

UNIVERSIDAD HISPANOAMERICANA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS CON

ÉNFASIS EN BANCA Y FINANZAS

Tesina para optar por el grado académico de

Bachillerato en Administración con énfasis en

Banca y Finanzas

IMPACTO DEL DECRETO N° 42995-MEIC Y LA

FIGURA DEL FIDEICOMISO DE PRIMAS EN

BANCO PROMERICA DE COSTA RICA EN SAN

JOSE COSTA RICA, AÑO 2022.

ALONSO SOTO SEQUEIRA

Enero, 2024

ÍNDICE DE CONTENIDO

Tabla de contenido

ÍNDICE DE CONTENIDO	1
ÍNDICE DE TABLAS.....	3
ÍNDICE DE FIGURAS	4
AGRADECIMIENTOS.....	5
DEDICATORIA	6
RESUMEN.....	7
ABSTRACT.....	8
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	9
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	10
1.1.1 Antecedentes internacionales y nacionales.....	10
1.1.2 Delimitación del problema	17
1.1.2 Justificación	17
1.2 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN	18
1.3 OBJETIVOS	18
1.3.1 Objetivo general	18
1.3.2 Objetivos Específicos	19
CAPÍTULO II: MARCO REFERENCIAL	22
2.1 MARCO TEÓRICO	23
2.2 MARCO CONCEPTUAL.....	71
2.3 MARCO CONTEXTUAL.....	75
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO.....	78
3.1 ENFOQUE.....	79
3.2 ALCANCE.....	80
3.3 DISEÑO	81
3.4 UNIDAD DE ANÁLISIS U OBJETO DE ESTUDIO	82
3.4.1 Población.....	82
3.4.2 Tipo de muestra.....	83
3.5 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN.....	84
3.6 VARIABLES	86
Variable #2: Cambios de proceso y operacionales	87
3.7 ESTRATEGIA DE ANÁLISIS DE LOS DATOS	89
CAPÍTULO IV: RESULTADOS	90

4.1 Resultados de encuesta.....	91
CAPÍTULO V: DISCUSIÓN	106
5.1 VARIABLE N° 1	107
Recopilar los diferentes datos de ingresos y gastos que implica el decreto y la ley para Banco Promerica de Costa Rica.....	107
5.2 VARIABLE N° 2	108
Conocer los cambios sufridos por parte de los desarrolladores y Banco Promerica en relación al proceso y regulación del decreto en el año 2022.....	108
5.3 VARIABLE N° 3	109
Determinar si se obtuvieron beneficios o afectaciones por la implementación del decreto N°42995-MEIC.....	109
CAPÍTULO VI:.....	111
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	111
6.1 CONCLUSIONES	112
6.1.1 Conclusión general	112
6.1.2 Conclusiones específicas.....	112
6.2 RECOMENDACIONES	114
REFERENCIAS	115
ANEXOS	117

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Criterios de inclusión y exclusión	84
Tabla 2 Cuadro de operacionalización de las variables	88
Tabla 3 Personas encuestadas.....	91

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Síntesis del Marco Teórico Conceptual y Contextual.....	23
Figura 2 Género de personas encuestadas.....	93
Figura 3 Ciudad en la que viven los colaboradores.....	93
Figura 4 Edad de los colaboradores.....	94
Figura 5 Rango en años de experiencia laboral.....	95
Figura 6 Entidad para la que labora.....	96
Figura 7 Departamento al que pertenecen.....	97
Figura 8 Nivel de satisfacción del Decreto N.º 42995-MEIC.....	98
Figura 9 Funcionalidad del fideicomiso.....	98
Figura 10 Ganancias, Pérdidas económicas o ambas para la empresa.....	99
Figura 11 Operativa con más, menos o igual de trabajo.....	100
Figura 12 Comparativo de resultados en colones, entre período 2022 y 2023 ..	101
Figura 13 Comparativo de resultados en dólares, entre período 2022 y 2023 ..	102
Figura 14 Resumen general de satisfacción del colaborador ante el proceso ..	103
Figura 15 Resumen Modificaciones.....	109

AGRADECIMIENTOS

Feliz y agradecido con Dios primeramente por permitirme llegar hasta acá y estar disfrutando esta linda etapa de mi vida y por guiarme en cada una de ellas.

Agradecer principalmente a mi madre, mi esposa y mi hija, también a todas las personas que de una u otra forma estuvieron en este proceso, cada uno con su papel muy importante durante todo este tiempo, con palabras, acciones y ayuda a la vez.

Alonso Soto Sequeira

DEDICATORIA

Este trabajo va dedicado a mi mamá que ha sido una de las personas más importantes para haber llegado hasta acá, siempre ha sido una fuente de inspiración para mí por lo que ella ha logrado a raíz de esfuerzo y principalmente por el amor y los consejos que me ha dado durante los años de mi vida, recuerdo que cuando empecé a estudiar me dijo **“No me quiero morir sin antes verlo graduándose en la Universidad”**, gracias por todo el apoyo de siempre eres el mejor ejemplo que cuando uno trabaja y hace las cosas bien, Dios actúa y está contigo.

Mi esposa que fue la persona que me motivó en la mayor parte a sacar otra carrera y se empeñó en impulsarme para seguir preparándome académicamente, siempre y en todo momento ha sido mi apoyo incondicional desde el día que me entregó en las manos un **“brochure”** con todas las carreras que había en la universidad para que eligiera que me gustaba y matriculara y por ser una mujer entregada y apasionada con todo lo que haces.

Dedicarle este éxito a mi hija que en este momento está aún pequeña y tal vez no ha visto ni entiende el sacrificio que se hace, pero que cuando crezca tenga emoción y deseo de ser como papá, una persona esforzada y sobre todo una persona en la que vea un ejemplo de superación y éxito.

Alonso Soto Sequeira

RESUMEN

Se hizo una investigación con el propósito de determinar el impacto que tuvo la implementación del Decreto N°42995-MEIC del Reglamento de ventas a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios y donde destaca la figura del fideicomiso de administración de primas como producto bancario en Banco Promerica ubicado en San José Costa Rica en el período del año 2022.

Se hace un análisis financiero en Banco Promerica para analizar de qué forma incurrió la inclusión del Decreto en dicha entidad con el fin de poder determinar si es producto rentable, la utilidad para el banco, como se desarrolla en el mercado y cuál es su importancia en dicho reglamento.

Se estará realizando la recolección de datos de personas colaboradoras del banco y algunos desarrolladores inmobiliarios que han tenido que adaptarse y utilizar esta nueva metodología, esto se estará realizando por medio de encuestas, algún tipo de entrevista a algún desarrollador o colaborador implicado en dicho proceso.

El propósito de esta investigación es obtener información valiosa sobre el impacto de la ejecución del Decreto N°42995-MEIC y de esta manera poder finiquitar y concretar las ventajas y desventajas de la variación a la ley y Reglamento.

Se toma información de apoyo que se encuentra en la página de la Procuraduría General de la República, así como en la página del Ministerio de Industria y Comercio y Banco Promerica de Costa Rica, que la entidad pone a disposición de todas las personas que visiten su página web, la población que se estudia son personas adultas en edades entre los 20 y 60 años, que en su mayoría son las personas que adquieren vivienda y necesitan del fideicomiso de primas y la regulación que lo rige.

Palabras Clave: Utilidad, Recolección de datos, Reglamento, Desarrollo

ABSTRACT

An investigation was carried out with the purpose of determining the impact of the implementation of Decree No. 42995-MEIC of the Regulation of term sales of future execution of real estate projects and where the figure of the premium administration trust stands out as a banking product in Banco Promerica located in San José Costa Rica in the period of 2022.

A financial analysis is carried out in Banco Promerica to analyze how the inclusion of the Decree in said entity occurred in order to determine if it is a profitable product, its usefulness for the bank, how it develops in the market and what is its importance in said regulation.

Data will be collected from collaborators of the bank and some real estate developers who have had to adapt and use this new methodology. This will be done through surveys, some type of interview with a developer or collaborator involved in said process.

The purpose of this research is to obtain valuable information about the impact of the execution of Decree No. 42995-MEIC and in this way to be able to finalize and specify the advantages and disadvantages of the variation to the law and Regulation.

Supporting information is taken from the website of the Attorney General's Office, as well as on the website of the Ministry of Industry and Commerce and Banco Promerica of Costa Rica, which the entity makes available to all people who visit its website. website, the population studied are adults between the ages of 20 and 60, who are mostly people who purchase housing and need the premium trust and the regulations that govern it.

Key Words: Utility, Data Collection, Regulation, Development

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Al comenzar una investigación, es de suma relevancia conocer e investigar el problema que vamos a desarrollar o en el que vamos a destacar, esto lo llevaremos a cabo con material de apoyo encontrado en la página de la Procuraduría General de la República y MEIC que pone a disposición de todas las personas que quieran visitar el sitio web.

Se tomará de referencia principal el decreto N°42995-MEIC que regula y simplifica el trámite para la autorización de los planes de ventas a plazo en el sector inmobiliario y la importancia de la figura del fideicomiso de administración.

1.1.1 Antecedentes internacionales y nacionales

- **Antecedente Internacional 1:**

The investment market is increasingly complex, allowing different agents to diversify their assets and providing greater security to them. Infrastructure and Real Estate Trusts, better known as “Fibras”, are assets that allow investing in real estate through the Mexican Stock Exchange, therefore, it is a way to promote both local and foreign investment.

During the last decades, Mexico has been characterized by investment in real estate from the aspect of private capital through capital funds. However, the search for liquidity and financing in the public real estate sector was sought via “Afores” and other means as financing vehicles for the real estate market.

In these years, the government has promoted this market, with adjustments to its regulatory framework, from fiscal and legal aspects, thus allowing the participation of private capital in the economy, especially in real estate infrastructure.

In Mexico, real estate investment trusts have shown a strong impact within the real estate market, both for the acquisition and development of large infrastructure. Since 2011, these new investment vehicles have boomed.

It should be noted that the booming real estate sector derived from the financial and fiscal reform benefits not only the private sector and large investors, but also the growth of the economy, by attracting more investment and large flows of foreign capital to our country, having fruits that are derived from the rental of large properties, many times under dollarized contracts, in the industrial, office and commerce sectors.

But not everything is favorable for this type of trusts given that they face great risks in the stock market; In this way, when various competitors enter, competition is generated for the debt offers issued by each vehicle, and the returns that these generate for their certificate holders compete strongly, and therefore the average percentage tends to decrease, which is why Diversifying your portfolios is advisable.

The backbone of this work is to know the performance of some of the main trusts mentioned. To do this, the evolution of the price of its certificates, its value and the trajectory of its dividends, derived from the rental of real estate in its different branches, are reviewed.

In this sense, first of all, the origin of this type of trust is analyzed, which is located in the United States, from the Real Estate Investment Trust, called REITS, for their acronym in English. The main Fibers in Mexico are also reviewed, based on their characteristics, sectors to which they belong and value of their assets. (García Muñoz, 2019)

- **Antecedente Nacional 2**

Desde el 18 de octubre de 2021 entró en vigencia el Reglamento de ventas a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios (Decreto Ejecutivo N.º 42995-MEIC), el cual instaura que los desarrolladores de nuevos proyectos inmobiliarios a plazo deben contar con un fideicomiso de protección de primas: mecanismo para el resguardo del dinero aportado

por los compradores y con el cual se garantizaría que los recursos aportados sean administrados adecuadamente hasta que el bien sea entregado.

Si el responsable del plan regular de ventas no verifica la solvencia financiera a través del fideicomiso de protección de primas, deberá aportar una garantía bancaria equivalente al 100% del plan de desarrollo inmobiliario.

Según comentó Eduardo Cuevas, director de Banca Comercial y Corporativa de Scotiabank, entidad que actualmente cuenta con cuatro fideicomisos de protección de primas activos, este producto permite a las empresas desarrolladoras cumplir con el requisito principal establecido por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) para la aprobación de nuevos proyectos inmobiliarios. Además, es un mecanismo de protección para el comprador, enfocado en la prevención de estafas o fraudes. Sin embargo, el fideicomiso implica mayores costos para los desarrolladores inmobiliarios; pese a esto, Diego López, director de la desarrolladora Khaya, considera que en las últimas dos décadas han existido eventos en Costa Rica que justifican “esa actitud por parte del MEIC” y son respetuosos de la misma. (Cerdas Gomez, 2022)

El Financiero intentó conocer si existen reportes de personas que hayan dado un enganche o una prima para una vivienda bajo la modalidad de preventa y hayan sido estafadas o presentado incumplimientos por parte de un desarrollador inmobiliario; sin embargo, en el subproceso de estadística del Poder Judicial no se monitorea la información de manera detallada.

Además, la Dirección de Apoyo al Consumidor mencionó que no puede pronunciarse respecto a si personas consumidoras han pagado la prima de una vivienda bajo la modalidad de preventa y hayan reportado incumplimientos o hasta estafas por parte de desarrolladores pues correspondería a un delito.

- **Antecedente Nacional 3:**

El fideicomiso de garantía es una figura que en los últimos años ha cobrado gran interés en el intercambio comercial, dejando de lado por mucho a las garantías tradicionales de crédito como lo son la prenda y la hipoteca las que por largo tiempo gozaron de preferencia y gran prestigio para los acreedores por el reducido riesgo que involucraba. (República, 2023)

El grave problema del aumento de los procedimientos judiciales, especialmente el tortuoso camino de ejecución de las garantías prendarias en la jurisdicción, hace que el número de fideicomisos de garantía¹⁴ sea muy atractivo para los acreedores. Una vez que el deudor finalmente incumple, los acreedores pueden evitar ejecutar procedimientos engorrosos.

A mayor abundamiento, resulta importante considerar el hecho de que el proceso de ejecución de las garantías tradicionales se torna sumamente oneroso, sobre todo cuando las partes interesadas tienen que esperar periodos prolongados para ver satisfechos sus derechos y que la disposición constitucional estipula a todo ciudadano que tiene derecho a justicia.

No podemos ignorar la realidad que presenta nuestro sistema judicial que actualmente no tiene la capacidad de apegarse fielmente a las citadas disposiciones constitucionales y por tanto de responder en un plazo satisfactorio ¹⁴ a los asuntos que llegan a la atención de los ciudadanos ante sus tribunales, especialmente si se consideran a la lista de espera de asuntos presentados ante un juez en el momento adecuado y en circunstancias urgentes, en cuyo caso los interesados prefieren recurrir a esta nueva figura, el Fideicomiso de Garantía, que aporta importantes ventajas a los tribunales. Partes interesadas, serán analizadas en el estudio. (Araya, Semanario Universidad, 2019)

Es fundamental tener en cuenta que en Costa Rica la legislación del Código de Comercio carece de normas que establezcan claramente el procedimiento para la ejecución de los bienes fideicomitados, el cual es acordado por las partes de conformidad con el

artículo 43 del principio de autonomía fiduciaria. Por tanto, el papel del notario es crucial como notario público, quien es el calificador jurídico 14 de las declaraciones de los interesados y el controlador de la legalidad de los documentos que redacta y en el ejercicio de sus facultades notariales. El deber del notario es brindar asesoramiento imparcial, respetando los principios de independencia y autonomía en la prestación de los servicios. servicio profesional. (Araya, Semanario Universidad, 2019)

Ante tales circunstancias el estado, el ordenamiento jurídico y los operadores del derecho no pueden perder de vista un Instituto como el Fideicomiso, que ha desplazado en gran parte a las garantías tradicionales con el fin de tomar todas las medidas y ajustes necesarios para proteger los intereses legales y económicos de cada ciudadano y así evitar el uso y abuso de este número en la práctica. (Araya, Semanario Universidad, 2019)

- **Antecedente Nacional 4:**

“Un fideicomiso es un contrato en el cual una persona transmite la propiedad de uno o más bienes a otra para que sean destinados a una finalidad determinada por las partes” (Arce, 2020, p. 1), gerente de Fideicomisos de Aldesa, y el director de la Dirección Fiduciaria del Banco Nacional, coincidieron en que la razón del incremento es el mayor conocimiento sobre esta figura.

Comentó que se ha convertido en un mecanismo de garantía muy utilizado, ya que el hecho de que no se cancele impuestos ante el Registro Público lo hace un instrumento más accesible frente a la garantía tradicional de una manera sencilla y eficaz.

En el patrimonial, se conoce que el cliente puede traspasar propiedades y otros de sus activos en un fideicomiso, así de esta forma cuando la persona fallezca, el fiduciario cumpla lo que se estableció en el contrato del fideicomiso previamente cuando se formalizó y se dieron las instrucciones correspondientes.

También se mencionaba, “que la más importante de las ventajas es constituir un patrimonio autónomo y definir un propósito específico para esos bienes.” (Arce, 2020, p. 1)

Respecto a los fideicomisos fiscales, se dice que el registro público no extingue derechos e impuestos cuando el inmueble se transfiere a la entidad fiduciaria y se devuelve al propietario original.

Si la propiedad se devuelve a alguien que no sea el elector, se debe pagar un impuesto de transferencia basado en el valor de la propiedad en ese momento.

En el caso de los impuestos municipales y territoriales, se establece en los contratos de fideicomisos la obligatoriedad del pago de estos por parte del cliente que constituyó el contrato de fideicomiso.

Además, los fideicomisos son contribuyentes del impuesto sobre la renta en el tanto lleven a cabo actividades lucrativas.

- **Antecedente Nacional 5**

El Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) encabeza las cifras de dinero público administrado de manera privada con un total estimado \$2.274 millones (€1,3 millón de millones) en fideicomisos en proyectos de generación Redes eléctricas y de fibra óptica. Óptica, financiada por diferentes bancos.

El ICE comenzó a utilizar fideicomisos hace años para responder su límite de deuda, (Jesús Orozco), Jefe Departamento de Finanzas indicó que “La agencia habló en audiencia ante el Comité Legislativo de Control de Inmigración Investigar gasto público de fideicomisos del ICE”.

"Como cualquier otro esquema de financiamiento, las figuras de fideicomisos existen desde hace muchos años y el ICE las ha estado utilizando; creo que el ICE ha aprovechado todas las fuentes de financiamiento disponibles en el mercado; los fideicomisos son sólo una de esas fuentes, pero hoy tenemos muchas en lugar Plan de Financiamiento”, (Orozco, 2021) dijo a aquellos representantes que cuestionaron los aspectos de gestión del plan en proyectos de empresas estatales.

Los gobiernos y organismos estatales se inclinan cada vez más por esta figura de financiamiento de proyectos y obras públicas, ya sea porque las restricciones presupuestarias no les permiten realizar las inversiones necesarias, o porque los fideicomisos se lo permiten. Acceder a recursos, como en el caso del ICE, o agilizar las contrataciones sin retrasar los procesos administrativos que rigen en el sector público.

El uso de la figura está autorizado en la legislación, pero algunas voces advierten de una "fuga" de derechos públicos de los fideicomisos porque la Contraloría General de la República (CGR) tiene un control limitado sobre los fondos públicos y los fiduciarios (bancos) que administran los fondos) determina libremente el contrato bajo un esquema de derecho privado en el que la información no se hace pública.(Araya, Semanario Universidad, 2019)

La Autoridad de Control destacó que los fideicomisos no deben utilizarse como una forma errónea de encomendar funciones sustantivas a los respectivos gobiernos y que deben respetarse las funciones de control y supervisión y la prohibición de celebrar contratos con el Estado. La rentabilidad y una mayor eficiencia deben evaluarse cuidadosamente a la hora de elegir esta herramienta y otras alternativas para alcanzar los objetivos públicos perseguidos. (Araya, Semanario Universidad, 2019)

“En este sentido, es importante resaltar que la Contraloría General de la República ha expresado algunas preocupaciones respecto de la composición de los fideicomisos administrativos, ya que su uso puede generar un enfoque desacertado que busque robar fondos públicos con el objetivo de establecer posibles paralelos administrativos. Órganos que eluden la supervisión. Control. Controles y regulaciones de la administración pública, en particular la supervisión superior por parte de la Contraloría General de la República.” (Araya, Semanario Universidad, 2019)

1.1.2 Delimitación del problema

En la actualidad el fideicomiso es un producto bancario que se está utilizando con mayor frecuencia en nuestro país, Costa Rica desea estar a la altura de otros países subdesarrollados donde esta figura se utiliza frecuentemente y de forma muy eficaz.

Se quiere analizar el impacto de la Ley N°7472 y el Decreto N°42995-MEIC Reglamento de Ventas a Plazo de Ejecución Futura de Proyectos Inmobiliarios en Costa Rica, así como la figura del Fideicomiso de Administración de Primas en Banco Promerica y como llegó a modificar el proceso a los desarrolladores durante el periodo definido y así obtener conclusiones de la experiencia en este producto y el aporte a nivel país.

Delimitación Temporal:

El proyecto de investigación y actual documento se desarrollará en el periodo que comprende el año 2022.

Delimitación Geográfica:

Este proyecto llevará práctica en la provincia de San José Costa Rica.

1.1.2 Justificación

Según (Universidad Hispanoamericana, 2023) La justificación consiste en una explicación acerca de las razones por las que se hace la investigación, se refiere a la trascendencia, mediante las siguientes preguntas: ¿Para qué se debe estudiar ese tema?, ¿Por qué se debe estudiar ese tema?, ¿Qué puede aportar a la disciplina o ciencia?, ¿Quiénes se verán beneficiados con los resultados de la investigación y de qué manera se beneficiarán? y ¿qué motiva al investigador a estudiar ese tema? P.37

A continuación, la justificación de la presente investigación:

En esta investigación se quiere buscar todo lo relacionado a las variaciones que tienen los desarrolladores de proyectos inmobiliarios y Banco Promerica debido a la

implementación del Decreto N°42995-MEIC, así mismo tiene como objetivo evidenciar el proceso del fiduciario en cuanto a la administración del fideicomiso de administración de primas que tiene un rol muy importante dentro de esta regulación y reglamento.

1.2 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

La pregunta de investigación surge de una situación que necesita ser abordada por ser disfuncional, molesta, desconocida, compleja o causa dificultad, deficiencia o daño, o por acciones que se realizan de manera ineficiente, imprecisa o incompleta. Despierta la intención de encontrar soluciones u opciones de mejora. Las preguntas se hacen entre signos de interrogación y deben ser coherentes con el título y el objetivo general. (Universidad Hispanoamericana , 2023)

A continuación, la pregunta de la presenta investigación.

¿Cuál es el impacto del Decreto N°42995-MEIC Reglamento de Ventas a Plazo de Ejecución Futura de Proyectos Inmobiliarios y la figura del Fideicomiso de Administración de Primas en Banco Promerica en San José Costa Rica durante el año 2022?

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo general

El objetivo general constituye la finalidad de la investigación, el infinitivo verbal utilizado debe corresponder a un proceso que culmine con lo que este plantea. El objetivo general forzosamente lleva a la conclusión principal de la investigación; debe ser alcanzable en el tiempo establecido y llevar a resultados concretos. (Universidad Hispanoamericana , 2023) P.38.

A continuación, se presenta el objetivo general de esta investigación:

Analizar el impacto de la implementación del Decreto N°42995-MEIC y la figura del fideicomiso de administración de primas en Banco Promerica en San José Costa Rica durante el año 2022.

1.3.2 Objetivos Específicos

Los objetivos específicos constituyen los pasos o actividades que se llevan a cabo en la investigación, y que se asocian a infinitivos verbales tales como: identificar, describir, caracterizar, demostrar e interpretar. Estos remiten al cómo se lleva a cabo ese proceso. Por cada variable o categoría de estudio, se debe redactar un objetivo específico medible u observable; esos infinitivos verbales caracterizan una acción que consta de varias etapas. Los objetivos específicos deben formularse en el orden en que se espera se irán alcanzando durante la investigación. (Universidad Hispanoamericana , 2023) P.38.

A continuación, se presentan los objetivos específicos de esta investigación:

- a) Recopilar los diferentes datos de ingresos y gastos que implica el decreto y la ley para Banco Promerica de Costa Rica.
- b) Conocer los cambios sufridos por parte de los desarrolladores y Banco Promerica en relación al proceso y regulación del decreto en el año 2022.
- c) Determinar si se obtuvieron beneficios o afectaciones por la implementación del decreto N°42995-MEIC.

