

• BANCO AZTECA • BANCO AZTECA • BANCO AZTECA • BANCO AZTECA

BANCO AZTECA • CREDIMAX

# FIDEICOMISOS DE INFRAESTRUCTURA Y BIENES RAÍCES (FIBRAS)

BANCO AZTECA • GUARDADITO



CO AZTECA • CREDIMAX • BANCO AZTECA

**COLAFI 2006, Montevideo Uruguay**

BANCO AZTECA • GUARDADITO



# ANTECEDENTES

- **Con el objeto de fomentar y estimular el desarrollo inmobiliario que conlleva la generación de empleos, atender la creciente demanda de vivienda, estimular la inversión; reconociendo que el Fideicomiso Inmobiliario constituye un eficiente mecanismo de inversión, en México se llevó a cabo una importante reforma fiscal, creando estímulos fiscales a través del mecanismo que aquí expondremos.**

# ANTECEDENTES



- **Estas modificaciones establecieron las bases para desarrollar un esquema Fiduciario que permita la captación de recursos entre el Gran Público Inversionista (GPI) y el acceso al mercado inmobiliario a nuevos inversionistas, a través de la colocación de Certificados de Participación Inmobiliarios (CPI's) a través de la Bolsa de Valores o en forma privada.**



- **La obtención de financiamiento resulta compleja:**
  - **Garantías**
  - **Costos altos**
  - **Trámites excesivos**

# ANTECEDENTES



- **Los empresarios buscan alternativas que permitan:**
  - **Obtener mayores rendimientos de las inversiones hechas en sus activos inmobiliarios**
  - **Obtener recursos al menor costo**
  - **Hacer líquidos diferentes tipos de activos inmobiliarios**
  - **Disminuir riesgo económico**



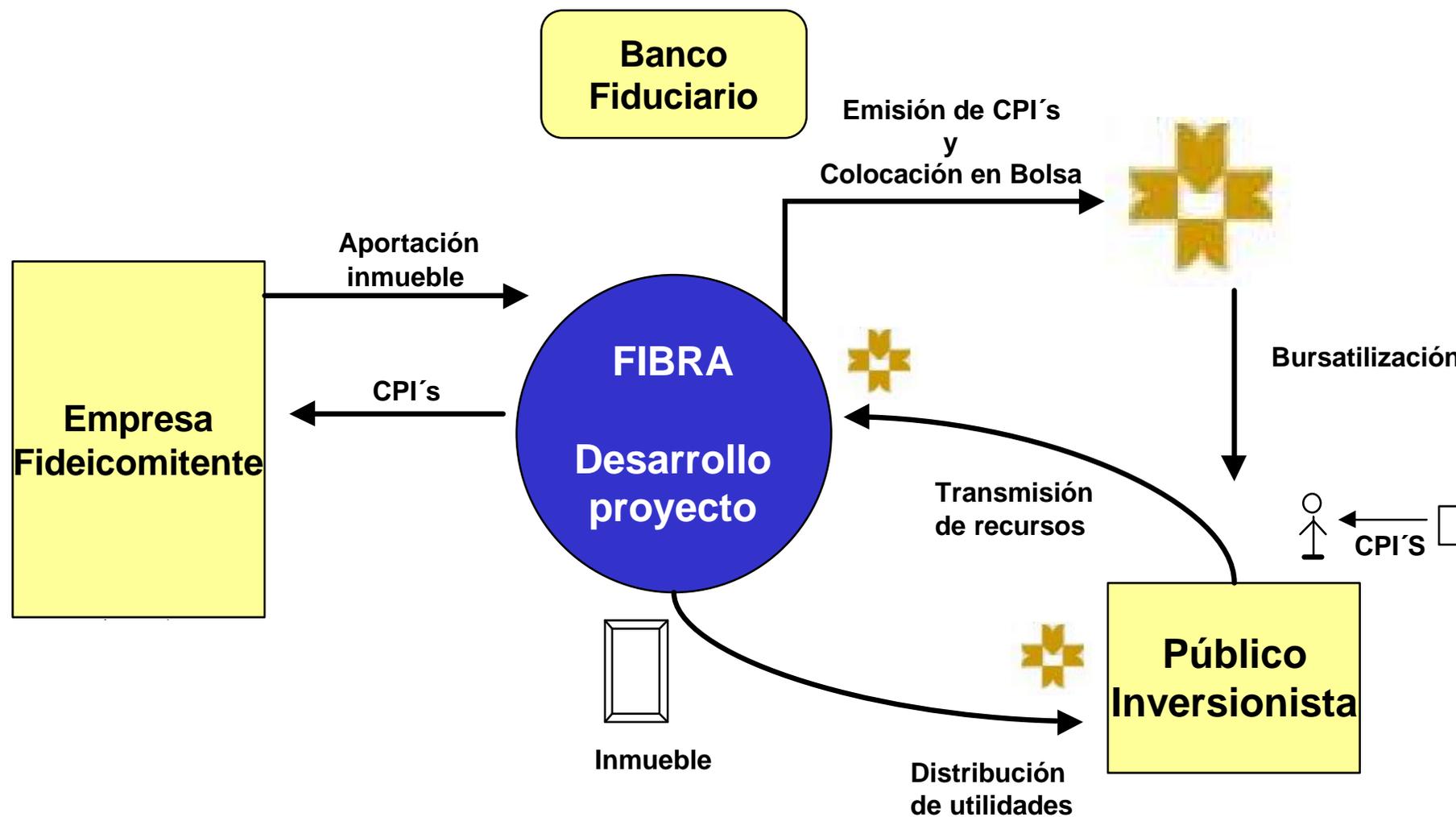
# ASPECTOS ECONOMICOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS



