



FEME|

FEDERACIÓN
MEXICANA DE
ADMINISTRADORES
DE CONDOMINIOS Y
EDIFICIOS

ÉPOCA DE REPLANTEARSE EL APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS PATRIMONIALES

Por: M.C. José
Alberto Vélez Véjar

VICEPRESIDENTE FEME -
SONORA

13 de OCTUBRE de 2021

Contacto

Site
www.feme.mx

Email
contacto@feme.mx

Teléfono
55- 8421 - 5555

Redes Sociales
   FEMEMexico



José Vélez

.....
**Vicepresidente
FEME - Sonora**

La nueva realidad, que ya no es tan nueva y que, actualmente nos ha obligado a redirigir esfuerzos para seguir siendo vigentes y productivos, conmina a que ya sea por necesidad o por estrategia, replanteemos mediante un análisis objetivo y con conocimiento, el aprovechamiento más productivo, eficiente y sobre todo asequible, de la utilización de nuestro patrimonio y de los ingresos que podemos generar.

Es indiscutible el fenómeno económico al que nos ha llevado las actuales restricciones de pandemia, no es necesario, para éste caso, enfocarse en los análisis macro económicos que hacen los especialistas, los banqueros o los funcionarios de alto nivel del ejecutivo. Basta con observar los grupos de Facebook, los chats familiares, los letreros en las propios barrios y colonias de nuestra ciudad, a la prima, al sobrino a la tía y quizá hasta los propios conyugues e hijos. Cada vez es más frecuente, las segundas, terceras y hasta cuartas actividades económicas, principalmente informales, que están a nuestro alrededor y que han ayudado a salir adelante a quienes vieron disminuidos o restringidos sus ingresos, en algunos casos incluso, han significado un gran hallazgo de oportunidad para generar negocio para quien, obligado a salir de su zona de confort, decidió complementar sus ingresos que se habían visto menguados por el cambio radical en la convivencia social. Como dice el viejo adagio, la situación a muchos “les mató la Vaca”, lo cual ha redundado en el despertar de ciertas competencias o talentos que antes no se desarrollaban. Por supuesto que hay muchos que se han visto seriamente afectados, principalmente personas que están en actividades que han sido consideradas “no esenciales” y a las cuales no les ha sido nada fácil, readaptarse a las nuevas condiciones.

Independientemente si se ha logrado un cambio a favor o en contra, es inexorable entender que lo único constante es el cambio, y que, si no fuera por la capacidad de adaptarnos al mismo, el colapso económico y social sería una historia ya escrita. Afortunadamente, existen mecanismos que permiten replantear el aprovechamiento de los recursos que cada quien tiene, por ejemplo, mediante la utilización de herramientas, técnicas, jurídicas y económicas, que tenemos a nuestro alcance, y que, mediante la implementación de una estrategia adecuada, nos permita redirigir esfuerzos para aprovechar al máximo éstos recursos.

El mercado de bienes inmuebles permite apalancar mediante créditos con bajas tasas de interés, proyectos que requieren inversiones significativas, y que, de no ser por la posibilidad de garantizar éstos créditos con bienes tangibles, las tasas de interés de otros productos de crédito, volverían en muchos casos, imposible de cumplir con las responsabilidades de pago. Sin embargo, es importante mencionar que la mayoría de las veces, hay condiciones que son desaprovechadas debido a diversos factores, muchos de ellos culturales, donde nos da miedo “deber”, es decir utilizar “deuda”, lo cual genera de entrada, una animadversión al solicitar un crédito. Otra razón que identifico, es muchas veces la falta de conocimiento, aunado a la desconfianza de poner en manos de un tercero, la información patrimonial con la que se cuenta, por entre otras cosas, los desafíos que como sociedad tenemos en materia de seguridad y también, porque no confiamos en terceros que no estén debidamente profesionalizados o aún que lo estén, no son socialmente reconocidos; con algunas excepciones, las cuales personalmente identifico en el sector de la Salud (Cardiólogo, Oftalmólogo, Dentista, etc.), pero para contratar un Abogado, un Contador, un Financiero, un Asesor de Seguros, Asesores Patrimoniales o Inmobiliarios, muchas veces, como sociedad el comportamiento hacia la contratación de estos servicios es por decir lo menos, con cierto recelo y muchas, pero muchas dudas.





Para las operaciones que tienen que ver con bienes inmobiliarios, lo más recomendable es: **#AcercateALosExpertos**, para qué **#NoBatalles**, dos “hashtags” o “etiquetas” que en los últimos meses he venido promoviendo en mis redes sociales, y que invitan precisamente a que quien tenga alguna necesidad que tenga que ver con bienes inmuebles, acuda con quienes tienen las competencias, las certificaciones y las licencias correspondientes, es decir, con aquellos que se preocupan por mantenerse vigentes y a la vanguardia en capacitación y que le permitan tener un marco de referencia más amplio para la toma de decisiones, mismas que incluso pueden apalancar otros proyectos con créditos más baratos y permitan sacar adelante proyectos productivos de distinta naturaleza base a la inmobiliaria, es decir una eficiencia en el aprovechamiento patrimonial integral.