1.3.3 Alcances y Limitaciones

Según (Universidad Hispanoamericana , 2023) los alcances en una investigación se definen como el tipo de estudio que se va a efectuar. Existen diferentes tipos de alcance para un estudio, los cuales se refieren a su nivel de complejidad.

Exploratorio: Son aquellos estudios que investigan temas poco conocidos o descubiertos recientemente. También se utilizan para identificar problemas en los que el contexto no está claro o no se ha explorado lo suficiente.

Descriptivo: profundiza más que en el alcance anterior, pues el estudio se centra en una temática que ha sido más explorada y en la cual pueden determinarse sus dimensiones específicas.

Correlacional: aplica solamente para estudios cuantitativos. En este caso, se analizan las relaciones entre variables involucradas en el fenómeno de interés.

Explicativo o causal: este estudio cuantitativo busca el porqué de los hechos, estableciendo de relaciones de causa-efecto entre las variables estudiadas.

Por otro lado, las limitaciones en una investigación se describen como; imprevistos que alteran lo planificado en el anteproyecto de la investigación. Se refieren específicamente al objeto de estudio y a situaciones propias del trabajo de campo. No se trata de problemas o dificultades personales, tales como: falta de tiempo, carencia de recursos económicos para desplazarse, exceso de trabajo, imprevistos familiares ni obstáculo en los trámites por atrasos de algunas dependencias involucradas. (Universidad Hispanoamericana , 2023) P.63

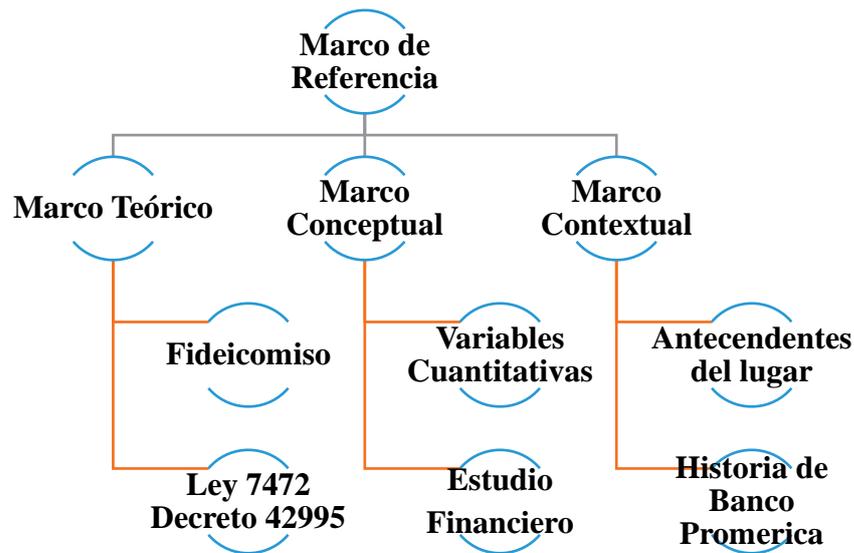
Alcances: Se quiere alcanzar a las personas involucradas en el proceso de los fideicomisos de primas en Banco Promerica y a los desarrolladores de proyectos inmobiliarios y como el Decreto N°42995-MEIC a la ley N°7472 influye en el proceso actual.

Limitaciones:

Las limitaciones que podríamos tener es no tener acceso a la información que requerimos para alimentar o surtir nuestra investigación y así poderla respaldar.

CAPÍTULO II: MARCO REFERENCIAL

Figura 1 Síntesis del Marco Teórico Conceptual y Contextual



Fuente: “Elaboración propia

2.1 MARCO TEÓRICO

En Costa Rica se han hecho algunas investigaciones sobre la ley 7472 “Promoción de la competencia y defensa efectiva del consumidor” jugando un papel fundamental y la importancia que ha cobrado la protección al consumidor en los últimos años, lo que es consecuencia de la dinámica actual del mercado a nivel mundial y la inmersión de nuestro país al mismo.

En 1841 se promulga el Código General de la República de Costa Rica, más conocido como el código de Carrillo, el cual regula en varios artículos materias como la regulación y sanción de los fraudes en el comercio.

El Código Civil que data de 1888 establece en su artículo 870 ciertos plazos de prescripción cortos para “... los tendedores, boticarios, mercaderes y cualquier otro negociante por el precio de las ventas que hagan directamente a los consumidores.

En el año 1975 nace a la vida jurídica la Protección al consumidor mediante la Ley, que va tener en su momento un gran impacto para el país y en los sectores sociales. Así mismo en 1980 se crea vía decreto la Junta de Adecuación de Precios al Consumidor, la cual tenía como finalidad mejorar los intereses de los consumidores, e l control de precios en artículos de consumo popular y garantizar a los productores un margen de utilidad apropiado al de desarrollo de sus actividades.

En 1982 se presentó un proyecto de ley ante la Asamblea Legislativa para reformar la Ley de Protección al Consumidor, que buscaba garantizar una serie de aspectos en beneficio al consumidor y solventar ciertos vacíos existentes en la legislación vigente, tales como el acaparamiento. Además, buscaba darle al juez facultar de establecer las multas con base en la condición económica de quien resultara culpable, y la posibilidad de que los alcaldes municipales y otros funcionarios tuvieran la autoridad de inspectores de precios, proyecto que fue desechado. (Law, 2023)

Una de las mayores críticas que se le hacían a la Ley de Protección al Consumidor, era la omisión de crear un organismo que representará el interés de los consumidores ante la actividad comercial. En busca de solventar este vacío, 1982 se promulga la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República y en dicho cuerpo normativo se da la potestad a la misma de resguardar el interés de los consumidores, asesorando además al Ministerio de Economía, Industria y Comercio y al Consejo Nacional de Producción, pudiendo también y desde luego presentar denuncias ante el Ministerio Público en protección de dichos intereses. (Law, 2023)

Como se mencionó en el apartado anterior, en la década de los noventa el estado inicia una revisión de su política económica, debido a ello en 1992 la administración Calderón Fournier impulsa como parte del programa Reforma del Estado, un proyecto de Ley sobre la Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, el cual fue iniciativa del MEIC. Dicho texto nace ante los cambios vividos en el orbe, el

país descubre que su legislación es obsoleta e insuficiente, ya que las políticas de fijación y control de precios no garantizaban al consumidor defensa de sus derechos de forma efectiva, y que aspectos medulares como la participación, educación u organización del consumidor no eran contempladas.

La ley N°7472 se promulgó en el año 1994 y se nombró a esta como la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, publicada en La Gaceta en 1995, y que mediante Decreto Ejecutivo N°36234-MEIC en el año 2010, se reformó integralmente el Reglamento a la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor con el fin de alcanzar, de una mejor manera los objetivos de la Ley N°7472. (Law, 2023)

Asimismo, con el fin de mejorar continuamente la Ley, se encuentra reglamentada por el Decreto Ejecutivo N°37899-MEIC de 2013, con el propósito de establecer mecanismos y procedimientos adecuados para proteger y promover plenamente las disposiciones de la Ley en las relaciones de consumo. En 1994 se promulgó la Ley N°7472, que dispone que Ley de Promoción de la Competencia y Protección Efectiva del Consumidor de Costa Rica.

Esta ley se rige por el Decreto Ejecutivo N°37899-MEIC de 2013, cuyo objetivo es establecer mecanismos y procedimientos adecuados para proteger y promover plenamente la expresión de la ley, respecto de tal conducta, el estado afirmó que para que las normas jurídicas sean plenamente aplicadas, un régimen jurídico positivo brinda a los gestores y a la propia administración pública con un mayor grado de convicción y nitidez, por ello se señala que el estado debe buscar la máxima coherencia en la adecuación de las disposiciones reglamentarias a la vigente legislación nacional.

Otros señalaron que es necesario ajustar la normativa para proteger los derechos e intereses de los consumidores que compran casas bajo el modelo de preventa, todo esto porque el mercado ha cambiado y es necesario hacer los ajustes necesarios. El

objetivo es brindar mecanismos actualizados para buscar protección y devolver fondos cancelados en caso de incumplimiento por parte de comerciantes o líderes de programas.

Deben regularse las ventas periódicas y ofertas futuras de proyectos inmobiliarios para implementar lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley N°7472 y buscar salvaguardar eficazmente los derechos e intereses legítimos de los consumidores, por lo que es necesario implementar el Reglamento. N°37899-MEIC de 2013 La reforma fue realizada mediante orden administrativa y publicada en el Diario Oficial N°182 de 2013. (Law, 2023)

Este Decreto Ejecutivo se formula conforme a la excepción prevista en el artículo 2 e) de la Directiva N°052-MP-MEIC de 2019, que prevé la suspensión del establecimiento de esta directiva normativa cuando los beneficios de la norma superen los efectos de su ausencia, elimina el requisito de indicar el tipo de patrocinio para los ciudadanos con nuevos permisos, requisitos o certificados, licencias o trámites de autorización; una descripción del monto del aporte solicitado, copia del contrato certificada por notario del Colegio Federal de Ingenieros y Arquitectos (CFIA); y detalles del financiamiento del proyecto ya que la prueba de solvencia es a través de un fideicomiso, que es una herramienta más flexible comúnmente utilizada por los desarrolladores inmobiliarios. Esto elimina la necesidad de presentar requisitos adicionales no relacionados con el fideicomiso. (Law, 2023)

Se podría concluir que la ley 7472 es una política que constituye una de las acciones gubernamentales más importantes en la creación de un mercado sano, fluido, transparente y de mucha calidad que permita la libre competencia y el mayor beneficio para los consumidores y que el decreto N°42995-MEIC Reglamento de Ventas a Plazo de Ejecución Futura de Proyectos Inmobiliarios viene a simplificar de cierta manera el mecanismo a utilizar de ahora en adelante para los desarrolladores de tales proyectos y

brinda seguridad tanto para los vendedores como los compradores de inmuebles. (Law, 2023)

Así mismo la figura del Fideicomiso viene a respaldar este procedimiento y funciona como herramienta y producto financiero a nivel del mercado Nacional ya que cualquier desarrollador que desee realizar un Proyecto Inmobiliario de este tipo, tiene el deber de realizarlo mediante un Fideicomiso esto para respaldar la integridad del dinero aportado por cada futuro comprador del proyecto.

Históricamente se ubica al fideicomiso a fines de la República y comienzos del Imperio Romano, inicialmente limitado a actos sucesorios y asumiendo un carácter personal, adquirió un carácter verdaderamente jurídico a partir de Justiniano. Posteriormente se amplió a los actos bilaterales, especialmente a los contratos. La palabra "confianza" proviene del latín "Fideicommissum", que es una combinación de la palabra "Fide", que significa "confianza" o "creencia"; "Commissum" significa encomienda, que se traduce como "compromiso de confianza".

La fide en aquella época se basaba en ciertas cualidades como la amistad, la integridad, la lealtad, la conciencia impecable y la alta moral. El derecho de fideicomisos tiene su origen en el derecho romano clásico, a través de actos similares a los actos de buena fe (aunque esta actividad se limitaba a haciendas, esclavos, animales ceremoniales y de carga); así como en el Derecho Germánico y Anglosajón.

Los estudiosos del tema han ubicado el antecedente más remoto de la figura contractual producto del presente trabajo en Roma. Fue evolucionando con el tiempo y perfeccionándose en Alemania, Inglaterra y Estados Unidos de Norteamérica, pudiéndose afirmar que estas dos últimas naciones son los padres del fideicomiso moderno.

Se dice que en la Edad Media se utilizó como instrumento de protección de los bienes de organizaciones eclesiales y en la Edad Moderna para protección de bienes de

la Corona y de las familias nobles y Francia fue el país que mayormente utilizó la figura para proteger los bienes de la Corona, luego la figura fue eliminada por los revolucionarios. En América Latina el instituto va a conocer sus primeras manifestaciones a partir de los años veinte. (Law, 2023)

Debido al impacto de la invasión romana de las islas británicas, no es de extrañar que el fideicomiso entrara en vigor casi de inmediato, pero hay matices típicos. Mentalidad anglosajona e independencia. Fue así como crearon su propio mecanismo a través de tribunales especiales llamados de Equidad. Se forma algo similar a los derechos de propiedad conjunta donde una de las partes es propietaria de la propiedad y la otra parte es el beneficiario de la propiedad.

Este número evolucionó con el tiempo, se incorporaron nuevas ideas y nuevas regulaciones, se concibió el "Trust", se pasó a las colonias británicas en América y luego adquirió mucha importancia. Acontecimientos en Estados Unidos y Canadá. (Law, 2023)

El trust moderno, tal como se aplica en los Estados Unidos de América y en otros países como México, Panamá y Canadá, para sólo citar algunos, está definido como "una relación fiduciaria con respecto a determinados bienes, por la cual la persona que los posee (trustee) está obligada en derecho de equidad a manejarlos en beneficio de un tercero (cestui que trust)". La creación de este negocio es el resultado de un acto voluntario expreso (realizado por la voluntad individual) del creador del fideicomiso (el fideicomitente). (Law, 2023)

En resumen, una relación fiduciaria significa que el beneficiario está obligado a confiar todo su fideicomiso al fiduciario porque la estrecha relación entre las partes une al beneficiario y el fiduciario tiene influencia y control sobre los activos e intereses del fiduciario. Generalmente hay 3 personas involucradas en este acto. Primero, el creador de un fideicomiso expreso es el fideicomitente y por lo tanto, también se le llama

creador o fideicomitente. En general, una vez creado el fideicomiso, la persona desaparece, salvo que se conserve el derecho a revocarlo, alterarlo o modificarlo, con o sin derecho de revocación. (Law, 2023)

Puede reservarse el de dirigir al trustee en materia de inversiones, en todos sus aspectos. y el de vigilar los actos que, a su juicio, lo precisen. En virtud del trust, el trustee se convierte en el titular legal del bien o derecho que se fideicomite.

Podrá conservar el derecho de dirigir al fideicomisario en todos los aspectos de las cuestiones de inversión. y supervisar la conducta que considere necesaria. En un fideicomiso, el fiduciario se convierte en el propietario legal de los bienes o derechos del fideicomiso. Ser fiduciario requiere algo más que la capacidad de disfrutar de los bienes y derechos requeridos. constituyen su objeto, sujeto a la capacidad de ejercer tales derechos. En caso contrario, el Tribunal de Cancillería deberá proceder a remover al fiduciario designado que carece de capacidad para ejercer el fideicomiso a fin de evitar cualquier perjuicio a los beneficiarios del fideicomiso. (Law, 2023)

El fideicomiso es una figura muy flexible en la actualidad, ya que tiene una amplia variedad de objetivos, ya que permite la preservación del patrimonio familiar, facilita la circulación del patrimonio a través de diferentes medios, como moneda, valores diversos, bienes muebles e inmuebles, así como hipotecas los derechos y formación de las garantías cubiertas se refieren a algunos usos actuales.

El fideicomiso es un negocio jurídico comercial financiero, de naturaleza fiduciaria y dirigido a crear un patrimonio de afectación. Esta creación justifica que los entes públicos requieran una autorización legal para constituir fideicomisos.

El objeto de un contrato de fideicomiso es crear un patrimonio autónomo con el fin de cumplir determinados fines. En este sentido, se trata de un negocio de enajenación de bienes con el fin de disponer de bienes o derechos dentro de los límites y en la forma prescritos para el cumplimiento de determinadas finalidades. Sin embargo, es una

propiedad imperfecta o limitada. El fideicomiso se crea para ejecutar una orden sobre los bienes, por lo que se reducen las facultades de disposición del fiduciario. (República, 2023)

Un fideicomiso implica la transferencia de derechos, tanto físicos como personales, a un fiduciario para que estos derechos puedan usarse para lograr los propósitos identificados en la conducta de la organización, el contrato de fideicomiso tiene su origen en el término anglosajón "trust" y se entiende como un sistema de doble propiedad basado en el fideicomiso.

En este caso, "fideicomiso" es un concepto con múltiples significados, que se refiere a la operación en la que el propietario de bienes o derechos coloca los bienes o derechos en estado de fideicomiso y los entrega a un tercero: el fiduciario. El turno deberá entregar el inmueble en el destino acordado. El fiduciario aparece ante terceros como propietario de los bienes o derechos, aunque su autoridad sobre los bienes o derechos esté determinada en la ley orgánica. (Law, 2023)

Este contrato se caracteriza por la transferencia de la propiedad de bienes o derechos bajo titularidad fiduciaria del negocio. Es un negocio de enajenación de bienes con el fin de disponer de ellos dentro de los límites y forma prescritos para el cumplimiento del objeto. Sin embargo, es una propiedad imperfecta o limitada.

A estos efectos, no puede soslayarse que las facultades del fiduciario son limitadas y, en particular, se le prohíbe designar los bienes transferidos con un destino distinto al establecido por la ley orgánica. Un fideicomiso se constituye con el propósito de ejecutar órdenes sobre bienes. En este sentido, se disminuye el poder de disposición del fiduciario.

Por lo tanto, no es una transferencia que crea propiedad absoluta por parte del fiduciario, quien desde el punto de vista jurídico administra los bienes en los términos

previstos por el Código de Comercio y la Ley constitutiva del fideicomiso, es por eso que no tienen la propiedad absoluta de los bienes y derechos en el fideicomiso.

Es precisamente, porque la propiedad fideicomitente no se transmite en forma absoluta, que el fiduciario carece de una facultad de disposición libre.

Los bienes fiduciarios son bienes autónomos y por tanto no pueden ni deben confundirse con los bienes del fideicomitente, fideicomisario o fiduciario: son independientes de los bienes de las partes del contrato. Son bienes separados de otros bienes, es decir cuentas separadas, pero por lo demás, los bienes antes mencionados no entran dentro del ámbito de la garantía general de los acreedores del fiduciario, ya que sólo responden por las obligaciones que surgen del fideicomiso. En este se reitera que los bienes fiduciarios deben utilizarse exclusivamente para los fines previstos en el estatuto constitutivo y dentro de los límites previstos por la ley. (República, 2023)

El significado del principio de autonomía patrimonial da entender que los bienes o derechos del fideicomiso son los únicos recursos que pueden y deben utilizarse para lograr el propósito del fideicomiso. Se trata de la distribución de una herencia a un fin concreto: una unidad completa y autosuficiente en sí misma. Así, los bienes involucrados no tienen recurso contra el fideicomitente, el fideicomisario ni las deudas contraídas por el fiduciario, y viceversa, a menos que el fideicomiso haya sido creado mediante fraude de los acreedores en los términos señalados. Esta finalidad está prevista en el artículo 658 del Código de Comercio.

Generalmente existen tres partes en un contrato de fideicomiso: el fideicomitente como propietario de los bienes o derechos transferidos, el fiduciario que recibe los bienes con el fin de cumplir un fin legítimo establecido por la ley orgánica, y el fideicomisario o beneficiario del contrato. Sin embargo, como resultado de las operaciones realizadas, más partes pueden involucrarse en fideicomisos titulizados.

Los fideicomisos se rigen detalladamente por leyes orgánicas y leyes que establecen su objeto. El comportamiento del fiduciario debe ser capaz de administrar bien el capital del fideicomiso para garantizar la realización exitosa del propósito del mismo.

El contrato de fideicomiso es un contrato netamente privado ya que su regulación está establecida en el Código de Comercio. Al celebrar el presente contrato, ambas partes quedan obligadas por las leyes correspondientes, salvo disposición legal en contrario. Además, en principio, los contratos celebrados por fideicomisos son negocios de derecho privado. Sin embargo, tratándose de fideicomisos constituidos por organismos públicos, esta obediencia debe ser limitada. (República, 2023)

Los fideicomisos son contratos privados y los estatutos que los rigen son igualmente de naturaleza privada. Este contrato, fundamente un acuerdo de voluntades, por medio del cual una persona física o jurídica, que para esta índole se le denomina “fideicomitente”, traspasa a otra persona física o jurídica llamada “fiduciario”, derechos o bienes en calidad fiduciaria para que este los administre a favor y por lo general de una tercera personas física o jurídica que se asigna como “fideicomisario o beneficiario”.

En términos generales, el Fideicomitente transfiere la propiedad de ciertos bienes al Fiduciario a través de un contrato de fideicomiso para su administración de acuerdo con los fines del fideicomiso para la posterior entrega de los bienes al Fiduciario o Beneficiario, que puede ser fiduciario o beneficiario.

Los bienes fiduciarios constituyen un patrimonio autónomo para los efectos del fideicomiso desde el momento en que se constituye formalmente el negocio, lo que implica que el fideicomitente pierde la propiedad de los bienes que constituyen el patrimonio autónomo. (República, 2023)

Los contratos de fideicomiso se utilizan de diversas maneras dentro de nuestro sistema y se reconoce que el contrato se utiliza para realizar una variedad de propósitos que incluyen administración, investigación forense, fianza, inversión y seguros. La legislación costarricense prohíbe lo siguiente:

a) Fideicomisos con fines secretos.

b) Los fideicomisos que otorgan intereses a distintas personas que deben ser reemplazadas sucesivamente por la muerte de la anterior, excepto cuando la sustitución se hace a una persona que estaba viva al momento de la muerte o concepción del fideicomitente.

c) Los fideicomisos con duración superior a treinta años cuando se designe como fiduciario a una persona jurídica, salvo que la entidad sea de propiedad estatal o una institución benéfica, científica, cultural o artística constituida sin fines de lucro.

d) Un fideicomiso en virtud del cual el fiduciario recibe ganancias, comisiones, bonificaciones u otros beneficios financieros además de los honorarios especificados en el estatuto de fundación.

El contrato de fideicomiso tiene las siguientes características:

a) Mercantil: Se rige por el Código de Comercio, que regula las actividades comerciales.

b) Real: La existencia y ejecución de un fideicomiso requiere la transferencia de los bienes activos a manos del fiduciario, lo que lo convierte en real.

c) Consensual: Para su composición es necesario el consentimiento expreso de las partes involucradas; al menos de acuerdo con la intención del fiduciario y mandante.

d) Formal: El fideicomiso debe otorgarse en forma de documento escrito privado o público. Si el fideicomiso consiste al menos en parte en bienes inmuebles, se deberá otorgar escritura pública ante notario e inscribirla en el registro público.

e) Es típico: Un fideicomiso es típico según lo previsto en las disposiciones del Código de Comercio.

f) Intuición personal: Los contratos de fideicomiso se basan en “consideraciones humanas”, ya que la confianza es un elemento esencial del acuerdo y ejecución del fideicomiso: el fideicomitente entrega la propiedad de todo o parte de sus bienes y derechos, y otra persona los recibe y ejecuta con ellos la Orden de disposiciones.

g) Final: Esto significa que se establece confianza para algo, y todas las acciones de las partes están encaminadas a lograr ese objetivo.

h) Patrimonio autónomo: El patrimonio fiduciario se convierte en un conjunto diferenciado de bienes y derechos, completamente independiente del patrimonio de las personas que intervienen en el contrato: el fiduciario (principal), el fiduciario y el fideicomitente.

i) De gestión profesional: Para lograr el propósito previsto, un fideicomiso debe ser administrado por administradores profesionales que sean capaces de cumplir con las instrucciones contractuales y legales.

j) Elástico: La enorme elasticidad que exhiben los números de fideicomiso permite al director realizar múltiples negocios según sea necesario.

El objeto del fideicomiso es una parte esencial de dicho contrato. Todas las actuaciones del fiduciario deben estar encaminadas a lograr los fines del fideicomiso. Para ello, deberá seguir las instrucciones marcadas en el contrato por el mandante. La única limitación para el cumplimiento del objeto del fideicomiso es la legalidad, la cual es: constituir un fin legítimo (dentro del ámbito de la ley).

