

Fideicomiso de Garantía



- Fideicomiso de Garantía

Contrato en virtud del cual una persona transmite a una Institución Fiduciaria la propiedad o titularidad de uno o más bienes o derechos para garantizar obligaciones de este último a favor de un tercero.

- **Principales características:**

En los últimos años el Fideicomiso de Garantía se ha utilizado de forma más recurrente para garantizar obligaciones gracias a las reformas de años anteriores (23 Mayo/13 de Junio de 2003). Entre las principales características están:

- La Ley reconoce expresamente que el fideicomitente transmite la propiedad o titularidad de los bienes o derechos a la institución fiduciaria.
- Obligación para el fiduciario de registrar contablemente los bienes o derechos y mantenerlos separados de sus activos. Congruencia entre la LIC con la LGTOC.
- Se reconoce expresamente que el Fideicomiso es un Contrato.
- A la extinción del fideicomiso, los bienes serán transmitidos al fideicomitente, al fideicomisario o a quien se pacte en contrato.
- Cuando la garantía del fideicomiso no alcance para cubrir el total del crédito otorgado, el acreedor conserva sus acciones para exigir el monto no pagado.
- Se reconoce la figura del depositario, nombramiento que puede recaer en el fideicomitente o en un tercero mediante acuerdo entre las partes.
- Al reconocer la propiedad de la institución fiduciaria sobre los bienes se aclara que el único facultado para la venta de los bienes fideicomitados es el fiduciario.

- **Reformas Recientes (Cont.):**

- Un tercero puede afectar bienes en fideicomiso de garantía por deudas contraídas por otra persona.
- Se mantiene la posibilidad de reunir la calidad de fideicomisario y fiduciario, para garantizar obligaciones a favor de una Institución.
- Se puede celebrar fideicomiso sobre bienes muebles en donde el fideicomitente mantenga la posesión pudiendo, dichos bienes, ser combinados o empleados para fabricar otros.
- Se mantienen penas de prisión y multa, dependiendo del valor del bien, al que teniendo la posesión material del bien fideicomitado, indebidamente transmita, grave o afecte la propiedad o posesión del mismo, sustraiga sus componentes o los desgaste fuera del uso normal o disminuya intencionalmente el valor de dicho bien.
- Se establece la posibilidad para cuando el fideicomitente sea el deudor y el bien sufriera una pérdida de valor, que el deudor otorgue bienes adicionales o el acreedor dé por vencido el crédito anticipadamente.
- Se permite un procedimiento de ejecución extrajudicial, en caso de incumplimiento, que se seguirá hasta la venta de los bienes.

Aspectos Relevantes, Ventajas y Principales Problemas Prácticos:

● Aspectos Relevantes

1.- Propiedad Fiduciaria. El Fiduciario es el único Propietario de los Bienes en Fideicomiso.

- Transmisión de la Propiedad/Titularidad
- Enajenación para todos los efectos, excepto Fiscales/derecho de readquisición
- Activos fuera del Patrimonio del Deudor, no sujetos a consolidación para efecto de Concurso Mercantil
- Definición en el Contrato de Fideicomiso de las Obligaciones garantizadas
- Detalle pormenorizado del Patrimonio del Fideicomiso

2.- **Perfeccionamiento de la Garantía.** De la adecuada transmisión de los bienes o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, dependerá su utilidad para garantizar obligaciones. La ley impone diferentes reglas, dependiendo de los activos que se transmitan al Patrimonio del Fideicomiso, específicamente en el caso de Bienes Inmuebles la enajenación al Fiduciario se perfecciona desde su inscripción en el Registro Público en donde se localice el inmueble.

- Verificación sobre los antecedentes de la propiedad
- Libertad de gravámenes, limitaciones de dominio, derechos de preferencia
- Medidas linderos y colindancias en la escritura
- Inscripción en el Registro Público, gravamen en primer lugar y grado
- Pago de Impuestos, derechos, servicios y contribuciones
- Autorización corporativa para la enajenación, poderes y facultades de los apoderados y revisión del objeto social, cuando se trate de una persona moral
- Ausencia de litigios

3.- Valor de la Garantía.

