

10 de enero de 2007
DF-CI-0074-2007

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

Estimados(as) señores(as):

Mediante circular DF-CI-2480-2006 de fecha 16 de noviembre de 2006, esta Dirección comunicó una serie de instrucciones para aplicar en el estudio de casos individuales y de proyectos de vivienda en los cuales se utilicen recursos del bono familiar de vivienda y en que medie traspaso oneroso de inmuebles o bien, cuyo plan de inversión contemple compra de inmueble.

En vista de que se han presentado algunas dudas sobre la aplicación y alcances de ese documento, se aclara y amplía el mismo en la siguiente forma:

1.-) En la Circular se indica que

“... Ninguna operación de crédito o de subsidio donde medien recursos estatales para financiar la compra de un inmueble puede ser simulada o presentar alguna situación irregular...”

Como parte del estudio deberá tenerse presente que es necesario respetar 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 ... “.

La observancia de los anteriores principios no es algo que se busque innovar con el documento que ahora se aclara. En realidad, en todas las operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, especialmente las relacionadas con el otorgamiento de subsidios del bono familiar de vivienda, siempre se han tenido que respetar tales principios. La nota que interesa sólo recuerda la obligación de su observancia. Eventualmente, aunque una operación aparente conformarse con las normas legales y reglamentarias, puede ser que pueda ser rechazada por razones de carácter moral que a su vez implican su posible inconveniencia o falta de oportunidad.

2.-) También se señala en la circular que:

“... Especial importancia tiene el hecho de resaltar que siempre deberá tenerse como objetivo en este tipo de casos el 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. Y dentro de ese contexto los aspectos morales requieren también en su momento un análisis para la toma de la decisión correspondiente... “ .

Los aspectos morales a que se hace referencia son los aspectos morales de la operación en forma integral, no los aspectos morales individualizados del vendedor del inmueble o del respectivo comprador. Además, se hace referencia a los aspectos morales integrales de la operación hasta donde sea factible su análisis e integración con el resto de la información. Por ejemplo, la transmisión simulada de un inmueble entre familiares “lejanos” no es algo que se busque detectar en todos los casos ni que será factible detectar. Se invoca la necesidad de realizar un mínimo ejercicio de análisis que permita controlar e investigar casos evidentes o de dudosa procedencia. Por ejemplo, el analista debe saber que si el vendedor y el comprador tienen los mismos apellidos, el caso requiere de mayor análisis e investigación. En igual forma en los casos donde el supuesto vendedor ha inscrito recientemente su inmueble, entendiéndose por “recientemente” los meses y semanas precedentes. De ahí la importancia de contar también con la fotocopia de la escritura mediante la cual ese actual propietario adquirió a su vez el inmueble.

3.-) En cuanto a la consecución de los documentos debe aclararse que eso no debe significar mayor problema. Toda operación en la cual medie el traspaso oneroso de un inmueble requiere de la presentación de una opción de compraventa. No debiera ser mayor problema que el vendedor o el posible comprador adjunten también fotocopia simple de la escritura en la cual el actual comprador adquirió el inmueble. No es necesario que ese documento se encuentre certificado, aunque no debe confundirse con la certificación de la propiedad. En los casos en que el vendedor del inmueble es una persona jurídica (sea sociedad mercantil o de otra especie) se ha requerido que se entregue copia del documento sobre la composición de los directores y administradores de la persona jurídica lo cual tampoco debe representar problema por cuanto si el vendedor se encuentra interesado en vender es de su interés la entrega de ese

documento el cual incluso deben tener disponible sus representantes, no existiendo razón alguna para que no faciliten una fotocopia del mismo junto con la opción de compraventa. Es necesario siempre tratar de determinar, hasta donde sea factible con una mínima diligencia que en estos casos se requiere, que el comprador del inmueble o el posible comprador, no se encuentra ligado con aquella persona jurídica vendedora, o con algunos de sus personeros. Obviamente no se pretende detectar cualquier irregularidad, pero (repetiendo parte de un ejemplo anterior) si los apellidos de uno de los personeros de la persona jurídica resultan iguales a los del posible comprador, el caso debe ser analizado más a fondo. O bien, si el posible comprador resulta que a su vez ocupa un cargo en el directorio de la persona jurídica, es evidente que el caso deberá ser estudiado más a fondo e incluso someterse al conocimiento de un órgano superior para la decisión final.

4.-) Es obvio que cuando la transmisión del inmueble se va a realizar a título gratuito no aplican las anteriores disposiciones. Estos recordatorios son aplicables a las operaciones en las cuales la transmisión será onerosa, no a título gratuito o donación.

Con lo aclarado anteriormente lo que se requiere es que la Entidad haga un análisis más profundo e integral de cada caso, y no se indica que se le agregue ningún requisito adicional a los que ya existen.

Atentamente,

Martha Camacho Murillo, MBA.
Directora FOSUVI

 Dr. Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente General
Lic. Rodolfo Hernández S., Auditor Interno
Lic. Rodolfo Mora V., Asesor Legal
Lic. Alejandro Bejarando C., Director DSEA
Lic. Ronald Espinoza A., Jefe Unidad de Comunicaciones
Archivo