Todas las actuaciones del fiduciario deben ajustarse al ordenamiento jurídico y no deben violar la ley. El propósito debe ser legítimo y los propósitos de un fideicomiso pueden ser amplios y variados. El objeto del contrato es establecer el tipo de fideicomiso existente y facilitar su clasificación, los fideicomisos son ampliamente utilizados por

las instituciones financieras como un medio de garantía más económico y a través de estas instituciones que actúan como fiduciarios, se puede encontrar que los agentes financieros actúan como fiduciarios únicamente con el fin de administrar fideicomisos. (República, 2023)

En un fideicomiso, hay al menos dos partes involucradas: el fideicomitente y el fiduciario. Sus deseos libremente expresados permiten que nazca la confianza. Puede haber un factor de tercera persona. Es lo que se llama fiduciario o beneficiario. Quizás no firmó el contrato cuando fue adjudicado, pero lo que importa es que la identidad de ese beneficiario quede definida como tal. El Código de Comercio no prohíbe que un mandante actúe también como fiduciario. Sin embargo, lo que está prohibido es que la confusión en la condición de fiduciario y beneficiario de una misma persona física o jurídica pueda provocar un conflicto de intereses y perjudicar así los intereses del mandante. (República, 2023)

La legislación comercial estipula que un fideicomiso en el que el fideicomitente actúa también como beneficiario se presume constituye fraude de acreedor a menos que pueda demostrarse que el fideicomiso ha generado ganancias o intereses suficientes para permitir al fiduciario pagar sus deudas. Y hay suficientes activos para hacer frente. El Código de Comercio establece que cuando se trate de un fideicomiso constituido por el fiduciario de una persona jurídica, su duración no podrá exceder de treinta años, salvo que se trate de entidades estatales, públicas o privadas, con o sin fines de lucro. (República, 2023)

El fideicomitente: se refiere a la persona física o jurídica que celebra un contrato y transfiere bienes de su propiedad o bienes de su patrimonio al fiduciario con el fin de lograr el propósito de constituir el fideicomiso, los principales derechos del cliente son:

- Revocar el fideicomiso: Mientras existan las cláusulas contractuales correspondientes. Algunos fideicomisos son irrevocables y son fideicomisos en los que un tercero tiene un interés en la propiedad, como un fideicomiso de garantía.

- Exigir la rendición de cuentas por parte del fiduciario.

- Tomar acciones de responsabilidad contra el fiduciario, es decir, responsabilizarlo y compensar las pérdidas cuando los activos del fideicomiso se vean afectados.

- Solicitar la remoción de un fideicomisario si éste se encuentra incapacitado o ha actuado indebidamente, o si el derecho está reservado en el contrato.

- Recibir una devolución de los activos cuando venza el fideicomiso. Las obligaciones del fideicomitente derivadas de la celebración de un contrato de fideicomiso son:

- Remuneración, es decir, el fideicomisario deberá reconocer la remuneración establecida.

- Reembolso de gastos, que deberá ser reembolsado por el fiduciario por los gastos incurridos en la realización de las tareas asignadas.

El fiduciario:

Es la persona jurídica a la cual el fideicomitente recibe los bienes fideicomitados. El fiduciario debe administrar los bienes dentro de su jurisdicción y llevar a cabo los fines especificados en el contrato entre las partes. Para los bienes fiduciarios, el fiduciario asume la obligación de un buen padre de familia con sus bienes propios.

Como parte de las responsabilidades del fiduciario, debemos señalar que existen ciertas obligaciones que debe seguir un fiduciario en la gestión que marcan su comportamiento como “buen padre de familia”, estas obligaciones son: deber de diligencia, deber de lealtad, deber de confidencialidad y obligaciones representativas.

Prudencia: El mejor sinónimo de buen comportamiento de un fideicomisario es prudencia, que significa actuar en general con diligencia y precaución en la conducción de sus negocios. **Lealtad:** Esto significa que las acciones del fiduciario deben estar enteramente dedicadas a los intereses del fiduciario. Creado como fiduciario de un fideicomiso.

Deber de lealtad significa: transparencia, separación de bienes, responsabilidad. **Confidencialidad:** característica y elemento más importante de un negocio fiduciario, ya que es notoriamente difícil mantener un equilibrio entre la transparencia empresarial y los requisitos de confidencialidad fiduciaria de los clientes. **Representación:** El fiduciario debe actuar en nombre y por cuenta de los bienes que posee como consecuencia de la transferencia del mandante.

Las principales obligaciones del fiduciario son:

- Cumplir con los fines del fideicomiso dentro de los términos contractuales y legales señalados por la normativa vigente.
- Mantenga secretos de confianza. Con mayor razón, si el contrato, la gestión, etc. son de carácter bancario, deben mantenerse confidenciales.
- Contabilizar cada negocio fiduciario por separado, manteniendo cada activo fiduciario separado de sus propios activos y de los de los participantes del fideicomiso.
- Asume la responsabilidad como administrador y albacea del fideicomiso.
- Pagar impuestos, tasas y otros cargos impuestos a los activos del fideicomiso.
- Proteger los activos del fideicomiso. En este contexto internacional, la economía nacional en el primer trimestre de 2023 mostró una tendencia a consolidar la estabilidad macroeconómica.

El Código de Comercio estipula que puede constituirse en fideicomisario cualquier persona física o jurídica capaz de adquirir derechos y asumir obligaciones contractuales. Para una persona jurídica, su escritura de constitución debe permitirle expresamente recibir bienes fiduciarios mediante contrato o testamento. También se dispone que la persona jurídica debe tener aptitudes expresas para recibir los bienes fideicomitados por contrato o testamento, es decir, que el negocio genere efectivamente efectos jurídicos complejos en virtud de obligaciones positivas y negativas. Esto ocurre debido a la transferencia de bienes o propiedad y al restablecimiento o preservación de la ejecución de los contratos. (República, 2023)

Adicionalmente según la legislación vigente las personas físicas o jurídicas que que se dediquen a actividades de administración de fideicomisos, o cualquier tipo de administración de recursos realizada por personas naturales o jurídicas que no sean intermediarios financieros y no estén reguladas por ningún organismo regulatorio existente en el país, deben registrarse ante la SUGEF, y también debe aceptar su supervisión en temas de lavado de dinero.

Como se mencionó anteriormente el fiduciario deberá emplear en el desempeño de su gestión el cuidado de un “buen padre de familia” y podrá ser removido de su cargo cuando no cumpla con este mandato o las instrucciones contenidas en el acto constitutivo. Tal remoción la hará el juez competente a solicitud del fideicomitente o de cualquier interesado, por los trámites establecidos para los actos de jurisdicción voluntaria. (República, 2023)

Aceptado una vez el puesto, un administrador no puede renunciar excepto por una buena causa determinada por el cliente o un juez: reemplazo, renuncia y nuevo síndico: El reemplazo de un síndico debe ocurrir por razones específicas del síndico. En caso de quiebra del fiduciario, la separación del patrimonio fiduciario de los restantes bienes del fiduciario insolvente no dará lugar a la extinción del fideicomiso y

en caso de quiebra o quiebra del fiduciario, en su caso, una Se nombrará un síndico sustituto que continuará con su respectivo fideicomiso. (República, 2023)

Renuncia:

Es aceptable renunciar por razones válidas. Sin embargo, en este caso, cada contrato deberá ser analizado para verificar las disposiciones contractuales correspondientes y determinar el origen de la renuncia.

Nuevo fiduciario:

Los fideicomisarios pueden desempeñar sus funciones de forma permanente o se pueden nombrar nuevos fideicomisarios con poderes personales.

El fideicomisario:

Es otro sujeto de un contrato, es decir, la persona que bajo un determinado contrato debe recibir el beneficio derivado de la ejecución de la orden y, en última instancia, recibir los bienes fideicomitados por la misma en o al vencimiento del plazo estipulado. Determinado en el contrato.

Generalmente, el término fiduciario se utiliza junto con el término beneficiario. Sin embargo, estos términos no son sinónimos. Se pueden establecer diferencias entre ambos.

Los derechos del fideicomisario son:

- Exigir a los fiduciarios el cumplimiento y ejecución de acciones responsables.
- Impugnar la conducta del fiduciario contraria a las instrucciones del fideicomitente o la existencia de facultades excesivas que puedan afectar el patrimonio fiduciario o los fines del fideicomiso.

- Solicitar la remoción de un fiduciario cuando se determine que los intereses del fiduciario y del beneficiario son incompatibles, resultando en un posible conflicto entre las partes o por la incapacidad del fiduciario para administrar el patrimonio. Los bienes que pasan a ser propiedad fiduciaria tienen las siguientes características:

Patrimonio autónomo:

Los bienes fiduciarios pasan a ser bienes autónomos, separados de los bienes en poder del fiduciario, los fiduciarios y el propio fideicomitente. De esta forma, los bienes fiduciarios no serán embargados por hechos que involucren a las partes del contrato de fideicomiso. El patrimonio, aunque esté registrado o parezca contractualmente entregado al fiduciario, en realidad es propiedad del fideicomiso mismo y se considera una entidad patrimonial autónoma. Confía no. Tiene personalidad jurídica, pero desde el punto de vista económico es una entidad con patrimonio propio. (República, 2023)

Patrimonio de afectación:

Los activos del fideicomiso se asignan para lograr uno o más propósitos específicos. Estos los determinan las partes del acuerdo. El director se los señala al administrador que se encuentra allí. El fideicomisario es responsable de hacerlas cumplir.

Clasificación de los Fideicomisos

El Código de Comercio no proporciona una clasificación explícita de las categorías de fideicomisos existentes, pero define dos áreas amplias de clasificación al referirse a si un fideicomiso se constituye mediante un acto inter vivos o un testamento.

Tipos de fideicomiso:

Para efectos de la clasificación de los fideicomisos vigentes, se deben observar las siguientes definiciones:

01 fideicomiso de garantía: Una persona física o jurídica transfiere bienes inmuebles o activos financieros a un fiduciario como garantía de las obligaciones financieras del mandante frente a un tercero.

02 fideicomiso de administración: Su objeto es un modelo de administración y administración de activos generales, en el cual se transfieren activos a un fiduciario para lograr ciertos fines. Todos los fideicomisos de administración deben incluirse en

esta clasificación a menos que cumplan específicamente con otras definiciones, como fideicomisos de administración de cartera de crédito, fideicomisos colectivos de cartera, fideicomisos de inversión.

03 fideicomiso administración de cartera de créditos (préstamos): La forma en que el Fiduciario es responsable de realizar las actividades relacionadas con el proceso crediticio: otorgamiento, formalización, seguimiento y cobro de la cartera de crédito.

04 fideicomiso de cobro de la cartera: Método en el que el fideicomitente transfiere una cartera de crédito al fiduciario, quien queda obligado a administrar sus respectivos cobros.

05 fideicomiso de inversión: Un tipo de fideicomiso de administración que transfiere un instrumento financiero a un fiduciario para que lo administre con un propósito específico. El destino de regreso se determina según condiciones previamente acordadas.

06 fideicomiso testamentario o patrimonial: Un fiduciario recibe todo o parte de los bienes después de la muerte del causante y los utiliza para ciertos fines previamente definidos por el fideicomitente.

07 fideicomiso de seguros: Forma en la que se nombra a un fiduciario como beneficiario de una póliza de seguro de vida para que, al fallecer el fallecido, pueda administrar los beneficios de la póliza para el fiduciario. También incluye fondos administrados para proporcionar seguros de automóviles.

08 fideicomiso de desarrollo inmobiliario: Tipos de fideicomisos que tienen por objeto la ejecución o construcción de proyectos inmobiliarios y de construcción, incluidos los relacionados con vivienda, desarrollos de parques industriales, centros de oficinas y otros proyectos de naturaleza similar.

09 fideicomiso de custodia: El método por el cual una persona física o jurídica transfiere acciones, activos y otros instrumentos de propiedad a un fideicomisario para fines de custodia. Si estos fideicomisos también asumen funciones de gestión de los activos bajo custodia, el fideicomiso debe clasificarse como fideicomiso de gestión o fideicomiso de inversión según el tipo de activos subyacentes.

10 fideicomiso titularización (general): Modelo que permite la ejecución de un proceso de titulización. Constituye un vehículo de propósito especial que facilita el desarrollo del proceso de colocación de instrumentos provenientes de titulizaciones. Si los activos o flujos subyacentes consisten o derivan de una cartera de títulos de crédito garantizados por créditos hipotecarios, el fideicomiso deberá clasificarse como un "fideicomiso de titulización hipotecaria".

11 fideicomiso de titularización hipotecaria: Tiene por objeto principal emitir y vender obligaciones hipotecarias amortizables por un monto y plazo determinados, mediante oferta pública de valores. Los activos o flujos subyacentes consisten y se derivan de una cartera de inversiones crediticias garantizadas por préstamos hipotecarios.

12 fideicomiso de beneficencia o de cooperación: Manera en la que ciertos activos se transfieren o distribuyen exclusivamente con fines benéficos, filantrópicos o cooperativos, generalmente de naturaleza irrevocable.

13 fideicomiso mixto: En este tipo de fideicomiso participan características de dos o más fideicomisos específicos.

14 otros: Se incluyen en esta categoría cualquier tipo de fideicomiso no incluido en ninguna clasificación anterior. (República, 2023)

Tipo de persona

01 física

02 jurídica

03 entidad pública

Moneda de Constitución

01 colones

02 dólares

03 euros

Definiciones del fideicomiso de Administración Primas:

1. Adendas al fideicomiso: Es un acuerdo de adhesión al contrato del fideicomiso firmado por el promitente comprador o consumidor de una participación en una o más unidades a desarrollar en un proyecto inmobiliario. Sujeto a estas disposiciones, podrán ser emitidos o sustituidos por recibos de depósito de prima.

2. Contrato: Contrato de reserva, preventa o compraventa celebrado para la futura ejecución de un proyecto inmobiliario, estipulando los derechos y obligaciones de las partes que lo firman y con sujeción a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley N°7472.

3. Comerciante o responsable del plan: La persona física o jurídica que debe solicitar autorización periódica del programa de venta para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios y que es responsable de entregar el inmueble a los consumidores y permitirles el ejercicio de sus derechos. Para efectos de este Reglamento, se entiende por persona que demuestra solvencia económica mediante la constitución de un fideicomiso con fondos recibidos de un consumidor o mediante una garantía o fianza a favor del MEIC. Los

comerciantes o responsables del sistema pueden formar grupos económicos o empresas relacionadas.

4. Consumidor o promitente comprador: Persona física o jurídica que celebra un contrato con un empresario o responsable del esquema con la intención de adquirir, mediante ventas futuras, un bien inmueble en un proyecto en desarrollo o por desarrollar, con el fin de utilizar los ingresos para entregar un determinado porcentaje al empresario o responsable del sistema de precios, denominado "prima".

5. Cuenta: Cuenta corriente abierta por el administrador para depositar fondos proporcionados por consumidores o compradores potenciales como primas.

6. Desarrollador Inmobiliario: Persona física o jurídica que realiza planes de inversión, compromisos de compraventa o actividades con el fin de comprar y vender bienes inmuebles, la ejecución de las actividades anteriores puede incluir o no la construcción de los bienes antes mencionados. Un promotor inmobiliario puede ser un empresario o un particular responsable del proyecto.

7. Detalle de Subcuentas: Información y/o informes de control no contable mantenidos por el Fiduciario que incluyen los nombres de las personas que han celebrado contratos con comerciantes o personas encargadas de planificar proyectos inmobiliarios en nombre y representación de cada consumidor o comprador potencial, que se ha agregado al fideicomiso.

8. Empresas relacionadas: Empresas pertenecientes a un mismo grupo, una de las cuales no necesariamente tiene control económico sobre la otra, o tiene control conjunto con la otra.

9. **Fideicomiso:** Contrato de fideicomiso utilizado para proteger primas, pagos especiales o pagos adicionales a que se refiere este artículo.

10. **Fiduciario:** Entidad financiera pública o privada regulada por la SUGEF bajo mandato fiduciario. En todo caso, el Fiduciario no será la entidad financiera que proporcione financiamiento para el establecimiento de un plan periódico de ventas o la ejecución futura del inmueble, ni será otra entidad relacionada o su grupo económico.

11. **Fideicomitente:** El comerciante o director del esquema que constituye un fideicomiso bajo estos términos.

12. **Fideicomisario principal:** Los consumidores o compradores leales que no cumplan con las condiciones especificadas en el fideicomiso recibirán sus contribuciones del fideicomiso.

13. **Fideicomisario secundario:** Un comerciante o director de un plan que constituye un fideicomiso según esta Ordenanza.

14. **Garantía o caución:** Instrumento financiero legal y exigible emitido a favor del MEIC para garantizar el cumplimiento en un plazo determinado de las obligaciones para la ejecución futura de un proyecto inmobiliario especificado en el plan de venta.

15. **Grupo económico:** Conjunto de personas físicas, jurídicas o unidades de producción económica permanentemente sometidas a una sola autoridad o control, regulando o limitando las actividades de todas ellas mediante una situación jurídica con objetivos comunes.

16. **Inmueble:** Bienes inmuebles propiedad de un empresario o responsable de un esquema en el que se desarrollará el plan de venta a corto plazo o de ejecución futura del

inmueble a que se refiere este Reglamento o una propiedad accesoria que se formará una vez que el inmueble esté sujeto a este régimen Propiedad de apartamento.

17. **Intereses:** Las primas (anticipos de efectivo) a que se refiere este Reglamento devengan intereses o rendimientos consistentes con las inversiones realizadas por el Fiduciario para tal fin.

18. **Pagos extraordinarios o abono adicional:** Son pagos adicionales a la prima pagada por el consumidor o comprador comprometido respecto del precio final.

19. **Patrimonio Autónomo:** Los recursos aportados por los consumidores o posibles compradores para primas, pagos adicionales y créditos adicionales, los cuales permanecerán separados de los recursos del comerciante o de cualquier otro activo administrado por el director del plan, el síndico y el síndico hasta que sean retirados del medio fiduciario de liberación.

20. **Precio de Venta:** El precio total pactado entre el promotor y el consumidor o promitente comprador del inmueble a adquirir.

21. **Prima:** El monto pagado por un consumidor del plan o promitente comprador por la venta a plazos o ejecución futura de una propiedad como una porción del valor total de la unidad inmobiliaria. La prima también incluye cantidades apartadas de las unidades inmobiliarias, denominadas reservas.

22. **Plan de venta a plazo o de ejecución futura de bienes inmuebles:** Se refiere a proyectos de desarrollo inmobiliario realizados por desarrolladores, empresarios o líderes de proyecto para ventas futuras de activos inmobiliarios, y presentados para su aprobación de conformidad con este reglamento. Regulado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley N°7472.

23. **Saldo:** La diferencia entre el precio final, prima y pagos adicionales realizados por el consumidor o promitente comprador.

24. **Solvencia Económica:** El empresario o líder del proyecto tiene la capacidad de demostrar que tiene recursos suficientes para realizar la venta a largo plazo del inmueble o implementar planes para el futuro, de modo que la contribución del consumidor esté protegida por el fideicomiso. Prima o Garantía o Garantía.

25. **Subcuentas Individuales en el Fideicomiso:** Registros contables de las cuentas y subcuentas que se identifican a nombre del promitente comprador, cuyos registros serán mantenidos por el fiduciario, a las que cada consumidor aporta recursos a través de primas, pagos especiales o abonos adicionales, los cuales se administrarán y serán invertidos conjuntamente, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el contrato.

26. **Venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios:** Se entienden como planes de venta a largo plazo o ejecución futura de inmuebles, apartamentos, terrenos y casas, así como planes de prestación de servicios futuros para proyectos de desarrollo inmobiliario tales como centros y urbanizaciones sociales y turísticos, realizados por los promotores inmobiliarios dentro de un plazo definido. El acto de disfrutar en el futuro se encuentra comprendido en el artículo 44 de la Ley N°7472. No incluye ventas de inmuebles terminados.

Requisitos para efecto de la solicitud de la autorización de venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios

a. Formulario completado No. 001, que se adjunta a las regulaciones y debe ser firmado por el representante legal o el agente real del líder del proyecto. El formulario indicará lo siguiente:

- Una descripción de la naturaleza o tipo de plan inmobiliario ofrecido.
- Ubicación geográfica exacta.
- La extensión o superficie de terreno que se propone desarrollar en el plan o fase pendiente de aprobación.
- Descripción de instalaciones, áreas sociales y comunes sujetas a aprobación urbanística.
- El número y tipo de unidades que se espera que sean entregadas por la fase o programa pendiente de aprobación.
- El rango de precios de los bienes inmuebles ofrecidos al público.
- Cuando los planes se desarrollen por fases, el plazo estimado para la venta y entrega formal del proyecto y/o de cada fase.
- Firma del comerciante o responsable del programa (ya sea persona física o jurídica).

b. Si se trata de una persona física, es necesario presentar un documento de identidad, si es una persona jurídica, debe tener un representante legal, las calificaciones de la persona jurídica serán verificadas por la autoridad competente a través de la página web del registro nacional, y el responsable del plan deberá proporcionar el número de la personería jurídica.

c. Deberá cumplir con lo establecido en el artículo 74 de la ley que crea la CCSS, requisito que será verificado por la DAC en el Sistema Centralizado de Recaudación (SICERE).

d. Una copia de la declaración más reciente de contribución sobre ingresos presentada ante el Departamento de Hacienda. Si la empresa es una empresa nueva, deberá presentar el registro correspondiente ante la Administración Estatal de Impuestos.

e. La propiedad está a nombre del director del esquema y este requisito será confirmado por el gobierno en el Registro Nacional en su página web al que el director del esquema

deberá proporcionar el número de folio real y la cita de registro para la verificación anterior. Si el responsable del esquema no es el propietario del terreno, deberá aportar copia certificada o copia simple del contrato original para cotejo con la opción o compromiso de compra suscrito con el propietario registrado.

f. Copia del modelo de contrato celebrado entre el comerciante o responsable del esquema y el consumidor, que no podrá contener las cláusulas abusivas mencionadas en el artículo 42 de la Ley N°7472. El modelo de contrato debe contener la siguiente información.

1. Datos generales del comerciante o responsable del esquema y del consumidor final: nombre, representante legal, calificaciones, número de cédula (ya sea física o legal), número de teléfono, correo electrónico y dirección física.

2. Descripción del inmueble a entregar.

3. La prima, precio final y forma de pago requerida al consumidor, incluyendo el monto de la prima (forma de pago) y el saldo a pagar a la entrega del inmueble.

4. Sanciones por incumplimiento: Cuando corresponda, las sanciones impuestas al consumidor o al comprador de la promesa serán hasta el monto total pagado, siempre que este monto no exceda del 20% del inmueble en su totalidad, en cuyo caso el importe restante deberá ser devuelto al consumidor o promitente comprador.

5. Fecha o plazo de entrega del equipo.

6. En la resolución de conflictos se debe demostrar claramente el derecho inalienable a recurrir a mecanismos administrativos de protección para defender eficazmente sus derechos en el MEIC. Lo anterior no nos exime de nuestro derecho de permitir otros mecanismos alternativos de resolución de conflictos.

Cualquier contrato suscrito entre un Comerciante o Director de Programa y un Consumidor o Comprador por Compromiso no podrá contener prórrogas automáticas ni adendas unilaterales, bilaterales o contractuales que modifiquen el contenido aquí

proporcionado sin autorización de MEIC. Cumplirá con lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento.

Los puntos anteriores deberán redactarse consecutivamente al inicio del contrato en un orden previamente determinado para que cada cláusula sea completa y suficientemente clara en sí misma

g. Copia certificada del fideicomiso compatible con la solvencia financiera del proyecto de conformidad con el artículo 13 de este Reglamento.

h. Garantía o fianza, en caso de incumplimiento del artículo 13 de este Reglamento.

Según el principio de inalienabilidad de los derechos consagrado en la constitución política, las leyes y el Reglamento Legal No. 7472, Decreto Ejecutivo No. 7, la renuncia a los derechos del consumidor o del comprador prometido en el contrato se considerará no sido renunciado. 37899 - MEIC de 8 de julio de 2013.

Según esta disposición, un contrato que respalde un programa autorizado debe estar escrito de manera clara y legible y contener información suficiente para permitir al consumidor o comprador comprometido tomar una decisión informada.

Previo a la aprobación del plan, el modelo de contrato estará sujeto a revisión por cláusulas de abuso según lo define el artículo 42 de la Ley N°7472. Si existiera duda sobre la interpretación de una disposición del contrato, se interpretará a favor de la disposición del contrato. consumidor.

El responsable del plan de venta a corto plazo o de la ejecución futura de un proyecto inmobiliario deberá informar claramente a los promitentes compradores o consumidores en el contrato que celebren entre ellos de la resolución administrativa número emitida por el

Ministerio de Economía, Comercio e Industria, que dice: Autorizar ellos para este propósito Categoría.

