



Oficio No. 350-A-123/2024

Ciudad de México, a 30 de mayo de 2024.

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO 2401**

Antonio Dovalí Jaime 70 Piso 11 Torre-A,
Colonia Santa Fe Zedec.01219.
Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

Presente

Me refiero al escrito de 24 de mayo de 2024 suscrito por el C. Alejandro Chico Pizarro, recibido en la Unidad de Legislación Tributaria el 24 del mismo mes y año, mediante el cual, en ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se solicita información sobre la aplicación de la legislación fiscal vigente en materia de los requisitos específicos que se deben satisfacer a efecto de aplicar el estímulo fiscal establecido en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (Ley del ISR), que comprende los fideicomisos constituidos o que se constituyan con el propósito de adquirir o construir bienes inmuebles.

Para los efectos de la información solicitada, pide expresamente a esta Unidad Administrativa que se pronuncie sobre el alcance de los requisitos a que se refieren las fracciones II, III, V y VIII del artículo 187 de la Ley del ISR, en relación con la regla 3.21.2.5., fracción III de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2024, conforme a lo siguiente:

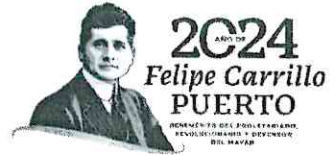
*"**TERCERO.** - Que no es obligatorio que los inmuebles o derechos de arrendamiento estén aportados al fideicomiso previamente para cumplir con el requisito fiscal de la fracción VIII del artículo 187 de la Ley del ISR y obtener la resolución favorable según el artículo 34 del Código Fiscal de la Federación y la regla 3.21.2.5., considerando que dichos bienes pueden estar sujetos a condiciones suspensivas o gravámenes al momento de la solicitud.*

*"**CUARTO.** - Que los derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento que se encuentren afectos a un fideicomiso de garantía, no pierden su naturaleza y, por lo tanto, podrían ser aportados al patrimonio de un fideicomiso en términos de la fracción II del artículo 187 de la Ley del ISR."*

Consideraciones

- a) El propósito del estímulo fiscal a los fideicomisos inmobiliarios es principalmente fomentar la inversión a largo plazo en el mercado inmobiliario con el fin de promover el crecimiento económico y fomentar el empleo.





Oficio No. 350-A-123/2024

Lo anterior, se puede desprender de la exposición de motivos¹ que en 2003, fue puesta a consideración del H. Congreso de la Unión para integrarlo a la Ley del ISR:

"Estímulo fiscal a fideicomisos inmobiliarios

Con el propósito de fomentar la inversión a largo plazo, se propone otorgar un estímulo fiscal a los fideicomisos cuya actividad sea únicamente la construcción o la adquisición de inmuebles que se destinen a su enajenación o a la concesión del uso o goce temporal.

Uno de los sectores en el que suelen invertir los fondos de pensiones y jubilaciones es el mercado inmobiliario. A efecto de atraer dichos recursos, es importante establecer incentivos que permitan captar recursos de dichos fondos, los cuales constituyen uno de los principales rubros de inversión en el mundo.

...

Es importante señalar, que el esquema propuesto también sería aplicable a los fondos de pensiones y jubilaciones establecidos en los términos del artículo 33 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, así como a las sociedades de inversión de fondos para el retiro, residentes en territorio nacional, facilitando con ello la inversión a largo plazo y permitiendo que estos fondos tengan rendimientos más acordes con su función de fomentar el ahorro a largo plazo.

Este estímulo permite dirigir estos ahorros de largo plazo a inversiones intensivas en mano de obra, lo que es acorde con el objetivo central de la reforma de promover el crecimiento económico y fomentar el empleo. ..."

- b) El Poder Judicial de la Federación ha reconocido a partir del análisis de estas consideraciones legislativas,² que los fideicomisos inmobiliarios previstos en la Ley del ISR, persiguen un fin extrafiscal, ya que fueron creados por razones económicas, sociales y de conveniencia política, a fin de proporcionar mayor cobertura a los proyectos privados de inversión inmobiliaria y favorecer a los contribuyentes de un sector que produce importantes fuentes de empleo, detonando la actividad económica del país a través del fomento de la industria de la construcción mediante la constitución de fideicomisos inmobiliarios.

La Ley del ISR, en su artículo 187 regula los requisitos que los fideicomisos inmobiliarios deberán cumplir para aplicar el estímulo fiscal que se establece en artículo 188 de la misma Ley, en los siguientes términos:

¹ Gaceta Parlamentaria, año VII, número 1388-I, viernes 5 de diciembre de 2003.

² Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, enero de 2010, página 10. Jurisprudencia P./I. 138/2009





"Artículo 187. Con el propósito de fomentar la inversión inmobiliaria en el país, se les dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de esta Ley a los fideicomisos que se dediquen a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines, cuando se cumplan los requisitos siguientes:

- I.** Que el fideicomiso se haya constituido o se constituya de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.
- II.** Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.
- III.** Que al menos el 70% del patrimonio del fideicomiso esté invertido en los bienes inmuebles, los derechos o créditos a los que se refiere la fracción anterior y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.
- IV.** Que los bienes inmuebles que se construyan o adquieran se destinen al arrendamiento y no se enajenen antes de haber transcurrido al menos cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente. Los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de esta Ley.
- V.** Que la fiduciaria emita certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista.
- VI.** Que la fiduciaria distribuya entre los tenedores de los certificados de participación cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso.
- VII.** Que cuando la fiduciaria estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, estos conceptos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso.





Oficio No. 350-A-123/2024

VIII. *Que se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.*

IX. *Que la fiduciaria presente a más tardar el 15 de febrero de cada año:*

- a)** *La información de identificación de los fideicomitentes.*
- b)** *La información y documentación de cada una de las operaciones mediante las cuales se realizó la aportación al fideicomiso de cada uno de los inmuebles, incluyendo la identificación de los mismos, así como el monto y número de los certificados de participación entregados a los fideicomitentes. En caso de que los inmuebles aportados al fideicomiso hayan sido arrendados a dichos fideicomitentes, los contratos respectivos.*
- c)** *Informe de cada inmueble aportado al fideicomiso que contenga:*
 - 1.** *Fecha de aportación.*
 - 2.** *Valor de la aportación.*
 - 3.** *Años transcurridos entre la fecha de construcción y la de su aportación.*
 - 4.** *Domicilio.*
 - 5.** *Uso o destino.*
 - 6.** *Datos de identificación del portafolio de inversión al que se integra el inmueble, de ser el caso.*
 - 7.** *Cuando el inmueble sea enajenado por la institución fiduciaria, incluir en el informe la fecha de enajenación, valor de enajenación y ganancia o pérdida.*

..."

- c)** A través de la Resolución Miscelánea Fiscal se ha regulado en el ámbito administrativo la aplicación del régimen de FIBRAS. Dentro de este instrumento se encuentra por ejemplo la regla 3.21.2.5, para el ejercicio fiscal de 2024, la cual regula la inscripción en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles a que se refiere la fracción VIII del artículo 187 de la Ley del ISR, en los siguientes términos:





Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles

"3.21.2.5. Para los efectos del artículo 187, fracción VIII de la Ley del ISR el requisito consistente en que el fideicomiso se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, se tendrá por cumplido cuando se actualice lo siguiente:

- I. Se trate de los fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de participación por los bienes que integren su patrimonio.
- II. Los certificados referidos sean colocados mediante oferta pública entre el gran público inversionista y se haya obtenido para tal efecto autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- III. Las fiduciarias de los fideicomisos cuenten con una resolución favorable en términos del artículo 34 del CFF respecto al régimen fiscal aplicable al fideicomiso de que se trate, emitida por la ACAJNI, la ACAJNGC o la ACAJNH o, en su caso, por alguna de las unidades administrativas que de ellas dependan."

Opinión

Con base en lo anterior, en respuesta a la petición manifestada en ejercicio del derecho consagrado en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, esta Unidad de Legislación Tributaria manifiesta lo siguiente:

1. Cumplimiento de Requisitos en el Régimen de FIBRAS: Evaluación y Autorización Fiscal

La Ley del ISR no establece el momento preciso para cumplir con los requisitos del artículo 187 de dicha ley, a efecto de aplicar el régimen de fideicomisos de inversión en bienes raíces (régimen de FIBRAS).

En ese sentido, se considera que para determinar el cumplimiento de los requisitos se debe atender al modelo de negocio mediante el cual operan estas estructuras.

Es así que la autoridad fiscal, para autorizar la aplicación del régimen jurídico fiscal de FIBRAS deberá cerciorarse de que el fideicomiso cumple con los requisitos establecidos en las fracciones I y II del artículo 187 de la Ley del ISR, es decir, que se trata de un fideicomiso que se haya constituido o se constituya





de conformidad con las leyes mexicanas; que la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país, y que su fin primordial sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición de derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.

