

# **UNIVERSIDAD LATINOAMERICANA DE CIENCIA Y TECNOLOGIA**

**Dirección Académica  
Escuela de Ciencias Empresariales  
Licenciatura en Finanzas**

**EVALUACION DE LA FIGURA FIDUCIARIA UTILIZADA EN LA  
ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES Y PROPUESTA PARA SU  
IMPLEMENTACION EN FIDUCIARIA NACIONAL, FINACIO S.A.**

**Gustavo Navarro Miranda, 980309**

**Proyecto de graduación presentado ante el programa de  
Licenciatura en Finanzas como parte de los requisitos para optar  
por el grado de Licenciatura**

**San José, Costa Rica  
Junio, 2001**

# **TRIBUNAL EXAMINADOR**

**Lic. Bernardo Marques**  
**Representante del Rector**  
**Presidente del Tribunal**

---

**Lic. Juan Ricardo Wong Ruiz, MBA**  
**Director de Carrera**  
**Escuela de Ciencias Empresariales**

---

**Lic. Elizabeth Cascante Gómez**  
**Profesor de Investigación**

---

# **DEDICATORIA**

Dedico el presente trabajo a Dios, Jessica, Mauricio, Flor y el resto de mi familia.

# **AGRADECIMIENTO**

No habría podido llegar hasta aquí sin la ayuda de Dios y de mi familia que me han apoyado y se han sacrificado: Gracias.

# PRESENTACION

El presente trabajo de investigación para optar por el Grado de Licenciatura en Finanzas de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología, trata sobre la utilización de los Fideicomisos como instrumentos para la administración de bienes inmuebles, para lo cual, se presentan a continuación algunas generalidades sobre la Figura Fiduciaria, que se detallarán durante el desarrollo del trabajo.

El Fideicomiso surge en Costa Rica como una respuesta y una necesidad ante el crecimiento económico experimentado a partir de los años sesenta, como consecuencia de la aplicación de las teorías y lineamientos, que en materia económica había difundido la Comisión Económica para la América Latina, "CEPAL".

El negocio fiduciario se acrecienta en los últimos 25 años del siglo XX, por la participación activa de diferentes bancos públicos y privados, en la constitución de fideicomisos con diferentes finalidades, tales como los Fideicomisos Testamentarios, Fideicomisos basados en Pólizas de Vida, Fideicomisos de Garantía, Fideicomisos para Asegurar la Educación de Menores, Fideicomisos para Jubilaciones o Pensiones, Fideicomisos de Titularización, Fideicomisos para la compra de Inmuebles, entre otros.

Este proyecto evaluará la constitución de Contratos de Fideicomisos como vehículo para administrar principalmente bienes inmuebles e infraestructura, su operatividad, es decir, las implicaciones de traspasar los bienes a nombre del Fiduciario, las ventajas y desventajas financieras de dicha constitución y la implementación y ejecución de los fines del Fideicomiso.

Las características propias de la figura del Fideicomiso establecen las muchas razones del creciente interés en la Fiducia en Costa Rica, las cuales se detallarán en las diferentes etapas del presente Trabajo de Investigación.

# TABLA DE CONTENIDO

<b>INTRODUCCION</b>	1
<b>CAPITULO I: FORMULACION DEL PROBLEMA Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO</b>	
<b>A. El problema y su importancia</b>	
1. Aspectos situacionales	5
2. Antecedentes	15
3. Delimitación del problema	18
a. Problema Central	18
b. Problemas Derivados	18
4. Justificación	19
<b>B. Objetivos del estudio</b>	
1. Objetivos	
a. Generales	20
b. Específicos	21
2. Definición de variables	22
<b>CAPITULO II: MARCO TEORICO</b>	
<b>A. Mercados Financieros</b>	
1. Generalidades	
a. Concepto	26
b. Tipos	26
c. Funciones	27
d. Participantes	28
e. Principales objetivos	28

<b>B. Inmuebles en Costa Rica</b>	
1. Generalidades	29
2. Proyectos Inmobiliarios Públicos	30
a. Servicios Públicos	30
b. Definición Inversión Pública	32
c. Sectores Inversión Pública	32
3. Proyectos Inmobiliarios Privados	34
a. Servicios Privados	34
<b>C. Sistema Financiero de Costa Rica</b>	
1. Definición e importancia	35
2. Funciones	36
3. Composición	
a. Generalidades	36
b. Sistema financiero costarricense	
1) Intermediarios No Monetarios	37
2) Intermediarios Monetarios	38
3) Principal actividad	45
4) Importancia de la Intermediación Financiera	46
<b>D. Administración General</b>	47
1. Principales principios	48
<b>E. La Figura Fiduciaria</b>	
1. Antecedentes Históricos	50
2. Antecedentes en América Latina y Costa Rica	54
3. Naturaleza Jurídica	56
4. Elementos del Fideicomiso	57
a. El fideicomitente	58

b. El Fiduciario	60
c. El Fideicomisario	61
5. Principales Características	61
6. Clasificación de los Fideicomisos	63
7. Marco Operacional	69
8. Aspectos Generales de la Contabilidad	70
a. Contabilidad Fiduciaria	76
b. Proceso Contable Fiduciario	79
9. Aspectos Fiscales	84
10. Importancia de aspectos operativos	90
11. Servicios Fiduciarios	93

### **CAPITULO III: METODOLOGIA**

#### **A. Investigación**

1. Definición	104
2. Importancia de una Investigación	104
3. Diferencia entre Investigación Científica vs Ciencias Sociales	105
4. Tipos de Investigación	106
a. Exploratoria	106
b. Descriptiva	107
c. Aplicada	107
d. Correlacional	108
e. No experimental	109

#### **B. Origen de los datos**

1. Características de los Sujetos	110
2. Fuentes de información	112

#### **C. Descripción de los instrumentos** 113

#### **D. Alcances y limitaciones**

1. Alcances	115
2. Limitaciones	116



## **CAPITULO IV: RESULTADOS**

<b>A. Entrevistas</b>	118
1. Gerente Fiduciario Bancrédito	119
2. Directora Ejecutiva Mag – Pipa	124
3. Asistente de Gerencia Fiduciaria del Banco Nacional de C.R.	129
4. Director Operaciones Fideicomiso de Peñas Blancas	134
5. Ejecutivo de Fideicomiso del Banco Popular y Desllo. Cnal.	138
6. Directora Ejecutiva del Fideicomiso Banco Central / Bco. Popular	145
<b>B. Cuestionarios</b>	152

## **CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

<b>A. Conclusiones</b>	
1. Marco Legal	210
2. Bases Operativas	216
3. Información recolectada	219
<b>B. Recomendaciones</b>	
1. Marco Legal	221
2. Bases Operativas	223
3. Información recolectada	224

<b>CAPITULO VI: PROPUESTA</b>	227
-------------------------------	-----

## **BIBLIOGRAFIA**

Bibliografía citada	273
Bibliografía consultada	276

## **DECLARACION JURADA**

# LISTA DE CUADROS Y GRAFICOS

## Lista de cuadros

NUMERO DE CUADRO	NOMBRE	PAGINA
Cuadro No. 1	Organización de Proyectos	Pág. 77
Cuadro No. 2	Cartera Fiduciaria del Sistema Financiero Costarricense	Pág. 100
Cuadro No. 3	Marco Legal que rige a los Fideicomisos	Pág. 152
Cuadro No. 4	Forma de establecer el contrato de Fideicomiso	Pág. 153
Cuadro No. 5	Algunas obligaciones del Fiduciario	Pág. 154
Cuadro No. 6	Algunos ejemplos de fideicomisos	Pág. 155
Cuadro No. 7	Embargo de Fideicomisos	Pág. 157
Cuadro No. 8	Condiciones para gravar fideicomisos	Pág. 158
Cuadro No. 9	Causas de finalización del fideicomiso	Pág. 159
Cuadro No. 10	Fideicomiso Inmobiliario o Infraestructura en Costa Rica	Pág. 160
Cuadro No. 11	Condiciones especiales de fideicomisos Inmobiliarios o de Infraestructura	Pág. 161
Cuadro No. 12	Beneficios o perjuicios de Fid. Inmobiliarios o Infraestructura	Pág. 162
Cuadro No. 13	Herramientas de trabajo actualizadas	Pág. 163
Cuadro No. 14	Importancia de las herramientas de trabajo	Pág. 164
Cuadro No. 15	Conveniencia en mejorar herramientas	Pág. 165
Cuadro No. 16	Existencia de manual de procedimientos	Pág. 166
Cuadro No. 17	Procedimientos claros y actualizados	Pág. 167
Cuadro No. 18	Actividad contable idónea	Pág. 168
Cuadro No. 19	Evaluación del Personal	Pág. 169
Cuadro No. 20	Regulación imponible para fideicomisos	Pág. 170
Cuadro No. 21	Impuestos que deben pagar los fideicomisos	Pág. 171
Cuadro No. 22	Es aplicable la regulación vigente	Pág. 172
Cuadro No. 23	El fideicomiso como un instrumento	Pág. 173
Cuadro No. 24	El fideicomiso como un compromiso de	Pág. 174

	confianza	
Cuadro No. 25	Operaciones fiduciarias	Pág. 175
Cuadro No. 26	Servicios Fiduciarios	Pág. 176
Cuadro No. 27	Usos adicionales del fideicomiso	Pág. 177
Cuadro No. 28	Conocimiento del marco legal y contrato de fideicomiso	Pág. 178
Cuadro No. 29	Conocimiento del marco legal y ejemplos de fideicomisos	Pág. 179
Cuadro No. 30	Conocimiento del marco legal y causas de finalización del fideicomiso	Pág. 180
Cuadro No. 31	Ejemplos de fideicomisos y embargo de fideicomisos	Pág. 182
Cuadro No. 32	Algunas obligaciones del fiduciario	Pág. 184
Cuadro No. 33	Ejemplos de fideicomisos y conocimiento de fideicomiso Inmobiliario o Infraestructura	Pág. 185
Cuadro No. 34	Conoce un Fideicomiso Inmobiliario o Infraestructura y condiciones especiales	Pág. 187
Cuadro No. 35	Conoce un fideicomiso Inmobiliario o Infraestructura y beneficios o perjuicios	Pág. 188
Cuadro No. 36	Herramientas de trabajo actualizadas e importancia de ellas	Pág. 190
Cuadro No. 37	Herramientas de trabajo actualizadas y conveniencia en mejorarlas	Pág. 191
Cuadro No.38	Existencia de procedimientos y procedimientos claros y actualizados	Pág. 193
Cuadro No. 39	Contabilidad Idónea y evaluación de personal	Pág. 194
Cuadro No. 40	Regulación imponible y tributos que deben pagar los fideicomisos	Pág. 196
Cuadro No. 41	Regulación imponible y aplicación de la regulación vigente	Pág. 198
Cuadro No. 42	Algunos ejemplos de fideicomisos y servicios brindados	Pág. 200
Cuadro No. 43	El fideicomiso como un instrumento y usos adicionales del fideicomiso	Pág. 203
Cuadro No. 44	Operaciones fiduciarias y servicios	Pág. 205

	fiduciarios	
Cuadro No. 45	El fideicomiso como un instrumento y compromiso de confianza	Pág. 207
Cuadro No. 46	Tabla de pagos por opción de compra – venta de propiedades	Pág. 251
Cuadro No. 47	Tabla de pagos por opción de compra – venta de mobiliario	Pág. 252
Cuadro No. 48	Catálogo de cuentas contables para el Fideicomiso 10-2001 Maderas Upala S.A.	Pág. 255
Cuadro No. 49	Comparación de costos de constitución de hipoteca y constitución de un Fideicomiso	Pág. 269

---

### **Lista de gráficos**

<b>NUMERO DE GRAFICO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>PAGINA</b>
Gráfico No. 1	Cartera Fiduciaria del Sistema Financiero Costarricense	Pág. 101
Gráfico No. 2	Marco Legal que rige a los Fideicomisos	Pág. 152
Gráfico No. 3	Formas de establecer el contrato de Fideicomiso	Pág. 153
Gráfico No. 4	Algunas obligaciones del Fiduciario	Pág. 154
Gráfico No. 5	Algunos ejemplos de fideicomisos	Pág. 156
Gráfico No. 6	Gravación de fideicomisos	Pág. 157
Gráfico No. 7	Condiciones para gravar fideicomisos	Pág. 158
Gráfico No. 8	Causas de finalización del fideicomiso	Pág. 159
Gráfico No. 9	Fideicomiso Inmobiliario o Infraestructura en Costa Rica	Pág. 160
Gráfico No. 10	Condiciones especiales de Fideicomisos Inmobiliarios o Infraestructura	Pág. 161
Gráfico No. 11	Características de los Fideicomisos Inmobiliarios o Infraestructura	Pág. 162
Gráfico No. 12	Herramientas de trabajo actualizadas	Pág. 163
Gráfico No. 13	Importancia de herramientas de trabajo	Pág. 164
Gráfico No. 14	Conveniencia en mejorar herramientas	Pág. 165
Gráfico No. 15	Existencia de manual de procedimientos	Pág. 166
Gráfico No. 16	Procedimientos claros y actualizados	Pág. 167

Gráfico No. 17	Contabilidad adecuada	Pág. 168
Gráfico No. 18	Evaluación de personal	Pág. 169
Gráfico No. 19	Regulación Tributaria para Fideicomisos	Pág. 170
Gráfico No. 20	Impuestos que deben pagar los fideicomisos	Pág. 171
Gráfico No. 21	Es aplicable la regulación vigente	Pág. 172
Gráfico No. 22	El fideicomiso como un instrumento	Pág. 173
Gráfico No. 23	El fideicomiso como un compromiso de confianza	Pág. 174
Gráfico No. 24	Operaciones Fiduciarias	Pág. 175
Gráfico No. 25	Servicios Fiduciarios	Pág. 176
Gráfico No. 26	Usos adicionales del fideicomiso	Pág. 177
Gráfico No. 27	Conocimiento del marco legal y establecimiento del contrato de fideicomiso	Pág. 178
Gráfico No. 28	Conocimiento del marco legal y ejemplos de fideicomisos	Pág. 179
Gráfico No. 29	Conocimiento del marco legal y causas de finalización del fideicomiso	Pág. 181
Gráfico No. 30	Ejemplo de fideicomisos y embargo de fideicomisos	Pág. 183
Gráfico No. 31	Algunas obligaciones del fiduciario	Pág. 184
Gráfico No. 32	Ejemplos de fideicomisos y conocimiento de fideicomisos Inmobiliarios o de Infraestructura	Pág. 186
Gráfico No. 33	Conocimiento de Fideicomisos Inmobiliarios o Infraestructura y condiciones especiales de ellos	Pág. 187
Gráfico No. 34	Conocimiento de fideicomisos inmobiliarios o infraestructura y beneficios o perjuicios	Pág. 189
Gráfico No. 35	Herramientas de trabajo actualizadas e importancia de ellas	Pág. 190
Gráfico No. 36	Herramientas actualizadas y conveniencia en mejorarlas	Pág. 192
Gráfico No. 37	Existencia de manual de procedimientos y procedimientos claros y actualizados	Pág. 193
Gráfico No. 38	Contabilidad idónea y evaluación de personal	Pág. 195

Gráfico No. 39	Regulación tributaria e impuestos que deben pagar los fideicomisos	Pág. 197
Gráfico No. 40	Regulación tributaria y aplicación a los fideicomisos	Pág. 199
Gráfico No. 41	Algunos ejemplos de fideicomisos y servicios fiduciarios	Pág. 201
Gráfico No. 42	El fideicomiso como un instrumento y usos adicionales	Pág. 204
Gráfico No. 43	Operaciones fiduciarias y servicios fiduciarios	Pág. 206
Gráfico No. 44	El fideicomiso como un instrumento y compromiso de confianza	Pág. 207

---

## LISTA DE APENDICES Y ANEXOS

### Lista de apéndices

NUMERO DE APENDICE	NOMBRE
Apéndice No. 1	Estructura organizativa de FINACIO S.A.
Apéndice No. 2	Cuestionario Aplicado
Apéndice No. 3	Entrevista Aplicada
Apéndice No. 4	Mapeo

---

## Lista de anexos

---

<b>NUMERO DE ANEXO</b>	<b>NOMBRE</b>
Anexo No. 1	Acuerdo SUGEF 1 - 95
Anexo No. 2	Reglamento sobre la oferta pública de valores provenientes de procesos de titularización
Anexo No. 3	Resumen Contrato de Fideicomiso FIDELEC Peñas Blancas
Anexo No. 4	Resumen Contrato de Arrendamiento FIDELEC Peñas Blancas
Anexo No. 5	Descripción de emisiones FIDELEC Peñas Blancas
Anexo No. 6	Publicación de la SUGEF

---



# RESUMEN EJECUTIVO

El presente Trabajo de Investigación evalúa los aspectos legales y operativos que ofrecen los Fideicomisos, como una figura completamente independiente al cliente y al administrador, en el manejo de bienes inmuebles; una vez determinados los puntos clave en las conclusiones, se diseña una propuesta para poner en marcha este tipo de fideicomisos en FIDUCIARIA NACIONAL, FINACIO S.A.

Se ha seleccionado como los elementos de estudio a los Departamentos que Administran Fideicomisos del Banco Nacional de Costa Rica, Banco Crédito Agrícola de Cartago y del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, utilizando para la recopilación de la información, principalmente, un cuestionario a los funcionarios de esos departamentos, una entrevista a los Jefes y Directores de Fideicomisos y por último referencias bibliográficas que se citan durante el desarrollo de este trabajo.

En Costa Rica el marco regulatorio para los Fideicomisos lo compone el Código de Comercio. Esta regulación es muy general, y no propone de manera específica, la forma en que se debe administrar un fideicomiso, ni cual es el ente encargado de supervisarlos. De igual forma, en el aspecto contable y fiscal, no se profundiza el tratamiento que se debe dar a los fideicomisos.

Por lo anterior, es de interés para FINACIO S.A., evaluar el mecanismo que utilizan los sujetos antes mencionados, en la administración de Fideicomisos, con el fin de establecer las bases propias de administración.

## INTRODUCCION

El Trabajo de Investigación que a continuación se presenta trata de las diferentes y especiales características de los Fideicomisos que a partir de sus variadas aplicaciones en Costa Rica, en el inicio de los años 70 han diversificado sus finalidades, consideradas como el punto medular del Contrato de Fideicomiso.

La figura del Fideicomiso está regida por los artículos del 633 al 662 del Capítulo Doceavo del Código de Comercio de Costa Rica, en los que se establecen sus características básicas como constitución, objetos del Fideicomiso, del traspaso de bienes o recursos fideicomitidos, los componentes, las obligaciones de cada uno de sus componentes, entre otros, lo que servirá como base para el presente Estudio de Investigación.

Es así como nace la importancia de evaluar la manera en que la Figura Fiduciaria contribuye en la constitución de algunos proyectos, como por ejemplo los de desarrollo de infraestructura, considerando algunos ejemplos reales de la actualidad costarricense, con el fin de lograr algunas recomendaciones para su implementación.

La limitante de esta finalidad viene a ser la clave de los fines del Fideicomiso. Esto quiere decir, entonces, que las actuaciones del Fiduciario, deben estar acordes con el ordenamiento jurídico y no pueden ir en contra del mismo.

Los fines de la Figura Fiduciaria son tan amplios y diversos que se ha sostenido que su único límite es la imaginación. Precisamente son los fines los que sirven de base para intentar una clasificación de los Fideicomisos, ya que ni la Ley se refiere a este tema.

Son los Fiduciarios los que de acuerdo con la práctica del Fideicomiso, han establecido su clasificación, la cual varía según la importancia que en un país determinado se le dé a un tipo de Fideicomiso o a otro.

Al ser el Fideicomiso una figura contractual muy flexible, se puede constituir todos aquellos que las partes convengan, para la realización de fines lícitos de gran diversidad y aplicación.

La finalidad de este trabajo es asegurar la correcta utilización de la Figura Fiduciaria en proyectos de administración de bienes inmuebles, o simplemente de su venta. Una vez analizada la estructura contractual y operativa se propondrá la correcta implementación de dichos contratos.

En el primer capítulo, se abordará el problema principal y la importancia para la empresa en la que se realiza el trabajo de investigación, considerando factores clave de la misma, tales como la reseña histórica, fecha de constitución, finalidades, características principales, miembros de la Junta Directiva, servicios que ofrece, nociones generales de algunos de sus clientes, estructura organizativa, misión, visión y los principales negocios fiduciarios que administra. Asimismo se comenta acerca de los antecedentes de la empresa y de la figura fiduciaria en Costa Rica.

Además se detallan los problemas derivados con su respectiva explicación y los objetivos, tanto generales como específicos. Una vez descritos cada uno de los objetivos antes mencionados, se procede a establecer las variables, definiciones, instrumentos y herramientas correspondientes.

El segundo capítulo corresponde a la teoría del trabajo de investigación iniciando desde una conceptualización de los mercados financieros en general, para luego pasar a una descripción de la infraestructura pública y privada en Costa Rica, el papel que juega el Sistema Financiero Nacional, tanto en la intermediación como en el financiamiento de los proyectos de infraestructura, para entrar de lleno en la administración fiduciaria de todo tipo de proyectos, en donde se analizan elementos como el marco legal de los fideicomisos, las bases operativas más comunes utilizadas en Costa Rica y el detalle de las operaciones y servicios fiduciarios que ofrece el mercado en la actualidad.

El tercer capítulo establece la base metodológica del trabajo, la manera en que se recogen los datos, las fuentes de información y sus limitaciones. Luego se puntualizan los resultados en el capítulo cuarto, para determinar las conclusiones y posibles recomendaciones acerca de los Fideicomisos para terminar con la Propuesta para la empresa que corresponde al capítulo número seis.

En la actualidad existen varias compañías dedicadas a la administración de recursos de terceros bajo la Figura Fiduciaria. Este trabajo se analizará desde el punto de vista de **FIDUCIARIA NACIONAL, FINACIO S.A.**, la cual administra Fideicomisos de varias índoles.

# **CAPITULO I**

## **FORMULACION DEL PROBLEMA Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO**

## **A. El Problema y su Importancia**

### **1. Aspectos situacionales**

#### **a. Reseña Histórica de FINACIO S.A.**

##### **➤ Nombre de la Empresa**

**Fiduciaria Nacional, Finacio, S.A.**

Finacio, S.A. está constituida actualmente por cinco Socios, todos con muchos años de experiencia en Banca y Finanzas y con más de una década de ocupar cargos de alto nivel en el campo de la Fiducia en el ámbito nacional. Laboran a tiempo completo para la empresa.

##### **➤ Constitución**

La empresa fue constituida mediante el Tomo 1147, Folio 269, Asiento número 320 ante el Registro Mercantil en la ciudad de San José, a las 11 horas del día 22 de febrero de 1999.

##### **➤ Número de Cédula Jurídica**

La cédula Jurídica de la empresa **Fiduciaria Nacional** es la Número 3-101-237656, con fecha de vencimiento 22 de febrero del año 2098.

##### **➤ Dirección**

Rohrmoser, Oficentro Plaza Mayor, Segunda Etapa, Segundo Piso, Oficina No. 2.

##### **➤ Dirección postal**

Apartado Postal 792-3100 Santo Domingo de Heredia.

### ➔ E-mail

finacio@sol.racsacosta.cr

### ➔ Finalidades

La empresa **Fiduciaria Nacional** tiene como propósito fundamental, sin más limitaciones que las que le impongan la ley, brindar servicios de asesoría y consultoría tanto a personas físicas como jurídicas. Podrá recibir por contrato o por testamento la propiedad fiduciaria de conformidad con lo estipulado en el Artículo Seiscientos Treinta y Siete del Código de Comercio. Asimismo, podrá celebrar Contratos con el Estado y sus Instituciones. Podrá administrar Fideicomisos, Fideicomisos de Inversión, Contratos de Mandato, hacer arrendamientos financieros, descuento de facturas, asesoría en inversiones, entre otros.

### ➔ Junta Directiva y Personal de Apoyo

La Junta Directiva y el Presidente están debidamente facultados para nombrar a toda clase de apoderados, gerentes, funcionarios y representantes, dándoles en el acto de su nombramiento las denominaciones, facultades y poderes necesarios.

Además, cuenta con la presencia de algunos asesores permanentes en el área de Dirección y de Computación.

### **Características Principales de la Empresa**

- Personal con extenso conocimiento en Fiducia y amplia experiencia en la materia. En la mayoría de los casos, sus Ejecutivos tienen más de 7 años de laborar en aspectos relacionados con la Fiducia y otros superan los 12 años.
- Ha desarrollado sistemas de cómputo altamente especializados que permiten la administración y control de los recursos por programa y sub - programa.
- Estructura administrativa sumamente liviana.
- El personal de Finacio, S.A. ha recibido capacitación en países en donde la figura del Fideicomiso ha sido ampliamente desarrollada como Colombia, México, Venezuela, entre otros.
- Funcionarios ampliamente reconocidos en el sistema financiero y goza de excelente imagen, inclusive en algunos entes del Sistema Bancario Nacional a quienes se les ha impartido cursos sobre Fiducia.

### ☞ **Ventajas de los servicios que se brindan**

- **Servicios corporativos integrados** que le permiten a los clientes diagnósticos y soluciones integrales en sus procesos y la implantación de control de calidad en los mismos.
- **Respaldo profesional** en cada uno de los servicios especializados que se prestan.
- **Tecnología y sistemas** diseñados para satisfacer diversas necesidades fiduciarias.
- **Atención individualizada** acorde con necesidades específicas.
- **Oportunidad y calidad** en los servicios ofertados.



- **Eliminación en su empresa de infraestructura innecesaria** y redireccionamiento de los tiempos y recursos empleados en la administración del negocio.

### **Principales Clientes**

Como se ha mencionado en el presente Trabajo de investigación, la finalidad de la Figura Fiduciaria está limitada por la creatividad, por esto a continuación se presenta una lista de algunos clientes que pertenecen a diversos Sectores Industriales del ambiente costarricense y que pueden dar referencia sobre **FINACIO S.A.** Además, se menciona en forma breve los servicios que la empresa les brinda:

- Cecoop R.L. San José, Costa Rica. Servicios de Asesoría Financiera y contratos de Fideicomiso.
- Banco Crédito Agrícola de Cartago, Cartago, Costa Rica. FINACIO S.A. brindó la asesoría para la Implementación y Establecimiento de la Dirección Fiduciaria del Banco, trasladando parte de la cartera Fideicometida del Banco Cooperativo Costarricense R.L. (BANCOOP R.L.), además de la capacitación, selección de personal apto y venta de sistemas fiduciarios, para la administración de la Cartera de Fideicomisos de dicha Dirección Fiduciaria.
- Centro Científico Tropical (C.C.T.). San José, Costa Rica. Esta entidad administra de manera no lucrativa Reservas Biológicas y de Conservación, como por ejemplo el Bosque Biológico de la Reserva Nubosa de Monteverde, en la que FINACIO S.A. maneja, mediante Fideicomisos, los recursos para invertirlos de una manera segura y rentable.

- Programa Naciones Unidas para el Desarrollo, San José, Costa Rica. Actualmente FINACIO S.A. administra recursos para Gastos Institucionales para partidas específicas, de acuerdo con los convenios del Fideicomiso.
- Fundaca, Tilarán, Costa Rica. Es una Fundación para la Conservación del Area del Arenal, y sus recursos se manejan mediante Fideicomisos de Inversión.
- Inversiones Quetzal HGM, S.A, San José, Costa Rica. Esta empresa pertenece a una Corporación que exporta Balsa (tipo de madera del Sector Caribeño de Costa Rica), además de realizar inversiones diversas como Proyectos de Vivienda, entre otros, y FINACIO S.A. se encarga de administrar sus recursos mediante Fideicomisos de Inversión.
- Hotel Bienvenido, San José, Costa Rica. FINACIO S.A. realiza transacciones bajo la figura de Fideicomisos de Garantía.
- Coopronaranjo, R.L., Naranjo, Costa Rica. Se brindan servicios de asesoría, tanto financiera como en materia de Fideicomisos.
- Banco Popular y de Desarrollo Comunal, San José, Costa Rica. La asesoría y capacitación en materia de Fideicomisos es la principal relación que mantiene FINACIO S.A. con dicho Banco, además de la asesoría en materia de sistemas informáticos fiduciarios.

## ➤ Principales Negocios Fiduciarios

### 🔗 Fideicomisos de Administración de Liquidez

El Fideicomiso Administración de Liquidez es un sistema de ahorro a largo plazo, que permite acumular recursos importantes que se capitalizan

con interés compuesto, obteniendo excelentes rendimientos, y cuyos constantes vencimientos hacen posible que el Fideicomiso cuente con recursos líquidos en forma oportuna para atender las solicitudes de desembolso, sin necesidad de descuento alguno.

El Fideicomiso Administración de Liquidez calcula los rendimientos de la siguiente manera: suma la Cartera Activa del Fideicomiso, determina la Tasa de Interés vigente a la fecha del cálculo, es decir, el interés de las Inversiones a la Vista y de los Títulos de Tasa Variable más el premio de cada Título Valor, convierte las tasas de interés de cada inversión a la Tasa de Interés Equivalente Mensual y calcula el monto ganado a la fecha del cálculo, calcula la Tasa de Interés Capitalizable Promedio Ponderado de las inversiones con la que cierra el Fideicomiso al final de cada mes y finalmente calcula los intereses ganados de cada contrato, tomando en cuenta el saldo invertido y los días que se mantuvo vigente la inversión.

### **Fideicomisos de Administración de Inversiones**

Los fideicomitentes entregan recursos para que se les inviertan de una manera eficiente, segura y rentable, ya que por muchas razones, como desconocimiento, falta de tiempo, entre otros, no lo pueden realizar por sí mismos.

### **Fideicomisos de Garantía**

En estos Fideicomisos, los fideicomitentes, entregan en propiedad fiduciaria, bienes inmuebles que eventualmente pueden servir como respaldo para solicitar crédito, o para garantizar una deuda ya constituida. Además puede servir como garantía, mediante la entrega de Certificados, para diferentes proyectos dentro del mismo Fideicomiso.

## **☞ Fideicomisos de Administración de Gastos Institucionales**

Esta modalidad fiduciaria establece la administración de recursos, se presupuestan y planifican los flujos de efectivo de la persona (física o jurídica) y se mantienen recursos disponibles para la cancelación de Gastos institucionales o personales, ya sea en forma mensual o por el período que se determine, de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.

## **☞ Mandatos para Cancelación de Acreedores**

La figura del Mandato tiene algunos aspectos similares con el Fideicomiso, pero en general, una persona denominada para tales efectos "el mandante" confiere derechos al "mandatario" para realizar ciertas tareas específicas en beneficio de quien confiere el encargo. FINACIO S.A. trabaja Mandatos para cancelar obligaciones que un ente mantiene con otro.

Además FINACIO S.A. brinda servicios de consultoría y capacitación administrativa, que van desde la realización de Seminarios, hasta la instalación completa de Departamentos especializados en Fideicomisos, con sus respectivas áreas de Finanzas, Contabilidad, Sistemas Informáticos Fiduciarios, entre otros.

## **☞ Estructura Organizativa**

La organización es un concepto fundamental y esencial de la administración que conjuntamente con la dirección determina y caracteriza a esa categoría, como un proceso de autoridad y responsabilidad y las formas como se realizan las funciones administrativas, sus actividades, los deberes y atribuciones que corresponden, en estrecha relación a los fines de la empresa.

La estructura denota la forma como se ordenan y se disponen entre sí las partes de un todo cualquiera; representa sus relaciones internas, y la disposición de un sistema de partes en situación de interdependencia, donde su integración orgánica va a constituir ese todo.

En toda totalidad existen relaciones esenciales y secundarias entre las partes componentes, las cuales constituyen la estructura. En ese sentido, todas las instituciones de la sociedad poseen estructura, estén expresadas en un organigrama, un manual de organización o no.

La estructura de una organización se establece para que se realicen sus funciones, sus actividades, sus procedimientos, se cumplan sus deberes y responsabilidades; en sí, para que la organización se mueva en virtud de la dinámica de sus sistemas.

En la estructura de la organización se expresa la autoridad delegada, la responsabilidad, y en función de ellas, las diferentes posiciones la estratificación jerárquica, de acuerdo a la naturaleza del trabajo y de las labores, para poder alcanzar fines y objetivos de la organización.

La estructura organizativa es un instrumento de gran importancia para realizar los procesos de la dirección, entre ellos, el de coordinación, comunicación, control y demás pertinentes, lo que colabora con la determinación de los materiales, equipos y personal que son necesarios en una empresa para lograr un determinado fin, además de las obligaciones y responsabilidades del personal y la forma en que son interrelacionadas sus actividades.

### ➤ La estructura organizativa fiduciaria

Las diferentes instituciones fiduciarias que manejan estas operaciones han creado en su estructura organizativa una Dirección encargada únicamente para los Fideicomisos, de acuerdo con la ubicación, las actividades que se manejan y el tipo de operaciones que se realicen. Dada la confidencialidad de las operaciones, éstas deben ser trabajadas en los más altos niveles y con personal altamente confiable que esté consciente de su responsabilidad para con la institución y los clientes relacionados. Todas estas operaciones están encuadradas dentro de lo que se ha denominado como el "secreto bancario" y además deben ser manejadas con la diligencia de un buen padre de familia como lo prevee la Ley.

En general, una Dirección Fiduciaria de tamaño considerable, cuenta con un Comité Especial, que para efectos de comparación trabaja como la Junta Directiva de una Sociedad Anónima; una Asesoría o Consultoría Jurídica, Gerencia Fiduciaria, Departamento de Promoción y Mercadeo, Departamento de Tesorería, Departamento de Contabilidad y el de Control.

**Fiduciaria Nacional** cuenta con una organización sencilla pero muy bien estructurada mediante Ejecutivos responsables de cierto número de tareas de acuerdo con sus funciones. (Ver apéndice 1)

La Junta Directiva está conformada por un Presidente, un Tesorero, un Fiscal y un Secretario. Como se mencionó anteriormente, está facultada para nombrar toda clase de gerentes, apoderados, funcionarios y representantes que necesite FINACIO S.A. para el desarrollo normal de la actividad en la que se encuentra.

La Gerencia General es la responsable de planificar, dirigir, coordinar y controlar las actividades que se relacionan con la administración de

FINACIO S.A. y de los Fideicomisos en general; cuenta con una secretaria – asistente que a la vez atiende las funciones básicas de FINACIO S.A., así como de los demás ejecutivos.

La Dirección Ejecutiva y de Mercadeo es la que coordina, en forma general, las tareas específicas y nuevos proyectos, tanto Fiduciarios como los negocios individuales de FINACIO S.A. Además es la responsable de promocionar los productos de la compañía; cuenta con una asistente que elabora los Contratos Prototipo y asiste en tareas diversas.

La Dirección Contable – Financiera es la encargada de realizar y coordinar todas las tareas operativas de los Fideicomisos así como de FINACIO S.A. Estas tareas implican inversiones, análisis contables, financieros, entre otros; cuenta con un asistente que realiza los registros contables y brinda apoyo en otras áreas relacionadas.

La Dirección de Sistemas Informáticos se encuentra continuamente brindando soporte técnico a los diferentes clientes de FINACIO S.A. y los Fideicomisos, tanto en el ámbito interno como externo y en materia de programación. Además se encarga de actualizar los sistemas informáticos, según las necesidades de los clientes.

## **b. Visión**

Según información de FINACIO S.A. la visión de la compañía es ***“Plantear soluciones acordes al requerimiento, medios y entorno económico prevaeciente de los clientes”.*** (1999)

## **c. Misión**

Según información de FINACIO S.A. es la siguiente ***“Satisfacer necesidades de asesoría y gestión financiera, mediante servicios de calidad y rentabilidad, bajo la Figura de Fideicomisos, en un ambiente de seguridad y eficiencia”.*** (1999)

## **2. Antecedentes**

De conformidad con los constantes avances, cambios e innovación de los instrumentos de administración de recursos, tanto en manejo de dinero, como de activos financieros y no financieros del ámbito económico costarricense, se han desarrollado variados productos, entre ellos la figura del FIDEICOMISO, con el fin de dar cumplimiento a los más variados fines que se proponen la gran gama de clientes potenciales cada vez más exigentes. Es por lo anterior que el Fideicomiso, por sus características puede ser el más indicado para determinar los propósitos del cliente.

El Fideicomiso surge como una respuesta ante el crecimiento económico costarricense a partir de la década de los años setenta. Pese a que la figura había sido incluida como contrato típico mercantil en el Código de Comercio de Costa Rica y desde 1964; no fue sino hasta el 71, en que por reforma del artículo número 116 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, se permitió a los bancos costarricenses administrar fideicomisos. Es a partir de esta fecha que la figura fiduciaria inicia un marcado ascenso hasta alcanzar los niveles de importancia que tiene actualmente.

La principal fortaleza que tiene FINACIO S.A., con respecto a la administración fiduciaria, es su Recurso Humano y sus conocimientos y experiencia en materia fiduciaria y administrativa. Además, cuenta con excelentes referencias de bancos estatales tales como el Banco Crédito Agrícola de Cartago y el Banco Popular y de Desarrollo Comunal.



FINACIO S.A. ha realizado un excelente aprovechamiento de las oportunidades que se le han presentado, iniciando con las relaciones con bancos estatales antes mencionados que se presentan como una excelente referencia y que en su momento, a través de una situación coyuntural, FINACIO S.A. aprovecha para solventar situaciones para las cuales no estaban preparados. También tiene negocios con Organizaciones de bien social que representan un gran respaldo para la compañía.

A pesar de las variadas características del Fideicomiso, tanto en sus inicios como actualmente, algunos usuarios potenciales temen utilizar la figura, lo cual representa la debilidad principal. Existen dos razones principales para esta situación, la primera es el desconocimiento en la materia, pese al esfuerzo realizado durante años por las diferentes Direcciones Fiduciarias del Sistema; la segunda y posiblemente la de más peso, es la inconformidad al traspaso de los recursos personales (físicos o jurídicos), al Fideicomiso, es decir a Patrimonio Fideicomitado, los cuales se destinan conforme los estipule el Contrato de Fideicomiso.

Una de las principales amenazas del ámbito Fiduciario es el manejo ineficiente de algunos Departamentos Fiduciarios de la industria, ya que ello genera desconfianza en la utilización de la Figura. Asimismo por ser un negocio de confianza, no puede generar esta "cualidad administrativa" que en algunos sectores constituye una amenaza más para la compañía.

Ante la creciente utilización del Fideicomiso como figura financiera, sea orientada a la captación de ahorro, sea como mecanismo para garantizar al inversionista una sana selección de sus colocaciones y una administración profesional y responsable de sus fondos, se hace indispensable para FINACIO S.A. un estudio que analice y brinde información acerca del mercado fiduciario costarricense.

Al tratar aspectos teóricos, se hace referencia a los orígenes del Fideicomiso en el Derecho Romano, a su relación con otras instituciones y a su evolución; asimismo se hace referencia a la incorporación de la figura fiduciaria en Costa Rica.

Se pretende determinar algunos aspectos prácticos en el manejo de Fideicomisos con base en la experiencia de los funcionarios de FINACIO S.A. Dentro de ellos se analizarán las operaciones fiduciarias como servicios institucionales y bancarios tales como los Fideicomisos de Garantía, en los cuales, el patrimonio fideicometido sirve para posibles financiamientos y desarrollo de proyectos básicamente inmobiliarios.

Además se hace necesario comentar el registro y control contable de las operaciones del Fideicomiso, como es el patrimonio separado, debido a que actúa como un individuo económico, con ejemplos de catálogos de cuentas, entre otros.

También se hace referencia a la estructura operativa recomendada a través de la cual el ente fiduciario debe cumplir las tareas encomendadas y asumidas en cada Fideicomiso, así como los demás encargos de confianza.

Por lo descrito anteriormente, el presente trabajo propone, después de la investigación, cómo se pueden manejar los diferentes aspectos en la constitución de Fideicomisos en general.

### **3. Delimitación del Problema**

Es del conocimiento público que la realización de cualquier tipo de proyecto lucrativo, no es "barato", ni es fácil; se debe dedicar tiempo, esfuerzo y principalmente recursos.

Actualmente existen personas con terrenos o con la expectativa de adquirir, arrendar o simplemente vender, para llevar a cabo la realización de diferentes proyectos y con el fin de aprovechar al máximo sus activos.

Estos proyectos van desde la simple venta de lotes, hasta la construcción de urbanizaciones, unas cuantas viviendas, locales comerciales, represas, titularización de rentas futuras, entre otras.

A lo largo de la carrera de administración se ha estudiado que el aprovechamiento de los recursos y la maximización de la riqueza de los bienes es la clave para una correcta ejecución administrativa. Por lo anterior, el presente Trabajo de Investigación analizará la manera en que la utilización de los Fideicomisos ayudan al desarrollo de dichos proyectos.

### **a. Problema Central**

¿De qué manera los Fideicomisos contribuyen a la Administración de Inmuebles y cómo se pueden implementar en FIDUCIARIA NACIONAL, FINACIO S.A.?

### **b. Problemas Derivados**

- ¿Cuál es el marco legal en que FINACIO S.A. regulará la figura jurídica del Fideicomiso? ¿Cómo recopilar información de un proyecto inmobiliario o de infraestructura, constituido bajo la modalidad de Fideicomiso?
- ¿Cuáles son las bases contables y fiscales que utilizará FINACIO S.A. para la implementación de los Fideicomisos en General?

➤ ¿Qué beneficios obtiene FINACIO S.A. al “tomar el pulso” a las direcciones fiduciarias del Banco Crédito Agrícola de Cartago, Banco Nacional de Costa Rica y Banco Popular y de Desarrollo Comunal?

#### **4. Justificación**

El objetivo general propuesto en el estudio de Investigación es evaluar la implicación que contiene la constitución de los Fideicomisos para la venta de lotes, administración de bienes inmuebles de infraestructura y proponer aspectos que diferentes clientes potenciales puedan aprovechar en su implementación.

Anteriormente se ha mencionado que la finalidad o finalidades del Fideicomiso están relacionadas con las actuaciones que debe cumplir el Fiduciario (administrador de los recursos), según las instrucciones del Contrato de Fideicomiso.

Los fines del Fideicomiso son tan amplios y diversos que se ha sostenido que el único límite del Fideicomiso es la imaginación. Por esto, la conveniencia del presente Trabajo de Investigación es el análisis de varios criterios para la correcta utilización de la Figura Fiduciaria en diversos proyectos. Además propone la solución de algunos problemas operativos, lo cual contribuye a su correcta utilización.

Asimismo la información recopilada es una fuente importante para la generalización de los principios básicos utilizados en materia fiduciaria, y a la vez ayuda a “tomar el pulso” de los negocios fiduciarios que se llevan a cabo en la actualidad y la manera en que se interrelacionan las diferentes variables con la actividad, con la finalidad de recomendar ideas para futuros negocios, lo que es de vital importancia para FINACIO S.A., ya que es el giro normal de su negocio.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, el presente trabajo sirve para retroalimentar, mediante el análisis de la información que genere, la formación de FINACIO S.A., además de nuevas posibles finalidades fiduciarias.

Un beneficio adicional para FINACIO S.A. es la documentación de un contrato modelo para fideicomisos y algunas recomendaciones para un correcto manejo de las operaciones fiduciarias como servicios financieros, como es el caso de los Fideicomisos de Garantía, que se pueden utilizar como respaldo en operaciones de crédito y traspaso de recursos entre proyectos de desarrollo y otros, ubicados dentro del mismo Fideicomiso fuera de él.

Lo anterior crea una ventaja para FINACIO S.A. con respecto a algunas otras empresas similares, ya que sirve como manual de adiestramiento de los operadores y demás personal del Fiduciario.

## **B. Objetivos del estudio**

### **1. Objetivos**

#### **a. Generales**

☞ Evaluar la manera en que la constitución de Fideicomisos contribuye a la administración de inmuebles y de proyectos de infraestructura.

☞ Proponer la base en la utilización de la Figura Fiduciaria, con el fin de que su implementación sea un producto atractivo para clientes potenciales de FINACIO S.A.

#### **b. Específicos**

- ☞ Determinar el marco legal existente respecto a los Fideicomisos, para que FINACIO S.A. opere dentro de él, además recolectar información de un Fideicomiso Inmobiliario o de Infraestructura constituido bajo esta modalidad en la industria nacional.
  
- ☞ Describir las bases operativas acerca de la contabilidad fiduciaria y comentar aspectos fiscales, que son conocimientos necesarios para el cumplimiento de los contratos de Fideicomiso.
  
- ☞ Analizar la información recolectada, con el propósito de determinar las implicaciones de la constitución de este tipo de operaciones fiduciarias como servicios financieros, con el fin de que FINACIO S.A., pueda aplicar correctamente la figura.









## **CAPITULO II**

### **MARCO TEORICO**

## **A. MERCADOS FINANCIEROS**

### **1. Generalidades sobre Mercados Financieros**

#### **a. Concepto**


El mercado financiero se encuentra dentro del mercado de productos en la parte correspondiente a servicios y es un mercado en el que los activos financieros son transados o comercializados.

Los activos financieros son derechos establecidos hoy sobre algún beneficio futuro. Según el Banco Central de Costa Rica se definen como **“el derecho contractual a recibir pagos en el futuro, si se cumplen las condiciones establecidas en el contrato”**. (1996, 13)

Se puede decir que los activos financieros nacieron y han evolucionado debido a la necesidad de las compañías para financiar sus proyectos de inversión, por lo que facilitan la distribución y diversificación de recursos.

#### **b. Tipos de mercados financieros**

Los mercados financieros se pueden clasificar de acuerdo con ciertos factores como lo son:

 El plazo, ya que dentro de este mercado existen instrumentos de corto y de largo plazo. Los de corto plazo se transan en el mercado de dinero o de deuda y los de largo plazo en el mercado de capitales.

✎ El derecho se refiere a que en el mercado de dinero se cuenta con el derecho de reclamar el monto invertido a determinado plazo y en el de capital se puede participar en la dirección de la compañía, entre otros.

✎ El mercado de la negociación, es decir, el mercado primario para valores emitidos por primera vez y el mercado secundario para las transacciones de valores previamente emitidos.

✎ El momento de la entrega de los valores. Esto quiere decir que se puede clasificar según el mercado de entrega ya sea "caja" si es inmediato o "futuro" si es de entrega diferida.

✎ Según la estructura de la organización. Puede ser por medio de "subastas" que se refiere a cuando los compradores y vendedores compiten a viva voz; "extrabursátil" que es cuando se ofertan los valores por medio de terminales de sistemas de computación; "mercado intermediario" que es cuando un ente emite derechos a nombre propio y con los fondos recibidos adquiere otros activos financieros.

### **c. Funciones de los mercados financieros**

Las funciones de los mercados financieros son tres principalmente:

✎ Determinador de precios, debido a las constantes ofertas de compradores y vendedores que llegan a definir el precio del activo financiero transado.

✎ Ofrece liquidez, ya que los mercados financieros cuentan con sistemas para vender activos financieros, lo que devuelve dinero líquido al propietario.

✎ Reduce el costo de transacción, ya que en un sistema centralizado de compradores y vendedores de activos financieros se consigue con más facilidad la información de los instrumentos para invertir así como la búsqueda del mismo, por lo que los costos se reducen.

Los mercados financieros se han caracterizado por el compromiso que existe entre el "comprador" y el "vendedor", ya que el comprador recibe una obligación de pago en una fecha futura, por lo que el vendedor confía que la deuda será cancelada.

#### **d. Participantes del mercado financiero**

Dentro del mercado financiero actúan tanto empresas no financieras como las de productos de manufactura, transporte, servicios de consultoría, entre otras; como financieras entre las cuales se pueden mencionar los bancos comerciales, los agentes corredores de bolsa, los puestos de bolsa y las empresas emisoras. Además el gobierno y empresas internacionales.

Las empresas, como unidad financiera, requieren a través del tiempo financiamiento para los diferentes proyectos de inversión que van a poner en marcha. Por lo tanto, se han creado diferentes figuras para tales propósitos como es el caso de los Fideicomisos de Garantía, Titularización e Inmobiliarios, figuras que se comentan durante el desarrollo del presente Trabajo de Investigación.

#### **e. Principales Objetivos**

El principal objetivo de los mercados financieros es relacionar a los sectores económicos superavitarios con los sectores deficitarios, para complementar sus necesidades y definir una estrategia de inversión.

Por lo anterior, se reduce el riesgo económico, ya que los participantes del mercado, al ser de muchas clases, proporcionan varias opciones tanto de inversión como de financiamiento, constituyendo en sí mismos una diversificación.

Debido a que los participantes del mercado se encuentran comunicados y actúan entre sí, disminuyen los costos por transacción y aumenta la eficiencia operativa y de determinación de precios.

## **B. INMUEBLES EN COSTA RICA**

### **1. GENERALIDADES**

Desde mediados de la década de los años ochenta, Costa Rica ha realizado esfuerzos para fomentar una política general en el campo industrial, de fomento desde la producción hacia la exportación, desarrollo de la industria que produce insumos y bienes semielaborados, bienes de capital y productos agroindustriales que cuenten con ventajas en el comercio mundial.

Por esto al Gobierno le interesa el desarrollo de la economía basada en la utilización de los recursos legales y en especial, como se menciona anteriormente, en relación con la exportación.

Con el fin de mantener y acelerar este desarrollo económico, se establecen dos tipos de inversiones en la economía costarricense:

- Inversión Pública
- Inversión Privada

Aquí, inversión significa la asignación de recursos que pueden ser activos financieros o bienes de capital, a determinados fines, los cuales pueden ser de bien para toda la población y con intereses privados.

De las inversiones mencionadas arriba nacen proyectos en bienes inmuebles, motivo de investigación de este trabajo.

## **2. PROYECTOS INMOBILIARIOS PUBLICOS**

Algunos Proyectos Públicos de desarrollo que elabora el Gobierno Costarricense son los agroindustriales, son proyectos de producción que utilizan materias primas agrícolas, ganaderas, de la pesca y forestales del país y que requieran de un proceso de transformación industrial para ser utilizadas, consumidas o transportadas; de aquí se originan los proyectos industriales para exportación, los cuales se dedican a la actividad manufacturera industrial, cuyo principal mercado es de exportación e incorpora en la medida de lo posible insumos nacionales. Además se originan otros proyectos como los de maquila y los industriales mineros.

### **a. Servicios Públicos**

Debido a los diferentes proyectos que se han venido implementando, Costa Rica ofrece diversos servicios como los siguientes:

✍ Comunicaciones : transmisión y recepción en el ámbito nacional y mundial a través de sistemas tales como: RACSA - DATOS, TELEX, TELEGRAFO, RADIO MARITIMO, TELEFONO y CABLE. La mayor parte del territorio nacional está cubierto por una red telefónica de uso público y privado, y son brindados por Radiográfica Costarricense (RACSA) y por el Instituto Costarricense de Electricidad (ICE).

✍ Servicio de Correo y Telégrafo: se brinda a nivel nacional e internacional por la Dirección Nacional de Comunicaciones y Correos de Costa Rica.

✍ Energía : se brinda servicio eléctrico en casi todo el territorio nacional, la electricidad es generada en su mayoría por fuentes hidroeléctricas nacionales. Además existe una distribución de combustibles tales como: gasolina, diesel, kerosene, búnker, alcohol, entre otros, a todo el país, la cual es administrada por la Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE).

✍ Agua : se brinda el servicio de acueducto y alcantarillado en casi todo el país, a través del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

✍ Aduanas : los siguientes puertos aduanales son administrados por la Dirección General de Aduanas del Ministerio de Hacienda: Principal, Juan Santamaría (Las Cañas), Puntarenas, Caldera, Limón, Paso Canoas, Peñas Blancas, Golfito y Aduana Postal.

✍ Puertos Marítimos: corresponden a la costa Atlántica: Limón y Moín que son administrados por la Junta de Administración Portuaria de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA); y a la costa Pacífica: Caldera, Puntarenas y Punta Morales que son administrados por el Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico (INCOP).

✍ Aeropuertos : los aeropuertos del país son:

**Internacionales :**

- Aeropuerto Internacional Juan Santamaría
- Aeropuerto Internacional Tobías Bolaños
- Aeropuerto Internacional Tomás Guardia
- Aeropuerto Internacional de Limón

**Nacionales :**



→ Del aeropuerto Juan Santamaría a Golfito, Ciudad Neily, Quepos, Palmar Sur, Barra Colorado, Barra Tortuguero, Río Frío, Liberia, Tamarindo, Limón, San Vito, Puerto Jiménez, Guápiles, Upala, Sámara, Nosara, Buenos Aires, Los Chiles y Chacarita. Estos servicios son administrados por la Dirección de Aviación Civil.

La magnitud de la inversión pública en Costa Rica presenta una tendencia decreciente en los últimos años, debido a políticas de restricción en materia de gasto público y de endeudamiento interno y externo.

### **b. Definición de Inversión Pública**

Las perspectivas de la inversión pública están dadas por la programación de los recursos tanto internos como externos, según el Ministerio de Planificación Nacional *“se entiende como inversión pública todos los gastos de las instituciones públicas, centralizadas, descentralizadas y autónomas, dedicadas a la adquisición de maquinaria y la construcción de infraestructura”*. (1995, 02)

### **c. Sectores de Inversión Pública**

La Inversión Pública asigna prioridades a los proyectos según los diferentes sectores que a continuación se enuncian:

- Sistema Nacional de Ciencia y Tecnología
- Agropecuario
- Economía, industria y comercio
- Recursos naturales, energía y minas
- Obras públicas y transportes
- Salud
- Educación y recursos humanos

- Cultura y Recreación
- Trabajo y seguridad social
- Otros servicios gubernamentales
- Información

La selección de proyectos por parte del Gobierno es establecida según el número de proyectos y los montos de inversión. Por esto la mayoría de los proyectos altamente viables están agrupados en el programa "Infraestructura asociada a la producción estratégica", lo cual es muy comprensible pues de esto depende la modernización de la estructura productiva y de la comercialización de la economía, además de la preferencia de los organismos internacionales al financiamiento de obras de infraestructura, ya que los bienes inmuebles sirven como garantía.

La situación descrita anteriormente contrasta con la que se presenta en el sector agropecuario, en donde la mayoría de los proyectos tienen una baja viabilidad, especialmente por un bajo puntaje en la viabilidad financiera de los proyectos, opuesto a la alta viabilidad de los programas orientados a la infraestructura de riego, los cuales pueden responder a la inversión con los bienes físicos.

Con respecto a este tipo de inversión en Proyectos Inmuebles Públicos, se presentan varios ejemplos como proyectos de gran envergadura como el de Riego Arenal Tempisque y el de Energía Geotérmico Miravalles I y II, en la región Chorotega; infraestructura portuaria de Moín en la Región Huetar Atlántica; además proyectos como servicios de telecomunicaciones, sistemas de distribución de energía eléctrica y suministro de agua.

### **3. PROYECTOS INMOBILIARIOS PRIVADOS**

De igual manera que las inversiones públicas, el objetivo de las inversiones privadas, es mantener y acelerar el desarrollo económico costarricense.

### **a. Servicios privados**

Debido a lo anterior también se brindan servicios privados como los siguientes:

✍ Transporte : existen empresas privadas que brindan los servicios de transporte mencionados a continuación, a excepción del ferrocarril que es administrado por Ferrocarriles de Costa Rica S.A. (FECOSA)

- Terrestre : servicio de carga dentro y fuera del país con cabezales, furgones secos y refrigerados, cisterna, entre otros, así como de bodegas y almacenaje.
- Aéreo : servicio de carga, documentos, paquetes, entre otros, y desde cualquiera de las ciudades importantes del mundo.
- Marítimo : servicio de carga, contenedores con carga refrigerada y seca desde y para cualquier parte del mundo.

✍ Agencias de Aduana, Carga Aérea, Terrestre y Vapores: existen diversas empresas privadas que prestan servicios como almacenes de depósito y fiscales a la disposición de importadores y exportadores en las diferentes aduanas, traslados de mercadería, desalmacenajes en todas las aduanas del país, asesoría en todo tipo de trámites para importaciones y exportaciones de toda clase de mercaderías, trámites ante ministerios, entre otros.

✍ Servicios financieros: el gran crecimiento y movimiento de los mercados financieros ha creado nuevas modalidades de activos y servicios

financieros que desarrollan nuevas características y posibles usos de los recursos.

Con respecto a las inversiones privadas costarricenses realiza en muy importante nivel, tanto para el financiamiento de los proyectos como para su ejecución, el Sistema Financiero Nacional, que en términos generales genera una gran ganancia para la sociedad en su totalidad al eliminarse la ociosidad del dinero, fomentando así la inversión y la capacidad productiva de la sociedad.

## **C. SISTEMA FINANCIERO DE COSTA RICA**

### **1. Definición e importancia de un sistema financiero**

Un sistema financiero es una organización de entes o instituciones que interrelacionan entre sí en el mercado de dinero, realizando todo tipo de transacciones lícitas económicas, tanto de inversión como de ahorro, dentro y fuera del país.

La importancia del sistema financiero radica en la facilidad que ofrece para trasladar recursos de las partes superavitarias a las deficitarias sirviendo de continua relación entre esos sectores.

Este servicio que ofrece el sistema financiero de traspaso de recursos, permite que esta continua relación entre varios sectores de la economía se realice a un bajo costo por transacción y con una constante innovación de servicios y modernización de sistemas de información tanto para clientes como para los entes reguladores, cumpliendo así una gran función en la economía.

