

Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Contaduría y Administración
Maestría en Impuestos

“Integración de los Fideicomisos de administración de
desarrollos inmobiliarios al artículo 13 de la
Ley del Impuesto Sobre la Renta”

TESIS

Que como parte de los requisitos para obtener el Grado de

Maestro en Impuestos

Presenta:

Guillermo Cruz Olvera

Dirigido por:

Dr. Víctor Vega Villa

Santiago de Querétaro, Querétaro.

Septiembre, 2025

La presente obra está bajo la licencia:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es>



CC BY-NC-ND 4.0 DEED

Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional

Usted es libre de:

Compartir — copiar y redistribuir el material en cualquier medio o formato

La licenciante no puede revocar estas libertades en tanto usted siga los términos de la licencia

Bajo los siguientes términos:



Atribución — Usted debe dar [crédito de manera adecuada](#), brindar un enlace a la licencia, e [indicar si se han realizado cambios](#). Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que usted o su uso tienen el apoyo de la licenciante.



NoComercial — Usted no puede hacer uso del material con [propósitos comerciales](#).



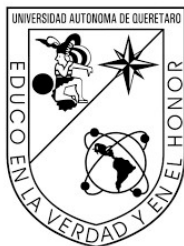
SinDerivadas — Si [remezcla, transforma o crea a partir](#) del material, no podrá distribuir el material modificado.

No hay restricciones adicionales — No puede aplicar términos legales ni [medidas tecnológicas](#) que restrinjan legalmente a otras a hacer cualquier uso permitido por la licencia.

Avisos:

No tiene que cumplir con la licencia para elementos del material en el dominio público o cuando su uso esté permitido por una [excepción o limitación](#) aplicable.

No se dan garantías. La licencia podría no darle todos los permisos que necesita para el uso que tenga previsto. Por ejemplo, otros derechos como [publicidad, privacidad, o derechos morales](#) pueden limitar la forma en que utilice el material.



Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Contaduría y Administración
Maestría en Impuestos

“Integración de los Fideicomisos de administración de desarrollos inmobiliarios al artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta”

TESIS

Que como parte de los requisitos para obtener el Grado de

Maestro en Impuestos

Presenta:

Guillermo Cruz Olvera

Dirigido por:

Dr. Víctor Roberto Vega Villa

SINODALES:

Dr. Víctor Roberto Vega Villa
Presidente

Mtro. Agustín Luna Lugo
Secretario

Dr. José Ramón Morales Hernández
Vocal

Mtro. Jorge Arturo Sánchez Aceves
Suplente

Mtro. Antonio Ávila Arvizu
Suplente

Centro Universitario
Querétaro, Qro.
Septiembre, 2025
México

Resumen

El documento analiza el tratamiento fiscal de los fideicomisos de administración de desarrollos inmobiliarios en México, particularmente su integración al artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR). Se parte del hecho de que en la práctica, muchos fideicomisos de actividad empresarial operan como fideicomisos de administración y delegan el cumplimiento de sus obligaciones fiscales del fiduciario a los fideicomitentes y/o fideicomisarios a través de cláusulas que son insertadas en los contratos de fideicomiso.

En el presente trabajo de investigación, se identifica como problemática, la constitución de fideicomisos que realizan actividades empresariales; pero que son tratados como fideicomisos de administración para efectos fiscales, lo que genera incertidumbre fiscal para los fideicomitentes y fideicomisarios y evasión de responsabilidades para el fiduciario. Ante esto, se propone reformar el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta para especificar que el tratamiento fiscal se debe determinar en función a los fines del fideicomiso y no sólo por su denominación. Además, se propone una reforma en la que los fideicomisarios y los fideicomitentes que a su vez sean fideicomisarios, sean los responsables de determinar el resultado fiscal del fideicomiso y cumplir con las obligaciones fiscales de los fideicomisos de actividad empresarial.

Palabras clave: Cumplimiento, Fideicomisos, obligación, problemática.

Summary

This document analyzes the tax treatment of the Real Estate Administration Trusts in Mexico pursuant to article 13 of the current Income Tax Law (IT). Currently, many business trusts operate as an Administration trust which implies that the tax compliance of the Trustee is delegated to the grantors or beneficiaries through certain terms in the trust agreement.

This research document is focused on the constitution of the Trusts that carry on business activities but are categorized as an administration trust for tax purposes which causes tax uncertainty for grantors and beneficiaries and breach of duties from the trustees. Given this situation, it is proposed a reform for the article 13 of the Income Tax Law, so the tax treatment has to be determined based on the purposes of the trust and not only by the name of the trust agreement. In addition, in the case of business trust, it is proposed for business trusts that the grantors and the beneficiaries who are grantors, are the ones responsible for determining the tax result and its compliance.

Key words: Compliance, Trust, Duties, Problem

Dedicatoria

Ésta tesis la dedico con todo mi cariño a mi esposa Cecilia Reséndiz Gutiérrez, su apoyo incondicional que he recibido desde que nos unimos en matrimonio ha sido un eslabón fundamental en mi crecimiento personal y profesional, hemos tenido tiempos difíciles y ella siempre ha sido mi luz.

Su amor, comprensión, su cariño y apoyo siempre me han ayudado a salir adelante.

Sin ella nada, con ella todo!

Contenido

1.	METODOLOGIA DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	7
2.	ANTECEDENTES	7
2.1.	Antecedentes del fideicomiso	7
2.2.	El “uso” como antecedente del trust	9
2.3.	El fideicomiso en México.....	10
2.3.1.	<i>Proyecto Limantour.....</i>	11
2.3.2.	<i>Proyecto Creel.....</i>	12
2.3.3.	<i>Proyecto Vera estañol.....</i>	13
2.3.4.	<i>Ley de bancos de fideicomiso de1926</i>	16
3.	MARCO LEGAL	19
3.1.	Aspectos fiscales generales de los fideicomisos	19
3.2.	Ley General de Títulos y Operaciones de crédito.....	21
3.3.	Código Fiscal de la Federación.....	25
3.3.1.	<i>Enajenación a través de fideicomisos</i>	25
3.3.2.	<i>Concepto de actividad empresarial</i>	26
3.3.3.	<i>Inscripción en el RFC</i>	27
3.4.	Código de Comercio	29
3.5.	Ley del Impuesto Sobre la Renta.	30
3.5.1.	<i>Fideicomiso de actividad empresarial.....</i>	31
3.5.2.	<i>Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento</i>	34
3.5.3.	<i>Fideicomisos dedicados al arrendamiento de inmuebles integrados por personas físicas como fideicomitentes y/o fideicomisarios.</i>	39
3.6.	Fideicomisos no empresariales	40
3.7.	Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro	42
4.	ANALISIS DEL TEMA	45
4.1.	Fideicomisos de Administración de Desarrollos Inmobiliarios	45

4.2.	Planteamiento del problema	47
4.3.	Justificación de la investigación	48
4.4.	Hipótesis:	51
5.	CONCLUSIÓN Y PROPUESTA	52
	Bibliografía	57

Índice de figuras

Figura 4.1.	Aportación de Fideicomiso de desarrollo inmobiliario.....	46
Figura 4.2.	Impuesto sobre la renta en Fideicomisos de actividad empresarial.....	49
Figura 4.3.	Fideicomiso de administración de desarrollo inmobiliario.....	50

1. METODOLOGIA DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

El trabajo de investigación que a continuación se describe, se basa en una metodología enfocada en la investigación, con un enfoque cualitativo encaminada a obtener un conocimiento profundo y descriptivo sobre los fideicomisos de actividad empresarial y su uso en proyectos de negocios del sector inmobiliario y en la investigación documental obtenida a través de la consulta de libros de diversos autores, así como en el estudio de las principales leyes y regulaciones fiscales vigentes para 2025 aplicables a los fideicomisos de actividad empresarial.

2. ANTECEDENTES

2.1. Antecedentes del fideicomiso

La palabra fideicomiso etimológicamente deriva del vocablo latino *fideicomisum*, cuyas raíces son provienen de la palabra fides, que significa “fe”, “lealtad” o “fidelidad”, y del vocablo *commissum*, el cual significa “encargo de confianza” o “comisión”, de manera que podríamos interpretar que la palabra fideicomiso significa realizar un encargo de confianza o comisionar un encargo a alguien que es leal y en quien se puede confiar.

Para (Díaz Camacho, 2020), el fideicomiso es una figura contractual de naturaleza mercantil, que carece de personalidad jurídica propia y por medio del cual una persona propietaria legítima de ciertos bienes, denominada Fideicomitente, entrega la propiedad

de los mismos a una institución autorizada para operar como fiduciaria, con la finalidad de que disponga de ellos, o los administre a través de actos y fines lícitos, en beneficio de una tercera persona con capacidad para recibirlos, a la cual se le denomina Fideicomisario (Díaz Camacho, 2020)

La definición legal del Fideicomiso se puede extraer de artículo 381 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito vigente en 2025, la cual establece lo siguiente:

“En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria.”

