



SOLUCIONES PATRIMONIALES  
CUFRISA



**FIDEICOMISO**

# Objetivo

- Creación de un contrato por medio del cual se aportan bienes o derechos a CUFRISA, para su administración conforme a los fines del contrato y entrega a los beneficiarios.
- Partes:
  - Fideicomitente (cliente).
  - Fiduciario (CUFRISA).
  - Fideicomisario (Beneficiario).



# Beneficios

- **Transparencia**, el Fiduciario (CUFRISA), quien es un tercero imparcial que está obligado al exacto cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
- **Confidencialidad**, ya que CUFRISA está obligado, por disposición legal, a no dar información sobre los Fideicomisos celebrados, ni respecto a las personas que participan en el mismo.
- **Protección y conservación patrimonial**, ya que los bienes fideicomitidos quedan fuera del alcance de los acreedores, con excepción de aquellas operaciones que se realicen precisamente en fraude a ellos y solamente CUFRISA podrá disponer de ellos de acuerdo con lo establecido en el contrato.

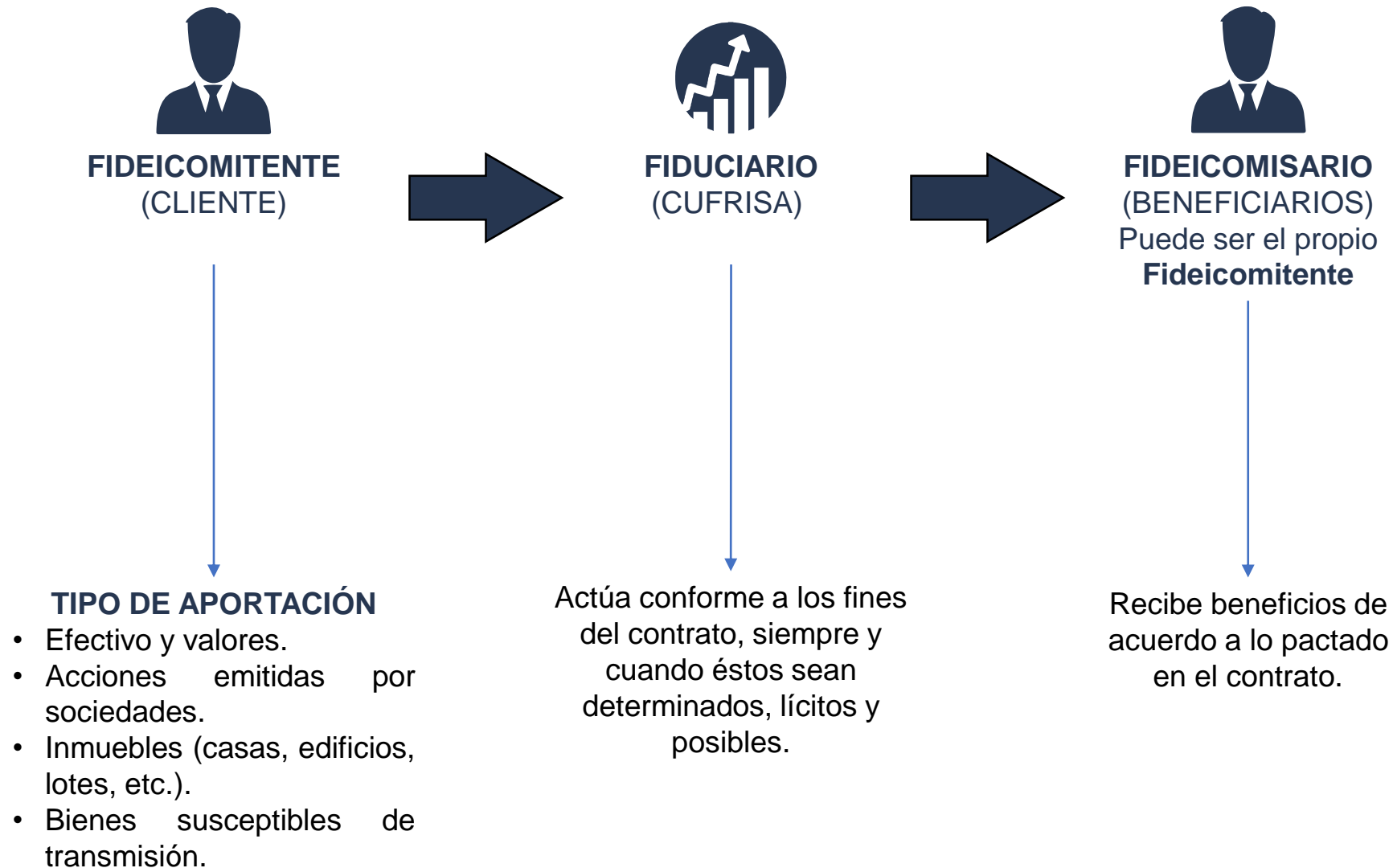


# Beneficios

- **Eliminación de cargas administrativas**, ya que CUFRISA realiza los actos para el manejo de los bienes encomendados en el propio contrato de Fideicomiso.
- **Exacto cumplimiento de los fines**, ya que CUFRISA deberá acatar fielmente las instrucciones giradas por el cliente, en forma permanente y continua.
- **Versatilidad**, ya que el Fideicomiso se puede adecuar a las necesidades específicas de cada cliente. La única limitante es que los fines sean lícitos y posibles.