- **Liquidez de bienes inmuebles**
- **Acceso a mercado de capitales**
- **Diversificación de inversiones (rentistas)**
- **Disminución de riesgo**
- **Captación de recursos del mercado**
- **Fomentar el mercado inmobiliario**

- **Objeto**
  - **La construcción o adquisición de inmuebles que se destinen a su arrendamiento y la enajenación posterior, después de un año de arrendar el inmueble**
  - **La adquisición del derecho de percibir ingresos provenientes del arrendamiento**

- **Características**
  - **Constituidos con las leyes mexicanas**
  - **Requisito integración patrimonial**
    - **70% Dedicado a su objeto**
    - **30% Valores a cargo del Gobierno**
      - Acciones de SIID (Sociedades de Inversión en Instrumentos de Deuda)**
  - **Distribuir utilidades a los tenedores de CPI's**
  - **Fideicomiso no bursátil —————> mínimo 10 tenedores**



## Régimen Fiscal Fideicomitentes

- **Deberán determinar la ganancia por la enajenación del inmueble**
- **El impuesto relativo a la ganancia por enajenación de inmuebles, actualizada, se diferirá hasta que:**
  - 1. Se enajenen los CPI's**
  - 2. La institución fiduciaria enajene el bien aportado**

## **Fideicomisarios Personas Físicas y Residentes en el extranjero**

- **Ganancia exenta por enajenación de CPI's si:**

- 1 { — **Adquisición y enajenación se realiza en bolsa de valores autorizada o en mercados reconocidos**

## **Fideicomisarios personas físicas y residentes en el extranjero**

2

- **Adquisición fuera de bolsa de valores**
- **Enajenación en bolsa de valores autorizada o en mercados reconocidos**
- **Mínimo 5 años ininterrumpidos de tenencia de CPI's**

Nota: Para todos los casos de exención debe cumplirse lo siguiente:

- CPI's inscritos ante autoridades correspondientes (Registro Nacional de Valores Intermediarios)
- 20% del patrimonio colocado entre el GPI

## Fondos de pensiones y jubilaciones

- **Ganancia exenta por enajenación de CPI's siempre que:**
  - **Beneficiarios efectivos del resultado fiscal distribuido**
  - **Exención en proporción a la tenencia de dichos fondos**

## Acciones y Obligaciones del Fiduciario

- **No efectuar pagos provisionales de ISR e IMPAC (Impuesto al Activo)**
- **Llevar cuenta de resultado fiscal**
  - **Determina utilidad que ya pagó impuestos**

## Acciones y Obligaciones del Fiduciario

- **Distribuir resultado fiscal del ejercicio a los tenedores de los CPI's**
  - **Dentro de los dos meses siguientes al término del ejercicio**
  - **Retención del % sobre el resultado fiscal del ejercicio**
    - **Momento de distribución**

## Acciones y Obligaciones del Fiduciario

- **Retención de ISR a tenedores de CPI's por utilidades distribuidas que no provengan de la Cuenta de Resultado Fiscal (CRF)**
- 5) CPI's inscritos**
- **Obligación para intermediarios financieros de retener incisos 3) y 4)**