Ningún contrato de cualquier tipo suscrito por el desarrollador o el titular del esquema con cada consumidor o fiduciario podrá entrar en conflicto o invalidar estas disposiciones reglamentarias y las disposiciones contenidas en la Ley N°7472. Si se produce la situación anterior, se aplicará lo dispuesto en el Reglamento y sus normas ligadas. En caso de incertidumbre, esto se resuelve a favor del potencial comprador.

Al aprobarse una venta ordinaria de inmueble o un plan de ejecución futura, una persona natural o jurídica queda automáticamente registrada ante el MEIC y su registro permanece válido mientras el plan esté vigente.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de este documento, el MEIC a través del DAC, mantiene una base de datos que contiene información actualizada y permanente sobre los planes de desarrollo inmobiliario aprobados y los modelos de contratos autorizados y los pone en el sitio web disponibles para el público.

Además, se deberán emitir certificados y atestados a los interesados que los soliciten, enviando un correo electrónico a certificacion@meic.go.cr, mediante el formulario disponible en el sitio web www.consumo.go.cr, los cuales serán considerados por el DAC durante ocho puestos de trabajo En unos días. Lo anterior se encuentra dentro de los alcances y limitaciones establecidos en el artículo 273 inciso 1) de la LGAP y la Ley de Protección de Datos Personales procedentes del Tratamiento (Ley N°8968 de 2011). (República, 2023)

A través del DAC el MEIC, deberá monitorear el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley N°7472 y este Reglamento y tomar las acciones legales correspondientes. Comercialización y publicidad de proyectos inmobiliarios para ventas a corto plazo o planes de ejecución futuros. Una vez autorizado el plan del proyecto inmobiliario en desarrollo, la

publicidad implementada para comercializar u ofrecer el proyecto deberá ser coherente con la aprobación del plan y cumplir con lo dispuesto en el artículo 34 b) de la Ley N°7472 y la resolución administrativa dictada en el artículo 37. (República, 2023)

Previo a la aprobación, los comerciantes o directores del programa pueden anunciar el programa siempre que no reciban primas o reservas de dinero de ningún tipo de los consumidores.

El director del Programa deberá enviar en formato predeterminado al DAC un informe en el mes de agosto de todos los años, en los primeros 15 días y con fecha de vencimiento del mes anterior y último día, que contenga la siguiente información:

1. Nombre de la(s) persona(s) consumidora(s).
2. Número(s) de cédula.
3. Plazo(s) del contrato: fecha de inicio y de finalización del contrato.
4. Precio(s) del bien.
5. Monto(s) por concepto de reservas, primas o sumas de dinero de cualquier tipo entregadas por parte del consumidor y número de cuotas pagadas, cuando corresponda.
6. Número(s) de filial o folio real.

La información aquí listada no exime al MEIC de la facultad que le otorga el artículo 67 de la Ley N°7472 para solicitar la información que considere necesaria.

Toda la información proporcionada por los comerciantes o directores de programas será tratada de forma confidencial por MEIC.

El consumidor o director del plan debe notificar de inmediato al DAC sobre cualquier circunstancia especial o inesperada que afecte el desempeño de las condiciones de autorización del plan.

Quienes no cumplan con la reglamentación serán tratados en concordancia con lo resolutivo en los artículos 39 y 41 de este Reglamento.

Verificar la capacidad económica para la futura ejecución de planes regulares de venta de proyectos inmobiliarios. Para autorizar la ejecución futura de un plan periódico de ventas de un proyecto inmobiliario, el MEIC verificará que el responsable o comerciante cuente con un contrato dentro de un fideicomiso de protección de primas, para de esta manera asegurar que los bienes aportados por el consumidor son gestionados adecuadamente para realizar el plan.

El fideicomiso se deberá constituir en concordancia con las vigentes normas comerciales contenidas en el artículo 633 del Código de Comercio N°3284 y las disposiciones moderadas en esta fracción, y tiene por objeto administrar todos los bienes proporcionados por los promitentes compradores o posibles consumidores, como compromisos de ventas planificadas siempre que sean válidamente entregadas al fiduciario.

Los valores y bienes que constituyan el fideicomiso y su patrimonio autónomo no estarán ni serán parte de la garantía general del comerciante, acreedor o responsable del esquema ni del fideicomitente o fiduciario, sino que sólo garantizarán las obligaciones adquiridas con el consumidor o empresa compradora, por el responsable o comerciante del plan de acuerdo con los términos celebrados en el contrato, las partes y la aplicación de este reglamento.

El objeto principal del fideicomiso al que se refieren estos términos es retener, gestionar y administrar por parte del promitente comprador las primas, pagos especiales o

créditos adicionales que deben ser concedidos al principal del plan. El establecimiento de un fideicomiso no transfiere al fiduciario ninguna obligación del comerciante o director del plan hacia el consumidor o comprador prometido identificado en el contrato firmado por las partes. El fideicomiso es un vehículo dedicado al depósito a la administración y pago de primas y tarifas o créditos adicionales pagados por compradores destacados. (República, 2023)

Modificación del fideicomiso: El fideicomiso es irrevocable, de ser necesario modificar el plazo o cambiar de fiduciario, el responsable del plan deberá previamente tener una autorización del MEIC según se establece en el reglamento.

Patrimonio autónomo, denominación: Para cualquier efecto legal, todos los fondos transferidos al Fideicomiso formarán un patrimonio autónomo el cual estará sujeto a los fines contemplados en estos términos y se mantendrá dividido de los demás bienes del Fiduciario y otros bienes pertenecientes a otros fideicomisos.

Según la legislación vigente, el fideicomiso en su compuesto no es transferible, revocable ni embargable y únicamente está sujeto a las restricciones y obligaciones establecidas en dicha normativa. Todos los fideicomisos deben estar debidamente numerados y nombrados para que puedan ser identificados y registrados de manera clara y expedita.

Partes. Por lo general existen 3 partes en el Fideicomiso el fideicomitente, fiduciario, fideicomisario principal y/o secundario.

Compromiso. El responsable o comerciante del diseño entiende y aprobará que el fideicomiso no está viciado por ninguna causa o propósito ilícito y que no causará intencionalmente daño a terceros según sus estatutos y que no constituirá un delito de fraude.

Instrucciones al fiduciario. Para el propósito del desarrollo del fideicomiso, se darán las siguientes instrucciones al fiduciario:

a) Las primas, pagos especiales y pagos adicionales se cobran a los consumidores o promitentes compradores, los cuales forman aportes dinerarios y establecen fondos a nombre del fideicomiso. El único propietario de este fondo siempre va ser el Fiduciario trabajando en nombre de los activos autónomos, de los cuales sólo el Fiduciario es responsable de notificar al MEIC cualquier tipo de variación, transacción o cierre a través de su representante legal o representantes. el funcionario designado por él para este fin.

b) Cuando el comerciante o principal del plan celebra un contrato con un consumidor o comprador comprometido por una o más unidades del plan y notifica al fiduciario, deben depositarse obligatoriamente en el fideicomiso en una subcuenta personal en su nombre todos los fondos del promitente comprador.

Desde el momento en que se realiza un depósito, el promitente comprador se convierte en el fiduciario principal del fideicomiso, todo recibo de depósito emitido por el fiduciario deberá estar identificado formalmente el fideicomiso, incluyendo su nombre y número de identificación, y se entregará debidamente al consumidor o promitente comprador.

c) El fiduciario es el responsable de efectuar la debida diligencia sobre el origen de los fondos monetarios entregados por el consumidor o promitente comprador para garantizar que no derivan de fuentes ilícitas o sean mecanismos para ocultar al verdadero propietario. activos, recursos. No estará obligado el fiduciario a recibir el recurso si existen buenas razones para sospechar que el recurso tiene un origen ilícito, que sea aceptable para el mandante.

d) Los recursos que reciba el fiduciario de consumidores o compradores comprometidos se registrarán en la subcuenta personal de cada promitente comprador o consumidor y el objetivo principal que deberán tener será la protección de las inversiones bajo estándares establecidos que garanticen la seguridad, rentabilidad y liquidez de los

mismos. El Fiduciario no podrá realizar inversiones en empresas o entidades de su grupo económico. (República, 2023)

Obligaciones del fiduciario. El fiduciario está comprometido de actuar de manera diligente en el cumplimiento de las obligaciones que se asumen una vez formalizado el Fideicomiso, para el cumplimiento de esta responsabilidad deberá:

a) Administrar de forma directa los aportes transferidos y el producto del fideicomiso con la diligencia de buen padre en la forma y requisitos especificados en dicho reglamento.

b) Realizar actos y acciones encaminados a proteger y defender el patrimonio fiduciario.

c) Los bienes creados por medio del fideicomiso se encuentran debidamente separados de los propios y de otras operaciones fiduciarias y se deben llevar registros contables separados para este efecto.

d) Responsable de su administración ante el Comerciante o Gerente de Programa y ante el promitente comprador o consumidor.

e) Entregar al comerciante o al encargado del plan los recursos con sujeción a lo dispuesto en el artículo 25 del reglamento, si se cumple lo dispuesto en el artículo 27 del reglamento o el mandante desaparece o está manifiestamente ausente, el fiduciario devolverá el dinero directamente transferido por él al consumidor o comprador prometido. Enviar una copia del acuerdo de conciliación al fideicomitente, al fideicomiso y al MEIC.

f) Asignar los recursos que mantiene en los activos de según lo dispuesto en el artículo 25 del reglamento, sin responsabilidad alguna por el destino del uso de dichos bienes por parte del responsable del programa, ni de responsabilidad alguna en la relación contractual entre el responsable del programa ni el particular ni sus clientes, contratistas,

proveedores ni son responsables del desarrollo o condiciones técnicas de la construcción del plan periódico de ventas o de la ejecución futura del inmueble.

g) Notificar al comerciante o director del esquema inmediatamente desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier hecho o información significativa relacionada con el Fideicomiso. También esta información deberá comunicarse inmediatamente al MEIC.

Al recibir cualquier notificación, citación, citación o demanda de una autoridad judicial o administrativa o cualquier cuestión o reclamación relacionada con los activos del Fideicomiso se comunicará de inmediato al comerciante o al oficial del programa, extinguiéndose así cualquier responsabilidad expresa o implícita por orden administrativa o judicial, luego el síndico.

Si para lograr los acuerdos del fideicomiso se requieren medidas de emergencia para proteger los activos fiduciarios, y no se pueden obtener instrucciones del comerciante o del principal del esquema, éstos podrán actuar a su propia discreción y siempre de acuerdo con la sana práctica fiduciaria, sin perjuicio del nombramiento del fideicomitente lo antes posible con la autoridad para defender las obligaciones de la persona.

h) Mantener la confidencialidad y preservación del ejercicio de la confianza y de los requisitos legales.

i) Ser el responsable de las pérdidas causadas por la negligencia o culpa en la administración y custodia de los bienes fiduciarios de concordancia con lo estipulado en el código de comercio costarricense y emprender las acciones legales necesarias para proteger el inmueble. Siempre que el empresario o principal del esquema haya aportado recursos financieros para dicha defensa.

j) Adelantar o completar la liquidación del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones establecidas en el reglamento o en efecto de dichas instrucciones, las instrucciones legales; posteriormente deberá entregar los activos restantes de acuerdo con las instrucciones del Fideicomiso.

k) No será responsable el fiduciario ante el mandante o terceros si el consumidor o comprador comprometido no entrega al fideicomiso las primas, pagos especiales o recursos crediticios que se estipulan en el contrato de compraventa suscrito entre él y el mandante respecto de la compra de unidades habitacionales, ya que la responsabilidad empezará con la entrega válida de la prima, pago adicional o extraordinario.

l) De ser solicitado, el Fiduciario presentará al Fideicomitente un informe sobre los bienes recibidos, contratos firmados, el detalle de las inversiones y todo lo generado en intereses sobre la inversión de los recursos y los estados financieros del Fideicomiso. Todo esto anteriormente indicado, no absuelve al MEIC de solicitar cualquier información que considere necesaria según la facultad que le otorga el artículo 67 de la Ley N°7472.

m) El fiduciario asignará los fondos recibidos por los clientes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del reglamento, en ninguno de los casos el plan de pagos excederá el plazo del desarrollo inmobiliario aprobado.

n) Si el consumidor viola los términos del contrato firmado con el mandante, el fiduciario deberá devolver los fondos de su subcuenta al consumidor a solicitud del mandante.

o) Otros contenidos previstos por la ley y el presente reglamento. (República, 2023)

Derechos del fiduciario. Sin perjuicio de otros derechos previstos en leyes especiales, el fiduciario tiene el derecho de exigir al comerciante o director del esquema

y al promitente comprador todos los documentos necesarios para la conmemoración y realización del fideicomiso. Las comisiones del fideicomiso deben ser soportadas y pagadas por el director del plan y deducidas únicamente de sus activos.

Obligaciones del responsable o fideicomitente del plan. Son compromiso del responsable o fideicomitente del plan las siguientes:

a) Conceder y simplificar el desarrollo de fideicomisos en conciliación con lo dispuesto en la ley constitutiva y sujeto a circunstancias que surjan con posterioridad al establecimiento del negocio.

b) Proporcionar durante toda la vida del fideicomiso todos los documentos e información que permitan su plena ejecución para que el fiduciario continúe creando y registrando tantas subcuentas de control y operativas como sea posible para el seguimiento de las primas o el crédito de cada posible comprador.

c) Notificar al MEIC y al Fiduciario sobre circunstancias que puedan afectar adversamente el desarrollo y la finalidad del Fideicomiso.

d) Ser responsable de los honorarios, gastos y otras obligaciones necesarias para la administración del fideicomiso.

e) Proporcionar al fiduciario los medios útiles y necesarios para realizar actuaciones judiciales, judiciales o extrajudiciales para proteger el fideicomiso. Si los recursos no son otorgados por el encargado o comerciante del programa, el Fiduciario quedará exento de compromiso por daños y perjuicios que puedan resultar de la negligencia del comerciante o del director del programa. Todo el proceso deberá ser reportado inmediatamente al MEIC por el líder o comerciante del esquema y el síndico.

f) Establecer al Fiduciario la devolución de primas, pagos especiales y montos de crédito adicionales ya entregados al consumidor o comprador prometido si el MEIC decide

mediante resolución razonable rescindir la aprobación por las causas previstas en el reglamento.

g) Exigir al fiduciario el reintegro del importe de las primas, pagos especiales y créditos adicionales ya entregados por el promitente comprador cuando se propongan cambios a los términos originalmente pactados que no sean aceptados por el promitente comprador o consumidor.

h) Notificar al fideicomisario cualquier modificación en el domicilio y número de teléfono de su oficina, con el propósito que se puedan enviar notificaciones o comunicaciones durante la vida del fideicomiso.

i) Transferir todos los fondos aportados por los promitentes compradores o consumidores al Fiduciario para su depósito en el Fideicomiso y registro en subcuentas mantenidas por el Fideicomiso para cada consumidor.

j) Pagar al fiduciario los honorarios que se originen. (República, 2023)

Vigencia. El Fideicomiso continuará vigente hasta que cumpla sus propósitos, sea terminado o se resuelva de conformidad con estas disposiciones. En todo caso, el fiduciario deberá presentar información detallada de la liquidación al MEIC y al comerciante o director del esquema para su registro e inspección. El acuerdo debe presentarse al personal correspondiente un mes después de la finalización del proyecto.

Respecto de los pagos de fideicomisos a comerciantes o directores de planes y su terminación normal.

Los recursos de prima, pago especial o crédito adicional serán pagados gradualmente por el fiduciario al comerciante o director del esquema con base en el informe de avance de la construcción emitido por un supervisor experto imparcial en el lugar de registro, profesión

de ingeniero civil. La CFIA es independiente y nombrada por fideicomisarios. Si el proyecto es financiado por una entidad regulada por la SUGEF, el fiduciario podrá utilizar el mismo informe pericial de avance de construcción proporcionado a la entidad financiera. (República, 2023)

Los desembolsos se ejecutarán según las siguientes condiciones:

a. Se harán 6 desembolsos, una vez que se logre el 10%, 30%, 50%, 70%, 90% y el 100% del avance de la obra del Plan de venta a plazo o de ejecución futura de bienes inmuebles, por etapa o finca filial.

b. Los desembolsos se ejecutarán en la misma proporción de lo designando en el punto anterior, en resumen, es con base en el mismo porcentaje de avance de obra basado en el monto total aportado por el consumidor o comprador comprometido a la fecha del informe de avance, en lugar del saldo del fideicomiso existente. Si el avance de la construcción no llega al porcentaje exacto indicado anteriormente, se deberá pagar el porcentaje anterior.

c. El fiduciario deberá notificar inmediatamente al MEIC cada vez que se efectúe un pago de conformidad con el artículo 25 del reglamento. Los desembolsos señalados en los puntos anteriores se realizarán independientemente de los intereses que surjan del fideicomiso (cualesquiera que sean). Los intereses se transferirán en el último pago. (República, 2023)

Una vez que el fiduciario libera todos los recursos, el fideicomiso termina y se extingue de la manera normal

Terminación del contrato entre el comerciante o director del sistema y el consumidor o promitente comprador.

Mientras el proyecto siga en avance conforme a los términos aprobados por el MEIC y se dé por terminado el contrato entre el comerciante y el promitente comprador, dicha terminación se producirá bajo los siguientes supuestos:

a) La rescisión de un contrato unilateral por parte del comerciante o director del plan ante el consumidor o promitente comprador será responsabilidad del comerciante o del comprador promesa y se notificará inmediatamente al Fiduciario, debiendo el Fiduciario continuar reembolsando al consumidor o promitente comprador por honorarios, primas, pagos especiales y pagos adicionales, así como cualesquiera pérdidas en que incurra el Fideicomiso, intereses, cualesquiera que sean.

b) La resolución de un contrato bilateral implica la firma y autorización del comerciante o responsable del régimen y del consumidor o comprador comprometido. Las acciones anteriores serán comunicadas inmediatamente al fiduciario, quien deberá reembolsar al consumidor o comprador comprometido las primas, pagos especiales y pagos adicionales y los intereses (cualesquiera que sean) devengados por el fideicomiso. (República, 2023)

Respecto a la terminación anticipada de fideicomisos: El Fideicomiso terminará prematuramente y se ejecutará el reembolso de primas, pagos especiales o montos de crédito entregados por el consumidor o promitente comprador y montos registrados en la subcuenta correspondiente a su nombre bajo cualquiera de las siguientes circunstancias.

a) El empresario o comerciante responsable del esquema no realizará un proyecto de desarrollo inmobiliario conforme a los términos de la autorización, para lo cual emitirá orden de finiquito al fiduciario:

b) Cuando el Fiduciario reciba una orden del MEIC mediante resolución administrativa formal, el Fiduciario dará por terminado, extinguirá o liquidará prematuramente el Fideicomiso conforme a los términos de la autorización cuando el MEIC verifique que el

proyecto no se ejecutará. La resolución que emita el MEIC abarcará las instrucciones indispensables para que el fiduciario dé por concluido el fideicomiso y posteriormente devuelva los aportes del consumidor. Dicha resolución será comunicada al Comerciante o director del Programa, quien podrá ejecutar los recursos ordinarios previstos en la LGAP. Si no hay objeción, se tendrá por aceptada y el fiduciario devolverá los recursos al consumidor o comprador comprometido según la subcuenta respectiva.

Si un comerciante o director de esquema presenta una apelación, el MEIC notificará al síndico, quien deberá esperar que el MEIC realice la comunicación correspondiente una vez resuelta la apelación.

c) El fiduciario podrá rescindir el fideicomiso si el comerciante o principal del plan no paga las cuotas durante dos o más meses calendario. En tal caso, al consumidor o comprador comprometido se le reembolsará la totalidad o el saldo de la prima, pagos adicionales o crédito depositado en fideicomiso, más intereses, por causas imputables al comerciante o administrador del plan.

Obligación de notificar al MEIC respecto de la terminación anticipada del fideicomiso.

El comerciante o comitente del esquema notificará al MEIC mediante declaración jurada que el esquema no se realizará conforme a los términos de la autorización y que ha dado instrucciones al fiduciario para la liquidación del fideicomiso. Esta información deberá ser proporcionada a MEIC tan pronto como entre en vigor la terminación anticipada.

Sustitución del fiduciario.

Podrá ser sustituido el fiduciario por las causas previstas en la Ley N°3284 del Código de Comercio o por acuerdo entre el desarrollador y el fiduciario, debiendo ser notificado

previamente de este hecho al MEIC. Los bienes que constituyen el patrimonio discrecional del fideicomiso se transferirán a un nuevo fideicomisario seleccionado por el comerciante o mandante del plan, quien deberá aceptar el fideicomiso en los mismos términos y condiciones establecidos por el primer fiduciario. Lo mismo se aplica a la dimisión de un administrador.

Nulidad parcial.

Si un fallo judicial o laudo arbitral en cualquier jurisdicción o contra cualquier parte declara que una o más disposiciones del Fideicomiso son inválidas o inaplicables, entonces ninguna de las partes podrá reclamar que dicha invalidez o inaplicabilidad invalida o invalida otras disposiciones del Fideicomiso.

Mediación o Arbitraje entre comerciante o responsable del plan y fiduciario.

Ambas partes deben entender que el fideicomiso se realizará de buena fe y cualquier disputa que pueda surgir se resolverá mediante acuerdo entre las partes. Sin embargo, si cualquier desacuerdo relacionado o derivado del fideicomiso y su ejecución no pudiera resolverse entre las partes, cualquiera de los implicados podrá solicitar la intervención de un mediador de cualquier Centro de Arbitraje y Mediación de conformidad con la legislación aplicable. Se entiende que cualquier arbitraje o mediación no puede proceder sin la participación del consumidor o del comprador del emprendimiento. Una vez que las partes hayan acordado finalmente el arbitraje, se determinará su alcance y forma de pago de costas. (República, 2023)

La elección de la solución alternativa de conflictos no significa en ningún caso que el consumidor renuncie al libre uso de tales mecanismos y en todo caso solicite la mediación e intervención conciliatoria prevista en la Ley N°7472. Lo anterior no afecta el derecho del

MEIC de emitir órdenes o instrucciones vinculantes de conformidad con los procedimientos administrativos legales para ejercer sus facultades estatutarias.

Quien incumpla lo dispuesto en el presente reglamento será sancionado por la Administración Municipal de Industria y Comercio mediante procedimientos administrativos sancionadores, iniciará el proceso penal correspondiente o ejecutará garantías de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El empresario o persona responsable de la ejecución prevista o futura de una venta de un inmueble, si no puede verificar satisfactoriamente su solvencia económica, deberá aportar garantía bancaria de solicitud prioritaria a través de un fideicomiso de protección de prima de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de estos reglamentos. Emitido a nombre del MEIC por una entidad bancaria o de seguros debidamente autorizada por el sistema bancario nacional o por la Superintendencia de Supervisión de Seguros (SUGESE).

La garantía o depósito deberá ser homólogo al 100% del plan de desarrollo inmobiliario, según el plan de venta para ese período o el precio de venta indicado por el desarrollador o responsable del inmueble autorizado para su futura ejecución, en caso de posible incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley N°7472 Normativa del Consumidor y emitido hasta el plazo de culminación del proyecto. (República, 2023)

La garantía debe estar siempre vigente y en estado exigible, sin perjuicio de que haya sido emitida por un período inferior a la fecha de terminación del plan, pero el fideicomitente del plan deberá actualizar o modificar la garantía cuando sea necesario y su periodo de vigencia nunca será inferior a un mes. Si la garantía tiene una vigencia inferior a un mes, el MEIC tendrá derecho a hacerla cumplir.