# Funcionamiento del fideicomiso



# FIDEICOMISO DE GARANTÍA

- Contrato a través del cual se asegura el cumplimiento de una obligación. De existir incumplimiento, CUFRISA procederá al pago liquidando el bien que se dejó como garantía.
- PROSPECTOS DE CLIENTES:
  - Persona que haya o vaya a contraer una obligación.
  - Persona que desee que la obligación quede garantizada.
  - Dependencias y entidades públicas.
- VENTAJAS
  - Se evitan procedimientos judiciales.
  - Seguridad para las partes.
  - Imparcialidad del Fiduciario.
  - Cumplimiento exacto de las instrucciones, plasmadas en el contrato de Fideicomiso.
  - Seguridad jurídica para las partes, ya que al Fiduciario se le transmite la propiedad de los bienes.



# FIDEICOMISO DE GARANTÍA

## ■ REQUISITOS

### En caso de ser persona física:

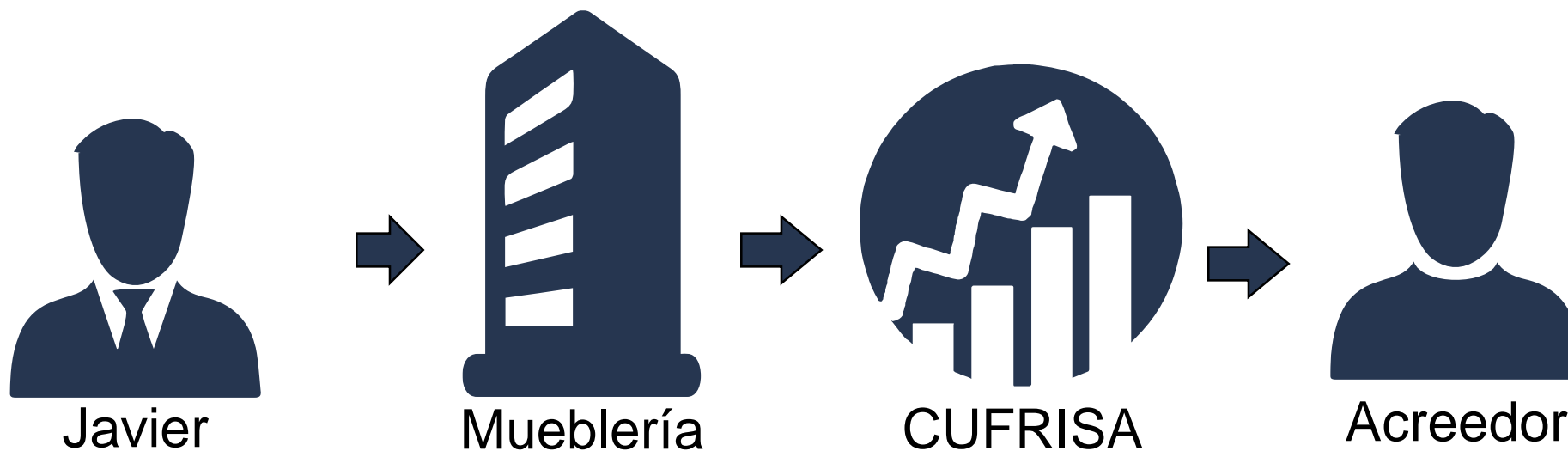
- Identificación oficial.
- Acta de matrimonio.
- Documentación inherente al bien a fideicomitir (garantía).
- Documento a través del cual se contrae la obligación a garantizar.

### En caso de persona moral:

- Acta constitutiva.
- Poder del representante legal.
- Identificación oficial del representante legal.
- Comprobante de domicilio y R.F.C. de la empresa.
- Documentación inherente al bien que se otorgará en Fideicomiso (garantía).
- Documento a través del cual se contrae la obligación a garantizar.



# EJEMPLO



Javier es dueño de una Mueblería y no tiene dinero para abrir una segunda sucursal, al contratar a CUFRISA como fiduciario y un tercero como acreedor, el se convierte en beneficiario, la mueblería queda protegida dentro de un fideicomiso con el que se garantiza el pago al acreedor quien presta el dinero que de no ser pagado se cubre con la liquidez de el bien en fideicomiso (la mueblería).