Este fenómeno de no atender con profesionales especializados en asuntos patrimoniales se da en todos los estratos sociales, es común conocer por ejemplo conflictos condominales, tanto en desarrollos residenciales de lujo como en condominios de interés social, la mayoría de las veces por la falta de cultura condominal de quienes participan en este régimen de propiedad. También es común en el medio inmobiliario observar, y los Notarios y Peritos Valuadores podrán darme la razón en este aspecto, como las familias batallan para hacer transiciones por sucesión (herencias) de patrimonios, sobre todo aquellos que no estaban preparados de manera adecuada con instrumentos, incluso básicos como son los testamentos, operaciones que se vuelven largas, tortuosas y costosas, por la falta de estrategias de ordenamiento patrimonial que en muchas ocasiones se adornan de pugnas, juicios, y conflictos en general. Ejercicios que, de tener un testamento, serían transiciones más fáciles, baratas, claras y ordenadas.

Existen otros mecanismos que están sub utilizados y que tienen un gran potencial como herramientas jurídicas, como lo son los Fideicomisos, mecanismos que recientemente se han visto en controversia, pero que de entenderse y operarse de manera correcta permiten aprovechar una serie de bondades que aporta este tipo de contratos, donde el fideicomitente (contratante) 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.

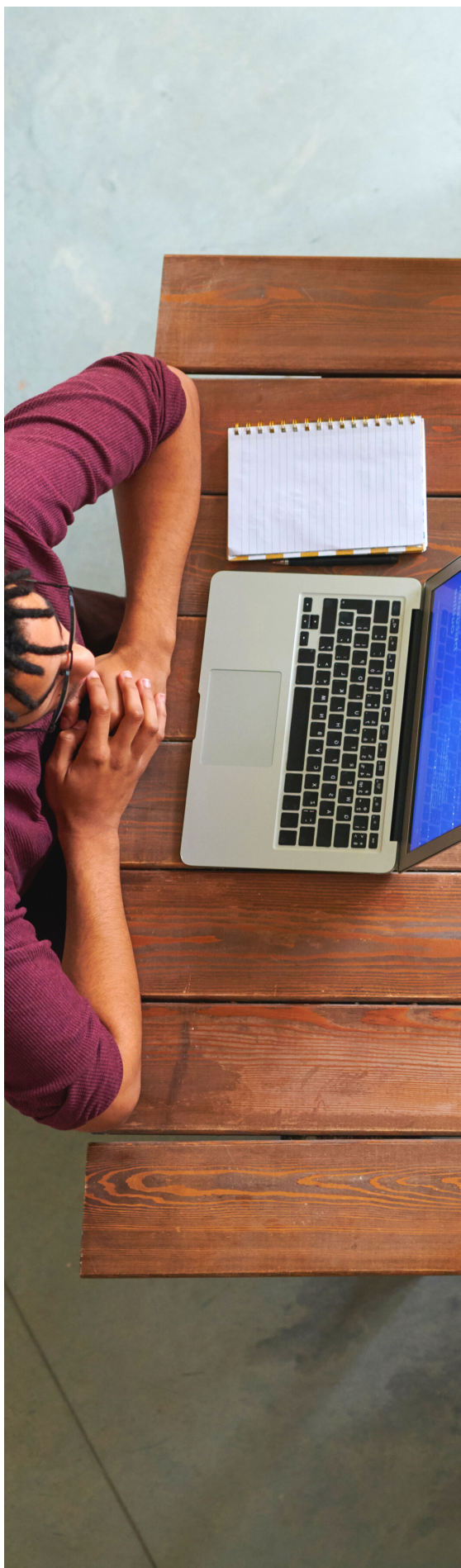
Importante aquí aclarar que si bien hay una transmisión de la titularidad de la propiedad hacia una Institución Fiduciaria, el patrimonio sigue del lado de quienes tienen los derechos fideicomisarios, además, los bienes aportados al fideicomiso no corren el riesgo comercial del fiduciante (el que transmite la propiedad de los bienes) ni del fiduciario (el propietario de los bienes fideicomitidos luego del vencimiento del plazo del contrato), puesto que el patrimonio que es objeto del fideicomiso no puede ser perseguido por los acreedores de ninguno de ellos, ni afectado por la quiebra de ambos o de alguno de ellos.