En las siguientes circunstancias, MEIC continuará realizando garantías que le sean beneficiosas y respalden los intereses legítimos de los consumidores:

a) El responsable del proyecto informe al MEIC mediante declaración jurada que el proyecto no se ejecutará de concordancia con los términos de la autorización.

b) MEIC verifica que el proyecto no se implementará o no se ejecutará de acuerdo con los términos de la autorización. Para tal efecto, el MEIC emitirá resolución revocando la autorización del proyecto y ordenando medidas para hacer cumplir la garantía o fianza. Dicha resolución será comunicada al Comerciante o director del Esquema, quien podrá ejercitar el retiro de recursos y solicitar subsidios de conformidad con lo establecido en la LGAP. (República, 2023)

Para hacer efectiva una garantía o fianza, el MEIC deberá acreditar que el monto de la deuda del consumidor o comprador comprometido es equivalente al monto entregado por éste al comerciante o al responsable de primas, pagos especiales y planes de pagos adicionales, en auto para dictar la Ley N°9342 del Código Procesal Civil, establece los procedimientos de supervisión e inicia los procedimientos de ejecución correspondientes en los tribunales de la República de Costa Rica. (República, 2023)

Artículo 36 - Procedimiento relativo a las solicitudes de registro y autorización de esquemas y plazos para la resolución de las solicitudes. Para resolver las solicitudes de autorización del programa de ventas periódicas para la futura ejecución de proyectos inmobiliarios, el MEIC contará con un plazo de 1 mes que comenzará a correr a partir de que se presente dicha solicitud.

El proceso comenzará presentando una solicitud al DECVP. Si la solicitud no constituye una venta regular de conformidad con el artículo 44 de la Ley N°7472, la DECVP rechazará las ad-portas por ser manifiestamente inaceptables, para este acto se dictará resolución razonable de conformidad con estos artículos. Dicha resolución tendrá recursos

generales según lo determine la LGAP y una vez recibida la notificación se cuenta con 3 días hábiles para presentarla. (República, 2023)

Una vez recibida la solicitud, la DECVP continuará con su análisis sustantivo de los requisitos legales contenidos en la Ley N°7472 y del reglamento y continuará emitiendo informes jurídicos sobre el cumplimiento del mismo.

Si algún requisito resulta inexistente o inexistente, la DECVP realizará un solo bloque para satisfacer el requisito correspondiente dentro de los 10 días hábiles de según el artículo 6 de la Ley N°8220. Una vez transcurrido el plazo sin que el fideicomitente o el responsable del programa corrija o complete el contenido manifestado, se dará por finalizada la solicitud para su presentación.

Una vez que el fideicomitente o responsable cumpla con las medidas cautelares, la DECVP procederá a tramitar la autorización o denegación del esquema mediante resolución, la cual será notificada a través del medio designado.

Esta actuación administrativa dará lugar a recurso ordinario, el cual deberá intercalarse dentro de un plazo de 3 días hábiles. Las apelaciones de revocación serán resueltas por el DAC a través del DECVP y las apelaciones serán resueltas por el superior de más alto nivel.

Aunque el programa haya sido archivado, por las razones señaladas en lo anteriormente descrito, el comerciante o director del programa podrá volver a presentarlo adjuntando todos los requisitos en dicha solicitud para la autorización correspondiente y cumplir previamente con los requisitos legales.

Si la situación financiera del comerciante o del responsable del régimen cambia, deberá solicitar ante el DECVP la autorización para cambiar el régimen, y tendrá el deber de compartir la información actualizada para determinar la solvencia económica, de acuerdo a

lo dispuesto en el artículo 13 del reglamento, así como la vigente. La información actualizada del plan se aplicará según lo estipulado en el artículo 12 del reglamento.

La DECVP tendrá para realizar este análisis 1 mes y deberá resolver dicha solicitud, si se considera que la información proporcionada no cumple con los requisitos predeterminados, se advertirá a la empresa y se le brindará un plazo de 10 días hábiles para subsanar y completar la información.

Una vez transcurrido este plazo y el proveedor o comerciante no haya corregido, rectificado o completado el contenido bloqueado, la autorización le será retirada mediante resolución razonable. Esta actuación administrativa dará lugar a recurso ordinario, el cual deberá entrometerse en un plazo de 3 días hábiles. Las apelaciones de revocación serán resueltas a través del DECVP por medio del DAC y las apelaciones ante los superiores de más alto nivel.

La DECVP analizará esta información y determinará que el fideicomitente o director del esquema deberá realizar los ajustes pertinentes a la garantía y/o número de viviendas que constituyen el esquema autorizado; es decir, si se concluye que la empresa no ha demostrado los requisitos solicitados. autorización Se requiere solvencia económica requerida y se debe prestar garantía, entonces se dará un plazo de 10 días hábiles según se establece en la Ley de Sociedades Anónimas para prestar la garantía. (República, 2023)

De no cumplirse con lo estipulado en el DECVP, el MEIC revocará el otorgamiento autorizado y ejecutará la garantía a su discreción según se indica en el artículo 35 del reglamento.

Artículo 38 Cambios en los planes de desarrollo inmobiliario. Si las condiciones de autorización en la exterminación de un plan periódico de ventas de un proyecto inmobiliario

cambian en el futuro, el encargado del plan o responsable del mismo tendrá que solicitar autorización para dichos cambios al DECVP.

El MEIC tendrá para resolver esta solicitud 1 mes y podrá obtener al titular del esquema la información pertinente para determinar si ha habido violación de los intereses legítimos del consumidor o de sus derechos. El encargado del programa deberá realizar adicionalmente con las siguientes normas:

a) Si un comerciante o propietario de un programa cambia, el nuevo comerciante debe:

a.1 - Efectuar todos los requerimientos del artículo 5 inciso b) del reglamento.

a.2 - Declaración jurada comprometiéndose a cuidar y admitir las condiciones acordadas con el promitente comprador.

a.3 - Copia del contrato de fideicomiso autorizado o adenda al mismo, que refleje el cambio de capital del plan.

b) Si el responsable del régimen solicita un cambio en alguna de las condiciones de la aprobación original, deberá presentar el Formulario 001 más reciente que contenga los cambios propuestos de forma específica.

Si el consumidor o comprador comprometido no acepta los cambios propuestos, el administrador del plan deberá presentar el acuerdo de liquidación correspondiente describiendo el monto de primas, pagos especiales y puntos adicionales que el consumidor o comprador comprometido ha entregado.

Si el promitente comprador o consumidor acepta las modificaciones sugeridas, el administrador del plan debe exponer una adenda al contrato o bien uno nuevo que describa

las variaciones propuestas y la afirmación de esos cambios por parte del consumidor o promitente comprador.

El propietario original del programa permanecerá a cargo hasta que el MEIC apruebe al nuevo comerciante o propietario.

Artículo 39. Respecto de la presentación de información al MEIC: La remisión de la información especificada en los artículos 5, 12, 20, 21, 23, 24, 25, 29, 30 y 35, 37 deberá efectuarse a través del correo electrónico: autorizacionessinmobiliario@meic.go.cr, o en alguna instalación física propiamente del MEIC.

De conformidad con el artículo 67 de la Ley N°7472, la información y documentos proporcionados al MEIC por los comerciantes o directores de programas se mantendrán en estricta confidencialidad.

Si la DECVP comprueba, mediante inspecciones de oficio o denuncias, que se prevé la venta regular o futura ejecución de inmuebles en el mercado con términos diferentes o sin la previa autorización de los mismos, la denuncia se presentará ante la Comisión y se solicitará tomar medidas preventivas para que cumplan con la ley y el presente actuar dentro de la competencia que les confiere la reglamentación. De la misma forma, se informará a los promitentes compradores y también aquellas entidades que otorgan ciertos tipos de licencias para realizar la obra, como los municipios locales, el Ministerio de Salud y el Ministerio de Seguridad Pública.

En resumen, este Reglamento y Decreto a la ley viene a realizar algunos cambios significativos para el sistema y los involucrados, pero no solo en procesos y simplificaciones de los mismos sino también una activación al producto fideicomiso que se hace más popular con esta nueva forma de utilizarlo en el país, así mismo le brinda a las financieras o

fiduciarias autorizadas en el mercado económico costarricense a poder colocar este producto y generar ingresos destacados para la compañía.

2.2 MARCO CONCEPTUAL

Se enfoca en las definiciones de los conceptos principales (las variables cuantitativas o categorías cualitativas) a partir del estudio de las teorías que trabajan el tema. Un mismo concepto puede tener distintas definiciones de acuerdo con diversos autores, por lo que cada definición o explicación del concepto debe venir con la referencia de dónde se tomó. Las citas textuales están permitidas, siempre y cuando se indique el autor, año y su correspondiente número de página siguiendo adecuadamente los lineamientos de APA 7. (Universidad Hispanoamericana , 2023)

El enfoque principal de esta investigación es conocer a profundidad el impacto del Decreto y Reglamento N°42995-MEIC su objetivo principal es regular la ejecución futura de ventas a plazo en los proyectos inmobiliarios, señaladas en la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor en el artículo 44 de la Ley N°7472, esto porque esta nueva modalidad de uso tiene que ir en regla con diferentes regulaciones que lo establecen tal y como lo es el fideicomiso de administración de primas el cual figura y tiene un rol super importante en este nuevo proceso brindando de esta manera un soporte tanto a los desarrolladores de estos proyectos inmobiliarios.

Todas las personas que desean adquirir vivienda de este tipo y por supuesto al administrador de los fideicomisos que para tal acto será Banco Promerica, pero podría ser cualquier entidad financiera que goce de esta autorización financieramente hablando y que desde luego cumpla con los requisitos establecidos y las normas que lo rigen.

Estas entidades bancarias tienen como propósito administrar de forma “paternal” el fideicomiso convirtiéndose en su fiduciario durante el período establecido en el contrato del fideicomiso y cumpliendo cada una de sus responsabilidades como administrador y fiduciario del mismo, así como incrementar de forma paulatina a sus futuros clientes, ya que

de una u otra manera al estar involucrados en el fideicomiso de administración de primas abre el mercado de otros nuevos productos bancarios para tales personas.

Los fiduciarios o entidades bancarias reguladas y autorizadas para ejercer tal rol tienen una alta probabilidad de aumentar sus ingresos y finanzas, ya que este producto está creciendo a nivel de mercado por consecuente del Decreto y el Reglamento implementado y cada vez son más los fideicomisos de administración de primas que se formalizan y se les da apertura.

Por otro lado, con respecto a las variables cuantitativas, son todas aquellas que pueden llegar a medirse, y es posible de ordenar de menor a mayor o viceversa, y estas variables se dividen en dos tipos, los cuales serían:

- **Variable cuantitativa continua:**

Esta variable incluye cualquier valor y es principalmente adecuada para características cuyos datos se obtienen mediante procedimientos de medición.

- **Variable cuantitativa discreta:**

Tales variables tienen una posibilidad limitada de ocupar ciertos valores en un rango; localizando características cuyos datos pueden obtenerse principalmente mediante procedimientos de registro o conteo.

Es importante tener claro el funcionamiento del fideicomiso de primas ya que los dineros son aportados por el promitente comprador y consumidor final y estos recursos serán acogidos por el fiduciario designado previamente para este acto, quien a su vez recibe las primas, abonos extraordinarios, montos adicionales en una subcuenta individual para cada filial designada en el proyecto y ligada al fideicomiso directamente es decir “no entran como en un mismo canasto”, el fiduciario estará custodiando y

protegiendo ese insumo de forma ordenada y adecuadamente para el control de cada posible comprador del proyecto.

Las reservas de las primas aportadas por los posibles compradores podrán ser desembolsados de forma gradual y esto siempre con un informe de avance de construcción elaborado por un perito fiscalizador parcial profesional en ingeniería civil, inscrito en el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) independiente y nombrado por el fiduciario.

Según el artículo 25 del citado reglamento, se realizan un total de seis desembolsos: una vez alcanzado el 10%, 30%, 50%, 70%, 90% y 100% del avance del proyecto, por finca filial o etapa de la obra, los desembolsos se ejecutarán en paralelo al porcentaje de avance, sobre el monto total aportado por el promitente comprador o cliente del desarrollador a la fecha del informe pericial, y no sobre el saldo existente en el fideicomiso.

Por cualquier acción, el consumidor final tiene derecho a la devolución del 100% del monto pagado, por lo cual el fideicomitente o desarrollador deberá reembolsar la diferencia entre los montos registrados en la subcuenta personal a nombre del consumidor cuyos bienes posee el fiduciario y todas las aportaciones entregadas por el fideicomisario principal.

Los desarrolladores por su parte tienen un proceso más simplificado, pasando por una autorización en una solicitud previa, presentando los requisitos ante el MEIC, deben crear un contrato de fideicomiso donde ellos toman el rol de “Fideicomitente” y/o “Fideicomisario Secundario” junto con el Fiduciario que se elija y el de su mayor conveniencia, y de ahí se realiza el contrato del fideicomiso de administración de primas en donde ya sabemos que es de suma importancia para el proceso y desarrollo de la

obtención de primas por parte de los fideicomisarios principales garantizando el buen funcionamiento del mismo tanto en las obligaciones como en sus derechos, el contrato se presenta ante el MEIC para revisión y afirmación de que está correcto y se pueda continuar con el proceso del desarrollo inmobiliario.

Por otro lado, encontramos la figura del “fiduciario” que sin este no podríamos realizar esta investigación, ya que desarrolla un papel de suma relevancia en este acto, no solo para la elaboración del fideicomiso y todo lo que implica para el desarrollador la ejecución del mismo, también el fiduciario obtendrá una remuneración monetaria por la administración y buen funcionamiento, una posible opción de nuevos ingresos a la entidad financiera o fiduciaria y proyecciones positivas en cuanto a la colocación de un nuevo producto bancario.

También el fiduciario le está brindando garantía al consumidor o prominente comprador de que sus primas se encuentran seguras, y bien administradas y que en el momento que se desea el dinero puede ser devuelto a cada persona compradora de los inmuebles, esto minimiza el riesgo para cada uno de ellos y da transparencia en todo momento del proceso.

Se hace mención de este punto por que anteriormente antes de este decreto no se necesitaba un contrato de fideicomiso y no existía ese orden de administración lo cual perjudicaba de forma directa el proceso y el desarrollo del proyecto como tal no solo para el desarrollador sino también para su cliente denominado “fideicomisario principal” ya que no existía confianza ni seguridad de que los dineros de primas invertidos por cada persona que deseaba vivienda iban a ser utilizados correctamente para su proyecto de tener casa propia. En el pasado en Costa Rica existieron problemas con algunos desarrolladores de estos proyectos quienes no cumplían con el buen funcionar del mismo, dejando proyectos sin terminar y no devolviendo el dinero a sus

“clientes” y muchos también simplemente se fueron del país, es por eso que se realiza este decreto el cual fomenta de forma regulatoria y ordenada las ventas a plazo para estos proyectos inmobiliarios y sus desarrolladores de tal manera que en la actualidad todos los proyectos inmobiliarios de ventas a plazo se tienen que acoplar a este decreto y su ley.

Finalmente, este decreto es sumamente relevante para las 3 partes, el “fiduciario”, “fideicomitente” y el “fideicomisario” ya que como indicábamos en puntos anteriores estas 3 figuras son muy importantes para este proceso y todas tienen sus puntos fuertes a nivel personal y en conjunto, es por eso que podemos decir que la implementación de este decreto a nivel nacional trae una estabilidad y un bienestar económico muy grande para el país y tiene una contribución muy positiva a la economía.

2.3 MARCO CONTEXTUAL

Contiene las características geográficas del lugar donde se trabajará (localización por provincia y cantón), las características demográficas de la población participante (nivel socioeconómico, nivel educativo y otros aspectos que resulten relevantes) y los aspectos históricos de la institución u organización en la que se va efectuar esta investigación. (Promerica, 2024)

Esta investigación la llevaremos a cabo en base al Decreto N°42995-MEIC Reglamento de ventas a plazo para ejecución futura de proyectos inmobiliarios de la Ley N°7472 en el período 2022 en Banco Promerica el cual sus oficinas centrales se ubican en la Provincia de San José Costa Rica.

Se estará buscando alcanzar a una población entre los 20 y 60 años de edad ya que es un rango aproximado de las personas colaboradoras tanto del desarrollador como del Banco y así poder obtener información más exacta de lo que se necesita.

Los orígenes del Grupo Promerica se remontan a noviembre de 1991, cuando Ramiro Ortiz Mayorga fundó Banpro Grupo Promerica junto con 133 socios de diversas actividades económicas en Nicaragua.

A Banpro Grupo Promerica le siguieron Banco Promerica Costa Rica (1992), Banco Promerica El Salvador (1996), Banco Promerica República Dominicana, Banco Promerica Ecuador (2000), Banco Promerica Honduras (2001), St. Georges Bank Grupo Promerica en Panamá (2002), Banco Promerica Guatemala (2007) y St. Georges Bank Grupo Promerica en Islas Caimán.

Uno de sus logros más importantes es apoyar actividades que se han traducido en beneficios para las comunidades en las que opera, llevando así bienestar económico a sus clientes y colaboradores. Esta actividad crea empleos directos e ingresos considerables para todas las personas y empresas que proporcionan bienes y servicios a nuestras actividades de intermediación de recursos; para las grandes, medianas y pequeñas empresas, que apoyan sus proyectos y asesoran en sus diferentes actividades; para las empresas que apoyamos. Todos los productores, y empresarios, las actividades que desean realizar, y en algunos países, para el Estado no sólo como entidad proveedora de servicios bancarios y financieros a gobiernos, empresas y entidades descentralizadas, sino también como principal contribuyente. (Promerica, 2024)

Misión:

Cultivamos la lealtad y el sentimiento de pertenencia al Banco. Ofrecemos servicios bancarios con altos niveles de formalidad, seguridad y excelencia. Somos capaces de escoger diariamente una buena actitud frente al trabajo y las personas a quienes tratamos con respeto y alegría. Estamos alerta para ayudar a nuestros clientes y compañeros: resolvemos y ejecutamos. Promovemos la discusión respetuosa y hacemos del reto un hábito provechoso. (Promerica, 2024)

Visión: En Grupo Promerica estamos construyendo el mejor banco privado del país, productivo, flexible ante el cambio y crecimiento continuo. Nuestra esencia son las relaciones firmes y duraderas con nuestros clientes y colaboradores, ambos comprometidos con el desarrollo y el futuro de Costa Rica. (Promerica, 2024)

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

La investigación es un proceso riguroso, cuidadoso y sistemático diseñado para resolver un problema, está organizado y garantizado para generar nuevos juicios lógicos o alternativas de solución factibles, con el objetivo de profundizar y generar conocimiento. La investigación científica es una necesidad de la humanidad cuando busca resolver problemas de la vida diaria. Para realizar una investigación, entonces, es necesario definir un método que nos permita dirigir adecuada y eficazmente el proceso para obtener resultados que permitan explicar los fenómenos que nos ocupan. Aquí es donde surgen los métodos de investigación que guían nuestros resultados.

Este capítulo detalla decisiones metodológicas y pasos para la recolección y análisis de información. (Ortega, 2018)

3.1 ENFOQUE

La investigación proporciona herramientas para la solución de los problemas mediante el método científico, la investigación proporciona al estudiante un conocimiento más amplio en el entorno académico y profesional, adicional fomenta capacidades intelectuales.

Las investigaciones científicas se dividen en tres subcategorías: cuantitativas, cualitativas y mixtas, donde cada una de estas subcategorías pueden tener sus características, pero esto depende del enfoque que el autor le desee darle a la investigación y de la interpretación en la que quiere dirigir su investigación.

El enfoque que se estará usando en esta investigación va a ser el enfoque mixto, ya que se va a utilizar encuestas para recolectar datos de aquellas personas que se ven involucradas en el proceso a la ejecución del decreto y su reglamento, valorare el poder realizar una entrevista a algún desarrollador de proyectos que realice la actividad.

3.2 ALCANCE

Es de gran importancia tener el alcance claro, para que mi investigación se desarrolle de una manera eficiente.

El alcance funciona para saber de qué va a servir lo que vamos a investigar, y que acota mi trabajo, cabe destacar que existen varios tipos de alcances, más sin embargo los más conocidos son el exploratorio, descriptivo, correlacional y explicativo.

- **Alcance Exploratorio:**

El alcance exploratorio este alcance se debe utilizar cuando se investigan problemas poco abordados, y en donde se pretende indagar desde una perspectiva innovadora ya que su variable es desconocida o no comprobada y sus resultados forman una visión de lo que puede ser o llegar a hacer.

- **Alcance Descriptivo:**

En concordancia con los estudios descriptivos se entienden como aquellas investigaciones que hacen o buscan especificar características importantes de algún fenómeno, una descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual, de la hipótesis o del sujeto investigado, por lo que a su vez describe tendencias de un grupo en específico. Hace énfasis en conclusiones dominantes, el funcionamiento de las cosas o el comportamiento de la sociedad, grupo o individuo, basándose en tiempo presente, esta investigación se basa en hechos y conclusiones, generalmente bastantes correctas y apegadas a la realidad.

- **Alcance Correlacional:**

Este alcance mezcla dos o más conceptos en un contexto en específico, lo cual permite que se generen predicciones.

- **Alcance Explicativo:**

El alcance explicativo tiene como objetivo establecer las causas de por qué ocurren ciertos fenómenos y en las condiciones que se presentan.

Con lo establecido sobre los alcances de la investigación, podemos determinar que esta investigación será de alcance de tipo descriptivo y exploratoria.

El alcance descriptivo y exploratoria, se utilizarán debido a que se hace la investigación de una variable no comprobada y durante la investigación o proceso de esta se realiza una descriptiva, registro, análisis e interpretación de los datos recolectados durante el proceso, esto con el fin de determinar el impacto del Decreto N°42995-MEIC del reglamento de ventas a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios y la inclusión de los fideicomisos de administración de primas para esta modalidad en el periodo del 2022.

3.3 DISEÑO

Teniendo en consideración los diseños de investigación se procederá a describir cada uno de ellos:

- **Diseños no experimentales**

En este tipo de diseño no se manipulan deliberadamente las variables; es decir, se estudian los fenómenos tal como se desarrollan en su contexto natural, describiendo o analizando las variables y la relación que puedan existir entre ellas, pero sin provocar por parte del investigador cambio alguno.

Así mismo, los diseños no experimentales se pueden clasificar en dos categorías transaccionales y longitudinales.

- **Diseño transversal**

Los diseños transaccionales se emplean cuando el método o los métodos o técnicas a emplear, se aplican una sola vez.

Los diseños transversales o transaccionales pueden categorizarse como más simples y algunas de sus ventajas son la implementación de la observación o medición simple, también implementar herramientas como la entrevista, encuestas o cuestionarios o la combinación de estas.

- **Diseño longitudinal**

Estos diseños se diferencian de los transaccionales en que en lugar de efectuarse una sola aplicación de los métodos o instrumentos comprende dos o más aplicaciones, realizadas en diferentes momentos; es decir, se emplean cuando se quieren determinar los cambios de la acción de la variable independiente a través del tiempo.

En las investigaciones de tipo cuantitativa, los momentos en que se toman los datos se especifican de antemano y en las cualitativas se establecen en la medida en que se va avanzando el estudio.

A partir de los diseños descritos anteriormente, la presente investigación es de diseño transversal ya que se analizarán los resultados que se obtendrán desde la encuesta y la entrevista.

3.4 UNIDAD DE ANÁLISIS U OBJETO DE ESTUDIO

Para el desarrollo de este proyecto, la unidad de análisis que vamos a estar utilizando será en el área financiera y así poder validar las ventajas y desventajas de la implementación del Decreto N° 42995-MEIC del Reglamento de ventas a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios y la figura del fideicomiso de administración de primas en Banco Promerica en el periodo del año 2022.

3.4.1 Población

La investigación se basará con una población que oscila el rango de edad entre los 20 y 60 años, los cuales se estarán detallando en el transcurrir del trabajo.

3.4.2 Tipo de muestra

Existen varios tipos de muestras, de los cuales vamos a enfatizar y luego dar a conocer cuál será nuestro tipo de muestra.

- **Muestras probabilísticas**

La muestra probabilística se puede caracterizar porque son las que utilizan métodos de selección aleatorio, en donde todos en una población tienen la misma oportunidad de ser elegidos.

- **Muestras no probabilísticas**

La muestra no probabilística es una decisión más del investigador o del grupo ya que la elección de esta muestra no depende de la probabilidad, no se podría establecer de manera concreta la probabilidad de que una unidad de la población esté en la muestra. Este instrumento es muy utilizado en estudios exploratorios cuando la muestra es seleccionada no aleatoria, se caracteriza por que solo puede hacer afirmaciones sobre la muestra.

De acuerdo con lo que anteriormente se detalla, en las muestras no probabilísticas el investigador por lo general selecciona las muestras basadas en un juicio subjetivo; por lo tanto, este es más útil para estudios exploratorios.