Adicionalmente, por lo que hace al resto de los requisitos previstos en el artículo 187 de la Ley del ISR, se considera que la autoridad fiscal deberá cerciorarse que el fideicomiso solicitante aporte todos los elementos de convicción suficientes para materializar el cumplimiento de los mismos, y de ser así la autoridad podría resolver favorablemente la solicitud para aplicar el régimen jurídico fiscal de fideicomisos de inversión en bienes raíces, con fundamento en el artículo 34 del Código Fiscal de la Federación, de acuerdo con lo que establece la regla 3.21.2.5, fracción III de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2024; y a su vez, la emisión de esta resolución que debe versar únicamente sobre la aplicación del régimen jurídico fiscal de FIBRAS, permitiría el cumplimiento del requisito previsto en la fracción VIII del artículo 187 de la Ley del ISR, relativo a que el fideicomiso se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles.

2. Patrimonio y cumplimiento fiscal en FIBRAS

Es común que, al momento de la constitución de una FIBRA, algunos bienes inmuebles o derechos fiduciarios sobre los inmuebles previstos para formar parte del patrimonio aún no se hayan integrado al mismo. Esto se debe a que el patrimonio es un elemento dinámico que se va conformando y ampliando con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o derechos a lo largo del tiempo, tal como lo contempla la fracción II del artículo 187 de la Ley del ISR.

Así, cuando no se hayan integrado al patrimonio del fideicomiso bienes inmuebles o derechos fiduciarios sobre los inmuebles al momento de su constitución, se considera que los requisitos relacionados precisamente con la aportación de bienes inmuebles y derechos fiduciarios al patrimonio del fideicomiso y con la emisión de certificados de participación, son eventos que, por su propia naturaleza no podrían verificarse de manera inmediata por la autoridad fiscal al momento de solicitarse la resolución para aplicar el régimen de FIBRAS. Estos aspectos se materializarán en el futuro y podrán ser objeto de comprobación posterior mediante el ejercicio de facultades de comprobación de las autoridades fiscales.





Misma situación ocurre con los requisitos de la distribución del resultado fiscal y la presentación de informes al Servicio de Administración Tributaria (SAT), en razón de que los mismos tienen una periodicidad anual y solo pueden cumplirse después del inicio de las operaciones del fideicomiso, una vez que hayan llevado a cabo operaciones.

3. Momento de Cumplimiento de Requisitos

El artículo 187 de la Ley del ISR establece los requisitos para que un fideicomiso pueda acogerse al régimen jurídico fiscal de FIBRAs. No obstante, estos requisitos no necesariamente son exigibles en su totalidad en el momento de la constitución del fideicomiso.

Lo anterior es así, dado que la creación de un fideicomiso que pretenda aplicar el régimen de FIBRAs, es un acto complejo que resulta a partir de la manifestación de la voluntad de varias partes y que se compone de la sucesión de una serie de actos jurídicos que se complementan entre sí, los cuales se podrán ir concretando conforme al desarrollo natural de las actividades del fideicomiso, orientadas a cumplir con los objetivos para los que fue establecido.

En ese sentido, es común que en su inicio los fideicomisos que se dediquen a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que pretendan aplicar el régimen jurídico fiscal de FIBRAs, no cumplan algunos de los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del ISR, debido a que tales requisitos dependen de operaciones y resultados que solo pueden darse con el transcurso del tiempo y la generación de ingresos por parte del fideicomiso. Por ejemplo, la aportación de bienes inmuebles después de su constitución; la distribución del resultado fiscal es otro de estos requisitos que no puede cumplirse de inmediato porque se basa en los ingresos generados y en el resultado fiscal determinado con posterioridad.

En resumen, la fase inicial de un fideicomiso implica la creación de una estructura legal para el inicio de operaciones. Sin embargo, aspectos como la generación de ingresos y la consecuente distribución del resultado fiscal solo pueden llevarse a cabo una vez que el fideicomiso ha comenzado a operar y a generar resultados económicos.

Es importante destacar que las disposiciones fiscales no establecen un proceso cronológico para el cumplimiento de todos los requisitos desde el principio. Esta situación hasta cierto punto flexible, permite que cuando los fideicomisos no hayan integrado a su patrimonio bienes inmuebles o derechos al momento de su constitución, adapten sus operaciones y estructuren el cumplimiento de





sus obligaciones de manera progresiva, lo cual es idóneo para la viabilidad de los fideicomisos de inversión en bienes raíces, ya que la naturaleza de sus operaciones implica un desarrollo gradual de sus actividades comerciales y fiscales.

