







# HISTORIA

En el año 1964, en nuestro país, al promulgarse el Código de Comercio, este acoge la figura del fideicomiso, que surge como respuesta y necesidad, ante el crecimiento económico experimentado a partir de los años sesenta, consecuencia de la aplicación de las teorías y lineamientos que, en materia económica, había difundido la Comisión Económica para América Latina (CEPAL).

No fue sino hasta el año de 1971, cuando los bancos comerciales del Estado, titulares absolutos de la actividad bancaria en Costa Rica, conscientes de la importancia del fideicomiso como negocio bancario, promueven ante la Asamblea Legislativa una reforma de ley, que les permitiera constituirse en fiduciarios y que viniera a considerar, de una vez por todas, la figura del fideicomiso.

Dado lo anterior, por la Ley 4861 del 19 de octubre de 1971, se incorpora el numeral 7 al artículo 116 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, el cual faculta a los bancos para la administración de contratos de fideicomisos. Esta reforma legal trajo como consecuencia una participación importante de los bancos comerciales del Estado en el negocio fiduciario que, a la postre, derivó en el gran desarrollo que la figura ha tenido en los últimos años.

Es preciso señalar que el pionero en la constitución de fideicomisos fue el Banco Nacional de Costa Rica, en el año 1971, al constituirse, desde entonces, en una de las entidades líderes del mercado fiduciario nacional.



# ¿QUÉ ES UN FIDEICOMISO?

Es un contrato que formaliza la voluntad de una persona (física o jurídica), llamada fideicomitente, para que los activos o derechos que traspasa al fiduciario sean administrados conforme a los fines establecidos, a favor de una tercera persona, llamada fideicomisario o beneficiario. El fideicomiso es considerado una herramienta muy útil y versátil para cubrir las diferentes necesidades de los clientes con respecto a la administración de sus bienes, tanto para personas físicas como jurídicas.

***“Una operación de absoluta confianza”***

El fideicomiso es un contrato en el que intervienen, como mínimo, dos personas, a las que llamamos fideicomitente y fiduciario. Sin ellas, el fideicomiso no podría existir jurídicamente, pues está basado en el consentimiento mutuo. Además, la ley establece la existencia de un tercero, denominado beneficiario o fideicomisario, que puede ser el mismo fideicomitente.

## LAS PARTES DEL CONTRATO



### EL FIDEICOMITENTE

Es el dueño u originador del contrato de fideicomiso que desea que sus bienes sean administrados.



### EL FIDUCIARIO

Es el ente administrador del patrimonio.



### EL FIDEICOMISARIO

Es el beneficiario de la finalidad del fideicomiso y, en ocasiones, puede ser el mismo fideicomitente.

## CARACTERÍSTICAS

- ✓ Es un contrato legal.
- ✓ Tiene un fin lícito determinado.
- ✓ Se trasladan bienes o derechos.
- ✓ Negociación de confianza.
- ✓ Patrimonio autónomo.
- ✓ Flexible y ajustable a las necesidades del cliente.
- ✓ Separación absoluta de los bienes del fiduciario y el fideicomitente.

## TIPOS DE FIDEICOMISOS



Protección de primas.



Garantía.



Administración de dinero o bienes.



Patrimonial o testamentario.



Custodia.



De obra pública, fondos públicos y titularización.

# SU PATRIMONIO, SU PROYECTO, SUS REGLAS.

SOLICITE  
SU FIDEICOMISO BN  
HECHO A SU MEDIDA



## FIDEICOMISO DE PROTECCIÓN DE **PRIMAS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS**

Este fideicomiso es utilizado para el pago de las primas requeridas para la compra de inmuebles (casas-condominios). Por este medio, el comprador se garantiza que la prima que está pagando para comprar su propiedad no está siendo usada para fines diferentes que construir su unidad habitacional. Si el desarrollo no da inicio, su dinero se le reintegra por parte del fideicomiso.



### BENEFICIOS:

- ✓ Es un instrumento que brinda mayor grado de protección al consumidor en una transacción de venta a futuro.
- ✓ En caso de no ejecución del proyecto inmobiliario, los dineros le serán devueltos a los compradores.
- ✓ El comprador se garantiza que la prima que está pagando para comprar su propiedad no está siendo usada para fines diferentes que construir su unidad habitacional.



LA MEJOR  
GARANTÍA,  
PARA CUIDAR  
SU PATRIMONIO,  
ES USTED.

SOLICITE  
SU FIDEICOMISO BN  
HECHO A SU MEDIDA



## FIDEICOMISO DE **GARANTÍA:**

Vehículo a través del cual el fideicomitente transmite la propiedad de bienes y/o derechos al fiduciario, para garantizar con estos, a un fideicomisario -acreedor-.