## **Acciones y Obligaciones del Fiduciario**

- **Presentar información y expedir constancias**
  - **Inscribir en la base de datos de las autoridades fiscales cada contrato de fideicomiso**

## Acciones y Obligaciones del Fiduciario

- **Cierre del ejercicio (año de calendario)**  
**Pago del impuesto relativo al resultado del fideicomiso:**
  - **Determinación del resultado fiduciario del ejercicio**
  - **Determinación de la CRF**

## Acciones y Obligaciones del Fiduciario

- **Distribución mínima obligatoria a los tenedores de los CPI's**
- **Al momento de la distribución del paso 3, retener a los tenedores de los CPI's el ISR relativo al Fideicomiso**
- **Flujo neto: % del resultado fiscal** →  
**Beneficiario: Autoridad fiscal**

- **Estímulos Fiscales**
  - **Diferimiento del ISR**
  - **No efectuar pagos provisionales de ISR e IMPAC**
  - **Exención en IMPAC anual si 20% de aportaciones colocado entre GPI**
  - **Bursatilización (nuevas oportunidades de financiamiento)**

- **Estímulos Fiscales**
  - **Posibilidad de exención para personas físicas y residentes en el extranjero (sólo por plusvalías inmobiliarias)**
  - **Exención total para fondos de pensiones y jubilaciones**
  - **Incremento en rentabilidad de inmuebles**
  - **Otorga liquidez al mercado inmobiliario**

• BANCO AZTECA • BANCO AZTECA • BANCO AZTECA • BANCO AZTECA

BANCO AZTECA • CREDIMAX

# FIDEICOMISOS DE CAPITAL DE RIESGO

---

BANCO AZTECA • GUARDADITO



CO AZTECA • CREDIMAX • BANCO AZTECA

**COLAFI 2006, Montevideo Uruguay**

BANCO AZTECA • GUARDADITO

# ANTECEDENTES



- **A nivel mundial se ha desarrollado una industria de capital de riesgo para que empresas no listadas en bolsa de valores puedan allegarse de recursos**
- **Europa Occidental y EUA concentran más del 80% de la industria de capital de riesgo a nivel mundial**

# ANTECEDENTES

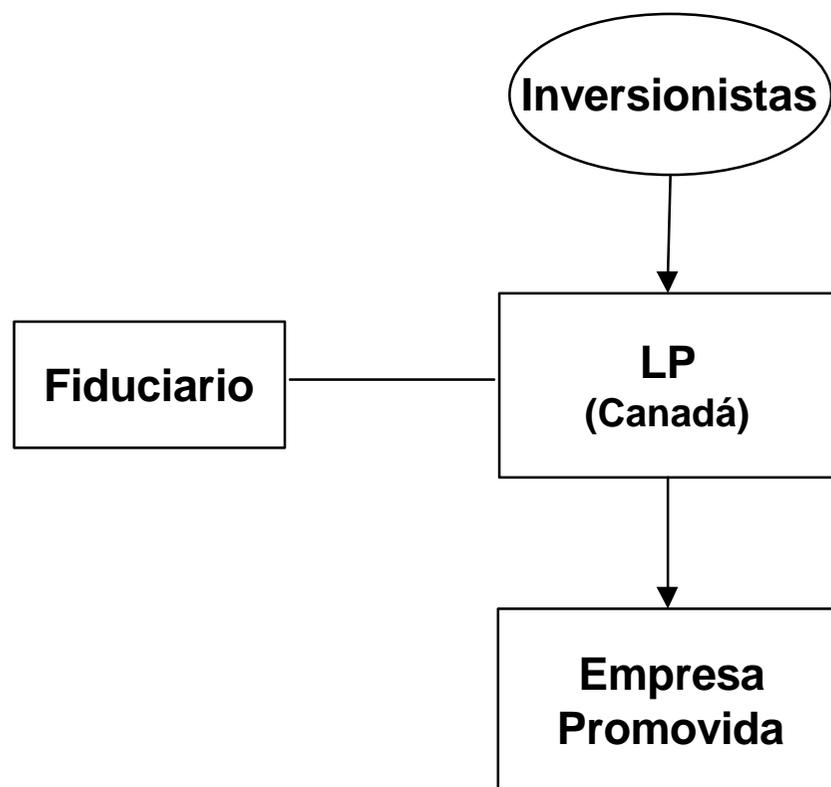


- **En Latinoamérica la industria de capital de riesgo concentra solamente 1% de la inversión a nivel mundial, y México recibe únicamente 10% de dichos recursos**
- **En México, como en la mayoría de las economías emergentes, el financiamiento a empresas no listadas en bolsa de valores se encuentra limitado**