### **2. Funciones del sistema financiero**

Dentro de las funciones generales que tiene el sistema financiero de Costa Rica se encuentran las siguientes:

☞ Velar por el equilibrio global macroeconómico de la economía para poder crear y mantener un ambiente ideal para el desarrollo económico.

☞ Mejorar el proceso de intermediación financiera para que sea más fácil traspasar los recursos financieros de un ente a otro.

☞ Ampliar y ofrecer más servicios de los que el sistema ofrece a los ahorrantes, productores, inversionistas o consumidores, con el fin de que puedan efectuar sus operaciones en forma segura y eficiente.

☞ Establecer los procedimientos necesarios para asegurar la supervisión del sistema financiero para poder reducir el riesgo.

☞ Establecer medios de pago con gran aceptación, creando y eliminando activos y obligaciones financieras utilizados en transacciones de compra y venta con precios determinados.

☞ Apoyar a las finanzas públicas, ofreciendo variados mecanismos para colocar y obtener recursos financieros.

### **3. Composición del sistema financiero**

#### **a. Generalidades**

Se puede obtener una división del sistema financiero en dos grupos los intermediarios financieros no monetarios y los monetarios.

Los intermediarios financieros son aquellos que adquieren nuevos activos financieros mediante otros activos financieros adquiridos en el

mercado. Los principales intermediarios financieros son las instituciones depositarias, los intermediarios de inversión y los inversionistas institucionales, los cuales se describen a continuación:

↳ Las instituciones depositarias como los bancos comerciales y las financieras reciben fondos del público mediante depósitos en cuentas corrientes, en cuentas de ahorro o por la venta de certificados de depósito a plazo, por los cuales paga una tasa de interés y presta estos fondos a una tasa más alta a algunos deudores. Ello se considera el ingreso fundamental de la banca.

↳ Intermediarios de inversión son instituciones financieras que atraen fondos de varios pequeños inversionistas y los invierten en grandes carteras de acciones o bonos.

↳ Los inversionistas institucionales se componen básicamente de compañías de seguros, fondos de pensiones y fondos mutuos.

## **b. Sistema financiero costarricense**

### **1) Intermediarios No Monetarios**

Dentro de los intermediarios no monetarios del sistema costarricense, los cuales no pueden crear dinero pero sí instrumentos financieros, predominan los de naturaleza pública como los siguientes:

- Instituto Nacional de Seguros: es una institución autónoma que tiene el monopolio de los seguros, captando "primas" del público, y destina sus recursos para crédito habitacional.
- Caja Costarricense de Seguro Social: se puede considerar como intermediario financiero debido a que con los recursos captados por las

cuotas obrero - patronales concede préstamos a sus empleados y asegurados para construcción de viviendas.

- Fondos de pensiones: por medio de los cuales las instituciones públicas o privadas proveen recursos para constituir reservas para cubrir los programas de retiro de sus ahorrantes.

## **2) Intermediarios Monetarios**

- Banco Central: es la autoridad monetaria y órgano rector de la política monetaria del país, y tiene como principales objetivos mantener la estabilidad del colón dentro y fuera de Costa Rica, con lo que asegura la conversión con otras monedas.

Dentro de sus funciones primordiales está la emisión de moneda, la custodia de las reservas monetarias, definición y supervisión de la política monetaria y cambiaria, la vigilancia del sistema financiero, el manejo de los encajes legales y el control de las entidades financieras, entre otras.

Por lo anterior, no solo debe tratar de mantener la producción nacional, sino también modernizar la estructura productiva y distribuir correcta y equitativamente los ingresos.

Con el fin de mantener y realizar correctamente estas y demás funciones, el Banco cuenta con diversos instrumentos que le sirven para alcanzar sus metas. Dichos instrumentos son los siguientes:

- encaje mínimo legal
- redescuento
- operaciones de mercado abierto
- topes de cartera
- tasas de interés

➤ persuasión moral

El encaje mínimo legal es un porcentaje que mantienen los bancos como parte de sus depósitos en efectivo. Esta parte corresponde a lo que los bancos no pueden prestar, por lo que el Banco Central está en capacidad de influir en la cantidad de créditos disminuyendo o aumentando ese porcentaje. Asimismo, los bancos comerciales pueden acceder a un préstamo del Banco Central en caso de emergencia, el cual cuenta con una tasa de interés fijada por el mismo Banco Central, la cual se denomina tasa de redescuento.

El Banco Central puede contraer o estimular la cantidad de moneda que circula en la "calle" así como el crédito, mediante la compra o venta de bonos en el mercado. Esto se conoce como operaciones de mercado abierto, como por ejemplo la venta de Bonos de Estabilización Monetaria (BEM´S).

Los topes de cartera son límites que se establecen al crédito de los bancos comerciales, dirigiéndolos hacia ciertas actividades y en cierto volumen. Para lograr estos fines también se podría recurrir a la fijación de las tasas de interés que cobran los bancos, aumentando o disminuyendo según el sector que se desea beneficiar. Asimismo, se puede persuadir antes de obligar a que los entes bajo su supervisión realicen o dejen de realizar ciertas operaciones según las metas previamente establecidas.

- Bancos Comerciales: estos intermediarios crean y emiten títulos contra ellos mismos en la forma de depósitos en cuenta corriente, cuenta de ahorros, a la vista y pagaderos contra su presentación como lo es el cheque, así como los depósitos a plazos, los cuales cuentan con un período de maduración generalmente de unos meses.



Por medio de la experiencia los bancos llegaron a conocer cuánto debían mantener en la caja para poder cambiar los recursos depositados por los clientes, es decir el encaje mínimo legal, dirigiendo los demás recursos como préstamos a otros sectores. Es decir, le toca a los bancos decidir, cuándo, cuánto y a quién prestar, lo que se define como la principal actividad de los bancos comerciales, realizando esta actividad bajo consideraciones preestablecidas de lucratividad, confianza, seguridad, supervisión y conocimiento de los clientes.

Los bancos comerciales costarricenses se dividen en públicos y privados. Los bancos comerciales que constituyen la banca pública son:

- Banco Nacional de Costa Rica
- Banco de Costa Rica
- Banco Crédito Agrícola de Cartago

Según la Superintendencia General de Entidades Financieras ([www.sugef.fi.cr](http://www.sugef.fi.cr)), los que constituyen la banca privada son:

### **BANCOS PRIVADOS Y COOPERATIVOS**

- Banca Promérica, S.A.
- Banco BanCrecen, S.A.
- Banco Banex, S.A.
- Banco Bantec CQ, S.A.
- Banco BCT S.A.
- Banco Cathay de Costa Rica, S.A.
- Banco Cuscatlán de Costa Rica S.A., antes Banco BFA S.A.
- Banco de Crédito Centroamericano (Bancentro), S.A.

- Banco de San José, S.A.
- Banco del Comercio, S.A.
- Banco del Istmo (Costa Rica), S.A.
- Banco Elca S.A.
- Banco Finadesa, S.A.
- Banco Improsa, S.A.
- Banco Interfin, S.A.
- Banco Internacional de Costa Rica, S.A.
- Banco Metropolitano, S.A.
- Banco Solidario de Costa Rica S.A.
- Banco Uno S.A.
- Citibank (Costa Rica), S.A.
- Scotiabank de Costa Rica, S.A.

Todos los bancos comerciales están capacitados para recibir depósitos y realizar operaciones bancarias como crédito, custodia, fideicomisos, compra y venta de divisas, entre otros. Además realizan operaciones con el exterior como por ejemplo, la corresponsalía con bancos extranjeros, confirmación de embarques, cobranzas, pagos y emisiones de letras, certificación de firmas, transferencias y órdenes de pago, avales, entre otros. Por la mayoría de los servicios que prestan, los bancos comerciales cobran una comisión.

- Otras entidades financieras: son personas jurídicas diferentes de los bancos pero que realizan intermediación financiera.

Los que constituyen este tipo de empresas son las siguientes:

### **EMPRESAS FINANCIERAS NO BANCARIAS**

- Compañía Financiera de Londres, Ltda.
- Corporación Financiera C.F., S.A.
- Corporación Financiera Miravalles S.A.
- Fiduciaria de Ahorro Banex, S.A.
- Financiera Belén, S.A.
- Financiera Brunca, S.A.
- Financiera Cafsa, S.A.
- Financiera Comeca, S.A.
- Financiera Desyfin S.A.
- Financiera Más x Menos, S.A.
- Financiera Multivalores S.A., antes Financiera Hispana S.A
- Financiera Trisan, S.A.
- La Unión Financiera Aduanera, S.A.

### **BANCOS CREADOS POR LEYES ESPECIALES**

- Banco Hipotecario de la Vivienda
- Banco Popular y de Desarrollo Comunal, la cual es una institución que define y ejecuta las políticas de desarrollo comunal, siendo el instrumento financiero de los trabajadores. Se establece como una institución privada de derecho público con una autonomía casi total en las políticas crediticias y de captación, ya que los fondos captados provienen en su totalidad del ahorro de los trabajadores y patronos del país. Estos recursos los orienta hacia sectores como el cooperativo, la pequeña industria, artesanía y sindicatos.

### **ORGANIZACIONES COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO**

- Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Comunidad de Ciudad Quesada, R.L. (COOCIQUE R.L.)
- Cooperativa de Ahorro y Crédito Antonio Vega Granados, R.L. (COOPAVEGRA R.L.)
- Cooperativa de Ahorro y Crédito de San Marcos de Tarrazú, R.L. (COOPE SAN MARCOS R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito Refaccionario de Vecinos de Acosta R.L. (COOPEACOSTA R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito y S. M. Alianza de P. Zeledón, R.L. (COOPEALIANZA R.L.)
- Cooperativa de Ahorro y Crédito ANDE No. 1, R.L. (COOPE-ANDE No 1 R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito de los Educadores de la Región Huétar Norte RL(COOPEANDE No7 RL)
- Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito RL(COOPEASERRI, RL)
- Cooperativa de Ahorro y Crédito de los Empleados del Sector Salud Costarricense R.L. (COOPECAJA R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito Refaccionario de Alfaro Ruiz RL(COOPECAR R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito del Cantón de Poás, R.L. (COOPECORRALES R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito de Empleados de la CNFL, ICE, R.L. (COOPEFYL R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito de la Comunidad de Grecia, R.L. (COOPEGRECIA R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito y S. M. de los Servid. Judic., R.L. (COOPEJUDICIAL R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito de los Empleados del MEP, R.L. (COOPEMEP R.L.)
- Serv Coop Nac de Ahorro y Crédito de los Trab. Costarr. RL, (COOPEMEX R.L.)

- Cooperativa Nacional de Educadores, R.L. (COOPENAE R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito Refracc. de la Com. de Orotina, R.L. (COOPEOROTINA R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito Ref. y S. M. de Com. de S. Ramón, R.L. (COOPESANRAMON R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito de Servidores Públicos, R.L. (COOPESERVIDORES R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito Refaccionario Comunidad de Esparza R.L (COOPESPARTA R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito Tacares de Grecia R.L.(COOPETACARES R.L)
- Cooperativa Ahorro y Crédito de los Maestros de Nicoya, R.L. (COOPMANI R.L.)
- Cooperativa Ahorro y Crédito de la Comunidad Tilarán, R.L. (COOTILARAN R.L.)
- Cooperativa de Ahorro y Crédito para el Desarrollo, R.L. (CREDECOOP R.L)
- Servicios Cooperativos, R.L. (SERVICOOOP R.L.)

## **ENTIDADES AUTORIZADAS SISTEMA FINANCIERO NACIONAL**

### **VIVIENDA**

- La Vivienda, Mutual de Ahorro y Préstamo
- Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo
- Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo
- Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo

### **OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS**

- Caja de Ahorro y Préstamos de la ANDE.

### 3) Principal Actividad del Sistema Financiero

La principal actividad del sistema financiero es la intermediación financiera.

Según la Ley Orgánica del Banco Central:

***“Artículo 116. Intermediación Financiera. Únicamente pueden realizar intermediación financiera en el país las entidades públicas o privadas, expresamente autorizadas por la ley para ello, previo cumplimiento de los requisitos que la respectiva ley establezca y previa autorización de la Superintendencia. La autorización de la Superintendencia deberá ser otorgada cuando se cumpla con los requisitos legales.***

***Para efectos de esta ley, se entiende por intermediación financiera la captación de recursos financieros del público, en forma habitual, con el fin de destinarlos, por cuenta y riesgo del intermediario, a cualquier forma de crédito o inversión en valores, independientemente de la figura contractual o jurídica que se utilice y del tipo de documento, registro electrónico u otro análogo en el que se formalicen las transacciones.***

***No se considera intermediación financiera la captación de recursos para capital de trabajo o para el financiamiento de proyectos de inversión de carácter no financiero de la propia empresa emisora o sus subsidiarias, siempre que las emisiones se encuentren registradas ante la Superintendencia General de Valores. En estos casos, los pasivos totales de las empresas emisoras no pueden exceder de cuatro veces su capital y reservas, conforme a las reglas que emita la Superintendencia General de Valores. Asimismo, las empresas emisoras estarán sujetas a las demás regulaciones que emita esa Comisión.***

***Los fideicomisos y fondos de administración que las entidades financieras utilicen para la realización de actividades de intermediación financiera estarán sujetos a las razones de suficiencia patrimonial, provisiones, límites de crédito y demás normas que dicte la Superintendencia, conforme a las potestades que le confiere esta ley. Se exceptúan los fondos regulados en la Ley reguladora del mercado de valores y la Ley de régimen privado de pensiones complementarias, los cuales se regirán por las normas especiales contenidas en esas leyes.” (1998, 55)***

### 4) Importancia de la Intermediación Financiera

Los diferentes participantes de la economía como son las familias, las empresas e inclusive el Gobierno, reciben ingresos diversos por ventas, salarios, impuestos, entre otros. De igual manera estos participantes incurren en gastos monetarios como alquileres, salarios, costos de producción y publicidad, entre otros.

Lo anterior se derivan tres posibles situaciones. La primera es que los participantes gasten el total de sus ingresos creando un balance; la segunda es que gasten menos de los ingresos provocando un ahorro y por lo tanto lo que se llama sector superavitario; y la tercera es que gasten más de los ingresos originando lo que se llama sector deficitario.

Dado el caso, si el sector superavitario no tiene grandes necesidades actuales y se mantiene bajo este nivel de ahorro podría estar dispuesto a financiar al sector deficitario, originando una transferencia de fondos en la que se crea una deuda respaldada por una promesa de pago en el futuro más la carga financiera de los intereses.

Esta transferencia de fondos de un sector a otro, origina un aumento y una distribución del consumo.

Existen varios activos financieros mediante los cuales se transfieren recursos, los más importantes son las acciones comunes o preferentes, los bonos fiscales, los certificados de depósito a plazo fijo, bonos de prenda, títulos de deuda pública, fondos de inversión, entre otros.

La actividad más importante para los intermediarios financieros son las operaciones activas, es decir, los créditos. Para dar origen a los créditos o préstamos, el intermediario financiero debe obtener recursos los cuales constituyen las operaciones pasivas. Es decir, debe captar recursos mediante diversos mecanismos como la cuenta corriente, cuentas de

ahorros, depósitos, entre otros. La diferencia entre lo que le paga a la captación (tasa de interés pasiva) y lo que cobra por sus préstamos (tasa de interés activa) es el margen de intermediación, lo que ayuda a cubrir los costos administrativos y la rentabilidad deseada por el intermediario.

Cada intermediario establece las garantías para avalar las operaciones de crédito, pero en general están los siguientes tipos:

- Crédito fiduciario: esta operación está garantizada por la solvencia moral y por el nivel de ingresos del posible deudor, además de una o dos personas adicionales que sirvan para respaldar la misma operación.
- Crédito hipotecario: el cual involucra la hipoteca de una propiedad o algún bien inmueble, generalmente el que se desea adquirir.
- Crédito prendario: el cual sirve de garantía la gravación de un bien mueble, por ejemplo, la maquinaria, vehículos, entre otros.
- Crédito Fideicomiso de Garantía: en el cual se emite una orden de pago contra un bien recibido en propiedad fiduciaria, cuando se incumpla con lo pactado en el contrato del préstamo.

#### **D. ADMINISTRACION GENERAL**

La administración se define como el proceso de crear, diseñar y mantener un ambiente en el que las personas que laboran alcancen con eficiencia las metas y objetivos seleccionados de la organización.

La organización es una unidad social coordinada, consciente, compuesta por dos o más personas, que funciona con relativa constancia a



efecto de alcanzar una meta o una serie de metas comunes. Por esto se puede decir que las empresas productoras y de servicios son organizaciones, como también lo son el Gobierno, los hospitales, las escuelas, las familias, entre otros.

El propósito de la organización es ayudar a lograr que los objetivos tengan significado y sean alcanzables con eficiencia, para lo cual existe un orden o principios.

### **Principio de la unidad de objetivos**

La estructura de una organización es eficaz si le permite al personal contribuir con los objetivos de la empresa. Una organización es eficiente si está estructurada para ayudar al logro de los objetivos de la empresa con un mínimo de costo.

### **Principio del tramo de administración**

En cada organización existe un límite de personas que puede manejar con eficacia un individuo. Para que se pueda cumplir a cabalidad este principio debe existir la autoridad o vínculo que hace posible la organización y determina los medios por los cuales se pueden colocar grupos de actividades bajo el mando de un administrador y fomentar la coordinación de las unidades dentro de la organización.

### **Principio jerárquico**

Establece que cuanto más clara sea la línea de autoridad desde el puesto administrativo más alto de una empresa hacia cada puesto subordinado, más clara será la responsabilidad para tomar decisiones y más eficaz la comunicación organizacional.

### **Principio de delegación por resultados**

La autoridad delegada a todos los gerentes o jefes de departamento debe ser adecuada para asegurar su capacidad de cumplir los resultados asignados. Aquí nace la responsabilidad por las acciones que implican la ejecución de las tareas asignadas, la cual no se delega.

### **Principio de nivel de autoridad**

El mantenimiento de la delegación requiere que las decisiones propias de la autoridad de los administradores individuales deben tomarlas cada uno en lugar de hacerlas ascender por la estructura de la organización. Para una fácil determinación de estas actividades es importante establecer una departamentalización.

### **Principio de la definición de puestos**

Cuánto más clara sea la definición de un puesto o un departamento sobre los resultados esperados, las actividades por realizar y la autoridad delegada, la persona responsable podrá contribuir en forma más adecuada al logro de los objetivos predeterminados.

### **Principio de equilibrio**

Trata de la aplicación de los principios o técnicas en forma balanceada para asegurar la eficacia de la estructura organizativa, en donde se deben evitar los extensos tramos de administración, las largas líneas de comunicación e instrucciones opuestas, entre otros.

### **Principio de flexibilidad**

La organización por ser un ente dinámico, siempre debe adaptarse a los constantes cambios del mercado, nuevas exigencias de los clientes, innovaciones financieras, tecnológicas y además, debe contar con la flexibilidad, procedimientos y técnicas necesarios para anticiparse y reaccionar ante el cambio y así cumplir con el propósito. De otro modo, si la organización se resiste al cambio, con procedimientos demasiados complicados, líneas departamentales rígidas, se arriesga a ser incapaz de hacer frente a los retos de los cambios económicos, técnicos, biológicos, políticos y sociales que la rodean constantemente.

Por lo anterior, nace un proceso de mejoramiento continuo que no tiene final. Este proceso permite establecer un horizonte más amplio, donde se buscará siempre la excelencia y la innovación que llevará a los empresarios a aumentar su competitividad, disminuir costos, aprovechar los recursos disponibles al máximo, siempre orientado a satisfacer las necesidades de los clientes y el cumplimiento de las metas propuestas. Este continuo mejoramiento y constante cambio en la organización implica la aceptación y puesta en marcha de nuevos proyectos e instrumentos financieros, tal es el caso de la figura de los fideicomisos que se trata a continuación.

## **E. LA FIGURA FIDUCIARIA**

### **1. ANTECEDENTES HISTORICOS**

El contrato de Fiducia o Contrato de Fideicomiso nace en el antiguo Derecho Romano, alrededor del año 280 A.C. a partir de la publicación de una ley que estableció en forma definitiva el Principio de Responsabilidad Patrimonial del Deudor, que vino a sustituir el Principio de Responsabilidad Personal del Deudor. Por aquel principio, el patrimonio se convierte en

prenda común de acreedores y el deudor paga sus deudas hasta donde alcance su patrimonio.

Hasta el año 280 A.C. en el Derecho Romano, que es la base de todos los ordenamientos jurídicos modernos, no existían las distintas formas o medios de garantías tales como: la hipoteca, la prenda o la fianza. El Deudor respondía con su persona del pago de sus deudas y en caso de incumplimiento era hecho esclavo por parte del acreedor.

Surge entonces, ante la indefensión del acreedor, un contrato por el cual el deudor entregaba al acreedor en propiedad, bienes como garantía del cumplimiento de una obligación, asumiendo el acreedor, poderes de administración y disfrute sobre los mismos; en el entendido de que al verificarse el cumplimiento de la misma el acreedor devolvía los bienes, como propietario original de los mismos.

Este contrato recibió el nombre de Pacto de Fiducia y tiene importancia como antecedente del fideicomiso, en donde se establece el concepto de traspaso de propiedad de un bien, con sus poderes de administración.

Posteriormente, con el fin de obviar los problemas sucesorios que se presentaban, con respecto a los menores, los incapaces y las mujeres, el Derecho Pretoriano creó en Roma, alrededor del siglo I A.C. el contrato de Fideicomisum, del Latín Fides que significa confianza y Comisum, que significa encargo o comisión.

En virtud de tal contrato, una persona traspasa a otra en propiedad fiduciaria, bienes para que los administre a favor de un tercero, constituyendo esos bienes un patrimonio separado del patrimonio del

transmitente, del adquirente y del beneficiario a favor del cual se administra.

Establece el Derecho Pretoriano los conceptos que son propios ya desde esa época de la Fiducia como negocio jurídico tal: la propiedad fiduciaria y el patrimonio autónomo. La fusión del Pacto de Fiducia y del Fideicomisum dará origen al Contrato de Fideicomiso que se aplicará en los siglos posteriores hasta llegar a la época actual.

El fideicomiso fue incluido en el Derecho Romano con la finalidad de eludir las incapacidades que las leyes romanas tenían, así como para satisfacer el deseo que tenían los testadores de imponer su voluntad más allá de su muerte en lo concerniente al destino de su patrimonio.

La Fiducia puede definirse como una convención por la cual una de las partes llamada **Fiduciario**, al recibir de otra llamada **Fideicomitente** una cosa en transmisión de propiedad, asume la obligación de hacer uso de aquella con un fin determinado.

Puede decirse entonces que la Fiducia consistía en una transmisión de propiedad que se acompaña de un pacto, llamado "pactum fiduciae", mediante el cual la persona que recibía la propiedad se obligaba a su vez frente al otorgante de la misma, a transmitirla o reintegrarla, después de que se realizaran determinados fines, al propio otorgante o a terceras personas.

En el contrato de Fiducia existían dos elementos que lo caracterizaban: por un lado el elemento real o material que se identifica con la transmisión de la propiedad y por el otro lado el elemento de obligatoriedad que llamaban "pactum fiduciae".

La Fiducia utilizada como garantía, resulta al acreedor con ventajas muy especiales, por el hecho de que recibía la propiedad de la cosa con todas las facultades que ella implicaba y con una limitación casi basada únicamente en su moralidad, que lo obligaba a no hacer uso de tales facultades en perjuicio del deudor. Sin embargo, a este último, la situación le resultaba desventajosa, porque el acreedor, sin esperar a que transcurriese el plazo para saldar la deuda, enajenaba la cosa y el deudor fiduciante solo podía reclamarle una indemnización por el incumplimiento del "pactum fiduciae" en caso de exceso, en el valor obtenido en la venta; por lo tanto, se encontraba en peligro de perder la cosa sin poderla reivindicar de terceros adquirentes, puesto que su acción personal sólo podía dirigirse contra el acreedor o sus herederos.

Por estas razones, la Fiducia que había tenido su origen en una verdadera necesidad de comercio jurídico, fue perdiendo eficacia por sus inconvenientes para el deudor, en su función de garantía, para ir dando paso a las figuras jurídicas como la prenda y la hipoteca.

Durante la Edad Moderna, principalmente en Francia, el Fideicomiso es utilizado por las grandes familias de la nobleza para afectar el patrimonio familiar en beneficio del primogénito, heredero del título nobiliario.

Al llegar la Revolución Francesa en el siglo XVIII y anularse todas las normas jurídicas que en el Derecho Francés protegían los privilegios de la nobleza, se elimina por parte de los Revolucionarios Franceses, dentro del Derecho Napoleónico, la figura del Fideicomiso como negocio jurídico y se descarta su inclusión dentro del Código Civil Francés que fuera copiado por todos los países del mundo occidental.

Es importante destacar que en el Derecho Anglosajón, propio de los países de habla inglesa, la figura del Fideicomiso fue utilizada sobre todo en la época de las persecuciones religiosas (siglos XVI y XVII), como un medio para proteger los bienes de las familias católicas generándose así el nacimiento del "Trust" que ha influido en los ordenamientos jurídicos de América Latina.

El "trust anglosajón" consiste en la separación que hace una persona llamada "*settlor*" de un conjunto de bienes de cualquier tipo (muebles, inmuebles, créditos, entre otros) de su fortuna para confiarlos a otra persona llamado *trustee*, con la finalidad de que esta haga de ellas un uso prescrito en provecho de un tercero llamado *Cestui Que Trust*.

## **2. ANTECEDENTES HISTORICOS EN AMERICA LATINA Y COSTA RICA**

Los países latinoamericanos, cuyas leyes están inspiradas en el Derecho Romano, han venido conociendo y operando en mayor o menor grado ciertas operaciones de confianza, y dentro de ellas destaca de manera particular y especial el fideicomiso.

México es el que más ha logrado desarrollar las operaciones bancarias, tanto en el aspecto jurídico como administrativo, tal vez por la cercanía de los Estados Unidos de América que ha abierto la posibilidad de estimular y desarrollar formas antiguas pero con adaptaciones actuales y particulares, tanto del Derecho Romano como del Derecho Anglosajón, no solamente en el fideicomiso sino también en casi todas las operaciones bancarias.

Además de México, países como Colombia y Venezuela, han logrado un gran desarrollo en materia fiduciaria. A este desarrollo no son ajenos

Honduras, Perú, Argentina, Guatemala y El Salvador. Especial mención merece el caso de Panamá que ha alcanzado un desarrollo prominente en el negocio fiduciario, pero con gran influencia del Trust del Derecho Anglosajón.

En Costa Rica no fue sino hasta 1964 cuando se incorpora la figura del Fideicomiso como contrato mercantil en el Código de Comercio vigente.

El Fideicomiso surge en nuestro país como una respuesta y una necesidad ante el crecimiento económico experimentado a partir de los años setenta sobre todo como consecuencia de la aplicación de las teorías y lineamientos que en materia económica había difundido la Comisión Económica para la América Latina "CEPAL".

En un principio el Fideicomiso como negocio jurídico mercantil, tuvo poca aplicación, sobre todo por desconocimiento y temor de los costarricenses ante una figura que implica un traspaso de bienes al Fiduciario. Además, se debe tener en cuenta que nuestro Código de Comercio establece que puede ser fiduciario cualquier persona física o jurídica.

En 1971 los bancos estatales costarricenses, titulares absolutos de la actividad bancaria en el país, conscientes ya de la importancia del negocio fiduciario promueven ante la Asamblea Legislativa una reforma de Ley que les permite constituir fideicomisos como parte de su actividad ordinaria.

Por lo anterior, en la Ley No. 4861 del 19 de octubre de 1971, se introduce un nuevo inciso en el artículo 116 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional que faculta a los Bancos a realizar contratos de fideicomiso.



El Banco Nacional de Costa Rica, como pionero, seguido del Banco de Costa Rica, el ahora extinto Banco Anglo Costarricense y el Banco Crédito Agrícola de Cartago, serán los primeros bancos que dentro de su organización administrativa van a establecer secciones o divisiones fiduciarias que impulsarán en el país la implementación del negocio fiduciario.

Con el surgimiento de la Banca Privada, a partir de los años ochenta, el negocio fiduciario se acrecienta, por la participación activa de los bancos que conforman este negocio.

### 3. NATURALEZA JURIDICA

La palabra Fideicomiso proviene del vocablo latino "Fideicommissum" de "Fides" (Fe, lealtad, fidelidad) y "Commissum" (comisión, encargo, secreto o confidencialidad). Como se observa está basado en la propiedad moral que se atribuye a una persona como originada en la confianza que otra deposita en ella.

El término **Fideicomiso** es también conocido como **Fiducia**, y se puede definir como un mecanismo elástico y flexible. Es una relación de confianza entre dos personas, donde una cede a la otra la propiedad de un bien o servicio para que éste lo administre en beneficio de la primera persona o de una tercera que éste determine.

Según el Código de Comercio: "Por medio del fideicomiso el **Fideicomitente** transmite al **Fiduciario** la propiedad de bienes o derechos; el Fiduciario queda obligado a emplearlos para la realización de fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo". (1999, 134).

Al término del contrato los bienes son devueltos al fideicomitente o al beneficiario que este determine. La sociedad fiduciaria nunca adquiere la propiedad absoluta de los bienes o servicios que recibe por medio de un fideicomiso.

Se puede definir el Contrato de Fideicomiso como un acuerdo de voluntades por medio del cual una persona llamada fideicomitente traspasa a otra llamada fiduciario bienes en propiedad fiduciaria para que los administre en beneficio de una tercera persona llamada fideicomisarios

El Fideicomiso es un contrato mercantil, real, consensual y formal. Es mercantil porque está regulado en el Código de Comercio; real porque implica la transmisión de bienes; consensual porque requiere para su constitución un acuerdo expreso de las partes interesadas; formal porque para su validez requiere ser otorgado en documento privado o público, y tratándose de un fideicomiso en donde se traspasan bienes inmuebles, el contrato debe otorgarse en escritura pública e inscribirse en el registro público.

#### **4. ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO**

En todo contrato de Fideicomiso intervienen necesariamente dos elementos personales: el Fideicomitente y el Fiduciario.

Un tercer elemento personal es el Fideicomisario o Beneficiario, el cual puede designarse o no, en el momento de constituirse el contrato; sin embargo, para fines prácticos es conveniente que dicha designación se haga desde el momento mismo de la suscripción del convenio.

Cabe indicar que la legislación costarricense no prohíbe al Fideicomitente ser a la vez Fideicomisario; sin embargo, es importante

destacar que el Fideicomiso que instituye como fideicomisario una persona jurídica, tiene un plazo máximo de vigencia de 30 años, salvo que se trate de una entidad pública o privada de beneficencia o sin fines de lucro. El Fideicomiso a favor de una persona física no tiene limitaciones de plazo, pero por uso mercantil se estipula a un plazo máximo de noventa y nueve años.

De acuerdo con la legislación costarricense, puede ser objeto del Fideicomiso toda clase de bienes: muebles e inmuebles, siempre y cuando estén dentro del comercio.

Los bienes que se entregan al Fiduciario en Fideicomiso y como propiedad fiduciaria, salen del patrimonio del Fideicomitente y constituyen un Patrimonio Autónomo (afecto a la finalidad que estipule el contrato de Fideicomiso), separado del patrimonio del Fiduciario y del patrimonio del Fideicomisario.

El titular del Patrimonio Autónomo es precisamente el Fideicomiso que está representado por el Fiduciario.

El Fiduciario se convierte por virtud del contrato de Fideicomiso en Propietario Fiduciario de los bienes fideicometidos; sin embargo, la propiedad que el Fiduciario adquiere la debe ejercer en forma limitada, de acuerdo con lo que estipula el contrato de Fideicomiso.

#### **a. El Fideicomitente**

El Fideicomitente es el cliente de la fiduciaria. Se le conoce también con el nombre de **“fiduciante” o “constituyente”**.

El fideicomitente es aquella persona física o jurídica, pública o privada, que encomienda a la persona fiduciaria una gestión determinada para el cumplimiento de una finalidad, entregándole uno o más bienes.

El fideicomitente debe indicar en el contrato que celebre con la fiduciaria, las instrucciones a las cuales ésta debe sujetarse para la ejecución de la tarea encomendada.

El Fideicomitente tiene todos aquellos derechos que se desprendan del contrato celebrado y de la naturaleza de la gestión encomendada a la fiduciaria.

Los derechos especiales que el Fideicomitente tiene son:

- Cuando el Fideicomitente entrega bienes en Fiducia Mercantil puede reservarse para sí algunos derechos como por ejemplo, señalar en qué tipo de inversiones debe el fiduciario colocar las sumas fideicomitidas y definir la concentración de plazos de estas inversiones.
- Tiene derecho a revocar en cualquier momento la Fiducia, cuando así lo haya previsto el contrato.
- Solicitar la remoción de la sociedad fiduciaria cuando haya una causa justificada, y nombrar otra sociedad fiduciaria que sustituya a la primera.
- Obtener, al término del negocio fiduciario la devolución de los bienes que hubiere entregado a la fiduciaria a menos que en el contrato se hubiera estipulado que los mismos deben entregársele a otra persona.

- Exigir al ente fiduciario que, con la periodicidad acordada, le rinda cuentas de la gestión administrativa del Fideicomiso.

### **b. El Fiduciario**

En Costa Rica puede ser Fiduciario cualquier persona física o jurídica capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones. En el caso de personas jurídicas su escritura constitutiva debe expresamente capacitarlas para recibir por contrato o testamento la propiedad fiduciaria.

Es la persona que recibe la titularidad de los bienes o derechos transmitidos por el Fideicomitente y está obligado a la consecución de los bienes lícitos y predeterminados en el acto constitutivo del Fideicomiso.

Algunas obligaciones y algunos derechos del Fiduciario son:

- Cumplir con la finalidad del Fideicomiso dentro de los términos de licitud que señala el ordenamiento jurídico.
- Guardar el secreto fiduciario.
- Contabilizar individualmente cada negocio fiduciario que tenga en sus manos.
- Rendir cuentas de su gestión como administrador y ejecutor del Fideicomiso.
- Actuar en la administración y manejo del Fideicomiso como un Buen Padre de Familia con Bienes Propios.
- Cobrar los honorarios que se le hayan fijado en el contrato de fideicomiso.
- Pagar por cuenta del Fideicomiso, los impuestos y tasas nacionales y municipales que pesen sobre los bienes fideicometidos.

### c. El Fideicomisario

A este también se le conoce como "**Beneficiario**". Puede ser el mismo Fideicomitente o la persona o personas que éste designe.

El Fideicomisario puede ser cualquier persona física o jurídica, pública o privada, en cuyo provecho se desarrolla la Fiducia y se cumple la finalidad perseguida.

En caso de que el Fideicomisario sea la misma persona que el Fideicomitente, éste posee todos los derechos que le corresponden al último como tal.

Los derechos del Fideicomisario son:

- Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento fiel de sus obligaciones, y en caso de que incumpla, puede solicitar la correspondiente indemnización de perjuicios, demostrando que dicha Fiducia incurrió en culpa leve.
- El Fideicomisario tiene derecho a oponerse a cualquier embargo o ejecución de los bienes dados en Fiducia.

### 5. Principales Características del Fideicomiso

↪ La confianza es la principal y más importante característica. Esta es una confianza de doble vía: del cliente hacia la fiduciaria y de ésta hacia el cliente.

Se puede citar el Artículo 645 del Código de Comercio, cuyo concepto es generalizado en toda Latinoamérica y se refiere a que el Fiduciario debe emplear en el desempeño de su gestión el cuidado de un

buen padre de familia. En este mismo Artículo se prevé la remoción de su cargo como Fiduciario a quienes no cumplieren con este principio y las disposiciones establecidas en el acto constitutivo.

↳ La finalidad por cumplir, la cual es fundamental, ya que debe existir para que se pueda realizar un negocio fiduciario.

La finalidad deberá estar claramente definida en el contrato fiduciario que se desea celebrar, y es importante conocer que todas las normas legales que regulan la Fiducia, las facultades y los derechos de los clientes, las obligaciones de la fiduciaria y las atribuciones de las autoridades que controlan y vigilan el negocio, están condicionadas a que la finalidad señalada se cumpla.

↳ Un gestor profesional, es decir, la sociedad fiduciaria gestiona y cumple en forma profesional los encargos que le encomiendan sus clientes, en la forma en que éstos o la ley les señale.

↳ Una separación absoluta de bienes, lo que indica es que la fiduciaria debe mantener una **separación total** entre su propio patrimonio y los bienes que le entregan los clientes, así como también entre los de estos últimos para que no se confundan entre sí. Esto obliga a la fiduciaria a llevar cuentas independientes de cada uno de los negocios y una cuenta de su propio patrimonio. Esta es la característica que distingue los negocios fiduciarios de los bancarios.

↳ Conformación de un patrimonio autónomo, lo cual sólo se presenta cuando la Fiducia se hace a través de un contrato de Fiducia mercantil y consiste en la creación de un patrimonio propio para la figura utilizada completamente autónomo de los bienes del fideicomitente asumiendo las atribuciones que para tal efecto este conlleva.

## 6. Clasificación de los Fideicomisos

El ordenamiento jurídico costarricense no contiene clasificación alguna sobre los Fideicomisos; sin embargo, su aplicación práctica ha generado una clasificación.

### • Fideicomisos Mortis Causa

Son aquellos que producen sus efectos jurídicos a la muerte del Fideicomitente y que se constituyen, según el caso, en vida o no del mismo. Dentro de este grupo se tienen:

➤ Fideicomisos testamentarios: el Fideicomitente constituye el Fideicomiso aportando determinados bienes con la finalidad de que a su muerte, el Fiduciario los entregue a la persona o personas que haya designado como Fideicomisarios. En virtud de que por el contrato de Fideicomiso, los bienes fideicometidos salen del patrimonio del fideicomitente y a la muerte de este, los mismos no forman parte del proceso sucesorio y el Fiduciario, sin requerir para ello la apertura mortual, cumple la finalidad del contrato, entregando directamente dichos bienes a los fideicomisarios o beneficiarios.

➤ Fideicomisos basados en pólizas de vida: El Fideicomitente quien ha suscrito en vida una póliza de vida, designa en su testamento como beneficiario de la misma a una entidad fiduciaria, para que esta, de acuerdo con las instrucciones testamentarias, administre el monto de la póliza de vida a favor de uno o varios fideicomisarios.

Es de gran aplicación en el caso de beneficiarios menores de edad y posibilita una administración correcta y técnica de recursos en beneficio de los menores hasta su mayoría de edad.



- **Fideicomisos Inter - vivos**

Son aquellos que se constituyen y generan sus efectos en vida del Fideicomitente. Dentro de este grupo están:

➤ Fideicomisos de Garantía: los constituye como Fideicomitente, una persona física o jurídica, que sea o vaya a ser, deudor de una obligación crediticia. El Fideicomitente entrega al Fiduciario bienes en Fideicomiso, designando como Fideicomisario, a la persona o personas que sean sus acreedores. Se tiene así, dentro de este tipo de Fideicomiso que el Fideicomitente es acreedor de la misma. La finalidad del Fideicomiso es garantizar al acreedor que en caso de incumplimiento del deudor, el Fiduciario procede a la venta de los bienes fideicometidos para con su producto cancelar la deuda incumplida por el Fideicomitente deudor.

El Fiduciario no asume la obligación solidaria del pago, es decir, no es fiador o avalista de la obligación. Su responsabilidad se limita a vender los bienes fideicometidos y pagar al acreedor, hasta donde alcanza el producto de la venta.

Las ventajas de este tipo de Fideicomiso son varias: la persona que debe, por la actividad que realiza, recurre constantemente al crédito como fuente de recursos utiliza el Fideicomiso como medio de garantía sin que tenga que otorgar las garantías tradicionales como la prenda o la hipoteca.

El acreedor por otra parte, obtiene un gran beneficio, ya que en caso de incumplimiento del deudor, simplemente notifica al Fiduciario para que le pague, sin tener que recurrir a la ejecución judicial para satisfacer su acreencia.

➤ Fideicomisos para asegurar la educación de menores: el Fideicomitente constituye el fideicomiso entregando dinero o títulos valores al Fiduciario

para este invierta ese patrimonio, capitalice los rendimientos y destine los recursos fideicomitados a la constitución de un fondo para atender los gastos de estudios de los menores que se hayan designado como Fideicomisarios.

Este tipo de fideicomiso puede ser utilizado por las empresas para constituir fondos a favor de sus empleados para atender gastos en materia de salud, estudios, vivienda, entre otros.

➤ Fideicomisos para ahorros varios: se constituyen por parte de un número indeterminado de Fideicomitentes quienes de acuerdo con su capacidad económica, aportan diferentes sumas en dinero efectivo, al patrimonio fideicomitado; formándose un fondo común que será invertido por el Fiduciario quien capitalizará los rendimientos que se generen. Al vencer el plazo que cada Fideicomitente haya estipulado, el Fiduciario entregará a este el monto de principal e intereses que le corresponda o en su defecto, a criterio del Fideicomitente, otorgará a éste una suma determinada como pensión complementaria. Esta pensión complementaria será pagada por el Fiduciario hasta donde alcance el monto de principal e intereses que tenga el fideicomitente dentro del fideicomiso.

➤ Fideicomisos en beneficio de la familia: se constituyen generalmente por el padre o la madre de familia que quieren asegurar el pago oportuno y efectivo de una suma a favor de los beneficiarios que corresponda, que para los efectos del Fideicomiso asumen el papel de fideicomisarios.

➤ Fideicomisos de titularización: Incluidos dentro de los inter - vivos merecen un tratamiento separado por la importancia que tienen dentro de la realidad financiera y económica del país. Son aquellos mediante los cuales el Fideicomitente entrega bienes de cualquier tipo al Fiduciario para que este, con base en el valor real de esos bienes, emita Certificados de

Depósito a Plazo, Certificados de Participación, Certificados de Inversión o cualquier otro título valor que corresponda; y los coloque en el mercado, por ventanilla o a través de la Bolsa Nacional de Valores con el fin de captar recursos líquidos que transmitirá al Fideicomitente.

Dentro de esta clase de fideicomisos se encuentra:

❖ Fideicomisos para la compra de inmuebles: son aquellos en los cuales el Fiduciario capta recursos del público para destinarlos al otorgamiento de créditos a los usuarios que lo soliciten para la compra de inmuebles, preferiblemente: vivienda. En este caso, el patrimonio fideicometido está constituido por las hipotecas que a favor del Fideicomiso otorgan los deudores del mismo.

Costa Rica ha sido el pionero en América Latina en la implementación de este tipo de Fideicomiso desarrollado desde hace 16 años por parte del Banco Nacional de Costa Rica y posteriormente por el Banco de Costa Rica.

Los recursos captados por el Fiduciario sirven para pagar a las empresas vendedoras de las viviendas el precio de las mismas. Sin embargo dichas empresas son conscientes en la escritura de venta de que la hipoteca que se otorga en garantía del préstamo por parte del deudor adquirente de la vivienda forma parte del patrimonio del fideicomiso.

❖ Fideicomisos para la obtención de recursos frescos: bajo la modalidad de los fideicomisos de titularización, se constituyen por parte del Fideicomitente para que el Fiduciario con garantía de los bienes fideicomitados capte recursos, a través de la colocación de títulos en el mercado que se trasladan al Fideicomitente para la realización de sus actividades a un costo menor que el que tienen los créditos tradicionales.

➤ Fideicomisos públicos: son aquellos en los cuales el Fideicomitente es un órgano o ente estatal que destina recursos públicos a la creación de un Fideicomiso para el cumplimiento de los fines que corresponda.

Se encuentran dentro de este grupo:

❖ Fideicomisos para crédito de desarrollo: son aquellos en los cuales el Estado, que ha obtenido recursos de un gobierno extranjero o de una entidad financiera internacional - vía empréstito o donación - destina esos recursos a la constitución de un Fideicomiso, para que el Fiduciario cumpla los fines que se estipularon en el contrato de empréstito o donación, según el caso. El Fiduciario auxiliado generalmente por un Comité Técnico integrado por representantes del Estado y de la entidad Fiduciaria otorga créditos para el desarrollo productivo en diferentes regiones del país. El Fiduciario por lo general, debe brindar asistencia técnica a los deudores, fiscalizar el cumplimiento del plan de inversión y recuperar en forma efectiva las acreencias del fideicomiso, de modo tal que se genere un fondo revolutivo para créditos, que en realidad beneficie a una determinada región por el plazo más amplio posible. Este tipo de fideicomiso resulta de muy beneficioso para el país por cuanto se eliminan los compadrazgos políticos en el otorgamiento de los créditos y se cumplen bajo criterios técnicos y racionales, con la finalidad estipulada en los convenios firmados por el Estado.

❖ Fideicomisos de Concesión de Obra Pública: en nuestro país, es posible hoy en día, implementar este tipo de Fideicomisos, en virtud de que en 1993 se promulgó la Ley de Concesión de Obra Pública y de que esta contempla esa posibilidad.

El Estado, de acuerdo con las potestades que dicha Ley le concede, promueve una Licitación Pública para la construcción de determinada obra

pública. La empresa adjudicataria, con sus propios recursos, debe construir la obra de que se trate en las condiciones que el respectivo cartel haya establecido. El Estado interviene como un fiscalizador en la construcción de la obra, velando porque se cumplan con las especificaciones del caso, pero no aporta recursos públicos. La adjudicataria en compensación por la construcción realizada con sus propios recursos, obtiene por un plazo determinado, la concesión del usufructo de la obra. Por ejemplo: la adjudicataria de una carretera, obtiene la concesión para percibir en forma exclusiva en su beneficio, los dineros que provengan del cobro de peaje que pagarán los usuarios de dicha carretera.

Bajo esta modalidad el fideicomiso puede ser aplicado en dos sentidos:

- Para que se administren los recursos provenientes del cobro del peaje.
- Para garantizar contra los derechos que la concesión le otorga a la concesionaria, deudas que esta haya contraído para la realización de la obra.
- **Otros:** La clasificación anterior no agota en modo alguno la lista de los Fideicomisos que pueden implementarse atendiendo las necesidades de los distintos usuarios de la figura como podrían ser: asociaciones, fundaciones, cooperativas, entre otros, las cuales para el cumplimiento de sus objetivos encuentran en la figura del Fideicomiso una opción para la adecuada y correcta administración de sus bienes.

## 7. MARCO OPERACIONAL DEL FIDEICOMISO

El eventual Fideicomitente plantea ante la entidad Fiduciaria sus necesidades. Dicha entidad procede a confeccionar un borrador de contrato que contemple lo requerido por el cliente, todo para concretar la firma de dicho contrato, una vez que el cliente haya aceptado los términos.

Dentro de tal contrato se establecen cláusulas varias, de acuerdo con los procedimientos y usos de la entidad fiduciaria. Sin embargo, como mínimo se contemplan las siguientes:

- **PARTES DEL CONTRATO:** se indica quién será el Fideicomitente, quién será el Fiduciario y quién o quiénes serán los Fideicomisarios.
- **OBJETO DEL CONTRATO:** se indica en forma detallada cuáles son los bienes que se traspasan al Fiduciario en propiedad fiduciaria y que van a constituir el patrimonio fideicomitado.
- **FINALIDAD DEL CONTRATO:** aquí se detallan cuáles serán los fines del Fideicomiso y cuáles son las funciones que debe cumplir el Fiduciario. La finalidad está estrechamente relacionada con el tipo o clase de Fideicomiso que se haya suscrito.
- **PLAZO DEL CONTRATO:** se indica el plazo por el cual se suscribe el Fideicomiso y la posibilidad de prórroga automática del mismo.
- **HONORARIOS DEL FIDUCIARIO:** se indica cuál es la comisión que devengará el Fiduciario por su gestión dentro del Fideicomiso. Cabe indicarse que el Fiduciario no puede recibir del Fideicomiso, más comisiones o recursos que los que se determinen en el contrato.

- **RENDICION DE CUENTAS:** se establece la periodicidad en que el Fiduciario, entregará informes o cuentas sobre el manejo y administración del Fideicomiso.
- **AUDITORIAS:** en algunos casos se indica la obligación del Fiduciario de contratar con cargo al Fideicomiso, auditorías externas, por lo menos una vez al año, para la fiscalización del Fideicomiso.
- **MODIFICACIONES AL CONTRATO:** en esta cláusula se establece la posibilidad o no de que al contrato se le hagan modificaciones, las cuales deben ser por acuerdo entre las partes.
- **RESOLUCION DE CONFLICTOS:** se establece el procedimiento para resolver los conflictos que se puedan presentar con respecto a la administración y manejo del Fideicomiso. Es usual que se contemple la posibilidad de que de no llegarse a un acuerdo entre las partes, el conflicto se dirija ante un Tribunal Arbitral, fuera de los Tribunales de Justicia.

## **8. ASPECTOS GENERALES DE LA CONTABILIDAD**

La contabilidad es el mecanismo que se utiliza para registrar en los libros, clasificar y resumir en forma establecida y en términos monetarios, las operaciones generalmente de carácter financiero para después poder interpretar los resultados de los períodos de actividades de las empresas.

Esta información ya sea para los bancos, el gobierno central, personas particulares, empresas y demás, permite evaluar la situación financiera del negocio y poder determinar planes para el futuro y alcanzar los objetivos y metas trazados.

La contabilidad se divide en dos:

- **CONTABILIDAD FINANCIERA:** es el sistema que expresa en términos cuantitativos y monetarios las operaciones o transacciones que se llevan a cabo.
- **CONTABILIDAD ADMINISTRATIVA:** es el sistema de información al servicio de las propias necesidades internas de la administración por lo que su orientación está dirigida a facilitar las tareas administrativas de planeación y control, así como la toma de decisiones.

Nótese que la diferencia fundamental entre una y otra consiste en que la contabilidad financiera suministra información de eventos pasados, en cambio la contabilidad administrativa está enfocada hacia el futuro y a otro tipo de usuarios.

También es importante aclarar que la contabilidad financiera está regulada por leyes, normas y principios generalmente aceptados (COLEGIO CONTADORES PRIVADOS DE COSTA RICA, COLEGIO DE CONTADORES PUBLICOS DE COSTA RICA, SUGEF, BANCO CENTRAL), entre otros; mientras que la contabilidad administrativa lo es por las necesidades que cada administrador o dueño del negocio estipule.

Los Principios de Contabilidad son conceptos básicos que establecen la delimitación e identificación del ente, las bases de cuantificación de las operaciones y la presentación de la información financiera cuantitativa por medio de los estados financieros.



Los principios fundamentales de Contabilidad son los siguientes:

- La entidad
- La continuidad de sus operaciones
- El período contable
- La dualidad económica financiera
- La unidad de medida
- La realización
- El valor histórico
- La revelación suficiente
- La importancia relativa
- La uniformidad
- El conservatismo

- **Entidad**

La actividad económica es realizada por entidades identificables, las que constituyen combinaciones de recursos humanos, recursos naturales y capital, coordinados por una autoridad que toma decisiones encaminadas y a la consecución de fines económicos, por lo que la contabilidad la pueden llevar personas:

- Física
- Jurídica
- Moral
- Una combinación de varias de ellas; o
- Una actividad económica determinada

- **La continuidad de las operaciones de la entidad**

La entidad contable se presume en existencia permanente, salvo especificaciones en contrario por lo que las cifras de sus estados financieros representan valores en uso o modificaciones de ellos.

- **El período contable**

La existencia continua de la empresa y la dificultad de dividir los eventos económicos, además de la necesidad de conocer los resultados de operación y la situación financiera de la empresa, obliga a dividir la vida de ella en períodos artificiales más cortos que la vida de la empresa, por lo que las operaciones y eventos, son cuantificados en el período en que ocurren, los cuales deben tener la misma duración para que sean comparables.

- **Dualidad económica financiera**

Las operaciones que realiza un ente económico responden al principio universal de causa y efecto, lo que obliga para su cuantificación a un registro de doble dimensión, denominado partida doble.

Ello implica que los registros informan los recursos de que dispone la entidad para la realización de sus fines y las fuentes de dichos recursos que a su vez, son la especificación de los derechos que pesan sobre los mismos recursos.

- **La unidad de medida**

La unidad de medida en contabilidad es la unidad monetaria y las operaciones de las entidades se registran en las cuentas en términos de la unidad monetaria vigente en el momento de efectuarse la operación.

- **La realización**

Las negociaciones y eventos económicos que la contabilidad cuantifica, se consideran realizados:

- Cuando ha efectuado transacciones con otros entes económicos.
- Cuando han tenido lugar transformaciones internas que modifican la estructura de recursos o de sus fuentes.
- Cuando han ocurrido eventos económicos externos a la empresa o derivados de las operaciones de ésta y cuyo efecto puede cuantificarse razonablemente en términos monetarios.

En términos generales, los costos y gastos deben registrarse en forma paralela al ingreso que los originó, independientemente de la fecha en que se paguen.

- **El valor histórico**

Las transacciones y eventos económicos que la contabilidad cuantifica al considerarlos realizados, se registran según las cantidades de efectivo que se afecten a su equivalente o la estimación razonable que de ellas se haga. Estas cifras podrán ser modificadas en el caso de que ocurran eventos posteriores que les hagan perder su significado.

- **La revelación suficiente**

La información contable presentada en los estados financieros debe contener en forma clara y comprensible todo lo necesario para juzgar los resultados de operación y la situación financiera de la empresa. Dicha información debe ser comprensible, verificable, oportuna y comparable.

- **La importancia relativa**

La información que aparece en los estados financieros debe mostrar los aspectos importantes de la empresa, susceptibles de ser cuantificados en términos monetarios.

Una partida tiene importancia relativa cuando un cambio en ella, en su presentación, en su valuación, en su descripción o en cualquiera de sus elementos, pudiera modificar la decisión de un lector informado sobre los estados financieros.

- **La uniformidad**

Los usos de la información contable requieren que se sigan procedimientos de cuantificación que permanezca en el tiempo. Cuando haya un cambio que afecte la comparabilidad, es necesario, mediante nota, hacer la aclaración pertinente indicando el efecto que dicho cambio produce en las cifras contables.

- **El conservatismo**

La medición o cuantificación contable debe ser prudente en sus cálculos, así como en la selección de procedimientos, escogiendo aquellos que indudablemente no modifiquen, ni a favor ni en contra, la situación de entidad o el resultado de sus operaciones.

### a. Contabilidad Fiduciaria

De acuerdo con el Artículo 644 del Código de Comercio es obligación del Fiduciario ***"Identificar los bienes fideicomitidos, registrarlos y mantenerlos separados de sus bienes propios"***. (1999, 135)

La organización contable fiduciaria incluye todos los elementos que integran los registros y controles de las operaciones que realizan los fiduciarios, amparados en los mismos principios y normas que rigen la contabilidad.

En el caso de la Contabilidad Fiduciaria, además de que esa serie de datos se presente de forma estructurada, debe considerarse que esta dependerá no solo de los procedimientos o forma de trabajo que tenga el Fiduciario, sino que debe ajustarse a los requerimientos del Fideicomitente y hasta donde sea posible del Fideicomisario.

Por lo tanto la Contabilidad Fiduciaria debe:

- Ser estructurada y fácil de interpretar
- Responder a los objetivos de los fideicomitentes y fideicomisarios más que a los requerimientos del fiduciario.
- Servir de base para una toma de decisiones oportuna y eficaz.
- Ser susceptible de ser consolidada por fideicomitentes y con otros fideicomisos.

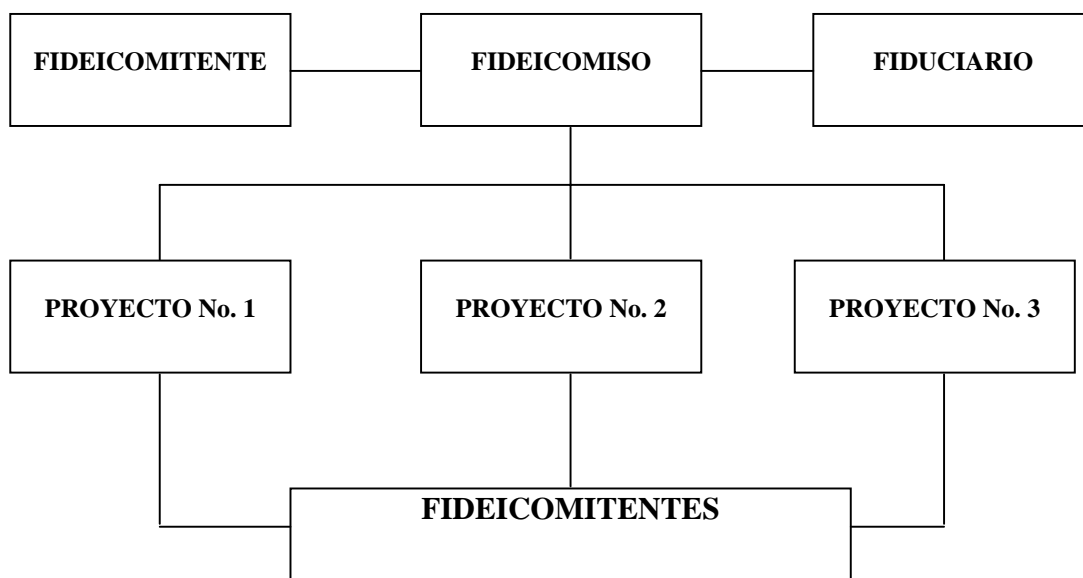
La característica principal de la contabilidad fiduciaria es el manejo de recursos por proyectos, programas o fuentes separadas, lo cual facilita la interpretación de los resultados y brinda la flexibilidad que requieren los diferentes fideicomitentes.

