



www.ricardodiazr.com

Tel: 2224-2867 Email: info@ricardodiazr.com

<http://www.ricardodiazr.com>

San Pedro, San José, Costa Rica

Requisitos para compra de terreno y construcción

- Solicitar la confección del estudio de maduración de los contratos 10 días hábiles antes de presentar la documentación requerida.
- Llenar debidamente la solicitud de préstamo conforme a los requisitos consignados al reverso de esta, con letra imprenta, clara y legible, debidamente firmada y adjuntar copia.
- Informe registral del Registro Público, sobre la finca que va ser objeto de inversión, indicando lo siguiente: Valor fiscal, Naturaleza, Situación, Medidas, Linderos y cualquier clase de gravámenes o anotaciones que soporte dicha propiedad. (Únicamente se recibirán las certificaciones que cumplan con la información requerida y que no tenga más de 8 días de emitida.)
- Certificación notarial o del Registro Público, sobre la personería Jurídica de sociedad indicando: Número de cédula jurídica, sus representantes, poderes y demás miembros de sociedad, años de existencia e indicar la vigencia de esta. (Únicamente se recibirán las certificaciones que contengan la información requerida y que no tenga más de 1 mes de emitida.)
- Fotocopia de la cédula de identidad del solicitante, ya sea de persona física o jurídica, por ambos lados y sin recortar, la cual debe estar vigente, en caso de persona jurídica también deben presentar copia de la cédula del Apoderado Generalísimo.
- Certificación de estado civil extendida por Registro Civil. (Únicamente se recibirán las certificaciones que contengan la información requerida y que no tenga más de 8 días de emitida.). Si el solicitante es extranjero, adicionalmente deberá presentar declaración jurada protocolizada que

indique expresamente su estado civil en su país de origen.

- Dos fotocopias del Plano catastrado de la finca a comprar. Si debe efectuarse segregación del lote, el plano debe contar con el Visado Municipal. En caso de ofrecer en garantía otra propiedad distinta a la que se compra, deberá presentar dos copias del plano catastrado de esta casa e Informe Registral de esta cumpliendo lo indicado en el punto 3, además deberá aportar carta de consentimiento a hipotecar la propiedad a favor del INVU, autenticada por notario.
- Si se presenta diferencia de medida entre el plano catastrado y el informe registral, deberá presentar nota solicitando rectificación de medida indicando cual de los dos es la correcta.
- Si la propiedad presenta anotación de plazo de convalidación por localización de derecho, deberá presentar declaración jurada ante notario, de los colindantes, en la cual manifiestan formal y expresamente su renuncia a cualquier acción judicial o administrativa sobre la diligencia anotada, lo cual interrumpiría el plazo mencionado.
- Si uno de los propietarios de la finca es usufructuario, se deberá presentar carta autenticada en la cual se manifiesta expresamente la renuncia al dicho usufructo.
- Si utiliza financiamiento adicional mediante otra institución, debe aportar la constancia indicando las condiciones del préstamo, asimismo una autorización de esa Institución para coordinar la formalización en conjunto (Connotariado).
- Suscribir póliza de vida, cuyo propósito es el de cancelar el saldo deudor en caso de muerte. (Este requisito rige para persona física y es obligatorio para personas hasta los 65 años de edad).
- Llenar y firmar Boleta de autorización d emisión de cheques.
- Opción de venta, la misma deberá contar con una vigencia mínima de 90 días al momento de la presentación.
- Dos copias del permiso de construcción. Si no requiere permiso, presentar carta de la municipalidad indicándolo.
- Copia heliográfica del juego completo de planos constructivos autorizados y sellados por la municipalidad correspondiente y demás entidades, además de una copia de la distribución arquitectónica.
- Presupuesto competo y detallado de la obra, en original y copia, usando para ello formulario del INVU, firmado por el profesional responsable de la obra y por el solicitante. Si requiere inversión previa debe traer una carta donde se compromete a hacer la misma después del primer desembolso y deberá indicar en el presupuesto cuales actividades constructivas cubre el monto de la misma y cuales se ejecutarán con inversión de los recursos de los contratos. No se harán desembolsos por avance de obra hasta no haberse realizado la inversión previa.
- En caso de condominio debe aportar fotocopia de la escritura de afectación Horizontal sobre la propiedad, así como plano catastrado.
- Cuando la compra venta-venta de la propiedad, se realiza entre

sociedades con la misma personería jurídica o entre sociedades con algún miembro en común en su junta directiva, se debe presentar Acuerdo Expreso Protocolizado de Asamblea General Extraordinaria de socios, indicando la autorización para la compra-venta y la constitución de la hipoteca a favor del INVU.

- Si la propiedad esta afectada en patrimonio familiar deberá presentar autorización de los cónyuges donde se indique claramente su consentimiento a hipotecar, si involucra a menores de edad, debe aportar Sentencia del Juzgado de Familia sobre las diligencias de utilidad y necesidad.
- Cancelar el costo del avalúo, el cual depende del monto suscrito de los contratos a utilizar, pagadero al momento de presentar los documentos.
- Si el terreno a comprar tiene hipoteca en primer grado con cualquier entidad financiera del Sistema Bancario Nacional, debe presentar carta de autorización para constituir la nueva hipoteca con el INVU e indicar que se encuentra al día en los pagos. Si esta hipoteca se va a cancelar deberá presentar requisitos adicionales de Cancelación de Hipoteca.
- Si la propiedad esta afectada por Limitaciones del Sistema Financiero de la vivienda o Mutuales, deberá aportar la autorización de la entidad para constituir la hipoteca a favor de INVU.
- Debe disponer de una cuenta de ahorro, cuenta corriente o electrónica del Banco Nacional de Costa Rica.
- Llenar y firmar la boleta de deducción salarial si aplica.
- Carta de autorización a la Dirección de Ahorro y Préstamo a solicitar información del solicitante a otra entidad, órgano o funcionario de la Administración Pública, si fuera necesario.
- Para casos particulares se valorará la solicitud de algún requerimiento adicional si se estima conveniente, como complemento de alguno de los documentos anteriores.
- **IMPORTANTE**
- Lo siguiente son algunos aspectos que usted debe conocer y que le servirán de guía para el proceso constructivo, una vez aprobado su crédito.

• En el acto de formalización de la operación de crédito (firma de escritura), recibirá un cheque como primer desembolso para construcción, cuyo monto corresponde a sus ahorros.

- Para continuar con el desembolso de los recursos, se requiere que presente fotocopia de la escritura en el Área de Ingeniería, con el fin de que se le asigne un profesional fiscalizador de obra.
- Posteriormente deberá comunicarle al Fiscalizador designado el inicio de la obra y convenir el “Plan de desembolso” (cantidad de obra a realizar, cantidad de desembolso y monto de los cheques).
- El Fiscalizador visitará la obra cada 15 días y será él quien autorice el giro

de recursos durante el proceso constructivo, mediante el uso de boletas de autorización de retiro de cheque.

- Para retirar cheque de la caja, deberá presentar documentos de identificación y boleta de autorización de retiro de cheques extendida por el profesional fiscalizador.
- El cheque de saldo será emitido un mes después de solicitado por el fiscalizador. El monto del mismo corresponde a Ç 65.000.00 por cada millón del contrato.

De dicho monto se deducirá:

(2%) correspondiente a 1.5% de honorarios profesionales de fiscalización y 0.5% de gastos administrativos.