Este mecanismo permite los siguientes beneficios:

- Creación de un patrimonio autónomo, distinto al de las partes que intervienen en el Fideicomiso, lo que se traduce en certeza jurídica;
 - Es un medio ideal para asociarse en un proyecto determinado (sin necesidad de crear una nueva sociedad, de aportar inmuebles a la misma, de construir y/o invertir en terreno ajeno, etc.)
 - El Fideicomiso contiene una cascada de pagos definida y acordada por las partes.
- 
- El Fideicomiso contiene una cascada de pagos definida y acordada por las partes.
 - No causa impuesto de traslación de dominio, conforme a la regulación del Código Fiscal Federal o en su caso, hasta que se cumplan ciertas condiciones;
 - Protección en caso de muerte de Fideicomitentes, se designa(n) fideicomisario(s) sustitutos (sirve como vehículo Testamentario);
 - Se fijan bases y reglas de operación en el Fideicomiso
 - Pueden garantizarse líneas de crédito de bancos, sofomes, etc.
 - Operación del Fideicomiso por instrucciones conjuntas y/o Comité Técnico del Fideicomiso.
 - Existe Inembargabilidad del patrimonio (por deudas o conflictos de interés de alguno de los participantes del Fideicomiso, el inmueble no se puede embargar, dado que es una propiedad Fiduciaria, registrada así en el Registro Público).



Las propiedades son patrimonio propio del Fideicomiso y lo que se transmite son derechos Fideicomisarios los cual permite una mayor seguridad y protección de datos personales de quienes tienen propiedades bajo éste tipo de contrato, permitiendo así una mayor disponibilidad para hacer transiciones de estos derechos, así mismo una mayor confidencialidad respecto de quienes tienen los derechos fideicomisarios.



De alguna manera, se logra crear una herramienta que permite tener virtualmente el patrimonio en un paquete que es más clara en su objetivo, su destino, su administración y las disposiciones específicas para la utilización de los activos que conformen éste patrimonio. Una plataforma que permite entre muchos otros beneficios, tener a disposición del fin que se designa en el contrato, un patrimonio independiente que se opera bajo reglas claras y previamente establecidas.

Éste mecanismo es uno de múltiples alternativas que un profesional puede proponer para trazar una estrategia que permita brindar mayor certeza jurídica, técnica y económica al patrimonio de las personas. En el Consejo INCIDE existen profesionales que participan y que son expertos en sus respectivas áreas profesionales, así tenemos al alcance de una llamada o de un correo electrónico, una oferta de asesores profesionales en materia legal, fiscal, inmobiliaria, financiera, de arquitectura, construcción, protección civil, seguros, y un largo etcétera. Es un cuerpo colegiado multidisciplinario que fortalece la oferta de servicios que inciden en el patrimonio de las personas, y que permiten, principalmente en éstos tiempos conducirse minimizando los riesgos y potenciando las fortalezas que éstas disciplinas pueden aportar. En Sonora también tiene presencia profesional, la Federación Mexicana de Administradores de Condominios y Edificios, también está el Consejo de Asociaciones Inmobiliarias, los Colegios de Peritos Valuadores, los Brokers Hipotecarios certificados; lo importante es conocer que quien esté detrás de la Institución, efectivamente tenga experiencia probada, y sobre todo reconocida. Puesto que como en todo mercado, en el inmobiliario existen personajes que su principal interés es colocar sus servicios o lograr sus propios beneficios, por encima del beneficio de quien está creando una estrategia patrimonial orientada al salvaguardar el patrimonio del cliente.

Los nuevos tiempos traen nuevas necesidades, así como es importante atenderse con los médicos más reconocidos y profesionales, es importante entender que, el patrimonio, que te ha costado toda una vida formar, no lo debes poner en manos inexpertas **#AcercateALosExpertos, #NoBatalles** y procuremos orientar los esfuerzos para preservar y acrecentar el patrimonio de manera inteligente, mediante la utilización de mecanismos confiables, claros y efectivos.



Así como una enfermedad puede acabar con el patrimonio si no tienes un seguro, una mala operación inmobiliaria puede terminar con el mismo efecto si no se llevan a cabo las debidas precauciones.



El sector inmobiliario continúa siendo punta de lanza en nuestro país, con todo y pandemia se han colocado, solo en la primera mitad del año y únicamente para vivienda, más de 365 mil financiamientos. La banca pública y privada continúan con una política agresiva para colocación de créditos históricamente bajos, con tasas que van desde el 10% hasta incluso 7.75%, con cada vez más facilidades para adquirir éstos productos de financiamiento, en general una gran oportunidad de reactivar a pasos agigantados la economía, estrategias resilientes y disruptivas que permitirán sacar adelante, con la participación de todos, a nuestras ciudades y principalmente a nuestra gente. Las condiciones están dadas y la ruta trazada, en la era de la información, el conocimiento y la experiencia son la fórmula para unir los puntos que permitirán, para quien haga la tarea, salir adelante, y que ésta crisis nos permita encontrar áreas de oportunidad para salir de ella más fortalecidos.

Más información

Tel: 55 - 8421 - 5555

Correo: Contacto@feme.mx

Página web: www.feme.mx

Redes sociales: @FEMEMexico