# FIDEICOMISO DE GARANTÍA PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS

- Contrato por el cual se transmite la propiedad de un inmueble y/o recursos a CUFRISA, para que éste los conserve o administre y permita la construcción de obras y posteriormente transmita las unidades a alguna persona física o moral.
- PROSPECTOS DE CLIENTES
  - Empresas constructoras.
  - Desarrolladoras inmobiliarias.
  - Infonavit, Fovissste, Invi, Ficapro, entidades y organismos públicos.
  - Institutos de vivienda de los Estados.
  - Cualquier persona física o moral que desee construir y/o comercializar un desarrollo inmobiliario.
- VENTAJAS
  - Seguridad para los participantes, ya que sus aportaciones se destinan al logro de un fin determinado por ellos mismos.
  - Productividad y transparencia en el manejo y aplicación de los recursos y bienes.
  - En su caso, verificación del avance de obra, control de calidad de materiales y verificación de especificaciones a través de una supervisora.
  - Imparcialidad, ya que CUFRISA actúa sin tener interés particular en el asunto.



# FIDEICOMISO DE GARANTÍA PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS

## ▪ REQUISITOS

### **En caso de ser persona física:**

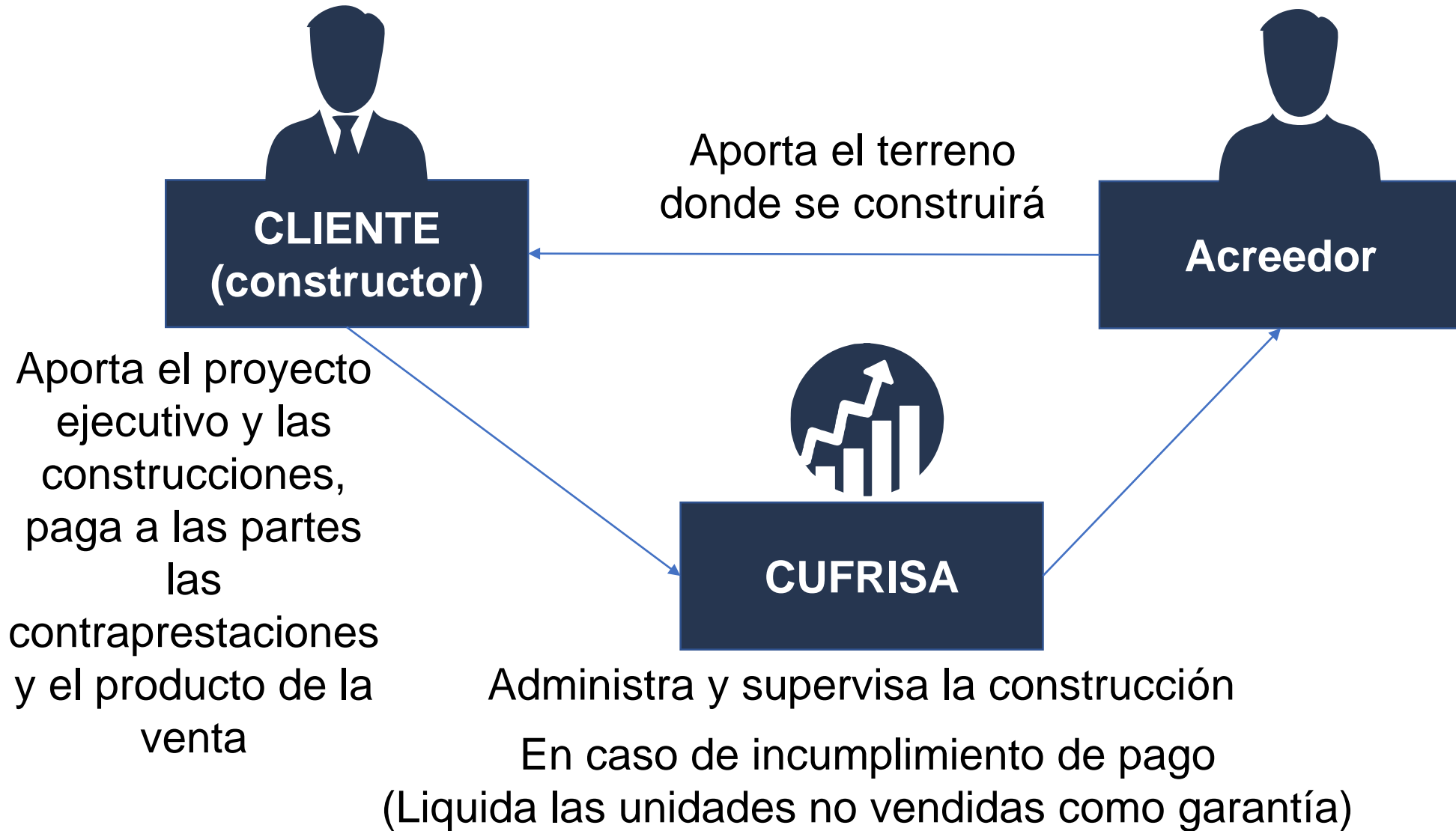
- Identificación oficial.
- Acta de matrimonio.
- Documentación inherente al bien que se otorgará en Fideicomiso.

