

04 de septiembre de 2026
SBP-SG-CIRCULAR-2026-0095

Señor(a)
Gerente General
Ciudad

Referencia: Esquemas fiduciarios que utilizan vehículos de propósito especial (SPV), REIT (*Real Estate Investment Trust*), fideicomisos u otros para dar de baja

Señor(a) Gerente General:

Mediante la Circular SBP-SG-CIRCULAR-2026-0070 emitida el 8 de julio de 2026, esta Superintendencia instruyó a todas las entidades supervisadas a consultar, suspender y reportar las operaciones de transferencia de bienes reposeídos o adjudicados hacia fideicomisos, vehículos REIT o estructuras similares.

Como parte de las comunicaciones recibidas, siguiendo las instrucciones de la citada Circular, hemos identificado transacciones similares donde, en lugar de bienes adjudicados o reposeídos, se han transferido préstamos deteriorados (o con indicios de deterioro) que mantenían garantías inmobiliarias, con el propósito de que otra entidad (REIT u otro vehículo de propósito especial) se encargue de administrar el préstamo y el proyecto que este financia e incluso pueda recibir en dación de pago las garantías inmobiliarias constituidas.

Al igual que con los casos de transferencia de bienes adjudicados o reposeídos, estas cesiones de préstamos no necesariamente cumplen con los criterios para poder darse de baja, o si cumpliesen con los criterios, se debe evaluar si, producto de la transferencia realizada a cambio de certificados de participación fiduciaria (o acciones), la entidad termina controlando el REIT u otro vehículo de propósito especial y, por lo tanto, debe consolidarlo en sus estados financieros.

En virtud de lo anterior, esta Superintendencia extiende el alcance de la Circular SBP-SG-CIRCULAR-2026-0070 emitida el 8 de julio de 2026, para incluir también todas las transferencias o cesiones de préstamos hacia fideicomisos, vehículos REIT o estructuras similares. Por consiguiente, esta Superintendencia instruye a todas las entidades supervisadas lo siguiente:

1. **Consulta previa obligatoria.** Ninguna entidad supervisada podrá realizar, suscribir, ni comprometerse a realizar operaciones de transferencia o cesión de préstamos hacia fideicomisos, vehículos REIT o estructuras similares, sin haber consultado previamente y por escrito a esta Superintendencia, aportando el detalle completo de la estructura jurídica, financiera y contable propuesta. La entidad estaría requiriendo una no objeción o autorización.



“Solidez y confianza: garantes de los derechos de los consumidores bancarios”

2. **Suspensión de operaciones en curso.** Las entidades que hayan iniciado negociaciones o mantengan acuerdos preliminares con la entidad fiduciaria referida, o con cualquier otra que ofrezca esquemas similares, deberán suspenderlos e informar a esta Superintendencia, a más tardar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la emisión de la presente circular.
3. **Reporte de operaciones ya realizadas.** Las entidades que hayan efectuado transferencias de esta naturaleza deberán reportarlas a esta Superintendencia dentro del mismo plazo, incluyendo el tratamiento contable y regulatorio aplicado.

Para los efectos de cumplir con el tratamiento contable requerido en el punto 3, se requiere que, para todos los casos en que mantenga inversiones en fideicomisos, vehículos REIT o estructuras similares, realice y documente su evaluación sobre si controla o no a dicha entidad, según lo establecido en la NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados y el Marco Conceptual de las Normas de Contabilidad NIIF. Como parte de esta evaluación, debe evaluar si tiene poder, exposición a rendimientos variables y la capacidad de utilizar su poder o control para influir en el importe de esos rendimientos. Además, debe aplicarse el principio de sustancia sobre forma para evaluar el reconocimiento y la clasificación de estos instrumentos.

La utilización de fideicomisos o vehículos de inversión con este propósito específico no exime a la entidad supervisada del cumplimiento de las normas de adecuación de capital, clasificación de activos y constitución de reservas, incluso para bienes que hayan sido adjudicados directamente por el fideicomiso, vehículo REIT o similar, si se concluye que este debe ser consolidado por el banco.

Es relevante señalar que, para lo dispuesto en los numerales anteriores, deberá atenderse lo que al respecto indique esta Superintendencia, luego de atendida la consulta y revisada la documentación aportada.

Los hechos antes descritos, cuya investigación evidencia la posible infracción de las regulaciones aplicables, podrán dar lugar al inicio de un proceso administrativo sancionatorio y la posible aplicación de las sanciones previstas en el Régimen Bancario.

Atentamente,



Kuldip Singh
Superintendente Interino

MV/sl