA

Urban Center Local 2-A, P.B. Blvd. Rodolfo
Sánchez Taboada 9589 Col. Marrón. C.P.
22015 Tijuana, Baja California
Tel. (664) 975 7189



Oficinas Corporativas
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.
Institución de Banca Múltiple
Río Elba No. 20, Piso 3 Colonia Cuauhtémoc
Ciudad de México, C.P. 06500

CENTRO DE ATENCIÓN TELEFÓNICA:
Tel. (55) 1102 3770 ext: 1016
infofiduciario@bim.mx