- Avalúo de los bienes
- Nombramiento de Depositario
- Vigilancia y mantenimiento de los bienes
- Seguros, endoso de las pólizas
- Pago de impuestos
- Pago de Seguros
- Contingencias Ambientales
- Pagos por Expropiación
- Entrega de información financiera a las partes

4.- **Procedimiento de Enajenación Extrajudicial.** El Procedimiento de Enajenación es consensual, sin embargo la ley establece ciertos requerimientos mínimos:

- Que la fiduciaria inicie el procedimiento a instancia de los fideicomitentes, notificación de ejecución, plazo de cura, posibles remedios y personas autorizadas para determinarlos
- Que la fiduciaria notifique al fideicomitente, quien únicamente podrá oponerse si exhibe el importe del adeudo o, la prórroga o novación del crédito
- Si no se acredita lo anterior, la fiduciaria procederá a enajenar extrajudicialmente
- Los plazos de los puntos anteriores
- La Firma del Fideicomitente al calce de la Cláusula en la que se convenga el procedimiento de ejecución
- Claridad en los procesos, plazos, formas de avalúo, etc.
- Cobertura de gastos y prelación
- Notificaciones, forma y plazos
- Pago de impuestos derivados de la venta

- **Ventajas Adicionales**

- Propiedad del Fiduciario (Entidad Separada)
- Procedimiento de Enajenación Extrajudicial, bien detallado, puede ser más eficiente en tiempo y costos que un procedimiento judicial
- Previo convenio entre las partes en el contrato que documente las obligaciones garantizadas el recurso del acreditado no se agota con el Patrimonio del Fideicomiso
- Derechos de Inspección por parte del Fideicomisario y del Fiduciario

- **Problemas Prácticos**

- Posesión de los Bienes por el Fideicomitente
- Se mantiene la necesidad de ir a juicio para recuperar la posesión
- Posible pérdida de valor de la Garantía (uso indebido o excesivo, contingencias ambientales, abandono de la propiedad, gravámenes adicionales, contingencias fiscales), sin embargo existe sanción penal
- Las Acciones de los Acreedores Garantizados prescriben en 3 años, contados desde que se haya dado por vencida la obligación garantizada
- Legislación federal, estatal y municipal en ciertos casos
- Poca intervención judicial a la fecha

- **Posibles Soluciones**

- Nombramiento de Depositarios adicionales
- A falta de un procedimiento de restitución de la posesión establecido en la ley, se recomienda establecer uno consensual, con reglas claras y posibles sanciones
- Se recomienda nombrar un Agente de las Garantías, que se encargue de verificar el adecuado uso de la propiedad, la ausencia de contingencias ambientales, la verificación sobre la ausencia de gravámenes adicionales, el pago de los impuestos y derechos de manera periódica, la vigencia, mantenimiento y pago de los seguros
- Contar con un valor de avalúo actualizado cada 5 o 6 años
- Asesor en materia inmobiliaria para realizar el proceso de venta



**Banco J.P. Morgan, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
J.P. Morgan Grupo
Financiero, División
Fiduciaria.**



-
- This presentation was prepared exclusively for the benefit and internal use of the JPMorgan client to whom it is directly addressed and delivered (including such client's subsidiaries, the "Entity") in order to assist the Entity in evaluating, on a preliminary basis, the feasibility of a possible transaction or transactions and does not carry any right of publication or disclosure, in whole or in part, to any other party. This presentation is for discussion purposes only and is incomplete without reference to, and should be viewed solely in conjunction with, the oral briefing provided by JPMorgan. Neither this presentation nor any of its contents may be used for any other purpose without the prior written consent of JPMorgan.
 - The information in this presentation is based upon management forecasts and reflects prevailing conditions and our views as of this date, all of which are accordingly subject to change. In preparing this presentation, we have relied upon and assumed, without independent verification, the accuracy and completeness of all information available from public sources or which was provided to us by or on behalf of the Entity or which was otherwise reviewed by us. In addition, our analyses are not and do not purport to be appraisals of the assets, stock, or business of the Entity or any other entity. JPMorgan makes no representations as to the actual value which may be received in connection with a transaction nor the legal, tax or accounting effects of consummating a transaction.
 - JPMorgan's policies prohibit employees from offering, directly or indirectly, a favorable research rating or specific price target, or offering to change a rating or price target, to a subject company as consideration or inducement for the receipt of business or for compensation. JPMorgan also prohibits its research analysts from being compensated for involvement in investment banking transactions except to the extent that such participation is intended to benefit investors.
 - JPMorgan is a marketing name for investment banking businesses of J.P. Morgan Chase & Co. and its subsidiaries worldwide. Securities, syndicated loan arranging, financial advisory and other investment banking activities are performed by J.P. Morgan Securities Inc. and its banking affiliates. JPMorgan deal team members may be employees of any of the foregoing entities.