### **En caso de persona moral:**

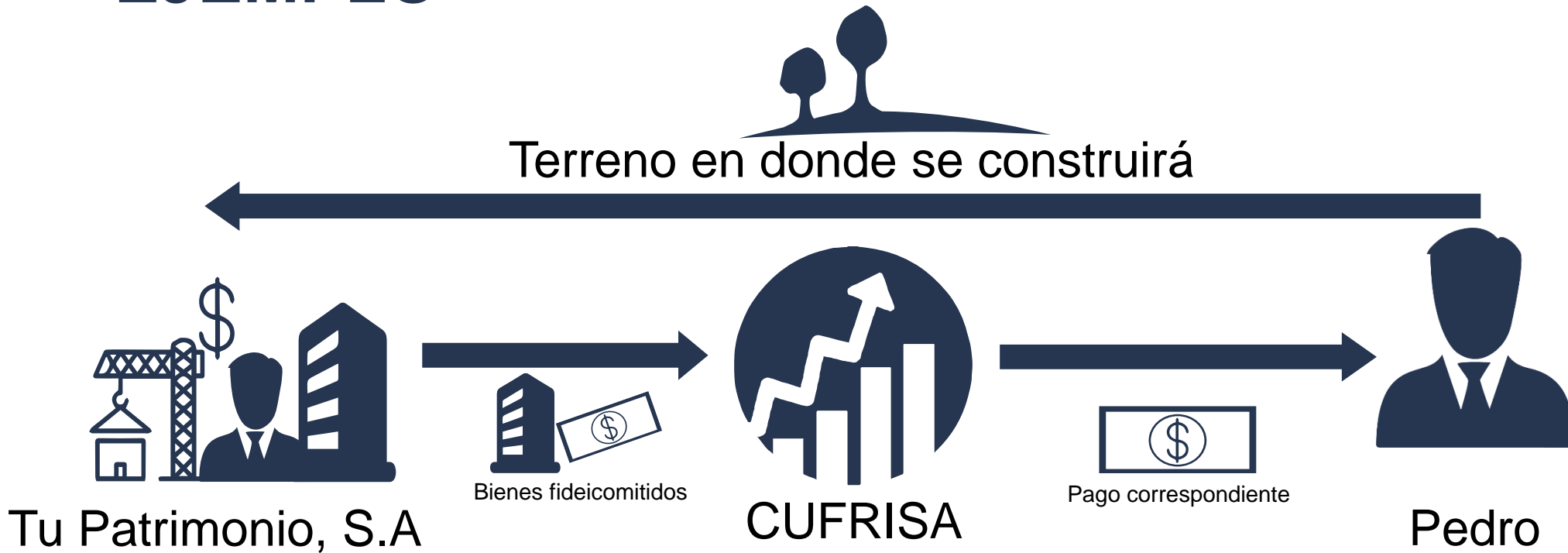
- Acta constitutiva o decreto de constitución.
- Poder del representante legal.
- Identificación oficial del representante legal.
- Comprobante de domicilio y R.F.C. de la empresa.
- Documentación inherente al bien que se otorgará en Fideicomiso.



# FIDEICOMISO DE GARANTIA PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS



# EJEMPLO



La desarrolladora “Tu Patrimonio, S.A.” se interesa en construir “el desarrollo”, para lo cual necesita un terreno, el señor Pedro está interesado en aportar un terreno, “Tu Patrimonio S.A.” no puede comprar el terreno en una sola exhibición y Pedro necesita certeza del pago. Al contratar a CUFRISA como Fiduciario y se aporta el proyecto ejecutivo, los planos, permisos y licencias para este desarrollo inmobiliario, y en su caso los recursos financieros para la construcción de las obras, CUFRISA se encargara de vigilar el desarrollo de las obras, verificar la venta de las viviendas, pagar el precio del terreno a Pedro y entregar el remanente a Tu Patrimonio S.A. de acuerdo a los fines del fideicomiso. En el fideicomiso se acuerda una posible liquidación de los bienes para garantizar el pago del terreno entre otros conceptos, dando seguridad y transparencia a la aportación de todos.