Una de las razones principales para que personas físicas y jurídicas suscriban fideicomisos es organizar la utilización de recursos de diversos orígenes o fuentes y de esta forma optimizar su uso.

El contar con una contabilidad estructurada de tal forma que permita una información por programa o proyecto brinda a los suscriptores de contratos de fideicomiso la oportunidad de conocer los resultados específicos por cada uno de los objetivos de los recursos y a su vez evaluar de forma consolidada el Fideicomiso.

Los entes fiduciarios deben realizar esfuerzos por presentar la información ya sea de la más general a la más específica y de la más específica a la más general, según lo siguiente:

**CUADRO No. 1  
ORGANIZACION DE PROYECTOS**



**FUENTE: FINACIO S.A.**

Es evidente que todos los sistemas que se encuentran al servicio de la administración de los contratos deben considerar cada proyecto por separado de manera que se facilite la evaluación por cada uno de ellos.

El fiduciario debe estar en capacidad, no sólo de presentar información mensual periódica, sino de facilitar al fideicomitente datos diarios o inmediatos de acuerdo con los requerimientos de este.

El Fiduciario tendrá a su cargo una serie de contratos de fideicomiso que por su naturaleza diversa no puede registrar de la misma forma. No obstante deberá en primera instancia atender los requerimientos de cada uno de los fideicomitentes y luego adaptar las estructuras contables a sus sistemas de manera que esté en capacidad de consolidar resultados para efectos regulatorios, informativos y estadísticos.

El proceso contable, para que sea útil, debe incluir el uso de sistemas auxiliares que faciliten la identificación de cada una de las transacciones que se reflejan de manera general en los estados financieros emitidos.

Dentro de estos sistemas paralelos al sistema contable están: auxiliares de cuentas por pagar y cuentas por cobrar, activos fijos, planilla, crédito, inversiones, custodia de documentos, entre otros.

Todos estos sistemas deben interactuar y generar automáticamente registros a la contabilidad de manera que se minimice el error en el traspaso de la información.

El primer paso para la contabilización de transacciones fiduciarias es determinar la naturaleza del contrato de fideicomiso de que se trate y para esto se hace importante que la entidad administradora utilice una

codificación adecuada que identifique fácilmente a cada uno de los contratos.

Se recomienda que la entidad fiduciaria cumpla con los siguientes pasos:

- Definir la clasificación básica de fideicomisos bajo su administración (inmobiliarios, de inversión, de titularización, de garantías, entre otros).
- Determinar nomenclatura para identificación. Por ejemplo: Fideicomiso de Garantía = FG, Fideicomiso de Inversión = FI, entre otros.
- Para cada uno de los contratos deberá analizarse la naturaleza del aporte patrimonial y la finalidad de manera que se clasifique según las estipulaciones del fiduciario.
- El nombre completo del contrato debe incluir el nombre del fideicomitente y del fiduciario.

#### **b. Proceso Contable de un Fideicomiso**

- **Periodo fiscal**

Desde el punto de vista de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las Normas Internacionales de Contabilidad con el objetivo de evaluar el comportamiento de las entidades, evaluar el cumplimiento de objetivos, planear operaciones, y comparar con otras entidades y períodos se requiere que la contabilidad se divida en periodos anuales iguales.



Para efectos fiscales y de acuerdo con lo que establece al efecto el Artículo No. 4 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el período del impuesto es de un año, contado del primero de octubre de cada año y hasta el treinta de setiembre del siguiente.

En este sentido cabe la confusión cuando los períodos fiscales del fiduciario y fideicomitente no coinciden cuando se trate, por ejemplo de instituciones bancarias cuyo período fiscal inicia el 1 de enero de cada año y finaliza el 31 de diciembre.

Es recomendable que el período fiscal de los fideicomisos coincida con el período utilizado por la entidad fiduciaria.

Lo anterior se basa tanto en razones prácticas y de operatividad para el fiduciario como por aspectos de presentación de información y uniformidad, así como por facilidad supervisora a nivel de los entes regulatorios.

En caso de que los fideicomitentes difieran del Fiduciario y entre sí en lo que respecta a los períodos contables, se requerirá de procesos muy específicos para diferentes cierres, lo cual se prestaría para generar incertidumbre sobre los datos originados.

Además está el hecho de que el Fiduciario goza de la titularidad de los bienes fideicomitidos, aunque dicha propiedad sea limitada por un fin determinado. Lo anterior representa que este tiene bajo su responsabilidad, activos que en caso de ser susceptibles de traslado de dominio, se encuentran a su nombre y para todos los efectos le corresponde su representatividad.

- **Diseño de catálogo de cuentas**

El catálogo de cuentas facilitará la gestión del fiduciario y la interpretación por parte de las partes involucradas o interesadas en el fideicomiso en tanto su diseño sea el adecuado.

Los principales factores que deben considerarse para el diseño del catálogo de cuentas de un fideicomiso son:

- Naturaleza del contrato
- Proyectos necesarios
- Tipos de transacciones usuales por tipo de fideicomiso.

Luego de determinar la naturaleza del contrato se requiere plantear cuáles podrían ser las transacciones usuales que se presentarán en la administración del contrato respectivo.

Por ejemplo: en el caso de fideicomisos de administración de inversiones se deberá realizar la apertura de cuentas de activos y resultados relativas a diferentes tipos de inversión, a saber:

- Inversiones a la vista (en moneda nacional y extranjera).
- Inversiones a largo plazo (en moneda nacional y extranjera).
- Intereses por cobrar
- Ingresos financieros por intereses sobre inversiones

En el caso de fideicomisos de administración de cartera de crédito se podrían inicialmente abrir las siguientes cuentas:

- Cartera de préstamos traspasada
- Préstamos por cobrar corto plazo

- Préstamos por cobrar largo plazo
- Intereses por cobrar sobre préstamos.
- Ingresos diferidos
- Provisión por recuperación dudosa de préstamos
- Intereses ganados sobre préstamos.

- Estructura de fideicomisos similares.
- Requerimientos específicos.

El catálogo deberá reflejar hasta donde sea posible los requerimientos específicos del contrato de fideicomiso de que se trate. Por ejemplo, en el caso de un fideicomiso de administración de cartera de crédito cuya actividad requiere de una constante evaluación del área geográfica en la cual se desenvuelve será necesario que el catálogo de cuentas permita la codificación de préstamos por ubicación:

- Préstamos por cobrar Zona Norte
- Préstamos por cobrar Zona Sur
- Préstamos por cobrar Area Metropolitana.

#### • **Análisis de una transacción fiduciaria**

Cada una de las transacciones fiduciarias deben analizarse desde tres puntos de vista:

- Desde la perspectiva del Fiduciario (Cuentas de Orden).
- Desde el punto de vista de la persona patrimonial (Fideicomiso).
- Desde el punto de vista del Fideicomitente (posible efecto en consolidación).

El manejo de una serie de contratos de fideicomiso exige por parte de los responsables del Fiduciario el análisis de cada una de las transacciones de manera que se refleje la operación acorde con su naturaleza y los fines del contrato.

#### • **Apertura contable de un fideicomiso**

Con el fin de realizar la apertura contable de cada fideicomiso se recomienda como primer paso preparar una "Ficha Resumen del Contrato de Fideicomiso" cuya copia deberá mantenerse en forma permanente en el Area Contable de manera que sirva de base para el seguimiento del mismo y la realización de los ajustes periódicos.

Esta ficha deberá ser confeccionada por el Ejecutivo o responsable del área y debe incluir los siguientes datos:

- ⇒ Número y tipo de contrato.
- ⇒ Responsable
- ⇒ Fecha de suscripción.
- ⇒ Fideicomitente (nombre, domicilio, teléfono y cédula de identidad o jurídica).
- ⇒ Fideicomisarios (nombre, domicilio, teléfono y cédula de identidad o jurídica).
- ⇒ Finalidad.
- ⇒ Descripción de bienes fideicomitidos.
- ⇒ Valor de registros.
- ⇒ Instrucciones especiales
- ⇒ Honorarios del Fiduciario
- ⇒ Plazo del contrato y fecha de vencimiento.
- ⇒ Instrucciones sobre transferencia de bienes o derechos.
- ⇒ Observaciones adicionales

⇒ Firmas correspondientes y código de custodia.

Luego de confeccionada y revisada la "Ficha" correspondiente se procede a realizar el asiento de apertura correspondiente que dependerá del tipo de aporte.

## **9. ASPECTOS FISCALES DEL FIDEICOMISO**

La diferencia que adoptan todos los contratos de fideicomiso no permite una tipificación clara a nivel tributario, lo que obliga a los entes fiduciarios a solicitar criterios específicos a la Dirección General de Tributación Directa.

Lo anterior se origina debido a que las actividades de los fideicomisos son tan diversas que no es posible para las autoridades de Hacienda, emitir criterios generales que puedan omitir o sobrepasar los límites de la materia tributaria.

Antes de revisar la normativa que se aplica al fideicomiso es importante determinar que para efectos fiscales, el Fideicomiso se establece como una persona diferente del Fideicomitente y del Fiduciario, aún y cuando este último tenga la representación legal de esa persona patrimonial.

Otra consideración válida es la que de no considerarse al fideicomiso como una persona susceptible de tributos, esta se prestaría para diversas formas de evasión, con lo cual desvirtuaría su uso y aplicación práctica.

- **Con respecto al Impuesto sobre la Renta**

La Ley del Impuesto sobre la Renta No. 7092, en su artículo 2), inciso c) establece que:

*“Art. 2. Contribuyentes: Independientemente de la nacionalidad, del domicilio y del lugar de la constitución de las personas jurídicas o de la reunión de sus juntas directivas o de la celebración de los contratos son contribuyentes todas las empresas públicas o privadas que realicen actividades o negocios de carácter lucrativo en el país: ...*

*...c) Los fideicomisos y encargos de confianza constituidos conforme con la legislación costarricense.” (1996, 10)*

Sin duda alguna la Administración Tributaria considera a los fideicomisos como sujetos pasivos del impuesto sobre la renta, a pesar de que no constituyen personas jurídicas, las cuales están contempladas en forma general en el inciso a) de ese mismo artículo.

### **¿DEBEN LOS FIDEICOMISOS DECLARAR IMPUESTOS?**

Las rentas de los fideicomisos deben ser declaradas en el formulario D.101, por una circunstancia proveniente del hecho de que en el Título I de dicha Ley, en el que se establece el impuesto sobre las utilidades, se diferencian dos grupos importantes de contribuyentes con base en las tarifas del impuesto: en primer lugar las personas jurídicas y otros entes no personales y en segundo lugar las personas físicas con actividades lucrativas, sujetas a un impuesto calculado por tramos dependiendo de su nivel de ingresos.

En los fideicomisos de inversión (títulos valores) el agente emisor debe efectuar una retención del 8% ó 15%, dependiendo de si esos títulos están o no inscritos en una bolsa de comercio reconocida respectivamente,

y entregar esas retenciones al Fisco mediante el formulario correspondiente. No se trata de una declaración puesto que no está considerado como tal por la Ley, sino que es un comprobante de pago de las sumas recaudadas por parte del agente retenedor y que sólo se confecciona cuando existan sumas por pagar al Fisco.

Por lo demás, aunque el agente retenedor presente dicho formulario, eso no exime al Fideicomiso de presentar la correspondiente declaración del impuesto sobre la renta, haciendo la observación que las rentas que han cancelado el impuesto establecido en el inciso c) del artículo 23 de la Ley citada, no estarán sujetas al impuesto sobre las utilidades, puesto que el primero tiene el carácter de único y definitivo y aún cuando no haya impuesto alguno que pagar, subsiste la obligación de presentar la declaración del impuesto sobre la renta, tal y como lo establece el artículo 20 de la Ley citada.

Por otra parte, en lo que respecta a los fideicomisos de administración, en los cuales existen activos, siempre hay obligación de presentar la declaración del impuesto sobre la renta, pues según el artículo 20 ya mencionado, los contribuyentes indicados en el artículo 2 de la Ley deben presentar la declaración jurada de sus rentas, cualquiera que sea la cuantía de las rentas brutas obtenidas.

Vale agregar, en lo referente a quién le corresponde la obligación de presentar la declaración, que de acuerdo con lo que dispone el art. 633 del Código de Comercio, si bien es cierto que el fideicomitente transmite al fiduciario la propiedad de bienes y derechos, éstos, sin embargo, no pasan a formar parte de los bienes del fiduciario, sino que se constituye en un patrimonio autónomo (art. 634 del Código de Comercio), no pudiendo incorporarse ni al patrimonio del fideicomitente, del fiduciario ni del

fideicomisario. De aquí que el legislador se haya visto en la necesidad de considerar al fideicomiso como un contribuyente independiente.

Debido a que los fideicomisos no son personas físicas que puedan actuar por cuenta propia, ni personas jurídicas que cuenten con un representante legal, las leyes que regulan la materia establecen disposiciones particulares al respecto. Así, se tiene que el artículo 651 del Código de Comercio asigna la responsabilidad de pagar los impuestos y tasas correspondientes a los bienes fideicomitados. Por su parte el art. 116, inciso 7), párrafo cuarto de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional No. 1644 y sus reformas estatuye que los bancos como fiduciarios están en la obligación de notificar a la Tributación Directa los beneficios reportados como renta por el capital fideicomitado, debiendo remitirse dicho informe aún en el caso de que el patrimonio afectado esté constituido por valores exentos de ese impuesto.

Estas disposiciones vienen a ser individualizadas por lo dispuesto en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, Ley 4755 y sus reformas, que le otorga a los fiduciarios la calidad de responsables por los fideicomisos que administra, entendiéndose por responsable aquel obligado por deuda tributaria ajena, o sea, que sin tener el carácter de contribuyente debe, por disposición expresa de la ley, cumplir con las obligaciones correspondientes a ellos, según lo que ordenan los art. 20 y 21, inciso c) de este Código.

El Código de Normas y Procedimientos Tributarios en el artículo 21 establece que:

**“Art. 21. Obligaciones: Están obligados a pagar los tributos al Fisco, con los recursos que administren o de que dispongan, como responsables del cumplimiento de la deuda tributaria inherente a los contribuyentes, en la forma y oportunidad que rijan para éstos o que especialmente se fijen para tales**



responsables, las personas que a continuación se enumeran:

- a) Los padres, los tutores y los curadores de los incapaces;
- b) Los representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personalidad reconocida;
- c) Los fiduciarios de los fideicomisos y los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los bienes de los entes colectivos que carecen de personalidad jurídica;
- d) Los mandatarios, respecto de los bienes que administren y dispongan; y
- e) Los curadores de quiebras o concursos, los representantes de las sociedades en liquidación y los albaceas de las sucesiones"

Las personas mencionadas en los incisos precedentes están además obligadas a cumplir, a nombre de sus representados y de los titulares de los bienes que administren o liquiden, los deberes que este Código y las leyes tributarias imponen a los contribuyentes, para los fines de la determinación, administración y fiscalización de los tributos". (1999,16)

Por lo anterior, la responsabilidad de presentar la declaración del impuesto sobre la renta y de cancelar los tributos que correspondan recae en el fiduciario, siendo este documento el único que reconoce la Administración Tributaria como válido para efectos del impuesto sobre la renta de los fideicomisos. Para completar tales trámites el fiduciario debe solicitar ante el Registro Único de Contribuyentes de la Administración Regional Tributaria que corresponda, un número de identificación de contribuyente para cada uno de los fideicomisos constituidos.

- **Con respecto al Impuesto sobre el Traspaso de los Activos**

El artículo 1 de esa Ley establece que **"un impuesto sobre los traspasos, bajo cualquier título, de inmuebles que estén o no inscritos en el Registro Público de la Propiedad"** (1999,7)

El artículo 4 señala que, **"se considerará que ocurre el hecho generador del impuesto en la hora y fecha del otorgamiento de la**

## **escritura pública en que se asienta el negocio jurídico del traspaso del inmueble" (1999,8)**

Igualmente la ley da una definición de traspaso en la que se entiende por este, todo negocio jurídico por el cual se transfiera un inmueble.

La finalidad de esta definición es evitar la evasión de los impuestos, ya que se podría buscar alguna institución jurídica que asegure el cambio de dueño de la propiedad sin el pago del impuesto.

Debido a que el Fiduciario recibe la titularidad de los bienes inmuebles traspasados de manera limitada, inclusive el Registro Público de la Propiedad acepta actualmente que se incluya la leyenda: "en calidad de Fiduciario de un Fideicomiso en específico", brindando a las partes la seguridad de que estos bienes no se confundirán con los que realmente forman parte del patrimonio del Fiduciario.

El Artículo 662 del Código de Comercio al respecto determina que:

*"Artículo 662: Cuando sea necesario inscribir en el Registro Público los bienes fideicomitidos a 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 fideicomitidos 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" (1999, 139)*

- **Con respecto al Impuesto sobre los Activos de las Empresas**

En lo que respecta al impuesto sobre los activos, la Ley del Impuesto sobre la Renta en su artículo número 88, establece un impuesto sobre el

monto de los activos propiedad de los contribuyentes, los cuales incluyen a los Fideicomisos. Para dicho impuesto la base impositiva es de un 1% (uno por ciento) sobre el valor del bien.

En lo correspondiente a este impuesto, se debe tener especial cuidado debido a que el Fideicomitente mantiene en sus libros registro de los activos que mantiene en Fideicomiso, por lo que podría presentarse una doble imposición.

## **10. Importancia y relación de los aspectos operativos de los Fideicomisos**

Una vez que se tiene establecido un negocio fiduciario, el administrador fiduciario deberá conformar un expediente con el contenido del mismo, y actualizarlo para perfeccionar la documentación que dio origen a dicho negocio fiduciario.

Es recomendable como primera actividad, la revisión y estudio del clausulado del contrato como tal, con el objeto de identificar y conocer los elementos que contiene el mismo, por los cuales se podrán calificar y dimensionar las actividades que posteriormente se realizarán en el ejercicio del encargo fiduciario.

Por ello, el responsable de la administración del negocio fiduciario estará en posibilidad de implementar con base en los manuales de operación, políticas y procedimientos, el desempeño de su actividad fiduciaria, con el fin de dictar reglas de operación propias para ese fideicomiso en lo particular.

Es fundamental llevar a cabo una verificación del patrimonio respecto de su plena existencia conforme a derecho, toda vez que será constituido

como un patrimonio autónomo que estará bajo la titularidad del fiduciario, el cual una vez que lo verifique e identifique, lo registrará y mantendrá separado de sus bienes propios, es decir, debe llevar una contabilidad y control individual en cada caso.

El fiduciario es titular de la propiedad fideicomitida, es decir, de cuantos patrimonios separados o autónomos de afectación se hubieren constituido con su intervención; pero cada patrimonio fideicomitado debe ser administrado con reglas propias.

Por lo anterior, en un fideicomiso de deuda, lo obliga frente a terceros hasta donde alcance el patrimonio fideicomitado, por lo que no responderá con su patrimonio propio.

**Las operaciones fiduciarias generales que cualquier persona Fiduciaria debe ejecutar son:**

- Verificar que la documentación legal entregada se encuentre completa y se apegue a lo establecido en el contrato de fideicomiso.
- Registrar el patrimonio fideicomitado, dependiendo de los bienes o derechos que se están afectando en cada caso.
- Analizar y determinar el régimen fiscal aplicable a cada negocio fiduciario.
- Llevar a cabo ante las autoridades hacendarias en los casos que proceda, el Registro General de Contribuyentes de los negocios fiduciarios.
- Llevar a cabo la inversión de los recursos líquidos entregados por los clientes.

- Dar cumplimiento a los fines establecidos en los contratos respectivos.
- Negociar diariamente las inversiones, con el fin de realizar los pagos correspondientes cuando sea el caso.
- Elaboración de información financiera y contable.
- Efectuar los desembolsos requeridos.
- Liberar garantías cuando sea el caso.
- Llevar a cabo el registro diario de las operaciones.
- Elaborar informes para los Comités Técnicos de los negocios fiduciarios.
- Elaborar contratos de prestación de servicios.
- Atender demandas y cualquier denuncia.
- Atender requerimientos de las autoridades supervisoras.
- Presidir asambleas de acreedores.
- Abrir cuentas corrientes y contratos de inversión tanto en moneda nacional como en moneda extranjera.
- Otorgar y revocar poderes a las personas designadas por los clientes para que realicen todas las gestiones operativas necesarias para el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso.

- Actualizar los patrimonios fideicomitidos.
- Emitir normas y políticas para algunos negocios fiduciarios especializados.
- Efectuar visitas de trabajo a los negocios fiduciarios que requieren una administración especializada.
- Atender las auditorías practicadas a los negocios fiduciarios.
- Elaborar convenios de extinción.

## **11. SERVICIOS FIDUCIARIOS**

Generalmente cuando se habla de Fideicomisos, lo primero que los clientes potenciales se imaginan, son los conocidos como Fideicomisos de Garantía, de Inversión, de Titularización, Públicos, entre otros, aunque la variedad de servicios fiduciarios es más extensa, debido a la elasticidad en los usos que se les puede asignar. Algunos ejemplos son los siguientes:

- **Fideicomisos para garantizar el cumplimiento de obligaciones financieras**

Puede reemplazar, con ventajas, a la hipoteca y a la prenda que funcionan como garantía de una deuda. Para ello el fideicomitente transfiere un bien (por ejemplo, una cosa inmueble o mueble) en propiedad fiduciaria, garantizando una obligación que mantiene a favor de un tercero, con instrucciones de que, no pagada la misma al vencimiento, el fiduciario procederá a disponer de ese bien y con el producto de la venta cancele la obligación con el acreedor y el remanente líquido, en caso de que exista, lo reintegre al fideicomitente. En el respectivo contrato de

fideicomiso se adoptarán todas las previsiones necesarias. Se aprecia que de ese modo se evitan los trámites de ejecución judicial de la hipoteca, con la rapidez y economía que ello supone, no olvidando que el bien fideicometido queda fuera de la acción de los otros acreedores, del fideicomitente y de los del fiduciario, dado que constituye un patrimonio separado.

Por otra parte, queda fuera también del concurso de cualquiera de ellos (fideicomitente y fiduciario), evitándose todo trámite de verificación, con excepción de fraude que se hubiere cometido respecto de los acreedores del fideicomitente.

No deja de advertirse, ante el silencio de la ley, que no trata ni regula las especies de fideicomiso ordinario, que queda pendiente de respuesta la pregunta sobre la naturaleza de la "garantía" que origina la que se analiza, y la del eventual privilegio que nazca de ella. Es evidente que no se genera un derecho real directo a favor del beneficiario o fideicomisario acreedor, como ocurre, por ejemplo, con la prenda o la hipoteca, teniendo aquél el derecho personal de exigir al fiduciario, en caso de incumplimiento del fideicomitente deudor, que proceda a la venta o realización de los bienes o derechos fideicometidos y con el producto de la venta, pague el crédito.

Son ejemplos de los Fideicomisos de Garantía:

- Readecuación de deudas, recibiendo mediante un fideicomiso en garantía una cartera de cuentas por cobrar, que a medida que pasan al cobro son reemplazadas por nuevos valores.
- Reestructuración de garantías sobre una línea de crédito

- Recepción en propiedad fiduciaria de una cartera de valores, con el fin de que esa cartera signifique una garantía que posibilite a una empresa ampliar una línea de crédito.

- **Fideicomisos para evitar riesgos**

Son fideicomisos de garantía y de administración, ya que posibilitan actuar como agente fiduciario en operaciones, por ejemplo de compra - venta de compañías, paquetes accionarios y otras operaciones donde se requiera un tercer depositario de una garantía fiduciaria para un momento de transición, es decir, para un momento en que la operación o negociación no esté completamente cerrada o concluida, el fiduciario puede actuar como garante de la negociación.

- **Fideicomisos para asegurar el cumplimiento de compromisos diversos**

Se trata de fideicomisos de administración en los que el fiduciario ejerce la representación de tenedores de acciones, bonos, u otros valores, actuando de acuerdo con las instrucciones que se establecen en el contrato fiduciario, actuando así frente a situaciones de posible alteración, por ejemplo, el riesgo de alteración o no - cumplimiento de acuerdos, para garantizarse la continuación de operaciones de acuerdo con lo decidido evitándose perjuicios económicos.

- **Fideicomiso de seguros**

Las buenas intenciones del padre de familia que contrata un seguro de vida para que el día que fallezca, el cónyuge e hijos reciban una suma importante que les permita una digna subsistencia, pueden terminar mal si ocurrido el siniestro los beneficiarios de la indemnización que abone la



Compañía Aseguradora, administren mal lo recibido y en poco tiempo consuman el importe cobrado.

Es una preocupación que nunca descarta quien contrata tal seguro, la que puede disminuirse por la vía de un fideicomiso debidamente constituido.

El asegurado nombra como beneficiario a una entidad de confianza, para luego celebrar con la misma un contrato de fideicomiso, designándolo fiduciario del importe a percibir de la aseguradora, fijando el plazo y especificando todas las condiciones a las que debe ajustarse aquél en cumplimiento de los fines instruidos (inversiones a efectuar, beneficiarios de las rentas, destino final de los bienes, y demás).

- **Fideicomiso de Programas para el Desarrollo de Pequeñas Empresas**

Son Fideicomisos que se establecen con fondos públicos según los presupuestos de cada Gobierno electo, con el fin de reforzar ciertas áreas de la economía.

- **Fideicomisos inmobiliarios**

La figura fiduciaria es muy útil en la ejecución de proyectos inmobiliarios que requieren la presencia de varias partes con intereses contrapuestos, cuya armonización hace necesaria la presencia de una entidad que ofrezca una garantía suficiente a quienes participen de la operación. La entidad que interviene, en calidad de fiduciario, puede ser el punto de equilibrio entre las partes, que confiera la imprescindible confianza entre esas partes.

Por ejemplo, la construcción de un edificio con unidades por distribuir entre quienes resulten adjudicatarios. En el negocio intervienen intereses diversos, como entidades que conceden créditos; constructores y arquitectos que realicen los trabajos; ingenieros y entidades municipales que deben conceder los permisos y autorizaciones que correspondan; entidades de control ambiental y el o los propietarios del terreno donde se hará la construcción. La presencia de todos estos interesados logra conciliarse cuando una entidad especializada ejerce la titularidad del inmueble, como propiedad fiduciaria y ofrece plena seguridad de que el negocio se desarrollará con respeto de todos los intereses involucrados y según lo convenido.

- **Fideicomiso de Titularización**

La titularización es una transformación de activos ilíquidos en títulos valores negociables. Consiste en reunir y reagrupar un conjunto de activos, ya sea crediticios, o inmuebles, con el objeto de que sirvan de respaldo a la emisión de títulos valores o participaciones para ser colocadas entre inversionistas. Estos títulos valores son, por definición, negociables en un mercado de valores.

El mercado de valores es el vehículo financiero que permite al Estado y a los particulares hacerse de capitales a mediano y largo plazo. El mercado de valores sumado al mercado de dinero integrado por el sistema bancario y el financiero, configuran el mercado financiero, en el cual se invierten los ahorros que se derivan a los créditos de todo tipo.

Por lo anterior, permite que todos los usuarios del sistema financiero transen instrumentos adicionales a las acciones, los títulos de deuda, los fondos de inversión, entre otros.

A esta oferta a través de la emisión de títulos valores, le acompaña la oferta secundaria comprensiva de las sucesivas transmisiones o negociaciones del título con intervención de los agentes de bolsas o de mercado abierto. Este mecanismo secundario le otorga a la emisión un atractivo adicional por la posibilidad de obtener una rápida realización de la inversión, dependiendo la mayor o menor facilidad de realización de las características del título.

En pocas palabras la titularización de una obligación consiste en representarla con un título.

El fenómeno de expansión de capitales a nivel internacional y la innovación en la búsqueda de recursos nuevos para que las empresas puedan financiar sus proyectos, ha creado el escenario propicio para el desarrollo de la titularización, al incorporar nuevos instrumentos en las economías de cada país. La titularización, como herramienta que trasciende las fronteras, impulsa el crecimiento del mercado accionario al transformarse en una alternativa más barata para acceder a los recursos financieros.

Esta alternativa de financiamiento puede modificar el sistema tradicional de financiación en el que las entidades financieras intermediaban en la oferta y demanda de dinero, ya que la titularización pone en contacto directo a los inversionistas con los tomadores de dinero. En este mercado, la entidad fiduciaria media pero no asume el riesgo crediticio ya que el riesgo queda en el tenedor final del título.

En esta nueva figura es posible la especialización de un sector minorista de la banca, optando unas entidades por operar preferentemente como entidad depositaria, en tanto las otras por especializarse en la actividad prestamista. Así, las primeras reciben depósitos y los invierten

en títulos valores respaldados por los préstamos otorgados por las segundas.

El proceso de sustitución de activos ilíquidos por activos disponibles coloca a quien inicia el proceso de titularización (el que arma el paquete de activos crediticios) en una mejor situación financiera al darle un valor de mercado a créditos que antes no lo tenían, al posibilitar que activos no endosables sean transmisibles en el mercado secundario.

Si se quisiera aún mejorar la calidad del activo titularizado para hacer más atractiva la emisión, se puede constituir fianzas, pólizas de fidelidad o el compromiso expreso del originante de reemplazar los créditos impagos por otros de similar naturaleza.

En la actualidad, Costa Rica utiliza únicamente bienes inmuebles y sus rentas o alquileres para destinarlos a la titularización mediante el fideicomiso financiero y los fondos de inversión, a los cuales suele agregarse a las sociedades de objeto específico. Sin embargo, los fondos de inversión, no separan el activo cedido del suyo propio, lo cual puede, eventualmente, generar conflictos en la negociación.

En Costa Rica se ha incrementado la utilización de la Figura Fiduciaria desde los años ochenta con la incursión de los Bancos Comerciales Privados en el Sistema Financiero Nacional.

Los principales servicios fiduciarios en la banca nacional, según los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2001, publicados en el Alcance No. 29 del Diario Oficial La Gaceta No. 76 del 20 de abril del 2001, ascienden a un total aproximado de ₡289 mil millones en activos administrados, según la siguiente información:

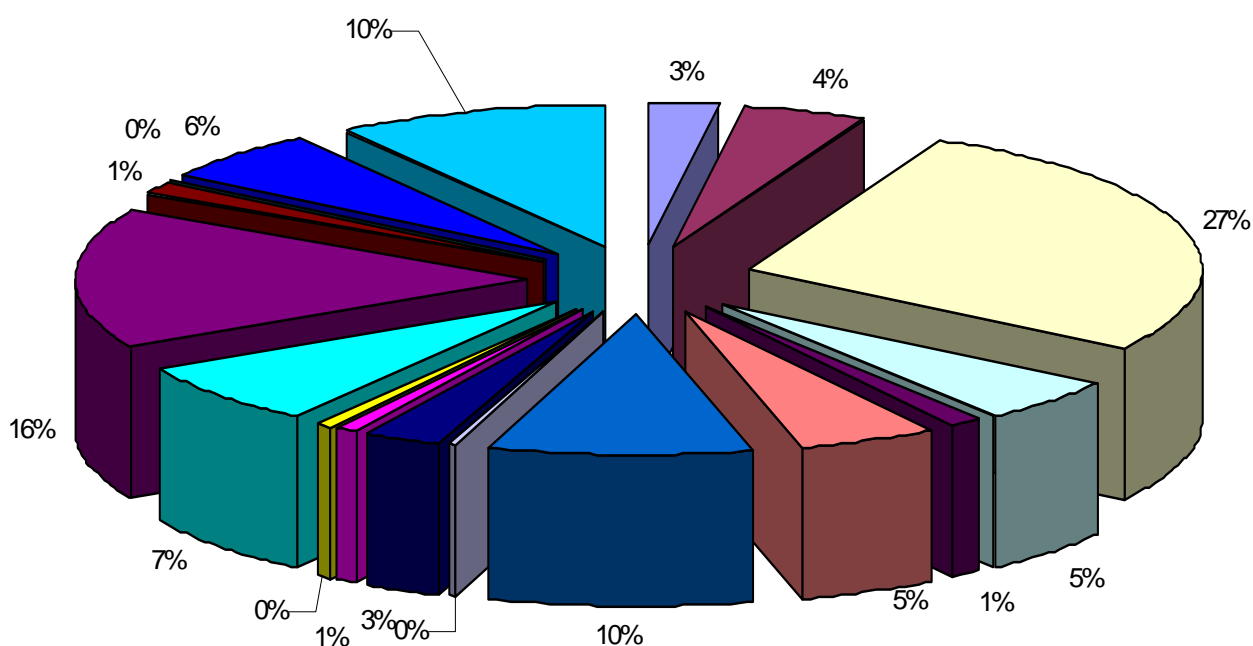
**CUADRO No. 2**  
**CARTERA FIDUCIARIA DEL SISTEMA FINANCIERO COSTARRICENSE**  
**Al 31 de diciembre de 2000**  
**en colones**

<b>Entidad</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Cartera 2000</b>
Banco Crédito Agrícola Cartago	2.60%	7.512.861
Banco de Costa Rica	4.43%	12.828.266
Banco Nacional de Costa Rica	27.43%	79.360.956
Banco Popular y Desllo. Cnal.	5.20%	15.057.603
Banco Banex S.A.	1.21%	3.514.525
Banco BCT S.A.	4.95%	14.328.049
Banco Cuscatlán de C.R. S.A.	9.53%	27.590.317
Bancentro S.A.	0.33%	966.308
Banco de San José S.A.	2.68%	7.764.143
Banco Elca S.A.	0.89%	2.585.484
Banco Finadesa S.A.	0.35%	1.015.984
Banco Improsa S.A.	7.19%	20.816.472
Banco Interfin S.A.	16.36%	47.337.321
Bicsa	1.20%	3.469.191
Banco Uno S.A.	0.04%	115.714
Scotiabank C.R. S.A.	5.86%	16.960.550
Fiduciaria de Ahorro Banex S.A.	9.73%	28.146.906
<b>TOTALES</b>	<b>100,00%</b>	<b>289.370.650</b>

**FUENTE: Propia**

**GRAFICO No. 1**  
**CARTERA FIDUCIARIA DEL SISTEMA FINANCIERO COSTARRICENSE**  
**Al 31 de diciembre de 2000**

## Participación en Cartera Fiduciaria



■ Banco Crédito Agrícola Cartago	■ Banco de Costa Rica	■ Banco Nacional de Costa Rica
■ Banco Popular y Desllo. Cnal.	■ Banco Banex S.A.	■ Banco BCT S.A.
■ Banco Cuscatlán de C.R. S.A.	■ Bancentro S.A.	■ Banco de San José S.A.
■ Banco Elca S.A.	■ Banco Finadesa S.A.	■ Banco Improsa S.A.
■ Banco Interfin S.A.	■ Bicsa	■ Banco Uno S.A.
■ Scotiabank C.R. S.A.	■ Fiduciaria de Ahorro Banex S.A.	

FUENTE: Propia

Se puede observar que los principales fiduciarios de acuerdo con el volumen en administración son el Banco Nacional de Costa Rica con un 27.43% del total de la cartera fiduciaria nacional, seguido por Banco Interfín S.A. con un 16.36%, Fiduciaria de Ahorro Banex S.A. con un 9.73%, Banco Cuscatlán de C.R. con un 9.53% y Banco Improsa con un 7.19%. Es decir, alrededor del 70.24% del total de la cartera de Administración de Fideicomiso, es administrado por cinco instituciones financieras nacionales.

Es importante destacar que la mayoría de los montos importantes corresponde a Fideicomisos de Avaluos y Garantías, lo que incrementa considerablemente el valor de los activos administrados bajo patrimonio fideicometido, debido al valor de las propiedades y su constante revaluación.

## **CAPITULO III**

### **METODOLOGIA**



## **A. Investigación**

### **1. Definición**

Según Rodrigo Barrantes Echeverría, investigación es: **“Un proceso sistemático, formal, inteligente y controlado que busca la verdad por medio del método científico y que nace de un sentimiento de insatisfacción, ya sea vital o intelectual, cuyo producto es el conocimiento científico”**. (2000, 36)

### **2. Importancia de una Investigación**

El término investigación proviene del latín “investigatio” que significa “seguir un rastro”.

Para Rodrigo Barrantes Echeverría, **es una actividad del entendimiento que se caracteriza por buscar el conocimiento más amplio y profundo**. (2000, 22)

La importancia de la investigación radica en que conduce a conocer la verdad acerca de una idea no muy clara, es decir, cualquier persona, ya sea un administrador, una ama de casa, un científico, que tiene una duda o un asunto poco claro y que cuenta con algunas ideas o del todo no conocen, hacen referencia a la investigación.

Este proceso, llamado investigación, permite descubrir nuevos enfoques, lo cual los mantiene actualizados para el caso de los profesionales, o simplemente aclara una idea.

El punto de partida de la investigación es la existencia de un problema, para luego analizar y buscar una solución.

### **3. Diferencia entre Investigación Científica e Investigación en Ciencias Sociales**

Según Rodrigo Barrantes Echeverría, ***“la palabra ciencia proviene del verbo griego “isemi”, que significa conocer, tener noticia, además del latín “scientia” que significa conocer”***. (2000, 44)

La investigación científica es el proceso basado en un conjunto de instrucciones o procedimientos, mediante el cual se trata un problema con el fin de formular una ley o una estructura general. Dicho método científico se puede utilizar en todos los campos del conocimiento.

El método científico es el principal componente de la investigación científica, ya que la unidad fundamental de las ciencias radica, no tanto en su contenido como en la adopción de un método común para la investigación.

El método científico es una guía de procedimientos, producto de la experiencia y la reflexión, que provee pautas lógicas generales para desarrollar y coordinar operaciones destinadas al planteamiento y solución de problemas relacionados con la ciencia del modo más eficaz posible.

La principal diferencia entre las investigaciones científicas y las de ciencias sociales, es que la primera debe tener racionalidad de acuerdo con las normas lógicas, además procura ser diferente de los gustos, es decir objetiva, intenta generalizar, es decir, no considera los hechos aislados, por lo que intenta que el conocimiento obtenido sea verificable; mientras que la investigación en las ciencias sociales constituye un sistema de conocimientos ordenados, cuya veracidad se comprueba constantemente en el curso de la práctica social, es decir, se dirige al estudio del

comportamiento de las personas ante diferentes situaciones, por lo que no generaliza.

#### **4. Tipos de Investigación**

##### **a. Exploratoria**

Según Hernández, Fernández y Baptista, ***“Los estudios exploratorios se efectúan, normalmente, cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado o que no ha sido abordado antes”*** (1998, 58).

Según lo anterior se puede decir que la investigación exploratoria es la que se realiza para obtener un conocimiento preliminar de una situación para luego realizar una más profunda, es decir, sirve para familiarizarnos con aspectos poco conocidos o con poca información.

En el primer capítulo del presente trabajo de investigación, se aborda la importancia de la Figura Fiduciaria como principal negocio de la empresa FIDUCIARIA NACIONAL, FINACIO S.A., la cual se especializa en la administración de Fideicomisos.

Asimismo en el capítulo número dos, el correspondiente a la teoría, se pretende reunir todas las definiciones que permitan formar una introducción e interpretación del objeto del estudio para guiarlo a sus resultados. En este capítulo se determina el origen del fideicomiso, el concepto del negocio fiduciario inspirado en el derecho romano, se definen los componentes del contrato fiduciario y las aplicaciones o servicios que se le dan a la figura en la actualidad.

## **b. Descriptiva**

Según Roberto Hernández, Carlos Fernández y Pilar Baptista:

***“Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otros fenómeno que sea sometido a análisis...Miden o evalúan diversos aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno a investigar” (1998, 60).***

Este tipo de investigaciones se utilizan en trabajos en donde la observación forma una parte muy importante, ya que ayuda a describir el contexto y el entorno en el que se desenvuelve el fenómeno objeto de la investigación. Lo anterior lleva a los científicos e investigadores a acumular elementos para probar sus experimentos o trabajos de campo, lo cual se inicia con la descripción de los elementos o hechos observados para formular sus propias ideas de lo sucedido y presentar posibles explicaciones o respuestas.

A través del desarrollo del presente trabajo de investigación se ha utilizado la observación y estudios adicionales de desarrollo, con el fin de analizar, describir, especificar, medir y evaluar los hechos que giran alrededor de los Fideicomisos para que FINACIO S.A. pueda implementar la figura de una forma correcta y eficiente.

## **c. Aplicada**

Según Rodrigo Barrantes Echeverría: ***“su finalidad es la solución de problemas prácticos para transformar las condiciones de un hecho que nos preocupa. El propósito fundamental no es aportar al conocimiento teórico”.*** (2000, 64)

Los resultados de la investigación aplicada se emplean en la vida diaria, ya que se utilizan como herramientas, por ejemplo para realizar complejas construcciones, se producen aparatos e instrumentos para observar mejor y crear nuevas pautas, puede ser tanto de conducta como tecnológicos.

Este trabajo ha presentado un problema central y tres problemas adicionales o derivados a los cuales se les busca, mediante su desarrollo, una solución práctica, es decir, que dichas soluciones se puedan aplicar y llevar a la práctica en una forma correcta y eficiente. En el capítulo número cinco, se dan las recomendaciones y conclusiones de las soluciones antes mencionadas, para así proponer en el capítulo sexto, una correcta utilización en la empresa, es decir, la propuesta de la correcta utilización de la Figura Fiduciaria en general.

#### **d. Correlacional**

Según Roberto Hernández, Carlos Fernández y Pilar Baptista: ***“... este tipo de estudios tienen como propósito medir el grado de relación que exista entre dos o más conceptos o variables en una contexto en particular”...“miden dos o más variables que se pretende ver si están o no relacionadas...” (1998, 62)***

La principal función de este tipo de estudios es saber cómo actúan una o varias variables a partir del comportamiento de otra u otras variables, es decir, que una de ellas varía cuando otra varía. Si no existe correlación entre esas variables, quiere decir que varían sin llevar un patrón entre sí, por lo que esta puede ser positiva o negativa; si las variables están correlacionadas y se llega a determinar esa relación, se cuenta con bases más sólidas para poder predecir el comportamiento que

tendrá un grupo de elementos ante una variable sabiendo el comportamiento de las otras.

Este trabajo maneja tres referentes principales, los cuales se dividen o establecen seis variables que se aplican a personas que trabajan en el campo de fideicomisos. La información recolectada se analiza en el Capítulo Cuatro de Resultados.

### **e. No experimental**

Según Roberto Hernández, Carlos Fernández y Pilar Baptista:

*“es la que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es decir, se trata de investigación donde no hacemos variar intencionalmente las variables independientes... lo que hacemos en la investigación no experimental es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos. (1998, 184)*

Por ejemplo, en un laboratorio, el científico construye un entorno o situación al cual son expuestas las variables bajo determinadas circunstancias para analizar los resultados; mientras que en un estudio no experimental las variables son observadas en el entorno en el cual se encuentran, el investigador no construye ni tiene control directo sobre las variables por lo que no puede influir en los resultados.

En el desarrollo del presente trabajo no se construye ninguna situación, es decir, se observan los fenómenos tal y como suceden en su ambiente natural, es decir, las variables del estudio son independientes y no se manipulan.

Durante este trabajo se analiza la existencia y el conocimiento del marco legal de los Fideicomisos, la conveniencia de proyectos inmobiliarios y sus condiciones especiales; además la existencia de procedimientos, la

claridad y el conocimiento del personal que labora en Fideicomisos de los aspectos operativos incluyendo la materia fiscal que implica a los fideicomisos; también la flexibilidad y la variedad de los servicios fiduciarios en el mercado financiero costarricense; todos y cada uno de los factores mencionados anteriormente se evalúan en su desarrollo cotidiano y en su ambiente normal, con el fin de utilizar lo que se hace bien y corregir las deficiencias para poder utilizar la Figura de Fideicomisos en forma correcta e implementarla así en FINACIO S.A.

## **B. Origen de los Datos**

### **1. Características de los Sujetos**

De acuerdo con Jaime Arellano, *“población o universo es el conjunto o agregado total de unidades estadísticas al que se extenderán las conclusiones de la investigación”* (1990, 115).

Según los Estados Financieros de las diferentes instituciones bancarias del mercado financiero costarricense publicados con corte al treinta y uno de diciembre del año dos mil, la cartera administrada de fideicomisos muestra un monto cercano a los trescientos mil millones de colones, considerando bancos privados y estatales, lo cual se considera como la población del presente estudio.

Fiduciaria Nacional, FINACIO S.A., con dos años de laborar en el mercado costarricense en el campo fiduciario y de consultoría, se encuentra en una etapa en la que desea “tomar el pulso” de los fiduciarios nacionales.

Pese al rápido desarrollo de la banca privada costarricense desde hace más de veinte años, la cultura de ahorro, inversión y confianza de los

recursos de los costarricenses yace en la banca estatal, quienes han sido pioneros e indiscutibles primeros lugares en Fideicomisos a nivel nacional.

De acuerdo con Hernández, Fernández y Baptista, ***“la muestra es, en esencia, un subgrupo de la población” (1998, 207).***

Por lo anterior, FINACIO S.A. ha seleccionado como muestra, las Direcciones Fiduciarias de los principales bancos estatales y bancos constituidos mediante leyes especiales para obtener información en su labor como Fiduciarios.

Debido a que los socios de FINACIO S.A. cuentan con amplia experiencia y conocimiento del negocio de la banca costarricense, en el sector público con miras hacia los negocios privados, se desea en esta primera etapa, estudiar y conocer el desarrollo de las principales Direcciones Fiduciarias Bancarias Estatales, es decir, el Banco Nacional de Costa Rica, el Banco Crédito Agrícola de Cartago y el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, para lo cual se planea estudiar y recolectar información de los principales aspectos de los fideicomisos y su operatividad, según el siguiente detalle:

- En el caso del Banco Nacional de Costa Rica se planea recolectar información general de la utilización de la Figura de Fideicomisos en proyectos de Titularización, considerado como ejemplo los Fideicomisos de Desarrollo de Proyectos de Infraestructura, base del presente trabajo de investigación.
- En el caso del Banco Crédito Agrícola de Cartago se trabajará con los aspectos generales de la utilización de esta figura, ya que a la fecha no cuenta con fideicomisos de infraestructura.



- En el caso del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, también se trabajará con los aspectos generales de la utilización de la figura, ya que a la fecha no cuenta con fideicomisos de infraestructura.

Con base en lo expuesto anteriormente, el total de personas a las que se les aplica los instrumentos de investigación es de cuarenta y tres funcionarios administrativos.

## 2. Fuentes de Información

Según Hernández, Fernández y Baptista, las fuentes primarias:

*“constituyen el objetivo de la investigación bibliografía o revisión de literatura y proporcionan datos de primera mano. Un ejemplo de éstas son los libros, antologías, artículos de publicaciones periódicas, monografías, tesis y disertaciones, documentos oficiales, reportes de asociaciones, trabajos presentados en conferencias o seminarios, artículos periodísticos, testimonios de expertos, películas, documentales y videocintas”. (1998, 23)*

Las fuentes de información primaria utilizadas en el presente trabajo de investigación son las siguientes:

- Libros: se consultaron y citaron las bibliografías que fueron necesarias para la investigación y que aportaron información relacionada con el tema.
- Documentos aportados por las Direcciones Fiduciarias: se incluyen los documentos aportados por las entidades en estudio, detalle de servicios bancarios y fiduciarios.
- Periódicos: se tabula y analiza la información publicada por el semanario El Financiero y el diario La Nación.

- Leyes y Reglamentos: se utilizan diferentes leyes y sus respectivos reglamentos, que regulan y supervisan el manejo de fideicomisos y en general el sistema financiero nacional.

Según Hernández, Fernández y Baptista, las fuentes secundarias: ***“son compilaciones, resúmenes y listados de referencias publicadas en un área de conocimiento en particular (son listados de fuentes primarias). Es decir, reprocesan información de primera mano” (1998, 23).***

Este trabajo no utiliza fuentes secundarias de información.

### **C. Instrumentos utilizados para la recolección de datos**

Algunos de los instrumentos utilizados en las investigaciones son el análisis de contenido, la observación, la encuesta, entre otros.

Según Hernández, Fernández y Baptista, el análisis de contenido: ***“es una técnica para estudiar y analizar la comunicación de una manera objetiva, sistemática y cuantitativa ... técnica de investigación para hacer inferencias válidas y confiables de datos con respecto a su contexto” (1998, 293).***

Según Hernández, Fernández y Baptista, la observación: ***“consiste en el registro sistemático, válido y confiable de comportamiento o conducta manifiesta” (1998, 309).***

Según [www.diccionarios.com](http://www.diccionarios.com), la encuesta es: ***“conjunto de preguntas recogidas en un cuestionario para conocer la opinión pública sobre un asunto determinado”***

Los instrumentos utilizados en la presente investigación son el cuestionario y la entrevista.

Los cuestionarios se aplican a una población finita, que es un conjunto limitado de unidades o elementos que poseen alguna característica común para el que se busca realizar el estudio. Esta población es de cuarenta funcionarios.

Según Jaime Arellano: ***“un conjunto investigado es un conjunto particular de unidades estadísticas no concebido como población ni seleccionado como muestra” (1986, 121)***

El conjunto investigado al que se le aplica la entrevista está compuesto por los Jefes o en su caso por sub - jefes de cada Departamento de Fideicomisos del Banco Nacional de Costa Rica, del Banco Crédito Agrícola de Cartago y del Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

Según Hernández, Fernández y Baptista: **“un cuestionario consiste en un conjunto de preguntas respecto a una o más variables a medir” (1998, 276).**

Para recopilar información se utiliza un tipo de cuestionario para los funcionarios administrativos - operativos de cada una de las Direcciones Fiduciarias antes mencionadas. Estos instrumentos están constituidos por veinticinco preguntas que proporcionan información sobre las variables en estudio, los fideicomisos en general y los inmobiliarios, aspectos generales de la contabilidad fiduciaria, los aspectos fiscales de los fideicomisos, las operaciones fiduciarias y los servicios fiduciarios.

Según el libro Técnicas de Investigación Social:

*“La entrevista consiste en una conversación entre dos personas por lo menos, en la cual uno es el entrevistador y otro u otros son los entrevistados, estas personas dialogan con arreglo a ciertos esquemas o pautas, acerca de un problema o cuestión determinada, teniendo un propósito profesional. Presupone, pues la existencia de personas y la posibilidad de interacción verbal dentro un proceso de acción recíproca” (1993, 42)*

La entrevista está constituida por diecisiete preguntas y está dividida en seis partes, que conforman las variables del estudio: los fideicomisos en general, los fideicomisos inmobiliarios, la contabilidad fiduciaria, los aspectos fiscales, las operaciones fiduciarias y los servicios fiduciarios.

## **D. Alcances y limitaciones**

### **1. Alcances**

El presente trabajo de investigación le permite a FIDUCIARIA NACIONAL, FINACIO S.A., contar con un modelo para la constitución y operación de fideicomisos en general, enfocado a la administración de bienes inmuebles.

FINACIO S.A. evaluará por medio del modelo, el marco legal en el cual se regula la figura; las bases contables y fiscales que utilizan las Direcciones Fiduciarias más importantes; el conocimiento de las principales operaciones y servicios fiduciarios que se ofrecen en el mercado; los diferentes componentes del contrato de fideicomiso y de esta manera, definirá la estructura administrativa y operativa que satisfaga sus expectativas y necesidades de cada contrato de fideicomiso, así como el aprovechamiento de las oportunidades que sobresalgan con el estudio, como el fortalecimiento, elaboración y revisión de procedimientos, actualización de sistemas informáticos fiduciarios y cualquier capacitación o servicios adicionales que sean beneficiosos para la empresa.

## **2. Limitaciones**

Se considera una limitación la escasa información que brindan los fiduciarios bancarios, principalmente por dos aspectos: el principio de "Secreto Bancario" y los niveles de competencia que existen en el mercado.

Además, y muy relacionado con lo anterior, la Dirección Fiduciaria del Banco Nacional de Costa Rica, se mostró reticente de aplicar los cuestionarios a los funcionarios administrativos de Fideicomisos, debido a una reestructuración administrativa que se encuentran realizando. Por esto no se pudo obtener información de 19 funcionarios.

Por lo anterior se tomó como población finita adicional a diez funcionarios del Fideicomiso FONAFIFO / BNCR y nueve funcionarios del Fideicomiso BCCR / BPDC.

Una limitación adicional del trabajo, es que cinco de los funcionarios no respondieron los cuestionarios, por lo que se procedió a tabular la información sin esos datos, ya que se consideró que no alteraría los resultados.

Debido a que el negocio fiduciario, es un negocio meramente de confianza, la Gerencia General de FINACIO S.A., determinó como indispensable que el trabajo no contenga ningún dato real de sus clientes.

## **CAPITULO IV**

## **RESULTADOS**

En el presente capítulo se analiza la información recopilada mediante los cuestionarios y las entrevistas.

La primera parte corresponde a las entrevistas, en donde se transcribe la información otorgada por el conjunto investigado con su respectivo análisis; asimismo la segunda parte corresponde a la tabulación de la información recopilada mediante los cuestionarios y su interpretación.

## **A. Entrevistas**

La entrevista está constituida por diecisiete preguntas dividida en seis partes, que conforman las variables del estudio: los fideicomisos en general, los fideicomisos de inmuebles, la contabilidad fiduciaria, los aspectos fiscales, las operaciones fiduciarias y los servicios fiduciarios.

Se aplica a personas con larga experiencia en el área de Fiducia costarricense; dichos personeros cuentan con una basta experiencia de alrededor de diez años en este campo, por lo que han observado el desarrollo y los cambios de la figura.

Los personeros descritos anteriormente son el Gerente del Departamento de Fideicomisos del Banco Crédito Agrícola de Cartago; Directora Ejecutiva de uno de los fideicomisos más grandes de ese banco, el Fideicomiso MAG - Pipa; el Asistente de la Gerencia Fiduciaria del Banco Nacional de Costa Rica y el Director de Operaciones del fideicomiso de Titularización de Peñas Blancas, y por último, el Ejecutivo de Fideicomisos del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y la Directora Ejecutiva de uno de los fideicomisos más grandes de ese banco: el Fideicomiso que administra la cartera crediticia del extinto Banco Anglo Costarricense.