4. Obligación de Consulta o Autorización

La fiduciaria, en su papel de administradora del fideicomiso, tiene la responsabilidad de garantizar que todas las operaciones se realicen conforme a la ley. Parte de esta responsabilidad implica consultar o solicitar autorización al SAT para operar bajo el régimen jurídico fiscal de FIBRAS. Esta obligación está claramente establecida en el artículo 187, fracción VIII de la Ley del ISR, y tiene como finalidad proporcionar certeza jurídica tanto a la fiduciaria como a los fideicomitentes y tenedores del gran público inversionista.

La consulta al SAT busca asegurar que el fideicomiso cumple con los requisitos necesarios para operar bajo el régimen de FIBRAS. Esta consulta no solo beneficia a la fiduciaria, asegurando la aplicabilidad del régimen, sino que también otorga tranquilidad a los fideicomitentes y tenedores del gran público inversionista, quienes pueden estar seguros de que el fideicomiso está en conformidad con el marco fiscal vigente. Este proceso es esencial para prevenir futuras contingencias fiscales y asegurar el correcto funcionamiento del fideicomiso.

Además, la autorización del SAT, que debe versar únicamente sobre la aplicación del régimen jurídico fiscal de FIBRAS, sirve como un mecanismo de validación, garantizando que el fideicomiso está en condiciones de gozar de los beneficios fiscales previstos en el régimen de FIBRAS. Sin esta autorización, las operaciones del fideicomiso podrían estar sujetas a incertidumbre jurídica y fiscal, lo que podría afectar negativamente la confianza de los inversionistas y la viabilidad del proyecto.

5. Importancia de la Autorización Previa

La obtención de la autorización previa del SAT es un paso trascendental para que los fideicomisos puedan beneficiarse del régimen jurídico fiscal de FIBRAS. Uno de los principales beneficios fiscales de este régimen es el diferimiento del impuesto sobre la renta (ISR) en la enajenación de bienes inmuebles al fideicomiso. Este diferimiento permite a los fideicomitentes optimizar su carga fiscal y mejorar la rentabilidad de sus inversiones.





Oficio No. 350-A-123/2024

Ahora bien, en el caso de que no se hayan integrado al patrimonio del fideicomiso bienes inmuebles o derechos al momento de su constitución, para asegurar que estos beneficios fiscales sean efectivos, la fiduciaria puede obtener la autorización del SAT antes de realizar aportaciones de bienes al fideicomiso. Sin esta autorización, los fideicomitentes podrían enfrentar riesgos fiscales, lo que podría disuadir la inversión y afectar la viabilidad del fideicomiso.

Además, la autorización previa del SAT actúa como una salvaguarda que asegura que todas las operaciones del fideicomiso son acordes con las disposiciones fiscales. Esto es fundamental para mantener la confianza de los inversionistas y para garantizar la sostenibilidad a largo plazo del fideicomiso. En resumen, la obtención de esta autorización, inclusive previo a que el patrimonio se encuentre integrado, es esencial para aprovechar al máximo los beneficios del régimen de FIBRAS y para asegurar el cumplimiento de la norma.

6. Alcance de la Consulta y Resolución Favorable

Conforme a la regla 3.21.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, para efectos de la inscripción en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles (fracción VIII del artículo 187 de la Ley del ISR), es necesario que, entre otros requisitos, las fiduciarias obtengan una resolución favorable conforme al artículo 34 del Código Fiscal de la Federación.

Es decir, con apoyo en la cláusula habilitante prevista en la fracción VIII del artículo 187 de la Ley del ISR, la autoridad fiscal estableció que para tener por cumplido el requisito de inscripción en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, como uno de los elementos constitutivos e iniciales para el perfeccionamiento del fideicomiso que aplicará el régimen de FIBRAS, sería necesario contar con la resolución favorable respectiva, cuyo contenido versará única y exclusivamente sobre el régimen jurídico fiscal aplicable a dicho fideicomiso.

Cabe señalar que dicho requisito se encuentra previsto en la Resolución Miscelánea Fiscal desde el año 2014³, con el propósito de brindar certeza jurídica sobre el régimen fiscal de los fideicomisos que opten por el régimen de FIBRAS establecido en los artículos 187 y 188 de la Ley del ISR.

