

EL FIDEICOMISO

(Contenidos generales y material para el plegable)

Ninguna institución hace un préstamo sin protegerse. Si alguien pide un préstamo y luego no lo paga, hay mecanismos lícitos que usan las instituciones para recuperar lo adeudado. Generalmente se utiliza la hipoteca, sin embargo es un mecanismo caro y complejo, tanto para el que presta como para el que recibe el financiamiento. Otro mecanismo para proteger el pago de un préstamo es el fideicomiso.

¿Qué es un fideicomiso?

Es un contrato en donde una persona física o jurídica transmite la propiedad de un bien a una institución fiduciaria, para que esta institución o persona se encargue de cuidarlo y administrarlo de acuerdo a los fines que determine el contrato.

¿Para qué sirve el fideicomiso?

Un fideicomiso puede tener muchos fines de acuerdo a lo que quiera la persona o institución que lo crea. En la relación que existe entre FUPROVI y los grupos de vivienda sirve como garantía de pago

¿Cómo funciona el fideicomiso?

Existe una persona o institución que crea el fideicomiso. Esa persona se llama el otorgante

El otorgante entrega un bien a otra persona a una institución para que lo administre a través de un contrato. La persona o institución que recibe el bien y lo administra se llama fiduciario. Por sus funciones el fiduciario recibe un pago.

El otorgante decide cómo se administrará el bien. El fiduciario cuida y administra el bien recibido según se lo indique el otorgante a través del contrato del fideicomiso.

Es fiduciario tiene que ser una persona o una entidad muy confiable y responsable.

El fideicomiso siempre nombra beneficiarios. El contrato del fideicomiso deja claro quienes son, qué beneficios reciben, en qué condiciones y de qué forma.

¿En qué condición queda la propiedad que se entrega a través de un fideicomiso?

A través del fideicomiso el otorgante traspasa la propiedad del bien al fiduciario. La propiedad queda a nombre del fiduciario. Sin embargo, el fiduciario no puede disponer de esa propiedad como propia; solo puede administrarla y cuidarla según las condiciones que defina el contrato.

Como el otorgante traspasa la propiedad tampoco puede disponer de ella para venderla o hipotecarla o realizar cualquier otra transacción hasta que dé por terminado el contrato. El bien o propiedad también queda protegido de embargos o acciones de cobro por deudas de terceros.

El fideicomiso de garantía

Es un contrato en el cual una persona física o jurídica traspasa un bien a un fiduciario con la instrucción de que si el otorgante no paga una obligación, el fiduciario debe vender la propiedad y pagar la deuda. O también, puede entregar la propiedad como pago, sin la necesidad de ir a ningún juicio.

Para realizar un contrato de este tipo, las partes tienen que ponerse de acuerdo. Por ejemplo, una asociación de vivienda solicita un préstamo a FUPROVI y para asegurarle que le va a pagar, le traspasa la propiedad a una institución a través de un fideicomiso, con la instrucción que si no cumple con sus obligaciones de pago, la institución venda su propiedad y le pague a FUPROVI. De esa manera la asociación de vivienda se asegura el financiamiento para su proyecto y FUPROVI se asegura el pago.

Es importante tener en cuenta que un mismo contrato de fideicomiso puede servir para garantizar varios créditos e incluso permite la sustitución de acreedores.

Cuando se termina de pagar la deuda, el contrato se extingue

¿Cómo funciona el fideicomiso de garantía en los proyectos que FUPROVI apoya?

En este caso la asociación de vivienda traspasa la propiedad a un fiduciario como garantía del financiamiento que recibe; por su parte, FUPROVI otorga el crédito que generalmente incluye la compra del terreno, las obras de infraestructura y la construcción de la vivienda. En el contrato también se especifica en que condiciones se da el préstamo, cómo y cuándo tiene que pagarse y cuáles son las responsabilidades de cada parte.

A la Asociación de vivienda le corresponde traspasar la propiedad como garantía de pago, cuidar la propiedad y usarla solo para el desarrollo del proyecto, ejecutar el proyecto, pagar los gastos que el fideicomiso y el terreno generen y finalmente, pagar el monto del préstamo en las condiciones pactadas.

El fiduciario le corresponde recibir la propiedad y permitir las condiciones legales para que en esa propiedad se pueda desarrollar el proyecto y luego, se traspasen los lotes a las familias. Vigila para que el terreno se utilice adecuadamente y para que la Asociación cumpla con lo pactado en el fideicomiso. Lleva también, un registro contable de los gastos del proyecto. En caso, de incumplimiento de la Asociación, procede a vender la propiedad o a traspasarla a FUPROVI como pago.

Por su parte, FUPROVI tiene la responsabilidad de dar el financiamiento en las condiciones pactadas y en caso de no cumplimiento por parte de la Asociación, solicitar la gestión de cobro.

El monto del crédito será lo que cueste el proyecto; por eso, todos los meses se envía al fiduciario un informe de gastos para que ponga al día el monto. El fiduciario tiene que dar un informe mensual de su trabajo y de cómo evoluciona el costo del proyecto. La asociación tiene que revisar este informe cuidadosamente; así se dará cuenta de forma puntual como avanzan los gastos.

Si en el fideicomiso se dan problemas en la ejecución del fideicomiso que no pueden resolver las partes, en lugar de ir a un juzgado, se recurre al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, que es una instancia autorizada por ley para resolver las diferencias.

¿Qué ventajas tiene utilizar el fideicomiso de garantía?

Es mucho más barato. Los gastos legales y profesionales para constituir una hipoteca pueden alcanzar el 15% del costo del proyecto; en cambio, a través de un fideicomiso de garantía, los costos pueden ser menos de la mitad de ese monto.

Por otra parte, se asegura que el terreno se va a utilizar solo en el desarrollo del proyecto y que además, quede libre de embargos por parte de terceros.

Otra ventaja del fideicomiso es que la asociación puede conocer y controlar mes a mes el gasto en que se incurre en el desarrollo del proyecto, por el control y los informes que tiene que dar el fiduciario.