# ANTECEDENTES



- **Existen vehículos de inversión de capital privado en México; sin embargo, a falta de un esquema fiscal adecuado, estos han tenido que constituirse en el extranjero**



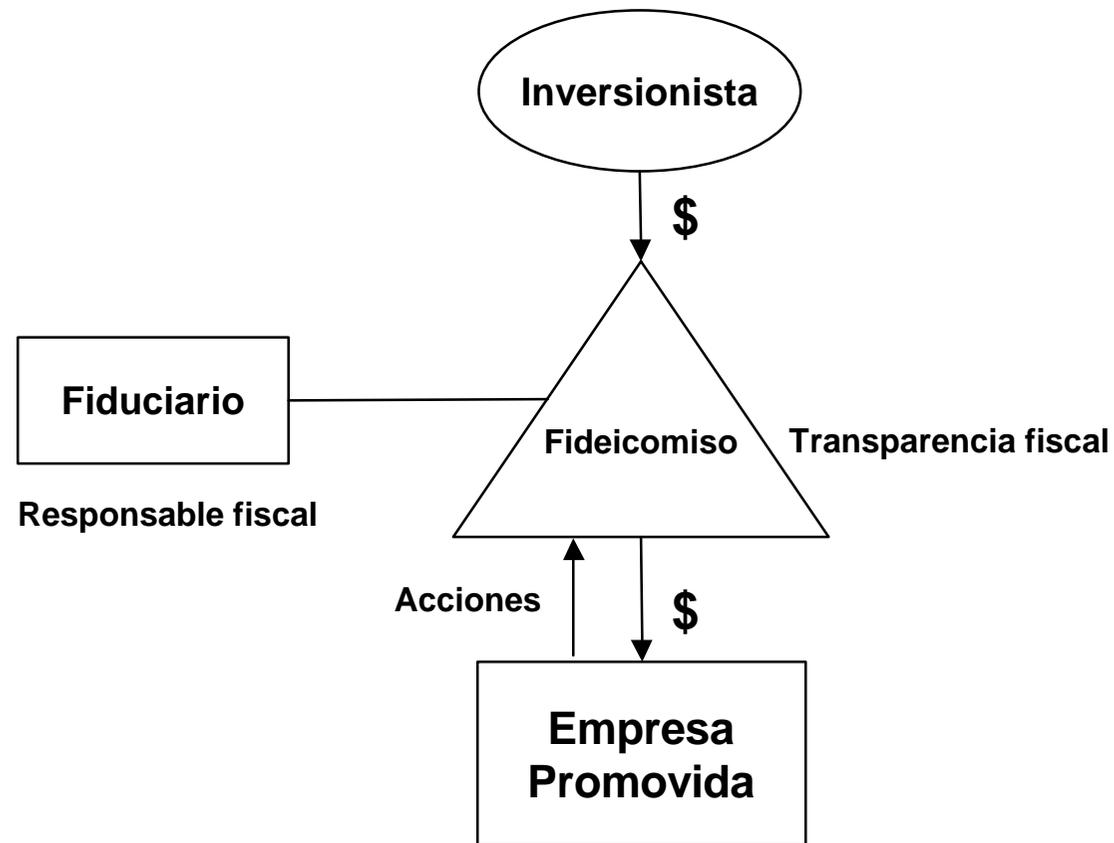
## Límites para el desarrollo del capital de riesgo

- **Falta de derechos de minorías y buenas prácticas de gobierno corporativo para Pequeñas y Medianas Empresas**
- **Nueva Ley del Mercado de Valores contempla esquemas corporativos que facilitan la inversión – SAPI (Sociedad Anónima)**



- **Vehículo óptimo a través del cual se haga la inversión**
- **Reconocimiento de características de inversionistas, evitando distorsión de su régimen fiscal**
- **Efectos fiscales al percibir ingresos (flujos de efectivo)**

# ESTIMULO FISCAL - ESQUEMA



# ESTIMULO FISCAL



- **Inversión de capital u otorgamiento de financiamiento a sociedades mexicanas (no coticen en bolsa de valores)**
- **Vehículo de inversión – fideicomiso**
- **Tratamiento fiscal dependiendo del tipo de inversionista (persona moral, física o residente en el extranjero)**