El concepto de propiedad fiduciaria tiene profundas diferencias con el de propiedad civil. En el de propiedad civil, el sujeto ejerce sobre la cosa un poder jurídico de manera directa e inmediata para aprovecharla legal y económicamente bajo la forma de uso, de disfrute o de disposición; poder que opone a un sujeto pasivo universal, con exclusión de los demás y con la posibilidad de realizar actos de dominio, administración o defensa, con las limitaciones que fijen las leyes. (Soltero, 2022)

En la propiedad fiduciaria, la institución fiduciaria – como propietaria de los bienes – carece de semejante poder, por cuanto no puede disponer para su beneficio de los frutos ni aspirar a la posesión, debido a que, por la naturaleza del fideicomiso, debe cumplir con los fines lícitos y determinados en beneficio del fideicomitente, fideicomisarios o beneficiarios, en los términos y condiciones pactados. En última instancia, son a estos últimos a quienes corresponde el derecho de aprovechar jurídica y

económicamente los bienes, según los términos, condiciones, plazos y proporciones pactadas en el acto constitutivo. (Soltero, 2022)

2.2. El “uso” como antecedente del trust

El trust moderno, como afirma Maitland, se desarrolló del antiguo “*use*” que consistía en una transmisión de tierras realizada por acto entre vivos o por testamento a favor de un prestanombres, quien las poseería en provecho del beneficiario o “*cestui que use*”. (Batiza & Lujan, 2025)

La palabra “*use*”, de acuerdo con Maitland, deriva desde tiempos remotos en los siglos VII y VIII, pudiera pensarse que proviene del latín “*usus*”, pero en realidad deriva del latín “*ad opus*” como equivalente a “en su representación”. (Batiza & Lujan, 2025)

El terrateniente inglés, ponía sus tierras en *uso* para lograr diferentes objetivos, ya fueran lícitos, pero que el orden jurídico no reconocía, o francamente fraudulentos, y que requerían una interpósita persona. En la primera categoría caía la práctica de hacer testamento por vía de *uso* surgida en virtud de que el derecho regulador del régimen de tierras, estimando la tenencia feudal como una relación personal, desautorizaba las transacciones testamentarias, situación que subsiste hasta que se *promulga la Ley de Testamentos (Statute of Wills)* en 1540. Conforme al *common law* por otra parte, el marido no podía legalmente transmitir bienes a la esposa, prohibición que se eludía “enfeudando” a otras personas, quienes a su vez enfeudarían a favor de ambos cónyuges, quienes así poseerían para sí mismos y sus herederos. Entre las prácticas fraudulentas se contaban las transmisiones en uso para defraudar acreedores y burlar acciones reivindicatorias. La tercera categoría, considerada por Keeton como una situación

intermedia entre las dos extremas indicadas, comprendía los casos de evasión de las leyes de manos muertas, que venían a hacer posible la donación de tierras a las fundaciones eclesiásticas, en especial a la orden franciscana, que por su voto de pobreza estaba impedida para adquirir la propiedad mas no para recibir su provecho económico. (Batiza & Lujan, 2025)

Menciona (Batiza & Lujan, 2025) que el origen preciso de los usos constituye uno de los problemas mas controvertidos, todavía insolutos, de la historia del derecho inglés. Hipótesis en conflicto le atribuyen origen romano, germánico, aborígen y hasta ninguno en particular.

2.3. El fideicomiso en México

Uno de los hechos más trascendentes de la adopción legislativa del fideicomiso en México fue al iniciarse el siglo XX, en ese periodo se utilizó en México una variedad del trust de importancia reconocida en los Estados Unidos, se usó al Fideicomiso como un instrumento de garantía en emisión de bonos que fueron destinados para financiar la construcción de ferrocarriles. En aquel entonces, el código civil de 1884 y la Ley sobre Ferrocarriles del 29 de abril de 1899, permitieron que el *trust deed* aun y cuando haya sido otorgado en el extranjero, pudiera surtir efectos jurídicos conforme a las leyes mexicanas, se consideraba que esta variedad de trust, descompuesto en sus varios elementos, correspondía a los contratos de préstamo, mandato e hipoteca. (Batiza & Lujan, 2025, pág. 83).

2.3.1. Proyecto Limantour

Unos de los primeros proyectos encaminados a introducir en la legislación Mexicana la figura del Fideicomiso, fue el presentado por el entonces secretario de Hacienda, José Ives Limantour en el año de 1905. El proyecto Limantour pretendía introducir en México las “*Trust Companies*” o Compañías Fideicomisarias, cuya principal función consistiría en ser intermediarios de negocios y ejecutar actos de forma imparcial y fielmente en beneficio de terceras personas. Como comenta (Batiza & Lujan, 2025) el proyecto de ley presentado por Limantour constaba de ocho artículos y disponía que el fideicomiso para el cual se autorizará la creación de dichas instituciones podrá consistir en:

- I. En el encargo hecho al fideicomisario, por virtud de contrato entre dos o más personas, de ejecutar cualquiera actos, operaciones o contratos lícitos respecto de bienes determinados, para beneficio de alguna de todas las partes de ese contrato, o de un tercero, o para hacer efectivos los derechos o cumplir las obligaciones creadas expresamente en el contrato o que sean consecuencia legal del mismo. (Batiza & Lujan, 2025, pág. 84)
- II. En el encargo hecho al fideicomisario, por parte interesada o mandamiento judicial, de ejecutarse cualquier actos, operaciones o contratos lícitos respecto de bienes determinados, en beneficio de un tercero que tenga o a quien se confiere derecho a una parte o a la totalidad de dichos bienes o de sus productos, o a cualquier ventaja o aprovechamiento sobre los mismos. (Batiza & Lujan, 2025, pág. 85)

A pesar de que se dio cuenta con el proyecto en la sesión de la Cámara de Diputados el mismo día que fue enviado y de que se turnó a las Comisiones unidas primera de Justicia y segunda de Hacienda, nunca llegó a discutirse. A pesar de que el proyecto Limantour no haya adquirido categoría de ley, tiene el mérito singular de constituir el primer intento legislativo para adaptar el *trust* y las *trust companies* a un sistema de tradición romanista. (Batiza & Lujan, 2025).

2.3.2. Proyecto Creel

En la convención bancaria celebrada en febrero de 1924, el Sr. Enrique Creel expuso que se había iniciado en la Republica la creación de compañías bancarias de fideicomiso y ahorro, indicó que la principal de las operaciones que celebraban esos bancos y que es característica de las compañías de fideicomiso, consiste en la aceptación de hipotecas y más que hipotecas, de contratos de fideicomiso de toda clase de propiedades, bonos de compañías, ferrocarriles, y que otras operaciones consisten en recibir en fideicomiso los bienes de las viudas, de los huérfanos y niños y es así como los bienes, muebles e inmuebles, quedan asegurados y administrados por una institución de crédito y prestigio. En su estudio, (Batiza & Lujan, 2025) mencionan que el proyecto Creel, proponía diez y siete bases conforme a las cuales el Ejecutivo pudiera expedir la ley general, a saber: Las compañías bancarias de fideicomiso y ahorro contarían con un capital (base I); dichas compañías podrían: recibir hipotecas en garantía de los bonos que emitieran en nombre de sociedades, corporaciones o particulares; encargarse del pago de cupones, de la amortización de bonos y de celebrar toda clase de contratos de fideicomiso (base II); ejecutar las funciones de albacea, administrador, tutor y sindico en los concursos (base II

y IV); servir como peritos valuadores de toda clase de bienes (base V); conservar en depósito y administración los bienes de incapacitados (base VI); recibir en guarda los contratos condicionales celebrados por empresas o particulares para su eventual cumplimiento (base VII); pagar los impuestos y mesadas de gastos de su clientela (base VIII); llevar libros de registro para la transmisión de acciones y bonos nominativos de toda clase de sociedades (base IX); expedir certificados sobre la validez de toda clase de títulos de propiedad (base X); llevar registro de capitales y notas del curso de los negocios para dar informes confidenciales a su clientela y al comercio en general (base XI); hacer toda clase de operaciones bancarias de depósito y descuento y establecer cajas de ahorros (base XII y XIII). Advertía el Sr Creel que para generalizar en México las operaciones de fideicomiso necesitarían algunos años, pero que ya era tiempo de comenzar la obra. (Batiza & Lujan, 2025)

El proyecto Creel, jamás fue sancionado como ley, sin embargo, éste esfuerzo sentó un precedente más para los orígenes del fideicomiso en México e influyó sobre legislaciones posteriores.

2.3.3. Proyecto Vera estañol

De acuerdo con las investigaciones realizadas por (Batiza & Lujan, 2025), Jorge Vera Estañol también preparó un proyecto de la ley de Compañías Fideicomisarias y de Ahorro, el cual presentó a la Secretaria de Hacienda a mediados de marzo del año 1926. Como parte integral del proyecto presentado, es de resaltar el Capítulo II, dicho capitulo se refería a las operaciones fideicomisarias, que consistían en: I. En el encargo que por virtud

de un contrato hicieran dos o más personas a la compañía, de ejecutar cualesquiera actos, operaciones o contratos lícitos respecto a bienes determinados en beneficio de algunos o de todos los contratantes, o en el de hacer efectivos los derechos o cumplir las obligaciones estipuladas en dicho contrato o que sean su consecuencia legal; II. En el encargo que, por parte interesada o por mandamiento judicial se hiciera a la compañía de ejecutar cualesquiera actos, operaciones o contratos lícitos respecto de bienes determinados en beneficio de un tercero con derecho a una parte o a la totalidad de dichos bienes o de sus productos, o a cualquier otra ventaja o aprovechamiento sobre los mismos. (Batiza & Lujan, 2025)

Los actos, operaciones o contratos que la sociedad podría ser autorizada a celebrar como "fideicomisaria", consistiría en adquirir, enajenar, gravar, poseer, explotar, administrar o intervenir los bienes sujetos del fideicomiso y en general, en ejercer cualquier otro derecho sobre los bienes (artículo 12). Podían ser objeto del fideicomiso los bienes inmuebles y derechos reales, cualesquiera clase de valores, créditos, títulos, papeles, dinero efectivo y bienes muebles en general y cualesquiera derechos, excepto aquellos que, conforme a la ley, no pudieran ser ejercidos sino directa e individualmente por la persona a quien pertenecieran (artículo 13). Entre los fines para los cuales podría crearse un fideicomiso, salvo las limitaciones legales, se enumeran la venta, adjudicación, enajenación o gravamen de los bienes materia del fideicomiso; el pago o distribución a otras personas del producto obtenido mediante cualquiera de dichos actos; la administración, la explotación o aprovechamiento de bienes o la entrega o aplicación de una parte o de la totalidad de sus frutos o productos; la entrega de una renta o pensión fija o variable, la

acumulación de rentas o bienes de cualquier especie y en general, la ejecución de cualquiera prestación lícita de hecho o de cosa, a favor de cualquier persona (artículo 14). (Batiza & Lujan, 2025, pág. 88)