### **• GERENTE DEL DEPARTAMENTO DE FIDEICOMISOS DEL BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO**

#### **1. Transcripción**

Al consultarle la opinión acerca del desempeño de la Figura Fiduciaria en el mercado costarricense, respondió:

***“El fideicomiso en Costa Rica ya está muy divulgado, ya no es como antes, ya que antes casi nadie hablaba de esta figura, más bien ahora ya es conocida, tan es así que hasta ya las Superintendencias se han metido y han empezado a marcar la cancha. Creo que el problema es legal, el Código de Comercio no regula adecuadamente. El otro problema es que no le han dado auge a la privatización de las Fiduciarias, porque mientras sigan siendo un departamento de los bancos, no logran desarrollarse, porque se pierde la personalidad. Creo que esas son las dos razones básicas del por qué en el mercado costarricense no se ha expandido mucho”***

Los sectores que considera que se benefician con la aplicación de los Fideicomisos son:

***“Todos, las empresas que tienen que buscar capital de trabajo, ya hay mecanismos como la titularización, que sería un mecanismo idóneo, no sólo para abrir los mercados financieros, sino para bajar los márgenes de intermediación. Son recursos más baratos y frescos, lo que funciona realmente como una redistribución de la riqueza, como gente que tiene recursos y no haya en qué invertir, como en estos tiempos que hay escasez de papel. Si lo vemos por el lado de otras actividades sociales, como los recursos del Gobierno destinados a vivienda, agricultura, ganadería, reforestación, los fideicomisos han venido a ordenar y a orientar la actividad. Además, el sector financiero, en cuestión de garantías. Los fideicomisos de garantías han venido a desbancar un poco a las garantías tradicionales como la hipoteca y la prenda, lo que le sirve a los bancos, ya que es más fácil decirle a un fiduciario: venda eso y págume, que tener que adjudicarse algo y tener que pasar por todo el proceso licitatorio y judicial para llegar a lo mismo”***

Las ventajas y las desventajas que tiene la estructura administrativa actual utilizada para el manejo de Fideicomisos son las siguientes:

***“Veo como desventajas que las fiduciarias sean un departamento de los bancos en su mayoría. Lo ves en los bancos privados y en los estatales, con excepción de BANCOOP R.L., que fue otro***



***esquema muy diferente. Ventajas sobre todo en las fiduciarias estatales, la gente se acerca con más confianza, porque ven al banco respaldando. Además que la parte legal no permite desarrollar la figura"***

Al consultarle si conoce algún proyecto de bienes inmuebles realizado bajo la Figura de Fideicomisos, respondió:

***"No, existen fideicomisos de vivienda como los que maneja el Banco Nacional, pero es otra cosa, es una semi - titularización"***

Acerca de las ventajas y desventajas que implica realizar un proyecto inmueble bajo la Figura de Fideicomisos, respondió:

***"Ventajas, todas. Primero, hay plena confianza de los inversionistas, ya sea que participen con la tierra, con el dinero o con aporte tecnológico. Por lo general esas personas ni se conocen, se percataron de la oportunidad, y lo que necesitan es un árbitro que vele en función de los intereses de todos. Además, rompe todos esquemas de inversión, porque las participaciones fiduciarias, se pueden asemejar un poco a las participaciones accionarias, en las que se apuesta a perder como a ganar, pero hay una estructura de costos mucho más barata; los recursos son rápidos y frescos, no hay tanta complicación de hipotecar, etcétera, lo que se puede aplicar para desarrollos turísticos, habitacionales, bodegas, y cualquier inmueble. Desventajas, la poca promoción."***

Las principales fortalezas y debilidades que conforman la contabilidad de los Fideicomisos son las siguientes:

***"Fortalezas: que es una contabilidad independiente totalmente, y que en caso de que se dé un problema todo el mundo va a tener sus cuentas claras. Debilidades, pudiera ser que el catálogo de la SUGEF se quede corto, porque prácticamente está diseñado para lo que existe en el medio y cuando empiecen a existir fideicomisos, tal vez un poco diferentes, puede ser que se necesiten cuentas que ese catálogo no incorpore. Otro problema es a nivel de fideicomitente, el cual no quiere transferir sus bienes al fiduciario, lo que podría generar duplicidad. "***

Con respecto a los procedimientos existentes, respondió:

***“Casi no hay procedimientos en fideicomisos, ni siquiera cuando la Asociación de Fiduciarios quiso consolidarse, no logró hacer nada, ni siquiera en tarifación y menos en procedimientos. Así, cada Banco aplica sus normas a lo interno, cada quien cobra lo que quiera, inclusive cuesta llegar a acuerdos en los bancos, ya que a nivel nacional no existe nada.”***

Acerca de la manera en que se pueden mejorar los procedimientos existentes en materia de Fiducia dijo:

***“Precisamente, mediante una asociación que aglomere a los fiduciarios, se llegará a estandarizar la regulación en materia de fideicomisos”***

Referente al pago de los tributos de los Fideicomisos, dijo:

***“Los fideicomisos son personas, por lo que tienen la obligación de pagar impuestos y no hay ninguna excusa para que no lo hagan, lo peor de todo es que ni siquiera Tributación Directa sabe qué hacer, ni ha dado la pauta, por lo que a muchas instituciones les da miedo preguntar, es por esto que acerca de tributos hay mucho terreno que explorar.”***

Al preguntarle si considera que todos los Fideicomisos deben pagar impuestos, dijo:

***“Claro que sí, todos buscan algún tipo de renta, ganar y como cualquier negocio tienen que pagar”***

Acerca de la legislación y supervisión vigentes para los Fideicomisos, dijo:

***“La legislación y la supervisión andan mal. Aquí la sugerencia es que tendría que haber una modificación a la ley y una definición específica de lo que tiene que ser, en materia de fideicomisos.”***

Al consultarle los tipos de Fideicomisos que se constituyen en mayor grado y la razón, respondió:

***“Los tradicionales: otorgamiento de créditos con garantía fiduciaria y administración de dinero, por que son las más conocidas, la titularización que es conocida, todavía no es muy aplicada y otros fideicomisos como los de garantía, muchos clientes no los tienen muy claros, por eso no optan.”***

Los beneficios que otorga la constitución de Fideicomisos para el mercado financiero costarricense son los siguientes:

***“Recursos más baratos en todo sentido y gestión más rápida”***

Acerca de los principales problemas del desarrollo del mercado fiduciario costarricense, dijo:

***“Legal, de supervisión y de promoción”***

Con respecto a los principales servicios que ofrece la Figura Fiduciaria, respondió:

***“Este de titularización que se está potencializando dentro del inmobiliario”***

Referente a los sectores que se relacionan diariamente con los Fideicomisos, y la conveniencia del conocimiento de esos sectores acerca de la materia, respondió:

***“Sí y no, por ejemplo los Puestos de Bolsa, ya están facultados para manejar fideicomisos, por lo que tienen que conocer bien esta figura; los bancos y si son las Superintendencia ni para qué, en sí el conocimiento es bueno, pero tal vez estas mismas limitaciones legales y operativas, han hecho que la gente no se arriesgue a proponer algo nuevo ”***

Los servicios adicionales que considera se pueden implementar a la par de los Fideicomisos son los siguientes:

*“Todos los servicios bancarios”*

## **2. Análisis**

De la entrevista con el señor Gerente de Fideicomisos del Banco Crédito Agrícola de Cartago se puede extraer que los principales problemas de la Figura Fiduciaria son de carácter legal y de promoción.

Además, considera que los Fideicomisos contribuyen al desarrollo de todos los sectores de la economía costarricense y que la principal ventaja de las fiduciarias estatales es la confianza que existe en los clientes al pertenecer este departamento a un banco público.

Asimismo, considera que en Costa Rica no se ha desarrollado la figura plenamente, ya que la mayoría de los fideicomisos que existen actualmente son los de inversión y de garantía, aún cuando existen otras figuras, como el caso de los fideicomisos de inmuebles, que generarían grandes beneficios principalmente a los inversionistas, lo cual redundaría directamente en las empresas y por ende en todo el sector financiero.

También se refiere a la falta de procedimientos y por lo tanto a la existencia de desorden por parte de los fiduciarios nacionales, y a la falta de conocimiento de los entes que se relacionan con los fideicomisos diariamente, consecuencia del vacío legal y la mala supervisión, lo que se corregiría con la implementación de una nueva ley.

• **DIRECTORA EJECUTIVA DE FIDEICOMISO MAG - PIPA**

## 1. Transcripción

Al consultarle la opinión acerca del desempeño de la Figura Fiduciaria en el mercado costarricense, respondió:

*“Para mí hay dos etapas : antes y después de BANCOOP R.L., a pesar de que el Banco Nacional llevaba la batuta a nivel de patrimonio en Fideicomisos, la verdad el que manejaba los tipos de fideicomisos, la flexibilidad de la figura y la operativa como tal el líder era BANCOOP R.L. En esta primera etapa la evolución de los fideicomisos en Costa Rica iba maravillosamente bien y no solo a nivel de BANCOOP que era el líder, sino que a nivel de los otros bancos y de las mismas fiduciarias privadas, los bancos privados querían montar figuras de fideicomisos porque ellos veían una gran proyección y un servicio interesante para diversificar sus actividades bancarias. A partir de la quiebra de BANCOOP, ahora existen muchos cuestionamientos que se le hacen a la figura, por ejemplo, la Contraloría mandó una nota preguntando por qué se cree que el beneficiario el fideicomiso para manejar los recursos, cuales ventajas tienen manejarlos bajo esos términos, lo que pasa es que ahora existe un cuestionamiento a la figura del fideicomiso, en vez de cuestionar tal vez al fiduciario o de tratar de implementar algunos controles para el fiduciario, lo que se cuestiona es la figura. Yo siento que después de la quiebra de BANCOOP la gente le tiene miedo a la figura, además de algunas otras noticias como lo del Banco Popular con la Caja”*

Los sectores que considera que se benefician con la aplicación de los Fideicomisos son:

*“Es casi que un proceso sistemático, a nivel de entidades públicas, agilizaba mucho los procesos, en cualquier tipo de fideicomisos, por ejemplo en los fideicomisos de crédito, no es una entidad pública la que analiza los créditos, sino que es el banco a través de un figura un poco diferente. En los fideicomisos que hay licitaciones, también se agiliza porque no tiene que basarse en los procesos de administración administrativa, lo que le ayuda mucho a manejarse más rápido y más flexible”*

Las ventajas y las desventajas que tiene la estructura administrativa actual utilizada para el manejo de Fideicomisos son las siguientes:

***“Con la salida de los fideicomisos grandes de BANCOOP hacia otras entidades, éstas tuvieron que hacer algo similar a lo que hacía BANCOOP, por ejemplo Banco Crédito ya lo tiene, si ves el Banco Popular es la misma estructura que tenía BANCOOP, el Banco Nacional tiene una estructura muy parecida lo que varía es en sistemas, por ejemplo no manejan sub - proyectos”***

Al consultarle si conoce algún proyecto inmueble realizado bajo la Figura de Fideicomisos, respondió:

***“Sí y no, porque aquí en Costa Rica no se han implementado los Fideicomisos inmobiliarios puros, lo que se ha manejado son los que tienen titularización a la par. Por ejemplo en Colombia, habían desarrollos grandes, eran varios bancos dando el financiamiento y haciendo el desarrollo y vendiendo el desarrollo pero a nivel de fideicomisos. Por ejemplo en México, Cancún es un fideicomiso. Por ejemplo estos recientes del ICE, lo que se hace es el desarrollo de toda la obra y lo que titularizan son los ingresos futuros de la planta y la planta respalda el negocio, ya que aquí en Costa Rica, lo que se respaldan son obras, es decir, son como fideicomisos inmobiliarios”***

Acerca de las ventajas y desventajas que implica realizar un proyecto de bienes inmuebles bajo la Figura de Fideicomisos, respondió:

***“De las ventajas que tiene, primero la flexibilidad que tiene la figura, rapidez para la contratación para el mantenimiento del proyecto, en proyectos de este tipo se requiere eso agilidad y rapidez, que se necesita contratar diez ingenieros para terminar la obra en seis meses, eso usted lo puede hacer con un fideicomiso, en el caso del ICE durás dos años y haces una licitación, te la apelan, etcétera. Lo segundo de alguna forma la figura como tal, te permite, dar algún nivel de seguridad a las empresas contratadas, que se les va a pagar en tiempo, en forma, si ellos hacen el trabajo bueno tienen la plata, y no es como el gobierno que dos años después y todavía el presupuesto no les alcanza, entonces eso da como cierto nivel de rapidez en la obra. La desventaja es en términos generales, que el fiduciario no te funcione, etcétera”***

Las principales fortalezas y debilidades que conforman la contabilidad de los Fideicomisos son las siguientes:

*“Es como la contabilidad de un empresa, se deben tener los mismos cuidados, controles, con la diferencia de que depende del fideicomiso, así vas a manejar las cuentas especiales, aquí varía lo que es catálogo de cuentas, con proyectos o con sub - proyectos o simple. Las fortalezas están en la figura como tal o en el proyecto como tal”*

Con respecto a los procedimientos existentes, respondió:

*“Los procedimientos que existen son para una empresa, hay fideicomisos especiales como el inmobiliario, que tienen que llevar aplicaciones un poco diferente y no hay aplicaciones claras, entonces depende de como usted las vea, por lo que procedimientos claros para estos tipos de fideicomisos. Lo que está claro es como se registra en el fideicomiso, lo que no está claro es como lo registra el fideicomitente”*

Acerca de la manera en que se pueden mejorar los procedimientos existentes en materia de Fiducia, dijo:

*“El problema aquí en Costa Rica es que no existe mucha regulación, por lo que cada quien hace lo que quiere como quiere, eso es bueno y no, porque le permite a uno mucha flexibilidad, pero en otros casos se ve en función de lo que a uno le interesa. Se podría mejorar implementando una serie de regulaciones y detallarlo, lo cual tiene una desventaja, ya que limita un poco a la entidad. La SUGEF quiso regular un poco a nivel bancario, mediante un catálogo de cuentas, lo cual no me parece porque no podés enmarcar un fideicomiso en un catálogo, y es prácticamente para reportes, no es porque les interese hacer una regulación diferente, especial, específica”*

Referente al pago de los tributos de los fideicomisos, dijo:

*“Nadie sabe al final si tienen que declarar o no, pero claro la Tributación no es nada tonta, si yo llego y le pregunto si yo como fideicomiso tengo que declarar y pagar, te va a responder que sí, sin importar si usted es de Gobierno o no.”*

Al preguntarle si considera que todos los Fideicomisos deben pagar impuestos, dijo:

***“Es decir, si yo como MAG no tengo que tributar, me parece absurdo como yo como dueño del Fideicomiso tenga que tributar, no suena lógico, pero siento que la Dirección General de Tributación Directa, no está pensando en los fideicomisos, ni qué es el fideicomiso, ni para qué es, ni que objetivo tiene, ni si es para beneficio social o no, lo único que le interesa es estar recibiendo la plata.”***

Acerca de la legislación y supervisión vigentes para los fideicomisos, dijo:

***“No, no tenemos ni legislación a nivel de fideicomisos, no tenemos supervisión, porque realmente no existe supervisión, la gente no conoce los fideicomisos. Para mí tendrían que empezar por estudiar los fideicomisos y realizar regulaciones específicas.”***

Al consultarle los tipos de Fideicomisos que se constituyen en mayor grado y la razón, respondió:

***“Los fideicomisos de inversión, a nivel de instituciones y bancos privados, pero los que se manejan ahora más son los fideicomisos de garantías y los de inversión, porque los de crédito y los públicos son muy pocos. Por ejemplo los de garantía es una posibilidad que ha visto el acreedor para garantizarse su cobro más rápido, pero no es porque hayan visto un negocio en la figura de fideicomiso.”***

Los beneficios que otorga la constitución de Fideicomisos para el mercado financiero costarricense son los siguientes:

***“Para el mercado es una posibilidad de promover un servicio financiero no bancario, que ahora se ha visto a nivel internacional, cómo empezar a darle mayor agilidad y desarrollo a los servicio, incluso para la parte de capitalizar una empresa, los fideicomisos de inversión, en lugar de dar un crédito compartir juntos los riesgos, etcétera.”***

Acerca de los principales problemas del desarrollo del mercado fiduciario costarricense, dijo:



***“La gente no tiene muchas ganas de trabajar con la figura, ahora en lo que se debe trabajar es en lograr un posicionamiento de la figura, desarrollar los fideicomitentes y los fiduciarios.”***

Con respecto a los principales servicios que ofrece la Figura Fiduciaria, respondió:

***“Servicios de contabilidad, de inversión, los de desarrollo de proyectos, tanto inmobiliarios como de administración, todos los servicios financieros, lo que depende mucho del tipo de fideicomiso y de lo que yo quiera”***

Referente a los sectores que se relacionan diariamente con los Fideicomisos, y la conveniencia del conocimiento de esos sectores acerca de la materia, respondió:

***“Aquí casi nadie conoce de fideicomisos, como funciona y como opera en la realidad, usted lo ve con los mismos abogados, por lo que no es idóneo el conocimiento de esos sectores.”***

Los servicios adicionales se pueden implementar a la par de los Fideicomisos son los siguientes:

***“Todos los servicios bancarios”***

## **2. Análisis**

De la anterior entrevista se puede extraer una idea muy relevante en la industria fiduciaria costarricense: la intervención y quiebra del Banco Cooperativo Costarricense R.L. a partir de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, el cual durante su vigencia se estableció como el banco privado líder en fideicomisos tanto en volumen como en variedad; generó desconfianza en la figura. De ahí la rápida reacción de las instituciones financieras para aprovechar la situación y obtener negocios salientes de

ese banco, lo cual los obligó a implementar estructuras técnicas, informáticas, de personal y administrativas con el fin de ofrecer los servicios como los clientes los obtenían antes.

Se puede resaltar el beneficio de la figura en la aplicación por parte de los entes públicos, por ejemplo en fideicomisos de crédito; y la agilidad que ofrecen los fideicomisos en la prestación de servicios diversos.

Acercas de los fideicomisos de inmuebles o de infraestructura nacionales destaca su existencia pero con la figura de titularización a la par, por lo que resulta una figura muy flexible, ágil y rápida para ofrecer servicios.

Asimismo se resalta la necesidad de que exista legislación, una regulación específica y una promoción, tanto del tratamiento contable, administrativo, operativo, como tributario que encuadre todos los factores dentro de un marco flexible que no entorpezca la figura como un servicio financiero no bancario diverso.

## **• ASISTENTE DE GERENCIA DE FIDEICOMISOS DEL BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**

### **1. Transcripción**

Al consultarle la opinión acerca del desempeño de la Figura Fiduciaria en el mercado costarricense, respondió:

*“A partir de que el Banco Nacional incursionó con la figura alrededor de los años setenta, se le ha dado un auge a la figura, luego entró BANCOOP, que le dio mucho impulso a la figura. La figura puede desempeñar un impulso muy grande en la economía pero todavía está en sus inicios.”*

Los sectores que considera que se benefician con la aplicación de los Fideicomisos son:

***“Todos los sectores pueden beneficiarse con la figura de fideicomisos, el mercado meta que persiguen las instituciones no es el personal, sino las empresas básicamente por negocios grandes”***

Las ventajas y las desventajas que tiene la estructura administrativa actual utilizada para el manejo de Fideicomisos son las siguientes:

***“Me parece que la organización que tenía BANCOOP era la idónea para administrar fideicomisos, le daba mucha versatilidad, muchas estructuras no caminan debidamente, tal vez no porque estén haciendo mal las cosas, sino porque las cosas se deben manejar en forma ágil, ya que las herramientas son comunes en todo el sector.”***

Al consultarle si conoce algún proyecto de inmuebles realizado bajo la Figura de Fideicomisos, respondió:

***“El del ICE de Peñas Blancas, el ICE está construyendo una planta mediante este método de titularización, con el respaldo del patrimonio del fideicomiso, conforme la obra va avanzando, el fideicomiso vale más lo que aumenta el valor de la garantía y el Banco Nacional es el único que tiene de este tipo”***

Acerca de las ventajas y desventajas que implica realizar un proyecto de inmuebles bajo la Figura de Fideicomisos, respondió:

***“Ventajas permite financiar proyectos que quizás por la envergadura que tienen no puedan conseguir financiamiento, pero por medio de la emisión si lo vana poder hacer, además una ventaja muy grande es el costo financiero, ya que se está captando dinero del público con una tasa pasiva, entonces el costo financiero es mucho más bajo. La principal desventaja es el cuidado de quien es el fiduciario. Otro ejemplo son los CIH del banco en los que se titularizan hipoteca, y con los recursos se***

***pagan al constructor y eventuales salidas de dinero, lo que asegura al desarrollador, ya que tienen el respaldo del sistema financiero para la vivienda y del Banco Nacional, aunque el que responde directamente el fideicomiso"***

Las principales fortalezas y debilidades que conforman la contabilidad de los Fideicomisos son las siguientes:

***"Siempre hay cosas que se pueden mejorar, pero sinceramente no estoy muy enterado de la contabilidad, y creo que en esta pregunta no te voy a poder ayudar"***

Con respecto a los procedimientos existentes, respondió:

***"Sí existen procedimientos y se están modificando en este momento"***

Acerca de la manera en que se pueden mejorar los procedimientos existente en materia de Fiducia dijo:

***"Hay un nuevo programa y un nuevo sistema, lo que modifica todos los procedimientos, los cuales están arrancado en estos momentos"***

Referente al pago de los tributos de los fideicomisos, dijo:

***"Tributación no conoce la figura de fideicomisos, lo que no me parece es que si el fiduciario tiene que pagar impuesto por qué el fideicomiso debe pagar también, esta figura debería estar exenta."***

Al preguntarle si considera que todos los Fideicomisos deben pagar impuestos, dijo :

***"Yo creo que la figura de fideicomisos debe ser exenta, excepto los de titularización que deben retener el impuesto por las leyes especiales, por ejemplo el ocho por ciento, habría que analizar caso por caso, pero yo creo que una forma de incentivar el fideicomiso es por medio de los impuestos"***

Acerca de la legislación y supervisión vigentes para los fideicomisos, dijo:

***“Tributación no tiene la capacidad para supervisar este sector, por lo que es irrelevante.”***

Al consultarle los tipos de Fideicomisos que se constituyen en mayor grado y la razón, respondió:

***“Los de administración de dinero y los de garantía porque son los que más se han promovido en el país, los de titularización son solo el Banco Nacional los tiene, porque es quien, marca la pauta.”***

Los beneficios que otorga la constitución de Fideicomisos para el mercado financiero costarricense son los siguientes:

***“Básicamente los de titularización ayuda a que la gente cuente con vivienda, y por otro lado, a tener un medio más para los inversionistas y de captación de recursos.”***

Acerca de los principales problemas del desarrollo del mercado fiduciario costarricense, dijo:

***“Primero que nada desconfianza, segundo desconocimiento de la figura. La legislación es muy tibia en fideicomisos, el código está desactualizado, hay que actualizarlo, por ejemplo en las responsabilidades del fiduciario.”***

Con respecto a los principales servicios que ofrece la Figura Fiduciaria, respondió:

***“En el caso del Banco Nacional, todos los colaterales que lleven los servicios del banco, cuentas corrientes, transferencias, fondos de pensiones, puesto de bolsa.”***

Referente a los sectores que se relacionan diariamente con los Fideicomisos, y la conveniencia del conocimiento de esos sectores acerca de la materia, respondió:

***“Todo se puede mejorar, por ejemplo el problema del Banco Popular con la Caja se dio por desconocimiento de la figura.”***

Los servicios adicionales se pueden implementar a la par de los Fideicomisos son los siguientes:

***“El fideicomiso no es una figura rígida es una figura flexible, la única limitación es que sea lícito, no se puede encasillar en sí se pueden dar servicios adicionales o no, las mismas necesidades del clientes las va a dar, van a salir de flote.”***

## **2. Análisis**

De la entrevista anterior se puede extraer que a partir de la incursión del Banco Nacional en la figura de fideicomisos, así como de la BANCOOP R.L., esta ha tenido un auge, con el cual se han beneficiado varios sectores, principalmente las empresas ya que las personas físicas por lo general involucran mucho trabajo y pocas ganancias.

Con respecto a los proyectos inmuebles, se menciona que el proyecto del ICE en Peñas Blancas es el único que se asemeja, ya que involucra inmobiliario con titularización; figura que ofrece varias ventajas en el financiamiento de proyectos que posiblemente por su tamaño les sea muy difícil obtener financiamiento.

Asimismo, se considera que la legislación y la regulación existente no es la adecuada, y que las instituciones vinculadas no cuentan con la capacidad de supervisar a los fiduciarios.

También menciona que la figura de fideicomisos es muy flexible, con la única limitación de que sea legal que pueda ofrecer servicios adicionales diversos de acuerdo con las necesidades de cada uno de los clientes.

## • DIRECTOR DE OPERACIONES DEL FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE PEÑAS BLANCAS

### 1. Transcripción

Al consultarle la opinión acerca del desempeño de la Figura Fiduciaria en el mercado costarricense, respondió:

*“Creo que el desempeño de esta figura es fundamental para el mercado nacional, ya que cada día el auge se va incrementando, o sea, hay una tendencia marcada por utilizar este instrumento”*

Los sectores que considera que se benefician con la aplicación de los Fideicomisos son:

*“Creo que el sector gubernamental, puede ser uno de los que se benefician de este instrumento, ya que su operación pasa de un sector público netamente inoperante, a un sector privado que es muy ágil y no cuenta con la burocracia”*

Las ventajas y las desventajas que tiene la estructura administrativa actual utilizada para el manejo de Fideicomisos son las siguientes:

*“Dentro de las ventajas están que son manejados por pocas personas lo cual no encarece la operación y no encuentra desventajas importantes”*

Al consultarle si conoce algún proyecto de inmuebles realizado bajo la Figura de Fideicomisos, respondió:

***“No conozco este tipo de figura, con excepción de las que están relacionadas con fideicomisos de titularización como FIDELEC”***

Acerca de las ventajas y desventajas que implica realizar un proyecto de inmuebles bajo la Figura de Fideicomisos, respondió:

***“Bajo la premisa anterior, es el mecanismo idóneo para obtener recursos en el corto plazo a un costo relativamente bajo”***

Las principales fortalezas y debilidades que conforman la contabilidad de los Fideicomisos son las siguientes:

***“Una de las debilidades importantes de la contabilidad de los fideicomisos, es estar atados a las regulaciones de la SUGEF, ya que los cuadros de cuentas no se pueden personalizar sino, debe estar encasilladas a dichos cuadro de cuentas”***

Con respecto a los procedimientos existentes, respondió:

***“Los procedimientos son claros, siempre y cuando vayan adecuados a las necesidades existentes de cada fideicomiso”***

Acerca de la manera en que se pueden mejorar los procedimientos existente en materia de Fiducia dijo:

***“Realizando un estudio pormenorizado del origen y el contrato del fideicomiso, con el fin de diseñar los procedimientos adecuados a las normas internacionales, y la legislación existente”***

Referente al pago de los tributos de los fideicomisos, dijo:

***“Estamos claros que toda empresa, persona, institución que***



***produzca o genere ingresos en el país, debe contribuir con el pago de los tributos. Esto quiere decir que un fideicomiso pueda aplicar todos los escudos fiscales con el fin de minimizar la carga impositiva de impuestos"***

Al preguntarle si considera que todos los Fideicomisos deben pagar impuestos, dijo :

***"Va a depender del tipo de fideicomiso y de sus fines"***

Acerca de la legislación y supervisión vigentes para los fideicomisos, dijo:

***"Pienso que sí"***

Al consultarle los tipos de Fideicomisos que se constituyen en mayor grado y la razón, respondió:

***"Los fideicomisos hipotecarios para la construcción de viviendas que están teniendo un posicionamiento muy fuerte, así como los fideicomisos de manejo de fondos"***

Los beneficios que otorga la constitución de Fideicomisos para el mercado financiero costarricense son los siguientes:

***"Que las instituciones financieras diversifiquen los productos y servicios financieros que brindan al mercado nacional"***

Acerca de los principales problemas del desarrollo del mercado fiduciario costarricense, dijo:

***"El desconocimiento de las bondades y beneficios que ofrece esta figura"***

Con respecto a los principales servicios que ofrece la Figura Fiduciaria, respondió:

***“La agilidad en su operación, el bajo costo para el fideicomitente por la operación, el trato personalizado con que se atiende cada fideicomiso”***

Referente a los sectores que se relacionan diariamente con los Fideicomisos, y la conveniencia del conocimiento de esos sectores acerca de la materia, respondió:

***“Creo que en esta materia es donde se debe dar el mayor impulso, ya que en el mercado nacional, después de las instituciones financieras, el hacer negocios con fideicomisos con personas físicas o jurídicas, es un problema por el grado de desconocimiento con esta figura, tanto legal como comercial”***

Al preguntar acerca de algunos servicios adicionales que pueden implementar a la par de los Fideicomisos dijo:

***“Mejorando los sistemas de información haciendo uso de Internet para abrir nuevos negocios y posibles nichos de mercado”***

## **2. Análisis**

Lo anterior resalta la figura fiduciaria como un instrumento muy importante para el mercado nacional, más que todo por el aumento en su utilización lo cual favorece en mayor grado al Gobierno en proyectos de desarrollo, al transformarse en una figura eficiente y ágil, con costos relativamente bajos.

Con respecto al Fideicomiso de titularización del ICE, se utiliza como el instrumento más adecuado para generar recursos frescos para el financiamiento de proyectos, que mediante otras opciones sería muy difícil financiar.

Además atribuye mucha de la problemática en la utilización y manejo de la figura a la regulación y encasillamiento por parte de los entes

reguladores como es el caso de la Superintendencia General de Entidades Financieras, la cual mediante la emisión de sus normas, no permite mucha flexibilidad en su manejo; así como la falta de conocimiento de la materia por parte de ellos.

Asimismo, opina que los fideicomisos sirven como mecanismos de diversificación de servicios, que generan una muy importante rentabilidad, y como cualquier otro ente debe cancelar sus obligaciones tributarias.

## • EJECUTIVO DE FIDEICOMISOS DEL BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL

### 1. Transcripción

Al consultarle la opinión acerca del desempeño de la Figura Fiduciaria en el mercado costarricense, respondió:

*“Realmente la figura tiene aproximadamente unos treinta años de existir en el mercado costarricense, como elemento del Código de Comercio. El primer banco que empezó a explotar fue el Banco Nacional y el primer fideicomiso importante fue el fideicomiso de hipotecario que es el que existe actualmente. A partir de finales de los ochenta es que se da un repunte en la utilización de los fideicomisos como una alternativa para constituir fondos de inversión, principalmente por Banex, Interfín, y en estos bancos privados como una estrategia para captar recursos y para crear ingresos por servicios en un área que los demás bancos no estaban explotando en forma importante principalmente los bancos públicos, que no han explotado como deberían haber explotado los fideicomisos de inversión. El mercado mostró un crecimiento importante hasta el año noventa y ocho, del veinte y treinta por ciento anual, pero posteriormente con la creación de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, que creó los fondos de inversión, le dio prerrogativas tributarias beneficiosas para esa figura y desestimuló el crecimiento de los fideicomisos de inversión. Existe la expectativa a futuro de que se vaya a dar un mayor crecimiento de la actividad por su participación en lo que son vehículos de creación de titularización, que el reglamento para titularizar establece al fideicomiso como un vehículo para titularización, lo cual es una expectativa que creemos que le va a dar mucho dinamismo a la figura de fideicomisos en el futuro”*

Los sectores que considera que se benefician con la aplicación de los Fideicomisos son:

*“Eso es muy variado, no podés determinar hacia donde está dirigido en realidad el grueso de los beneficios de los fideicomisos, actualmente hay alrededor de trescientos mil millones de colones administrados en fideicomisos y lo que está en carteras de bienestar social pues no creo que pase de veinte o veinticinco mil millones. En realidad el grueso de esto está constituido en fideicomisos de inversión que anda por los cien mil millones de colones o más y fideicomisos de garantía, entonces los beneficiados con los fideicomisos son los inversionistas y las empresas a grosso modo”*

Las ventajas y las desventajas que tiene la estructura administrativa actual utilizada para el manejo de Fideicomisos son las siguientes:

*“En el caso de los bancos públicos tienen las mismas desventajas que el banco como sí enfrenta para su competencia, el exceso de controles administrativos externos por la Contraloría, la Ley de Contratación Administrativa, la rigidez de la estructura de contratación laboral, todo esto choca un poco con lo que es la filosofía del fideicomiso, que es una filosofía de un negocio que es a la medida del cliente y que crece u decrece según sus necesidades. La ventaja se deriva más que todo en economía de escala del banco, los bancos públicos son muy grandes lo que crea ventajas en sus transacciones y en generación de negocios”*

Al consultarle si conoce algún proyecto inmueble realizado bajo la Figura de Fideicomisos, respondió:

*“Sí, el centro de negocios Forum, es hecho en fideicomisos y es administrado por Peak Marwick quien es el fiduciario”*

Acerca de las ventajas y desventajas que implica realizar un proyecto de inmuebles bajo la Figura de Fideicomisos, respondió:

*“La primera es cuando intervienen varios socios, te brinda un*

*marco contractual, un marco legal de acción que no es tan lento de construir como una sociedad anónima, además que tendría un arbitro externo que es el fiduciario y que en el momento de terminado el negocio simplemente se divide por partes y se acabó, mientras que la sociedad anónima tiene que entrar en un proceso de liquidación, de cierre de libros, etcétera. El otro es la facilidad de controlar los fondos destinados para el proyecto, que el fiduciario a través de una unidad técnica puede ejercer el control de desembolsos, la supervisión y garantizarle a los socios e inversionistas que aquello se está construyendo. El tercero es la garantía que los socios o inversionistas tienen porque la contra - parte debe aportar el inmueble y aunque el inmueble no se ha desarrollado al final en su totalidad pues queda de garantía para la gente que aportó el dinero con la ventaja de que tiene el valor que había al principio más lo que ellos mismos le hayan metido, entonces hay una ganancia de capital en el proceso"*

Las principales fortalezas y debilidades que conforman la contabilidad de los Fideicomisos son las siguientes:

*"Básicamente vos sabés que en la contabilidad todos los principios para el registro del patrimonio para cada tipo de organización son diferentes; todo lo demás es igual y el único atenuante es que debe estar registrado en las cuentas de orden del banco o fiduciario. Lo sí puede ser una debilidad en este momento es la falta de uniformidad en la forma en que se registran las cuentas de fideicomisos y la falta de flexibilidad del catálogo de SUGEF, porque te mete negocios diferentes en un mismo catálogo, de repente te encontrás metiendo un negocio inmobiliario en un catálogo hecho para negocios de intermediación lo que no te permite ninguna flexibilidad, lo que te obliga a llevar una doble contabilidad, una para el cliente y una en las cuentas de SUGEF"*

Con respecto a los procedimientos existentes, respondió:

*"Sí, lo que pasa es que los auditores a veces no entienden bien cual es el rol de un fideicomiso, por ejemplo en un fideicomiso de garantía un auditor me decía que había que constituir una estimación para pérdidas de pago, siendo todo el fideicomiso una estimación para el pago, entonces para qué vas a hacer una estimación dentro del fideicomiso, al fideicomisario que recibió la garantía no le interesa que vale menos, lo que le interesa saber es cuánto de esa plata de esos bienes están comprometidos, estas son las diferencias que deben existir entre la contabilidad de una empresa y la contabilidad de un fideicomiso, depende de la actividad que desarrolle el fideicomiso"*

Acerca de la manera en que se pueden mejorar los procedimientos existentes en materia de Fiducia dijo:

***“Una alternativa es que los fiduciarios se organicen y elaboren un código de normas contables para los fideicomisos o que lo elabore la SUGEF. Que se haga una reglamentación con sentido, que la haga alguien que sepa de fideicomisos”***

Referente al pago de los tributos de los fideicomisos, dijo:

***“El problema de eso es cuando el beneficio lo recibe el mismo fideicomitente, porque el fideicomitente no tiene la posibilidad de aplicar esos pagos de fideicomisos dentro de su contabilidad, es decir, no existe una norma clara”***

Al preguntarle si considera que todos los Fideicomisos deben pagar impuestos, dijo:

***“Debe existir una clasificación, los fideicomisos en primera instancia, de las instituciones públicas no deberían pagar impuestos, en segundo lugar, los fideicomisos del pequeño ahorrante debería tener los mismo beneficios que tiene en otras figuras como fondos de pensiones y fondos de inversión. En tercer lugar los fideicomisos cuyos beneficios los percibe el mismo fideicomitente, los impuestos los deberían pagar el fideicomiso, pero deberían ser deducibles en la contabilidad del fideicomitente y en los fideicomisos cuyos beneficios los recibe un tercero éste debería pagar impuestos”***

Acerca de la legislación y supervisión vigentes para los fideicomisos, dijo:

***“No, la legislación tiene muchos vacíos, y no regula adecuadamente la figura, principalmente en el aspecto tributario; el fideicomiso de garantía que está tipificado pero no está regulado. Además la supervisión que hace la SUGEF es una revisión antojadiza, revisan lo que se les ocurre, y lo que deberían revisar es identificar los puntos en los que un fiduciario bancario, se expone a riesgo como fiduciario, pero se meten en la parte operativa de los fideicomisos y no lo entienden, además de eso como en Costa Rica cualquiera puede ser fiduciario, mientras las entidades financieras están mal supervisadas, las demás personas físicas o jurídicas no bancarias andan haciendo de todo a su antojo, lo que no está bien porque estás***

*administrando fondos de terceros, por lo que deberías tener ciertos requisitos, cierto marco legal que te regule. Existen fiduciarios que ni siquiera tienen patrimonio para respaldar cualquier error. Lo que podría mejorar limitando la actividad fiduciaria a entidades financieras supervisadas por SUGEF, que crea un departamento de supervisión fiduciaria, un reglamento y normas para fideicomisos con participación de los fiduciarios y que quede dentro de la ley un respaldo de la actividad fiduciaria"*

Al consultarle los tipos de Fideicomisos que se constituyen en mayor grado y la razón, respondió:

*"Hasta el noventa y ocho los de inversión tuvo mayor auge; el de garantía tiene una participación importante, pero una falta de marco legal se los ha traído a menos, porque cada fiduciario hace el contrato como quiera, entonces un banco que acepte fideicomisos de garantía de diferentes bancos, van a encontrarse que tienen tres, cuatro o cinco marcos de normativas, por lo que no se pueden atener a que todos contienen esencialmente lo mismo, sino que cada vez que recibe uno tiene que revisarlo y cada vez que va a ejecutar uno tiene que analizarlo, lo que eleva los costos legales y lo hace poco operativo. Actualmente sigue siendo mucho el fideicomiso de garantía lo que se está desarrollando, y fideicomisos de programas de crédito de instituciones internacionales y de desarrollo de proyectos"*

Los beneficios que otorga la constitución de Fideicomisos para el mercado financiero costarricense son los siguientes:

*"El fideicomiso es una figura importantísima dentro de lo que son servicios financieros, porque le ofrece la oportunidad a muchas personas de hacer negocios que de otro modo tendrían que dejar a la libre confianza de sus socios. Yo no veo al fideicomiso como un producto de inversión, para eso existen los fondos de inversión y los fondos de pensiones, al fideicomiso yo lo veo como una producto de administración, para que venga a facilitar la unión y la relación de negocios entre los empresarios y en algunos casos podría ser que hayan fideicomisos para programas de desarrollo o para el bienestar de grupos pequeños de inversionistas que quieran ciertas características que los fondos de inversión no tengan, es decir, para diferenciar productos, es una ventaja de crear fideicomisos, vos podés hacer cualquier cosa en fideicomiso, siempre y cuando sea lícito. Por ejemplo, cuando Periféricos entró en problemas, resultó que los proveedores no tenían seguridad de los negocios que tenían con Periféricos, le debían mucho dinero y ellos no querían darle más mercadería a Periféricos, si no le daban más mercadería, Periféricos cerraba, quebraba, se caía y todo mundo perdía,*

***entonces metió todas las garantías en un fideicomiso, y todos los proveedores aceptaron ese fideicomiso de garantía y le siguieron proveyendo la mercadería para que Periféricos siguiera funcionando. Eso es lo que un fideicomiso puede hacer en el sistema financiero, es un tremendo facilitador para el salvataje de empresas, para la liquidación ordenada de empresas en problemas, por ejemplo el Fideicomiso del Banco Anglo que maneja cartera morosa del Banco Anglo que todavía está recuperando, y que te aliviana los costos"***

Acerca de los principales problemas del desarrollo del mercado fiduciario costarricense, dijo:

***"El fideicomiso está llamado a resolver los problemas administrativos de los negocios entre empresarios, es un producto de administración, un producto corporativo, no es un producto masivo"***

Con respecto a los principales servicios que ofrece la Figura Fiduciaria, respondió:

***"Administración de proyectos, la facilitación de acuerdos con proveedores en situación de crisis financiera, otorgamiento de garantías complejas principalmente de negocios grandes. Entonces como ves, no todas las cosas que se pueden hacer en fideicomiso tienen que ser necesariamente con activos, no tienen que ser negocios financieros o inmobiliarios, pueden ser negocios jurídicos. Otro caso es la titularización, que es un muy buen negocio"***

Referente a los sectores que se relacionan diariamente con los Fideicomisos, y la conveniencia del conocimiento de esos sectores acerca de la materia, respondió:

***"En realidad las instituciones que afectan la administración de los fideicomisos, son la Contraloría General de la República, la Superintendencia General de Entidades Financieras, la SUGEVAL, la Bolsa Nacional de Valores, la Asamblea Legislativa y en la mayoría de los casos no hay el conocimiento técnico necesario sobre la figura de fideicomisos"***

Los servicios adicionales se pueden implementar a la par de los Fideicomisos son los siguientes:



*“El fideicomiso es un típico generador de negocios alternos, cuentas corrientes, negocios en bolsa, custodia de valores, líneas de crédito revolutivas, cartas de crédito, todos los negocios que un banco pueda tener se pueden aplicar a los fideicomisos”*

## **2. Análisis**

De la entrevista anterior se puede extraer principalmente la conceptualización de la figura de fideicomisos como generadora de negocios diversos y no de los tradicionales del mercado costarricense. Se considera a los fideicomisos como una figura muy flexible y que puede ordenar y realizar en forma ágil los negocios, que mediante otra figura se realizarían en forma lenta y costosa.

Además refleja la falta de normas y procedimientos que estandaricen el manejo de los fideicomisos y el respaldo del fiduciario ante negocios riesgosos, así como la falta de conocimiento de los entes supervisores y los auditores, quienes desean fiscalizar y revisar pero no tienen las bases para hacerlo, lo cual se puede mejorar mediante la unión de los fiduciarios y la implementación de directrices para el sector.

También se considera a los fideicomisos como una figura llamada a resolver algunos problemas y facilitar las negociaciones no sólo con activos, sino también con derechos u otros negocios jurídicos, lo que establece a los fideicomisos como una figura muy flexible y generadora de servicios adicionales que puedan brindar las instituciones que actúen como fiduciarios.

### **• DIRECTORA EJECUTIVA DEL FIDEICOMISO BCCR**

#### **1. Transcripción**

Al consultarle la opinión acerca del desempeño de la Figura Fiduciaria en el mercado costarricense, respondió:

*“Me parece que en los últimos años el fideicomiso ha evolucionado muchísimo y el mercado financiero costarricense se ha dado cuenta de la utilidad que tiene esta herramienta, que nos hemos especializado más en el campo, también los mismos bancos e instituciones financieras le han sacado más provecho a la figura para ofrecer otro tipo de servicios que ha sido atractivo, ha sido bien aceptado, se le ha dado un buen manejo a la figura salvo algunas excepciones que tal vez han debilitado la fe que se le tiene, pero me parece que hemos evolucionado mucho; hemos aprendido de los otros países líderes en Latinoamérica, entonces esto ha permitido que los bancos, sobre todo, salgan a competir más, para llegar a sus fines, ofreciendo otras modalidades, como es el fideicomiso que es una figura muy versátil, entonces le ha dado mucha competencia a los bancos y los clientes salen beneficiados al obtener más servicios que pueden utilizar y administrar así sus bienes “*

Los sectores que considera que se benefician con la aplicación de los Fideicomisos son:

*“Los fideicomisos que se hacen para financiar proyectos de vivienda sobre todo de bien social. Creo que el BANHVI ha utilizado la figura de fideicomisos para canalizar recursos. La agricultura puede salir beneficiado. Otra opción son los fideicomisos para inversión, que es un producto más que tienen los inversionistas para poder administrar sus recursos”*

Las ventajas y las desventajas que tiene la estructura administrativa actual utilizada para el manejo de Fideicomisos son las siguientes:

*“Se da un servicio personalizado, hay mucha especialidad en el recurso humano de modo que se pueden atender las expectativas de los clientes. Me parece que la ventaja más importante que hace que este producto sea beneficiado de los otros, es la apertura que hay a los ejecutivos para diseñar cualquier tipo de fideicomiso que se ajuste a las necesidades de cada cliente especial. No se enmarcan, como en un crédito que si no cumplen con cierto requisito el crédito le es rechazado o se adapta a lo que el banco le ofrece aunque usted quiera algo*

*diferente, sino que el fideicomiso ha sido bien manejado por los ejecutivos que venden este servicio para diseñarlo como un traje a la medida a las necesidades de cada cliente. La desventaja que he visto es que dependiendo del tipo de cliente, a veces se tiene desconocimiento de la materia, porque existe mucha apertura a la hora de estructurar el fideicomiso, pero existe un divorcio a la hora de administrarlo, por ejemplo que el fiduciario nos deje solos, por lo que a veces hace falta apoyo, o se quiere meter y por no conocer atrasa las cosas o entorpece. Me parece que falta especializar un poco el personal. Lo otro es que a veces el tal la gana de conseguir los mayores negocios que no se mide el crecimiento que va teniendo la estructura, con las necesidades que va teniendo el fideicomiso, entonces se comprometen a más de lo que pueden dar, por lo que quedan corto en el servicio, por lo que los clientes se pueden sentir insatisfechos. Además cierto bancos se encasillan en algún tipo de fideicomiso en específico como de inversión, de garantía y les da miedo a entrar a los fideicomisos más grandes y diferentes, por lo que para ciertos tipos de fideicomisos van quedando pocas opciones”*

Al consultarle si conoce algún proyecto de inmuebles realizado bajo la Figura de Fideicomisos, respondió:

*“El único que conocí, se constituyó en el Anglo, hace como diez años, un fideicomiso para canalizar recursos del BANHVI, para la gente de los Guidos de Desamparados, era un proyecto de urbanización”*

Acerca de las ventajas y desventajas que implica realizar un proyecto de inmuebles bajo la Figura de Fideicomisos, respondió:

*“Que una entidad consiga los recursos para financiar la construcción de vivienda, lo que no debe gestionar la contratación de recurso humano para administrar el fideicomiso, sino que lo hace a través de un fideicomiso y paga una comisión. Es una ventaja para quien está aportando los recursos, para quien los canaliza y para el beneficiario final también”*

Las principales fortalezas y debilidades que conforman la contabilidad de los Fideicomisos son las siguientes:

*“Me parece que es una contabilidad muy sencilla, en la que se debe mostrar los aportes patrimoniales y los aumentos y disminuciones que van teniendo. Debilidad más que todo es a la*

*hora de supervisar es que como el fiduciario lleva sus registros en cuentas de orden, quizás no son supervisados igual que sus balances por las auditorías. En cuanto a los reportes que se manda a los fideicomitentes, me parece que no hay mayor problema, porque aunque el fideicomitente no tenga mayor dominio sobre la materia es fácil de entender cuánto entregó y qué movimientos ha tenido ese patrimonio"*

Con respecto a los procedimientos existentes, respondió:

*"Existen procedimientos pero a nivel muy general"*

Acerca de la manera en que se pueden mejorar los procedimientos existente en materia de Fiducia dijo:

*"Sí, se deben mejorar, los procedimientos de aquellos fideicomisos que por su naturaleza sean más específicos, y que sería bueno hacer un procedimiento más elaborado"*

Referente al pago de los tributos de los fideicomisos, dijo:

*"No sólo la tributación, sino la misma ley que enmarca al fideicomiso como una sola figura y la considera como un contribuyente más que debe pagar impuestos, y si analizamos los tipos de fideicomisos que existen, la función que cumple cada uno de los elementos del fideicomiso, nos damos cuenta de que no se puede tratar de forma general, sino que debería especificarse más. Por ejemplo, el fideicomiso de administración, donde un fideicomitente traspasa no solo un bien, sino la propiedad titular de un bien y la administración la encarga a un fiduciario, me parece que el tratamiento que se le debe dar al fiduciario en sí, es de que es quien está cumpliendo una relación directa con la tributación como contribuyente y de ejercer una actividad lucrativa, que es el requisito que pide la ley, para que una persona deba cumplir con las obligaciones tributarias, en cambio, el fideicomitente deja de tener no solo la propiedad, debe hacer un cambio en sus registros en cuanto a que en lugar de tener la finca número tal en sus activos, debe clasificarla como un bien dado en fideicomiso y deja de cumplir o de explotar ese bien, entonces no cumple una actividad lucrativa, lo que para efectos de tributación ese ya deja de ser contribuyente, en cuanto a ese bien, lo que no está claro ni está regulado. Tributación desconoce esos registros y ajustes. Lo mismo pasa con el asunto de la depreciación, si yo tenía el período fiscal pasado un bien y lo di en fideicomiso y sigo conservando el derecho de recuperarlo algún día, lo mantengo,*

*pero ya no como un activo en explotación, sino como un activo entregado en fideicomiso y ya no soy el dueño titular del bien, por lo que el incentivo fiscal que antes podía utilizar por ese bien, ya no lo puedo utilizar más, pero como no está regulado y la Tributación no entiende, uno se encuentra, que el fideicomitente y el fiduciario deprecian el mismo bien, quien tiene derecho es el fideicomiso. Lo recomendable es que la Tributación le de más importancia a esta figura, porque la consecuencia es la evasión de impuestos"*

Al preguntarle si considera que todos los Fideicomisos deben pagar impuestos dijo:

*"Dependiendo de su actividad"*

Acerca de la legislación y supervisión vigentes para los fideicomisos, y como se podría mejorar dijo:

*"No es la idónea, ni la legislación ni la supervisión, y creo que la forma de mejorarlo es que la Tributación, se dedique a comprender cual es la figura de los fideicomisos, lo diferentes tipos de fideicomisos que hay, los papeles que cumplen cada uno de los elementos del fideicomiso en el negocio, para que determine en cada caso en particular quien es el contribuyente y que impuesto le toca pagar, no solo establezca un procedimiento para supervisión, sino que se modifique la ley, de modo que sea expresa y clara para adaptarla a los tipos de fideicomiso que existen y a las figuras"*

Al consultarle los tipos de Fideicomisos que se constituyen en mayor grado y la razón, respondió:

*"Los que más se realizan son los fideicomisos de inversión porque es una buena alternativa para los muchos inversionistas que ahora existen y es atractivo la forma en que se manejan los recursos; los fideicomisos de garantía que vienen a hacer más sencillo el trámite de un préstamo en alguna entidad financiera y ha dado buenos resultados, los bancos tienen fe a este tipo de garantías en la que llega un fiduciario a hacerse responsable del no pago de un tercero y es más sencillo eso que ir a ejecutar una garantía y todo un proceso judicial"*

Los beneficios que otorga la constitución de Fideicomisos para el mercado financiero costarricense son los siguientes:

*"Los fideicomisos de administración, aunque son más*

*elaborados, un poco más difíciles de llevar, pero es una buena opción sobre todo para aquellas entidades estatales que no quieren dedicar recursos ni tiempo a algo específico, entonces mejor contratar un fideicomiso a un tercero para que me haga un cobro, como por ejemplo los peajes o el Banco Central con esta cartera o el INVU que quiere que alguien le cobre estos contratos de ahorro y préstamo”*

Acerca de los principales problemas del desarrollo del mercado fiduciario costarricense, dijo:

*“La falta de regulación sobre la figura, por ejemplo en los fideicomisos públicos, para la firma del contrato implica un refrendo de la Contraloría General de la República, pero la misma Contraloría no supervisa directamente estos fideicomisos y siguen siendo fondos públicos, el hecho de que pasen a ser fondos públicos no les quita su naturaleza del origen, entonces me parece que hay poca regulación de los fideicomisos en el mercado financiero costarricense. Se debería hacer un registro de fideicomisos y diferenciar los de recursos públicos, que sean constantemente supervisados por las entidades pertinentes, hacer normas de regulación, hemos ido creciendo mucho en fideicomisos, sin que de la mano se hayan creado las regulaciones para darle un buen uso a la figura”*

Con respecto a los principales servicios que ofrece la Figura Fiduciaria, respondió:

*“Venderle la idea a los usuarios de que con la figura del fideicomiso, se puede hacer todo lo que a uno se le ocurra, salvo lo que esté expresamente prohibido en la ley, por ejemplo las concesiones de obra pública que se hagan a través de esta figura, tratar de ver los adelantos y ofrecerlo de esa forma, es una figura tan versátil que se puede aprovechar todo lo que uno se imagina, y la ventaja que implica esa administración es que es tan abierto”*

Referente a los sectores que se relacionan diariamente con los Fideicomisos, y la conveniencia del conocimiento de esos sectores acerca de la materia, respondió:

*“No, porque cualquier gestión que se haga ante cualquier institución, no puede comprender, por ejemplo la diferencia de un empleado de un fideicomiso a un empleado directo de una banco; tal vez hace falta literatura para que la gente se pueda*

***informar y a la gente le cuesta comprender, y eso uno lo encuentra hasta en los mismos jueces, hasta en los tribunales, donde mandan a decretar embargos sobre todos los bienes incluso de los bienes como fiduciario de un fideicomiso"***

Los servicios adicionales que se pueden implementar a la par de los Fideicomisos son los siguientes:

***"No, por lo menos para lo que nosotros requerimos, estamos bien con lo que nos da el fiduciario, quizás si nuestro fiduciario fuera un ente no bancario, sí nos haría falta los servicios bancarios"***

## **2. Análisis**

De esta entrevista se obtuvo principalmente idea de la rápida evolución de la Figura Fiduciaria en el mercado costarricense, lo que ha permitido un aumento en la competencia entre los entes que figuran como fiduciarios, lo cual transforma la figura de fideicomisos en un nuevo servicio que beneficia varios sectores como el de ayuda social, como el caso de los recursos canalizados mediante fideicomisos para proyectos de vivienda y los fideicomisos de inversión el cual se establece como un instrumento más para los inversionistas.

Se considera como principal ventaja de la estructura administrativa al recurso humano, ya que existe especialización y apertura de algunos entes para la constitución de fideicomisos de administración con fines muy especiales. Además se considera como una desventaja, el desconocimiento y los atrasos operativos a la hora de poner en marcha el fideicomiso.

También se menciona la falta de procedimientos y leyes claras que regulen a los fideicomisos, básicamente en dos áreas fundamentales, la primera en materia contable ya que se basa en la subjetividad de los que

realizan los registros y existen procedimientos pero a nivel muy general; y la segunda en materia fiscal, debido a que el ente regulador no es claro con respecto al pago de impuestos.

Finalmente, se mencionó que el principal beneficio que otorga la Figura Fiduciaria al mercado financiero costarricense es la estructuración de fideicomisos de administración de recursos públicos, básicamente porque agilizan los trámites y requieren costos más bajos, además de realizar un crecimiento importante en los servicios bancarios, ya que al ser administrados por instituciones bancarias públicas, se generan servicios coyunturales al servicio fiduciario.

## **B. Cuestionarios**

La presente sección corresponde a la tabulación de la información recolectada mediante los cuestionarios, los cuales están compuestos por veinticinco preguntas, divididas en seis partes. Cada una conforma las variables de fideicomisos, proyectos de infraestructura, contabilidad fiduciaria, aspectos fiscales de los fideicomisos, operaciones fiduciarias y servicios fiduciarios. Dichos cuestionarios se aplicaron a treinta y dos funcionarios de las Direcciones Fiduciarias del Banco Crédito Agrícola de Cartago, del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, al Fideicomiso BCCR / B.P.D.C. y al Fideicomiso FONAFIFO / BNCR.

### **CUADRO No. 3**

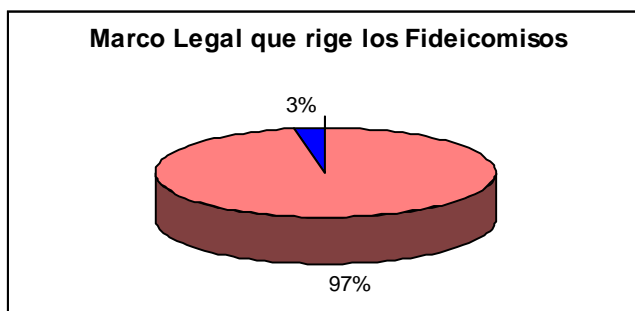


**Marco Legal que rige a los Fideicomisos**

Marco Legal	Absoluto	Relativo
Código de Comercio	31	97%
No sabe / responde	1	3%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 2**



FUENTE: Propia

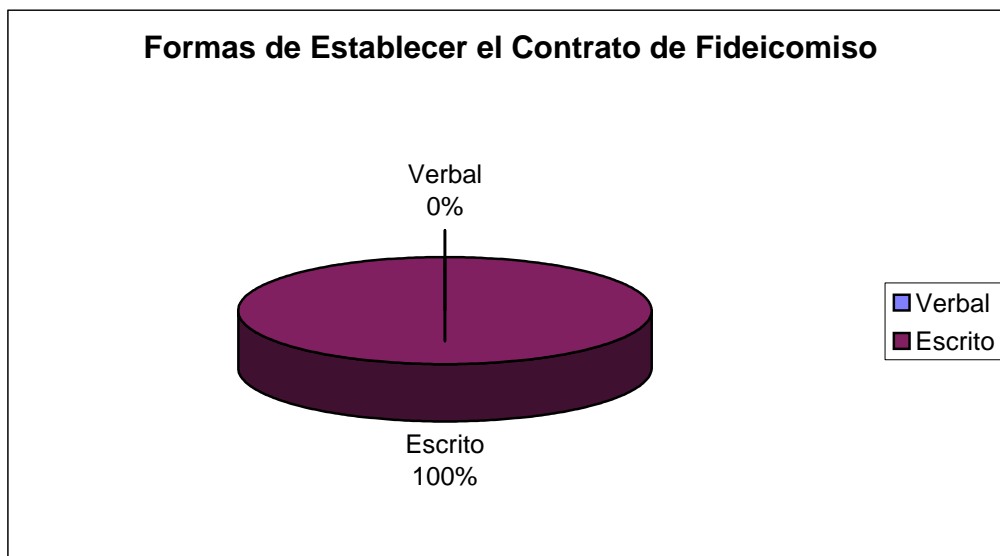
Con respecto a la información anterior el 97% de las personas consultadas considera al Código de Comercio como el marco legal básico que rige a la Figura de Fideicomisos, en tanto el 3% restante no sabe.

**CUADRO No. 4**  
**Forma de Establecer el Contrato de Fideicomiso**

Establecimiento del Contrato de Fideicomisos	Absoluto	Relativo
Verbal	0	0%
Escrito	32	100%
Por terceros	0	0%
Otros	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 3**



FUENTE: Propia

Con respecto a la manera idónea de establecer un Contrato de Fideicomiso el 100% de los consultados opina que se debe realizar en forma escrita.