# ESTIMULO FISCAL



- **Reconocimiento del ingreso hasta su percepción (flujo de efectivo)**
- **Cumplimiento requisitos fiscales**



- **Fideicomitentes - Fideicomisarios – Inversionistas**
- **Fiduciario – Banco**
- **Fines – participación en Consejo de Administración (inversión en capital)**
- **Duración – máximo 10 años**

# ESQUEMA DEL FIDEICOMISO



- **Inversión del patrimonio:**
  - **80% o más en acciones o financiamiento a empresas promovidas**
  - **Remanente en valores a cargo del Gobierno Federal o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda**
- **Tenencia mínima de las acciones promovidas – 2 años**



- **Distribución de ingresos percibidos por el fideicomiso – 80% o más anualmente**
  - **Diferimiento del pago del ISR por el 20% restante**
- **Incumplimiento – fideicomiso empresarial**



- **Llevar las siguientes cuentas de ingresos:**
  - **Dividendos**
  - **Intereses generados por valores invertidos**
  - **Intereses por financiamientos otorgados**
  - **Ganancias por enajenación de acciones**



- **Retención del ISR a personas físicas y extranjeros (tratados internacionales)**
- **Emisión de constancias de retenciones y reembolsos**
- **No retención de ISR al fideicomiso por ingresos que perciba (intereses y acciones)**

# INVERSIONISTAS



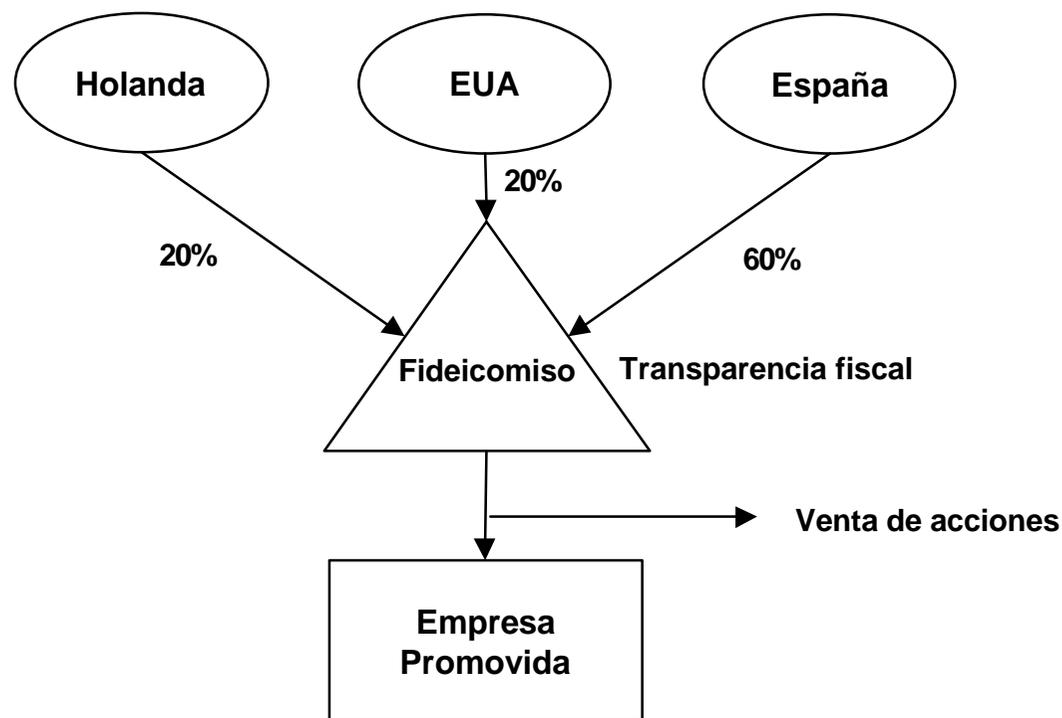
- **Tributarán como si hubieran realizado la inversión u otorgado el financiamiento directamente a la empresa promovida**
- **Pago del ISR al momento de percibir los ingresos del fideicomiso, aplicando el régimen fiscal que corresponda de acuerdo con el ingreso recibido:**
  - **Dividendos**
  - **Intereses generados por valores invertidos**
  - **Intereses por financiamientos otorgados**
  - **Ganancia por enajenación de acciones**

# INVERSIONISTAS



- **Acumulación de ganancia en la enajenación de derechos del fideicomiso (Precio de venta *menos* costo fiscal)**
- **Pago ISR – retención por el Fiduciario**