Sin perjuicio de lo anterior, las compañías podían especialmente en su carácter de fideicomisarias: 1) Ser administrador, liquidador y partidor de sucesiones, comunidades, asociaciones, sociedades, concursos y quiebras; ser albacea, depositario, interventor o curador y regir y administrar bienes menores o incapacitados; 2) Ejercer el patronato de las fundaciones de beneficencia privada con sujeción a las Leyes de la materia, 3) Ser comisario de sociedades anónimas y desempeñar las funciones de consejo de vigilancia en las sociedades cooperativas o en comandita por acciones, aunque la misma sociedad concesionaria no fuera accionista o socio de dichas sociedades; 4) Ser representante común de los obligacionistas en las emisiones de las obligaciones o bonos simples o garantizados con hipoteca; 5) Garantizar la validez de títulos de propiedades inmuebles, certificar la validez o legalidad de toda clase de emisiones de bonos y obligaciones y garantizar la solvencia de cualesquiera deudores u obligados; 6) Actuar como apoderado, agente o gestor de individuos, compañías o corporaciones en cualquier clase de negocios en que una persona física pudiera desempeñar tales funciones; 7) Expedir certificados en caso de reunión, por virtud de adquisiciones diversas, de varios predios para formar uno solo bajo el mismo propietario, haciendo constar la fusión; o bien, en caso de división de un predio, expedir certificados con relación a cada una de las fracciones, haciendo constar la operación, en estos casos, la sociedad guardaría en su poder los títulos de propiedad y los certificados emitidos servirían de nuevo título de propiedad para todos los efectos

legales, como si fueran instrumentos públicos, debiendo inscribirse en los libros del Registro Público (artículo 19). (Batiza & Lujan, 2025, pág. 89)

En los casos de su competencia, los tribunales podían designar a las compañías para el desempeño de cualquiera de los cargos mencionados en las fracciones I y II, con la sola limitación de que esas funciones debían referirse exclusivamente a los bienes y nunca se extenderían a conferir autoridad sobre las personas (artículo 20). (Batiza & Lujan, 2025, pág. 89)

2.3.4. Ley de bancos de fideicomiso de 1926

El 17 de julio del año 1926 se dicta la Ley de Bancos de Fideicomiso, su articulado se integraba por cinco capítulos: I) objeto y constitución de los bancos de fideicomiso, II) operaciones de fideicomiso, III) departamento de ahorros, IV) operaciones bancarias de depósito y V) disposiciones generales. (Batiza & Lujan, 2025) afirman que la ley contenía una exposición de motivos en la que se advierte influencia de las ideas de Alfaro y Creel. Indicaba que en la Ley General de Instituciones de Crédito de 24 de diciembre de 1924 quedaron mencionados los bancos de fideicomiso como instituciones de crédito para los efectos legales, aunque no se hizo desde luego su reglamentación, sino que se previno que habrían de regirse por una ley especial. Agregaba que los expresados bancos se consideraron como un necesario complemento del sistema bancario nacional, pero tratándose de institución nueva en el país, se prefirió aplazar su reglamentación tomando el tiempo necesario para hacer un estudio detenido de sus bases. La institución del fideicomiso es nueva en México y, en consecuencia, la ley relativa importa la legislación

de una institución moderna que, especialmente en los países anglosajones, se practica hace largo tiempo y ha producido fecundos resultados. El objeto principal y propio de esta clase de bancos era la celebración de las operaciones por cuenta ajena a favor de terceros autorizados por la ley, cuya ejecución se confiaba a su honradez y buena fe; como objeto secundario tenían el establecimiento de departamento de ahorro y la práctica de las operaciones de la banca de depósito y descuento, con ciertas limitaciones; se prohibía que los bancos y compañías del extranjero tuvieran agencias o sucursales cuyo objeto fuera la práctica de operaciones de fideicomiso. La ley definía al fideicomiso como un mandato irrevocable en virtud del cual se entregan al banco, con carácter de fiduciario, determinados bienes para que disponga de ellos o de sus productos según la voluntad del que los entrega llamado fideicomitente, a beneficio de un tercero, llamado fideicomisario o beneficiario; el fideicomiso solo podía constituirse para un fin lícito; quedaban prohibidos los fideicomisos secretos y los constituidos a título gratuito que produjeran efectos a la muerte del fideicomitente a favor de incapaces de heredar o recibir legados; las formas de constitución del fideicomiso podían ser por escritura pública, documento privado o testamento; los bienes entregados para la ejecución del fideicomiso se considerarían salidos del patrimonio del fideicomitente en cuanto fuera necesario para la misma, o por lo menos gravados a favor del fideicomiso declarándose inembargables; podían ser objeto de fideicomiso bienes muebles y derechos reales, así como cualquier clase de valores, créditos, títulos, dinero en efectivo, bienes muebles en general y cualesquier derechos, excepto los que conforme a la ley no pudieran ser ejercitados sino directa o individualmente por su dueño; el fideicomiso constituido sobre inmuebles debía inscribirse en la sección de la propiedad del Registro Público si hubiera traslación de

dominio o en la hipotecas, en caso contrario, mediante la presentación del documento a aceptación del banco; el banco fiduciario podía ejercitar en cuanto a los bienes fideicomitidos todas las acciones y derechos inherentes al dominio aun cuando no se expresaran en el título constitutivo del fideicomiso; si el banco tuviera intereses propios opuestos a la leal ejecución del fideicomiso o si malversare o administrare con dolo o culpa grave lo bienes, seria separado del cargo a solicitud del fideicomisario, del fideicomitente o del Ministerio Público; cuando los bienes estuvieran en peligro de pérdidas o menoscabo, dichas personas podrían promover las providencias para su seguridad; cuando hubiere dos o más fideicomisarios, su voluntad seria expresada en forma y términos establecidos en el título constitutivo y a falta de disposición, se convocaría a una junta en que las decisiones serian tomadas a mayoría de votos computados por representaciones y no por personas; las cuestiones que se suscitaran entre fideicomitente, banco fiduciario y fideicomisario, serian ventiladas en juicio mercantil. (Batiza & Lujan, 2025, págs. 91,92)

3. MARCO LEGAL

3.1. Aspectos fiscales generales de los fideicomisos

De conformidad con lo establecido en el artículo 1 del Código Fiscal de la Federación vigente en 2025, únicamente pueden ser obligados a pagar impuestos federales las personas físicas y las personas morales. (Ley del Impuesto sobre la renta (L.I.S.R.), reformada, 2024)

El Fideicomiso que se constituye de conformidad con las leyes mexicanas es una figura carente de personalidad propia, porque el derecho no le da el carácter de persona moral, y por tanto, no puede ser obligado al pago de impuestos en México. No obstante, lo anterior, los bienes, actividades o ingresos del fideicomiso pueden dar lugar al pago de impuestos federales, pero para que puedan cobrarse se requiere que sean atribuidos a alguna persona; ya que son las únicas que pueden ser obligadas al pago de impuestos. Por lo anterior, se puede considerar que los fideicomisos tienen una especie de “transparencia fiscal” en el derecho tributario, la que permite identificar a las personas que son los beneficiarios de los bienes fideicomitados y de los ingresos derivados de las actividades realizadas a través del fideicomiso para obligarlas a pagar los impuestos que se causen. En los fideicomisos la institución fiduciaria actúa en provecho de los fideicomisarios y, por tanto, ellos son los beneficiarios de los bienes fideicomitados y de los ingresos derivados de las actividades realizadas con esos bienes. (Fano, 2020)

Al ser el Fideicomiso, un contrato que carece de personalidad Jurídica propia, es decir, que carece de la capacidad para ser sujeto titular de derechos y obligaciones reconocidas por las normas jurídicas, se puede considerar que es un vehículo

transparente, es decir, que los participantes directos de las operaciones realizadas a través de esta figura, con todas las responsabilidades que les pudieran corresponder en su calidad de contribuyentes, son los fideicomitentes y/o fideicomisarios.

Las principales características fiscales de los fideicomisos son:

- a) Los fideicomisos son contratos que carecen de personalidad jurídica propia
- b) Para efectos fiscales, los fideicomisos son considerados transparentes
- c) Los fideicomisos no actúan por cuenta propia, sino que lo hacen terceras personas a través de los fiduciarios.

En virtud de las características mencionadas, los fideicomisos no son considerados contribuyentes directos del impuesto sobre la renta. Quienes son los causantes del impuesto son los fideicomitentes y/o fideicomisarios, sin embargo las autoridades fiscales con la finalidad de ayudar al cumplimiento de las obligaciones fiscales, respecto de operaciones realizadas a través de fideicomisos, han establecido que las instituciones fiduciarias puedan inscribir a algunos fideicomisos ante el Registro Federal de Contribuyentes, tal es el caso de los Fideicomisos de actividad empresarial, los cuales si son susceptibles de poder obtener un Registro Federal de Contribuyentes.

3.2. Ley General de Títulos y Operaciones de crédito.

En el derecho Mexicano, el Fideicomiso es una figura Jurídica que está definida y regulada por la Ley General de Títulos y Operaciones de crédito (en adelante LGTOC)

Según lo establece el artículo 381 de la LGTOC, el Fideicomiso es un contrato a través del cual una persona denominada Fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria.

La constitución de todo Fideicomiso deberá constar siempre por escrito (Artículo 387 de la LGTOC).

Según lo establecido por el artículo 384 de la LGTOC, sólo pueden ser Fideicomitentes aquellas personas con capacidad para transmitir la propiedad o titularidad de los bienes o derechos objeto del fideicomiso, según sea el caso, así como las autoridades judiciales o administrativas competentes para ello.

De conformidad con el artículo 382 de la LGTOC, el Fideicomisario es la persona que tenga la capacidad de recibir el provecho del Fideicomiso y puede ser designado por el fideicomitente en el acto constitutivo del fideicomiso o en un acto posterior.

Cuando sean dos o más fideicomisarios y se deba consultar su voluntad, en cuanto no esté previsto en el contrato de fideicomiso, las decisiones se tomarán por mayoría de votos computados por representaciones y no por personas. En caso de empate, decidirá el juez de primera instancia del lugar del domicilio del fiduciario.

