

**Fideicomiso  
de Garantía  
BAC Credomatic**





## Fideicomiso de Garantía

Es un negocio jurídico mediante el cual el fideicomitente (usualmente el cliente deudor) garantiza el cumplimiento de una obligación crediticia, en la cual el fideicomitente puede ser o no el deudor.

Como garantía de pago, el fideicomitente constituye a favor del acreedor (usualmente el banco) de dicha obligación, **un fideicomiso de garantía sobre determinados bienes o derechos** los cuales son trasladados al fiduciario, quien se encargará, en caso de falta de pago, de venderlos o rematarlos, **para con el producto de ellos cancelar el crédito.**

# Participantes del Fideicomiso de Garantía



**Fiduciario**  
(Fiduciario externo a BAC Credomatic)



**Fideicomiso**  
(Documento Legal)



**Fideicomitente**  
(Cliente deudor)



**Fideicomisario**  
(BAC Credomatic)

**Fideicomitente (usualmente es el cliente deudor),**  
transfiere bien o derecho al fideicomiso en garantía de un préstamo.



**El Beneficiario (un banco p.e.),** otorga crédito al Fideicomitente,  
sabiendo que cuenta con una garantía segura.



**Si el Fideicomitente incumple,** el banco comunica al fiduciario, quien ejecuta la garantía,  
paga al banco (Beneficiario) lo adeudado y entrega el remanente (en caso de que haya)  
al Fideicomitente o cliente deudor.



**Importante:** nuestra ley no permite que el Beneficiario (el banco) sea al mismo tiempo  
el Fiduciario, pues no sería objetivo, tendría un conflicto de interés.

**Por esta razón, BAC Credomatic utiliza fiduciarios externos para que cumplan con la  
labor de fiduciario en los fideicomisos de garantía.**

# Características de **Hipoteca** y **Fideicomiso de Garantía**

	<b>Hipoteca</b>	<b>Fideicomiso</b>
<b>Dueño registral</b>	Cliente decide a nombre de quién se hace el traspaso y así aparecerá en el Registro de la Propiedad	La propiedad queda a nombre de una Fiduciaria autorizada por el Banco y aparecerá en el Registro de la Propiedad como titular la Fiduciaria.
<b>Traspaso del bien</b>	Se realiza al momento de la firma del crédito, en este acto se cancelan los impuestos y honorarios de traspaso	Se realiza cuando el cliente lo decida, al final del préstamo o si hay cancelación anticipada del crédito, en ese momento es cuando el deudor actual debe cancelar los impuestos y honorarios de traspaso
<b>Gastos legales de formalización</b>	La constitución de la Hipoteca tiene un costo de 1.13% del monto del crédito El costo total del traspaso tiene un costo de 3.13% del precio de venta real	La constitución del Fideicomiso tiene un costo de 0,68% del monto del crédito.

# Características de **Hipoteca** y **Fideicomiso de Garantía**

	<b>Hipoteca</b>	<b>Fideicomiso</b>
<b>Embargos a la propiedad</b>	El cliente decide quien será el dueño registral, por lo que así aparecerá en el Registro de la Propiedad. Si este dueño registral tiene una contingencia legal, esto podría materializarse en un embargo a la propiedad.	No es embargable por obligaciones crediticias del mismo u otras obligaciones civiles, por lo tanto brinda seguridad a la persona sobre la propiedad, a menos que no se pague de manera puntual el préstamo.
<b>Cláusula testamentaria</b>	No incluye cláusula testamentaria, cliente deberá tramitarlo con su abogado.	Si se puede incluir cláusula testamentaria en el contrato de fideicomiso con lo cual se definen beneficiarios en caso de que el cliente falte. Esta cláusula puede variarse en cualquier momento.
<b>Información pública</b>	La Hipoteca es una escritura pública de manera que en el Registro de la Propiedad se pueden visualizar las condiciones del crédito, del dueño registral y del deudor.	Al ser un contrato privado, la información del contrato de Fideicomiso no se puede visualizar en el Registro de la Propiedad. Lo anterior brinda confidencialidad al Fideicomitente (cliente deudor), que la hipoteca no permite.

# Características de **Hipoteca** y **Fideicomiso de Garantía**

	<b>Hipoteca</b>	<b>Fideicomiso</b>
<b>Impuestos municipales</b>	El dueño registral debe pagar los impuestos y mientras está activo el préstamo, es obligación del deudor estar al día en el pago.	El banco los paga directamente a la municipalidad pero se le cobran adicional al cliente en la cuota mensual, por lo que el cliente no debe realizar el trámite en la municipalidad.
<b>Administración de fideicomiso</b>	Por ser hipoteca no se cobra.	El costo es a partir \$15 + IVA mínimo mensuales, puede variar según el monto del crédito.
<b>Servicios públicos</b>	Como dueño de la propiedad solamente se solicitan en la agencia que corresponda.	Se debe llevar la copia del contrato de fideicomiso a las diferentes entidades o bien solicitar un poder especial al Departamento de Fideicomisos.
<b>Alquiler de propiedad</b>	Si, con previa notificación y autorización por parte del banco.	No, la fiduciaria no firma contratos de alquiler.

# Ventajas del Fideicomiso



Información privada, protección de datos del cliente.



Reduce los costos de constitución, posterga gastos de impuesto de traspaso hasta el final.



Protege el bien en garantía (inembargable).



Pago de impuestos municipales en la cuota mensual, cliente se despreocupa.



Se puede incluir cláusula testamentaria, para designar beneficiarios.



# Contacto



fideicomisosbac@bacsan jose.com  
creditohipotecario@baccredomatic.cr



2202-3000 exts: 35736, 35713 o 35729



**BAC**  
**CREDOMATIC**