De acuerdo con lo que se menciona, en las muestras no probabilísticas el investigador selecciona las muestras basadas en un juicio subjetivo; por lo tanto, este es más útil para estudios exploratorios.

3.4.3 Criterios de inclusión y exclusión

Los criterios de inclusión y exclusión son condiciones específicas con las que debe o no contar el investigador para ser parte o descartarlo de la muestra seleccionada.

Tabla 1 Criterios de inclusión y exclusión

Criterios de inclusión	Criterios de exclusión
Colaboradores del departamento de Fideicomisos de Administración de Primas	Colaboradores de otros departamentos
Desarrolladores de Proyectos Inmobiliarios de Venta a Plazos	Desarrolladores Inmobiliarios modelo “llave en mano”

Fuente: “Elaboración propia”, siguiendo la guía TFG 2021, Universidad Hispanoamericana.

3.4.4 Consideraciones éticas

El estudio realizado en la presente investigación se elabora como requisito para optar por el grado de bachillerato en la carrera de Administración de Negocios con énfasis en Banca y Finanzas, esta investigación puede servir como consulta para proyectos similares.

Las entrevistas se realizan presenciales o video llamada debido, se utiliza la observación para valorar en la zona la cantidad de proyectos similares y sus ubicaciones, otro instrumento para la recolección de la información será vía Google Forms, la misma de carácter confidencial, anónimo y aplicado a la muestra de 15 individuos.

En el cuestionario informa sobre el objetivo de carácter académico que tienen el cuestionario y el objetivo general del estudio, para que sea de conocimiento de las personas entrevistadas.

3.5 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

De acuerdo a la guía de la Universidad Hispanoamericana se indica que un instrumento de recolección de datos es en principio cualquier recurso del que pueda valerse

el investigador para acercarse a los fenómenos y así de esta forma extraer de ellos la información. Un instrumento es adecuado cuando los datos que recoge reflejan la realidad de las variables o categorías que se estudian. Todo instrumento cuantitativo requiere tener confiabilidad y validez. (p.49)

En el presente trabajo no es posible realizar una prueba piloto del instrumento para la recolección de la investigación ya que se cuenta con una limitante de tiempo, la tesina se debe realizar en un plazo de cuatro meses.

Como se describió anteriormente, la elección de la muestra mixta por lo que se va a utilizar diferentes instrumentos para la recolección de datos e información y sirvan como insumo para el desarrollo de la investigación, a continuación, se detallan los instrumentos que se utilizaran:

- **Encuesta**

Para la parte cualitativa se realizará una encuesta, la misma se realizará a personas entre los 20 a 60 años, con el fin de diagnosticar las ventajas y desventajas del Decreto N° 42995-MEIC Reglamento de ventas a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios y la implementación y figura del fideicomiso de administración de primas para este proceso, todo este estudio se ejecutará mediante la herramienta Google Forms con una muestra de 15 personas.

- **Entrevista**

Se estará coordinando una entrevista con alguna de las personas de nuestra muestra ya sea colaborador del Banco o del desarrollador de proyectos inmobiliarios con el fin de conocer a profundidad el impacto a nivel operativo, económico y empresarial de ambas partes y también comprender las necesidades del mercado con la utilización del fideicomiso de administración de primas en esta modalidad.

- **Páginas WEB**

Se utiliza la información disponible en los artículos, sitios web, entre otros que están presentes en las distintas herramientas de Google, para obtener la información necesaria para llevar a cabo esta investigación.

3.6 VARIABLES

La definición según el diccionario se puede encontrar como “cantidad susceptible de cambio de valor, que puede variar” si intentamos acoplar la definición a nuestro proyecto se podría determinar que la variable es cualquier situación, hecho que puede tener una modificación. Para Echavarría (2016) “En un plan cuantitativo, este apartado es uno de los más importantes ya que es la que detalla cual es la información que se desea recolectar” (p.93).

Para efectos de los estudios cuantitativos cada variable se define de forma conceptual y operacional, las cuales serán descritas a continuación:

3.6.1 Definición conceptual

Se ajustan a esta definición las variables que se acoplan a lo buscado en la investigación, brinda una mejor explicación; es un tipo de definición de “diccionario” o “técnica”.

La Definición conceptual se debe ajustar al propósito de estudio y dar una idea de cómo se podría interpretar.

3.6.2 Definición operacional

“Esta definición busca un ahorro de tiempo, esfuerzo y darle claridad para la confección de los instrumentos para recolectar la información y su posterior análisis” (Echavarría, 2016. p. 94)

La definición operacional da criterios de evaluación y medición de estos, así se limita o crea limite que definen los cambios de la variable citada, estos límites son indicados por el investigador y se basan en la experiencia, y gran parte de estos son propuestos en el conocimiento del tema.

A continuación, se definen las variables que se estarán abordando en el proceso investigativo:

Variable #1: Ingresos y Gastos

- **Definición conceptual**

“El Estado de resultados muestra las ventas y costos de la empresa (y por tanto sus ganancias) durante un periodo pasado.” (Brigham, 2020, pág. 90).

- **Definición operacional**

El estado de resultados es el estado financiero básico que muestra el desempeño alcanzado por la empresa durante el período 2022 a 2023. La información proporcionada se utiliza para revisar si se lograron los objetivos planteados; en caso contrario, se tomaron Medidas necesarias, otro nombre para esto es declaración de resultados.

Variable #2: Cambios de proceso y operacionales

- **Definición conceptual**

En las preguntas del cuestionario a realizar se miden los principales cambios sufridos por el desarrollador y el banco en su funcionamiento.

- **Definición operacional**

Se mide el grado de satisfacción de los colaboradores ante la implementación del Decreto y el reglamento que lo rige.

Variable #3: Análisis F.O.D.A

- **Definición conceptual**

Estudio de debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades de una empresa, a partir de los resultados obtenidos se establecen cambios para la empresa por medio de propuestas que mejoren para su crecimiento. (Raeburn, 2021)

- **Definición operacional**

Para el desarrollador y Banco Promerica se utiliza esta herramienta como estudio para la determinación de las fortalezas de la empresa, conocer las debilidades que enfrentan, las oportunidades que se abren y las amenazas que atacan ante los cambios sufridos.

Tabla 2 Cuadro de operacionalización de las variables

Objetivo específico	Variable	Definición conceptual	Definición Operacional
Recopilar los diferentes datos de ingresos y gastos que implica el decreto y la ley para las partes implicadas	Se obtendrán los resultados de la información que se tomará del balance de ingresos para el departamento de fideicomisos en Banco Promerica	Haremos un estudio y una comparativa de los estados financieros de Banco Promerica antes y después de la implementación de fideicomisos como producto bancario	Se realizarán los cálculos pertinentes para así poder llegar a los resultados buscados y con ello poder finiquitar los cambios percibidos por la entidad bancaria, se estará buscando y creando un análisis completo de los balances de comprobación del 2022 y 2023 respectivamente.
Conocer los cambios sufridos por parte de los desarrolladores y Banco Promerica en relación al proceso y regulación del decreto en el año 2022.	Se tomará la información proveniente y disponible en la página de la Procuraduría General de la República con el fin de obtener el impacto en el Decreto	Tomaremos diferentes procesos y actividades realizadas por los desarrolladores y entidades financieras para evacuar las interrogantes que existen	Se va investigar y comparar la metodología utilizada con anterioridad y la nueva forma de realizarlo mediante el decreto y reglamento y así obtener los resultados esperados.
Determinar si se obtuvieron beneficios o afectaciones por la implementación del decreto N°42995-MEIC	Se estudiarán los cambios que vino a implementar el decreto y su función en los fideicomisos de Banco Promerica para ver el resultado del mismo	Tomar una decisión con base a los resultados obtenidos y poder concluir si se obtuvieron ventajas o desventajas de implementar este decreto	Finiquitaremos los resultados obtenidos o alcanzados por el desarrollador y Banco Promerica en el período destinado de la investigación.

Fuente: Elaboración propia.

3.7 ESTRATEGIA DE ANÁLISIS DE LOS DATOS

En la guía metodológica de la Universidad Hispanoamericana para trabajo de grado final de graduación se explica,

“En esta sección debe especificarse cómo serán analizados los datos. En el caso de estudios cuantitativos, debe describirse si los datos se trabajarán mediante un paquete estadístico y cuáles de los tipos de análisis ayudarán a llegar a los resultados.

Los datos cualitativos deberán especificarse si se realizaron transcripciones o anotaciones de entrevistas o sesiones de observación, así como los códigos que fueron utilizados en dichas transcripciones o anotaciones. Asimismo, debe describirse el tipo de análisis que se desarrollará: análisis de contenido, análisis fenomenológico interpretativo, análisis de la temporalidad, análisis de la narrativa, análisis del discurso, entre otros.” (Universidad Hispanoamericana Costa Rica, 2021, pág. 24)

Para los datos cualitativos se estaría trabajando con el cuestionario de la entrevista, es necesario conocer las nuevas formas y el proceso de formalización de los proyectos inmobiliarios, así como de la operativa a nivel del Banco y la administración del fideicomiso.

La aplicación de dicha encuesta es de una muestra de 15 personas que se encuentran en un rango de edad de los 20 años a los 60 años y con esto podremos conocer la experiencia de los colaboradores y desarrolladores involucrados en el proceso.

Para los datos cuantitativos, se realizará mediante un estudio financiero, tomando en cuenta la verificación de los ingresos y gastos que se puedan generar en relación a la rentabilidad del producto de fideicomisos así como la colocación de filiales a través de las ventas a plazo de los proyectos inmobiliarios.

El análisis de todos estos datos se realiza sobre una base ética con el objetivo de proteger la información, en especial lo que compete a la gestión financiera, así como los datos de las personas que participen en la encuesta.

CAPÍTULO IV: RESULTADOS

4.1 Resultados de encuesta

En el transcurso de esta investigación se efectuaron encuestas a algunos colaboradores tanto del desarrollador como del banco que están asociados en este proceso, tan comercial como operativo, se logró tener la participación de 15 personas quienes nos ayudaron a obtener la siguiente información que se detalla.

Tabla 3 Personas encuestadas

Nombre Completo
walter Jiménez mesen
Marco Bermudez Rodriguez
Alejandro Sancho Villalta
Kevin sancho
Juan Carlos Torres Nuñez
Estefanie Araya Barquero
Samira Delgado Méndez
Yajaira Sequeira Guzmán
Kimberly Morales Prado
Victor Garro
Rafael Benavides Alvarez
Jessica León Fonseca
Dayanna Mora
Manuel Vargas Murillo
Samantha Delgado Méndez

Fuente: Elaboración Propia

Según podemos verificar alcanzamos a encuestar a 15 personas, nos fue bastante bien ya que los colaboradores fueron muy accesibles y nos apoyaron con la información necesaria en relación al estudio que estamos realizando sobre el impacto del Decreto N°42995-MEIC y la figura del fideicomiso de primas en Banco Promerica de Costa Rica en el año 2022.

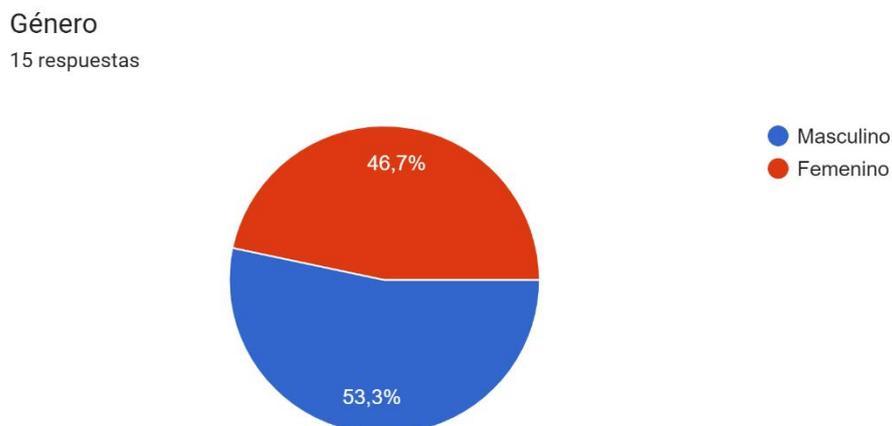
Nombre Completo	Género	Ciudad de residencia	Edad	Años de Experiencia Laboral	Labora para Banco Promerica o para el	Departamento al que pertenece	Esta de acuerdo con	Siente que el
walter Jiménez mesen	Masculino	San José	De 20 a 30	Más de 5 años	Banco Promerica	Operativo	SI	Si
Marco Bermudez Rodriguez	Masculino	San José	De 20 a 30	Más de 5 años	Banco Promerica	Otro	SI	Si
Alejandro Sancho Villalta	Masculino	San José	De 20 a 30	Entre 3 años y 5 años	Desarrollador Inmobiliario	Operativo	SI	Si
Kevin sancho	Masculino	San José	De 20 a 30	Más de 5 años	Desarrollador Inmobiliario	Operativo	SI	Si
Juan Carlos Torres Nuñez	Masculino	San José	De 20 a 30	Más de 5 años	Banco Promerica	Contabilidad	SI	Si
Estefanie Araya Barquero	Femenino	San José	De 31 a 40	Más de 5 años	Desarrollador Inmobiliario	Otro	SI	Si
Samira Delgado Méndez	Femenino	San José	De 20 a 30	Entre 1 año y 3 años	Banco Promerica	Operativo	SI	Si
Yajaira Sequeira Guzmán	Femenino	San José	De 41 a 50	Entre 1 año y 3 años	Desarrollador Inmobiliario	Operativo	SI	Si
Kimberly Morales Prado	Femenino	San José	De 20 a 30	Entre 1 año y 3 años	Banco Promerica	Operativo	SI	Si
Victor Garro	Masculino	San José	De 20 a 30	Entre 1 año y 3 años	Banco Promerica	Operativo	SI, NO	Si
Rafael Benavides Alvarez	Masculino	San José	De 41 a 50	Más de 5 años	Desarrollador Inmobiliario	Comercial	SI	Si
Jessica León Fonseca	Femenino	Cartago	De 41 a 50	Entre 1 año y 3 años	Banco Promerica	Legal	SI	Si
Dayanna Mora	Femenino	San José	De 20 a 30	Entre 1 año y 3 años	Banco Promerica	Operativo	SI	Si
Murillo	Masculino	San José	De 31 a 40	Más de 5 años	Desarrollador Inmobiliario	Contabilidad	SI	Si
Samantha Delgado Méndez	Femenino	San José	De 20 a 30	Entre 3 años y 5 años	Desarrollador Inmobiliario	Legal	SI	Si

Considera que hay ganancias o	En su operativa este cambio le implica más	El proceso completo en resumen es:	Mencione 3 principales modificaciones del proceso operativo a raíz del Decreto 42995-MEIC
Ganancias	Menos trabajo	Más sencillo	agilidad del procesomenos papeles y formulariosbeneficio mutuo entre las partes
Ambas	Menos trabajo	Tiene un balance entre las 2	Simplificación de tramites de autorización Resguardar el dinero del consumidor Ganancias para el banco
Ganancias	Igual de trabajo	Tiene un balance entre las 2	Simplificación de tramites de autorización Resguardar el dinero del consumidor Ganancias para el banco
Ambas	Menos trabajo	Más sencillo	Administración segura, Orden y simplificación del proceso y satisfacción para el consumidor
Ganancias	Menos trabajo	Tiene un balance entre las 2	Ingresos y oportunidad de negocios para el Banco, Opciones Bancarias de cara al cliente y seguridad en la administración.
Ambas	Menos trabajo	Más sencillo	Proceso rápido y ordenado Delegación de funciones y facilidad en el procesoConfianza hacia el cliente
Ganancias	Menos trabajo	Más sencillo	Facilidad en el proceso.Garantía para los clientes.Oportunidades para el banco.
Ambas	Menos trabajo	Tiene un balance entre las 2	Simplicidad en el trámite, seguridad para el desarrollador y el cliente, menos requisitos.
Ganancias	Más trabajo	Tiene un balance entre las 2	Oportunidades de crecimiento para el bancoOpciones de financiamiento para clientes consumidores Seguridad para el cliente
Ganancias	Menos trabajo	Más sencillo	Resguardo de dinero para el cliente Opciones bancarias para los clientesGanancias y oportunidades para el banco
Ambas	Menos trabajo	Tiene un balance entre las 2	Más seguridad para los consumidores. Menos trámites para la inscripción. Menos requisitos.
Ganancias	Menos trabajo	Tiene un balance entre las 2	Nuevos productos bancarios para el banco Garantía y transparencia al cliente Nuevos ingresos
Ambas	Igual de trabajo	Tiene un balance entre las 2	Más clientes para el banco Productos bancarios nuevos Confianza para el cliente consumidor
Ganancias	Igual de trabajo	Tiene un balance entre las 2	Oportunidad de negocios Control y orden en los procesos Beneficios mutuos entre las partes
Ambas	Menos trabajo	Más sencillo	Fluidez en el proceso y trámitesMenos requisitos para inscripción Delegación de ciertas funciones

Fuente: Elaboración propia con base a resultados de encuesta

En la data mostrada anteriormente podemos verificar la información proporcionada por las personas que nos apoyaron con el proceso y así podemos llegar a obtener los resultados necesarios y sacar las conclusiones esperadas.

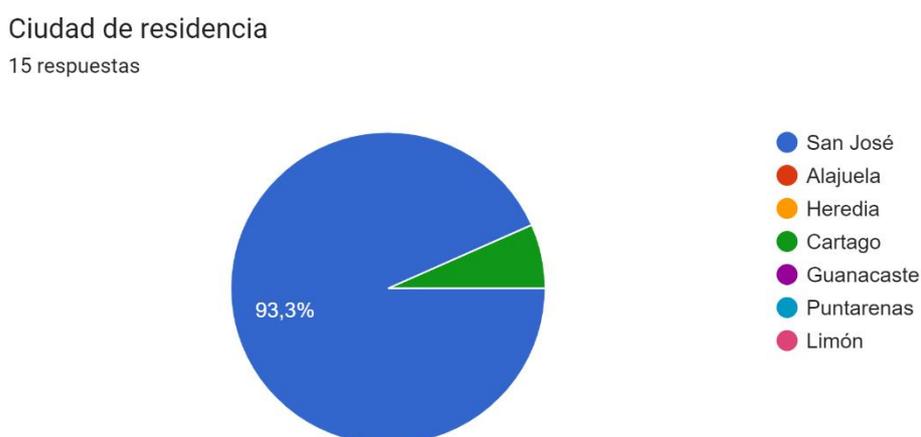
Figura 2 Género de personas encuestadas



Fuente: Elaboración propia con base a resultados de encuesta

Para género se obtuvo un 53,3% de hombres y un 46,7% de mujeres los cuales nos colaboraron con su tiempo y nos dieron su opinión en relación al tema de investigación.

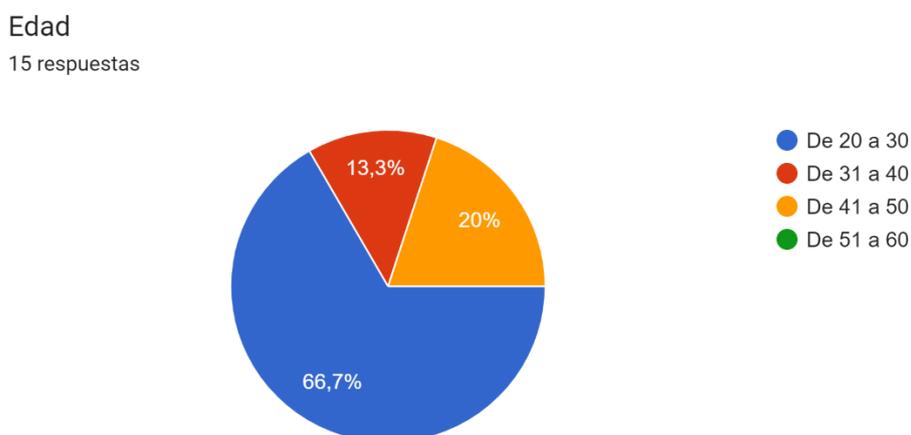
Figura 3 Ciudad en la que viven los colaboradores



Fuente: Elaboración propia con base a resultados de encuesta

Casi todos nuestros encuestados son de la capital de nuestro país Costa Rica, exactamente el 93,3% de las personas encuestadas pertenecen a la provincia de San José y solo 1 persona de la provincia de Cartago representando un 6,7% del total.

Figura 4 Edad de los colaboradores



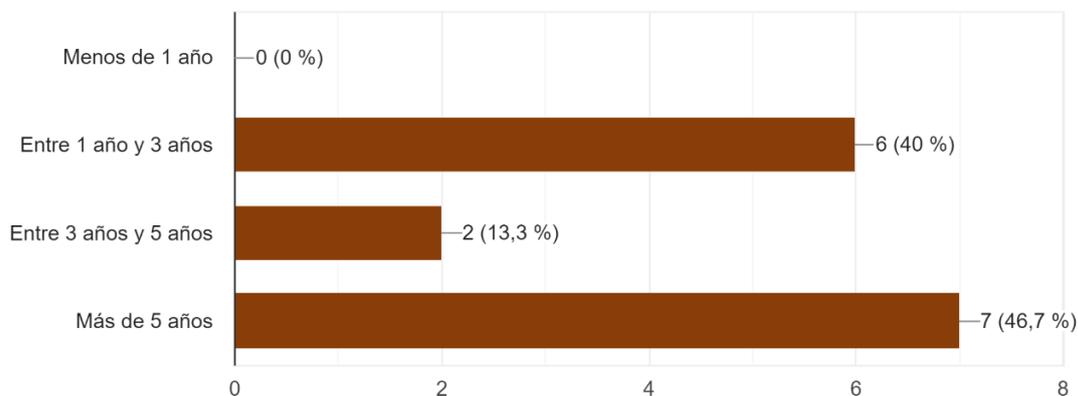
Fuente: Elaboración propia con base a resultados de encuesta

La mayoría de las personas rondan una edad entre los 20 y los 30 años, siendo éste un 66.7%, de 31 a 40 años tenemos un 13,3% siendo este el porcentaje menor, de los 41 a 50 años de edad tenemos un 20% y por último personas entre los 51 y 60 años no obtuvimos participación.

Figura 5 Rango en años de experiencia laboral

Años de Experiencia Laboral

15 respuestas



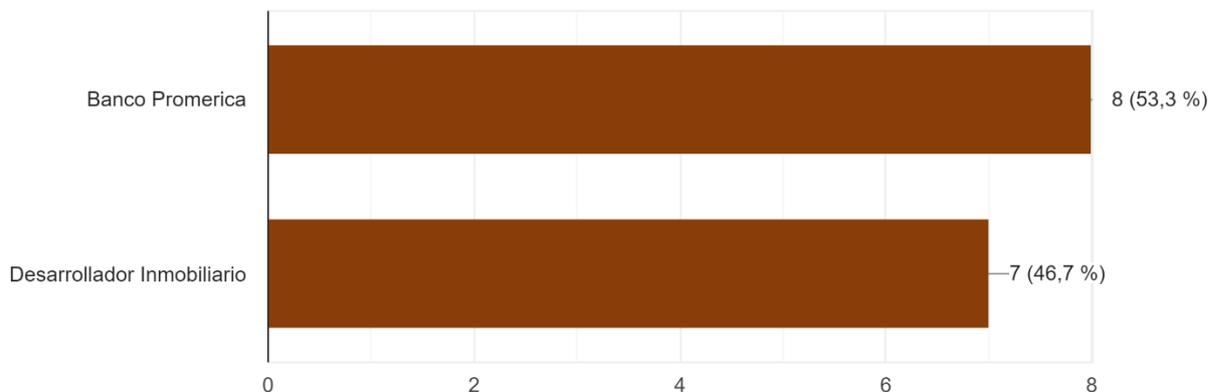
Fuente: Elaboración propia con base a resultados de encuesta

Podemos observar que el mayor porcentaje de encuestados tiene más de 5 años de experiencia para ser exactos un 46,7% esto es muy bueno para nuestra investigación ya que los colaboradores participantes tienen bastante experiencia en el tema de fideicomisos y esto facilita a entender y acoplarse de mejor forma ante las nuevas implementaciones que se hacen, en segundo grado se encuentran colaboradores relativamente nuevos entre 1 y 3 años representando el 40% que también es importante debido a que son personas relativamente nuevas que tienen muchos deseos de aprender y conocer nuevas formas de hacer las cosas, y en el último grado están las personas entre los 3 y 5 años representando un 13,3% de la muestra estas ultimas tienen un balance de conocer bastante el producto pero con la oportunidad de seguir creciendo y aprendiendo del mismo y sus modificaciones.