El Fideicomisario tendrá, además de los derechos que se le concedan por virtud del acto constitutivo del fideicomiso, el de exigir su cumplimiento a la institución fiduciaria;

el de atacar la validez de los actos que ésta cometa en su perjuicio, de mala fe o en exceso de las facultades que por virtud del acto constitutivo o de la ley le corresponda, y cuando ello sea procedente, el de reivindicar los bienes que a consecuencia de esos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso. Cuando no exista fideicomisario determinado o cuando éste sea incapaz, los derechos, corresponderán al que ejerza la patria potestad, al tutor o en su defecto al Ministerio Público, según el caso, tal como lo establece el artículo 390 de la LGTOC.

Según lo establecido por el artículo 386 de LGTOC, pueden ser objeto del fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular. Los bienes que se den en fideicomiso se considerarán afectos al fin a que se destinan y, en consecuencia, sólo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones que al mencionado fin se refieran, salvo los que expresamente se reserve el fideicomitente, los que para él deriven del fideicomiso mismo o los adquiridos legalmente respecto de tales bienes, con anterioridad a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario o por terceros. La institución fiduciaria deberá registrar contablemente dichos bienes o derechos y mantenerlos en forma separada de sus activos de libre disponibilidad.

Cuando el fideicomiso reciba bienes inmuebles como parte del patrimonio fideicomitado, deberá inscribirse en la sección de la propiedad del registro público del lugar en que los bienes estén ubicados y en este caso el fideicomiso surtirá efectos contra terceros desde la fecha de inscripción de los inmuebles en el Registro (art. 388 LGTOC). Cuando cuyo objeto del fideicomiso recaiga en bienes muebles, surtirá efectos contra terceros desde la fecha de su inscripción en la sección única del registro de garantías

mobiliarias del registro público de comercio como se establece en el artículo 389 de la citada ley.

Como lo establece el artículo 392 de Ley General de títulos y Operaciones de Crédito, el Fideicomiso se extingue por:

- I. Por la realización del fin para el cual fue constituido;
- II. Por hacerse éste imposible;
- III. Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o no haberse verificado dentro del término señalado al constituirse el fideicomiso o, en su defecto, dentro del plazo de 20 años siguientes a su constitución;
- IV. Por haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto;
- V. Por convenio escrito entre fideicomitente, fiduciario y fideicomisario;
- VI. Por revocación hecha por el fideicomitente, cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso;
- VII. Cuando el fideicomiso haya sido constituido en fraude de terceros (artículo 386 de LGTOC), y
- VIII. Cuando por un periodo igual o superior a tres años, no se le hayan cubierto las contraprestaciones debidas al Fiduciario, éste podrá dar por terminado el fideicomiso, sin responsabilidad (artículo 392 Bis de LGTOC).

Una vez extinguido el fideicomiso, de conformidad con el artículo 393 de la LGTOC, si no se pactó lo contrario, los bienes y/o los derechos que forman el patrimonio del fideicomiso que se encuentran en poder de la institución fiduciaria serán transmitidos al fideicomitente o al fideicomisario, según corresponda. En caso de duda u oposición

respecto de dicha transmisión, el juez de primera instancia competente en el lugar del domicilio de la institución fiduciaria, oyendo a las partes, resolverá lo conducente.

Para que la transmisión antes citada surta efectos tratándose de inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos, bastará que la institución fiduciaria así lo manifieste y que esta declaración se inscriba en el Registro Público de la Propiedad en que aquél hubiere sido inscrito.

Las instituciones fiduciarias indemnizarán a los fideicomitentes por los actos de mala fe o en exceso de las facultades que les corresponda para la ejecución del fideicomiso, por virtud del acto constitutivo o de la ley, que realicen en perjuicio de éstos.

Únicamente pueden actuar como instituciones Fiduciarias en los Fideicomisos, las instituciones que estén expresamente autorizadas para ello de conformidad con el artículo 385 de la LGTOC y podrán intervenir varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el cargo de fiduciario, estableciendo el orden y las condiciones en que hayan de substituirse.

Salvo lo que se prevea en el fideicomiso, cuando por renuncia o remoción la institución fiduciaria concluya el desempeño de su cargo, deberá designarse a otra institución fiduciaria que la substituya. Si no fuere posible esta substitución, el fideicomiso se dará por extinguido, tal como lo establece el artículo 385 de la LGTOC.

3.3. Código Fiscal de la Federación

3.3.1. Enajenación a través de fideicomisos

Haciendo un extracto del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación vigente para 2025 (en adelante CFF), en relación a los fideicomisos, el artículo 14 de la cita ley establece reglas específicas sobre la enajenación de bienes a través de la figura del fideicomiso. A continuación, se transcribe las fracciones V y VI del citado artículo:

“Artículo 14,. Se entiende por enajenación de bienes:

V. La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:

- a) En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.*
- b) En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a re-adquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.*

Cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso, se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente reciba los certificados, salvo que se trate de acciones.

VI. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:

- a) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.*
- b) En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.*

Cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista, no se considerarán enajenados dichos bienes al enajenarse esos certificados, salvo que estos les den a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo de esos bienes, o se trate de acciones. La enajenación de los certificados de participación se considerará como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bienes y tendrán las consecuencias fiscales que establecen las Leyes fiscales para la enajenación de tales títulos.”

3.3.2. *Concepto de actividad empresarial*

Al remitirnos al artículo 16 del Código Fiscal de la Federación, establece que se entenderá por actividades empresariales las siguientes:

“Artículo 16.- Se entenderá por actividades empresariales las siguientes:

- I. Las comerciales que son las que de conformidad con las leyes federales tienen ese carácter y no están comprendidas en las fracciones siguientes.*
- II. Las industriales entendidas como la extracción, conservación o transformación de materias primas, acabado de productos y la elaboración de satisfactores.*
- III. Las agrícolas que comprenden las actividades de siembra, cultivo, cosecha y la primera enajenación de los productos obtenidos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.*
- IV. Las ganaderas que son las consistentes en la cría y engorda de ganado, aves de corral y animales, así como la primera enajenación de sus productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.*
- V. Las de pesca que incluyen la cría, cultivo, fomento y cuidado de la reproducción de toda clase de especies marinas y de agua dulce, incluida la acuicultura, así como la captura y extracción de las mismas y la primera enajenación de esos productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.*
- VI. Las silvícolas que son las de cultivo de los bosques o montes, así como la cría, conservación, restauración, fomento y aprovechamiento de la vegetación de los mismos y la primera enajenación de sus productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.”* (Código Fiscal de la Federación, (C.F.F.), reformado, 2021)

El artículo 16 del Código Fiscal de la Federación, menciona que se considera empresa la persona física o moral que realice las actividades a que se refiere este artículo, ya sea directamente, a través de fideicomiso o por conducto de terceros; por establecimiento se entenderá cualquier lugar de negocios en que se desarrollen, parcial o totalmente, las citadas actividades empresariales. (Código Fiscal de la Federación, (C.F.F.), reformado, 2021)

3.3.3. Inscripción en el RFC

De acuerdo con el artículo 27 del Código Fiscal de la Federación vigente en 2025, están obligados a solicitar su inscripción en el Registro Federal de contribuyentes las personas físicas y morales que deban presentar declaraciones periódicas o estén obligados a expedir comprobantes fiscales digitales por internet por los actos o actividades que realicen o por los ingresos que perciban.

...Desde el punto de vista fiscal, para (Díaz Camacho, 2020), las principales características fiscales del fideicomiso son las siguientes:

- a).- Los fideicomisos carecen de personalidad jurídica
- b).- Para los efectos fiscales que procedan el fideicomiso debe considerarse como transparente.
- c).- A través del fiduciario, los fideicomisos siempre actúan por cuenta de terceras personas, nunca en nombre propio.
- d).- A través del fiduciario, los fideicomisos solo pueden cumplir ciertas obligaciones fiscales por cuenta de terceras personas, en su calidad de fideicomitentes y/o fideicomisarios. Lo anterior, única y exclusivamente cuando así lo establezcan las leyes fiscales. (Díaz Camacho, 2020)

... Partiendo de lo expuesto por Camacho, pudiéramos concluir que los fideicomisos no necesitarían de una Inscripción al Registro Federal de Contribuyentes, ya que la obligación pudiera recaer directamente en el fiduciario; sin embargo, es importante resaltar que por el simple hecho de realizar actividades empresariales a través de un fideicomiso será necesario emitir comprobantes fiscales que amparen las ventas realizadas, solicitar comprobantes fiscales por las compras y gastos que se realicen con

recursos del fideicomiso, lo que generaría problemas de identificación entre los comprobantes fiscales del fiduciario respecto de su actividad propia y los comprobantes fiscales de los contratos de fideicomiso en los que figuren como fiduciarios.

.... Por esta razón las autoridades con el afán de ayudar al cumplimiento de las obligaciones fiscales, respecto de las operaciones realizadas a través de fideicomisos, han establecido que las instituciones fiduciarias deberán inscribir ante el RFC a los contratos de Fideicomiso cuando hayan ejercido la opción de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta del conjunto de fideicomisarios. El antecedente de inscribir a los fideicomisos ante el RFC, se remonta, según Camacho, a la circular 322-A-611-2540 de fecha 2 de febrero de 1995 emitida por la Administración General de Recaudación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. y su finalidad en aquel entonces se centraba en Diferenciar el cumplimiento de las obligaciones fiscales relacionadas con las operaciones propias de la institución fiduciaria respecto de las obligaciones vinculadas a los diferentes tipos de fideicomisos constituidos en la institución fiduciaria, en su calidad de Fiduciario.

....Partiendo del presente análisis, los contratos de fideicomisos de actividad empresarial de la actualidad, si requieren tener su inscripción en Registro Federal de contribuyentes a pesar de no ser considerados como una persona física o moral; por el hecho de necesitar de la emisión de comprobantes fiscales digitales por internet por los actos y/o actividades que realicen o por los que perciban un ingreso, además es un elemento indispensable para enterar los pagos provisionales que se calculen y determinen por parte del fiduciario por las actividades empresariales que realice el Fideicomiso.