**CUADRO No. 5**  
**Algunas Obligaciones del Fiduciario**

Obligaciones del Fiduciario	TOTALES	
	Absoluto	Relativo
Separar bienes	24	39%
Disponer de bienes	0	0%
Comentar Información	0	0%
Rendir cuentas	28	45%
Otro	10	16%

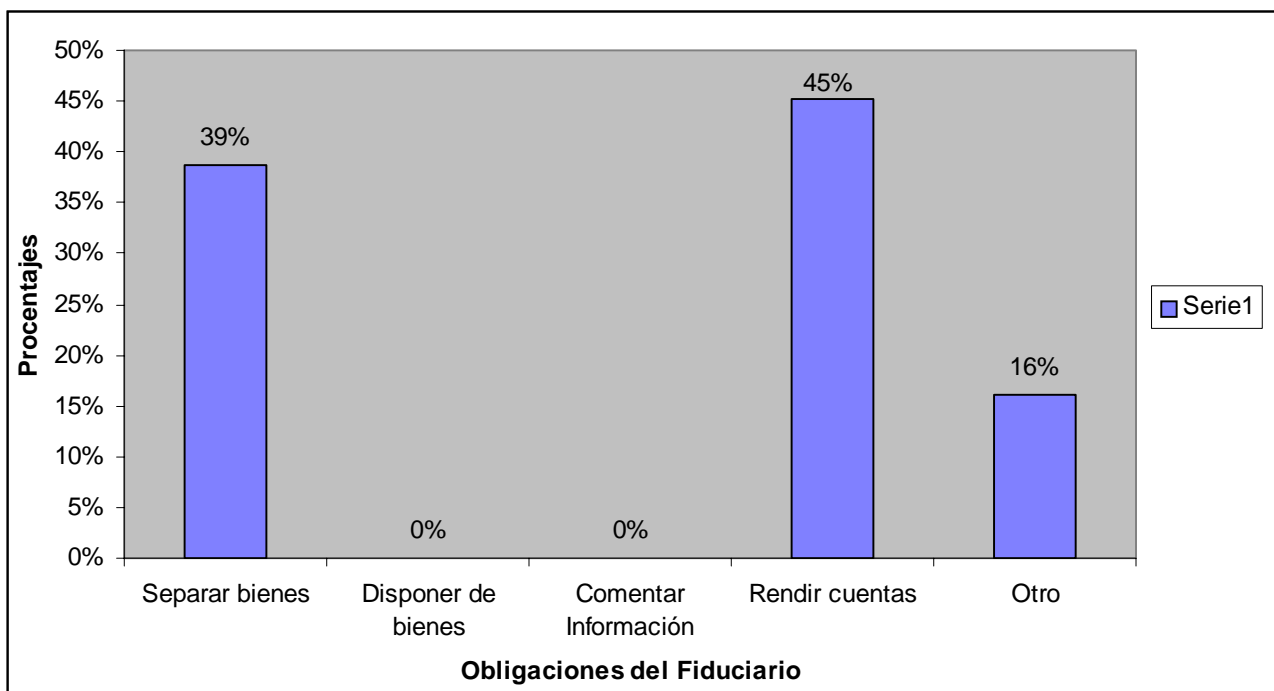
FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder varias
2. Total consultados: 32

### GRAFICO No. 4

#### Algunas Obligaciones del Fiduciario



FUENTE: Propia

Según los consultados, las principales obligaciones de la persona que actúa como Fiduciario, es decir, quien administra los bienes, son, primero rendir cuentas y explicaciones al fideicomitente con un 45% y en segundo lugar separar los bienes fideicomitados de los propios con un 39%. Un 16% opinó que existen otras obligaciones como proteger y defender los bienes de terceros, atender y respetar las condiciones estipuladas por el fideicomitente, defender legalmente los bienes del fideicomiso, realizar un correcto manejo de los recursos financieros, en fin actuar como un buen padre de familia y actuar de la mejor manera con los recursos en todo momento.

**CUADRO No. 6**  
**Algunos Ejemplos de Fideicomisos**

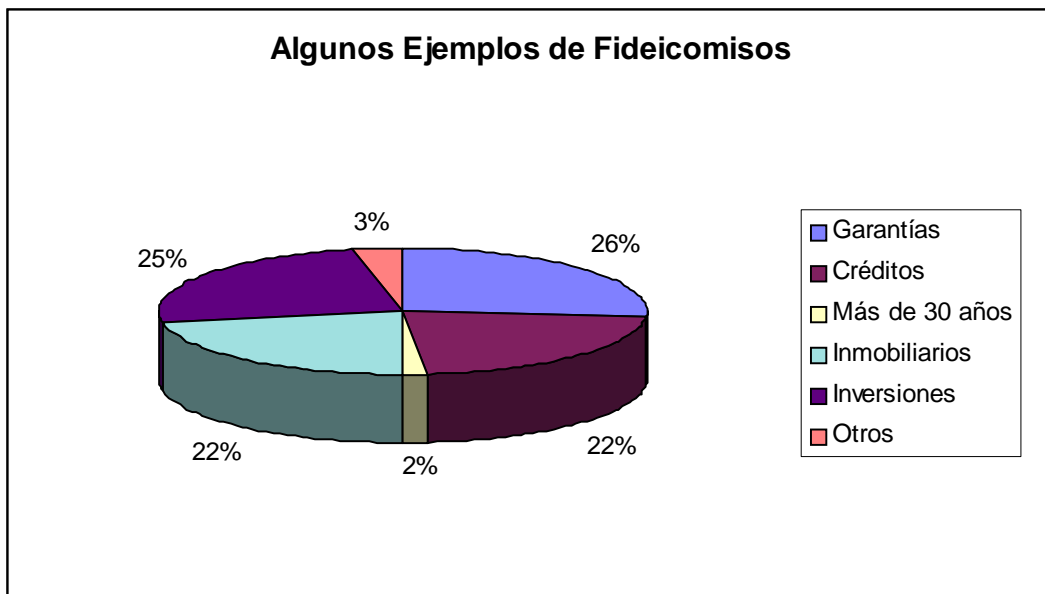
<b>Ejemplos de Fideicomisos</b>	<b>Absoluto</b>	<b>Relativo</b>
Garantías	31	26%
Créditos	26	22%
Más de 30 años	2	2%
Inmobiliarios	26	22%
Inversiones	29	25%
Otros	4	3%

FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder varias
2. Total consultado: 32

**GRAFICO No. 5**



FUENTE: Propia

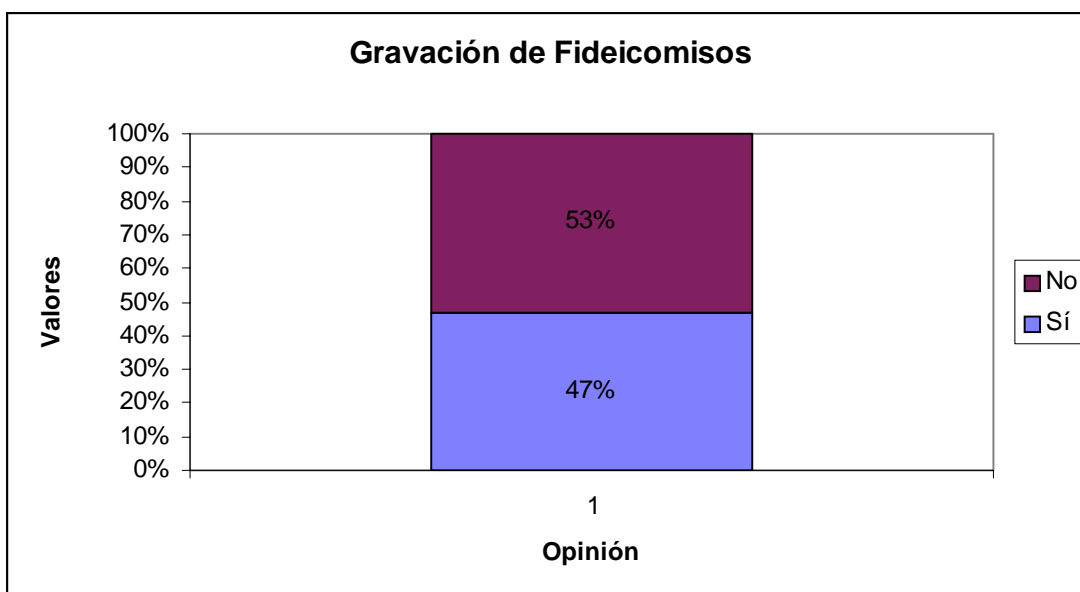
El 26% de las personas consultadas establece al Fideicomiso de Garantía como el ejemplo mejor consolidado de las transacciones fiduciarias en la actualidad. Le sigue el Fideicomiso de Inversiones con un 25%, luego los Fideicomisos de Crédito y los Inmobiliarios con un 22%. Además el 3% opina que existen otros ejemplos importantes que destacar como los testamentarios, los de fondos públicos que son los que se pueden establecer por más de 30 años, los de seguros y los de administración.

**CUADRO No. 7**  
**Embargo de Fideicomisos**

Embargo de Fideicomisos	Absoluto	Relativo
Sí	15	47%
No	17	53%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 6**



FUENTE: Propia

Referente a si los Fideicomisos se pueden gravar o embargar el 47% de la muestra respondió que sí es factible gravar a los fideicomisos, mientras que el 53% considera que no son embargables.

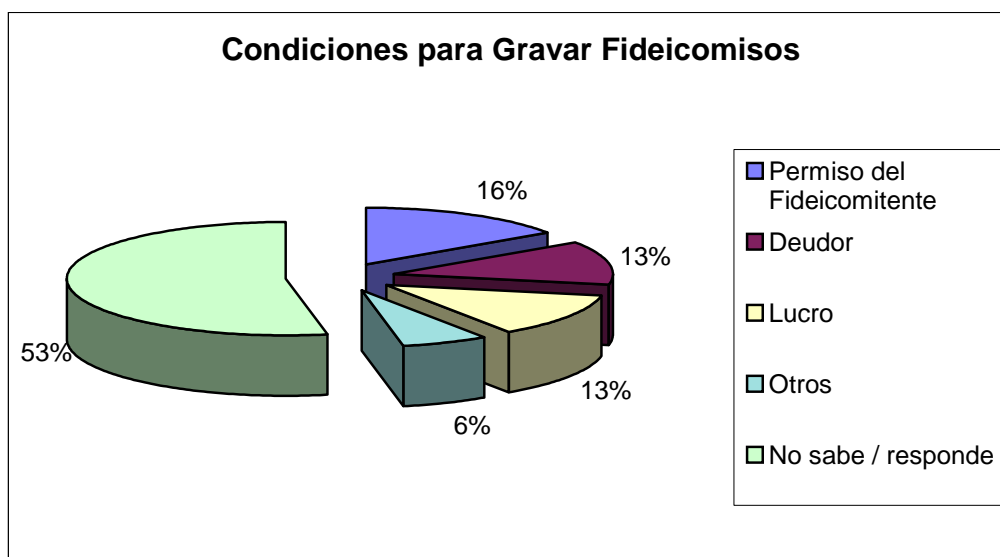
**CUADRO No. 8**

### Condiciones para Gravar Fideicomisos

Condiciones	Absoluto	Relativo
Permiso del Fideicomitente	5	16%
Deudor	4	13%
Lucro	4	13%
Otros	2	6%
No sabe / responde	17	53%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

### GRAFICO No. 7



FUENTE: Propia

Las personas que consideran que sí se puede gravar los Fideicomisos dicen que las condiciones para se pueda dar son: un 16% por permiso del fideicomitente, un 13% dice que cuando el Fideicomiso sea el deudor y genere actividades lucrativas. Además el 6% opina que existen otras condiciones como el dolo y el pago de impuestos como los municipales.

### CUADRO No. 9

**Causas de Finalización del Fideicomiso**

Causas de Finalización	Absoluto	Relativo
Muerte del Fideicomitente	14	29%
Cumplimiento del objetivo	23	47%
Falta de Fiduciario	11	22%
Otros	1	2%

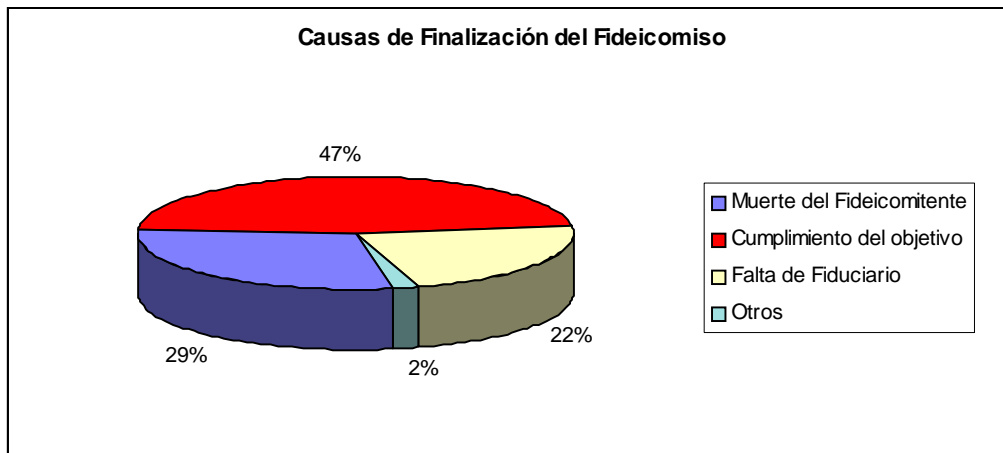
FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder varias
2. Total consultado: 32

**GRAFICO No. 8**

FUENTE: Propia



Con respecto a las causas que originen la extinción del contrato de Fideicomiso, el 47% dice que se extingue por el cumplimiento del objetivo para el que fue concebido, un 29% opina que por muerte del fideicomitente, un 22% por falta del fiduciario y un 2% por otras causas como por ejemplo el incumplimiento de alguna de las partes y por mutuo acuerdo entre las mismas.

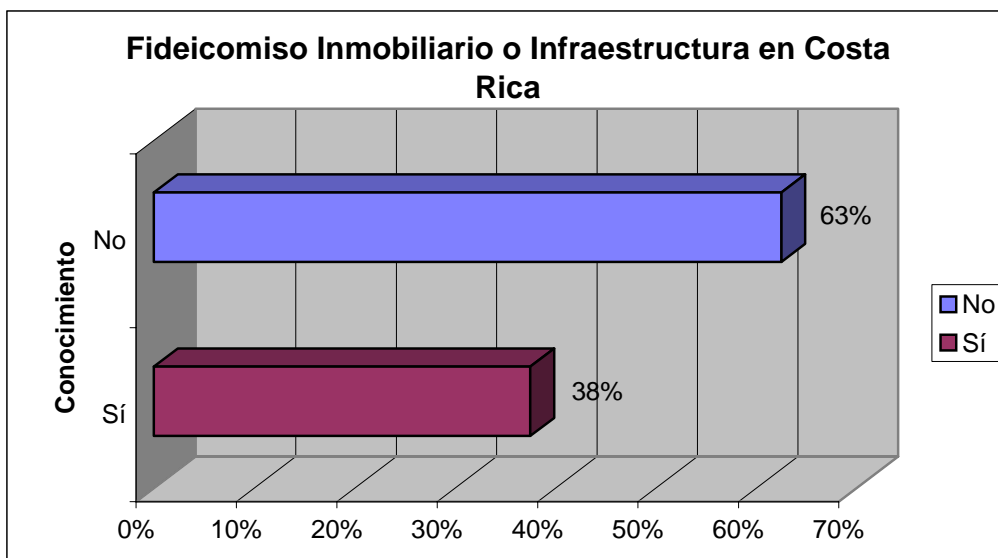


**CUADRO No. 10**  
**Fideicomiso Inmobiliario o**  
**Infraestructura en C.R.**

Fideicomiso Inmobiliario	Absoluto	Relativo
Sí	12	38%
No	20	63%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 9**



FUENTE: Propia

Referente al conocimiento de un proyecto inmobiliario o de infraestructura realizado bajo la figura de fideicomiso en Costa Rica, el 38% considera el Fideicomiso Hidroeléctrico Peñas Blancas del ICE y un proyecto urbanizacional en Heredia, mientras que el 62% no tiene conocimiento de un proyecto de esta índole.

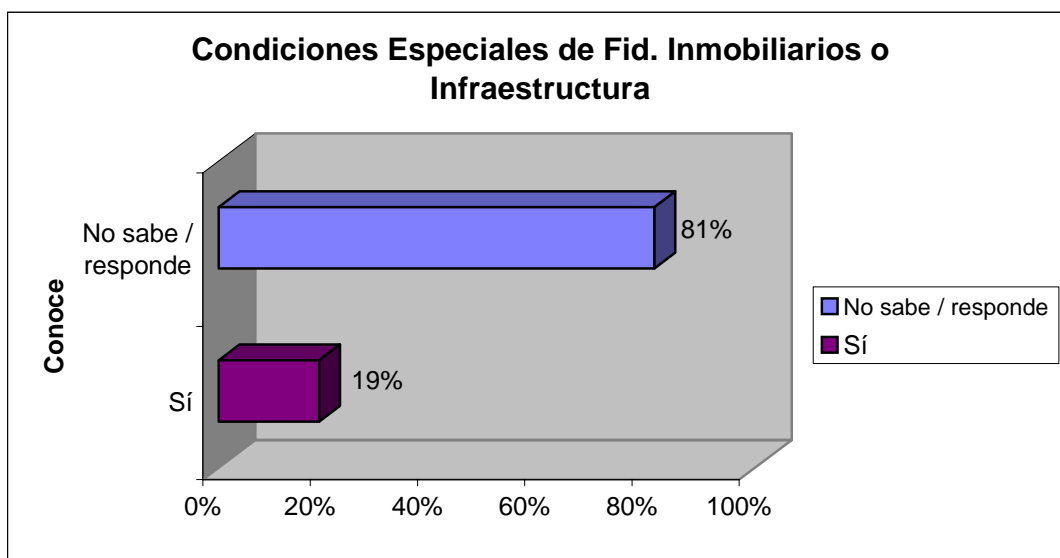
**CUADRO No. 11**

**Condiciones Especiales de Fideicomisos Inmobiliarios o de Infraestructura**

<b>Condiciones Especiales de los Fideicomisos Inmobiliarios</b>	<b>Absoluto</b>	<b>Relativo</b>
Sí	6	19%
No sabe / responde	26	81%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 10**



FUENTE: Propia

Únicamente el 19% de la muestra considera que los Fideicomisos Inmobiliarios o de infraestructura cuentan con varias condiciones especiales como lo son los gastos pre - operativos, la captación de recursos del público por medio de Bolsa, es decir, funciona como vehículos de titularización; además generan diversidad en los tipos de inversiones. El 81% restante no sabe o no responde la pregunta.

**CUADRO No. 12**  
**Beneficios o perjuicios de Fid. Inmobiliarios o**  
**Infraestructura**

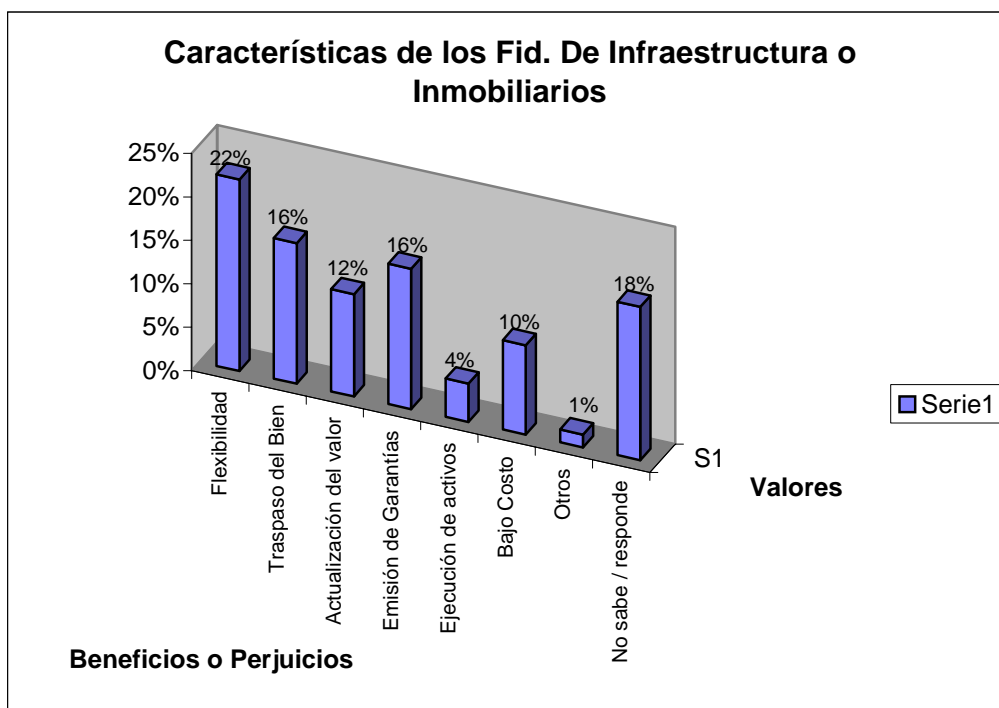
Descripción	Absoluto	Relativo
Flexibilidad	15	22%
Traspaso del Bien	11	16%
Actualización del valor	8	12%
Emisión de Garantías	11	16%
Ejecución de activos	3	4%
Bajo Costo	7	10%
Otros	1	1%
No sabe / responde	12	18%

FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder varias
2. Total consultados: 32

**GRAFICO No. 11**



FUENTE: Propia

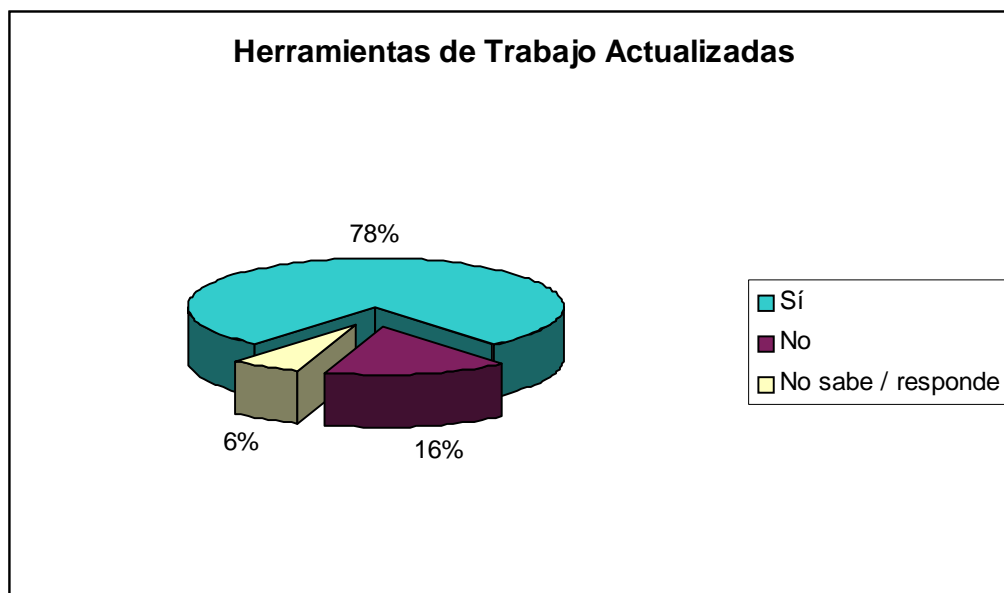
El 22% de la muestra opina que la flexibilidad es el principal beneficio de la figura de fideicomisos para proyectos de administración de bienes inmuebles, seguido por el traspaso del bien y la emisión de garantías con un 16%; también la actualización del valor del bien con un 12%, el bajo costo operativo con un 10% y el 1% restante a la garantía que ofrece invertir en este tipo de instrumentos.

**CUADRO No. 13**  
**Herramientas de trabajo actualizadas**

Descripción	Absoluto	Relativo
Sí	25	78%
No	5	16%
No sabe / responde	2	6%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 12**



FUENTE: Propia

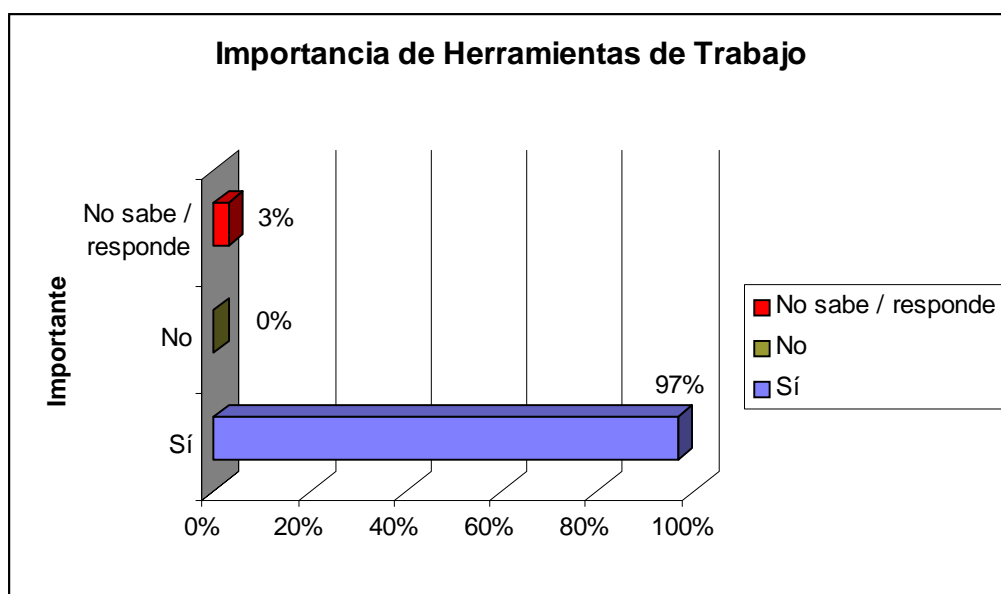
El 78% de los consultados opinan que sí cuentan con herramientas de trabajo actualizadas y aptas para el buen manejo de los fideicomisos; mientras que un 16% opina negativamente y el restante 6% no opinó al respecto.

**CUADRO No. 14**  
**Importancia de las Herramientas de Trabajo**

Importancia	Absoluto	Relativo
Sí	31	97%
No	0	0%
No sabe / responde	1	3%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 13**



FUENTE: Propia

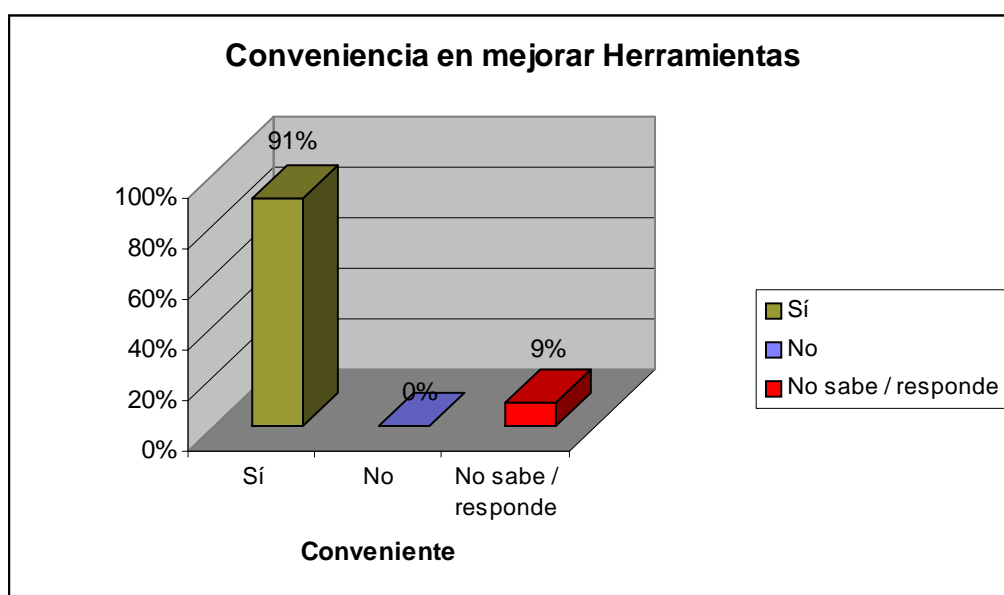
El 97% de la muestra opina que las herramientas de trabajo son de vital importancia para la administración de los fideicomisos; mientras que el restante 3% no opinó al respecto.

**CUADRO No. 15**  
**Conveniencia en mejorar herramientas**

Conveniente	Absoluto	Relativo
Sí	29	91%
No	0	0%
No sabe / responde	3	9%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 14**



FUENTE: Propia

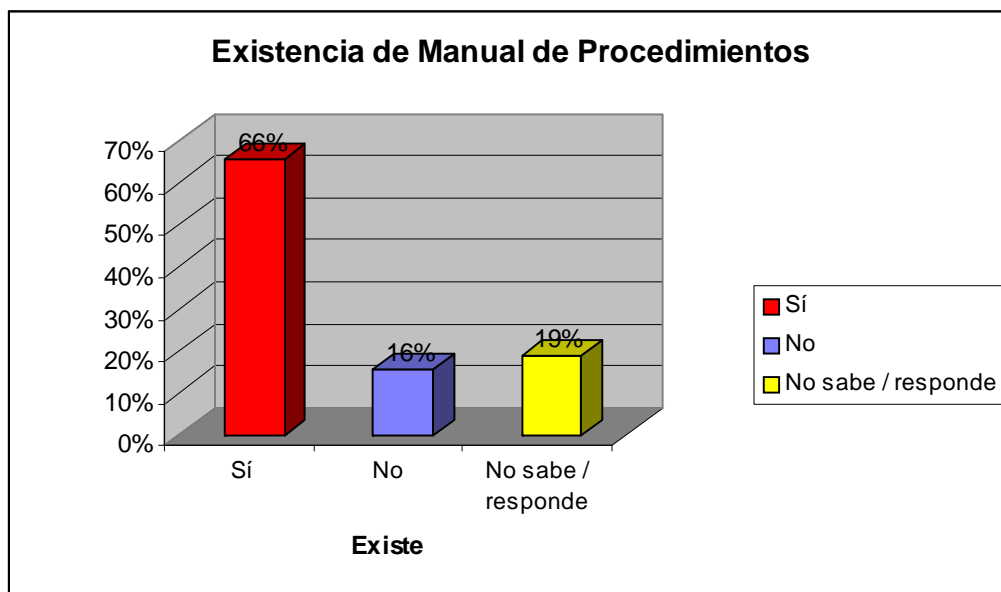
Con respecto a la conveniencia de mejorar las herramientas de trabajo, el 91% respondió afirmativamente y el 9% no opinó.

**CUADRO No. 16**  
**Existencia de Manual de Procedimientos**

Existe	Absoluto	Relativo
Sí	21	66%
No	5	16%
No sabe / responde	6	19%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 15**



FUENTE: Propia

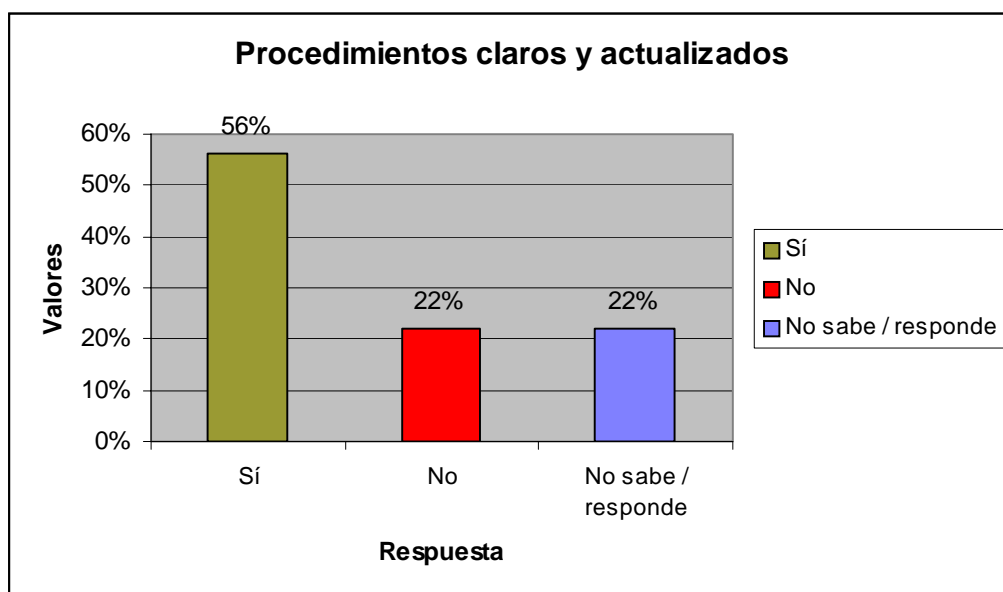
El 66% sabe de la existencia de un manual de procedimientos en las diferentes Direcciones Fiduciarias Estatales; mientras que el 16% dice que no existe y el 19% no sabe.

**CUADRO No. 17**  
**Procedimientos claros y actualizados**

Descripción	Absoluto	Relativo
Sí	18	56%
No	7	22%
No sabe / responde	7	22%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 16**



FUENTE: Propia

Con respecto a los procedimientos para administrar fideicomisos, el 56% opina que sí son claros, útiles y actualizados, mientras que el 22% dice que no son claros y el restante 22% no sabe.

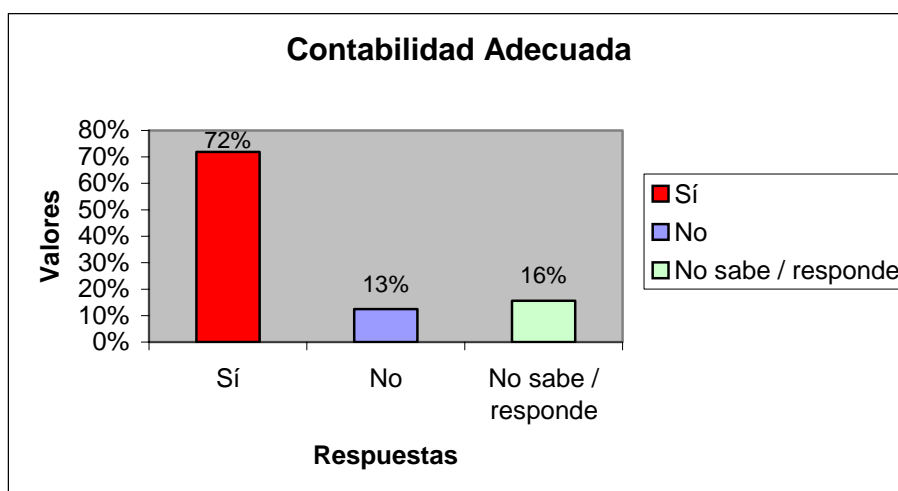


**CUADRO No. 18**  
**Actividad Contable Idónea**

Respuesta	Absoluto	Relativo
Sí	23	72%
No	4	13%
No sabe / responde	5	16%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 17**



FUENTE: Propia

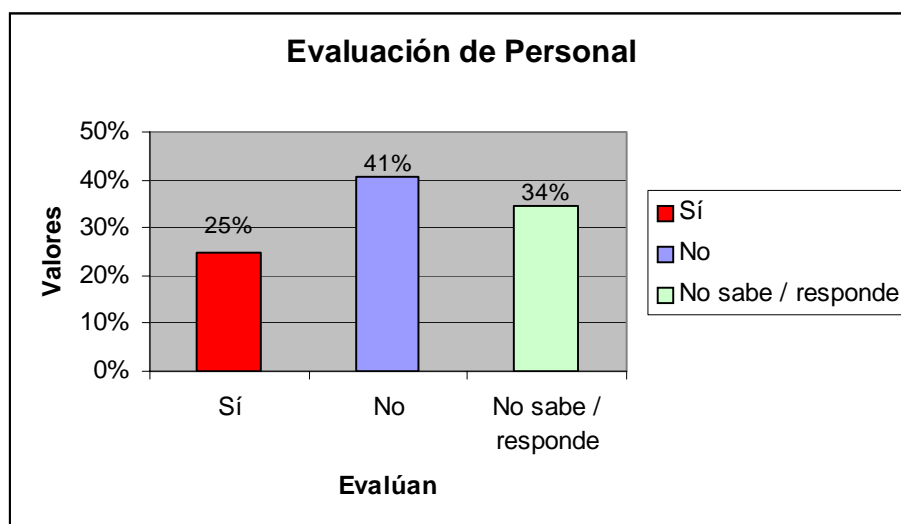
El 72% de la muestra considera que la actividad contable que realiza la Dirección Fiduciaria en la que labora es la indicada; mientras que el 13% considera que no lo es y el restante 16% no sabe.

**CUADRO No. 19**  
**Evaluación del Personal**

Respuestas	Absoluto	Relativo
Sí	8	25%
No	13	41%
No sabe / responde	11	34%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 18**



FUENTE: Propia

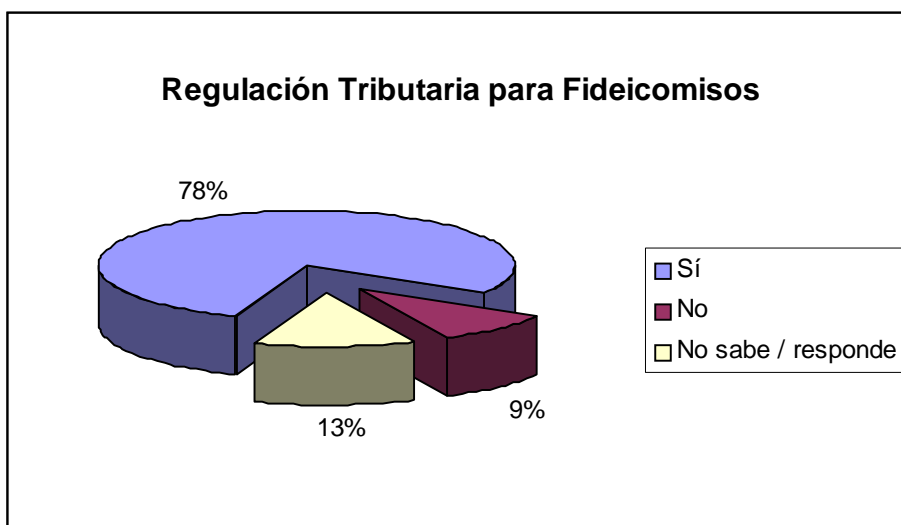
El 25% de las personas consultadas opinan que a nivel de Administración de Fideicomisos se aplican instrumentos de evaluación del conocimiento contable y administrativo para el personal ejecutivo, mientras que el 41% menciona que no aplican ningún instrumento y el restante 34% no sabe al respecto.

**CUADRO No. 20**  
**Regulación Imponible para Fideicomisos**

Respuestas	Absoluto	Relativo
Sí	25	78%
No	3	9%
No sabe / responde	4	13%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 19**



FUENTE: Propia

Con respecto a la imposición de tributos para los Fideicomisos, el 78% de los consultados menciona que sí hay una regulación; mientras que el 9% dice que no existe regulación y el restante 13% dice no saber al respecto.

**CUADRO No. 21**  
**Impuestos que deben pagar los Fideicomisos**

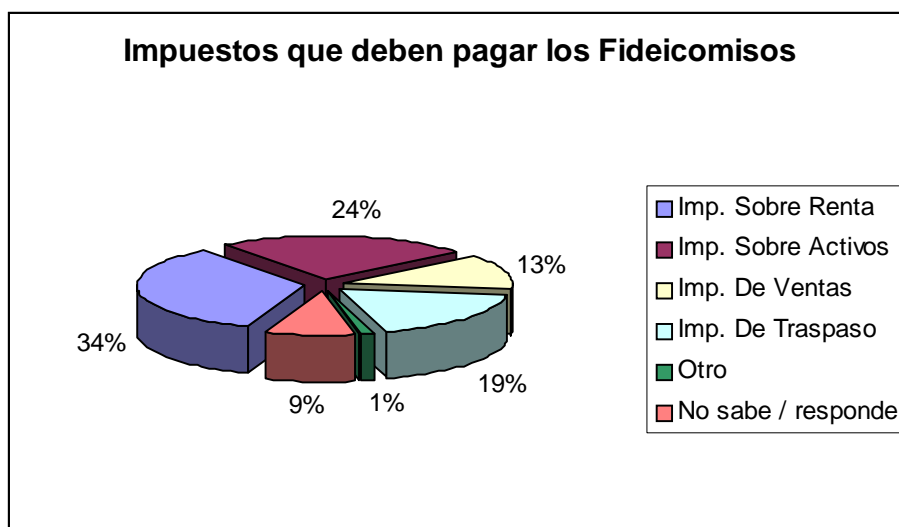
<b>Impuestos</b>	<b>Absoluto</b>	<b>Relativo</b>
Imp. Sobre Renta	24	34%
Imp. Sobre Activos	17	24%
Imp. De Ventas	9	13%
Imp. De Traspaso	13	19%
Otro	1	1%
No sabe / responde	6	9%

FUENTE: Propia

Nota:

1. Permite responder varias
2. Total consultados: 32

**GRAFICO No. 20**



FUENTE: Propia

El 34% opina que el impuesto más aplicable a los Fideicomisos es el Impuesto sobre la Renta; el 24% dice que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles; un 19% Impuesto al Traspaso; un 13% opina que si existen

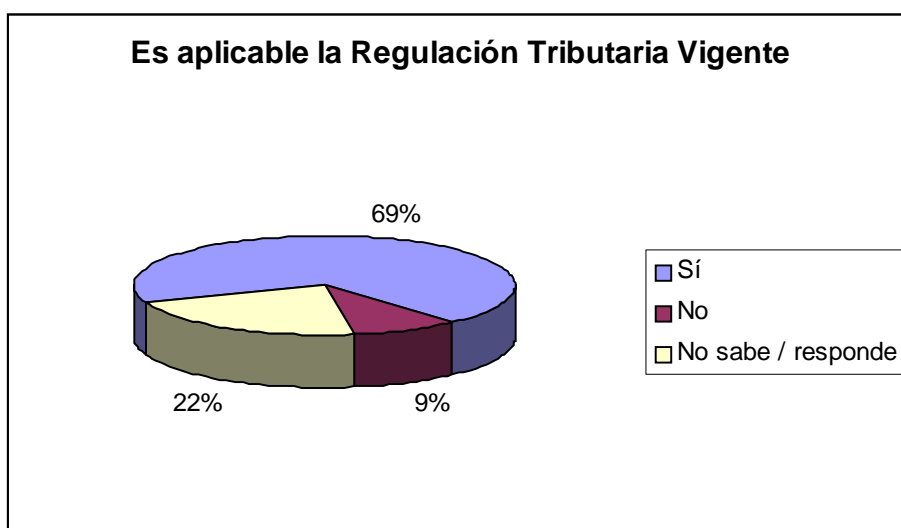
fideicomisos para ventas deben pagar el Impuesto sobre las Ventas y un 1% opina que además deben pagar los impuestos municipales; mientras que un 9% no se refirió a la pregunta.

**CUADRO No. 22**  
**Es Aplicable la Regulación Vigente**

Respuestas	Absoluto	Relativo
Sí	22	69%
No	3	9%
No sabe / responde	7	22%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 21**



FUENTE: Propia

Un 69% está a favor de la regulación tributaria para los fideicomisos; mientras que un 9% no lo está y un 22% no sabe si es aplicable dicha regulación para esta figura.

**CUADRO No. 23**  
**El Fideicomiso como un instrumento**

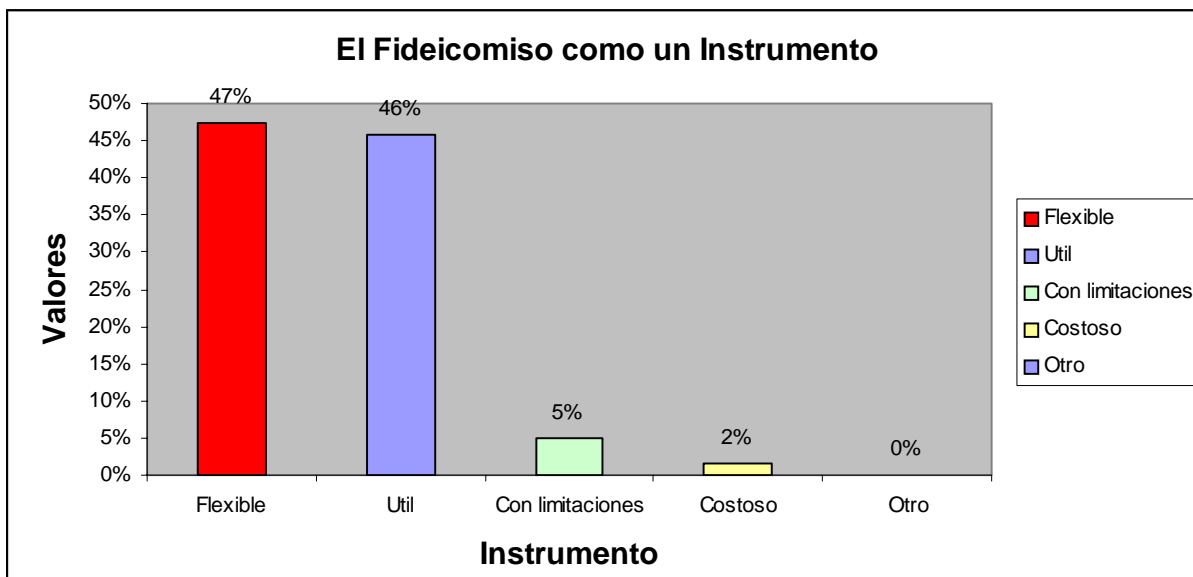
Instrumento	Absoluto	Relativo
Flexible	28	47%
Util	27	46%
Con limitaciones	3	5%
Costoso	1	2%
Otro	0	0%

FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder: Varias
2. Total consultados: 32

**GRAFICO No. 22**



FUENTE: Propia

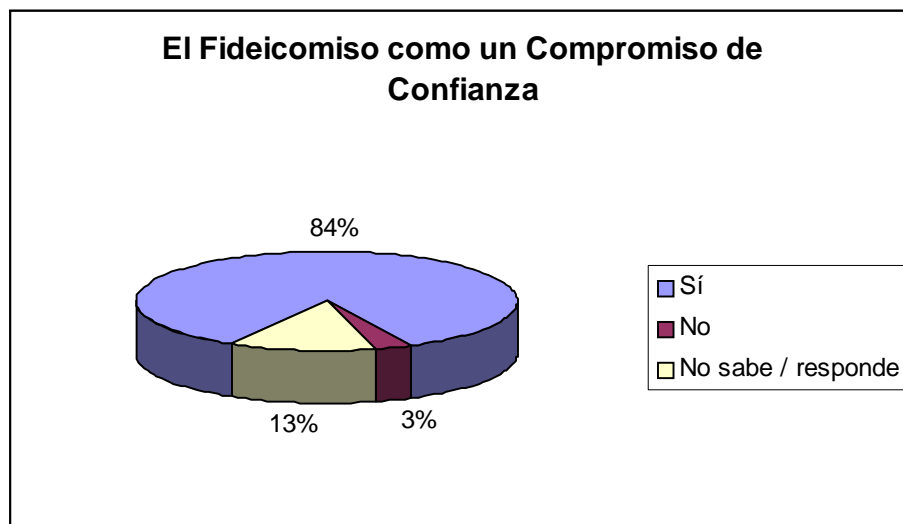
El 47% opina que la figura del fideicomiso es muy flexible y un 46% opina que útil para el ámbito administrativo; mientras que un 5% menciona que es una figura con limitaciones y un 1% que es costoso.

**CUADRO No. 24**  
**El Fideicomiso como un Compromiso de Confianza**

Respuestas	Absoluto	Relativo
Sí	27	84%
No	1	3%
No sabe / responde	4	13%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 23**



FUENTE: Propia

El 84% de los personeros que administran fideicomisos opinan que sí mantienen un compromiso de confianza con la finalidad para la cual fueron

concebidos los fideicomisos; mientras que un 3% menciona que siempre se dan algunas discrepancias y un 13% no se refirió al respecto.

**CUADRO No. 25**  
**Operaciones Fiduciarias**

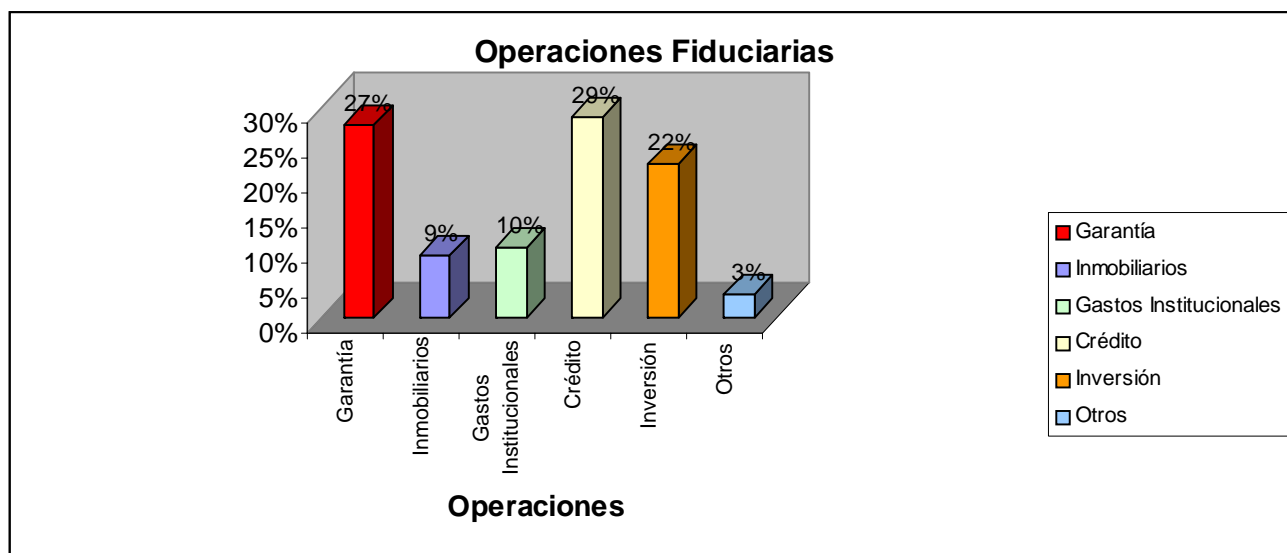
Operaciones	Absoluto	Relativo
Garantía	25	27%
Inmobiliarios	8	9%
Gastos Institucionales	9	10%
Crédito	26	29%
Inversión	20	22%
Otros	3	3%

FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder varias
2. Total consultados: 32

**GRAFICO No. 24**



FUENTE: Propia



Con respecto a las operaciones en materia fiduciaria que se manejan con mayor volumen y frecuencia en las Direcciones Fiduciarias Estatales, el 29% menciona que los Fideicomisos de crédito ocupan un lugar muy alto en cuanto a volumen debido a sus operaciones; además muy cerca se encuentran los de garantía con un 27% también debido a su alto volumen por el valor de las propiedades, seguidos por los de Inversión con un 22%, los de Gastos Institucionales y algunos otros con un 3%, como por ejemplo los de administración de activos específicos.

**CUADRO No. 26**  
**Servicios Fiduciarios**

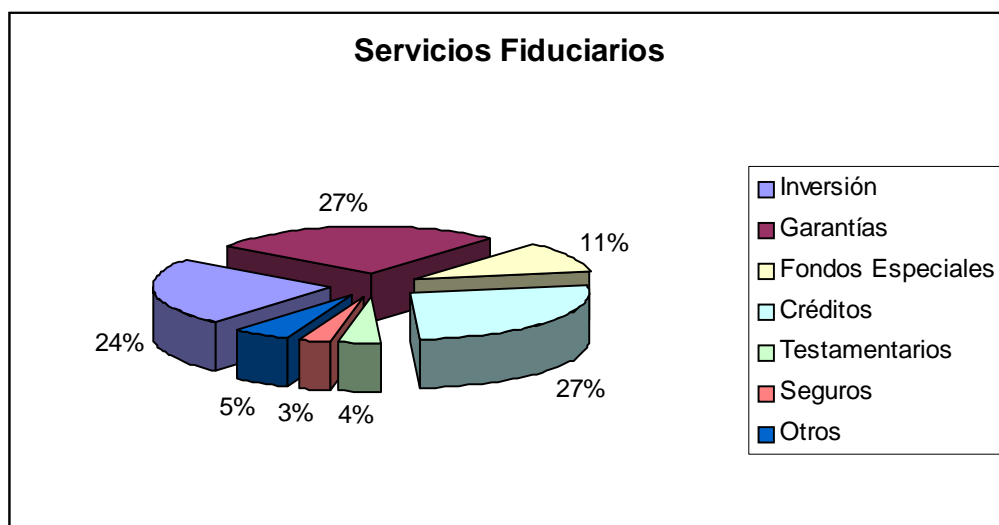
Servicios	Absoluto	Relativo
Inversión	18	24%
Garantías	20	27%
Fondos Especiales	8	11%
Créditos	20	27%
Testamentarios	3	4%
Seguros	2	3%
Otros	4	5%

FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder: varias
2. Total consultados: 32

**GRAFICO No. 25**



FUENTE: Propia

Los servicios fiduciarios que se realizan en esas Direcciones Estatales en mayor cantidad son los de garantías y los de crédito cada uno con un 27%; los de inversión con un 24%; los de fondos especiales con un 11%; los testamentarios con un 4%; los de seguros con un 2% y algunos otros con un 5%, como por ejemplo los de recuperación de cartera.

**CUADRO No. 27**  
**Usos adicionales del Fideicomiso**

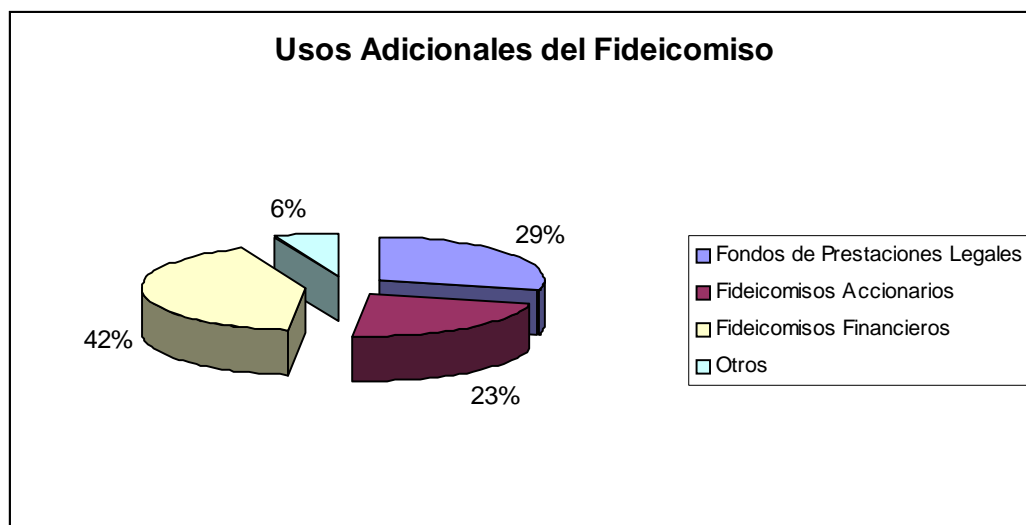
Usos	Absoluto	Relativo
Fondos de Prestaciones Legales	18	29%
Fideicomisos Accionarios	14	23%
Fideicomisos Financieros	26	42%
Otros	4	6%

FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder varias
2. Total consultados: 32

**GRAFICO No. 26**



FUENTE: Propia

Referente a los posibles usos adicionales que se le puede dar a la figura de fideicomisos, el 42% opina que se puede constituir en mayor grado los fideicomisos financieros; el 29% los fideicomisos para prestaciones legales y un 23% los fideicomisos accionarios; además el 6% opina que se pueden generar otros como por ejemplo los de educación, los de desarrollo social, los de obra pública y los fideicomisos para la administración de alianzas estratégicas.

**CUADRO No. 28**  
**Conocimiento del Marco Legal y Contrato de Fideicomiso**

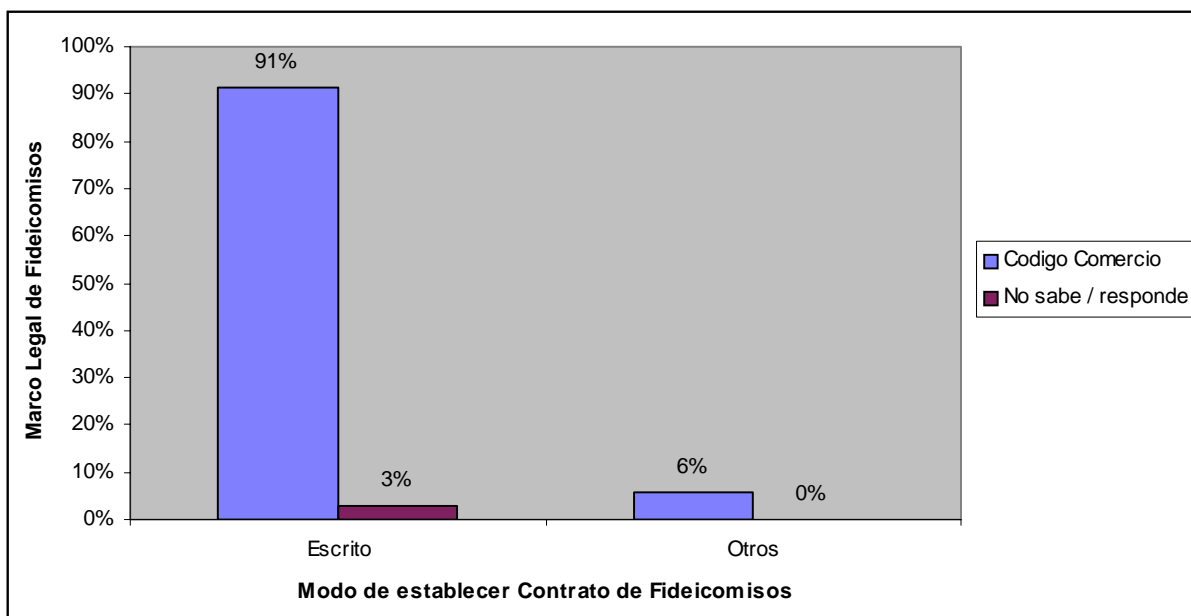
Conocimiento Marco Legal	Establecimiento del Contrato de Fideicomiso							
	Verbal		Escrito		Mediante Terceros		Otros	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Código de Comercio	1	3%	31	91%	1	3%	0	0%
No sabe / responde	0	0%	1	3%	0	0%	0	0%

FUENTE: Propia

Notas:

1. Se permite responder varias
2. Total personas consultadas: 32

**GRAFICO No. 27**  
**Conocimiento del Marco Legal y Establecimiento del Contrato de Fideicomiso**



FUENTE: Propia

El 91% de los consultados que considera el Código de Comercio como el marco legal que rige a los fideicomisos opina que el Contrato de Fideicomiso únicamente se puede establecer en forma escrita. Además un 3% opina que se puede realizar en forma verbal y otro 3% no sabe al respecto.

