

COLUMNISTA INVITADA

Fideicomisos Inmobiliarios

ANTE UN DOBLE DESAFÍO

POR GABRIELA NATHALIE MEDINA RUVALCABA

En las últimas semanas los fideicomisos en México han provocado amplio debate, tanto por su incorporación como sujetos obligados en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia ilícita -*superando previos debates jurídicos*- así, como por el proceso de escisión ordenado por la SHCP para transferir el negocio fiduciario de CIBanco e Intercam a la banca de desarrollo, con motivo de la intervención gerencial temporal de la CNBV derivada de las ordenes de sanción emitidas por FinCEN, del Departamento del Tesoro de Estados Unidos.

Esta coyuntura representa importantes retos en materia de prevención e identificación de lavado de dinero para los fideicomisos, convirtiendo al *compliance* en una urgente necesidad en lugar de una opción.

Esto es especialmente relevante para el sector inmobiliario pues, durante los últimos años, los fideicomisos han cobrado un papel fundamental en transacciones inmobiliarias.

Empecemos por recordar que un fideicomiso es un instrumento jurídico y financiero mediante el cual una persona (fideicomitente) transfiere la propiedad de ciertos bienes o derechos a otra persona (fiduciario) para que los administre en beneficio de un tercero



(fideicomisario) o para un propósito específico.

FIDEICOMISOS EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO PLD

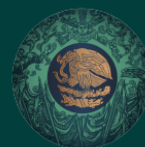
En México, la materia de prevención de lavado de dinero se encuentra actualmente regulada, entre otras disposiciones, en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita -*LFPIORPI*-, publicada en el DOF el 17 de octubre de 2012.

En el artículo 17 de la referida ley, el legislador federal estableció un catálogo de lo que debe entenderse como Actividades Vulnerables no financieras; en el caso, cobran relevancia las fracciones V y XV, las cuales al relacionarse con el desarrollo de bienes inmuebles, así como con el arrendamiento de éstos, corresponden a actividades efectuadas en forma habitual por los fideicomisos inmobiliarios; sin embargo, la deficiente técnica y claridad legislativa generó

gran incertidumbre en el sector, respecto si tal normativa era aplicable a dicha figura jurídica o no.

La conclusión respecto a si los fideicomisos fueron considerados originalmente como sujetos obligados en términos de la LFPIORPI o no, ha sido un tema de intenso debate entre especialistas en el sector; ante una errática visión, varios fideicomisos se dieron de alta en el padrón de actividades vulnerables a través del Portal de Internet y pretendieron dar cumplimiento a las obligaciones establecidas, con poco éxito, ya que la autoridad administrativa únicamente consideró en la legislación secundaria, como sujetos obligados de la Ley, a personas físicas y personas morales, más no así a los fideicomisos.

Finalmente, la incertidumbre ha sido superada por la reciente emisión de reformas aprobadas por el H. Congreso de la Unión en sesión del 30 de junio de 2025 que, en forma expresa, establece que los fideicomisos, en caso de actualizar alguna de las actividades descritas



en el artículo 17, serán sujetos obligados. Esta reforma está aprobada y se espera que sea publicada en los próximos días en el DOF, entrando en vigor al día siguiente (1).

Sin duda, que los fideicomisos se incluyan como sujetos obligados en materia de prevención de lavado de dinero, constituye un desafío para ellos, máxime que en la reforma a la ley federal se delega su regulación a normas secundarias, generando incógnitas respecto al procedimiento y mecanismos aplicables a éstos, así como cuál es el estatus de aquellos que, ante la incertidumbre jurídica, se dieron de alta en el padrón de actividades vulnerables, sin estar obligados.

Sobre todo, la principal interrogante radica en si las disposiciones aplicables a los demás sujetos obligados *-personas físicas y morales-* lo serán también para los fideicomisos, puesto que al fungir como fiduciarias las instituciones de crédito, se trata de entidades financieras a las que les resulta aplicable el régimen a que hace referencia el artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito.

No obstante, este punto de inflexión puede ser favorable a los fideicomisos ¿Cómo? **allegándose de aliados y herramientas para diseñar mecanismos efectivos y eficaces, que realmente les permita tener controles para mitigar el riesgo al que se encuentran expuestos por las actividades vulnerables que realizan.**

También, para aquellos que, sin estar obligados, se dieron de alta en el Padrón de actividades vulnerables, analicen el estatus en el que se encuentran en el cumplimiento de las obligaciones; identificar si lo

realizado cumple con la normatividad; si han considerado lineamientos y criterios que hasta este momento ha emitido la Unidad de Inteligencia Financiera; los mecanismos utilizados respecto de las listas que emiten autoridades nacionales u organismos internacionales, para evitar el uso de recursos para el financiamiento de organizaciones delictivas, así como de otras actividades ilícitas, entre otros.

TRANSFERENCIA TEMPORAL DEL NEGOCIO FIDUCIARIO A LA BANCA DE DESARROLLO

El 26 de junio de 2025 la FinCEN del Departamento del Tesoro de EUA, identificó a 3 instituciones financieras con sede en México, como de principal preocupación por lavado de dinero en relación con el tráfico ilícito de opioides y emitió ordenes que prohíben transferencias de fondos de esas 3 instituciones, a saber, CIBanco, Intercam y Vector, con bancos norteamericanos.

Este evento cimbró en forma particular el sector de los fideicomisos; la razón, CIBanco es un banco especializado en fideicomisos, teniendo una posición dominante en este nicho específico, equivalente a 28.18 por ciento del total (2).

A fin de mitigar lo anterior, el pasado 4 de julio de 2025, la SHCP inició un proceso para escindir el negocio fiduciario de CIBanco e Intercam, con el propósito de garantizar la continuidad de los fideicomisos que actualmente administran; para ello se ordenó la transmisión temporal del negocio fiduciario a entidades de la banca de desarrollo, permitiendo que los fideicomisos continúen operando, precisando que, en forma paralela,

se implementará un esquema para facilitar la transmisión permanente a instituciones financieras privadas.

Si bien, en este caso las posibles operaciones de lavado de dinero se atribuyen al fiduciario que, al tratarse de una institución financiera, tiene una regulación especial; es de esperar que la regulación secundaria que se emita en relación con los fideicomisos, prevea controles más eficaces y agresivos en materia de prevención de lavado de dinero.

Ante estos desafíos, los fideicomisos, particularmente los del sector inmobiliario, pueden lograr que el punto de inflexión sea a su favor; a través de la inclusión de medidas de prevención de lavado de dinero, que pueden volverlos aún mucho más potentes y seguros.

Sin embargo, también, hoy más que nunca estas figuras jurídicas estarán sujetas a mayor escrutinio nacional e internacional; la falta de medidas eficaces de prevención de lavado de dinero, pueden implicar resultados desastrosos para compañías e individuos, pues la falta de *compliance* efectivo puede derivar en importantes multas a nivel nacional o incluso llegar a ser sujeto de investigaciones y persecuciones penales en México y Estados Unidos. ✍

La autora es asociada en el despacho
Orta Abogados.

Notas:

1. Con excepción de aquellas que la autoridad deba establecer los mecanismos para dar cumplimiento, en un plazo máximo de 12 meses.
2. Ya que administra más fideicomisos que los siete bancos más grandes que operan en México —BBVA, Banorte, Santander, Banamex, HSBC, Scotiabank e Inbursa— que en su conjunto administran 3 billones 118 mil 530 millones de pesos.