De acuerdo con la regla miscelánea fiscal 2.4.12 vigente en 2025 las fiduciarias que estén obligadas o hayan ejercido la opción de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta del conjunto de fideicomisarios, deberán solicitar la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes por cada contrato de fideicomiso.

3.4. Código de Comercio

El artículo 3 del Código de Comercio vigente en 2025, reputa en derecho comerciantes a los siguientes: a). Las personas que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, hacen de él su ocupación ordinaria, b). Las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles, c). Las sociedades extranjeras o las agencias y sucursales de éstas, que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio. (Código de comercio, (C.C.), reformado, 2018)

El Código de Comercio vigente en 2025, en su artículo 75, reputa como actos de comercio a los siguientes:

“Artículo 75.- La ley reputa actos de comercio:

- I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados;*
- II. Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;*
- III. Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles;*
- IV. Los contratos relativos y obligaciones del Estado ú otros títulos de crédito corrientes en el comercio;*
- V. Las empresas de abastecimientos y suministros;*
- VI. Las empresas de construcciones, y trabajos públicos y privados;*
- VII. Las empresas de fábricas y manufacturas;*
- VIII. Las empresas de trasportes de personas o cosas, por tierra o por agua; y las empresas de turismo.*
- IX. Las librerías, y las empresas editoriales y tipográficas;*

- X. *Las empresas de comisiones, de agencias, de oficinas de negocios comerciales, casas de empeño y establecimientos de ventas en pública almoneda;*
- XI. *Las empresas de espectáculos públicos;*
- XII. *Las operaciones de comisión mercantil;*
- XIII. *Las operaciones de mediación de negocios mercantiles;*
- XIV. *Las operaciones de bancos;*
- XV. *Todos los contratos relativos al comercio marítimo y a la navegación interior y exterior;*
- XVI. *Los contratos de seguros de toda especie;*
- XVII. *Los depósitos por causa de comercio;*
- XVIII. *Los depósitos en los almacenes generales y todas las operaciones hechas sobre los certificados de depósito y bonos de prenda librados por los mismos;*
- XIX. *Los cheques, letras de cambio o remesas de dinero de una plaza a otra, entre toda clase de personas;*
- XX. *Los vales ú otros títulos a la orden o al portador, y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio;*
- XXI. *Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil;*
- XXII. *Los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servicio;*
- XXIII. *La enajenación que el propietario o el cultivador hagan de los productos de su finca o de su cultivo;*
- XXIV. *Las operaciones contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito*
- XXV. *Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este código.”*
(Código de comercio, (C.C.), reformado, 2018)

3.5. Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Si del análisis que se realice a los artículos 16 del Código Fiscal de la Federación vigente en 2025 y del artículo 75 del Código de Comercio vigente en 2025, se llega a la conclusión que el fideicomiso realiza una actividad empresarial, entonces se le deberá dar el tratamiento fiscal estipulado en el artículo 13 de la ley del Impuesto Sobre la Renta. Ahora bien, para saber si el contrato de fideicomiso realiza una actividad empresarial, es necesario remitirse al clausulado del fideicomiso, específicamente a las cláusulas que describen los fines del fideicomiso, en ellas se especifica claramente la razón por la que el fideicomiso fue creado.

3.5.1. Fideicomiso de actividad empresarial

Cuando los contribuyentes realicen actividades empresariales a través de un fideicomiso, el artículo 13 de Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente en 2025 (L.I.S.R.), establece una serie de obligaciones que recaen directamente sobre la fiduciaria, entre las cuales destacan:

1. De conformidad con el Título II de la citada ley, la fiduciaria está obligada a determinar el resultado o la pérdida fiscal respecto de las actividades empresariales que se realicen en cada ejercicio fiscal transcurrido.
2. Está obligada también, a determinar y realizar los pagos provisionales del impuesto sobre la renta que se generen, como consecuencia de la actividad empresarial, por cuenta del conjunto de fideicomisarios.
3. Expedir a los fideicomisarios o fideicomitentes, el comprobante fiscal en el que consten los ingresos y las retenciones derivadas de las actividades empresariales realizadas a través del fideicomiso.
4. La fiduciaria tiene la obligación de llevar un el control de la cuenta de capital de aportación de cada uno de los fideicomisarios que forman parte del fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el artículo 78 de LISR, en la que registran las aportaciones en efectivo y en bienes que se realicen al fideicomiso.
5. De conformidad con el apartado A, del inciso VIII, del artículo 32B del Código Fiscal de la Federación, la fiduciaria deberá presentar una declaración informativa por cada fideicomiso a más tardar el 15 de febrero de cada año con la información siguiente:

- a. Nombre, domicilio, y país de residencia para efectos fiscales de los fideicomitentes y los fideicomisarios y, en su caso, registro federal de contribuyentes de ellos.
- b. Tipo de fideicomiso.
- c. Número del registro federal de contribuyentes del fideicomiso.
- d. Respecto del año inmediato anterior, se debe informar lo siguiente:
 - i. Monto de las aportaciones efectuadas por los fideicomitentes al fideicomiso en el año.
 - ii. Monto de los ingresos que se hayan percibido por el fideicomiso en el año.
 - iii. Monto de los ingresos a que se refiere el inciso anterior correspondientes a cada uno de los fideicomisarios, o en su defecto, a los fideicomitentes, salvo que se trate de fideicomisos emisores de certificados de participación colocados entre el gran público inversionista. (Ley del Impuesto sobre la renta (L.I.S.R.), reformada, 2024)

De acuerdo con el citado artículo 13 (Ley del Impuesto sobre la renta (L.I.S.R.), reformada, 2024), el resultado fiscal que se genere por las actividades empresariales realizadas a través del fideicomiso, será acumulado como parte de sus demás ingresos por parte de los fideicomisarios de acuerdo a su porcentaje de participación estipulado en el contrato de fideicomiso y acreditarán en esa proporción el monto de los pagos provisionales efectuados por el fiduciario. La pérdida fiscal derivada de las actividades empresariales realizadas a través del fideicomiso sólo podrá ser disminuida de las

utilidades fiscales de ejercicios posteriores derivadas de las actividades realizadas a través de ese mismo fideicomiso en los términos del Capítulo V del Título II. (Ley del Impuesto sobre la renta (L.I.S.R.), reformada, 2024, pág. Parrafo tercero)

En el caso de resultar pérdidas fiscales pendientes de disminuir al extinguirse un fideicomiso, el artículo 13 menciona que el saldo actualizado de dichas pérdidas se podrá distribuir entre los fideicomisarios en la proporción que les corresponda de conformidad a lo pactado en el contrato de fideicomiso y podrán deducirlo en el ejercicio en que se extinga el fideicomiso, o en su defecto, hasta por el monto actualizado de sus aportaciones al fideicomiso que no recupere cada uno de los fideicomisarios en lo individual. (Ley del Impuesto sobre la renta (L.I.S.R.), reformada, 2024, pág. Párrafo cuarto)

En los casos en que los fideicomisarios y/o fideicomitentes aporten bienes al fideicomiso, se considerará como costo de adquisición de los mismos el monto original de la inversión actualizado aún no deducido por el fideicomitente o el costo promedio por acción, según el bien de que se trate y ese mismo costo de adquisición deberá registrarse en la contabilidad del fideicomiso y en la cuenta de capital de aportación de quien corresponda.

Por los bienes que el fideicomitente haya aportado al fideicomiso, este no podrá efectuar la deducción de dichos bienes en la determinación de sus utilidades u pérdidas fiscales derivadas de sus demás actividades.

Cuando los bienes aportados al fideicomiso se regresen a cada uno de los fideicomitentes que los aportaron, estos considerarán los bienes reintegrados al valor fiscal que tengan en la contabilidad del fideicomiso al momento que sean regresados a

los fideicomitentes y a ese mismo valor se considerarán readquiridos por los fideicomitentes que los aportaron. (Ley del Impuesto sobre la renta (L.I.S.R.), reformada, 2024, pág. Párrafo ocho)

De acuerdo con el párrafo seis del artículo 13 de LISR, para determinar la utilidad o pérdida fiscal del ejercicio derivada de las actividades empresariales realizadas a través del fideicomiso, dentro de las deducciones se incluirá la que corresponda a los bienes aportados al fideicomiso por el fideicomitente cuando sea a su vez fideicomisario y no reciba contraprestación alguna en efectivo u otros bienes por ellos, considerando como costo de adquisición de los mismos el monto original de la inversión actualizado aún no deducido o el costo promedio por acción, según el bien de que se trate, que tenga el fideicomitente al momento de su aportación al fideicomiso y ese mismo costo de adquisición deberá registrarse en la contabilidad del fideicomiso y en la cuenta de capital de aportación de quien corresponda. El fideicomitente que aporte los bienes a que se refiere este párrafo no podrá efectuar la deducción de dichos bienes en la determinación de sus utilidades o pérdidas fiscales derivadas de sus demás actividades. (Ley del Impuesto sobre la renta (L.I.S.R.), reformada, 2024)

3.5.2. Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento

De conformidad con el artículo 187 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente en 2025 (LISR) Con el propósito de fomentar la inversión inmobiliaria en el país, 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 se les dará el tratamiento establecido en el artículo 188 de la LISR siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- I. Que el fideicomiso 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.
- 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. (Ley del Impuesto sobre la renta (L.I.S.R.), reformada, 2024)

De conformidad con (Ley del Impuesto sobre la renta (L.I.S.R.), reformada, 2024) en su artículo 188 , Los fideicomisos que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la citada ley, estarán a lo siguiente:

- I. El fiduciario determinará en los términos del Título II de esta Ley, el resultado fiscal del ejercicio derivado de los ingresos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso.
- II. El resultado fiscal del ejercicio se dividirá entre el número de certificados de participación que haya emitido el fiduciario por el fideicomiso para

determinar el monto del resultado fiscal correspondiente a cada uno de los referidos certificados en lo individual.