Lo anterior tiene sentido, desde la consideración más elemental de que las resoluciones que obtienen los particulares como respuesta a una consulta real y concreta en términos del artículo 34 del Código Fiscal de la Federación,

³ Regla I.3.20.3.6. de la RMF publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2013.





Oficio No. 350-A-123/2024

constituyen el medio idóneo que permite a un contribuyente tener certeza jurídica sobre su situación fiscal.

Ahora bien, la referida resolución favorable que debe versar únicamente sobre la aplicación del régimen jurídico fiscal de FIBRAS, aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, no equivale automáticamente a la procedencia del régimen de FIBRAS para el fideicomiso en cuestión, ya que la resolución favorable se limita —como se anticipó— a tener por cumplido el requisito de la fracción VIII del artículo 187 de la Ley del ISR de confirmar la inscripción del fideicomiso en el registro correspondiente, concebido como uno de los elementos constitutivos e iniciales para el perfeccionamiento del fideicomiso que aplicará el régimen de FIBRAS, lo que sin duda presupone un requisito previo pero que no determina directamente la aplicación plena del régimen de FIBRAS.

La consulta y su resolución actúan como un control inicial, permitiendo que el fideicomiso opere bajo el régimen de FIBRAS, pero no eximen a la fiduciaria de la obligación de cumplir con todas las disposiciones subsecuentes. Esto incluye la correcta administración del fideicomiso, la distribución oportuna de los resultados fiscales y la presentación de informes periódicos al SAT. Todos estos aspectos son medulares para mantener la validez del régimen y los beneficios fiscales asociados.

Además, la resolución favorable debe complementarse con actos de supervisión y cumplimiento continuos. La fiduciaria debe asegurarse de que todas las operaciones del fideicomiso se realicen conforme a las normas establecidas, y debe estar preparada para responder a cualquier requerimiento o auditoría por parte del SAT. Esto garantiza la transparencia y la legalidad de las operaciones, fortaleciendo la confianza de los fideicomitentes y contribuyendo a la estabilidad y éxito del fideicomiso a largo plazo.

7. Efectos de la Autorización

Como ya fue mencionado, uno de los beneficios fiscales del régimen jurídico fiscal de FIBRAS consiste en el diferimiento del ISR correspondiente a la aportación de bienes inmuebles al fideicomiso. Considerando lo anterior, para garantizar la certeza jurídica de las partes del fideicomiso, la fiduciaria debe obtener la resolución favorable del SAT para aplicar el régimen jurídico fiscal de FIBRAS, antes de que sean aportados al patrimonio fideicomitado, pues de lo contrario, la aportación que se realice podría ser considerada como una enajenación en términos del Código Fiscal de la Federación, con las consecuencias fiscales que ello implique.





Ahora bien, autorizado el régimen, los beneficios fiscales que este tratamiento implica requieren forzosamente que la fiduciaria aporte los bienes al patrimonio fideicomitido, ya que si no se realiza esta aportación la autorización del régimen quedaría sin materia. Además, es importante recordar que el régimen de FIBRAs no implica una exención de contribuciones, sino más bien un diferimiento del pago del ISR.

En otras palabras, una vez obtenida la autorización del SAT, es esencial que la fiduciaria proceda con la aportación de bienes al patrimonio fideicomitido para que los beneficios fiscales del régimen de FIBRAs se materialicen. Si la fiduciaria no realiza esta aportación, los beneficios fiscales previstos quedarían sin efecto, lo que incluso podría tener consecuencias negativas para los fideicomitentes y para el éxito del proyecto.

8. Solicitud de Resolución Favorable para FIBRAs

Así las cosas, se considera que al momento de formular la solicitud de la resolución favorable a que hace referencia la regla 3.21.2.5., fracción III, de la Resolución Miscelánea Fiscal, no es necesario que todos los requisitos del artículo 187 se hayan cumplido previamente, ya que dicha resolución está vinculada principalmente al requisito de la inscripción del fideicomiso en el registro correspondiente de conformidad con lo establecido en la fracción VIII del referido precepto legal. Es decir, por una parte, la fiduciaria puede solicitar la resolución favorable incluso si algunos requisitos aún no se han satisfecho y, por otro lado, dicho aspecto no puede considerarse como un impedimento para que la autoridad fiscal emita la resolución favorable al particular pues, como se anticipó, la constitución de un fideicomiso que pretenda aplicar el régimen jurídico fiscal de FIBRAs constituye en sí mismo un acto complejo y dinámico. Esto es relevante, ya que algunos aspectos, como la aportación de los bienes inmuebles al fideicomiso, válidamente se podría materializar después de la constitución del fideicomiso, cuando no se hayan integrado al patrimonio del fideicomiso bienes inmuebles o derechos al momento de su constitución.

