



...: DR. JORGE ADRIAN
CEBALLOS ANCONA

Socio de Intelegis Mérida y Cancún
Grupo Consultor Fiscal.
Contador Público Certificado con
Maestría en Impuestos y
Doctorado en Finanzas Públicas.

Los certificados de participación, alternativas en tiempos de crisis.



INTRODUCCIÓN

En tiempo de crisis donde los recursos se tornan caros para desarrollar proyectos de inversión y el acceso a créditos es difícil, debemos buscar en nuestro entorno figuras nuevas o poco usadas para evaluar la viabilidad de nuevas fuentes de financiamiento económicas fiscal y financieramente, es por eso que la figura de los certificados de participación ordinaria o inmobiliaria, fibras y Sibras toman un valor importante.

En 2004, dentro del Título VII de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR), denominado: VII "De los Estímulos Fiscales", Se establecieron beneficios a los fideicomisos a través de los cuales se realizaran actividades relacionadas con los negocios inmobiliarios de construcción o adquisición de inmue-

bles para destinarse a su enajenación o arrendamiento.

Hacia el 2006, el legislador ha reconocido que los fideicomisos inmobiliarios constituyen eficientes mecanismos de inversión para fomentar el desarrollo inmobiliario del país y que es necesario que se faciliten las operaciones que estos fideicomisos realizan en la Bolsa de Valores, colocando certificados de participación en los mercados bursátiles con el objeto de obtener un flujo de recursos que les permita cumplir con sus fines.

Hoy en día, las disposiciones relativas a los fideicomisos inmobiliarios contemplados en los artículos 223, 224, y 224-A de la ley de ISR, facilitan por una parte, el cumplimiento de obligaciones de los fideicomitentes que aportan bienes al patrimonio del fideicomiso así como de la fiduciaria ya que ésta no realizará pagos provisionales por concepto del Impuesto Sobre la Renta e Impuesto empresarial a tasa única por las actividades realizadas por el fideicomiso. Por

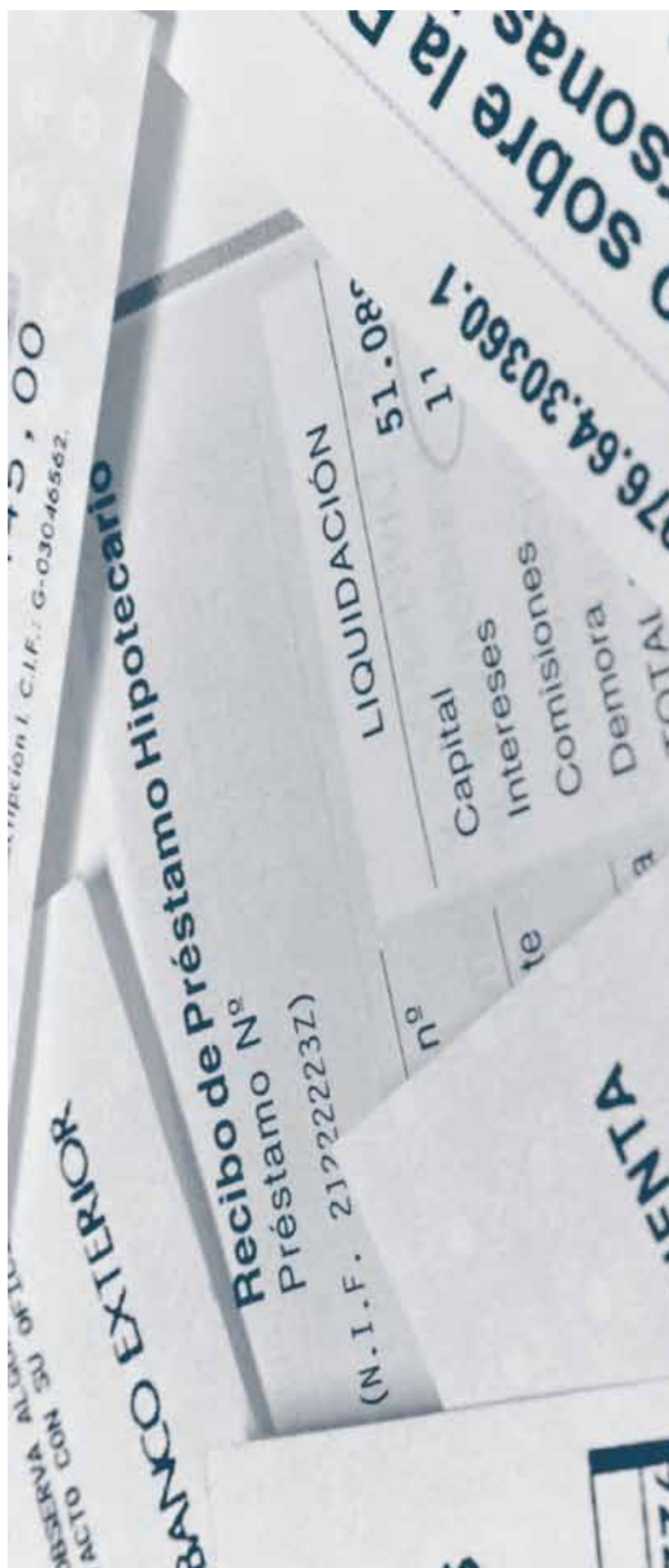
otra parte, al promover las operaciones en Bolsa de Valores mediante la emisión de Certificados de Participación Inmobiliarios, permite el acceso al mercado inmobiliario a nuevos inversionistas.

CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

Los certificados de participación ordinaria (CPO) o inmobiliaria (CPI) son títulos de deuda nominativos a largo plazo emitidos por la división fiduciaria de un banco, casa de bolsa o aseguradora, sobre bienes, valores o derechos que el solicitante tenga en su propiedad, los cuales se constituyen como garantía en un fideicomiso.

Los certificados de participación se han utilizado para diversos fines, desde financiamiento de infraestructura (construcción de carreteras), participación de negocios, hasta el manejo de metales.

No son instrumentos de financiamiento muy conocidos y, por lo tanto, se utilizan poco, además, resultan convenientes al reunir a una cantidad importante de personas que deseen invertir y ganar utilidades.



CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

EMISOR.- la división fiduciaria de un banco, casa de bolsa o aseguradora, siendo los posibles fideicomitentes (portantes) las empresas públicas, personas físicas o sociedades anónimas que cuenten con bienes necesarios sobre los cuales se constituya el fideicomiso irrevocable requerido.

GARANTÍA.- los bienes muebles fideicomitidos (aportados) al fideicomiso, cuya propiedad acredita el fiduciario.

MONTO TOTAL.- variable según el proyecto que se desee financiar.

VALOR NOMINAL.- por lo general \$100.00 por título.

PLAZO.- mínimo tres años.

RENDIMIENTO.- De manera general, los intereses se calculan cada mes y son pagaderos en forma trimestral. La tasa de interés puede establecerse de varias maneras, dependiendo de las condiciones del mercado vigentes al momento en que se efectúe la emisión, así como el valor de amortización fijado. Por lo general la tasa de interés



se fijará sobre el valor que resulte mayor entre la los certificados de tesorería de la federación (CETES) y los certificados de depósito y bonos de desarrollo (BONDES), mas una sobre tasa fijada de común acuerdo entre el fideicomitente y el intermediario financiero colocador de la emisión.

AMORTIZACIÓN.- la amortización de los certificados puede efectuarse en un solo pago al vencimiento o mediante pagos parciales o anticipados con un plazo de gracia hasta la mitad del plazo de la emisión, para después liquidar la parte proporcional del principal que resulte del número de amortizaciones

parciales.

Una vez iniciados los pagos de capital, los certificados de participación solo generarán intereses sobre los saldos insolutos. Una vez amortizados los títulos, la propiedad de los bienes fideicomitidos se revierte a la empresa fideicomitente.

COLOCACIÓN.- oferta pública promovida por una casa de bolsa.

INTERMEDIACIÓN.- casa de bolsa

POSIBLES ADQUIRENTES.- personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera.

El 27 de febrero de 2009 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un Decreto por medio del cual se reforma y adiciona el Decreto que otorga estímulos fiscales en materia de los Impuestos Sobre la Renta y Empresarial a Tasa Única publicado el 5 de noviembre de 2007, en relación con lo siguiente:

- Tratamiento para FIBRAS y SIBRAS en materia de IETU.
- Los estímulos fiscales en materia de IETU, no son ingreso acumulable para efectos de Impuesto Sobre la Renta.

En el caso de fideicomisos o sociedades a que se refieren los artículo 223 y 224-A de la Ley del ISR respectivamente, se permite que, para efectos de Impuesto Sobre la Renta, se difiera el entero del impuesto causado por la aportación de inmuebles a tales fideicomisos o sociedades o, en el caso de contribuyentes del Título II de la LISR, optar por diferir la acumulación de la ganancia obtenida con motivo de tal aportación. Este tratamiento no se estableció en la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, razón por la cual, los FIBRAS y SIBRAS se vuelven aún más inviables.

En virtud de lo anterior, en este Decreto se permite, para efectos del IETU, que los contribuyentes que aporten inmuebles a FIBRAS o SIBRAS difieran la causación de este impuesto, por lo que:

La acumulación del ingreso diferido para efectos del IETU se hará en la misma fecha en que se deba enterar el impuesto o acumular la ganancia diferida para efectos de Impuesto Sobre la Renta, según sea el caso.

Adición del artículo décimo quinto.

Las sociedades a que se refiere el artículo 224-A de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no tienen la obligación



de efectuar pagos provisionales de ISR.

En virtud de que la Ley del IETU no contempla un tratamiento equivalente, el Decreto que nos ocupa establece que tales sociedades podrán no efectuar pagos provisionales de IETU.

BENEFICIOS DE LOS CERTIFICADOS DE APORTACIÓN

- Los responsables del proyecto no pagan tasas de interés bancarias de créditos para desarrollarlo.
- Los compradores de los certificados de participación reciben mayores intereses por su inversión que los bancarios o

los que otorgan los títulos de deuda gubernamental.

- Los compradores deben analizar las garantías de los certificados ya que el fiduciario se compromete únicamente a venderlos si el proyecto por alguna razón fracasa y con el producto de la venta, pagar a los poseedores de los certificados hasta donde alcancen los recursos.

BENEFICIOS FISCALES DE LOS CERTIFICADOS DE APORTACIÓN

- El diferimiento del Impuesto Sobre la Renta.
- No efectúa pagos provisionales de ISR.
- No efectúa pagos provisionales de IETU.

Conclusión

Es una excelente herramienta financiera y fiscal para poder llevar a cabo un proyecto de inversión, es tanto atractivo para el desarrollador ya que puede hacerse de recursos “económicos” en tiempos de crisis, así como para el inversionista que recibirá más intereses que los que la banca le pudiera dar hoy en día, sin embargo no hay que dejar de ver el proyecto, ya que la fiduciaria no es garantía del éxito del proyecto, únicamente cumple con lo estipulado en el contrato de fideicomiso.