# VENTA DE ACCIONES



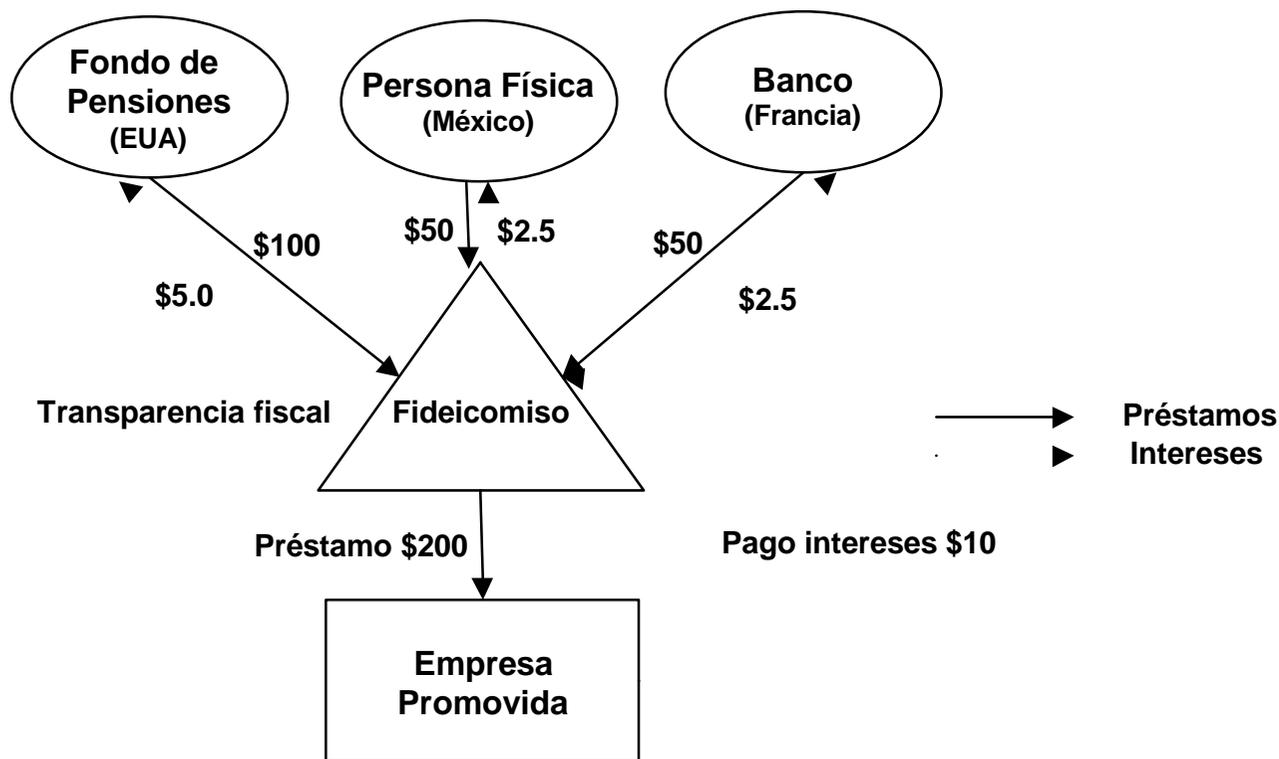
HOLANDA: No retención ISR en México (Tratado)

EUA: No retención ISR en México (Tratado)

ESPAÑA: Retención ISR en México sólo por el 60% de tenencia accionaria

- Hasta que el ingreso sea percibido por España
- Se debe distribuir 80% en febrero siguiente por fideicomiso
- Posible diferimiento ISR por 20% de la venta

# INTERESES



EUA: Intereses \$5.0 – no retención ISR (Fondo de pensiones exento)

P.F.: Intereses \$2.5 - retención 20% ISR s/intereses nominales - acumulación intereses reales

FRANCIA: Intereses \$2.5 - retención 4.9% ISR (Banco con Tratado)

## VENTAJAS

- **Régimen fiscal con base en flujos de efectivo**
- **Pago del ISR únicamente a nivel del inversionista**
- **Posible diferimiento del 20% en el pago del impuesto - hasta 10 años**

## VENTAJAS

- **Aplicable tanto para empresas que ya están operando como a negocios que inician**
- **Posibilidad de ceder derechos fideicomisarios**