**CUADRO No. 29**  
**Conocimiento del Marco Legal y Ejemplos de Fideicomisos**

Ejemplos de Fideicomisos	Marco Legal Básico de los Fideicomisos			
	Código de Comercio		No sabe / responde	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Garantías	31	26%	1	1%
Inmobiliarios	26	22%	0	0%
Crédito	26	22%	0	0%
Inversiones	29	24%	0	0%
Más de 30 años	2	2%	0	0%
Otros	4	3%	0	0%

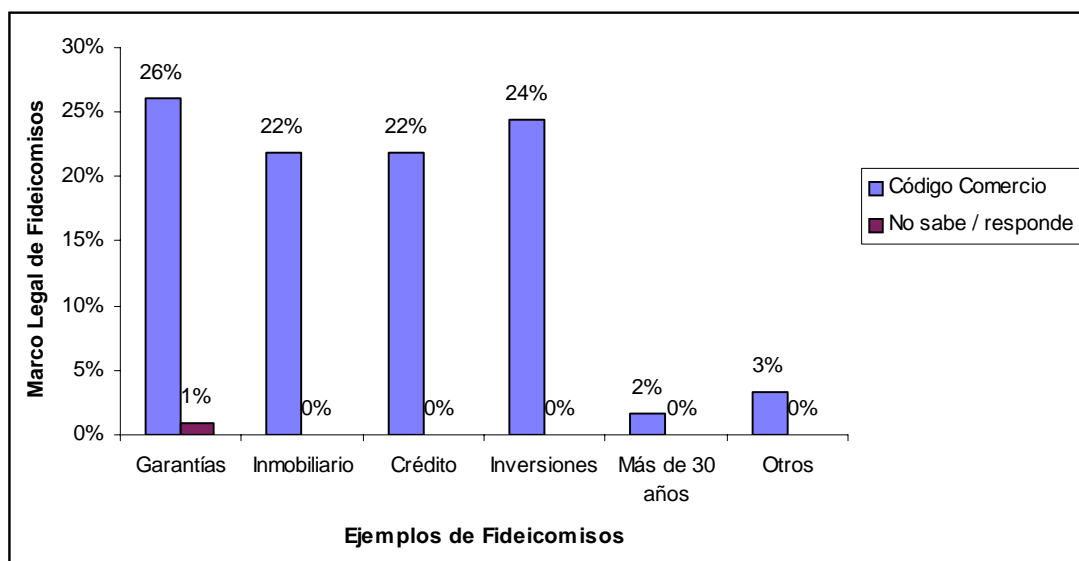
FUENTE: Propia

Notas:

1. Se permite responder varias
2. Total consultados: 32

**GRAFICO No. 28**

### Conocimiento del Marco Legal y Ejemplos de Fideicomisos



FUENTE: Propia

El 26% de los consultados que opina que el marco legal de los Fideicomisos es el Código de Comercio, considera al fideicomiso de garantías como un ejemplo de las transacciones que se pueden realizar a través de la figura fiduciaria; también considera como ejemplos a los fideicomisos de inversión con un 24%; los inmobiliarios y los de crédito con un 22% cada uno y un 3% opina que existen otros ejemplos como los testamentarios, los de fondos públicos y los de administración.

**CUADRO No. 30**  
**Conocimiento del Marco Legal y Causas de Finalización del Fideicomiso**

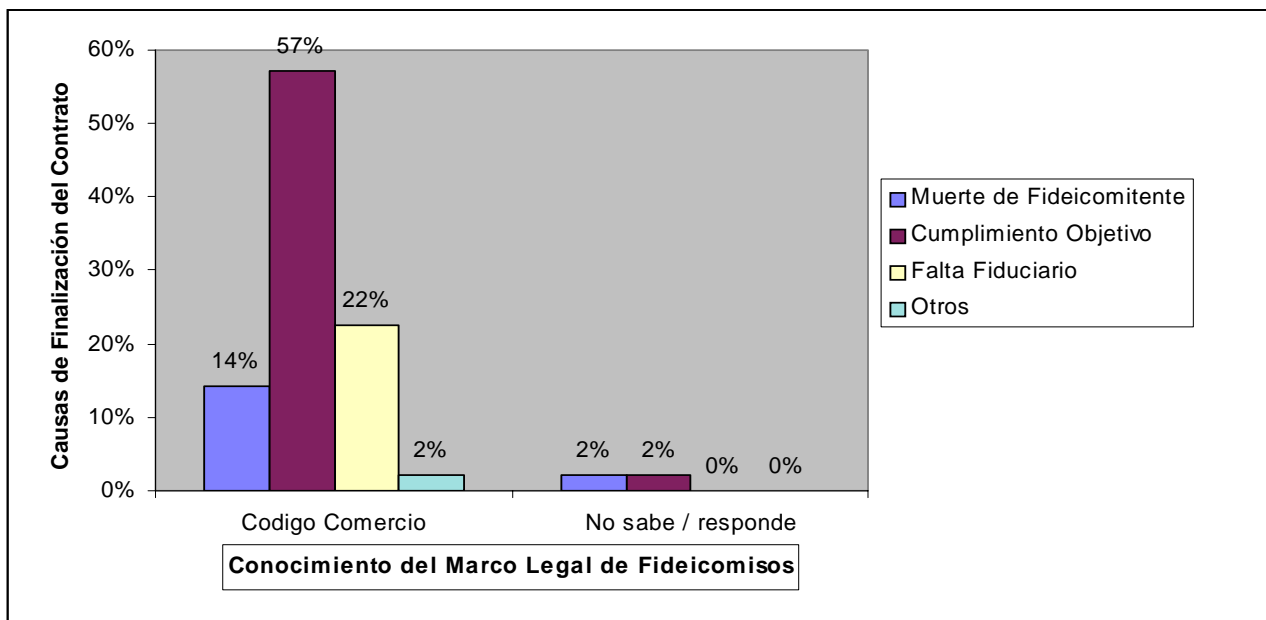
Conocimiento Marco Legal	Causas de Finalización del Fideicomiso							
	Muerte del Fideicomitente		Cumplimiento del Objetivo		Falta de Fiduciario		Otros	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Código de Comercio	7	14%	28	57%	11	22%	1	2%
No sabe / responde	1	2%	1	2%	0	0%	0	0%

FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder varias
2. Total consultados: 32

**GRAFICO No. 29**  
**Conocimiento del Marco Legal y Causas de Finalización del Fideicomiso**



FUENTE: Propia

El 57% de los que consideran al Código de Comercio como la regulación para los fideicomisos opina que la principal causa de finalización del contrato de fideicomisos es el cumplimiento del objetivo; un 22% opina que por falta de fiduciario, un 14% por muerte del fideicomitente y un 2% considera otras causas como lo son el mutuo acuerdo entre las partes y el incumplimiento de lo estipulado por alguna de ellas.





**CUADRO No. 31**  
**Ejemplos de Fideicomisos y Embargo de Fideicomisos**

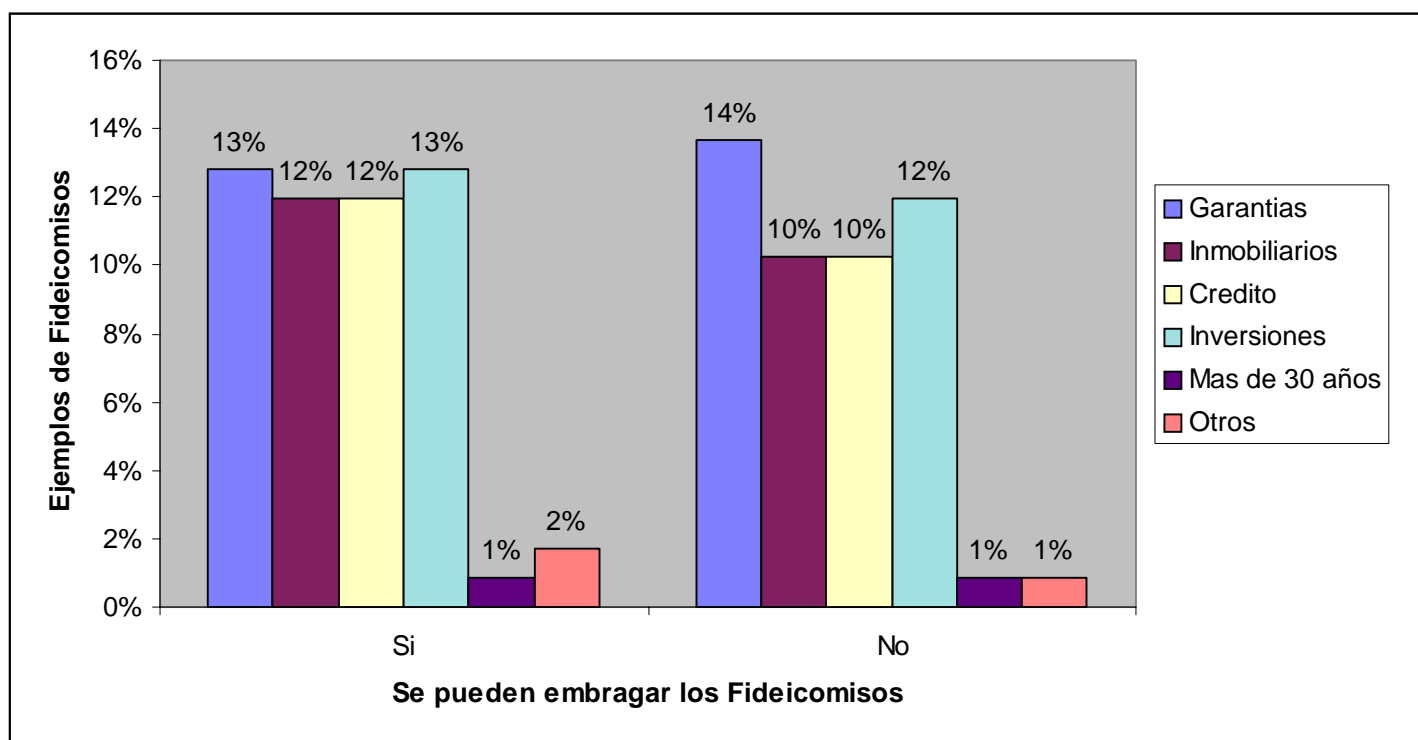
Embargo de Fideicomisos	Algunos ejemplos de Fideicomisos											
	Garantías		Inmobiliarios		Crédito		Inversiones		Más de 30 años		Otros	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Sí	15	13%	14	12%	14	12%	15	13%	1	1%	2	2%
No	16	14%	12	10%	12	10%	14	12%	1	1%	1	1%

FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder varias
2. Total 32 consultados:

**GRAFICO No. 30**  
**Ejemplo de Fideicomisos y Embargo de Fideicomisos**



FUENTE: Propia

De las personas consultadas que opinan que sí se puede gravar a los Fideicomisos, el 13% dice que los fideicomisos de garantías y los de inversión son ejemplos de las transacciones que se pueden realizar bajo esta figura; un 12% menciona que también son ejemplos los inmobiliarios y los de crédito; un 1% dice que los fideicomisos públicos de más de 30 años y un 2% menciona otros como los testamentarios, seguros y de administración.

Asimismo de los que opinan que los fideicomisos no pueden ser gravados, un 14% dice que los fideicomisos de garantía son ejemplos clásicos de la figura, un 12% los de inversión; un 10% los inmobiliarios y los de crédito; un 1% los de más de 30 años y un 1% otros, como los testamentarios.

**CUADRO No. 32**  
**Algunas Obligaciones del Fiduciario**

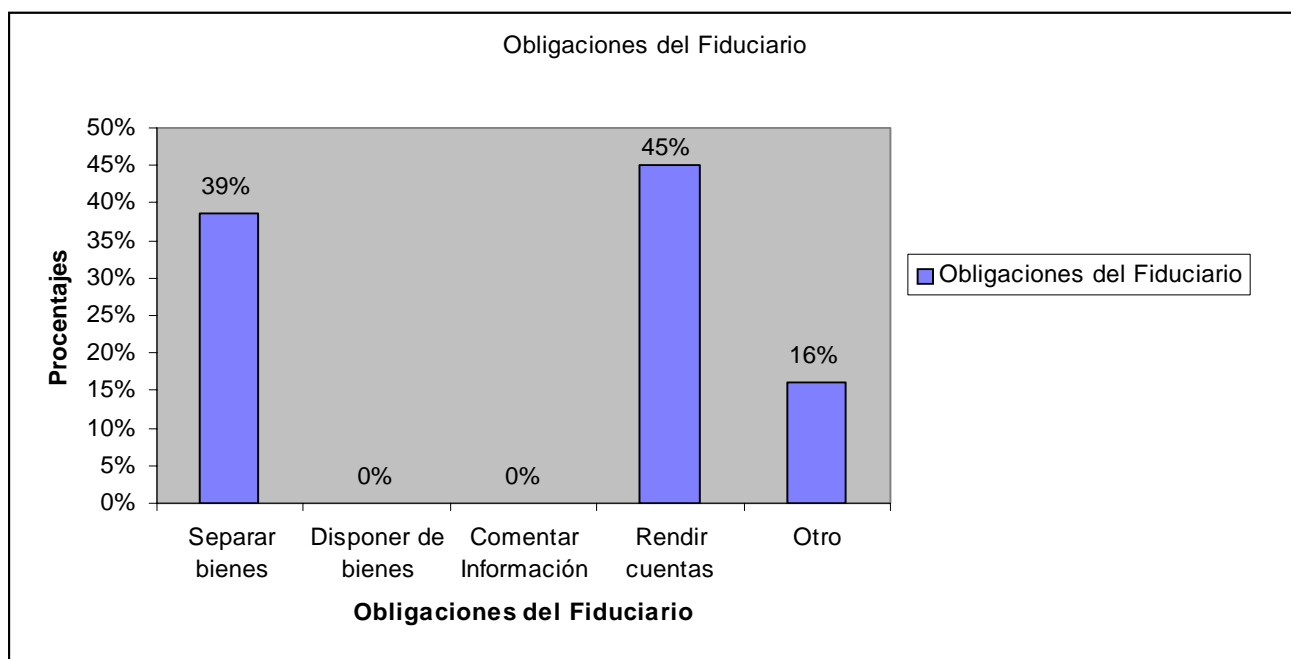
Obligaciones del Fiduciario	TOTALES	
	Absoluto	Relativo
Separar bienes	24	39%
Disponer de bienes	0	0%
Comentar Información	0	0%
Rendir cuentas	28	45%
Otro	10	16%

FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder varias
2. Total consultados: 32

**GRAFICO No. 31**  
**Algunas Obligaciones del Fiduciario**



FUENTE: Propia

El 45% de las personas considera que rendir cuentas es una de las principales obligaciones del fiduciario; seguido de separar los bienes de los propios con un 39%; mientras que un 16% considera otras obligaciones tales como el cumplimiento de lo estipulado en el contrato de fideicomiso.

**CUADRO No. 33**  
**Ejemplos de Fideicomisos y Conocimiento de Fideicomiso Inmobiliario o de Infraestructura en Costa Rica**

Fid. Inmobiliarios O Infraestructura en C.R.	Algunos ejemplos de Fideicomisos											
	Garantías		Inmobiliarios		Crédito		Inversiones		Más de 30 años		Otros	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Sí	12	10%	11	9%	9	8%	11	9%	2	2%	2	2%
No	19	16%	15	13%	15	13%	18	16%	0	0%	2	2%
Totales	31	97%	26	81%	24	75%	29	91%	2	6%	4	13%

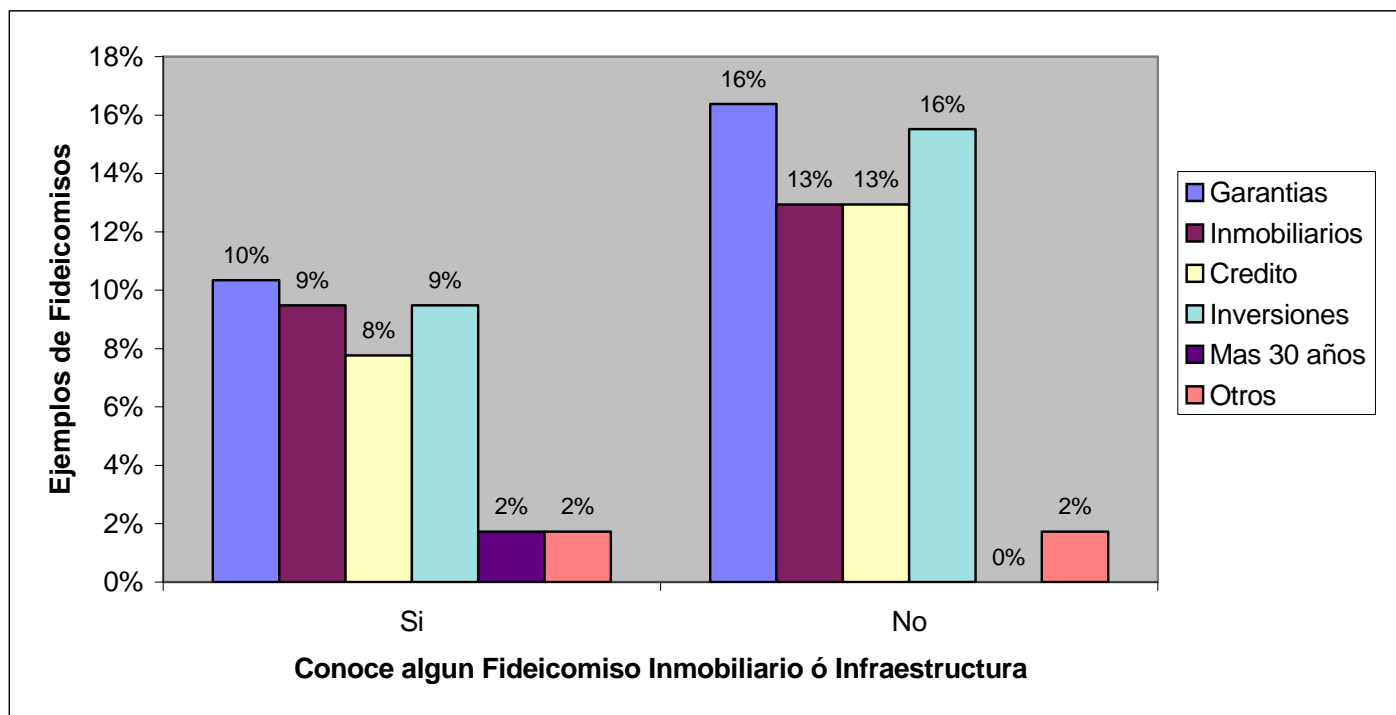
FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder  
varias

2. Total                      32  
consultados:

**GRAFICO No. 32**  
**Ejemplos de Fideicomisos y Conocimiento de Fid. Inmobiliarios o**  
**Infraestructura en Costa Rica**



FUENTE: Propia

De los funcionarios que conocen fideicomisos inmobiliarios o de infraestructura en Costa Rica, el 10% considera al fideicomiso de garantías como un ejemplo de fideicomisos; un 9% los inmobiliarios; un 8% los de crédito, un 9% los de inversiones, un 2% los de más de 30 años y un 2% otros, como los testamentarios y de seguros.

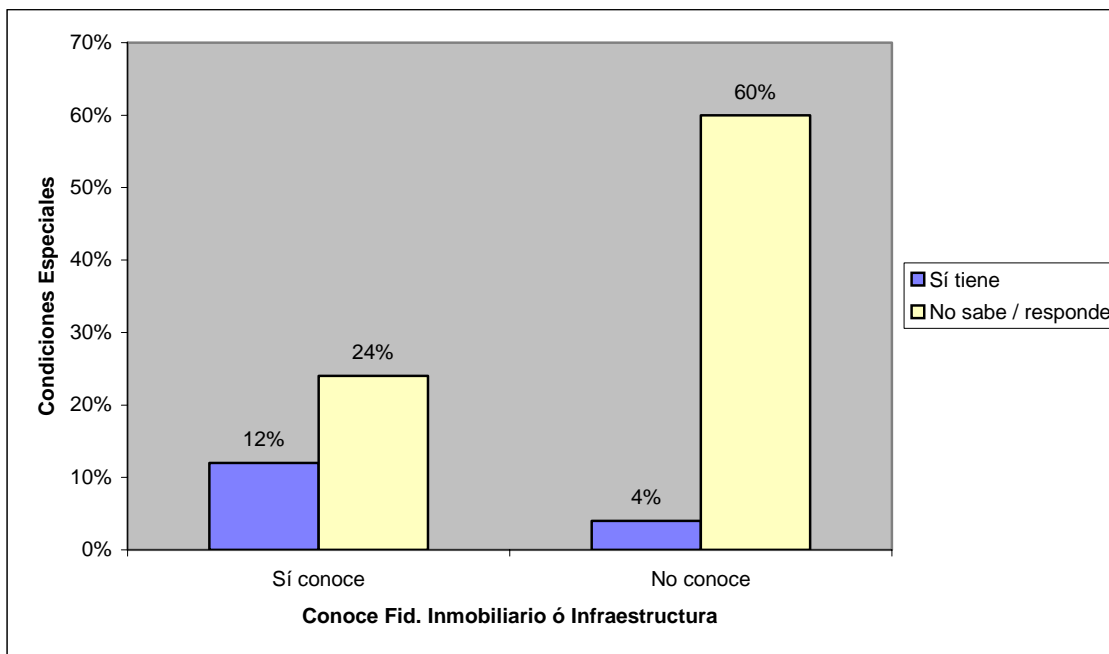
Asimismo, los que no conocen proyectos inmobiliarios o de infraestructura en Costa Rica; el 16% considera al fideicomiso de garantía como un ejemplo de fideicomisos; un 13% los inmobiliarios aunque no conozcan ninguno; también un 13% los de crédito, un 16% los de inversión y un 2% otros, como los de seguros y los de administración.

**CUADRO No. 34**  
**Conoce un Fideicomiso Inmobiliario o Infraestructura en Costa Rica y Condiciones especiales de esos proyectos**

Fideicomisos Inmobiliarios ó Infraest. en C.R.	Condiciones especiales de esos proyectos							
	Sí		No		No sabe / no responde		Total	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Sí	5	16%	0	0%	7	22%	12	38%
No	1	3%	0	0%	19	59%	20	63%
Totales	6	16%	0	0%	26	84%	32	100%

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 33**  
**Conocimiento de Fid. Inmobiliarios o Infraestructura en C.R. y Condiciones Especiales de los mismos**



FUENTE: Propia

Un 38% de los consultados conoce los fideicomisos de proyectos de infraestructura o de inmuebles en Costa Rica. De ese 38%, un 16% opina que esa figura cuenta con condiciones especiales como propósitos específicos para el desarrollo, que trabaja con gastos operativos y que se captan recursos del público, lo cual establece al fideicomiso como un vehículo para titularizar y crea diversidad en los tipos de inversión.

Del 62% que no conoce Fideicomisos de infraestructura o inmobiliarios en Costa Rica, el 3% opina que sí cuenta con condiciones especiales, mientras que un 59% no se refirió al respecto.

**CUADRO No. 35**  
**Conoce un Fideicomiso Inmobiliario o Infraestructura en Costa Rica y Beneficios o Perjuicios de esos Fideicomisos**

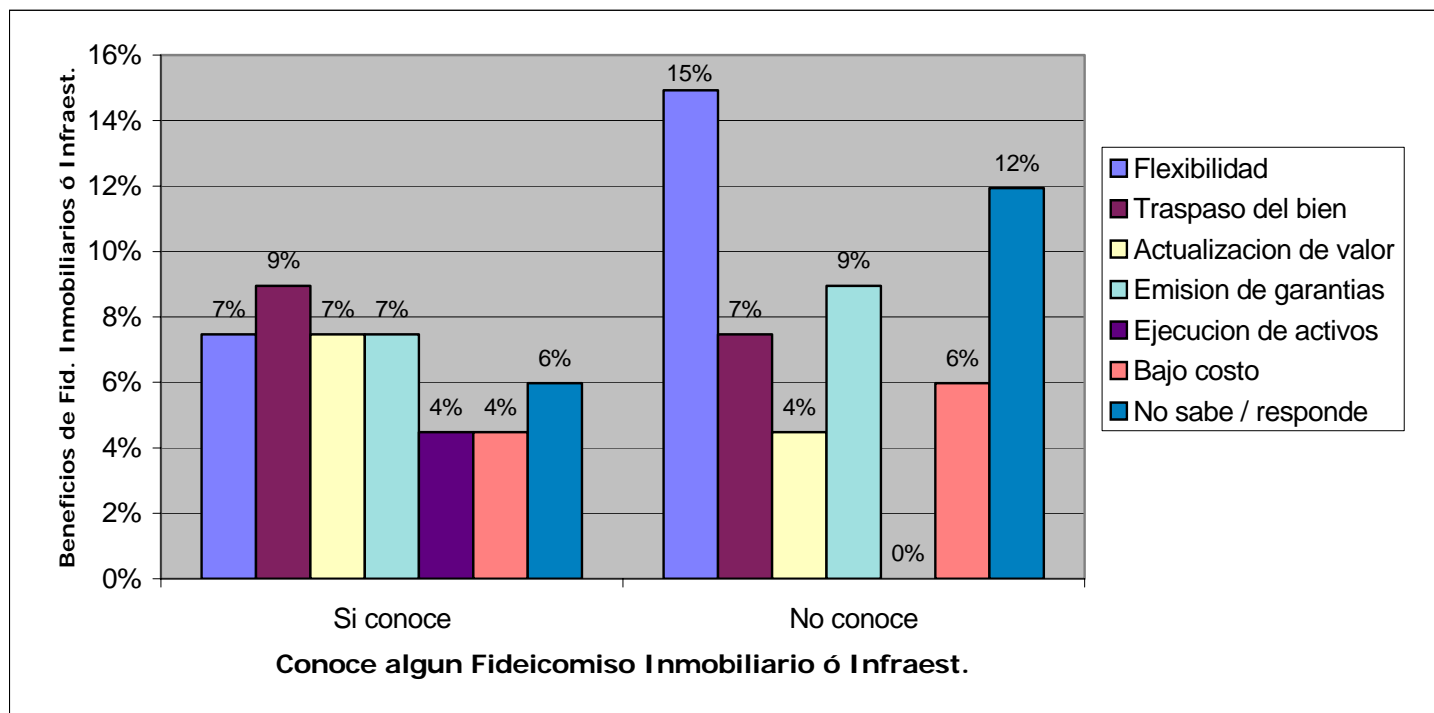
Beneficios/perjuicios de los Fid. Inmobiliarios	Conoce Fid. Inmobiliarios en Costa Rica			
	Sí		No	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Flexibilidad	5	7%	10	15%
Traspaso del bien	6	9%	5	7%
Actualización de valor	5	7%	3	4%
Emisión de garantías	5	7%	6	9%
Ejecución de activos	3	4%	0	0%
Bajo Costo	3	4%	4	6%
No sabe / no responde	4	6%	8	12%

FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder varias
2. Total consultado: 32

**GRAFICO No. 34**  
**Conocimiento de Fideicomiso Inmobiliario o Infraestructura en**  
**C.R. y Beneficios o Perjuicios de los mismos**



FUENTE: Propia

Del total de consultados, el 44% conoce Fideicomisos de Infraestructura o Inmobiliarios en Costa Rica. De este un 7% opina que es una figura muy flexible que puede actualizar el valor del bien y emitir garantías; un 4% opina que son de fácil ejecución del bien y que de bajo costo. El único perjuicio, según el 9% de los consultados, es el traspaso del bien; mientras que un 6% no se refirió al respecto.

Del total, un 54% no conoce Fideicomisos Inmobiliarios o de Infraestructura en Costa Rica. De este, el 15% considera que pueden llegar a ser figuras muy flexibles, un 4% que pueden actualizar el valor del



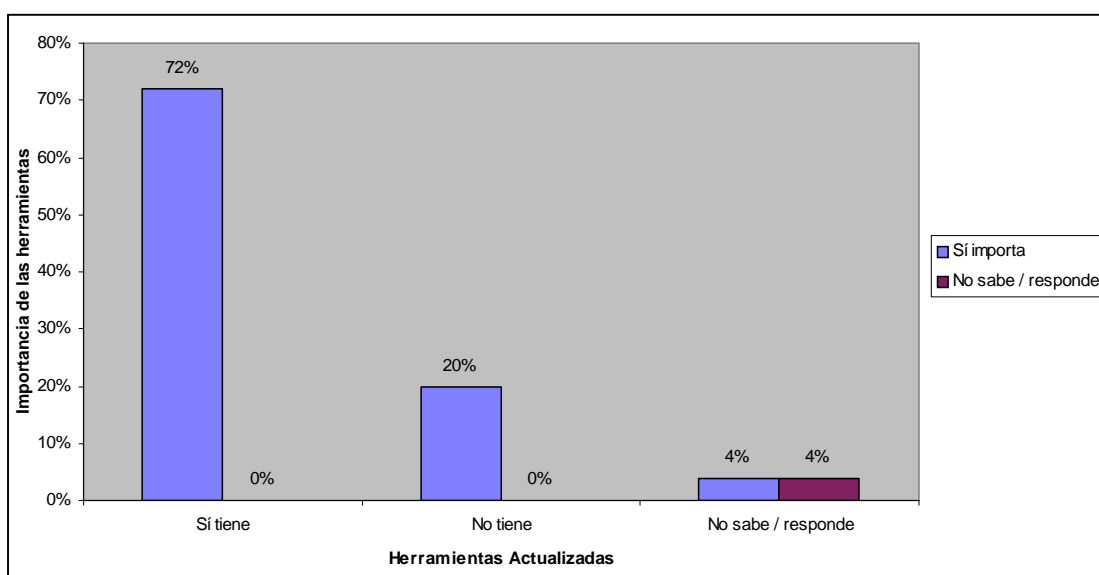
bien; un 9% que pueden emitir garantías sobre el bien y un 6% que son de bajo costo. Además el 7% opina que difiere con el traspaso del bien a nombre del fiduciario; mientras que un 12% no se refirió al respecto.

**CUADRO No. 36**  
**Herramientas de trabajo actualizadas e Importancia de las Herramientas**

Herramientas Actualizadas	Importancia de las herramientas							
	Sí		No		No sabe / no responde		Total	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Sí	25	78%	0	0%	0	0%	25	78%
No	5	16%	0	0%	0	0%	5	15%
No sabe / no responde	1	3%	0	0%	1	3%	2	6%
Totales	31	96%	0	0%	1	4%	32	100%

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 35**  
**Herramientas de Trabajo Actualizadas e Importancia de las Herramientas**



FUENTE: Propia

Del total de la muestra un 78% cuenta con herramientas actualizadas para la administración de los fideicomisos y ellos el 100%

considera que es de vital importancia contar con dichas herramientas, como por ejemplo los sistemas informáticos.

Un 16% dice que no cuentan con herramientas aptas para la administración de fideicomisos y de estos el 100% opina que esas herramientas son muy importantes.

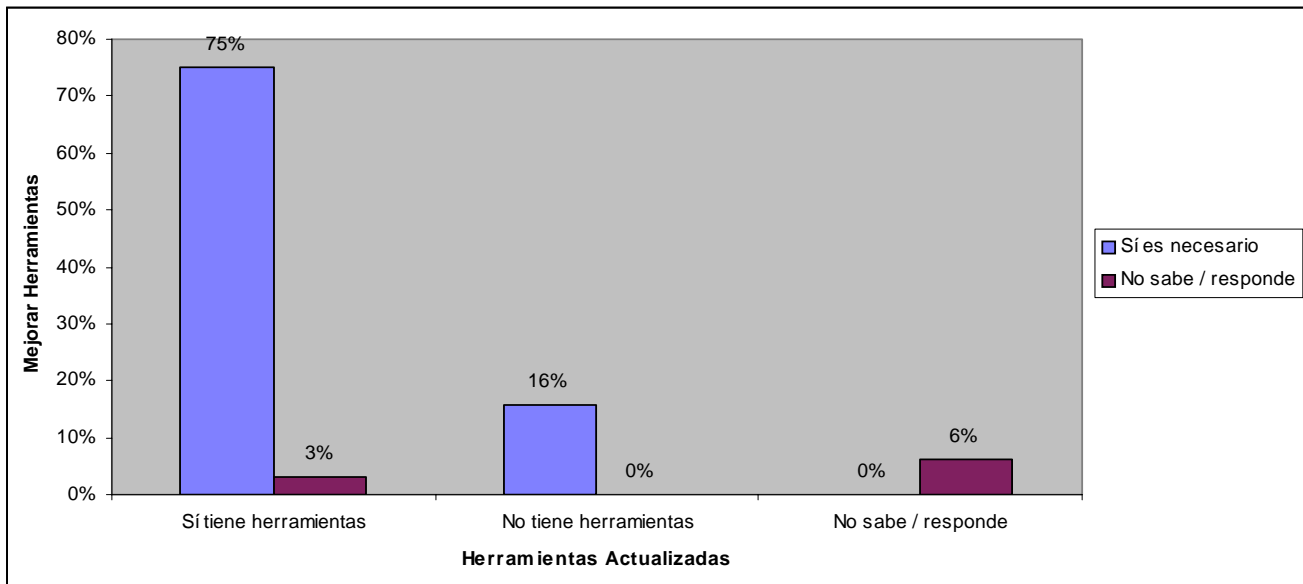
Un 6% dice no saber si cuentan con dichas herramientas y de ellos la mitad las considera muy importantes y la otra mitad no se refirió al respecto.

**CUADRO No. 37**  
**Herramientas de trabajo actualizadas y Conveniencia en mejorar las herramientas**

Herramientas Actualizadas	Conveniencia en mejorar las herramientas							
	Sí		No		No sabe / no responde		Total	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Sí	24	75%	0	0%	1	3%	25	78%
No	5	16%	0	0%	0	0%	5	16%
No sabe / no responde	0	0%	0	0%	2	6%	2	6%
Totales	29	88%	0	0%	3	12%	32	100%

FUENTE:  
Propia

**GRAFICO No. 36**  
**Herramientas Actualizadas y Conveniencia en Mejorarlas**



FUENTE: Propia

Del total de los consultados un 78% cuenta con herramientas aptas para administrar los fideicomisos, un 16% dice que no y un 6% no se refirió al respecto.

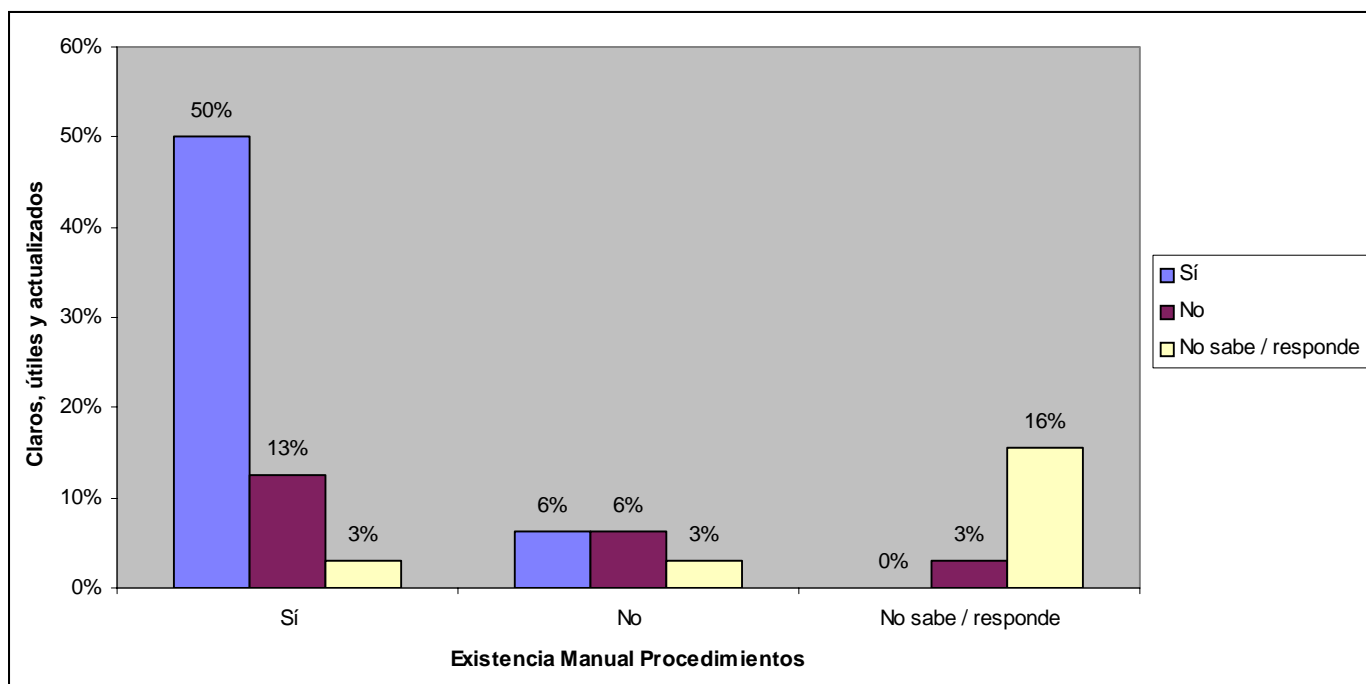
De esa muestra un 88% considera conveniente mejorar las herramientas de trabajo y un 12% no se refirió al respecto.

**CUADRO No. 38**  
**Existencia de Manual de Procedimientos y Procedimientos claros y actualizados**

Existencia de Manual de Procedimientos	Procedimientos claros, útiles y actualizados							
	Sí		No		No sabe / no responde		Total	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Sí	16	50%	4	13%	1	3%	21	66%
No	2	6%	2	6%	1	3%	5	16%
No sabe / no responde	0	0%	1	3%	5	16%	6	19%
								0%
Totales	18	56%	7	22%	7	22%	32	100%

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 37**  
**Existencia de Manual de Procedimientos y Procedimientos claros y actualizados**



FUENTE: Propia

Del total de la muestra, un 66% conoce la existencia del Manual de Procedimientos; un 16% dice que no existe tal manual y un 19% no se refirió al respecto.

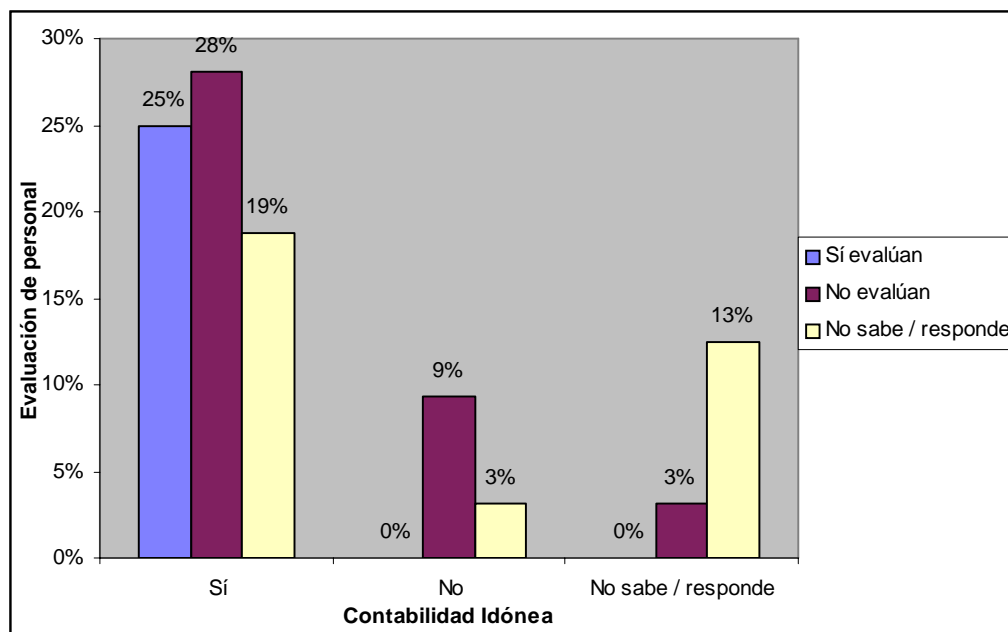
De los consultados un 56% opina que esos procedimientos son claros, útiles y actualizados, un 22% opina que no lo son y un 22% no opinó.

**CUADRO No. 39**  
**Contabilidad Idónea y Evaluación del Personal**

Actividad contable indicada	Evaluación del conocimiento contable y administrativo del personal							
	Sí		No		No sabe / no responde		Total	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo			Absoluto	Relativo
Sí	8	25%	9	28%	6	19%	23	72%
No	0	0%	3	9%	1	3%	4	13%
No sabe / no responde	0	0%	1	3%	4	13%	5	16%
								0%
Totales	8	25%	13	41%	11	34%	32	100%

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 38**  
**Contabilidad Idónea y Evaluación de Personal**



FUENTE: Propia

De los funcionarios consultados de las Direcciones Fiduciarias, el 72% opina que la actividad contable que se da donde labora es la indicada; un 13% opina que no es la indicada y un 16% no opinó.

Asimismo, un 25% dice que en la Dirección donde labora realizan evaluaciones al personal; un 41% dice que no y un 34% no se refirió.

**CUADRO No. 40**  
**Regulación Imponible y Tributos que deben pagar los Fideicomisos**

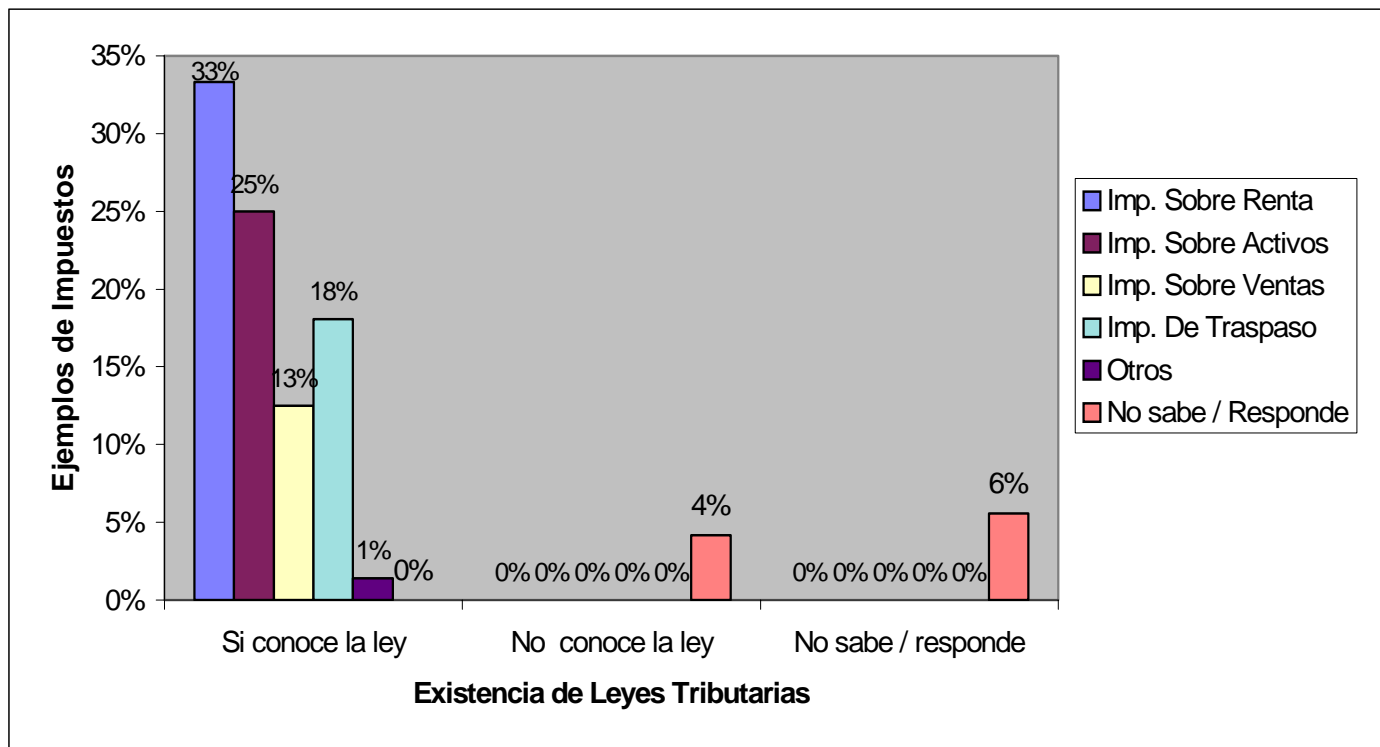
Existe regulación para la tributación de los Fideicomisos?	Mencione los Tributos que deben pagar los Fideicomisos											
	Impuesto sobre Renta		Imp. sobre los activos		Impuesto de Ventas		Impuesto de Traspaso		Otros		No sabe / responde	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Sí	24	33%	18	25%	9	13%	13	18%	1	1%	0	0%
No	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	3	4%
No sabe / no responde	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	4	5%

FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder varias
2. Total Consultados: 32

**GRAFICO No. 39**  
**Regulación Tributaria e Impuestos que deben pagar los Fideicomisos**



FUENTE: Propia

Con respecto a la regulación tributaria para los fideicomisos, un 33% opina que deben pagar el Impuesto sobre la Renta; un 25% el Impuesto de Bienes Inmuebles; un 13% el Impuesto de Ventas; un 18% el Impuesto al Traspaso y un 1% menciona otros, como el Impuesto Municipal; mientras que un 9% no se refirió al respecto.

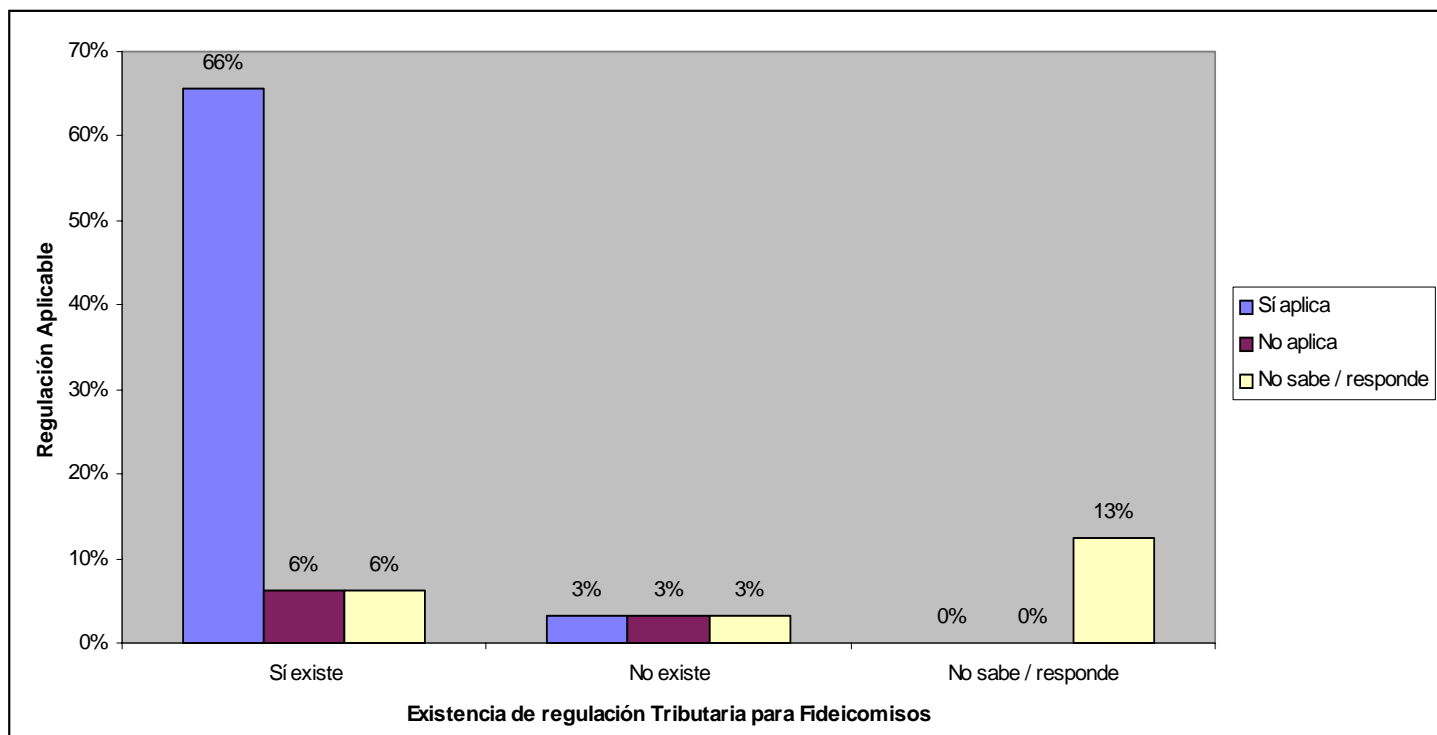


**CUADRO No. 41**  
**Regulación Imponible y Aplicación de la regulación vigente de los Fideicomisos**

Existe regulación para la tributación de los Fideicomisos?	Es aplicable la regulación vigente a los Fideicomisos							
	Sí		No		No sabe / no responde		Total	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Sí	21	66%	2	6%	2	6%	25	78%
No	1	3%	1	3%	1	3%	3	9%
No sabe / no responde	0	0%	0	0%	4	13%	4	13%
Totales	22	69%	3	9%	7	22%	32	100%

FUENTE: Propia

**GRAFICO No. 40**  
**Regulación Tributaria y Aplicación a los Fideicomisos**



FUENTE: Propia

Del total de los consultados, un 78% considera que la regulación tributaria para los fideicomisos es la idónea; un 9% dice que no lo es y un 13% no se refirió.

Asimismo, un 69% considera que esa regulación tributaria es aplicable a los fideicomisos que administran; un 9% menciona que no es aplicable y un 22% no se refirió.

**CUADRO No. 42**  
**Algunos ejemplos de Fideicomisos y Servicios brindados por los Fideicomisos**

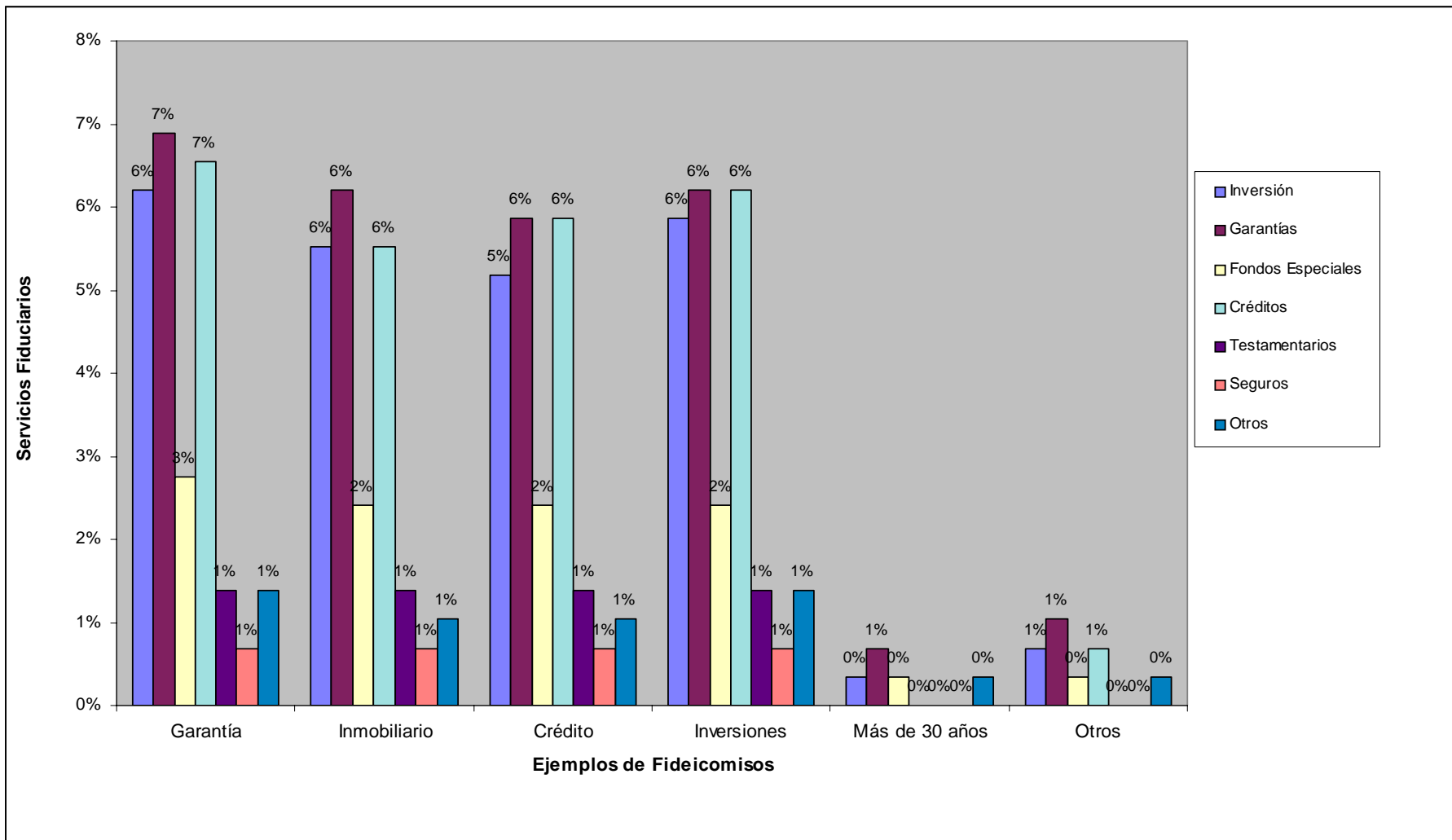
Algunos ejemplos de Fideicomisos	¿Qué servicios brinda el Fideicomiso que se administra en la Dirección en la que labora?													
	Inversión		Garantías		Fondos especiales		Créditos		Testamentarios		Seguros		Otros	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Garantía	18	6%	20	7%	8	3%	19	7%	4	1%	2	1%	4	1%
Inmobiliario	16	6%	18	6%	7	2%	16	6%	4	1%	2	1%	3	1%
Crédito	15	5%	17	6%	7	2%	17	6%	4	1%	2	1%	3	1%
Inversiones	17	6%	18	6%	7	2%	18	6%	4	1%	2	1%	4	1%
Más de 30 años	1	0%	2	1%	1	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	0%
Otros	2	1%	3	1%	1	0%	2	1%	0	0%	0	0%	1	0%

FUENTE:  
Propia

Notas:

1. Permite responder varias
2. Total consultados: 32

**GRAFICO No. 41 Algunos Ejemplos de Fideicomisos y Servicios Fiduciarios**



FUENTE: Propia

Con respecto a los que consideran al fideicomiso de garantía como un ejemplo de transacciones fiduciarias, el 7% establece que es un servicio de la Dirección Fiduciaria en la que labora, además de los de inversión con un 6%; los de fondos especiales con un 3%; los de crédito con un 7%; los testamentarios con un 1% y de seguros con un 1%.

Los que opinan que los Fideicomisos Inmobiliarios son ejemplos de transacciones fiduciarias, consideran en un 6% a los de inversión como servicios que brindan en la dirección en la que laboran; a los de garantías en un 6%; los de crédito en un 6%; los testamentarios en un 1% y los de seguros en un 1%.

De los que dicen que los fideicomisos de crédito son ejemplos de fideicomisos, el 6% considera que es un servicio brindado por la dirección en la que labora; un 5% los de inversión; 6% los de garantías; 2% de fondos especiales; 1% testamentarios y un 1% de seguros.

Los fideicomisos de inversión son considerados como servicios fiduciarios por parte de las direcciones fiduciarias en un 6%; así como los de garantías en un 6%, los de fondos especiales en un 2%; los de crédito en un 6%, los testamentarios en 1% y los de seguros en un 1%.

Se mencionan como otros servicios fiduciarios y ejemplos de fideicomisos los de administración.

