

# XXI COLAFI

## Desarrollos y Tendencias de la Fiducia de Garantía

El Fideicomiso de Garantía: experiencias y  
evolución post-crisis financiera mundial

Alfonso Meléndez



# Aspectos regulatorios generales – Costa Rica

- Se encuentra regulado en el Capítulo Doceavo del Título I del Libro I del Código de Comercio, del artículo 633 al 662.
- Es un contrato mediante el cual el fideicomitente transmite al fiduciario la propiedad de bienes o derechos sujeto a la realización de un fin lícito y predeterminado en el contrato.
- Según el artículo 634 del Código de Comercio constituye un patrimonio autónomo.



25  
Aniversario  
Banco Improsa  
1996-2021



## Aspectos regulatorios generales – Costa Rica

ARTÍCULO 662.- Cuando sea necesario inscribir en el Registro Público los bienes fideicometidos en favor del fiduciario y en su calidad de tal, estos estarán exentos de todo pago por concepto de derechos de registro y demás impuestos que se pagan por tal inscripción, mientras los bienes permanezcan en el fideicomiso. Cuando el fiduciario traspase los bienes fideicometidos a un tercero diferente del fideicomitente original, se deberá cancelar la totalidad de los cargos por concepto de derechos de registro y demás impuestos que correspondan por esa segunda inscripción.



25  
Aniversario  
Banco Impроса  
1996-2021



# El Fideicomiso de Garantía: experiencias y evolución post-crisis financiera mundial

## CONSECUENCIAS DE LA CRISIS EN COSTA RICA:

- Falta de liquidez en los Bancos.
- Consecuencia: Imposibilidad de acceso al crédito para personas físicas y pequeñas empresas informales.
- **SOLUCIÓN: FIDEICOMISO DE GARANTIA DE BANCA DE SEGUNDO PISO**



25  
Aniversario  
Banco Improsa  
1986-2011



# Caso 1: Fideicomiso de Garantía de Banca de Segundo Piso

Patrimonio fideicometido: carteras de crédito de consumo compuestas por pagarés, letras de cambio, hipotecas. Garantía se toma al 70% u 80% de valor facial.

Empresas de microcrédito ofrecen la cartera a Bancos a cambio de líneas de crédito para reactivar el consumo en crédito personal y pequeña empresa.

Tasas preferenciales

Carteras estandarizadas



25  
Aniversario  
Banco Improsa  
1966-2011



# Caso 1: Fideicomiso de Garantía de Banca de Segundo Piso

Entidades que utilizaron el instrumento: cooperativas, asociaciones de empleados y gremiales.

Fuente de repago: retenciones en salario y similares.

Operativamente funciona como una titularización pero no se emiten títulos y no hay inversionistas o captación del público. Es un crédito garantizado con una cartera de micro créditos.

Fiduciario revisa cartera mensualmente y certifica al Banco acreedor el estado de la misma. Conforme análisis se autorizan o no los desembolsos del crédito.



# Fideicomiso de Garantía de Banca de Segundo Piso

Cláusula de incumplimiento de pago: el cobro de la cartera de crédito cedida puede hacerla el Fiduciario de dos formas: la primera salir al mercado con una venta de cartera, para lo cual puede hacer un descuento, o que el banco Fiduciario, notifique y cobre la deuda a los deudores de los créditos, cuyas garantías, que representan una parte de la cartera de crédito, fueron cedidas en garantía y en calidad de propiedad fiduciaria al Fideicomiso, todo de conformidad con el procedimiento establecido en el respectivo contrato.



25  
Aniversario  
Banco Improsa  
1996-2021



## **Caso 2: Fideicomiso de garantía para desarrollos inmobiliarios**

### **CONSECUENCIAS DE LA CRISIS EN COSTA RICA:**

- Falta de liquidez en los Bancos.
- Consecuencia: Imposibilidad de acceso al crédito para proyectos inmobiliarios en proceso.
- **SOLUCIÓN: FIDEICOMISO DE GARANTIA PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS**



25  
Aniversario  
Banco Improsa  
1966-2011





## Caso 2: Fideicomiso de garantía para desarrollos inmobiliarios

- Proyectos con falta de liquidez para continuar.
- Se recurre a capital privado para financiar los proyectos.
- Fideicomiso admite fideicomisarios secundarios o segregaciones parciales del patrimonio para que sirva de garantía del crédito de sujetos privados.
- Fideicomiso de administración de primas.



25  
Aniversario  
Banco Impresa  
1966-2011



## Caso 2: Fideicomiso de garantía para desarrollos inmobiliarios

- Proyectos con falta de liquidez para continuar.
- Fideicomiso de garantía permite mutar la figura a fideicomisos de dación en pago.
- Fideicomisos permiten la inclusión de intangibles como refuerzos de garantía para continuar con el proyecto (marcas, patentes, etc.)
- Fideicomiso de garantía es mucho más flexible que otros instrumentos como la hipoteca y funcionan muy bien en momentos de crisis.



25  
Aniversario  
Banco Improsa  
1966-2011



# Conclusiones

- El incentivo fiscal de la ley costarricense ha permitido el desarrollo del Fideicomiso.
- La crisis financiera provocó iliquidez en los Bancos y ello tuvo como consecuencia la paralización del crédito en todos sus niveles (personal, empresarial, consumo e inversión).
- El fideicomiso demostró en el caso de Costa Rica tener la flexibilidad suficiente para mutar a figuras más sofisticadas que permitieran la continuidad de los proyectos y el acceso al crédito a microempresas y personas físicas.



25  
Aniversario  
Banco Improsa  
1966-2011