- III. No se tendrá la obligación de realizar los pagos provisionales del impuesto sobre la renta a los que se refiere el artículo 14 de esta Ley.
- IV. El fiduciario deberá retener a los tenedores de los certificados de participación el impuesto sobre la renta por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del artículo 9 de esta Ley, sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los tenedores que los reciban estén exentos del pago del impuesto sobre la renta por ese ingreso. Cuando los certificados de participación estén colocados entre el gran público inversionista, será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados certificados quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y el fiduciario quedará relevado de la obligación de realizar tal retención.
- V. Los tenedores de los certificados de participación que sean residentes en México o residentes en el extranjero que tengan establecimiento permanente en el país acumularán el resultado fiscal que les distribuya el fiduciario o el intermediario financiero provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de dichos certificados, sin deducir el impuesto retenido por ellos, y las ganancias que obtengan por la enajenación de los citados certificados, salvo que estén exentos del pago del impuesto por dichas ganancias, y podrán acreditar el impuesto que se les retenga por dicho resultado y ganancias, contra el

impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que se les distribuya o las obtengan. (Ley del Impuesto sobre la renta (L.I.S.R.), reformada, 2024)

3.5.3. Fideicomisos dedicados al arrendamiento de inmuebles integrados por personas físicas como fideicomitentes y/o fideicomisarios.

El Capítulo III del título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente en 2025(LISR), regula las operaciones de fideicomiso por las que se otorga el uso o goce temporal de bienes inmuebles de tal manera que considera que los rendimientos generados por este tipo de fideicomisos son atribuibles al fideicomitente aun y cuando el fideicomisario sea una persona distinta, a excepción de los fideicomisos irrevocables en los que el fideicomitente no tenga derecho a readquirir los bienes fideicomitados, en cuyo caso se considera que los ingresos generados por el uso o goce temporal de bienes inmuebles a través del fideicomiso son atribuibles al fideicomisarios desde la fecha en que el fideicomitente pierde el derecho a readquirir los bienes. (Ley del Impuesto sobre la renta (L.I.S.R.), reformada, 2024, págs. Primer párrafo, artículo 17)

En los fideicomisos para arrendamiento de inmuebles, la institución fiduciaria tiene la obligación de efectuar pagos provisionales por cuenta de los fideicomitentes o fideicomisarios a quienes les corresponde el ingreso generado a través del fideicomiso. Dichos pagos provisionales se realizan en los meses de mayo, septiembre y enero del año siguiente y el pago provisional se determinará aplicando la tasa del 10% sobre los ingresos generados en el cuatrimestre anterior sin aplicar deducción alguna. (Ley del Impuesto sobre la renta (L.I.S.R.), reformada, 2024, págs. Segundo párrafo, artículo 17)

De acuerdo con el último párrafo de artículo 117 de LISR, la institución fiduciaria proporcionara a más tardar el 31 de enero de cada año siguiente, el comprobante fiscal en el cual se plasmen los rendimientos, los pagos provisionales y las deducciones, correspondientes al año de calendario anterior.

3.6. Fideicomisos no empresariales

La ley del Impuesto Sobre la renta vigente para 2025 en sus títulos IV “de las personas físicas” y V “de los residentes en el extranjero con ingresos provenientes de fuente de riqueza ubicada en territorio nacional”, hace una clara distinción entre los ingresos provenientes de actividades empresariales y los ingresos provenientes de otros conceptos, como lo son el arrendamiento de bienes inmuebles, la enajenación de bienes inmuebles sin ánimo de especulación comercial, la enajenación de acciones, los intereses, los dividendos, las ganancias obtenidas en operaciones financieras derivadas de deuda o capital y otros ingresos. (Fano, 2020)

Por lo indicado en el párrafo anterior, para Fano, no pueden considerarse actividades empresariales las realizadas a través de un fideicomiso que generan ingresos por concepto del arrendamiento de bienes inmuebles, la enajenación de bienes inmuebles sin ánimo de especulación comercial, la enajenación de acciones y los dividendos percibidos por ellas, intereses provenientes de préstamos, operaciones de financiamiento o instrumentos de deuda y las ganancias provenientes de operaciones financieras derivadas de deuda o capital, conforme a lo dispuesto en la LISR.

La (Resolución miscelanea fiscal para 2025, 2024) en la regla 3.1.15, otorga a las personas que perciben ingresos a través de fideicomisos la posibilidad de optar por considerar que esos ingresos no proviene de actividades empresariales en ciertos supuestos, entre los cuales está que al menos el 90% de los ingresos percibidos por medio del fideicomiso sean ingresos pasivos, para tales efectos, la regla miscelánea considera que son ingresos pasivos los ingresos intereses, la ganancia cambiaria , la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda, las ganancias por enajenación de certificados de participación o bursátiles emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, los dividendos, la ganancias por enajenación de acciones, la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital, el ajuste anual por inflación acumulable, los ingreso provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de viene inmuebles en cualquier forma. La regla también dispone que una vez ejercida la opción, los fideicomisarios o, en su defecto, los fideicomitentes deben tributar en los términos de los títulos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta que les corresponda a cada uno de ellos, respecto de todos los ingresos acumulables y deducciones autorizadas que obtengan a través de fideicomiso, para lo cual la fiduciaria debe proporcionarles la información necesaria y cumplir con lo dispuesto por la regla 2.7.54 de la Resolución miscelánea Fiscal vigente en 2025, que obliga a las personas que deben emitir constancias de retención e información de pagos, a hacerlo mediante un documento electrónico específico. (Fano, 2020)

3.7. Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro

La ley de Hacienda de los municipios del estado de Querétaro Arteaga tiene como principal objeto, el regular la Hacienda Pública de los municipios del Estado de Querétaro y la totalidad de sus ingresos por los conceptos contenidos en dicha ley. En su capítulo segundo, establece la obligatoriedad del pago del Impuesto Sobre Traslado de Dominio de Inmuebles. Este impuesto deberá ser pagado por las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en territorio del Estado de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos.

De conformidad con el artículo 23 de (Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, reformada, 2024), se entiende por traslación de dominio de inmuebles la que derive de:

- I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones y sociedades;
- II. La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad;
- III. El contrato en el que se pacte que el futuro comprador entra en posesión de los bienes o que el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se formalice el contrato prometido;
- IV. La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente;
- V. La fusión y escisión de sociedades;
- VI. El pago en especie, independientemente del acto jurídico que lo origine;

- VII. La constitución de usufructo, transmisión de éste entre vivos, o de la nuda propiedad, así como la extinción de usufructo temporal;
- VIII. La adquisición de inmuebles por prescripción;
- IX. La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario en la parte relativa y en proporción a los inmuebles;

Se considerará cesión de derechos hereditarios la renuncia o repudiación de la herencia o legado efectuada después de la declaratoria de herederos o legatarios, cuando se incrementen las porciones de los coherederos o legatarios, así como el repudio o cesión de derechos hereditarios hecha en favor de persona determinada cuando se realice antes de la declaratoria de herederos o legatarios;

X. La adquisición por medio de fideicomiso, en los siguientes casos:

- a) En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.
- b) El acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.

XI. En la cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:

- a) El acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o de instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

- b) El acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

- XII. La división de la copropiedad y la constitución o disolución de la sociedad conyugal, así como la modificación de las capitulaciones matrimoniales, por la parte que se adquiera en demasía del porcentaje que le corresponda al copropietario o cónyuge;
- XIII. La adquisición a través de permuta, caso en el que se considerará que se efectúan dos adquisiciones;
- XIV. La adquisición de la propiedad de bienes inmuebles en virtud de remate judicial o administrativo, y
- XV. La devolución de la propiedad de bienes a consecuencia de la rescisión o terminación del contrato por mutuo acuerdo, o la reversión en caso de expropiaciones. (Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, reformada, 2024)

4. ANALISIS DEL TEMA

4.1. Fideicomisos de Administración de Desarrollos Inmobiliarios

Un fideicomiso irrevocable de administración de desarrollos inmobiliarios, en la práctica tiene como principal objetivo el recibir, mantener y conservar la propiedad de los bienes o derechos accesorios a los mismos afectos al patrimonio del fideicomiso y realizar sobre dichos bienes aportados al fideicomiso, los actos jurídicos que sean necesarios para la realización del desarrollo inmobiliario, incluyendo subdivisión, o fusión de predios, así como la constitución de cuantos regímenes de propiedad condominal sean necesarios.

Los fideicomitentes que aportan tierra y se reservan su derecho de reversión, lo que significa que podrán ejercer la restitución de sus bienes aportados al fideicomiso si así lo consideran conveniente.

En los fideicomisos de administración de desarrollos inmobiliarios, una vez recibidos los bienes inmuebles, el fiduciario otorga la posesión material de los inmuebles a uno de los fideicomitentes (que generalmente es el que aporta la obra), para este lleve a cabo la urbanización, construcción y edificación de acuerdo con los proyectos de construcción del desarrollo inmobiliario; así como la dotación de todo tipo de servicios que sean necesarios para el desarrollo inmobiliario.

En estos esquemas de Fideicomisos, la actividad comercial en la mayoría de los casos también es delegada a uno de los fideicomitentes, quién a cambio de sus servicios de

publicidad, gestión, administración de ventas y comercialización recibe una comisión por cada venta realizada.

