

16 de noviembre de 2006
DF-CI-2480-2006

Señores(as)
Directores o Jefes de Crédito
Entidades Autorizadas S.F.N.V.

Estimados(as) señores(as):

Mediante instrucción de la Gerencia General en el oficio GG-ME-0751-2006, del 08 de noviembre en curso, se estableció que la Dirección FOSUVI y las Entidades Autorizadas implementaren controles en aquellas operaciones de bono familiar impliquen el traspaso de la propiedad, ya sea casos ordinarios o casos individuales y proyectos al amparo del Art. 59. Principalmente, la verificación de si ese traspaso pudiere ser simulado o presentar una situación irregular.

Las instrucciones son las siguientes:

- 1) Se verifique los antecedentes del actual propietario sea persona física o jurídica.
- 2) Se verifique los antecedentes de dominio del inmueble (como mínimo su situación precedente).
- 3) Se deberá estudiar e informarse los antecedentes del dominio con la finalidad de determinar (hasta donde sea posible) si el propietario pueda tener o no algún impedimento (legal o moral) para figurar como vendedor en dicha operación.
- 4) La venta de inmuebles por personas jurídicas, es obligatorio realizar los estudios correspondientes a la composición de la Junta Directiva de la persona Jurídica (sea o no mercantil) y sus accionistas originarios (esto último especialmente para las personas mercantiles).
- 5) Se deberá determinar que tanto el propietario vendedor como el beneficiario comprador no se encuentren en una situación que les impida participar en esa operación no solo por su situación jurídica personal con el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sino también por los antecedentes del mismo inmueble. En ese contexto los aspectos morales requieren también en su momento un análisis para la toma de la decisión correspondiente.

Es entendido que la información puede ser aportada parcialmente por el vendedor y adicionalmente puede figurar como parte de las labores del notario responsable del estudio de la finca correspondiente.

Todo estudio que se realice deberá tener presente el respeto de los principios de probidad y transparencia, de tal forma que debe buscarse la conformidad de la operación con el orden jurídico escrito y con los principios que rigen el accionar de la función pública, entre los cuales no pueden dejarse de lado los morales.

Los estudios o informes técnicos que se preparen deberán indicar en forma expresa que se hicieron los estudios a que este documento se refiere, exponiendo de todas formas los datos correspondientes al propietario del inmueble. De presentarse situaciones controvertidas, las mismas también será expuesta para su resolución en la instancia correspondiente.

La vigencia de esta disposición rige a partir de su comunicación.

Atentamente

José Pablo Durán Rodríguez
DIRECTOR FOSUVI

JPDR/hmc

Ce: Dr. Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente General
Lic. Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General
Lic. Rodolfo Hernández S., Auditor Interno
Lic. Rodolfo Mora V., Asesor Legal
Lic. Alejandro Bejarano C., Director DSEA
Lic. Ronald Espinosa A., Jefe Unidad de Comunicaciones
st Archivo