

18 de octubre, 2021
0321-CCC-21

Señora
Victoria Hernández Mora
Ministra
Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC)

Asunto: Reforma sobre el concepto de fiduciario en el DE-2.995-MEIC “Reglamento de ventas a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios”.

Estimada señora:

Reciba un saludo atento de parte de la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC).

A pocos días de la entrada en vigor del Decreto Ejecutivo N. 42995-MEIC, *Reglamento de ventas a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios*, hemos recibido amplias preocupaciones de diferentes entidades financieras y empresas del sector inmobiliario respecto a los requerimientos exigidos para fungir como fiduciario en el Fideicomiso de primas, pagos extraordinarios y abonos adicionales.

Lamentablemente la redacción de la definición de fiduciario es sumamente restrictiva y no reflejó el fiel espíritu de lo discutido a lo interno de la comisión redactora del reglamento. **Mantener esta disposición conllevaría desafortunadamente a una concentración de los fideicomisos de administración de primas en 2 o 3 entidades financieras a lo sumo**, lo que genera una distorsión en el mercado y evita una libre competencia.

Por esta razón, **consideramos que la norma debe ser modificada para permitir que las entidades financieras inscritas y supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), y las empresas que prestan servicios fiduciarios y que son sujetas de inscripción ante esta entidad reguladora por disposición de los artículos 15 y 15 bis de la Ley N° 7786, puedan ser incluidos dentro de este concepto.**

Lo anterior reforzado en el hecho de que, los fondos recibidos por conceptos de primas o abonos extraordinarios necesariamente deberán ser depositados o resguardados en una cuenta a nombre del fideicomiso con las respectivas subcuentas de cada consumidor, en una entidad del Sistema Bancario Nacional, regulada completamente por la SUGEF y en donde el fiduciario solo podrá hacer el giro de estos recursos conforme las instrucciones brindadas por el contrato de fideicomiso, que finalmente serán las señaladas en la Sección II, del Capítulo III del Decreto Ejecutivo N. 42995-MEIC.



Es nuestro criterio que **esta reforma se debe discutir y tramitar con la mayor celeridad posible.** Por ello, apelamos al buen entendimiento que ha marcado el proceso de construcción de esta normativa a lo largo de estos años de trabajo conjunto. Es nuestro anhelo que este Reglamento tenga una implementación exitosa y que finalmente logre el cometido de generar un ambiente de seguridad jurídica y de mayor protección y confianza para los consumidores en las transacciones inmobiliarias.

Para responder a este oficio le agradezco comunicarse con la señorita Dyalá Jiménez, por el correo electrónico djimenez@construccion.co.cr o por el teléfono 2545-4422.

Atentamente,

Ing. Carlos Trejos Rivera
Presidente



Sr. Rodolfo Castro Chavarría, Presidente Consejo de Desarrollo Inmobiliario (CODI)
Archivo
CTR/lcff