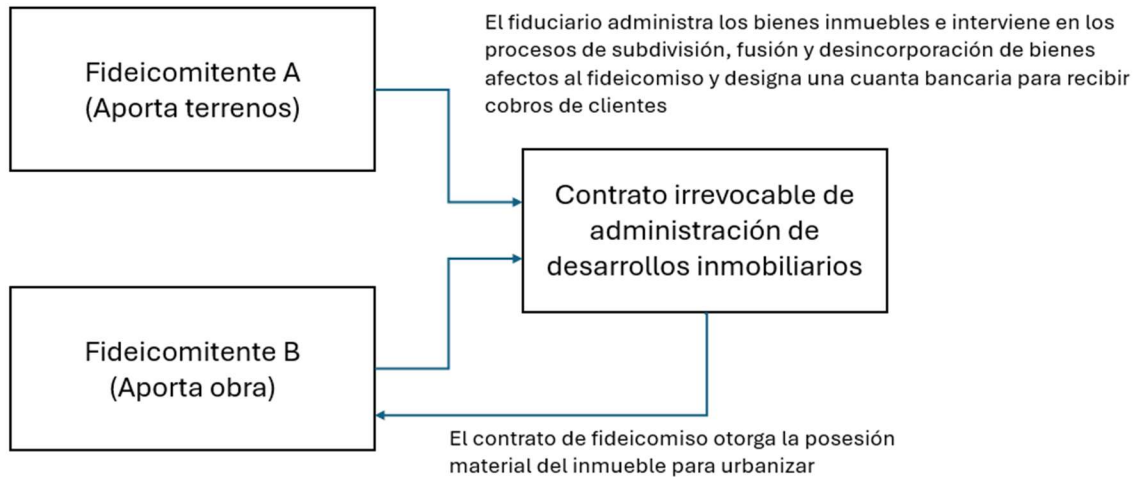


Figura 4.1. Aportación de Fideicomiso de desarrollo inmobiliario. Fuente: Propia (2025).

La mayoría de los contratos de fideicomisos que realizan actividades empresariales, con la finalidad de no apegarse a lo establecido en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, soportan su no aplicación de dicho artículo, partiendo del supuesto de que los Fideicomisos carecen de personalidad jurídica propia y para que efectos fiscales son considerados “transparentes” al no poder ser considerados como “personas físicas” o “personas morales”, por tratarse de un contrato y por lo tanto las obligaciones fiscales que en todo caso se deriven para los fideicomitentes y fideicomisarios como consecuencia de la celebración del contrato de fideicomiso serán estrictamente responsabilidad de cada uno de los fideicomitentes y fideicomisarios, según les corresponda en función a sus porcentajes de participación.

4.2. Planteamiento del problema

Los fideicomisos de actividad empresarial son contratos a través de los cuales una institución financiera, bajo la figura de fiduciario, se compromete a administrar un patrimonio fideicomitado, el cual es destinado para desarrollar una actividad empresarial.

La ley del Impuesto Sobre la Renta vigente para 2025, establece a la Fiduciaria una serie de responsabilidades entre las que destacan i) Determinar el resultado fiscal de dicha actividad, ii) Cumplir por cuenta de los fideicomisarios las obligaciones que señale la Ley del Impuesto Sobre la renta, iii) Efectuar pagos provisionales de ISR, iv) Llevar una cuenta de capital de aportación por cada uno de los fideicomisarios de conformidad con el artículo 78 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, entre otros.

La problemática de esto es que en la práctica, las instituciones Fiduciarias son inexpertas en la determinación de impuestos y en el cumplimiento de obligaciones fiscales de cada uno de los fideicomisos de actividad empresarial en los que participan como fiduciarios, por lo que para dar un cumplimiento a todas las responsabilidades adquiridas, han optado por delegar gran parte de éstas responsabilidades a los Fideicomitentes y/o Fideicomisarios a través de cláusulas integradas a los contratos de Fideicomiso. En dichas cláusulas, se delega a los fideicomisarios y/o fideicomitentes gran parte de las responsabilidades como, por ejemplo: hacer la contabilidad, determinar el resultado fiscal, determinar los pagos provisionales de impuesto sobre la renta, los pagos definitivos del Impuesto al Valor agregado, entre otros. Todo ello con la finalidad de deslindar de toda responsabilidad al fiduciario.

Adicional a lo anterior, los contribuyentes con la finalidad de evadir la aplicación del artículo 13 de la ley del impuesto sobre la renta, constituyen o crean contratos de

fideicomisos con el nombre de “fideicomisos administración de desarrollos inmobiliarios” que en su naturaleza de operación y en los fines del fideicomiso, claramente se puede identificar que se trata de fideicomisos de actividad empresarial.

De esta manera al agregar los clausulados mencionados, los contribuyentes partiendo del supuesto de que los fideicomisos son considerados transparentes para efectos fiscales, tratan de justificar que el Fideicomiso es de tipo Administración y no de actividad empresarial y por lo tanto los Fideicomisarios acumulan como parte de sus ingresos propios, los ingresos generados a través de este tipo de fideicomisos, dejando de lado las obligación del Fiduciario de realizar pagos provisionales y determinar el resultado fiscal.

Sin lugar a duda, el hecho de incluir este tipo de clausulados que delegan el cumplimiento de estas obligaciones a personas diferentes al Fiduciario, no es fundamento suficiente para deslindar de responsabilidad alguna al Fiduciario.

4.3. Justificación de la investigación

Al no existir en la legislación fiscal actual, un tratamiento fiscal específico para los Fideicomisos de administración que forman parte de una actividad empresarial, los contribuyentes han desarrollado sus proyectos de negocio sin tener la certeza de que el tratamiento fiscal aplicado sea el correcto o visto desde una postura recaudatoria, han dejado de realizar pagos provisionales del impuesto sobre la renta por lo que respecta al negocio realizado a través de un fideicomiso. Si bien es cierto que los contratos de fideicomiso carecen de personalidad jurídica propia y que para efectos fiscales el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta les da una transparencia fiscal al obligar al

fideicomisario a acumular la parte que le corresponda del resultado fiscal del Fideicomiso a sus demás ingresos, también los obliga a realizar pagos provisionales por la actividad empresarial realizada a través del Fideicomiso.

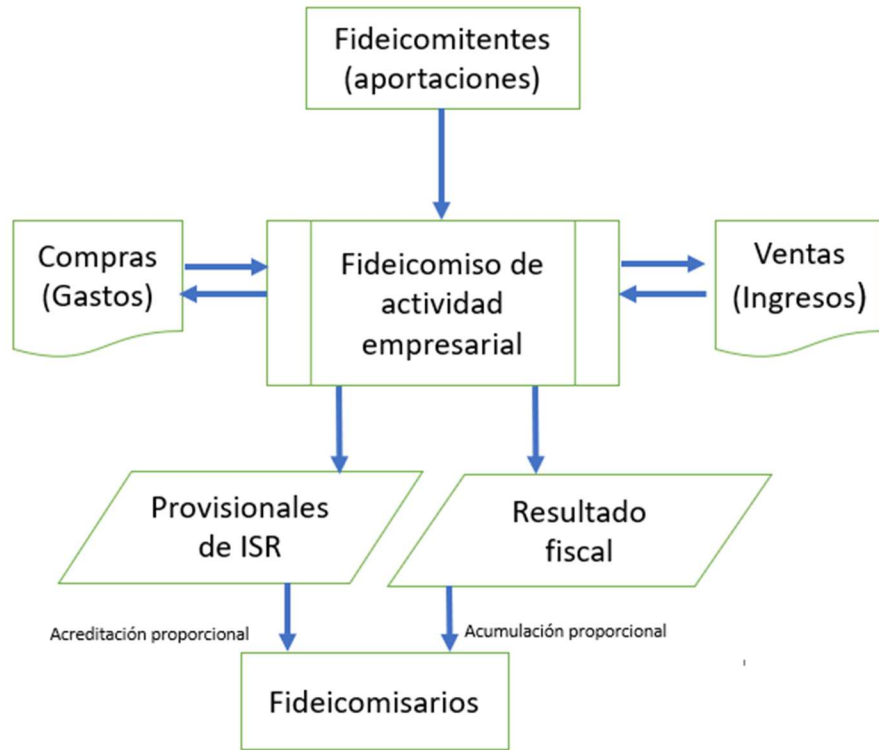


Figura 4.2. Impuesto sobre la renta en Fideicomisos de actividad empresarial. Fuente: Propia (2025).

A través de un Fideicomiso de actividad empresarial, los contribuyentes realizan pagos provisionales a través del Fideicomiso tomando como base las utilidades generadas en esa unidad de negocio sin que éstas se mezclen con otros negocios del contribuyente y al final de cada ejercicio, los contribuyentes en su calidad de Fideicomisario reconocen como parte de sus ingresos la parte proporcional del resultado fiscal de las actividades realizadas a través de dichos Fideicomisos y se acreditan la parte proporcional de pagos provisionales

que realizaron a través del Fideicomiso. De esta manera consideramos que los contribuyentes están realizando sus pagos de impuestos de manera adecuada.

.... Por el contrario, cuando los contribuyentes hacen uso de contratos de Fideicomiso de administración para desarrollar su actividad empresarial, siguen manteniendo la transparencia fiscal que tiene el Fideicomiso; pero acumulan a sus demás ingresos la parte proporcional de las ventas generadas a través del Fideicomiso de Administración y la determinación de sus pagos provisionales se ve mezclada con sus demás actividades, lo cual desde nuestro particular punto de vista es incongruente.