**CUADRO No. 43**  
**El Fideicomiso como un instrumento y Usos adicionales del Fideicomiso**

El Fideicomiso como un instrumento	¿Cuáles usos adicionales se le puede dar a la Figura?							
	Fondos Prestaciones Legales		Fideicomisos Accionarios		Fideicomisos Financieros		Otros	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Flexible	17	15%	10	9%	24	21%	3	3%
Con limitaciones	3	3%	2	2%	3	3%	0	0%
Util	15	13%	13	11%	23	20%	3	3%
Costoso	0	0%	0	0%	1	1%	0	0%
Otros	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%

FUENTE: Propia

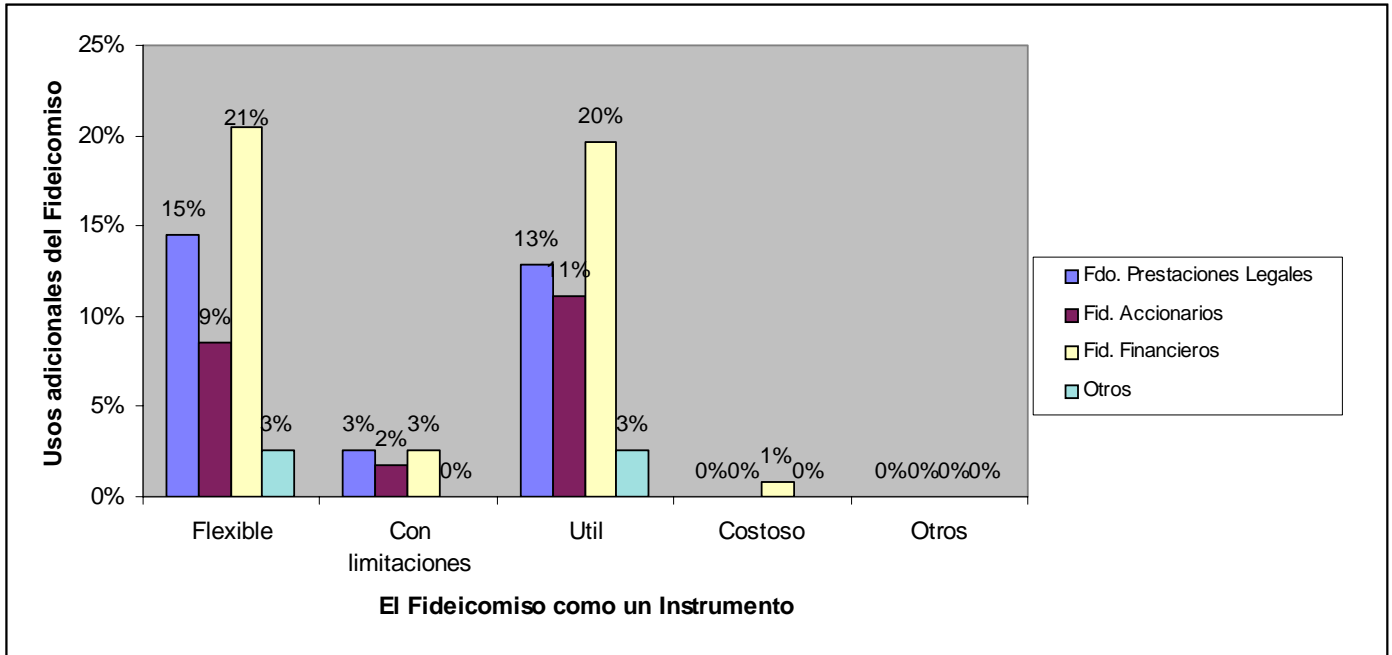
Notas:

1, Permite responder varias

2, Total 32

consultados:

**GRAFICO No. 42**  
**El Fideicomiso como un Instrumento y Usos adicionales del Fideicomiso**



FUENTE: Propia

De los consultados que consideran a la Figura Fiduciaria como un instrumento flexible, un 15% menciona que dicha figura se puede utilizar adicionalmente como Fondos de Prestaciones Legales, como Fideicomisos Accionarios en 9% y como Fideicomisos Financieros un 21%.

Además de los que consideran a la figura como útil, un 13% menciona que también puede servir como Fondos de Prestaciones Legales; un 11% como Fideicomisos Accionarios; un 20% como Fideicomisos Financieros y un 3% en otros, como por ejemplo los de educación.

Asimismo, los que consideran al fideicomiso como una figura con limitaciones, opinan en un 3% que pueden servir para constituir Fondos de Prestaciones Legales; un 2% para Fideicomisos Accionarios y un 3% para Fideicomisos Financieros.

**CUADRO No. 44**  
**Operaciones Fiduciarias y Servicios Fiduciarios**

Operaciones de Fideicomisos	¿Qué servicios brinda el Fideicomiso que se administra en la Dirección en la que labora?													
	Inversión		Garantías		Fondos especiales		Créditos		Testamentarios		Seguros		Otros	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Garantía	17	7%	19	8%	8	3%	16	7%	4	2%	2	1%	0	0%
Inmobiliario	5	2%	6	2%	2	1%	5	2%	4	2%	0	0%	0	0%
Crédito	15	6%	19	8%	5	2%	18	7%	4	2%	2	1%	1	0%
Inversiones	18	7%	16	7%	6	2%	12	5%	4	2%	2	1%	0	0%
Gastos Institucionales	7	3%	7	3%	4	2%	7	3%	0	0%	2	1%	0	0%
Otros	1	0%	1	0%	1	0%	0	0%	0	0%	0	0%	2	1%

FUENTE: Propia

Notas:

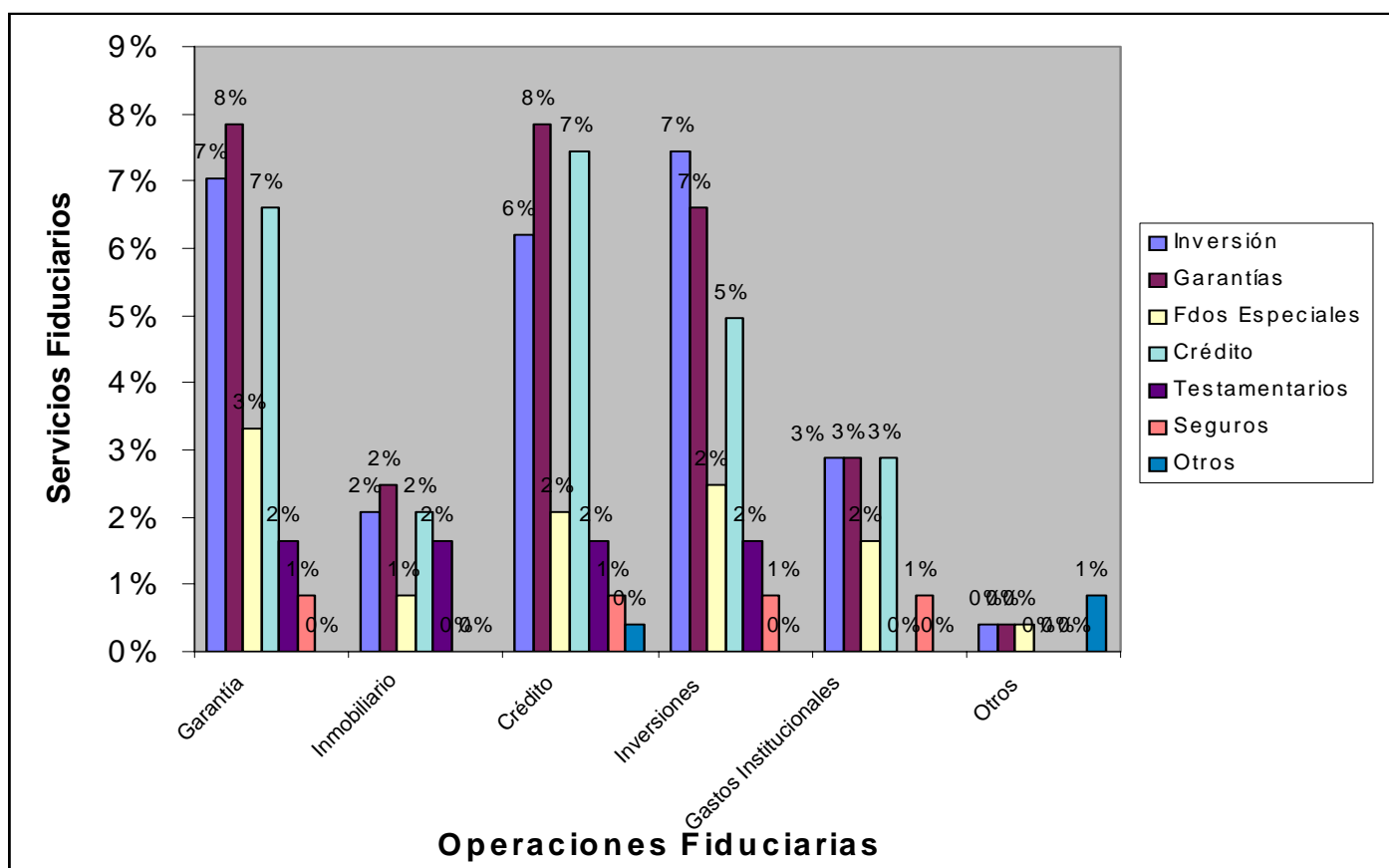
1, Permite responder varias

2, Total Consultados: 3

2



**GRAFICO No. 43**  
**Operaciones Fiduciarias y Servicios Fiduciarios**



FUENTE: Propia

De los consultados, un 8% opina que dentro de las operaciones de garantía que realiza la Dirección Fiduciaria en la que labora, es considerado como un servicio fiduciario.

Además los Fideicomisos Inmobiliarios o de Infraestructura no son ofrecidos como servicios fiduciarios.

UN 7% considera los fideicomisos de crédito como servicios y se encuentran muy relacionados con los de garantía, los cuales se presentan como servicios fiduciarios en un 7%. También los fideicomisos de inversión se consideran como servicios en un 7%.

**CUADRO No. 45**  
**El Fideicomiso como un Instrumento y Compromiso de Confianza**

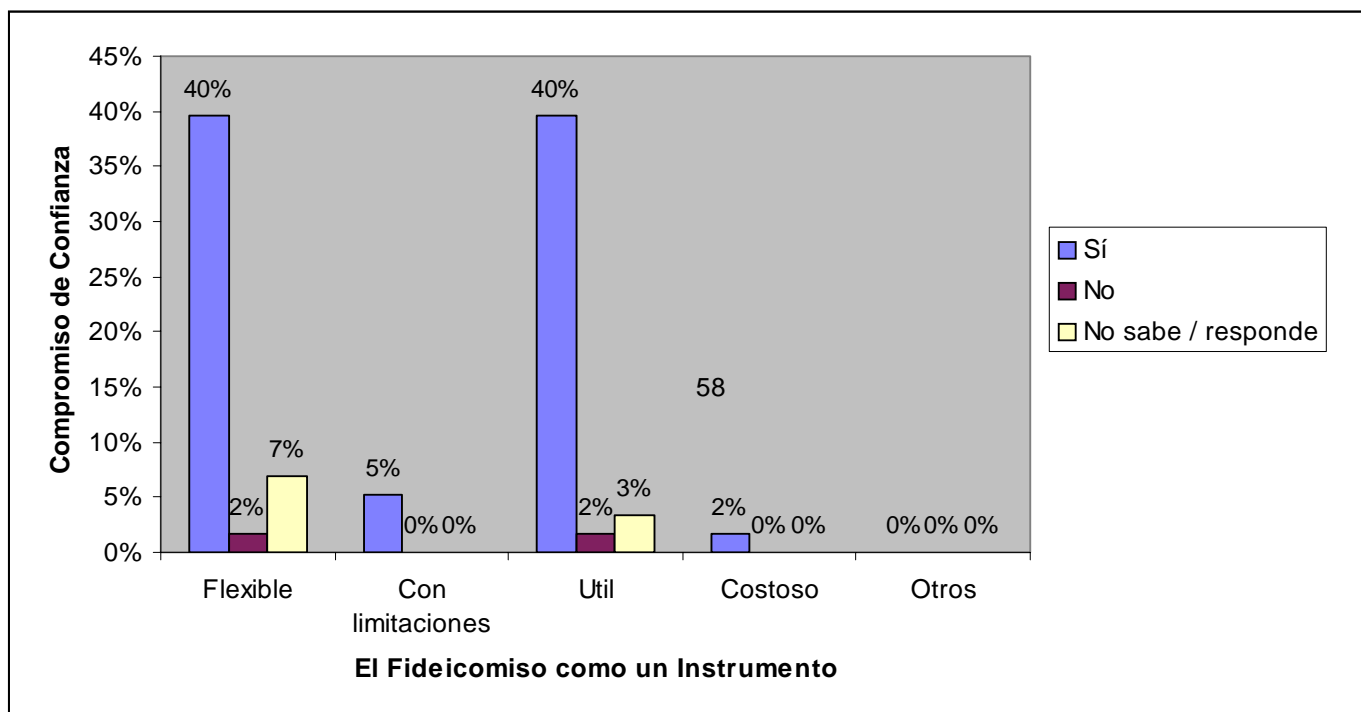
El Fideicomiso como un instrumento	El Fideicomiso como un compromiso de confianza					
	Sí		No		No sabe/ no responde	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Flexible	23	40%	1	2%	4	7%
Con limitaciones	3	5%	0	0%	0	0%
Util	23	40%	1	2%	2	3%
Costoso	1	2%	0	0%	0	0%
Otros	0	0%	0	0%	0	0%
Totales	50	156%	2	6%	6	19%

FUENTE: Propia

Notas:

1. Permite responder varias
2. Total consultado: 32

**GRAFICO No. 44**  
**El Fideicomiso como un Instrumento y Compromiso de Confianza**



FUENTE: Propia

Del total de consultados, además de ver al fideicomiso como un instrumento flexible, mencionan también en un 40% que mantiene un compromiso de confianza con el fin para el que fue concebido.

Asimismo, los que consideran al fideicomiso como un instrumento útil, dicen en un 40%, que mantiene un compromiso con la finalidad del mismo.

## **CAPITULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

## **A. CONCLUSIONES**

### **1. Marco Legal**

Costa Rica es uno de los países latinoamericanos menos avanzados a nivel jurídico en materia de fideicomisos, lo que permite la creación de diversos tipos y su operación basada en principios de derecho de aceptación entre las partes.

En la industria fiduciaria bancaria pública existe un conocimiento especializado en materia de fideicomisos. Los directores de estos departamentos, así como los ejecutivos y jefes de las unidades técnicas perciben, en general, la figura con una importante evolución en los últimos cinco años, consolidándose como un servicio adicional ofrecido por los fiduciarios bancarios, lo que ha permitido incrementar la competencia entre ellos. Asimismo concuerdan en que la legislación muestra vacíos, además de la insuficiente supervisión, la falta de procedimientos y normativa principalmente tributaria y contable.

La figura del Fideicomiso es regulada en Costa Rica por el Libro Segundo, Título I, Capítulo XII, del artículo número 633 al número 662 del Código de Comercio. Además, existe normativa adicional que regula al fideicomiso, tal es el caso de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Código de Normas y Procedimientos Tributarios y la Ley Orgánica del Banco Central, entre otros.

Además de la normativa general y básica que regula los fideicomisos, esta figura también se rige por la jurisprudencia que consiste en los fallos de los jueces, los cuales pasan a ser fuentes secundarias de

derecho cuando dos o más casos son resueltos en la misma dirección jurídica.

Pese a lo anterior, no se establecen claramente las diferentes regulaciones que pueden afectar específicamente la solución de conflictos de interés que se originan en la implementación de un fideicomiso. Este es un punto de discusión constante en los foros organizados por las diferentes autoridades relacionadas con este tema a nivel latinoamericano.

Todo este marco regulatorio, que enmarca en forma muy general la figura fiduciaria, habla de aspectos como la forma de constituir un contrato de fideicomiso; el hecho generador del fideicomiso que consiste en la transmisión de la propiedad de bienes o derechos; quiénes pueden ser fiduciarios; cuáles son las obligaciones y limitaciones generales del fiduciario; de las inversiones que puede realizar el fiduciario en caso de no quedar claro en el contrato de fideicomiso; también menciona que se debe pagar todos los impuestos y tasas correspondientes; la vía en que se pueden gravar los fideicomisos; los derechos del fideicomitente y del fideicomisario; las causas de extinción del fideicomiso y algunas prohibiciones para éste. Ello quiere decir que cada institución construye sus contratos de fideicomisos de acuerdo con los requerimientos de los clientes.

De acuerdo con el 97% de los consultados se puede concluir que el Código de Comercio es el marco regulatorio básico que rige a los fideicomisos. Un 100% establece que el contrato de fideicomiso debe ser escrito, lo cual representa un respaldo tanto para el fiduciario como para el fideicomitente y fideicomisario, debido a que cuentan con un acuerdo entre las partes en caso de existir algún reclamo.

El Código de Comercio indica que las obligaciones que debe respetar el fiduciario son: realizar cualquier acción para consolidar el fideicomiso; identificar los recursos traspasados; rendir cuentas al fideicomisario y al fideicomitente; cobrar la comisión por la administración fiduciaria y defender los recursos fideicometidos. El 45% de los consultados afirma que la rendición de cuentas es uno de los principales y el 39% menciona como una de las principales obligaciones del fiduciario la de separar los bienes de los suyos y de los demás fideicomisos que administre, el cual es un principio primordial de la administración fiduciaria y consiste en que los activos traspasados al fiduciario no forman parte del patrimonio del fiduciario, del fideicomitente ni del fideicomisario sino que se utiliza como un patrimonio independiente a los participantes del fideicomiso.

Se afirma que a nivel de volumen, el fideicomiso de garantía es el principal ejemplo de la figura fiduciaria, y el que cuenta con el mayor auge en los últimos años. Según el 27% de los consultados, existen dos razones fundamentales que son: a) representan agilidad, bajo costo, y rapidez en el proceso tanto de emisión de respaldos para garantizar el cumplimiento de un crédito, como para la ejecución del bien en caso de no pago; b) según el Acuerdo SUGEF 1-95 de "Normas Generales para la Clasificación y Calificación de los Deudores de la Cartera de Crédito, Según el Riesgo y para la Constitución de las Estimaciones Correspondientes", publicado en el Diario Oficial La Gaceta el jueves 04 de enero del 2001, en su Capítulo I, Artículo 3, Inciso k, se establece como una de las garantías aceptadas a los Fideicomisos de Garantía, entre otros, para afianzar el cumplimiento de una obligación, lo cual le ha dado credibilidad y mayor uso a la figura por parte de las entidades prestamistas.

De acuerdo con el 47% de los consultados, y con fundamento en el Código de Comercio, se puede concluir que los Fideicomisos sí se pueden gravar. Este indica dos condiciones principales para tales efectos que

son: por permiso del fideicomitente y por orden judicial. Un 16% de los consultados opina que la razón más fuerte es la autorización expresa del fideicomitente y un 13% menciona que también existen fideicomisos constituidos con ese fin.

La Ley establece cinco causas de extinción del fideicomiso, las cuales son: la realización del objetivo; cumplimiento de alguna condición especial establecida en el contrato; acuerdo entre las partes; cuando el fideicomitente esté facultado para revocar el servicio y así lo solicite; cuando falte el fiduciario y no se pueda sustituir. Acerca de esto el 47% opina que la causa fundamental para la finalización del contrato de fideicomiso es el cumplimiento del objetivo que lo generó.

Según lo indica el 100% de los entrevistados, la Ley no establece una estructura básica de contrato, ni del manejo administrativo para los fideicomisos, por lo cual la costumbre ha generado una de las principales ventajas de los Departamentos de Fideicomisos, que consiste en la jerarquización de ejecutivos, en los cuales se dividen el número y la modalidad de fideicomisos; además del manejo separado de proyectos o fuentes de recursos, lo cual permite controlar y aprovechar al máximo los recursos.

El 38% de los cuestionados relacionaron la administración de bienes inmuebles con la figura de los fideicomisos inmobiliarios y de titularización. Respecto a esto, la Ley no establece una clasificación para los fideicomisos, por lo que la experiencia ha generado diferentes tipos, con el fin de identificar en forma más fácil el negocio y la manera de administrarlos; y pese a que sus fines son distintos, cuentan con similitudes muy generales como los mecanismos que se utilizan para manejarlos, ejemplo de esto es el traspaso del terreno, los gastos de operación, planillas, inversiones, entre otros, lo cual facilita relacionarlos.



En Costa Rica no se ha desarrollado en un grado importante el manejo de bienes inmuebles bajo la figura fiduciaria; más bien se han realizado pocos proyectos en los que se mezcla el fideicomiso inmobiliario y el de titularización, los cuales van de la mano en su desarrollo y ejecución, en el sentido de que se ceden los derechos de utilización del terreno para construir viviendas, oficinas u otros proyectos, que se han financiado con la colocación de títulos valores a través de la Bolsa.

Según lo indicado en el párrafo anterior, en general, la industria fiduciaria considera como mejor y actual ejemplo al Fideicomiso de Titularización y Desarrollo de Infraestructura Eléctrica Proyecto Hidroeléctrico Peñas Blancas, constituido entre el Instituto Costarricense de Electricidad y el Banco Nacional de Costa Rica, ya que en él se mezcla la figura de fideicomisos y la emisión de títulos valores con el fin de obtener recursos para construir un inmueble, que en este caso es la planta hidroeléctrica.

Básicamente el fideicomiso es considerado como el mejor vehículo para titularizar, lo cual consiste en obtener y movilizar activos líquidos a nombre del fideicomiso, mediante la emisión de títulos valores respaldados en dichos activos, es decir, por el patrimonio fideicometido.

Se puede concluir que el fideicomiso ofrece grandes ventajas para manejar de manera adecuada bienes inmuebles destinados a proyectos generadores de riqueza o de ahorro de costos. Respecto a esto el 19% de los consultados considera que las principales condiciones de esta figura de administración de inmuebles y de proyectos de infraestructura son: a) permite trabajar con gastos e ingresos pre - operativos, lo cual sirve como escudos fiscales; b) cuentan con el beneficio de captar recursos del público

por medio de la Bolsa, es decir, funciona como uno de los vehículos para titularizar, con una fianza establecida en el inmueble, entre otras.

Respecto a lo anterior, el 23% de los consultados atribuyen a la flexibilidad como el principal beneficio del fideicomiso, seguido en un 16% por la emisión de garantías y el traspaso del bien y en un 12% por la actualización del valor del bien traspasado. Esto fundamentado en el "Reglamento sobre la oferta pública de valores provenientes de procesos de titularización", aprobado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), mediante artículo 11, acta 175-2000 de la sesión del 4 de setiembre del 2000 y publicado en La Gaceta del 02 de octubre de ese año.

El reglamento antes mencionado, en su Sección I, Artículo Quinto, determina a los fideicomisos, los fondos de inversión y las sociedades creadas especialmente para este propósito, como los vehículos mediante los cuales se podrán llevar a cabo los procesos de titularización.

En el caso de FIDELEC PEÑAS BLANCAS, el emisor de los valores es el propio fideicomiso, el fideicomitente es el Instituto Costarricense de Electricidad, el fiduciario es el Banco Nacional de Costa Rica y los fideicomisarios son, en primera instancia, los tenedores de títulos que emita el fideicomiso. El principal objetivo del fideicomiso es construir el proyecto para después arrendarlo al ICE; precisamente de este arrendamiento nacen los ingresos que se titularizan para obtener los recursos requeridos para la construcción.

Debido a las condiciones actuales en que se encuentra el mercado de inversión costarricense, en donde existe gran cantidad de dinero circulando en la economía, y los instrumentos actuales de inversión por lo general no ofrecen niveles de rentabilidad seguros y atractivos, algunos

entes, entre ellos la Cámara de Corredores de Bienes Raíces, se encuentran fomentando la administración de terrenos, lo que ha despertado interés en ciertos sectores de la industria bancaria y financiera del país, demostrando que si los negocios en bienes inmuebles se realizan bien, pueden ser inversiones muy rentables y seguras.

Por esto es de interés para FINACIO S.A. incursionar en la administración de bienes inmuebles, bajo la figura de fideicomisos, la cual cuenta con algunas condiciones especiales como las enumeradas a continuación:

- Permite generar y administrar eficiente, eficaz y privadamente los recursos para la construcción del proyecto, en caso de que este sea el fin.
- Crear un patrimonio autónomo para realizar el correcto manejo del activo, característica propia de la figura del fideicomiso.
- Permite la actuación de dos partes interesadas bajo una figura independiente de las dos.
- Establece la participación de inversionistas, lo que crea instrumentos adicionales de inversión y recursos frescos para la construcción de proyectos.

Estas condiciones son, en general, particularidades de los fideicomisos, lo que permite realizar la implementación y administración de diferentes instrumentos con intereses separados pertenecientes a entidades individuales, bajo una misma figura.

## 2. Bases Operativas

La Ley costarricense establece que cualquier persona que adquiera obligaciones como fiduciario, debe separar los bienes traspasados de los suyos y de los demás, es decir, debe llevar registros especiales e individualizados de cada uno de los diferentes fideicomisos que suscriban, así como registros consolidados de ellos; esta contabilidad debe ser independiente de la contabilidad de la institución.

La Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) establece un catálogo de cuentas contables generales mediante el cual todos los entes bajo su fiscalización, incluyendo los fideicomisos de estas entidades, deben registrar sus transacciones.

El 78% de los consultados opina que los departamentos fiduciarios bancarios estatales, cuentan con instrumentos aptos para la administración de fideicomisos, como lo son: sistemas de cómputo, manuales técnicos y de usuario para el manejo básico de los fideicomisos, que les permite administrarlos bajo los lineamientos de la SUGEF.

El 97% considera que esas herramientas mantienen gran relevancia en los servicios que se ofrecen a los clientes, además el 91% menciona la conveniencia de mejorarlas y actualizarlas, no solo a nivel de sistemas informáticos, sino también en conocimiento del personal.

La Ley costarricense no establece lineamientos operativos acerca de la contabilidad de los fideicomisos, pese a que el 66% de los consultados menciona que los procedimientos existentes son muy generales y además opinan que algún ente supervisor, debe crear procedimientos claros y que se puedan aplicar fácilmente a cada uno de los fideicomisos, con el propósito de estandarizar la industria fiduciaria costarricense.

La contabilidad fiduciaria es muy sencilla y básicamente difiere de la contabilidad administrativa en el registro del patrimonio y en el manejo de proyectos o fuentes de recursos independientes dentro de una misma estructura contable. Con respecto a esto, el 72% de los cuestionados considera que la manera en que se contabilizan los fideicomisos es la idónea y fácil de entender para los clientes, pero al no existir normas específicas, se torna un poco subjetiva, lo que origina que cada institución registre las mismas transacciones de manera diferente, pero que en alguna medida estas diferencias llegan a ser aceptadas y adoptadas por la industria en general.

De igual manera y muy ligado al aspecto contable, la legislación fiscal no especifica factores como escudos fiscales, y si existen excepciones o fideicomisos no sujetos al pago de impuestos. Respecto a este tema, el 78% de los consultados opina que sí existe regulación tributaria para los fideicomisos, pero que se limita a decir que todos deben pagar el Impuesto sobre la Renta, mientras que el 100% de los entrevistados afirman que la Dirección General de Tributación Directa, no entiende y no conoce la figura, por lo que dicta que todos los fideicomisos deben pagar impuestos, sin tener conocimiento de las actividades que realiza cada uno de ellos. Además debe determinar normas claras no solo en materia imponible, sino también en escudos fiscales y a quién beneficia.

La Ley del Impuesto sobre la Renta menciona que todos los fideicomisos deben pagar el Impuesto sobre la Renta; al respecto el 34% de los consultados menciona que la mayoría de fideicomisos deben pagar el Impuesto sobre la Renta, pero que se debe estudiar cada caso, ya que por principio todos son muy diferentes; asimismo un 24% está de acuerdo en que paguen, principalmente el impuesto de bienes inmuebles.

Según un entrevistado, el legislador se halla en la necesidad de considerar al fideicomiso como un contribuyente independiente, en el que establece al fiduciario como responsable obligado por deuda tributaria ajena, fundamentado en el Código de Comercio.

### **3. Información recolectada**

La principal actividad realizada por la banca, en esencia, es la intermediación en el crédito, a través del manejo de recursos de terceros y la intermediación en los pagos, los cobros y la administración de capitales. Dentro de las operaciones propias del ente, destacan los servicios bancarios, los servicios fiduciarios, tanto por fideicomiso, como por mandato y otras operaciones de confianza, las cuales pueden ser realizadas de acuerdo con su naturaleza y al fin que persiga.

Con respecto a las características del fideicomiso como servicio bancario, se puede concluir que en Costa Rica, actualmente, las operaciones fiduciarias están compuestas principalmente por tres tipos de fideicomisos medidos por el volumen de transacciones: los de Garantía y los de Inversiones; y por el monto destinado para las operaciones: los de Crédito. El 29% de los consultados menciona que los fideicomisos que se manejan con mayor frecuencia en las Direcciones Fiduciarias Estatales Bancarias son los fideicomisos de Crédito; el 27% opina que los de Garantía y un 22% menciona a los de Inversión. Algunos otros servicios fiduciarios que ofrecen los bancos de recursos públicos, son los fideicomisos de fondos especiales, de administración y de manejo de fondos del Gobierno.

Además se llega a la conclusión de que el fideicomiso es una figura flexible y útil, pero con algunas limitaciones básicamente en el contrato de fideicomiso. Al respecto, el 48% de las personas consultadas coincide en

que el fideicomiso es una figura flexible y un 46% opina que es útil; permite ofrecer servicios diversos para el público y sirven para generar negocios, así como solucionar conflictos y diseñar estructuras nuevas que administren los negocios en forma ágil, que conserve un compromiso de confianza, base del fideicomiso, lo cual se cumple en un 84% según lo manifestaron los cuestionados.

La diversificación de los productos ofrecidos, la versatilidad y flexibilidad del servicio han sido las principales razones para la creciente acogida en el mercado y muestran el dinamismo financiero de esta actividad.

Además se concluye que algunos usos adicionales para la figura, con el fin de aprovechar la coyuntura actual del mercado, son los siguientes:

- Fondos de Prestaciones Legales: los cuales podrían consistir en transformar los gastos contables de cesantía, aguinaldo y vacaciones, en gastos reales, es decir, pasar de registrar un gasto, a girar los recursos efectivos, con el fin de construir una inversión para estos fines, lo cual genera dos beneficios principales: los gastos por este concepto conforman escudos fiscales y generan intereses por la inversión de esos recursos. Un 29% de los consultados opina que pueden llegar a ser un servicio adicional importante.
- Fideicomisos Accionarios: los cuales constituyen con el fin de formar parte de una sociedad jurídica; pueden ser temporal o indefinido. En ellos diferentes personas aportan recursos para que el fiduciario los destine a la adquisición de acciones, quedando el fiduciario obligado a controlar y supervisar a la empresa relacionada con la operación, en caso de mayoritario, o con voz y voto en caso de minoritario. El 23% menciona a estos fideicomisos como otro posible uso de la figura.

- Fideicomisos Financieros: los cuales consisten en aquel contrato de fideicomiso, en el que el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad supervisada por la superintendencia correspondiente, para actuar como fiduciario financiero; los beneficiarios son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes así transmitidos. La principal ventaja de estos fideicomisos es que se ofrece seguridad a los clientes, ya que los fiduciarios son personas fiscalizadas por los entes pertinentes. El 42% indica que este uso adicional de fideicomisos puede ser la principal utilización que se le puede dar a la figura.
- Otros: de la información recolectada, se menciona a los fondos especiales para educación que permiten flexibilidad en cuanto a monto, plazo y moneda del ahorro.

Un aspecto importante que se debe destacar es que no existe un parámetro que sirva a los fiduciarios para establecer la comisión que se cobra por la administración fiduciaria de los bienes inmuebles. Esto respaldado por el comentario realizado por uno de los entrevistados.

## **B. RECOMENDACIONES**

### **1. Marco Legal**

Debido a la inexistencia de un contrato que marque en forma general a los fideicomisos, ya que todos son diferentes en su esencia, es necesario para FINACIO S.A., crear un contrato base para un fideicomiso específico de administración de inmuebles que incluya el traspaso de fincas en diferentes sectores del país. Este contrato servirá como punto de partida para construir nuevos contratos según las necesidades y el fin de nuevos posibles fideicomisos.



El contenido del instrumento que condensa el negocio fiduciario siempre debe incluir los elementos representativos del mismo que son, entre otros, los siguientes:

- a. Declaraciones: en este apartado se perfila el interés del cliente en fideicomitir su patrimonio y su actividad, lo que establece los fines del fideicomiso.
- b. Afectación del patrimonio: es la voluntad manifiesta del cliente de entregar parte de su patrimonio a una institución fiduciaria a favor de la persona que designe el cliente, con la realización de los distintos objetivos previstos.
- c. Transmisión de la propiedad: se refiere al perfeccionamiento de la transmisión del patrimonio del cliente a la institución fiduciaria, para lo cual se deberá observar los requisitos para cada caso, como pueden ser entre otros: los endosos, la entrega y recepción del bien, la inscripción en el registro público de la propiedad, el cambio de nombre del titular de una inversión administrada en una institución, el registro del nuevo titular ante terceros respecto de derechos al cobro, entre otros.
- d. Fines del negocio: son aquellos que permiten programar las actividades por realizar, verificar que sean posibles de ejecutar de acuerdo a las políticas y procedimientos establecidos en las leyes en la materia, así como en el contrato.
- e. Comité Especial: debe contener el órgano auxiliar del negocio, cuya actividad se determina por los fines del fideicomiso.
- f. Duración del contrato: debe señalar el tiempo que determine el cliente para mantener el negocio fiduciario.

- g. Cualquier otro documento y cláusula accesoria referente al negocio.

## **2. Bases Operativas**

Con respecto a la contabilidad de fideicomisos se debe crear un catálogo de cuentas general que sirva de base para las operaciones de los fideicomisos de administración de bienes inmuebles, base del presente trabajo de investigación. Debido a la naturaleza de los fideicomisos en general, este catálogo contiene cuentas contables generales que sirven de base para el registro inicial de los aportes para el que refiere el contrato de fideicomiso.

Este catálogo de cuentas debe facilitar la gestión del fiduciario y la interpretación por parte de las partes involucradas o interesadas en el fideicomiso mientras su diseño sea el adecuado, por lo que debe permitir de una forma ágil traducir cada una de las transacciones que corresponden.

Como se ha mencionado anteriormente con respecto al registro e identificación de los fideicomisos, luego de suscrito el contrato se debe determinar la naturaleza de éste, de manera que se diseñe el catálogo de cuentas contables correspondiente, tomando en cuenta aspectos como los siguientes:

- a. Proyectos necesarios o esperados: el catálogo debe prever la creación de diferentes niveles para el registro de las transacciones por programa.
- b. Determinar los tipos de transacciones usuales para el fideicomiso, es decir, plantear cuales podrían ser los movimientos de recursos que se

presentarán en la administración del contrato de fideicomiso, como lo son: inversiones, ingresos, moneda, si administra cartera de crédito, entre otros.

Referente a los impuestos y tasas que se esté obligado a pagar, el contrato de fideicomiso debe especificar en forma clara y aplicable, cómo se manejará y quién será el responsable del pago.

### **3. Información recolectada**

De acuerdo con los resultados del presente trabajo de investigación, con respecto a los servicios fiduciarios que el mercado brinda con más frecuencia y en mayor volumen, los cuales son los de crédito, garantía y de inversión, servicios que FINACIO S.A. brinda en la actualidad, se recomienda a la compañía establecer la base con la que incursionará en la administración de bienes inmuebles, para lo cual debe listar los beneficios, en forma general, que ofrece administrar fideicomisos.

Un aspecto importante en la constitución de los fideicomisos mencionados en el párrafo anterior, es la incursión de costos por parte de los participantes, por lo que se recomienda a FINACIO S.A. construir una tabla base que detalle los costos en que se incurren para la constitución del fideicomiso y que sirva para el cobro de comisiones por administración fiduciaria.

Respecto a esto es de vital importancia mencionar que el fiduciario es acreedor preferencial en cuanto al cobro de la comisión, según lo menciona la legislación.

Asimismo, por ser el principal negocio de FINACIO S.A., y con el fin de que la compañía obtenga honorarios que protejan sus intereses, es de notoria importancia estudiar el cálculo de éstos por concepto de

administración fiduciaria, principalmente, debido a que el fiduciario no puede recibir del fideicomiso más recursos que los que se fijan en el acuerdo entre las partes, es decir, debe quedar bien estipulado por ejemplo, si se cobra por proyectos, sobre los rendimientos que generen los recursos del fideicomiso, sobre las ventas de las propiedades, si fuera el caso, entre otros.

Se puede recomendar, para una etapa futura de investigación, activar una organización a nivel de todos los fiduciarios costarricenses, que logre establecer lineamientos específicos, claros y funcionales para toda la industria, con el fin de lograr la estandarización de las carteras fiduciarias. Esta organización debe contar con el apoyo de los entes supervisores, para que sea más fácil legislar y fiscalizar a la industria.

# **CAPITULO VI**

## **PROPUESTA**

### **TABLA DE CONTENIDO**

1. Introducción

228

2. Contrato base de un Fideicomiso de Administración de Bienes Inmuebles	230
2.1 Tabla de Pagos por Opción de Compra de Propiedades	251
2.2 Tabla de Pagos por Opción de Compra de Mobiliario	252
3. Aspectos Generales acerca del Catálogo de Cuentas Contables para el manejo de un Fideicomisos de Bienes Inmuebles	253
4. Catálogo de Cuentas para el Fideicomiso No. 10-2001 Maderas Upala S.A.	255
5. Principales beneficios que ofrece la Figura Fiduciaria	263
6. Detalle de costos para el Fideicomitente en la implementación del Fideicomiso	266
6.1 Costos en la constitución de una Hipoteca	267
6.2 Costos en la cancelación de una Hipoteca	267
6.3 Costos de Traspaso a un Fideicomiso	268
6.4 Comparación de Costos de Hipoteca vs el Fideicomiso	269
7. Beneficios generales para los participantes del Fideicomiso	271

## **INTRODUCCION**

Costa Rica no cuenta con normas legales específicas que regulen el contrato de fideicomiso, por lo cual se regula por normas contenidas en el acuerdo establecido entre las partes, generalmente preparado por el fiduciario, en donde el fideicomitente suscribe el contrato de acuerdo con las cláusulas adecuadas al tipo de fideicomiso.

Lo anterior establece el punto más importante para FINACIO S.A., en el sentido de que se necesita contar con una base contractual que servirá como punto de partida para el establecimiento de posibles contratos de fideicomisos para la administración de bienes inmuebles. Aquí es importante destacar que por razones de ética profesional, la información personal, como números de cédula, nombres de personas físicas y jurídicas, folios reales de fincas, entre otros, que se presentan en la presente propuesta son ficticios.

Los fiduciarios costarricenses han establecido una serie de cláusulas dentro del contrato de fideicomiso que se aplican en forma general y para todos los casos. Las mismas tratan de proteger los fines del fideicomitente, tomando en cuenta la responsabilidad en las obligaciones del fiduciario.

Este apartado está diseñado por cuatro partes fundamentales, que construyen tanto la base contractual (Contrato de Fideicomiso), así como operativa (Catálogo General de Cuentas Contables). Además, la descripción de las ventajas que ofrece la figura fiduciaria.

La primera parte constituye la importancia de utilizar la figura de los fideicomisos como herramienta de administración de recursos de terceros; la segunda, la base contractual con la que FINACIO S.A. podrá fundamentarse para la constitución de posibles contratos de fideicomisos de administración de bienes inmuebles; la tercera es la estructura

administrativa y contable con la que FINACIO S.A. construirá la administración de esos fideicomisos; y la cuarta parte consiste en detallar los costos que se deben considerar en la implementación de dichos fideicomisos por parte del fideicomitente.

Entonces la propuesta tiene como objetivos específicos los siguientes:

- Crear un contrato para la constitución de un fideicomiso para administrar bienes inmuebles.
- Construir un catálogo de cuentas contables que se utilice como base para el manejo de los fideicomisos de bienes inmuebles.
- Elaborar una lista de características de los principales beneficios que ofrece la figura de los fideicomisos, en FINACIO S.A.
- Diseñar un cuadro de costos de implementación para el fideicomitente.

**A. Crear un contrato que sirva como base, para la constitución de fideicomisos para administrar bienes inmuebles.**



**CONTRATO DE FIDEICOMISO No. 10-2001**  
**MADERAS UPALA S.A. / FIDUCIARIA NACIONAL, FINACIO, S.A.**

**FIDEICOMITENTES:** MADERAS UPALA S.A.  
**FIDUCIARIO:** FIDUCIARIA NACIONAL, FINACIO S.A.  
**FIDEICOMISARIOS:** PERSONAS FÍSICAS O JURIDICAS ACREEDORAS DE  
LOS FIDEICOMITENTES Y LOS PROPIOS  
FIDEICOMITENTES, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA  
CLÁUSULA PRIMERO DEL PRESENTE CONTRATO

Entre nosotros: **ALFREDO VILLALOBOS SOTO, mayor, casado una vez, Ingeniero Agrónomo, vecino de Curridabat, portador de la cédula de identidad número uno – cuatrocientos ochenta y uno – cero doce**, en calidad de **PRESIDENTE** con facultades de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma de la empresa **MADERAS UPALA S.A.**, cédula jurídica número tres – ciento uno – cero veinte mil setecientos cuarenta y seis, cuyo poder está inscrito en la Sección Mercantil del Registro Público, al Tomo: Quinientos cuarenta y uno; Folio: Veinte; Asiento: Trescientos quince y el señor **GUSTAVO NAVARRO MIRANDA, mayor, casado una vez, Bachiller en Finanzas, vecino de Santo Domingo de Heredia, portador de la cédula de identidad número uno - novecientos treinta y uno – setecientos diecinueve**, Apoderado General sin límite de suma en su calidad de **PRESIDENTE** con facultades suficientes para este acto de **FIDUCIARIA NACIONAL FINACIO, S.A.** con cédula de persona jurídica número tres – ciento uno – doscientos treinta y siete – seiscientos cincuenta y seis; personería debidamente inscrita en el Registro Mercantil, bajo Sección el Tomo: Mil ciento cuarenta y siete, Folio: Doscientos sesenta y nueve; Asiento: Trescientos veinte y que para efectos de este Contrato se denominará “ **FINACIO, S. A.**” o el “**FIDUCIARIO**”.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que es de interés de la empresa **FIDEICOMITENTE**, Maderas

Upala, S.A., constituir un mecanismo ágil y eficiente para la administración y posterior venta de las fincas que se enumeran en el presente contrato, con el fin de cancelar las deudas adquiridas por este; se escogió la figura del Fideicomiso.

**SEGUNDO:** Que de acuerdo con los Convenios No 39-00 del día 12 de marzo del dos mil uno y No 44-00 de igual fecha, Expediente No 2001-372-297, el deudor cede en pago sus bienes, en los términos del artículo 753, párrafo segundo del Código Procesal Civil a favor de los acreedores de Maderas Upala S.A., haciéndose dicha acción efectiva mediante la constitución de un Fideicomiso encargado de liquidar el patrimonio aquí fideicometido y con el producto, cancelar hasta donde alcance las acreencias de los **ACREEDORES**, que en lo sucesivo se denominarán los **FIDEICOMISARIOS**, en los términos que se dirán en la Cláusula Primera siguiente.

#### **POR TANTO:**

El **FIDEICOMITENTE** y el **FIDUCIARIO** convienen en celebrar el presente Contrato de Fideicomiso que se registrará por las Cláusulas siguientes y por las disposiciones legales del Título I, Capítulo XII, Libro II del Código de Comercio y el Inciso 7 del Artículo 116 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional.

#### **CLAUSULA PRIMERA**

##### **DE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO**

Los sujetos del presente Fideicomiso son los siguientes:

**FIDEICOMITENTE:** "MADERAS UPALA, S.A. **FIDUCIARIO:**

"**FIDUCIARIA NACIONAL, FINACIO, S.A.**". **FIDEICOMISARIOS:** en su

orden de prioridad, sin perjuicio que por disposiciones legales se deba alterar el orden establecido, serán: **PRIMERO: A) Señor BERNARDO ROJAS ALVAREZ**, quién fungió como Administrador de la empresa.

**SEGUNDO: B)** Los siguientes: **FIDEICOMISARIOS PREFERENCIALES**, en forma proporcional, según el detalle indicado en la Cláusula Quinta del presente Contrato: **B-1) BANCO DE COSTA RICA, B-2) SERGIO**

**MORALES VARGAS. TERCERO: C) TRABAJADORES** del **FIDEICOMITENTE** antiguo Deudor, Maderas Upala, S.A., quienes tendrán preferencia de pago sobre cualquier otro Fideicomisario a excepción de los indicados en los Items A y B, según lo dispongan las Leyes Especiales, correspondiendo al Comité Especial en este caso definir la prioridad de pago: **C-1) Prestaciones a Trabajadores al treinta de abril del año dos mil uno. CUARTO: D) FIDEICOMISARIOS COMUNES:** en forma proporcional, según el detalle indicado en la Cláusula Quinta del presente Contrato: **D-1) C.O.B., S.A., D-2) FIDEICOMISO No. 100-99 /BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL, D-3) MAQUINARIA Y EQUIPO S.A. QUINTO: E)** Si existieran fondos disponibles después de cancelar los anteriores Fideicomisarios, se procederá a cancelar al **FIDEICOMITENTE** a saber **MADERAS UPALA, S.A.**, por cualquier remanente que resulte con la venta de los respectivos activos aportados al fideicomiso.

#### **CLAUSULA SEGUNDA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

El Patrimonio del presente Fideicomiso estará constituido por los siguientes bienes, cuyos avalúos disponibles, se anexan al presente Contrato de Fideicomiso, debidamente aceptados por los **FIDEICOMISARIOS**:

- 0 1 Finca:** Maderas Upala S.A., **Folio Real:** 108300-000, de la Provincia de San José, cuyo avalúo es de **US\$ 900.000.00 (Novecientos mil dólares exactos)**.
- 2 Finca:** Aserradero Juan S.A., **Folio Real:** 107400-000, de la Provincia de Alajuela, con un avalúo total de **US\$970.000.00 (Novecientos setenta mil dólares exactos)**, que incluye las edificaciones.
- 3 Finca: Lisa**, constituida por las siguientes Propiedades, ubicadas en la Provincia de Alajuela: Folio Real: 101180-000, Folio Real: 180600-000, Folio Real: 173100-000, Folio Real: 175400-000, Folio Real: 173200-000. Estas cinco Propiedades fueron valoradas en su conjunto en **US\$160.000.00 (Ciento sesenta mil dólares exactos)**.

- 4 **Finca:** LaToi, Folio Real: 177400-000 de la Provincia de Alajuela, cuyo avalúo es de **US\$40.000.00 (Cuarenta mil dólares exactos)**.
- 5 **Finca:** Boca Cerrada, Folio Real: 220900-000, ubicada en la Provincia de Alajuela, cuyo avalúo es de **US\$20.000.00 (Veinte mil dólares exactos)**.
- 6 **Finca:** Caucho, constituida por las siguientes fincas, Folio Real: 43000-000, Folio Real: 60800-000, Folio Real: 60820-000, Folio Real: 61200-000, Folio Real: 60030-000, Folio Real: 61050-000 y la Folio Real: 61300-000, todas ubicadas en la Provincia de Limón. Las siete fincas fueron valoradas en conjunto **US\$240.000.00 ( Doscientos cuarenta mil dólares exactos)**.
- 7 **Maquinaria y Equipo:** Los bienes muebles, maquinaria y equipo, también formarán parte del patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con el inventario que levantará el **FIDUCIARIO** conjuntamente con los **FIDEICOMITENTES y los FIDEICOMISARIOS**, a más tardar treinta días naturales después de firmado el presente **FIDEICOMISO**, y que formará parte integral de este Fideicomiso y cuyo valor se estima en **US\$300.000.00 (Trescientos mil dólares exactos)**.
- 8 Son parte también del patrimonio del Fideicomiso, el precio que se obtenga sobre la venta de los bienes; incluyendo los dineros recibidos sobre las opciones de venta, así como todas las mejoras que se le introduzcan a los inmuebles y cualquier aumento de cabida que se presente y todos los ingresos que se generen por la venta de productos que se obtengan de las Fincas.
- 9 Asimismo, formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, las siguientes propiedades que solamente serán liquidadas, si no alcanzare con el producto de la liquidación de los restantes bienes fideicometidos, para cubrir íntegra y únicamente la acreencia del C.O.B., S.A., en este Fideicomiso: **Seis fincas** que se tienen en copropiedad con Bosques Forestales S.A., Folio Real: 140800-000, Folio Real: 160620-000, Folio Real: 168700-000, Folio Real: 180900-000, Folio Real: 220800-000,

Folio Real: 189100-000. Todas las fincas anteriores están ubicadas en la Provincia de Alajuela y no cuentan con avalúos.

**FINACIO, S.A** de conformidad con las disposiciones legales vigentes, mantendrá el patrimonio del Fideicomiso, separado de su propio patrimonio, del patrimonio de las **FIDEICOMITENTES**, y de **LOS FIDEICOMISARIOS**, y del patrimonio de otros Fideicomisos que tenga en administración. Dichos bienes constituirán un patrimonio autónomo y separado del de los **FIDEICOMITENTES** y del **FIDUCIARIO**.

### **CLAUSULA TERCERA**

#### **ACEPTACIÓN DEL FIDEICOMISO**

El **FIDUCIARIO**, que de acuerdo al Artículo 637 del Código de Comercio y la Cláusula Tercera del Pacto Constitutivo, está facultado de actuar como tal, acepta formalmente el Fideicomiso aquí constituido y se obliga a cumplir fielmente con eficiencia y eficacia la salvaguarda de los bienes que se le confíen en la realización de los fines estipulados en este contrato, con absoluta responsabilidad y de acuerdo con lo estipulado en el presente Contrato.

En el desempeño de su gestión, el **FIDUCIARIO** deberá emplear el cuidado de un buen padre de familia y será responsable de cualquier pérdida o disminución que sufra el patrimonio fideicometido por culpa o negligencia de su parte.

### **CLAUSULA CUARTA**

#### **DEL COMITÉ ESPECIAL**

De conformidad con lo que dispone el numeral 7 del Artículo 116 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, se crea un Comité Especial del Fideicomiso, cuyos deberes y obligaciones se acordarán en las sesiones programadas por el **FIDUCIARIO**, **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS**.

Dicho Comité estará integrado por:

- ° Un representante de los **FIDEICOMITENTES**
- ° Dos representantes de los **FIDEICOMISARIOS PREFERENCIALES**

° Dos representantes de los **FIDEICOMISARIOS COMUNES**

Los representantes de los Fideicomisarios Preferenciales y Comunes que asistan al Comité, deberán tener saldos pendientes de pago en el Fideicomiso, caso contrario deberá ser sustituido por otro preferencial o común según corresponda que mantenga saldo pendiente de pago de conformidad con lo indicado en el Reglamento del Comité Especial. A las sesiones del Comité Especial asistirá un representante del **FIDUCIARIO**, sin voto.

**CLAUSULA QUINTA  
DE LA FINALIDAD DEL FIDEICOMISO**

El presente Fideicomiso tendrá por finalidad, liquidar los bienes fideicometidos en la modalidad más rentable, incluida la segregación, y con su producto, cancelar hasta donde alcance y según las preferencias acordadas en las resoluciones antes citadas a los **FIDEICOMISARIOS**, conforme a los montos que de seguido se indica.

- A)** Al señor Bernardo Rojas Alvarez, portador de la cédula de identidad número tres – trescientos cincuenta y nueve – ciento once, quien fungió como Administrador de la empresa la suma de **US\$70.000.00 (Setenta mil dólares exactos)**.
- B)** Fideicomisarios Preferenciales en forma proporcional, según el siguiente detalle:
- B-1) BANCO DE COSTA RICA**, a quien se le adeuda la suma de **US\$200.500.00 (Doscientos mil quinientos dólares exactos)**.
- B-2) SERGIO MORALES VARGAS**, a quien se le adeuda la suma de **US\$220.000.00 (Doscientos veinte mil dólares exactos)**.
- C) TRABAJADORES:** Quienes tendrán preferencia de pago sobre cualquier otro Fideicomisario, excepto los indicados en los Items A y B de la Cláusula Primera, de acuerdo con lo que dispongan las Leyes Especiales, correspondiendo al Comité Especial en este caso definir la

prioridad de pago. El cálculo demás funciones colaterales será en su totalidad responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**:

**C-1)** Prestaciones a Trabajadores al treinta de abril del año dos mil uno, la suma estimada de **₡9.000.000.00 (Nueve millones de colones exactos)**.

**D) OTROS FIDEICOMISARIOS**, en forma proporcional:

**D-1)** **C.O.B., S.A.**, a quien se le adeuda la suma de **US\$1.000.000.00 (Un millón de dólares exactos)**.

**D-2)** **FIDEICOMISO No. 100-99/BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL**, por la suma de **US\$ 570.000.00 (Quinientos setenta mil dólares exactos)**.

**D-3)** **MAQUINARIA Y EQUIPO S.A.**, por la suma de **US\$30.000.00 (Treinta mil dólares exactos)**.

**E)** En su caso, y en forma proporcional, después de cancelar los anteriores fideicomisarios, se cancelará a **MADERAS UPALA S.A.**, el remanente, en caso de que resulte, con la venta del patrimonio fideicometido.

#### **CLAUSULA SEXTA**

##### **DEL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE LAS PROPIEDADES**

El **FIDUCIARIO** será el responsable de administrar el proceso de venta de las propiedades y de formalizar sus ventas, todo ello, bajo los términos del presente Contrato y el Reglamento de Ventas que formará parte integral de este Contrato y las directrices específicas que le gire el Comité Especial del Fideicomiso, siempre que estén acorde con los términos del presente Contrato.

**1.** A los **FIDEICOMITENTES**, representados por el Ingeniero Alfredo Villalobos Soto, se le otorgará un plazo de **NOVENTA DÍAS** naturales para que venda todos los activos, contados a partir de la firma del presente FIDEICOMISO.

Si dentro de este plazo los **FIDEICOMITENTES** no logran vender la totalidad de los bienes, pero los liquidados permitieran cubrir por lo menos un 50% de las acreencias dichas, tendrán un plazo adicional

de noventa días naturales para liquidar los restantes bienes en la forma indicada. Si igualmente dentro de este plazo, no se hubiere logrado vender el resto de los bienes, pero sí una cantidad equivalente al 50% de ese resto, el plazo se extenderá por noventa días naturales más.

2. El **FIDUCIARIO** ejecutará las ventas siempre que superen los avalúos asignados a cada bien, aceptando para ello, que se paguen con el producto del precio, las comisiones necesarias para lograr las ventas, que no serán superiores al cinco por ciento en cualquier caso, con la salvedad de que en cuanto a propiedades de vocación forestal, en la medida en que el precio que obtenga el intermediario sea superior a **QUINIENTOS DOLARES SIN CENTAVOS**, por hectárea, el sobreprecio podrá ser negociado con el intermediario en las condiciones fijadas por el Comité Especial del Fideicomiso.
3. Si transcurrido el plazo inicial o sus prórrogas indicadas, los **FIDEICOMITENTES** no lograren vender bienes en suma suficiente para cancelar el total de las deudas, el **FIDUCIARIO** procederá a vender los que no hubieren sido liquidados aún de la siguiente manera: el precio de venta será el precio de referencia fijado en los avalúos existentes a la fecha de este Contrato y los avalúos que se realicen posteriormente.
4. Si los bienes no fueron vendidos por el Fiduciario total o parcialmente durante un periodo adicional de noventa días naturales, los **FIDEICOMISARIOS** podrán recibir en pago los bienes que no hubieren sido liquidados, pero la dación en pago no podrá ser hecha en ningún caso por suma inferior a los avalúos respectivos y anexados y los avalúos que se realicen posteriormente a este Contrato, siendo que el **FIDEICOMISARIO** que recibiere en pago el o los bienes deberá compensar el dividendo que le corresponde a los restantes, ya sea renunciando a futuros pagos con otros bienes, ya



sea mediante pago en efectivo u otro medio aceptado por los demás **FIDEICOMISARIOS**.

En la dación de pago tendrán prioridad los **FIDEICOMISARIOS PREFERENCIALES** y solo deberá el **FIDEICOMISARIO** cubrir el exceso entre el monto de su crédito y el valor del bien recibido en pago.

5. Si pasados noventa días naturales y los bienes no se vendieren por parte del Fiduciario en el precio indicado u otorgados en dación de pago a los Fideicomisarios, el **FIDUCIARIO** procurará la venta con un descuento del **VEINTICINCO POR CIENTO** del valor de los avalúos respectivos. No obstante, en cada ocasión en que el **FIDUCIARIO** tuviere una oferta de compra por suma inferior al monto de los avalúos, se otorgará a las **FIDEICOMITENTES** por escrito un plazo de quince días naturales para que consiga un comprador que iguale la oferta. Vencido este plazo sin que se hubiere presentado por los **FIDEICOMITENTES** quien iguale la oferta, el **FIDUCIARIO** podrá vender el bien en el precio ofertado por el tercer interesado.
6. **C.O.B., S.A.**, queda garantizado en el eventual faltante que existiera a su favor y una vez liquidados los bienes fideicometidos por **MADERAS UPALA S.A.**, con los bienes que la finca MADERAS UPALA S.A. y la finca Lisa constituida por las fincas descritas en la cláusula segunda, inciso tres, del presente Contrato, que se traspasa al presente Fideicomiso, en cuyo caso, el **FIDUCIARIO** procederá con la venta de dichos bienes, de conformidad con lo indicado en los Puntos 1, 2, 3, 4 y 5 anteriores.
7. Una vez canceladas sus acreencias a **C.O.B., S.A.** y/o otorgada la dación de pago de los bienes que corresponden, el patrimonio remanente de estas últimas propiedades, se devolverá a **MADERAS UPALA S.A.**

8. Del inmueble fideicometido inscrito en el Folio Real: 107400-000, situado en Pital y en el que se encuentra ubicado el **ASERRADERO JUAN, S.A.**, se procederá a segregación en el transcurso de los cinco días posteriores a la inscripción de la Finca a nombre del FIDUCIARIO, un lote con medida superficial de 3 **ha** (Tres hectáreas) en donde están ubicadas las instalaciones de la industria. Los costos de dicha segregación serán asumidos por los Fideicomitentes.
9. En este mismo acto se suscribe la opción de venta del lote por segregación a favor de **INDUSTRIAS EL COMPRADOR S.A.** Cédula de Personería Jurídica Número: Tres - Ciento uno - doscientos diez mil cien -, quien se compromete a cancelar la suma de **Cuatrocientos treinta mil dólares exactos** en un plazo que no exceda el año, con intereses corrientes calculados a una tasa fija del nueve por ciento anual, pagaderos mensualmente en forma vencida, sin perjuicio de que sean aceptados por parte del Comité Especial del Fideicomiso pagos extraordinarios y **Catorce mil dólares exactos** en el momento de formalizarse la opción de venta, como abono al precio y dichos intereses corren a partir de la firma de la opción. Con el no pago de una de las cuotas de intereses se tendrá por incumplida la opción y por vencido el plazo de pleno derecho por parte del Beneficiario, transcurridos siete días naturales de la fecha del pago. En este caso, quedarán a favor del patrimonio toda suma pagada. Si el producto de la liquidación de los demás bienes fuere suficiente para cancelar las deudas de los **FIDEICOMITENTES**, entonces el saldo del precio pendiente se tendrá por cancelado y el **FIDUCIARIO** procederá a traspasar a favor del **BENEFICIARIO** indicado anteriormente la finca objeto de esta opción, corriendo todos los gastos de traspaso, por cuenta del **BENEFICIARIO**. El plazo de un año indicado anteriormente, podrá ser prorrogado a criterio exclusivo del Comité Especial del Fideicomiso y bajo las condiciones que las partes acuerden en su oportunidad.