En su mayoría, los aportes se realizan a través de inmuebles; en el momento en que el contrato de fideicomiso quede inscrito en el registro público correspondiente, el inmueble se inscribirá a nombre del Banco Nacional en calidad de Fiduciario.



### BENEFICIOS:

- ✓ Patrimonio independiente.
- ✓ Es una herramienta muy útil para dar protección a las partes que intervienen: para el fideicomitente, porque su patrimonio queda blindado ante terceros, pues no se podrán realizar actos en contra del inmueble mientras este se encuentre a nombre del fiduciario; y para la persona a la que se le garantizarán las obligaciones, en el sentido de que podrá ejecutarlo de una manera más rápida y expedita. Incluso puede ser en la vía privada.
- ✓ El procedimiento de liquidación del fideicomiso es mucho más sencillo y se da en menor tiempo que el de una sociedad.



QUIÉN MEJOR  
QUE USTED MISMO,  
PARA ADMINISTRAR  
SU PATRIMONIO.

SOLICITE  
SU FIDEICOMISO BN  
HECHO A SU MEDIDA



## FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN:

Es aquel fideicomiso en el cual el cliente (fideicomitente) transmite al fiduciario la administración y manejo directo de sus bienes; estos bienes salen totalmente del patrimonio personal del fideicomitente.

Este tipo de fideicomiso es muy seguro y siempre se ajusta a las necesidades presentes y futuras del cliente.



### BENEFICIOS:

- ✓ El patrimonio transmitido es autónomo e independiente.
- ✓ El patrimonio está libre de cualquier proceso de intervención legal.
- ✓ Es un contrato flexible, ya que puede ser ampliado o modificado en cualquier momento.
- ✓ Podría servir como garantía en créditos para vivienda, capital de trabajo, cancelaciones de deudas, entre otros.
- ✓ Administración imparcial por un fiduciario profesional y con amplia experiencia.



SU LEGADO,  
SU HERENCIA,  
SU VOLUNTAD.

SOLICITE  
SU FIDEICOMISO BN  
HECHO A SU MEDIDA



## FIDEICOMISO DE **PATRIMONIAL O TESTAMENTARIO**

El fideicomitente constituye un contrato de fideicomiso, a fin de que, a su muerte, el fiduciario los entregue a las personas que haya asignado como fideicomisarios.

El fideicomiso puede estar basado en dinero en efectivo, seguros de vida o de accidentes, inversiones, etc. Tienen fines múltiples y propósitos como educación, hospitalización o administración de cobros o pagos; otros tienen como fin el recaudo de ciertos bienes para invertir o distribuir.



### BENEFICIOS:

- ✓ Distribución inmediata de bienes.
- ✓ Libertad de escogencia de beneficiarios.
- ✓ Evita procesos mortuales.
- ✓ Evita problemas familiares de índole legal.
- ✓ Proceso de distribución fiscalizado por terceros.



QUIÉN MEJOR  
QUE UNO MISMO,  
PARA CUSTODIAR  
SU PATRIMONIO.

SOLICITE  
SU FIDEICOMISO BN  
HECHO A SU MEDIDA



## FIDEICOMISO DE CUSTODIA:

Fideicomiso en el cual el FIDEICOMITENTE permite que una institución pueda actuar como administrador en el resguardo de su patrimonio (capital, títulos valores, propiedades, entre otros), conservando el objetivo principal señalado en el Contrato de Fideicomiso y con entera seguridad y confianza.



### BENEFICIOS:

- ✓ Separación total entre los bienes del fiduciario y el fideicomitente.
- ✓ Se brinda una adecuada rendición de cuentas. Manejo profesional y personalizado de las inversiones, registros contables y custodia de valores.
- ✓ Al finalizar el contrato, por terminación normal o anticipada, la totalidad del patrimonio fideicometido, será traspasado al fideicomitente original.
- ✓ Pueden hacerse inclusiones o exclusiones del patrimonio fideicometido.
- ✓ Confidencialidad a terceros de los bienes dados en custodia por parte del fiduciario.





## FIDEICOMISO DE OBRA PÚBLICA, FONDOS PÚBLICOS Y TITULARIZACIÓN:

Instrumento por medio del cual un fideicomitente y/o fideicomisario es un ente de naturaleza pública y constituye un fideicomiso, donde el patrimonio fideicometido y el objeto del fideicomiso tienen fines de carácter público.



### BENEFICIOS:

- ✓ Desarrollo de proyectos o levantamiento de infraestructura con patrimonio autónomo e independiente.
- ✓ Transparencia en el manejo de fondos y rendición de cuentas periódicas.
- ✓ Desarrollar o comprar las obras de acuerdo con los requerimientos específicos dados por la institución pública.
- ✓ Buscar el financiamiento para la compra y desarrollo de las obras definidas en el mandato.