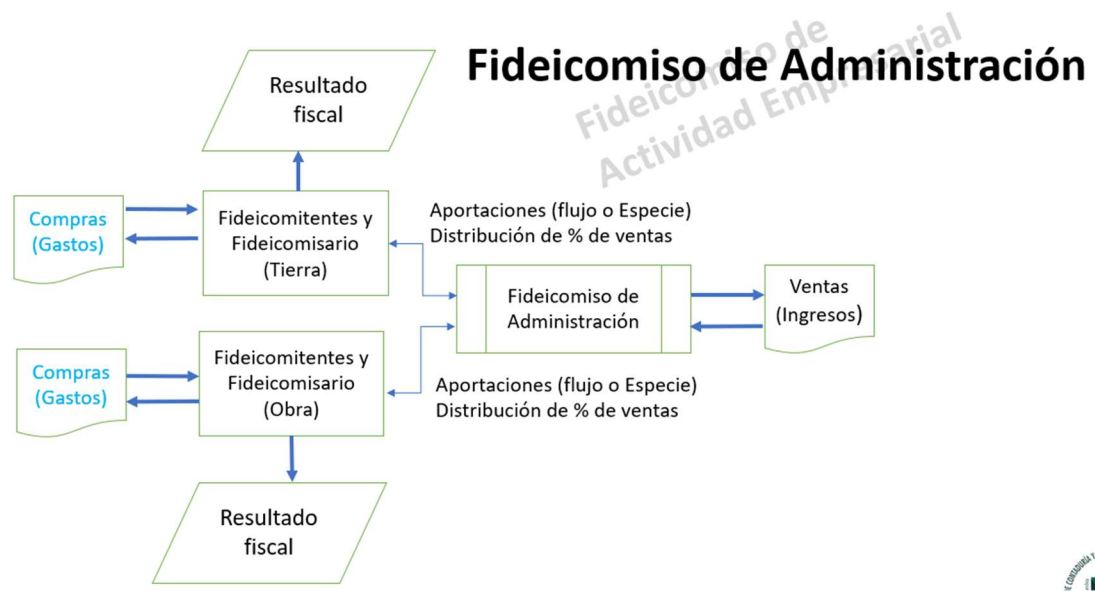


Figura 4.3. Fideicomiso de administración de desarrollo inmobiliario. Fuente: Propia (2025).

Como se mencionó en párrafos anteriores, los contribuyentes con la finalidad de evadir la aplicación del artículo 13 de la ley del impuesto sobre la renta, constituyen o crean estos contratos de fideicomisos de administración de desarrollos inmobiliarios, en los cuales

claramente se puede identificar que se trata de fideicomisos de actividad empresarial. Por lo anteriormente expuesto, se desarrolla la presente investigación teniendo como objetivo principal, proponer un tratamiento fiscal adecuado que regule las actividades empresariales realizadas a través de Fideicomisos y generando una certeza fiscal a los contribuyentes que opten por utilizar este vehículo.

4.4. Hipótesis:

Al proponer una reforma al artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, a través de la cual se delegue la obligación de la determinación del resultado fiscal y la determinación de los pagos provisionales a los fideicomisarios y a los fideicomitentes que a su vez sean fideicomisarios, se reactivará el uso de los fideicomisos de actividad empresarial, debido a que los Fiduciarios dejan de ser responsables de las obligaciones fiscales establecidas en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la renta y al no tener que contratar a despachos especializados disminuirán los costos que implican la creación y administración de contratos de fideicomisos de actividad empresarial y los Fiduciarios se dedicarán exclusivamente a su razón de ser, que es el administrar el patrimonio fideicomitado.

De igual manera al reformar el citado artículo 13, mencionando que para identificar si se realizan actividades empresariales a través de un Fideicomiso de actividad empresarial Se debe tomar en consideración los fines por los que fue creado el fideicomiso y si en dichos fines se mencione la realización de alguna actividad empresarial, estamos entonces ante una actividad empresarial realizada a través de Fideicomisos. Con ésta aclaración,

consideramos que los contribuyentes tendrán mayor certidumbre fiscal cuando realicen actividades a través de Fideicomisos.

5. CONCLUSIÓN Y PROPUESTA

Como hemos podido analizar, en los fideicomisos de actividad empresarial, los fiduciarios (que en su mayoría son Instituciones financieras), son los responsables directos del cumplimiento fiscal de las actividades del Fideicomiso, éstos tienen la responsabilidad directa de determinar el resultado o pérdida fiscal de las actividades del fideicomiso y de efectuar pagos provisionales del fideicomiso por cuenta de los fideicomisarios. Para poder desempeñar esta tarea, los Fiduciarios requieren tener una especialización sobre conocimiento contable y fiscal de las actividades empresariales que desempeñan cada uno de los fideicomisos que tiene a su cargo, por lo que esta obligación para los fiduciarios resulta muy compleja.

En la actualidad, los fiduciarios para poder dar cumplimiento a las obligaciones fiscales que les establece el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se han apoyado en despachos contables y fiscales especializados externos para realizar la determinación del resultado fiscal de los fideicomisos en los que participan como Fiduciarios, así como para la determinación de los pagos provisionales; sin embargo, esto ha tenido como consecuencia que los honorarios fiduciarios se vean aumentados en gran proporción y por lo tanto se hace menos atractivos para los contribuyentes constituir fideicomisos de actividad empresarial.

Es evidente que las instituciones financieras que toman el rol de fiduciario en un contrato de fideicomiso no son expertas en el manejo contable y fiscal de la actividad empresarial del fideicomiso encomendado y por lo anterior es que en la mayoría de los casos, en la práctica, están comenzando a delegar este trabajo a los fideicomitentes y fideicomisarios, incluyendo clausulados en los contratos de Fideicomiso en los cuales obliga a que el comité Técnico del fideicomiso contrate a un tercero para que se encargue de llevar la contabilidad del fideicomiso y de realizar el cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de la actividad empresarial del mismo.

Es importante mencionar que independientemente del nombre con el que se constituya a un fideicomiso, no es motivo suficiente para determinar si se trata de un fideicomiso empresarial o no empresarial. Lo que verdaderamente define su tratamiento fiscal es el fin para el que fue creado el contrato de fideicomiso, por lo tanto, se deben revisar los fines del contrato de fideicomiso para poder concluir si se trata de un fideicomiso de actividad empresarial o no empresarial.

Retomando la definición legal del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de bienes o derechos, para que sean destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines al fiduciario, por lo anterior las instituciones fiduciarias deben de estar enfocadas en salvaguardar y administrar el patrimonio fideicomitado, así como ejercitar las acciones encaminadas al cumplimiento del fin del contrato de fideicomiso y no en la determinación de los impuestos generados por la actividad empresarial. Es por ello por lo que se propone realizar una serie de modificaciones al artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la renta de la siguiente manera:

- a).- Se propone agregar un párrafo al artículo 13 de la ley del Impuesto Sobre la Renta vigente para 2025, especificando que sin importar el nombre con el que se designe al fideicomiso, si en los fines del contrato de fideicomiso se menciona la realización de alguna actividad empresarial, entonces deberá darse el tratamiento fiscal de un fideicomiso de actividad empresarial y por lo tanto le será aplicable el artículo 13 de la ley del Impuesto Sobre la Renta.
- b).- Se propone asignar la responsabilidad de determinar el resultado fiscal de las actividades empresariales realizadas a través del fideicomiso directamente a los fideicomisarios y fideicomitentes que a su vez sean fideicomisarios, en lugar del fiduciario, esto debido a que los fideicomitentes y fideicomisarios son los que tienen mayor conocimiento de las actividades empresariales que realizan haciendo uso del contrato de fideicomiso y de las obligaciones fiscales de su negocio, además son considerados los causantes directos del impuesto, por lo que cualquier omisión es imputable directamente a ellos.

Redacción Actual	Propuesta
Artículo 13. Cuando se realicen actividades empresariales a través de un fideicomiso, la fiduciaria determinará en los términos del Título II de esta Ley, el	Artículo 13. Cuando se realicen actividades empresariales a través de un fideicomiso, los fideicomisarios y los fideicomitentes que a su vez sean

resultado o la pérdida fiscal de dichas actividades en cada ejercicio y cumplirá por cuenta del conjunto de los fideicomisarios las obligaciones señaladas en esta Ley, incluso la de efectuar pagos provisionales.	fideicomisarios determinarán en los términos del Título II de esta Ley, el resultado o la pérdida fiscal de dichas actividades en cada ejercicio y cumplirán por cuenta del conjunto de los fideicomisarios las obligaciones señaladas en esta Ley, incluso la de efectuar pagos provisionales. Para efectos fiscales se considera que se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso, cuando en los fines del contrato de fideicomiso se mencione la realización de alguna actividad empresarial, sin importar el nombre o tipo de fideicomiso de que se trate.
La fiduciaria deberá expedir a los fideicomisarios o fideicomitentes, en su caso, comprobante fiscal en que consten los ingresos y retenciones derivados de las actividades empresariales realizadas a través del fideicomiso de que se trate.	Por las actividades empresariales realizadas a través del fideicomiso de que se trate. Los fideicomisarios y Fideicomitentes que a su vez sean Fideicomisarios, deberán informar a la fiduciaria el resultado o la pérdida fiscal de

	dichas actividades en cada ejercicio, así como los pagos provisionales realizados.
--	--

Al realizar las modificaciones antes mencionadas al citado artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se evitará la erosión de la base fiscal y se incrementará la recaudación por la realización de pagos provisionales y los contribuyentes tendrán una certeza fiscal sobre el tratamiento fiscal aplicado a los contratos de fideicomisos de administración de desarrollos inmobiliarios y cualquier otro contrato de fideicomiso que dentro de sus fines conlleve la realización de una actividad empresarial.

Bibliografía

- Batiza, R., & Lujan, M. (2025). *El Fideicomiso, Teoría y Práctica* (Décima edición ed.). Ciudad de México: Porrúa.
- Código de comercio, (C.C.), reformado. (28 de marzo de 2018). México.
- Código Fiscal de la Federación, (C.F.F.), reformado. (12 de noviembre de 2021). México.
- Díaz Camacho, M. A. (2020). *Soluciones al régimen fiscal del fideicomiso Mexicano*. Ciudad de México: Instituto de contadores públicos AC.
- Fano, J. M. (2020). *Tratamiento fiscal del Fideicomiso* (Tercera edición ed.). México: Dofiscal Editores, S.A. de C.V.
- Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, reformada. (23 de diciembre de 2024). México, Querétaro.
- Ley del Impuesto sobre la renta (L.I.S.R.), reformada. (1 de abril de 2024). México.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, (L.G.T.O.C.), Reformada. (26 de marzo de 2024). México.
- Resolución miscelánea fiscal para 2025. (30 de diciembre de 2024). México.
- Sanchez Vega, J. A. (2021). *La estrategia fiscal y el fideicomiso: esquemas reportables al SAT*. Instituto Mexicano de Contadores Públicos.
- Soltero, S. M. (25 de Febrero de 2022). El fideicomiso mexicano. México: Porrúa.