10. En este mismo acto, se suscribirá también la opción de venta sobre la maquinaria y equipo que se encuentra en el **Aserradero Juan S.A.**, a favor de **INDUSTRIAS EL COMPRADOR S.A.** Cédula de Personería Jurídica Número: Tres - Ciento uno - doscientos diez mil cien -, quien se compromete a cancelar al **FIDEICOMISO** por dichos bienes, la suma de **TRESCIENTOS MIL DOLARES SIN CENTAVOS** hasta en un año plazo, con intereses corrientes calculados a una tasa fija del nueve por ciento anual, pagaderos mensualmente en forma vencida, sin perjuicio de que sean aceptados por parte del Comité Especial del Fideicomiso pagos extraordinarios y **NUEVE MIL DÓLARES SIN CENTAVOS** en el momento de formalizarse la opción de venta, como abono al precio y dichos intereses corren a partir de la firma de la opción. Con el no pago de una de las cuotas de intereses se tendrá por incumplida la opción y por vencido el plazo de pleno derecho por parte del Beneficiario, transcurridos siete días naturales de la fecha del pago. En este caso, quedarán a favor del patrimonio toda suma pagada. Si el producto de la liquidación de los demás bienes fuere suficiente para cancelar las deudas de las **FIDEICOMITENTES**, entonces el saldo del precio pendiente se tendrá por cancelado y el **FIDUCIARIO** procederá a traspasar a favor del **BENEFICIARIO** o la persona física o jurídica que este designe, la finca, maquinaria y equipo, objeto de esta opción, corriendo todos los gastos de traspaso, por cuenta del **BENEFICIARIO**. El plazo de un año indicado anteriormente, podrá ser prorrogado a criterio exclusivo del Comité Especial del Fideicomiso y bajo las condiciones que las partes acuerden en su oportunidad.
11. Tanto el lote segregado como la maquinaria y demás bienes muebles y equipos de la industria, quedan en custodia del señor Villalobos Soto, quien será responsable de su conservación, óptimo mantenimiento y protección, a quien además le estará permitido su utilización durante el período de la opción de venta.

12. La propiedad perteneciente a **MADERAS UPALA, S.A.**, constituida por la siguiente Finca: **Folio Real:** 108300-000, de la Provincia de San José, cuyo avalúo es de **US\$ 900.000.00 (Novecientos mil dólares exactos)**, y **Finca: Lisa**, constituida por las siguientes Propiedades, ubicadas en la Provincia de Alajuela: Folio Real: 101180-000, Folio Real: 180600-000, Folio Real: 173100-000, Folio Real: 175400-000, Folio Real: 173200-000. Estas cinco Propiedades fueron valoradas en su conjunto en **US\$160.000.00 (Ciento sesenta mil dólares exactos)** serán traspasadas al FIDUCIARIO, quien las mantendrá bajo un proyecto específico denominado **UPALA/C.O.B.**, dado que estas propiedades se utilizarán únicamente para cubrir cualquier faltante de pago a favor de **C.O.B., S.A.**
- Todos los demás bienes fideicometidos, con exclusión de los antes mencionados, quedan en posesión del Fideicomiso, en el proyecto número uno, a partir del día de hoy, por lo que los **FIDEICOMITENTES** deben desocupar y entregarlos mediante Acta al **FIDUCIARIO**.
13. Una vez pagados los **FIDEICOMISARIOS** indicados, cualquier remanente, numerario o en bienes de los fideicometidos, será restituido a los **FIDEICOMITENTES**. Si el producto de la liquidación de los bienes no alcanzaren para pagar las deudas en su totalidad, los **FIDEICOMISARIOS** asumirán la pérdida o faltante correspondiente.

#### **CLAUSULA SETIMA**

#### **DE LAS OBLIGACIONES Y ATRIBUCIONES DEL FIDUCIARIO**

Son obligaciones y atribuciones del **FIDUCIARIO**, sin perjuicio de las que establecen las disposiciones legales vigentes y aplicables, las siguientes:

1. Recibir y custodiar el Patrimonio Fideicometido, para la realización de los fines que en el presente **CONTRATO** se estipulan, con absoluta responsabilidad y eficiencia, excepto los indicados en el incisos 10, 11 y 12 de la Cláusula Sexta.

2. Identificar los fondos fideicometidos y registrarlos por aparte, separados totalmente de sus bienes propios y de bienes correspondientes a otros Fideicomisos que administre o llegase a administrar, como consecuencia de sus operaciones regulares.
3. El **FIDUCIARIO** queda facultado para abrir con cargo al Fideicomiso las cuentas corrientes necesarias para la adecuada administración del presente Fideicomiso, previa aprobación del Comité Especial del Fideicomiso.
4. El **FIDUCIARIO** invertirá los recursos del Fideicomiso exclusivamente en documentos avalados afianzados o emitidos por las Instituciones del Estado, buscando maximizar su rentabilidad, compatible con la mayor seguridad del patrimonio, procurando mantener un grado de suficiente y no excesiva liquidez, para que el Patrimonio Fideicometido pueda, dentro de estas limitaciones, tener la rentabilidad máxima factible, todo con el propósito de que los recursos no se mantengan ociosos, sean lo más productivos posible y se cumpla con los propósitos del presente **FIDEICOMISO**. El Comité Especial evaluará periódicamente, las políticas de inversión y girará instrucciones correspondientes al **FIDUCIARIO**.
5. El **FIDUCIARIO** abrirá una custodia para resguardar los títulos valores adquiridos mediante las inversiones indicadas en el párrafo anterior, previa aprobación del Comité Especial del Fideicomiso.
6. El **FIDUCIARIO** podrá establecer planes que promuevan la venta de los activos. La distribución de los productos de la venta, se realizan trimestralmente durante los primeros ocho días después de cada cierre trimestral o cuando el Comité Especial del Fideicomiso lo señale. Los gastos que se deriven de la administración de los activos propiedad del Fideicomiso serán cubiertos con cargo al patrimonio del mismo, de conformidad con lo que apruebe el Comité Especial del Fideicomiso.
7. Los **FIDEICOMITENTES**, los **FIDEICOMISARIOS** y el **FIDUCIARIO**, se comprometen a poner a disposición del presente Fideicomiso, todas

las facilidades tecnológicas y humanas necesarias para la buena marcha del presente.

- 8.** El **FIDUCIARIO** sólo podrá disponer de los bienes en la forma dispuesta en este Contrato y sus Reglamentos.
- 9.** Pagar, con cargo al patrimonio fideicometido, todos los gastos necesarios para el funcionamiento del Fideicomiso, así como la cancelación de los impuestos, tasas o tributos especiales que pueden afectar ahora o en el futuro al Fideicomiso y a los bienes fideicometidos, de acuerdo con lo aprobado por el Comité Especial.
- 10.** Acatar las instrucciones que le otorgue el **COMITÉ ESPECIAL DEL FIDEICOMISO**, respetando las limitaciones que en este Fideicomiso se establecen.
- 11.** Llevar al día el libro de Registro de **FIDEICOMISARIOS**.
- 12.** Rendir un informe mensual al **COMITÉ ESPECIAL DEL FIDEICOMISO**, sobre todas las gestiones realizadas en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de que sea requerido algún informe extraordinario por parte del **COMITÉ ESPECIAL DEL FIDEICOMISO**.
- 13.** Atender cualquier otra función que requiera el **FIDEICOMISO** de acuerdo con la oferta de servicios presentada por el **FIDUCIARIO**.
- 14.** El **FIDUCIARIO**, se compromete a mantener a disposición del Comité Especial del Fideicomiso o de quien este designe - en todo momento y oportunidad – la información que se le requiera, respecto a la operación del Fideicomiso.

#### **CLAUSULA OCTAVA**

##### **DE OTRAS RESPONSABILIDADES DEL FIDUCIARIO**

El **FIDUCIARIO**, además de las responsabilidades que le imponen las normas jurídicas vigentes y el presente Contrato, responderá ante las **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS**, de cualquier pérdida o desmejora en perjuicio del Patrimonio Fideicometido, que fuese ocasionada por su culpa o negligencia, en cuanto a la administración y manejo del **FIDEICOMISO**, tal y como lo establece el artículo 647 del Código de

Comercio, siguientes y concordantes.

**CLAUSULA NOVENA  
DE LAS OBLIGACIONES Y ATRIBUCIONES DE LOS  
FIDEICOMITENTES**

Los **FIDEICOMITENTES** asumen en el presente Contrato de Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

1. Entregar al **FIDUCIARIO** y suscribir la escritura de traspaso de las fincas que formarán parte del patrimonio fideicometido.
2. Mantener al día, de su propio peculio, el pago de los impuestos territoriales y municipales que pesen sobre los bienes fideicometidos que se le otorga en opción de venta a **INDUSTRIAS EL COMPRADOR S.A.**, así como cualquier otro impuesto o tasa que se llegue a fijar sobre dichos bienes. Mientras dicho bien no este segregado, el pago se hará en forma proporcional al **FIDUCIARIO** para que este proceda a realizar la cancelación correspondiente.
3. Siendo que durante toda la vigencia de la opción de venta, **INDUSTRIAS EL COMPRADOR S.A.** permanecerá en posesión de la siguiente finca:

**A) 3 ha** (Tres hectáreas) de la Finca Folio Real Matrícula 107400-000, situado en Pital, San Carlos, en donde están ubicadas las instalaciones de la industria que conforme a avalúos respectivos, el terreno dicho y las instalaciones tienen un valor de **Cuatrocientos treinta mil dólares exactos** y la maquinaria y equipo, estimado en un valor de **Trescientos mil dólares exactos**.

Con respecto a lo anterior, **INDUSTRIAS EL COMPRADOR S.A.**, asumirá los deberes y obligaciones de un custodio, debiendo mantenerlas en el mismo estado en que las recibe, velando por su conservación y mantenimiento, salvo los deterioros normales del uso o los que se llegaren a producir por caso fortuito o fuerza mayor. Los demás activos, serán custodiados y protegidos por el **FIDUCIARIO**, con cargo al patrimonio del Fideicomiso.

4. Entregar al **FIDUCIARIO** una lista del equipo y la maquinaria que formarán parte del patrimonio fideicometido, con detalle de sus características principales, estado y ubicación actual, en el transcurso de los siguientes quince días naturales después de firmado el presente Contrato de Fideicomiso, lista que se anexa formando parte del presente Contrato de Fideicomiso.
5. Inscribir a solicitud del Comité Especial del Fideicomiso, dicho Fideicomiso como contribuyente ante la Dirección General de Tributación Directa.
6. Las demás que establecen la Ley y el presente Contrato.

## **CLAUSULA DECIMA**

### **DE LOS HONORARIOS DEL FIDUCIARIO**

El **FIDUCIARIO** devengará por concepto de honorarios, la suma de US \$600.00. (Seiscientos dólares exactos) mensuales, más US \$200.00 (Doscientos dólares exactos) mensuales por cada proyecto adicional que se desee abrir y contabilizar por separado dentro del Fideicomiso. En caso de que a la constitución del Contrato se establezcan desde el inicio dos proyectos se cobrará la suma total de US \$ 800.00 (Ochocientos dólares exactos) por mes y la suma de US \$200.00 (Doscientos dólares exactos), por cada proyecto que se abra posteriormente.

Asimismo, por cada venta que se ejecute de cualquier activo, el **FIDUCIARIO** devengará la siguiente comisión:

- 5% sobre el precio de venta, en caso de que los activos sean vendidos a precios por encima del Valor de avalúo.
- 2.5% sobre el precio de venta, en caso de que los activos sean vendidos a precios igual o por debajo del Valor de avalúo.
- 1.25% sobre el valor de avalúo sobre los activos entregados en dación de pago a los **FIDEICOMISARIOS**.
- El **FIDUCIARIO** cobrará además US \$7.000.00 (Siete mil dólares exactos) por concepto de honorarios por la preparación y formalización



del Contrato de Fideicomiso, así como por el seguimiento del traspaso de los respectivos activos.

Queda claro que sobre las ventas que se lleguen a formalizar sobre las opciones indicadas en el Inciso 9 y 10, Cláusula Sexta del presente y exclusivamente sobre estas, el Fiduciario no devengará comisión alguna por concepto de venta. El término "Proyecto" utilizado en esta Cláusula se refiere a la separación contable del Fideicomiso para efectos prácticos y de un mejor Control Financiero.

#### **CLAUSULA DECIMA PRIMERA DE LA RENDICION DE CUENTAS**

El **FIDUCIARIO** rendirá un informe contable mensual al Comité Especial del Fideicomiso, sobre el movimiento del Fideicomiso, el cual incluirá: un balance de situación, un balance de comprobación de saldos, un estado de ingresos y egresos; un detalle de las inversiones que se hayan realizado y cualquier otro informe solicitado por el Comité Especial del Fideicomiso.

#### **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA DE LAS INSPECCIONES Y AUDITORIAS**

Los **FIDEICOMITENTES** y los **FIDEICOMISARIOS** o quienes estos designen, podrán inspeccionar por las vías que considere necesarias, los procedimientos utilizados por el **FIDUCIARIO**, en relación con la administración y manejo del Fideicomiso, debiendo en todo caso solicitar autorización al Comité Especial del fideicomiso.

#### **CLAUSULA DECIMA TERCERA DE LAS NOTIFICACIONES**

Para los efectos del Artículo 174 del Código Procesal Civil, los comparecientes señalan por ahora para oír notificaciones las siguientes direcciones: **LOS FIDEICOMITENTES:** Calle 7, Avenida 6 y 8 San José, atención Lic. Carlos Soto Rosales. **EL FIDUCIARIO:** En Plaza Mayor, Segunda Etapa, Segundo Piso, Oficina No. 2, Rohrmoser, Pavas, en representación de los **FIDEICOMISARIOS**, al **FIDEICOMISO NO. 03-99**

**/BANCO POPULAR DE DESARROLLO COMUNAL**, ubicada en Calle 3, Avenida 7, San José.

#### **CLAUSULA DECIMA CUARTA DE LAS CARGAS LEGALES DEL FIDEICOMISO**

El **FIDUCIARIO** queda autorizado para pagar, con los recursos del **FIDEICOMISO**, las cargas legales de que sean acreedores el Estado o sus Instituciones, en virtud de la existencia del **FIDEICOMISO**; todo de conformidad con lo que establece el Artículo 651 del Código de Comercio.

En todo caso, el **FIDUCIARIO**, deberá comunicar de previo por escrito al **COMITÉ ESPECIAL DEL FIDEICOMISO**, del pago o pagos que por tal concepto se tengan que realizar.

Los gastos en que incurra el **FIDUCIARIO** por la venta y liquidación de los bienes y cualesquiera otro gasto administrativo especial que se requiera, serán cubiertos por el **FIDEICOMISO**, de conformidad con el presupuesto que apruebe el Comité Especial del Fideicomiso.

#### **CLAUSULA DECIMA QUINTA DE LAS MODIFICACIONES AL CONTRATO**

El presente Contrato de Fideicomiso podrá ser modificado en todo o en parte por mutuo acuerdo y por escrito entre las partes, siempre y cuando no se afecten los derechos de los **FIDEICOMISARIOS** y de Terceras Personas, con las cuales el **FIDEICOMISO** haya adquirido compromisos, debiendo en todo caso, contar para ello con la aprobación del Comité Especial del **FIDEICOMISO**, siempre y cuando estas modificaciones no sean contrarias a lo establecido en los Convenios de Acreedores.

#### **CLAUSULA DECIMA SEXTA DE LAS EVENTUALES NULIDADES DEL CONTRATO**

La nulidad o ilegalidad declarada, de alguna de las cláusulas del presente **CONTRATO**, no afectará la validez, legalidad y exigibilidad de las restantes cláusulas no declaradas como tales. En el evento de que se llegase a declarar que una o varias de las cláusulas del presente **CONTRATO**, es nula o ilegal, las partes se comprometen irrevocablemente a enmendarlas; a los

finde de que el presente **CONTRATO**, pueda ser ejecutado a plenitud, respetándose la equidad de las prestaciones y contra - prestaciones de las partes.

#### **CLAUSULA DECIMA SETIMA NOMBRAMIENTO DE UN FIDUCIARIO SUSTITUTO**

Antes del vencimiento del plazo de nombramiento del **FIDUCIARIO**, el Comité Especial de Fideicomiso podrá remover al **FIDUCIARIO** de su cargo en el evento de que éste incurra en falta, culpa o negligencia graves en la atención y manejo del fideicomiso. El **FIDUCIARIO** podrá renunciar a su cargo por justa causa ante el Comité Especial quien calificará y aceptará de común acuerdo, debiendo el **FIDUCIARIO** dar aviso por escrito con al menos dos meses calendario de anticipación a la fecha en que se hará efectiva su renuncia. En desacuerdo, la causa justa de la renuncia se calificará por un juez mediante jurisdicción voluntaria o actividad judicial, a solicitud de la parte interesada. El **FIDUCIARIO** continuará en el cargo hasta el dictado de la sentencia. Asimismo, si el **FIDUCIARIO** es removido, renuncia o de cualquier otra forma llega a ser incapaz para actuar como **FIDUCIARIO**, el Comité Especial de común acuerdo con los **FIDEICOMITENTES**, nombrará un **FIDUCIARIO** sustituto. El **FIDUCIARIO** sustituto tendrá las mismas obligaciones, responsabilidades y derechos estipulados en este Fideicomiso, en virtud de la aceptación de su nombramiento. En desacuerdo del Comité Especial del Fideicomiso y los **FIDEICOMITENTES** para el nombramiento de un **FIDUCIARIO** sustituto, el mismo se efectuará por un juez mediante el trámite de jurisdicción voluntaria o actividad judicial, a solicitud de la parte interesada. El **FIDUCIARIO** continuará en el cargo hasta el dictado de la sentencia.

#### **CLAUSULA DECIMA OCTAVA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

Salvo por lo dispuesto en la Cláusula anterior, los **FIDEICOMITENTES**, los **FIDEICOMISARIOS** y el **FIDUCIARIO**, con fundamento en el Artículo 18

de la Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos, acuerdan en forma expresa e irrevocable, que los conflictos o controversias que pudiesen surgir, en cuanto a la administración y ejecución del Fideicomiso y en cuanto a la aplicación del presente contrato, que no pudiesen solucionar razonablemente las partes, por acuerdo entre ellas; incluidas las de nulidad o invalidez del Contrato, serán resueltos mediante fallo definitivo e inapelable, por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, a cuyas normas las partes se someten. El idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el español. La Controversia, diferencia o reclamación se resolverá de conformidad con el derecho de Costa Rica. Y los costos que genere tal procedimiento serán cubiertos por el Fideicomiso. En el evento de que no existiesen al momento de surgir el conflicto, los citados Tribunales de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, las partes se someterán para la resolución del conflicto de que se trate a un Juicio Arbitral, conforme lo dispone la Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos, cubriéndose los costos de tal juicio arbitral en la misma forma en que se dijo anteriormente.

#### **CLAUSULA DECIMA NOVENA DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO**

El presente Contrato tendrá un plazo de vigencia de doce meses, prorrogable por el tiempo que estime conveniente el Comité Especial del Fideicomiso. Al darse la terminación normal o prematura del presente **CONTRATO DE FIDEICOMISO**, el **FIDUCIARIO** deberá entregar a las **FIDEICOMITENTES** y a los **FIDEICOMISARIOS**, la rendición final de cuentas, que una vez aceptada en forma expresa y por escrito por parte de éste, tendrá la virtud de ser el finiquito del presente Contrato, previo traspaso de los bienes fideicometidos, si los hubiere.

En fe de lo anterior firmamos en San José, el día **CATORCE DE MAYO DEL DOS MIL UNO**, en cuatro documentos originales, uno para **LOS FIDEICOMITENTES**, otro para **EL FIDUCIARIO**, otro para el **ADMINISTRADOR** y uno para los **FIDEICOMISARIOS**.

**MADERAS UPALA S.A.  
FIDEICOMITENTE**

**ING. ALFREDO VILLALOBOS SOTO  
PRESIDENTE**

**DR. BERNARDO ROJAS ALVARES  
ADMINISTRADOR**

**FIDUCIARIO**

**FIDUCIARIA NACIONAL, FINACIO, S.A.**

**BACH. GUSTAVO NAVARRO MIRANDA  
PRESIDENTE**

Según la Cláusula Sexta, inciso número 9, del Contrato de Fideicomiso, en la que se establece una opción de compra por parte de INDUSTRIAS EL COMPRADOR S.A., cédula de personería jurídica número tres - ciento uno - doscientos diez mil cien, por un monto de US\$430.000.00 (cuatrocientos treinta mil dólares exactos) a una tasa de interés del 9% a un año plazo, se presenta a continuación la tabla de pagos a partir de la fecha de firma del contrato:

**CUADRO No. 46**

**FIDUCIARIA NACIONAL, FINACIO S.A.**  
**TABLA DE PAGOS POR OPCION DE COMPRA – VENTA DE**  
**PROPIEDADES**

<b>CLIENTE:</b>	Fid. Maderas Upala S.A. / FINACIO S.A.	<b>FORMALIZADO:</b>	\$430.000.00
<b>PROYECTO:</b>	01	<b>TASA DE INTERES:</b>	9%
<b>OPERACION:</b>	0001-00	<b>TIPO DE INTERES:</b>	Fijo
<b>DEUDOR:</b>	Industrias El Comprador S.A.	<b>PLAZO EN MESES:</b>	12

Documento	Fecha de Pago	Desembolsos	Intereses Corrientes	TOTAL PAGADO	SALDO
1	11/05/2001	\$430.000.00			\$430.000.00
2	18/05/2001			\$14.000.00	\$416.000.00
3	11/06/2001		\$3.225.00	\$3.225.00	\$416.000.00
4	11/07/2001		\$3.225.00	\$3.225.00	\$416.000.00
5	11/08/2001		\$3.225.00	\$3.225.00	\$416.000.00
6	11/09/2001		\$3.225.00	\$3.225.00	\$416.000.00
7	11/10/2001		\$3.225.00	\$3.225.00	\$416.000.00
8	11/12/2001		\$3.225.00	\$3.225.00	\$416.000.00
9	11/01/2002		\$3.225.00	\$3.225.00	\$416.000.00
10	11/02/2002		\$3.225.00	\$3.225.00	\$416.000.00
11	11/03/2002		\$3.225.00	\$3.225.00	\$416.000.00
12	11/04/2002		\$3.225.00	\$3.225.00	\$416.000.00
13	11/05/2002		\$3.225.00	\$419.225.00	0.00

Según la Cláusula Sexta, inciso número 10, del Contrato de Fideicomiso, en la que se establece una opción de compra por parte de INDUSTRIAS EL COMPRADOR S.A., cédula de personería jurídica número tres - ciento uno - doscientos diez mil cien, por un monto de US\$300.000.00 (trescientos mil dólares exactos) a una tasa de interés del 9% a un año plazo, se presenta a continuación la tabla de pagos a partir de la fecha de firma del contrato:

**CUADRO No. 47**

**FIDUCIARIA NACIONAL, FINACIO S.A.**  
**TABLA DE PAGOS POR OPCION DE COMPRA – VENTA DE**  
**MOBILIARIO**

<b>CLIENTE:</b>	Fid. Maderas Upala S.A. / FINACIO S.A.	<b>FORMALIZADO:</b>	\$300.000.00
<b>PROYECTO:</b>	01	<b>TASA DE INTERES:</b>	9%
<b>OPERACION:</b>	0001-00	<b>TIPO DE INTERES:</b>	Fijo
<b>DEUDOR:</b>	Industrias El Comprador S.A.	<b>PLAZO EN MESES:</b>	12

Documento	Fecha de Pago	Desembolsos	Intereses Corrientes	TOTAL PAGADO	SALDO
1	11/05/2001	\$300.000.00			\$300.000.00
2	18/05/2001			\$9.000.00	\$291.000.00
2	11/06/2001		\$2.250.00	\$2.250.00	\$291.000.00
3	11/07/2001		\$2.250.00	\$2.250.00	\$291.000.00
4	11/08/2001		\$2.250.00	\$2.250.00	\$291.000.00
5	11/09/2001		\$2.250.00	\$2.250.00	\$291.000.00
6	11/10/2001		\$2.250.00	\$2.250.00	\$291.000.00
7	11/12/2001		\$2.250.00	\$2.250.00	\$291.000.00
8	11/01/2002		\$2.250.00	\$2.250.00	\$291.000.00
9	11/02/2002		\$2.250.00	\$2.250.00	\$291.000.00
10	11/03/2002		\$2.250.00	\$2.250.00	\$291.000.00
11	11/04/2002		\$2.250.00	\$2.250.00	\$291.000.00
12	11/05/2002		\$2.250.00	\$293.250.00	0.00

**B. Construir un catálogo de cuentas contables que se utilice como base para el manejo de los fideicomisos de bienes inmuebles**

Uno de los principios más importantes de la administración de los fideicomisos y que se ha comentado durante la elaboración de este trabajo, consiste en la individualización de los recursos, es decir, en un manejo completamente separado del patrimonio del fiduciario, del fideicomitente y del fideicomisario.

Con el fin de lograr lo arriba especificado, FINACIO S.A. cuenta con FIDESOFT, un sistema informático fiduciario especializado en el manejo de los fideicomisos y reconocido en el mercado fiduciario, que permite establecer la estructura básica para su administración, es decir, el catálogo de cuentas, que es diseñado de acuerdo con las diferentes necesidades de cada fideicomiso.

En él deben relacionarse los números y nombres de las cuentas, las cuales deben de ubicarse dentro de la clasificación básica de ACTIVOS, PASIVOS, PATRIMONIO, INGRESOS y GASTOS. Para nuestro caso la clasificación es la siguiente:

- 1 = ACTIVO
- 2 = PASIVO
- 3 = PATRIMONIO
- 4 = INGRESOS
- 5 = GASTOS
- 6 = Cuentas de Orden Deudoras
- 7 = Cuentas de Orden Acreedoras

Un ejemplo de catálogo puede ser

08-17-00-00-1-01-00

08-17-00-00-5-03-00

- 08-17: significa el número que se le asigna al Fideicomiso
- 00-00: es el proyecto y sub proyecto que tiene ese Fideicomiso
- 1 ó 5: es la cuenta que se refiere ya sea de Activo o de Gasto
- 01: es el nombre de la cuenta, por ejemplo: DISPONIBILIDAD
- 03: es el nombre de la cuenta, por ejemplo: GASTO POR COMISION



Se tienen también que diferenciar las otras partes de clasificación: Pasivo, Patrimonio e Ingresos, cuentas que por su naturaleza deben tener saldos acreedores:

02-17-00-00-2-01-00

02-17-00-00-3-01-00

02-04-00-00-4-01-00

Igual que en el procedimiento anterior lo que va indicar a qué clasificación se refiere es el número 2, 3 ó 4 de cada una de las cuentas.

Para que el fiduciario lleve a cabo una función que afecte a terceros deberá realizarse el traspaso de dichos bienes, por lo que tendrá que darle seguimiento a la salida de la inscripción.

Luego de verificado el traspaso correspondiente y de aparecer a nombre de la entidad en calidad de "Fiduciario" en el Registro Público de la Propiedad, se procede a realizar los registros contables correspondientes.

Con el fin de brindar la mayor rentabilidad al fideicomiso, dicha estructura contable, debe prever las cuentas de ingresos, producto de las inversiones que el administrador realice con los fondos dinerarios del fideicomiso.

La estructura contable no debe olvidar la relación del fiduciario con los demás participantes del fideicomiso y al no existir leyes ni normas que regulen al fideicomiso, se deben aplicar los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Debido a lo anterior, FINACIO S.A. debe estructurar la contabilidad de manera que cumpla con el fin determinado en el contrato de

fideicomiso, facilitando así el análisis e interpretación de la información, por parte de los interesados del negocio. El carácter de patrimonio independiente debería bastar para que cada fideicomiso utilice la nomenclatura de cuentas que mejor convenga a los intereses de las partes, basado en la finalidad del fideicomiso.

Para la administración de los fideicomisos de bienes inmuebles en FINACIO S.A., considerando que el fideicomiso debe prever obtener una rentabilidad de los recursos ociosos, se propone el siguiente catálogo de cuentas, que incluye una breve definición para su manejo.

**CUADRO No. 48**  
**CATALOGO DE CUENTAS CONTABLES PARA EL**  
**FIDEICOMISO 10-2001**  
**MADERAS UPALA S.A. / FIDUCIARIA NACIONAL, FINACIO, S.A.**

- **ACTIVOS:** son todos los bienes propiedad de la empresa o recursos económicos de los cuales se espera brinden beneficios futuros.
- **ACTIVOS CIRCULANTES:** se definen como el activos líquidos, que se pueden convertir en efectivo en un período menor a un año. Se clasifican del más líquido al menos líquido.

Los Activos Circulantes propuestos son los siguientes:

CODIGO CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>	
08140000101	Disponibilidades

0814000010101	Disponibilidad Moneda Nacional
0814000010102	Disponibilidad Moneda Extranjera
08140000102	Inversiones a la vista
0814000010201	Inversiones Opab/Cav Moneda Nacional
0814000010202	Inversiones Opab/Cav Moneda Extranjera
08140000103	Intereses por cobrar sobre Inversiones
0814000010301	Intereses por cobrar sobre Inversiones Opab/Cav Moneda Nacional
0814000010302	Intereses por cobrar sobre Inversiones Opab/Cav Moneda Extranjera
08140000104	Inversiones a la vista en Fondos
0814000010401	Inversiones Vista Fondos Moneda Nacional
0814000010402	Inversiones Vista Fondos Moneda Extranjera
08140000105	Intereses por cobrar sobre Inversiones en Fondos
0814000010501	Intereses por cobrar sobre Inversiones en Fondos Moneda Nacional
0814000010502	Intereses por cobrar sobre Inversiones en Fondos Moneda Extranjera
08140000106	Adelanto de Viáticos
0814000010601	Adelanto de Viáticos Moneda Nacional
0814000010602	Adelanto de Viáticos Moneda Extranjera
08140000107	Cuentas por Cobrar por Opción de Compra
0814000010701	Cuentas por Cobrar por Opción de Compra Moneda Nacional
0814000010702	Cuentas por Cobrar por Opción de Compra Moneda Extranjera
08140000108	Otros Activos

- **ACTIVOS FIJOS:** es el terreno, la planta física o edificio, el equipo del fideicomiso, es decir, son los bienes propiedad del fideicomiso que no se

tiene intenciones de vender o arrendar. Se clasifica del más fijo al menos fijo.

Los propuestos son los siguientes:

<b>ACTIVOS FIJOS</b>	
08140000110	Terrenos
08140000111	Revaluación de Terrenos
08140000112	Mobiliario y Equipo
08140000113	Depreciación acumulada de mobiliario y equipo

- **GASTOS:** comprenden los activos que se han usado, consumido o gastado en el negocio, con el fin de obtener ingresos.

Algunos ajustes en relación con los gastos acumulados y los gastos que al pagarse fueron registrados como activos, han de requerir un cargo a una cuenta de gasto y un crédito a una cuenta de activo o pasivo. De ahí que sean tan importantes ya que afectan cuentas de resultados y del balance general, y no estaría presentando el saldo real tanto en cuentas de gastos como en los activos. Algunos de los ajustes que se deben realizar son los siguientes:

- **Gastos devengados por pagar:** que aún no han sido efectivamente pagados; normalmente las empresas incurren en gastos en un período antes de hacer el pago efectivo de los mismo. Este tipo de registro afecta una cuenta de gasto y una de pasivo.
- **Gastos pagados por adelantado:** se registran como un activo o como un gasto cuando se pagaron. Es un activo que se produce cuando se pagan gastos que abarcarán uno o más períodos contables futuros.

- Distribución del costo de un activo fijo: consiste en la depreciación. Es el proceso de distribuir el costo o uso de un activo a lo largo de su vida útil estimada.

Algunos gastos generales para el fideicomiso son los siguientes:

- Servicios no personales: son los que involucran erogaciones propias del manejo del fideicomiso, no incluyen gastos de planilla ni de cargas sociales.

<b>GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACION</b>	
08140000501	Servicios No Personales
0814000050101	Honorarios Legales
0814000050102	Comisiones por Administración Fiduciaria
0814000050103	Servicios Temporales
0814000050104	Transporte
0814000050105	Viáticos y Kilometraje
0814000050106	Servicios Públicos
0814000050107	Servicios de Seguridad
0814000050108	Imprevistos
0814000050109	Cargos Bancarios
0814000050110	Publicidad y Promoción
0814000050111	Comisión por venta de bienes
0814000050112	Otros servicios No personales

- Servicios personales: básicamente son los gastos que origina el personal de la empresa, es decir, la planilla. En el caso del Fideicomiso MADERAS UPALA S.A. / FINACIO S.A., este tipo de

gastos no se dan, debido a que se paga al personal por Servicios Temporales.

08140000502	Servicios Personales
0814000050201	Salarios
0814000050202	Horas Extras
0814000050203	Aguinaldo
0814000050204	Vacaciones
0814000050205	Cesantía y Preaviso
0814000050206	Cargas Sociales 22%
0814000050207	Seguros (Riesgos de Trabajo)
0814000050208	Otros Servicios Personales

- Materiales y suministros: consisten en las erogaciones por consumo de útiles de oficina.

08140000503	Materiales y Suministros
0814000050301	Materiales y Herramientas de Mantenimiento
0814000050302	Papelería y Útiles de Oficina
0814000050303	Gastos Varios

- INGRESOS: representan los recursos que recibe la empresa por la venta de un producto o servicio. Se consideran como tales en el momento en que se vende el producto o servicio y no en el momento en que se recibe el dinero.

Algunos ajustes que se deben realizar a los ingresos, son los que se registraron como pasivo, por lo que es necesario un cargo a la cuenta de activo o pasivo y un crédito a una cuenta de ingreso.

- Ingresos acumulados: son ingresos devengados antes de recibir el dinero.
- Ingresos anticipados: contabilizados en una cuenta de pasivo o de ingreso en el momento de recibirse el pago.
- Ingresos operativos: son los ingresos propios de la operación y negociaciones del fideicomiso.

<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>	
02140000401	Ingresos Operativos
0214000040101	Diferencial Cambiario
0214000040102	Intereses Ganados Sobre Opción de Compra
0214000040103	Otros Ingresos Operativos

- Ingresos financieros: son los producidos por el aprovechamiento de los recursos ociosos, es decir, por los devengados de las inversiones realizadas.

<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	
02140000402	Ingresos Financieros
0214000040201	Intereses Ganados Sobre Inversiones Opab / Cav Moneda Nacional
0214000040202	Intereses Ganados Sobre Inversiones Opab / Cav

	Moneda Extranjera
0214000040203	Intereses Ganados Sobre Inversiones Vista en Fondos Moneda Nacional
0214000040204	Intereses Ganados Sobre Inversiones Vista en Fondos Moneda Extranjera

- **PATRIMONIO:** el caso de los fideicomisos está compuesto por una cuenta denominada "Aporte de Recursos", haciendo alusión a los aportes realizados por el fideicomitente. Este puede aumentar por aportes adicionales o utilidades generadas por el fideicomiso. Asimismo puede disminuir por retiro o liquidación y por pérdidas en las operaciones normales del fideicomiso.

<b>PATRIMONIO</b>	
02140000301	Aporte de Recursos
0214000030101	Aporte de Recursos Moneda Nacional
0214000030102	Aporte de Recursos Moneda Extranjera

- **PASIVOS:** son las obligaciones, deudas o compromisos del fideicomiso, es decir, el derecho que tienen los acreedores sobre los activos de la empresa o fideicomiso.
  - **Pasivos Circulantes:** son las obligaciones que se tienen que cumplir en un período no mayor a un año. En el caso del fideicomiso se pueden mencionar los siguientes:

<b>PASIVO CORTO PLAZO</b>
---------------------------



02140000201	Comisiones Por Pagar Moneda Extranjera
02140000202	Gastos Acumulados Por Pagar
0214000020201	Caja Costarricense del Seguro Social 9%
0214000020202	Aguinaldo
0214000020203	Vacaciones
0214000020204	Cesantía
02140000203	Otras Cuentas Por Pagar

- **CUENTAS DE ORDEN:** son las cuentas correspondientes a los fideicomisos en los cuales la entidad actúa como fiduciaria, los saldos se manejan a nivel consolidado de todos o de las cuentas que son aplicables a las operaciones del mismo.

<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	
08140000601	Cuentas de Orden Deudoras
0814000060101	Opción de Compra
0814000060102	Garantías
02140000701	Cuentas de Orden Acreedoras
0214000070101	Opción de Compra
0214000070102	Garantías

**C. Elaborar una lista de características de los principales beneficios que ofrece la figura de los fideicomisos, en FINACIO S.A.**

Se considera al fideicomiso, además de ser el principal negocio en que se encuentra FINACIO S.A., como la figura más adecuada para implementar negocios que sirvan para satisfacer las necesidades de los clientes. Estas son algunas de las razones:

- **Confianza:** el fiduciario y el fideicomitente establecen, mediante un contrato, las condiciones en las que operará el fideicomiso, de forma que se sienta satisfecho y seguro con las disposiciones establecidas por él.
- **Finalidad:** los recursos fideicometidos se utilizan únicamente para los fines descritos en el contrato de fideicomiso, por lo que el fiduciario nunca podrá utilizar esos recursos de manera antojadiza.
- **Separación de bienes:** los recursos recibidos conforman un patrimonio que debe mantenerse independiente del patrimonio del fiduciario, lo que asegura la no - afectación del patrimonio fideicometido por mezcla de recursos.
- **Estructura de costos de FINACIO S.A.:** la estructura de FINACIO S.A., no origina gastos considerables que deban diferirse en un período de tiempo determinado, ya que los costos administrativos, son diluidos entre toda una cartera de administración, es decir, los posibles fideicomitentes no tienen que cargar con altos costos debido a una gestión cara.
- **Gestión profesional:** FINACIO S.A. ha demostrado que puede administrar en forma eficiente, además de contar con el conocimiento en la materia y de la estructura requerida para que le sean confiados los recursos. Para brindar esos servicios en forma eficiente y ágil, FINACIO S.A. utilizará su actual estructura administrativa, en factores como los siguientes:

- **Comité Especial del Fideicomiso**

Este comité actúa como la Junta Directiva de una sociedad anónima. Es el órgano que toma las decisiones del fideicomiso y está conformado por el Gerente de FINACIO S.A., el Ejecutivo responsable y los representantes que autorice el fideicomitente.

- **Gerencia General**

El Gerente es el responsable de coordinar en forma general, la administración de los fideicomisos y forma parte del Comité Especial.

- **Núcleos de administración**

Están constituidos por un ejecutivo y un asistente que tienen a su cargo ciertas tareas específicas de uno o varios fideicomisos, entre otras, como por ejemplo: atender las solicitudes de los fideicomisos bajo su administración, enviar los estados de cuenta y estados financieros pertinentes y controlar y coordinar las actividades para las que se constituyó el fideicomiso.

- **Contabilidad y Finanzas**

Es la unidad de FINACIO S.A. que se encarga de coordinar el tratamiento y análisis de los datos contables representadas por las transacciones realizadas por los fideicomisos y FINACIO S.A. Asimismo incluye, emite y revisa la documentación pertinente de crédito, inversiones y custodia de valores.

- **Mercadeo**

Consiste en la sección encargada de darle seguimiento y promoción a la figura de fideicomisos, así como de negociar los principales aspectos de ellos, con el fin de brindarles los servicios y resultados que se necesiten.

- **Informática**

Esta sección analiza, configura y ofrece mantenimiento a los sistemas de cómputo especializados en fideicomisos, entre ellos están los siguientes:

- Sistema de contabilidad
- Presupuestos
- Cheques
- Inversiones
- Garantías y Custodia
- Crédito
- Activos Fijos
- Fideicomisos de Ahorro
- Planillas

- **Vehículo de captación**

Según el "Reglamento sobre la Oferta Pública de Valores provenientes de procesos de Titularización", el Fideicomiso es uno de los mecanismos aceptados para la estructuración de este tipo de proyectos.

**D. Diseñar un cuadro de costos para el fideicomitente de la implementación de Fideicomisos de Administración de Bienes Inmuebles**

Como se mencionó anteriormente, el ingreso fundamental del negocio fiduciario es la comisión por administración de fideicomisos, la cual debe ser tan bien estudiada para cada uno de ellos, debido a su diferencia de fines y obligaciones tanto para el administrador como para los clientes. Además, se debe verificar bien su cálculo y se debe estipular claramente en los acuerdos, debido a que el fiduciario no puede percibir ningún recurso adicional al convenido.

En la constitución de fideicomisos de administración de bienes inmuebles pueden existir tres finalidades principales para el traspaso de ellos, de acuerdo con los requerimientos del cliente, que pueden ser: sustituir hipotecas o cédulas hipotecarias con un traspaso al final a nombre del dueño original; sustitución de hipotecas o cédulas hipotecarias con un traspaso al final a nombre de un tercero y cancelar pasivos con un traspaso del patrimonio a nombre de los beneficiarios, mientras se administran los bienes fideicometidos, por ejemplo, fincas.

Por lo anterior, se realiza la siguiente comparación entre la constitución de una Hipoteca contra un Fideicomiso de Administración de Bienes Inmuebles, con el fin de contar con una base para orientar a los clientes potenciales, en cuanto a costos del fideicomiso.

La constitución de una hipoteca, origina principalmente, tres costos fundamentales; los timbres del Registro Público de la Propiedad, los Derechos de Registro y los Honorarios del Abogado; los cuales se analizan en el siguiente ejemplo:

- **Constitución de Hipoteca por el monto total de una propiedad valorada en ₡250.000.000.00 (doscientos cincuenta millones de colones). Los costos serían:**

- Derecho de Registro: ₡1.00 por cada ₡1.000.00, es decir, ₡250.000.00
- Timbre Agrario: ₡1.00 por cada ₡1.000.00, es decir, ₡250.000.00
- Timbre Municipal: ₡2.00 por cada ₡1.000.00, es decir, ₡500.000.00
- Timbre de Abogados: en el que se cobra ₡25.00 por cada ₡100.000.00, en traspaso de propiedades valoradas en más de ₡100.000.00, es decir, ₡62.500.00
- Timbre de Archivo: ₡20.00
- Honorarios de Abogado, según tabla: 1.5% sobre el primer ₡1.000.000.00 lo que es igual a ₡15.000.00 y 1.25% sobre el resto del valor de traspaso, ₡3.112.500.00, para un total de honorarios de ₡3.127.500.00.

Por lo que el total de la constitución de una hipoteca por ₡250.000.000.00, sería de ₡4.190.020.00. Si se parte del hecho de que se cancela la deuda al plazo, interés y demás condiciones pactadas, el deudor tiene la obligación de costear la cancelación de la hipoteca, que origina los siguientes costos:

- **Cancelación de la hipoteca sobre una propiedad valorada en ₡250.000.000.00 (doscientos cincuenta millones de colones)**

- Timbre de Archivo: ₡20.00
- Timbre de Abogados: se cobra ₡25.00 por cada ₡100.000.00, es decir, ₡62.500.00
- Honorarios de abogado, según tabla: 0.625%, es decir, ₡1.562.500.00

Lo que significa un costo total de constitución y cancelación de hipoteca de ₡5.815.040.00.

Continuando con el ejemplo anterior, se puede formar un fideicomiso con la propiedad valorada en ¢250.000.000.00, por un perito autorizado y de común acuerdo con los participantes. Para lo cual los costos serían:

- **Traspaso de la propiedad a nombre del fiduciario**

- Derecho de Registro: ¢5.00 por cada ¢1.000.00, es decir, ¢1.250.000.00
- Timbre Municipal: ¢2.00 por cada ¢1.000.00, es decir, ¢500.000.000
- Timbre Agrario: ¢1.00 por cada ¢1.000.00, es decir, ¢250.000.00
- Timbre de Abogados, ¢25.00 por cada ¢100.000.00, cuando el traspaso es por más de ¢100.000.00, es decir, ¢62.500.00
- Timbre Fiscal (Hospitalario): ¢2.00 por cada ¢1.000.00, es decir, ¢500.000.00
- Timbre de Archivo Nacional: ¢20.00
- Timbre Fiscal: ¢625.00
- Impuesto de Traspaso: según el Código de Comercio, los bienes traspasados en propiedad fiduciaria no pagan este impuesto.
- Honorarios de Abogado, según tabla: 1.25%, pero en traspasos de fideicomisos, los abogados cobran el 50% de la tabla, es decir, 0.625%, para un total de ¢1.562.500.00

El total de la constitución del fideicomiso sería de ¢4.125.645.00 (cuatro millones ciento veinticinco mil seiscientos cuarenta y cinco exactos).

**CUADRO No. 49**  
**Comparación de Costos de Constitución de Hipoteca y**  
**Constitución de un Fideicomiso en una Propiedad Valorada en**  
**¢250.000.000.00**

<b>Descripción</b>	<b>Montos</b>	<b>Saldo</b>
<b><u>CONSTITUCION DE HIPOTECA</u></b>		
Derecho de Registro (¢1/¢1000)	¢250.000.00	
Timbre Agrario (¢1/¢1000)	¢250.000.00	
Timbre Municipal (¢2/¢1000)	¢500.000.00	
Timbre de Abogados (¢25/¢100.000.00)	¢62.500.00	
Timbre de Archivo	¢20.00	
Honorarios de Abogados (1.5% y ¢1.25%)	¢3.127.500.00	
<b>TOTAL HIPOTECA</b>	<b>¢4.190.020.00</b>	
<b><u>CANCELACION DE HIPOTECA</u></b>		
Timbre Archivo	¢20.00	
Timbre de Abogados (¢25/¢100.000.00)	¢62.500.00	
Honorarios de Abogado (0.625%)	¢1.562.500.00	
<b>TOTAL DESHIPOTECA</b>	<b>¢1.625.020.00</b>	
<b><u>TOTAL CONSTITUCION Y</u></b>		<b>¢5.815.040.00</b>
<b><u>CANCELACION DE HIPOTECA</u></b>		
<b><u>CONSTITUCION DE FIDEICOMISO</u></b>		
Derecho de Registro (¢5/¢1.000)	¢1.250.000.00	
Timbre Municipal (¢2/¢1.000)	¢500.000.00	
Timbre Agrario (¢1/¢1.000)	¢250.000.00	
Timbre Abogados (¢25/¢100.000.00)	¢62.500.00	
Timbre Fiscal "Hospitalario" (¢2/¢1.000)	¢500.000.00	
Timbre Archivo Nacional	¢20.00	
Timbre Fiscal	¢625.00	
Honorarios de Abogado (0.625%)	¢1.562.500.00	
<b><u>TOTAL CONSTITUCION DE</u></b>		<b>¢4.125.645.00</b>
<b><u>FIDEICOMISO</u></b>		
<b>DIFERENCIA A FAVOR DEL FIDEICOMITENTE</b>		<b>¢1.689.395.00</b>

La constitución del Fideicomiso genera un ahorro en comparación con la hipoteca de ¢1.689.395.00 (un millón seiscientos ochenta y nueve mil trescientos noventa y cinco colones).



Este ahorro de ¢1.6 millones que genera la administración de fideicomisos de bienes inmuebles, servirá de base para el cobro de la comisión mensual del fiduciario, es decir, esa cantidad entre doce meses, es igual a ¢135.370.40, por lo que el fiduciario puede cobrar ¢100.000.00 mensuales por la administración del fideicomiso, dependiendo de la finalidad que se establezca en el contrato, además de la comisión por venta de las propiedades, que la Cámara de Bienes Raíces la establece en un cinco por ciento del monto de la venta.

Asimismo, el propósito fundamental de constituir una Hipoteca consiste en garantizar una deuda, la cual se puede ejecutar en caso de no - pago, pero por lo general, se debe rematar el bien, con un rebajo de alrededor del 25% del precio, lo cual no beneficia al deudor ni al acreedor. Mientras que la administración fiduciaria permite otorgar garantías separadas sobre el monto del bien y realizar avalúos que beneficien tanto al fideicomitente como al fideicomisario, lo cual origina un beneficio para el fiduciario al ser el monto mayor.

Además del ahorro monetario y de un servicio eficiente, el fideicomiso ofrece la participación de un tercero que funciona como árbitro entre deudores y acreedores, lo que brinda tranquilidad a ambas partes, ya que si tratan de llegar a un acuerdo solos, difícilmente lo conseguirán.

También permite que el fiduciario liquide su remuneración del producto de las ventas de las propiedades.

Se puede concluir diciendo que mediante un fideicomiso de este tipo, todos los participantes salen beneficiados, en términos generales, así:

- El Fideicomitente, debido a que cancela sus deudas, con la opción de poder adquirir el bien ejecutado, mientras se administra de una forma

eficiente. Además puede optar por recibir cualquier sobrante al final de las operaciones.

- El o los fideicomisarios, porque reciben los recursos para cancelar la deuda que tenían pendiente de cobrar, por lo general en efectivo, inversiones o mediante un plan de pagos muy cómodo.
- Y el fiduciario, que recibe la comisión durante la administración del bien, y que mediante una gestión eficiente logra ejecutar los bienes a un precio conveniente lo que eleva significativamente su ganancia y prestigio en el negocio.

Todo lo especificado anteriormente, origina muchas ventajas en comparación con instrumentos utilizados ordinariamente.

# BIBLIOGRAFIA

## BIBLIOGRAFIA CITADA

- Folleto de presentación de FINACIO S.A. Pág. 14
- Ibid. Pág. 15

- Harry A. Zurcher (1999). **Código de Comercio y Ley Reguladora del Mercado de Valores**. San José, Costa Rica. Lehmann editores. Edición 1999. Pág. 22
  
- Katia Vindas S. y Enrique Jiménez (1996). **Mercados, Activos e Innovaciones Financieras**. San José, Costa Rica. Departamento de Investigaciones Económicas del Banco Central de Costa Rica. Edición 1996. Pág. 26
  
- Folleto del Ministerio de Planificación (1995). **Proyectos de Inversión en Costa Rica**. San José, Costa Rica. Edición 1995. Pág. 32
  
- **www.sugef.fi.cr**. Pág. 40
  
- Investigaciones Jurídicas S.A. (1998). **Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica y Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional**. San José, Costa Rica. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. Edición 1998. Pág. 45
  
- Zurcher. **op. cit.** Pág. 76
  
- Investigaciones Jurídicas S.A. (1996). **Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento**. San José, Costa Rica. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. Edición 1996. Pág. 85
  
- Investigaciones Jurídicas S.A. (1999). **Código de Normas y Procedimientos Tributarios**. San José, Costa Rica. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. Edición 1999. Pág. 87

- Investigaciones Jurídicas S.A. (1999). **Ley del Impuesto sobre el Traspaso de los Activos**. San José, Costa Rica. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. Edición 1999. Pág. 88
- Ibid. Pág. 88
- Zurcher. **op. cit.** Pág. 89
- Rodrigo Barrantes Echeverría (2000). **Investigación Un Camino al Conocimiento**. Un enfoque cuantitativo y cualitativo. Editorial Universidad Estatal a Distancia. EUNED, San José, Costa Rica. Pág. 104
- Ibidem
- Ibid. Pág. 105
- Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado y Pilar Baptista Lucio (1998). **Metodología de la Investigación**. México. Editorial Mc Graw Hill. Segunda Edición. Pág. 106
- Ibid. Pág. 107
- Barrantes. **op. cit.** Pág. 107
- Hernández y otros. **op. cit.** Pág. 108
- Ibid. Pág. 109
- Jaime Arellano (1990). **Elementos de Investigación**. San José, Costa Rica. Editorial Universidad Estatal a Distancia. EUNED. Pág. 110

- Hernández y otros. **op. cit.** Pág. 111
  
- Ibid. Pág. 112
  
- Ibid. Pág. 113
  
- Ibidem
  
- Ibidem
  
- **www.diccionarios.com.** Pág. 113
  
- Arellano. **op. cit.** Pág. 114
  
- Hernández y otros. **op. cit.** Pág. 114
  
- Ezequiel Ander - egg (1993). **Técnicas de Investigación Social.**  
Buenos Aires, Argentina. Editorial Humanitas. Edición 21. Pág. 115

#### **BIBLIOGRAFIA CONSULTADA**

- Ander - egg Ezequiel (1993). **Técnicas de Investigación Social.**  
Buenos Aires, Argentina. Editorial Humanitas. Edición 21.

- Arranz Pumar, Gregorio. **Titularización de activos**. Revista Crédito Hipotecario, Unión Nacional de Cooperativas de Crédito. Año XI, No. 69. España, Abril 1994.
- Arregal, Mario Alberto. **El Fideicomiso, regulación jurídica y posibilidades prácticas**. Editorial Universidad. Buenos Aires, Argentina, 1982.
- Arellano Jaime (1990). **Elementos de Investigación**. San José, Costa Rica. Editorial Universidad Estatal a Distancia. EUNED.
- Barrantes Echeverría Rodrigo (2000). **Investigación Un Camino al Conocimiento**. Un enfoque cuantitativo y cualitativo. Editorial Universidad Estatal a Distancia. EUNED, San José, Costa Rica. Pág. 104
- Drake López Ronald. **Conferencia los Aspectos penales en el Fideicomiso. Quinto Congreso Latinoamericano de Fideicomisos**. San José, Costa Rica. Agosto 1995.
- Drake López Ronald, y otro. **El Contrato de Fideicomiso y su regulación**. San José, Costa Rica. Primera edición 2000.
- Folleto del Ministerio de Planificación (1995). **Proyectos de Inversión en Costa Rica**. San José, Costa Rica. Edición 1995.
- Folleto de presentación de **FINACIO S.A.**
- Hernández Sampieri Roberto, Carlos Fernández Collado y Pilar Baptista Lucio (1998). **Metodología de la Investigación**. México. Editorial Mc Graw Hill. Segunda Edición.

- Investigaciones Jurídicas S.A. (1998). **Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica y Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional**. San José, Costa Rica. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. Edición 1998.
  
- Investigaciones Jurídicas S.A. (1996). **Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento**. San José, Costa Rica. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. Edición 1996.
  
- Investigaciones Jurídicas S.A. (1999). **Código de Normas y Procedimientos Tributarios**. San José, Costa Rica. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. Edición 1999.
  
- Investigaciones Jurídicas S.A. (1999). **Ley del Impuesto sobre el Traspaso de los Activos**. San José, Costa Rica. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. Edición 1999.
  
- Medina, Benjamín. **Conferencia: Modelo de Titularización en Colombia. Quinto Congreso Latinoamericano de Fideicomisos**. San José, Costa Rica. Agosto de 1995.
  
- La Gaceta No. 76. **Publicación de la Superintendencia General de Entidades Financieras con base en la información suministrada por los intermediarios financieros**. Alcance No. 29.
  
- Periódico El Financiero. **Estados Financieros de las Entidades Bancarias**. Año 5 No. 302.



- Rodríguez Ruiz, Raúl. **El Fideicomiso y la organización contable fiduciaria**. Sexta Edición. Ediciones Contables y Administrativas S.A. México D.F. Editorial Mc. Graw Hill, 1982.
  
- Sapag, Nassir y Sapag, Reinaldo. **Preparación y Evaluación de Proyectos**. Segunda Edición. México D.F. Editorial Mc. Graw Hill, 1987.
  
- Villagordoa Jiménez, Pedro. **Algunos elementos de Investigación**. EUNED. San José, 1986.
  
- Vindas S., Katia y otros. (1996). **Mercados, Activos e Innovaciones Financieras**. San José, Costa Rica. Departamento de Investigaciones Económicas del Banco Central de Costa Rica. Edición 1996.
  
- **[www.sugef.fi.cr](http://www.sugef.fi.cr)**
  
- **[www.diccionarios.com](http://www.diccionarios.com)**
  
- Zurcher, Harry A. (1999). **Código de Comercio y Ley Reguladora del Mercado de Valores**. San José, Costa Rica. Lehmann editores. Edición 1999.