Figura 6 Entidad para la que labora

Labora para Banco Promerica o para el Desarrollador Inmobiliario

15 respuestas



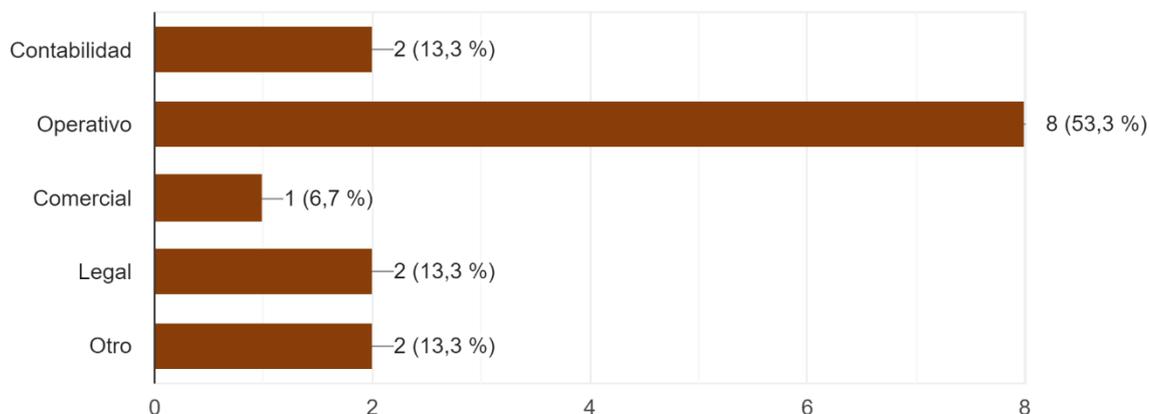
Fuente: *Elaboración propia con base a resultados de encuesta*

Para este gráfico podemos observar que tuvimos una participación muy similar entre las entidades, tanto del banco como del desarrollador, lo que quiere decir que hubo un balance positivo en este tema ya que se obtuvieron opiniones diferentes de ambas partes y se conoció más a profundidad del tema, para Banco Promerica participaron 8 personas con un 53,3% y para el Desarrollador Inmobiliario 7 personas representando el 46,7%, esto se realizó con esta misma intención de tener respuestas de las 2 entidades y tener mayor certeza de lo que se necesitaba y se quería investigar, dando una amplia apertura a los colaboradores de ambas empresas y no dejarlo plasmado únicamente en una de ellas, con esto podremos tener un mejor conocimiento gracias a la opinión de cada colaborador.

Figura 7 Departamento al que pertenecen

Departamento al que pertenece

15 respuestas

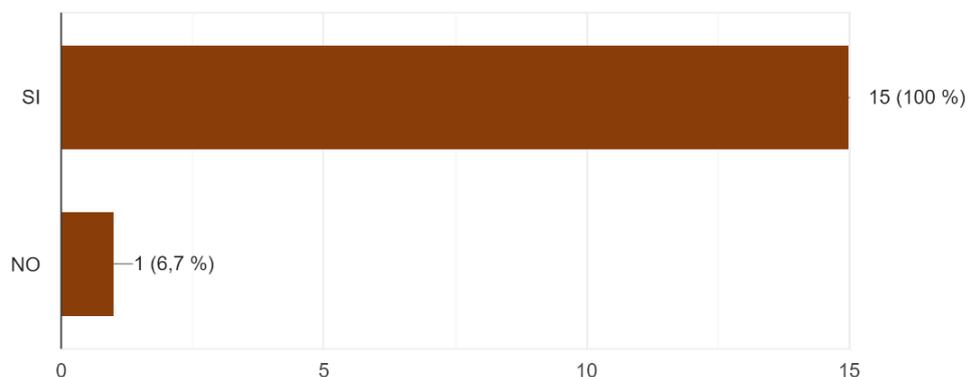


Fuente: *Elaboración propia con base a resultados de encuesta*

Como bien nos muestra el resultado al menos 1 persona de cada departamento participó en la encuesta, el departamento de contabilidad, la parte legal y otros departamentos representaron el 13,3% cada uno teniendo una representación de 2 personas para cada uno de ellos, el departamento que más tuvo participación fue el operativo con un total de 8 personas y con un 53,3%, muy provechoso para nuestra investigación ya que aquí es donde normalmente se siente el mayor impacto cuando se implementa o se cambia un proceso y se tienen que conocer a la perfección el mismo y lo que este implica a nivel operativo y por último encontramos a solamente 1 persona del departamento comercial que es equivalente al 6,7% y que para este proceso según lo que se investigó es el que menos sufre cambios o modificaciones en su actividad con relación al decreto y su reglamento.

Figura 8 Nivel de satisfacción del Decreto N.º 42995-MEIC

Está de acuerdo con el Decreto N.º 42995-MEIC y su reglamento para proyectos Inmobiliarios?
15 respuestas

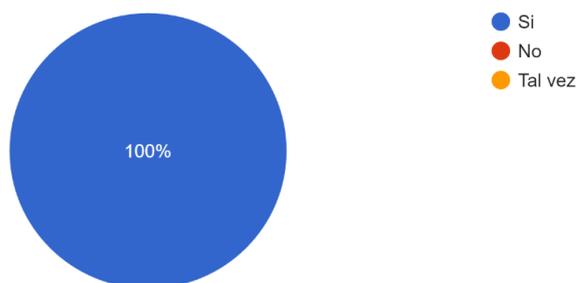


Fuente: Elaboración propia con base a resultados de encuesta

El 100% de los colaboradores encuestados está conforme con la implementación del Decreto y su reglamento, por error 1 persona marcó las 2 opciones y se obtuvo un % extra el cual no tiene trascendencia alguna, ya que se puede concluir que todos los participantes están de acuerdo con la implementación y regulación del Decreto N° 42995-MEC

Figura 9 Funcionalidad del fideicomiso

Siente que el fideicomiso es necesario para la funcionalidad de los proyectos?
15 respuestas

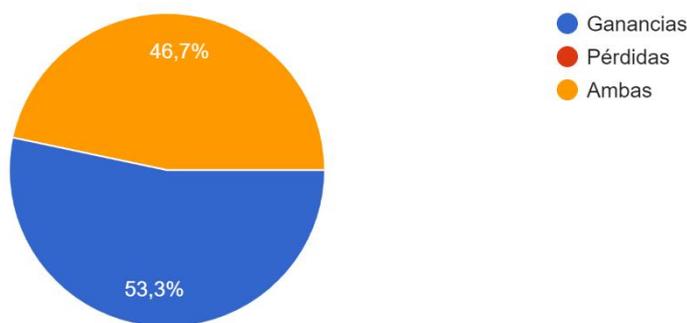


Fuente: Elaboración propia con base a resultados de encuesta

Según podemos verificar el alcance de esta pregunta, nos brinda un resultado similar al anterior donde todas las personas colaboradoras tanto de Banco Promerica como del desarrollador están de acuerdo y saben que el fideicomiso de administración de primas es de suma utilidad y efectividad para efectuar este Decreto y su reglamento, obteniendo un 100%.

Figura 10 Ganancias, Pérdidas económicas o ambas para la empresa

Considera que hay ganancias o pérdidas económicas para su empresa
15 respuestas



Fuente: Elaboración propia con base a resultados de encuesta

Esta pregunta nos muestra un valor similar entre el sentir de los colaboradores ya que el 53,3% piensa que el Banco y el desarrollador obtuvieron ganancias por la implementación de este decreto y un 46,7% indica que hubo un poco de ambas tanto ganancias como pérdidas.

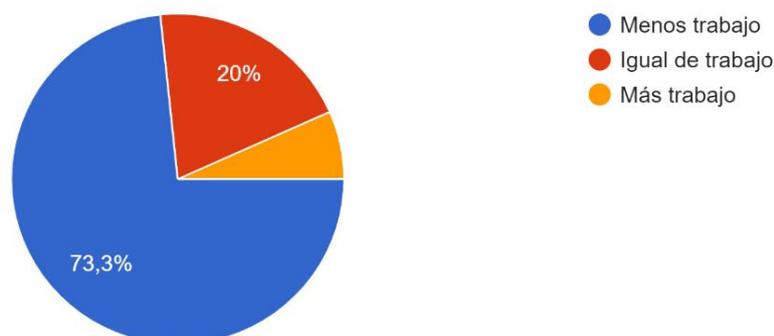
Aquí si es importante destacar que de ese 53,3%, (8) personas son colaboradores de Banco Promerica el cual al ser y tener la figura de fiduciario obtiene ingresos por el servicio brindado mediante el fideicomiso de administración de primas y así lo hace sentir los colaboradores del mismo, mientras que el 46,7% (7) personas que indicaron

que existían ambas tanto ganancias como pérdidas, pertenecen al desarrollador inmobiliario el cual dentro de sus obligaciones debe realizar ciertos trámites internos y externos para darle un buen funcionamiento al proyecto inmobiliario generando de esta manera un gasto al tener que contratar los servicios del fiduciario en este caso el Banco pero también por otro lado genera ganancias ya que los consumidores o posibles compradores en los proyectos va tener más confianza y por ende eso va generar mayor demanda de cara a la venta del inmueble.

Figura 11 Operativa con más, menos o igual de trabajo

En su operativa este cambio le implica más o menos trabajo en el proceso

15 respuestas



Fuente: Elaboración propia con base a resultados de encuesta

Podemos notar que en su mayoría los colaboradores de ambas entidades declaran y garantizan que la implementación del Decreto y el reglamento viene a minimizar el trabajo que se realizaba con anterioridad representando un 73,3%, así mismo el 20% indicó que se mantiene la misma cantidad de trabajo y que no varió en lo absoluto y solo un 6,7% señaló que le generó más trabajo del que ya se realizaba, de esta manera

podemos concluir en términos generales que el colaborador percibe que el trabajo disminuyó enormemente a raíz de esta inclusión.

Así mismo se obtuvo la información financiera del departamento y del producto como tal de fideicomisos para recopilar esta información relacionada a los ingresos y gastos:

FIDEICOMISOS - BANCO PROMERICA		
BALANCE GENERAL		
Al 31 de Diciembre de 2022		
(colones)		
ACTIVOS		
Depósito en cuenta corriente	522.378.371	
Total Circulante	522.378.371	
Activo fijo - terrenos	146.678.966	
Total Activo	669.057.338	669.057.338
PASIVOS		
Cuentas por Pagar	494.890.898	
Impuesto sobre el valor agregado	1.690.000	
Total Pasivo	496.580.898	496.580.898
PATRIMONIO		
Aportes en efectivo	30.620.648	
Aportes en especie	116.058.321	
Utilidad acumulada período anterior	15.597.471	
Resultado del Período	10.200.000	
Total Patrimonio	172.476.439	172.476.439
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	669.057.338	669.057.338

Figura 12 Comparativo de resultados en colones, entre período 2022 y 2023

Fuente: Elaboración propia con base a resultados de encuesta

Según las respuestas obtenidas en el estudio realizado a los balances de situación podemos interpretar que los ingresos de Banco Promerica tuvieron un incremento bastante significativo en la moneda local, alrededor de unos 65 millones en ingresos, siendo este un número bastante positivo de un período a otro, por otro lado encontramos los gastos relacionados donde también por supuesto tiene que existir un incremento representando unos 13 millones de colones, ahora bien también se puede recopilar y observar que también existe un considerable aumento en depósitos a la vista ya que todos los aportes de los consumidores o clientes del desarrollador se registran y se

administran en esta cuenta, entre más proyectos inmobiliarios se formalicen en el Banco mayor va ser el monto en colocación y el fideicomiso al ser un producto “pasivo” se ve reflejado bajo esa cuenta contable, para este ejercicio fue aproximadamente de 704 millones de colones siendo este un dato muy relevante para esta investigación ya que se puede determinar que es un beneficio mutuo para las partes y que si fue un negocio factible.

FIDEICOMISOS - BANCO PROMERICA		
BALANCE GENERAL		
Al 31 de Diciembre de 2023		
(colones)		
ACTIVOS		
Depósito en cuenta corriente	1.226.947.959	
Total Circulante	1.226.947.959	
Activo fijo - terrenos	146.678.966	
Total Activo	1.373.626.925	<u>1.373.626.925</u>
PASIVOS		
Cuentas por Pagar	1.128.810.486	
Impuesto sobre el valor agregado	10.140.000	
Total Pasivo	1.138.950.486	<u>1.138.950.486</u>
PATRIMONIO		
Aportes en efectivo	30.620.648	
Aportes en especie	116.058.321	
Utilidad acumulada periodo anterior	25.797.471	
Resultado del Período	62.200.000	
Total Patrimonio	234.676.439	<u>234.676.439</u>
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	1.373.626.925	<u>1.373.626.925</u>

Figura 13 Comparativo de resultados en dólares, entre período 2022 y 2023

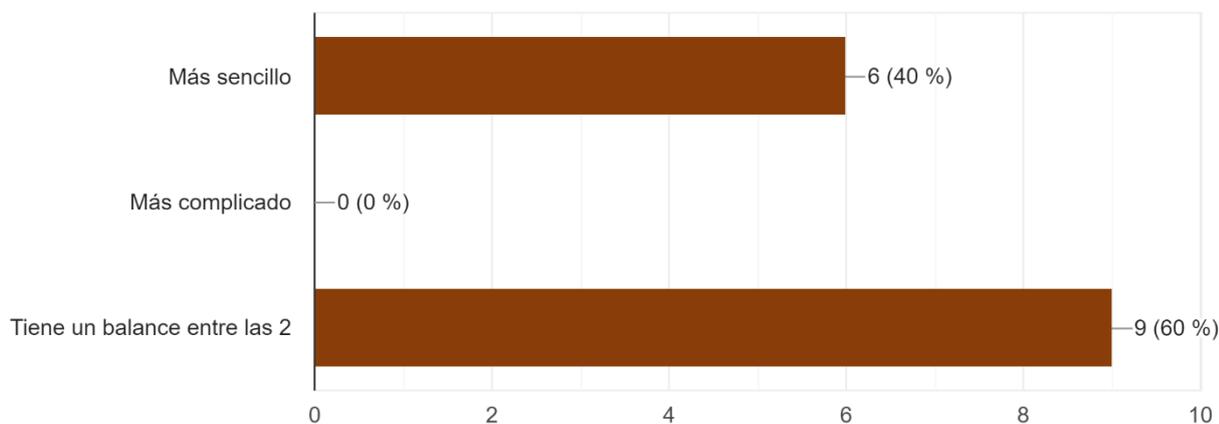
Fuente: Elaboración propia con base a resultados de encuesta

En términos generales podemos deducir que se tienen muchas más ganancias que pérdidas con este producto, que es un producto que viene a generar múltiples beneficios en la economía del Banco y del departamento de fideicomisos y que es sumamente rentable para Banco Promerica administrarlo y buscar más negocios de este tipo ya que relativamente están empezando y de un período a otro hay cambios muy significativos.

Figura 14 Resumen general de satisfacción del colaborador ante el proceso

El proceso completo en resumen es:

15 respuestas



Fuente: Elaboración propia con base a resultados de encuesta

Podemos notar que para esta pregunta el 40% indicó que en definitiva el proceso se hizo más sencillo y el 60% restante de los colaboradores indica que el proceso en general tiene un balance entre sencillo y complicado lo que quiere decir que en resumen el sentir de los colaboradores es que este proceso de una u otra manera ha venido a mejorar y a funcionar de forma efectiva para todas las partes implicadas.

Principales argumentos sobre las modificaciones

Esta fue una de las preguntas de la encuesta más primordiales para la investigación ya que se pretendía conocer para ambas partes el impacto que se tiene y las modificaciones significativas del decreto N°42995-MEIC para los implicados, fue muy provechosa por que los colaboradores describieron en resumen de 3 ideas, las cuales hicieron enfoque en que fueron esas cosas que se modificaron, que cambiaron,

que ventajas o desventajas se obtuvieron, beneficios y limitaciones y cual fue el sentir de ellos a nivel de cada departamento.

En resumen y realizando un análisis de los 3 argumentos que utilizó cada colaborador se realizó un resumen y se dividió por subcategorías para de esta manera determinar y visualizar de una manera más concreta las cosas más importantes de este nuevo proceso.

- **Rapidez y Eficacia**

Se puede diagnosticar que una de las principales virtudes que tiene este nuevo proceso a raíz del decreto es la agilidad de los trámites, nos expresaron por medio de los cuestionarios que existe mucho orden y facilidad en los procesos dando una simplicidad y fluidez en el momento de ejecutar las tareas tanto en la parte del desarrollador como de la operativa del banco, en el pasado se podía tardar entre 5 o 6 meses para poder tramitar todo lo relacionado al proyecto, con este cambio se disminuye de 2 a más tardar 3 meses dependiendo en promedio para ya tener absolutamente todo, tanto los permisos del MEIC como el fideicomiso operando en el banco.

- **Seguridad y confianza**

Los clientes consumidores del desarrollador van a tener mayor confianza y seguridad de tener sus fondos y estar depositándolos en una subcuenta bancaria a nombre del fideicomiso, esto les da tranquilidad de que el dinero durante el tiempo predeterminado va estar resguardado de buena forma y será utilizado para su proyecto de vivienda, Banco Promerica como fiduciario garantiza dentro de sus obligaciones una administración segura de los fondos de cada consumidor o promitente comprador.

- **Menos requisitos**

En general la mayoría de colaboradores que participaron en la encuesta coincidió en que el proceso se volvió de menos trámites, menos papeles y mucho menos requisitos que

antes para la inscripción de los mismos ante el MEIC, lo que le genera al desarrollador liberto de poder ejecutar su proyecto de forma ágil.

- **Beneficios mutuos**

Para este punto está claro que el beneficio entre las partes es de las cosas más significativas de esta modificación ya que para Banco Promerica existen ingresos a raíz de la elaboración del fideicomiso de administración de primas, esto a la vez le genera solidez a la entidad y reconocimiento en otros sectores, para el desarrollador también existen beneficios múltiples como la delegación de funciones que anteriormente debía y tenía la imposición de efectuarlo directamente, produce más confianza a su cliente final o consumidor y crea una mejor relación con otras entidades.

- **Oportunidad de crecimiento**

Esta característica fue muy importante para nuestra investigación ya que se refleja las ventajas y beneficios que se obtienen a raíz del Decreto y la utilidad del fideicomiso, ya que Banco Promerica expande sus productos y su conocimiento de cara al cliente, genera nuevos ingresos para la empresa, nuevas oportunidades de negocio y un crecimiento en el mercado y ante la competencia.

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN

Concluida nuestra aplicación de las herramientas para lograr los datos y con el análisis del material que se encontró en la página de la Procuraduría General de la República acerca de la implementación del decreto N°42995-MEIC y la figura del fideicomiso de administración de primas en Banco Promerica de Costa Rica podemos definir que esta modificación ha venido a solventar una serie de problemas que existían en el pasado con los proyectos inmobiliarios de ventas a plazo.

Una vez revisados los indicadores financieros de Banco Promerica de Costa Rica, llama la atención los que tienen que ver con los ingresos financieros, los cuales se obtienen del servicio que brinda la entidad a los desarrolladores de los proyectos inmobiliarios, en este caso la participación del Banco en el asunto de los fideicomisos y la colocación de este producto se ha vuelto mucho mayor, como puede observarse los ingresos financieros han mostrado un aumento considerable para la entidad, así como una serie de beneficios mutuos entre las partes los cuales favorecen al buen funcionamiento del negocio y el crecimiento constante de este.

5.1 VARIABLE N°1

Recopilar los diferentes datos de ingresos y gastos que implica el decreto y la ley para Banco Promerica de Costa Rica.

Según los resultados obtenidos se pudo verificar que se obtuvieron resultados muy positivos referente a los ingresos del Banco, la cartera de fideicomisos aumentó de forma considerable, los gastos también aumentaron por supuesto, pero de forma paulatina respecto a los ingresos que se produjeron en mayor porcentaje a raíz del nuevo funcionamiento y necesidad.

El rendimiento generado de los fideicomisos proviene de una necesidad propiamente del decreto implementando N°42995-MEIC en la Ley ya que cualquier desarrollador inmobiliario que necesite realizar proyectos de este tipo ya sea para casas

apartamentos o terrenos debe de tener un fideicomiso de administración de primas para dicho proyecto y todos son de manera individual, por lo que hay una gran oportunidad de crecimiento para ambas partes.

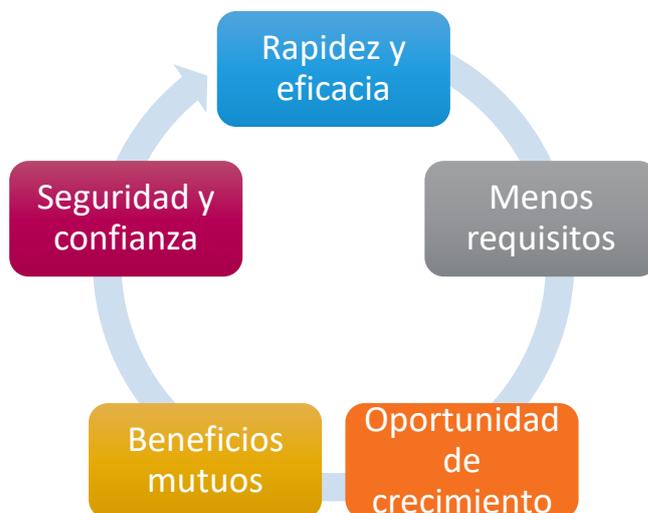
Dado que el desarrollador necesita contratar el servicio del fiduciario para que realice y administre el fideicomiso, Banco Promerica realiza el cobro de una comisión fiduciaria por los servicios contratados y por la operativa interna que se realiza en el departamento de fideicomisos y a raíz de este giro del negocio también obtiene beneficios múltiples en relación a los saldos que se obtienen por concepto de primas, abonos, pagos extraordinarios que aportan cada uno de los consumidores o clientes del proyecto, esto durante todo el plazo del fideicomiso y final se convierte en utilidades para el mismo.

5.2 VARIABLE N°2

Conocer los cambios sufridos por parte de los desarrolladores y Banco Promerica en relación al proceso y regulación del decreto en el año 2022.

Con este estudio que hemos realizado, hemos podido corroborar que Banco Promerica de Costa Rica y los desarrolladores de proyectos inmobiliarios de ventas a plazo en general sufrieron cambios importantes, pero para beneficio de las 3 partes (desarrollador, fiduciario, consumidor) ya que cada uno de ellos tendrá oportunidades nuevas y cambios positivos en cuando al proceso establecido que en el paso tenía algunos problemas de tiempo, de resolución, orden y confianza de las personas, para eso se investigó sobre este decreto y las modificaciones más relevantes, en resumen podemos indicar los más importantes:

Figura 15 Resumen Modificaciones



Fuente: Elaboración propia con base a resultados de encuesta

Podemos notar que estos cambios fueron para mejoría del proceso de inicio a fin y que al realizarlos generaron una mejor gestión de este proceso, rapidez y eficacia para el desarrollador en cuando a los trámites a realizar para inicio del proyecto teniendo menos requisitos en su solicitud, seguridad y confianza para los consumidores finales, crecimiento para Banco Promerica con oportunidad de otros negocios y crecimiento de los productos bancarios y beneficios para las 2 partes mencionadas, los consumidores finales tendrán acceso a sus estados de cuenta de manera mensual y tienen la garantía del banco.

5.3 VARIABLE N°3

Determinar si se obtuvieron beneficios o afectaciones por la implementación del decreto N°42995-MEIC.