9. Inmuebles sujetos a condiciones suspensivas o gravámenes

En cuanto al planteamiento sobre si los bienes inmuebles aportados para integrar el patrimonio inicial del fideicomiso pueden estar sujetos a condiciones suspensivas o gravámenes al momento de la solicitud, se comenta lo siguiente:





Oficio No. 350-A-123/2024

Con independencia de que se ha analizado que existen requisitos de cumplimiento futuro en el proceso de autorización de un fideicomiso, para aplicar el régimen de FIBRAS, es muy importante analizar el alcance del texto legal del artículo 187 de la Ley del ISR, pues la actuación de la autoridad fiscal no puede rebasar lo señalado en la legislación fiscal. Es así, que el artículo 187 de la Ley del ISR, no establece disposiciones específicas que limiten la posibilidad de aportar bienes inmuebles que se encuentren sujetos a algún gravamen, por ejemplo, con hipotecas, ni tampoco prevé que la autoridad fiscal pueda calificar la situación jurídica de los bienes inmuebles aportados, salvo que los mismos puedan resultar contrarios a la consecución del objeto del estímulo fiscal, es decir, que los mismos impidan que se promueva la inversión inmobiliaria en el país.

Por lo tanto, desde una perspectiva legal, no existe impedimento para que los inmuebles aportados estén sujetos a condiciones suspensivas o gravámenes.

El régimen jurídico fiscal de FIBRAS se centra en la inversión en bienes raíces a través de fideicomisos. Su objetivo principal es permitir a los inversionistas participar en el mercado inmobiliario mediante la adquisición de certificados de participación respaldados por los inmuebles del fideicomiso.

La existencia de un gravamen en un bien inmueble no afecta la operación del fideicomiso ni su capacidad para emitir certificados de participación.

10. Derechos fiduciarios en el régimen de FIBRAS.

El artículo 187 de la Ley del ISR establece los requisitos para que un fideicomiso pueda calificar en el régimen de FIBRAS. Es importante señalar que, dentro de dichos requisitos, no se identifican restricciones específicas sobre la procedencia de los derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento (derechos fiduciarios). En consecuencia, no se establece que dichos derechos no puedan estar vinculados a un fideicomiso de garantía y administración, es decir, no se desconoce ni se prohíbe la posible existencia de modelos de negocio que involucren estructuras intermedias que coadyuven al objetivo principal de promoción del mercado inmobiliario.

Los fideicomisos de garantía y administración no están excluidos como fuentes legítimas de derechos a percibir ingresos de arrendamiento. La ausencia de una prohibición expresa en la ley permite interpretar que los derechos originados en fideicomisos de garantía y administración pueden integrarse válidamente al patrimonio de un fideicomiso al que se le otorgue el régimen de FIBRAS.





Oficio No. 350-A-123/2024

Por lo tanto, si un fideicomiso de garantía y administración posee derechos que generan ingresos por el arrendamiento de bienes inmuebles, estos derechos pueden formar parte válidamente del patrimonio de un fideicomiso que pretenda acogerse al régimen de FIBRAS.

En conclusión, no existe impedimento legal para que los derechos fiduciarios que provienen de un fideicomiso de garantía y administración sean aportados a un fideicomiso de FIBRAS, considerando además que esta interpretación favorece la inversión inmobiliaria y la finalidad del estímulo fiscal de FIBRAS.

La presente opinión se emite sin prejuzgar sobre la veracidad de la información proporcionada, se limita a las cuestiones que se mencionan, no crea derechos ni obligaciones distintos a los establecidos en las disposiciones jurídicas aplicables, y se realiza sin perjuicio de criterios, interpretaciones, determinaciones o autorizaciones que corresponda a emitir a otras instancias competentes.

**ATENTAMENTE
EL TITULAR DE LA UNIDAD**

CARLOS ERNESTO MOLINA CHÁVEZ

C.c.p. Mtro. Gabriel Yorio González. Subsecretario de Hacienda y Crédito Público.

JGL/JMG/AMC