Relacionado con esta variable, podríamos determinar que la entidad bancaria y los desarrolladores de proyectos inmobiliarios obtuvieron muchos beneficios por esta implementación ya que con anterioridad no existía tal orden y tanta agilidad en el proceso, primeramente por parte del desarrollador en su proceso de inscripción donde se eliminaron

muchos trámites y requisitos que entorpecían el flujo para el desarrollador inmobiliario y el inicio de obras como tal del proyecto, así mismo con este cambio el desarrollador delega muchas funciones al banco fiduciario y de cierta manera garantiza al consumidor o cliente que opta por comprar este tipo de inmueble una administración segura y eficaz ordenada y regulada, generando de esta manera tranquilidad y confianza.

Por parte de Banco Promerica se obtuvieron beneficios de forma simultánea ya que el cualquier desarrollador como bien se indicaba en apartados anteriores necesita y tiene la obligación de realizar el fideicomiso, lo que genera una nueva oportunidad de negocios y de promover un nuevo producto bancario para la entidad generando de esta forma mayor confianza para los clientes, una variedad de productos y una excelente opción para tener tranquilidad de que la inversión que están elaborando para su proyecto de vivienda va ser administrada de manera segura y eficaz por la entidad financiera.

CAPÍTULO VI:
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 CONCLUSIONES

En el siguiente apartado se presentarán las conclusiones y recomendaciones que dan del resultado de la investigación elaborada, abordando los objetivos específicos planteados al inicio de la investigación, esto con la finalidad de dar convicción que se implementaron y se desarrollaron según lo expuesto.

6.1.1 Conclusión general

De acuerdo con la investigación realizada se concretó que el impacto del decreto N° 42995-MEIC fue muy positivo y la figura como tal del fideicomiso de primas en Banco Promerica de Costa Rica en el período del año 2022 se llevó de manera ordenada, con agilidad, generó seguridad, confianza para los consumidores y clientes y una alta oportunidad de crecimiento para la entidad financiera, ya que a raíz de este decreto se expandió el producto de fideicomisos y se empezó a utilizar esta figura con mayor frecuencia, este dato lo pudimos confirmar con la investigación que se realizó tanto con la perspectiva de los colaboradores como de los resultados obtenidos en Banco Promerica de Costa Rica.

6.1.2 Conclusiones específicas

Las conclusiones específicas se determinan en base a los objetivos específicos formulados y se detallan a continuación:

- Según el primer objetivo se logró recopilar y concretar que Banco Promerica de Costa Rica obtuvo ingresos significativos a raíz de la inclusión del fideicomiso de administración de primas ya que los desarrolladores de proyectos inmobiliarios debido al reglamento y decreto establecido y regulado por el

MEIC tienen la obligación de crear un contrato de fideicomiso con una entidad bancaria o fiduciaria que pueda actuar bajo la figura de fiduciario, el Banco por esta gestión y administración realiza un cobro de comisión al desarrollador del proyecto y este debe cancelar de forma anual a Banco Promerica el monto establecido en el contrato del fideicomiso durante el período que el proyecto se desarrolle y según se mostró en los resultados financieros.

- Se logró conocer a profundidad los cambios que sufrió el Banco y el desarrollador en su gestión de colocación, administración y operatividad de sus funciones en relación al proceso y la regulación que lo rige, para este acto la entidad que tuvo más cambios fueron los desarrolladores ya que simplificaron muchos requisitos, papeleo y mejoraron enormemente la agilidad en el trámite dándole una fluidez, orden y simplicidad al proceso y por otro lado Banco Promerica con el fideicomiso tuvo que realizar ciertos ajustes de forma y expandió de una manera importante el producto de fideicomisos de administración de primas, ya que con anterioridad no era un producto bancario utilizado por la entidad hasta que se implementa este decreto y viene a fortalecer esa nueva parte del negocio, le da confianza y seguridad al cliente o consumidor, genera ganancias, expande el conocimiento del producto y realiza una administración oportuna para todas las partes.
- En cumplimiento al tercer objetivo se logró determinar y asegurar que hay más beneficios que afectaciones para las 2 partes ya que con el análisis F.O.D.A y de aliado a la encuesta que se realizó a los colaboradores de ambas entidades, en resumen, se identificó que hay un beneficio mutuo, vino a mejorar enormemente el desarrollo de estos proyectos y la utilidad de un nuevo producto para el Banco, fortaleciendo aún más el sector inmobiliario y el sector bancario.

6.2 RECOMENDACIONES

Como desenlace de la investigación, podemos detallar las recomendaciones sobre el estudio efectuado con los datos obtenidos tanto de las entrevistas como de la información financiera de Banco Promerica de Costa Rica.

- Se recomienda hacer un estudio más detallado en algún momento determinado y así confirmar los datos acá compartidos, esto para hacer una comparativa y poder reforzar el impacto general de la implementación del decreto N°42995-MEIC y como la figura del fideicomiso se vuelve una herramienta muy importante para las partes y el mercado.
- Nuestra perspectiva ha sido que Banco Promerica de Costa Rica a pesar de que generó ingresos nuevos y obtuvo muchos beneficios a raíz del fideicomiso necesita seguir innovándose en el mercado y debe luchar fuerte contra la competencia, ya que no son los únicos en el sector, existen muchas otras entidades bancarias o fiduciarias que manejan este producto y tienen muchos años más de experiencia por lo cual necesitan seguir en constante crecimiento y aprendizaje, así mismo también validar el precio de la competencia para acaparar de una mejor manera el mercado de fideicomisos de administración de primas.

REFERENCIAS

- Araya, J. (17 de Agosto de 2019). *Semanario Universidad*. Obtenido de <https://semanariouniversidad.com/pais/fideicomisos-privados-gestionan-mas-3-000-millones-fondos-publicos/>
- Araya, J. (Agosto de 2019). *Semanario Universidad*. Obtenido de <https://semanariouniversidad.com/pais/fideicomisos-privados-gestionan-mas-3-000-millones-fondos-publicos/>
- Brigham, E. F. (2020). *Fundamentos de administración financiera 15A edición* (Vol. 15). México: Cengage Learning Editores S.A de C,. Obtenido de www.ebooks7-24-com-uh.knimbus.com:443/?il=10759
- Cerdas Gomez, M. (Octubre de 2022). *El Financiero*. Obtenido de <https://www.elfinancierocr.com/finanzas/estas-son-las-reglas-vigentes-para-los-esquemas-de/2PMZIY3S6RE5ZHBAYN0G4K4EJU/story/>
- Chaves, R. M. (2021). Tipo de Cambio:Políticas Cambiarias aplicadas en Costa Rica, 1960-2020. En U. E. Distancia. San José Costa Rica : UNED.
- García Muñoz, G. (Septiembre de 2019). *Digital DCSH*. Obtenido de https://digitaldcsh.azc.uam.mx/index.php?option=com_dropfiles&format=&task=frontfile.download&catid=95&id=1346&Itemid=1000000000000
- Gil, C. L. (Abril de 2021). *Dialnet* . Obtenido de [Dialnet.unirioja.es: https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8178986](https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8178986)
- Gutiérrez, F. d. (2006). *Academiaca.or.cr*. Obtenido de https://www.academiaca.or.cr/wp-content/uploads/2017/05/Libroanual_06.pdf
- Hillary Dayana Serrano, A. V. (Agosto de 2022). *Repositorio UNA* . Obtenido de <https://repositorio.una.ac.cr/bitstream/handle/11056/23997/Tesis%20Hillary%20Serrano%20y%20Anthony%20Venegas%20Oficial%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Investing. (2022). *es.investing.com* . Obtenido de https://es.investing.com/currencias/usd-crc-historical-data?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=20153345161&utm_content=658792160055&utm_term=dsa-1546555491814_&GL_Ad_ID=658792160055&GL_Campaign_ID=20153345161&ISP=1&gclid=CjwKCAjw8ZKmBhArEiwAspc
- Law, I. (Marzo de 2023). *Law Insider*. Obtenido de <https://www.lawinsider.com/es/contracts/14DMyvReP4z>
- Molina, L. (Julio de 2023). *Porque el precio de los medicamentos en Costa Rica se resiste a bajar*. Obtenido de Seminario Universidad : <https://semanariouniversidad.com/pais/por-que-el-precio-de-los-medicamentos-en-costa-rica-se-resiste-a-bajar/>
- Ortega, A. O. (2018). *Researchgate.net*. Obtenido de https://www.researchgate.net/profile/Alfredo-Otero-Ortega/publication/326905435_ENFOQUES_DE_INVESTIGACION/links/5b6b7f9992851ca650526dfd/ENFOQUES-DE-INVESTIGACION.pdf
- Promerica, B. (Enero de 2024). *Banco Promerica*. Obtenido de <https://www.promerica.fi.cr/>
- Raeburn, A. (Julio de 2021). *Análisis FODA: qué es y cómo usarlo (con ejemplos)*. Obtenido de ASANA: <https://asana.com/es/resources/swot-analysis>
- Raul Fonseca Hernández, N. R. (Junio de 2017). *Revistas UNA*. Obtenido de En Costa Rica se han hecho varias investigaciones en relación con el tipo de cambio real (Mora y
- República, P. G. (Diciembre de 2023). *Sistema Costarricense de Información Jurídica*. Obtenido de http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD¶m6=1&nDictamen=15607&strTipM=T

- Rica, B. d. (31 de 12 de 2021). *Bancobcr.com*. Obtenido de https://www.bancobcr.com/wps/wcm/connect/bcr/6122105f-7e6d-450b-80aa-88e208b4fc78/Memoria+BCR+2021.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE.Z18_4024H1S0NGVK20QQVEVDPP1G52-6122105f-7e6d-450b-80aa-88e208b4fc78-o1yGQ9N
- Universidad Hispanoamericana . (2023). *Guía administrativa y metodológica para la aprobación de temas de tesis, tesinas; su desarrollo y generación de artículos científicos de investigación*. Costa Rica : Facultad de Ciencias Economicas .
- Universidad Hispanoamericana Costa Rica. (2021). *Guía Trabajo Final de graduación*. Universidad Hispanoamericana.
- Villasuso, J. M. (MAYO de 2013). *cepal.org*. Obtenido de https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/7608/S2000578_es.pdf

ANEXOS

ANEXO 1 CUESTIONARIO PARA ENCUESTA

Encuesta de Investigación del impacto de la implementación del Decreto N.º 42995-MEIC y la figura del fideicomiso de administración de primas en Banco Promerica en San José Costa Rica durante el año 2021.

Preguntas

1. Nombre Completo
2. Género
3. Ciudad de residencia
4. Rango de edad
5. Rango de experiencia laboral
6. Labora para Banco Promerica o para Desarrollador
7. Departamento al que pertenece
8. Está de acuerdo con el Decreto N.º 42995-MEIC y su reglamento para proyectos Inmobiliarios
9. Siente que el fideicomiso es necesario para la funcionalidad de los proyectos
10. Considera que hay ganancias o pérdidas económicas para su empresa
11. En su operativa este cambio le implica más o menos trabajo
12. El proceso completo en resumen se hizo más sencillo o más complicado
13. Mencione 3 principales modificaciones del proceso operativo a raíz del Decreto N.º 42995-MEIC

ANEXO 2 DECLARACIÓN JURADA

DECLARACIÓN JURADA

Yo, Alonso Soto Sequeira, mayor de edad, cédula de identidad 5-0400-0920, en condición de estudiante de la carrera de Administración de Negocios con énfasis en Banca y Finanzas de la Universidad Hispanoamericana, y advertido de las penas con las que la ley castiga el falso testimonio y el perjuicio, declaro bajo la fe del juramento que dejo rendido en este acto, que, para optar por el título de Bachillerato, mi trabajo de graduación titulado “Impacto del decreto N° 42995-MEIC y la figura del fideicomiso de primas en Banco Promerica de Costa Rica en San José Costa Rica, año 2021”, es una obra original y para su realización he respetado todo lo preceptuado por las leyes penales, así como la Ley de Derechos de Autor y Derecho Conexos, número 6683 del 14 de octubre 1982 y sus reformas, publicada en el Diario Oficial la Gaceta número 226 del 25 de noviembre de 1982; especialmente el numeral 70 de dicha Ley en el que se establece “ Es permitido citar a un autor transcribiendo los pasajes pertinentes siempre que éstos no sean tantos y seguidos, que puedan considerarse como una producción simulada y sustancial, que redunde en perjuicio del autor de la obra original”. Asimismo, que conozco y acepto que la Universidad se reserva el derecho de protocolizar este documento ante el Notario Público. Firmo, en fe de lo anterior, en la ciudad de San José Costa Rica, el 24 de enero de 2024.

JOSE ALONSO SOTO SEQUEIRA (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOSE ALONSO SOTO SEQUEIRA (FIRMA)
Fecha: 2024.01.24 09:28:10 -06'00'

Alonso Soto Sequeira

Cédula 5-0400-0920

ANEXO 3

CONSENTIMIENTO INFORMADO



UNIVERSIDAD HISPANOAMERICANA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS PROPUESTA DE TEMA DE TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN (TESINAS Y TESIS)

1. Persona Estudiante: Jose Alonso Soto Sequeira
2. Número de identificación: 504000920
3. Carrera: Administración de Negocios
4. Modalidad de Trabajo Final de Graduación (Marcar con una X)
 - Tesina (Bachillerato) _____
 - Tesis (Licenciatura) _____

5. Sede: Llorente

6. Fecha de presentación del tema: 21/11/2023

7. Periodo académico en el iniciará el proceso de investigación.

I Cuatrimestre 2024

8. Tema propuesto.

Decreto N° 42995-MEIC y figura de los Fideicomisos de Administración de Primas

9. Título de la investigación.

Impacto del decreto N° 42995-MEIC y la figura del fideicomiso de primas en Banco Promerica de Costa Rica.

10. Línea de investigación.

Banca y Finanzas

11. Planteamiento del Problema.

La investigación se lleva a cabo con las personas colaboradoras del Departamento de Fideicomisos de Banco Promerica de Costa Rica, con edades comprendidas entre los 20 y 60 años de edad, en la provincia de San José (Costa Rica) durante el año 2021.



12. Formulación del Problema.

¿Cuál es el impacto del Decreto N° 42995-MEIC Reglamento de Ventas a Plazo de Ejecución Futura de Proyectos Inmobiliarios y la figura del Fideicomiso de Administración de Primas en Banco Promerica en San José Costa Rica durante el año 2021?

13. Problema de investigación (interrogante):

¿Impacto del Decreto N° 42995-MEIC Reglamento de Ventas a Plazo de Ejecución Futura de Proyectos Inmobiliarios y la figura del Fideicomiso de Administración de Primas en Banco Promerica en San José Costa Rica durante el año 2021?

14. Objetivo(s) general(es):

Analizar el impacto de la implementación del Decreto N° 42995-MEIC y la figura del fideicomiso de administración de primas en Banco Promerica en San José Costa Rica durante el año 2021.

15. Objetivos específicos:

- a) Recopilar los diferentes datos de ingresos y gastos que implica el decreto y la ley para Banco Promerica de Costa Rica.
- b) Conocer los cambios sufridos por parte de los desarrolladores y Banco Promerica en relación al proceso y regulación del decreto en el año 2021.
- c) Determinar si se obtuvieron beneficios o afectaciones por la implementación del decreto N° 42995-MEIC.

16. Justificación: En esta investigación se quiere buscar todo lo relacionado a las variaciones que tienen los desarrolladores de proyectos inmobiliarios y Banco Promerica debido a la implementación del Decreto N° 42995-MEIC, así mismo tiene como objetivo evidenciar el proceso del fiduciario en cuanto a la administración del fideicomiso de administración de primas que tiene un rol muy importante dentro de esta regulación y reglamento.

17. Contexto donde se va a desarrollar la investigación (breve descripción del lugar y población).

Departamento de Fideicomisos en Banco Promerica de Costa Rica.

18. Instrumentos para utilizar para la recolección de datos (e.g. guía de entrevista, cuestionarios, tests, guías de observación):

Cuestionarios, encuestas, tests.

19. Tamaño de la muestra (número de participantes en la investigación)

15 personas aproximadamente



Espacio para ser llenado por la Coordinación de Investigación, FCE, UH.			
APROBADA		DENEGADO	
X			
Observaciones			
Revisado por			
Nombre		Firma	
M.Ed. Julio César Castro Miranda, MBA. Coordinador de Investigación, FCE, UH.		JULIO CESAR CASTRO MIRANDA (FIRMA) <small>Firmado digitalmente por JULIO CESAR CASTRO MIRANDA (FIRMA) Fecha: 2023.12.16 09:49:53 -06'00'</small>	
Fecha			
16 de diciembre del 2023			
Visto Bueno Dirección de Carrera			
Administración de Negocios	Nombre	Firma	Fecha
	Lic. Luis Alberto Vargas Zúñiga	LUIS ALBERTO VARGAS ZUÑIGA (FIRMA) <small>Firmado digitalmente por LUIS ALBERTO VARGAS ZUÑIGA (FIRMA) Fecha: 2023.12.20 10:49:19 -06'00'</small>	
Contaduría	Nombre	Firma	Fecha

ANEXO 4 CARTA TUTOR

CARTA DEL TUTOR

San José, 29 de enero de 2024.

Señores
Carrera de Administración de Negocios
Universidad Hispanoamericana

Estimado señor:

El estudiante Jose ALONSO SOTO SEQUEIRA, cédula de identidad número 5-000-920, me ha presentado, para efectos de revisión y aprobación, el trabajo de investigación denominado IMPACTO DEL DECRETO N° 42995-MEIC Y LA FIGURA DEL FIDEICOMISO DE PRIMAS EN BANCO PROMERICA DE COSTA RICA EN SAN JOSE COSTA RICA, AÑO 2022, el cual ha elaborado para optar por el grado académico de bachillerato.

En mi calidad de tutor, he verificado que se han hecho las correcciones indicadas durante el proceso de tutoría y he evaluado los aspectos relativos a la elaboración del problema, objetivos, justificación; antecedentes, marco teórico, marco metodológico, tabulación, análisis de datos; conclusiones y recomendaciones.

De los resultados obtenidos por el postulante, se obtiene la siguiente calificación:

a)	ORIGINAL DEL TEMA	10%	10
b)	CUMPLIMIENTO DE ENTREGA DE AVANCES	20%	20
c)	COHERENCIA ENTRE LOS OBJETIVOS, LOS INSTRUMENTOS APLICADOS Y LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACION	30%	30
d)	RELEVANCIA DE LAS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	20%	20
e)	CALIDAD, DETALLE DEL MARCO TEORICO	20%	20
	TOTAL		100

En virtud de la calificación obtenida, se avala el traslado al proceso de lectura.

Atentamente,

Alexander
Cordero Cespedes

Firmado digitalmente por
Alexander Cordero Cespedes
Fecha: 2024.01.29 17:13:28
-06'00'

MBA. Alexander Cordero C., Lic.
Cédula identidad N. 1 732 096
Carné Colegio Profesional N. 5813

ANEXO 5 CARTA LECTOR

CARTA DE LECTOR

13 de febrero de 2024

Señores
Servicios Estudiantiles
Universidad Hispanoamericana

Estimado señor

El estudiante **ALONSO SOTO SEQUEIRA**, cédula de identidad **0504000920** me ha presentado para efectos de revisión y aprobación, el trabajo de investigación denominado **“IMPACTO DEL DECRETO N.º 42995-MEIC Y LA FIGURA DEL FIDEICOMISO DE PRIMAS EN BANCO PROMERICA DE COSTA RICA EN SAN JOSE COSTA RICA, AÑO 2022”**, el cual ha elaborado para obtener su grado de **Bachillerato en Administración de Negocios con énfasis en Banca y Finanzas**.

He revisado y he hecho las observaciones relativas al contenido analizado, conclusiones; asimismo, la aplicabilidad y originalidad de las recomendaciones, en términos de aporte de la investigación. He verificado que se han hecho las modificaciones correspondientes a las observaciones indicadas.

Por consiguiente, este trabajo cuenta con mi aval para ser presentado en la defensa pública.

Atentamente,

**LUIS ALBERTO
VARGAS ZUÑIGA
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por LUIS
ALBERTO VARGAS ZUÑIGA
(FIRMA)
Fecha: 2024.02.13 22:10:34 -06'00'

Lic. Luis Vargas Zúñiga.

Cédula de identidad 0107090057

Número carné Colegio Profesional, CPCECR # 33896.

ANEXO 6

CARTA AUTORIZACIÓN CENIT

**UNIVERSIDAD HISPANOAMERICANA
CENTRO DE INFORMACION TECNOLOGICO (CENIT)
CARTA DE AUTORIZACIÓN DE LOS AUTORES PARA LA CONSULTA, LA
REPRODUCCION PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA
DE LOS TRABAJOS FINALES DE GRADUACION**

San José, 24 de enero de 2024

Señores:
Universidad Hispanoamericana
Centro de Información Tecnológico (CENIT)

Estimados Señores:

El suscrito (a) Alonso Soto Sequeira, con número de identificación 5-0400-0920 autor (a) del trabajo de graduación "IMPACTO DEL DECRETO N° 42995-MEIC Y LA FIGURA DEL FIDEICOMISO DE PRIMAS EN BANCO PROMERICA DE COSTA RICA EN SAN JOSE COSTA RICA, AÑO 2022", presentado y aprobado en el año 2024 como requisito para optar por el título de Bachillerato en Administración de Negocios con énfasis en Banca y Finanzas; (SI) autorizo al Centro de Información Tecnológico (CENIT) para que con fines académicos, muestre a la comunidad universitaria la producción intelectual contenida en este documento.

De conformidad con lo establecido en la Ley sobre Derechos de Autor y Derechos Conexos N° 6683, Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica.

Cordialmente,

Firma
Alonso Soto Sequeira
5-0400-0920

JOSE ALONSO SOTO SEQUEIRA (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOSE ALONSO SOTO SEQUEIRA (FIRMA)
Fecha: 2024.01.24 09:26:57 -06'00'

ANEXO 7

LICENCIA Y AUTORIZACIÓN DEL AUTOR

ANEXO 1

LICENCIA Y AUTORIZACIÓN DEL AUTOR PARA PUBLICAR Y PERMITIR LA CONSULTA Y USO

Parte 1. Términos de la licencia general para publicación de obras en el repositorio institucional

Como titular del derecho de autor, confiero al Centro de Información Tecnológico (CENIT) una licencia no exclusiva, limitada y gratuita sobre la obra que se integrará en el Repositorio Institucional, que se ajusta a las siguientes características:

- a) Estará vigente a partir de la fecha de inclusión en el repositorio, el autor podrá dar por terminada la licencia solicitándolo a la Universidad por escrito.
- b) Autoriza al Centro de Información Tecnológico (CENIT) a publicar la obra en digital, los usuarios puedan consultar el contenido de su Trabajo Final de Graduación en la página Web de la Biblioteca Digital de la Universidad Hispanoamericana
- c) El autor acepta que la autorización se hace a título gratuito, por lo tanto, renuncia a recibir beneficio alguno por la publicación, distribución, comunicación pública y cualquier otro uso que se haga en los términos de la presente licencia y de la licencia de uso con que se publica.
- d) El autor manifiesta que se trata de una obra original sobre la que tiene los derechos que autorizan, y que es él quien asumen total responsabilidad por el contenido de su obra ante el Centro de Información Tecnológico (CENIT) y ante terceros. En todo caso el Centro de Información Tecnológico (CENIT) se compromete a indicar siempre la autoría incluyendo el nombre de la persona autora y la fecha de publicación.
- e) Autorizo al Centro de Información Tecnológica (CENIT) para incluir la obra en los índices y buscadores que estimen necesarios para promover su difusión.
- f) Acepto que el Centro de Información Tecnológico (CENIT) pueda convertir el documento a cualquier medio o formato para propósitos de preservación digital.
- g) Autorizo que la obra sea puesta a disposición de la comunidad universitaria en los términos autorizados en los literales anteriores, bajo los límites definidos por la Universidad en las "Condiciones de uso de estricto cumplimiento" de los recursos publicados en Repositorio Institucional.

SI EL DOCUMENTO SE BASA EN UN TRABAJO QUE HA SIDO PATROCINADO O APOYADO POR UNA AGENCIA O UNA ORGANIZACION, CON EXCEPCION DEL CENTRO DE INFORMACION TECNOLOGICO (CENIT), EL AUTOR GARANTIZA QUE SE HA CUMPLIDO CON LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES REQUERIDOS POR EL RESPECTIVO CONTRATO O ACUERDO.

