

Alcances de la nueva regulación de las **Ventas a Plazo** en el **Sector Inmobiliario**

Reglamento de ventas a plazo de ejecución futura
de proyectos inmobiliarios

Decreto Ejecutivo N°42995-MEIC



¿Porqué ajustar la normativa?

Protección al consumidor

- Para proveer mecanismos más actualizados, para el proceso de autorización de los desarrolladores y para procurar la protección y devolución del dinero cancelado ante un incumplimiento del comerciante o responsable del plan.

Simplificación del trámite

- Se **eliminaron** los siguientes requisitos:
 1. La indicación del tipo de garantía y sobre las sumas de dinero solicitadas como aportes.
 2. La copia certificada por notario público del contrato ante el CFIA.
 3. El detalle del financiamiento que tendría el proyecto inmobiliario.

Marco legal



Contenido del Reglamento

Capítulo I

Disposiciones generales

Capítulo II

Información, publicidad y fiscalización

Capítulo III

Solvencia económica

Capítulo IV

Procedimiento de registro y autorización

Capítulo V

Disposiciones finales



Generalidades

Vigencia

- Se publicó en La Gaceta N°139 el Martes **20/07/2021**.
- Entra a regir el **18/10/2021** (90 días naturales posteriores a su publicación en el Diario Oficial La Gaceta).
- Fuente: www.pgr.go.cr (SINALEVI).

Artículo 43



Derogatoria

Queda derogado del D.E. N°37899-MEIC
del 08/07/2013 y publicado en el Diario
Oficial La Gaceta N°182 del 23/09/2013
en lo siguiente:

- ✓ Estas definiciones establecidas en el artículo 2:
 - Desarrollador inmobiliario
 - Garantía de cumplimiento en bienes inmuebles
 - Proyectos de desarrollo inmobiliario y venta a plazo de bienes inmuebles
- ✓ La **Sección Tercera denominada "Sobre las ventas a plazo de bienes o de ejecución futura de servicios de bienes inmuebles"** del Capítulo IX denominado "Sobre las ventas a plazos de bienes o de ejecución futura de servicios.

Objetivo del Reglamento

Regular las ventas a plazo (VP) de ejecución futura de proyectos inmobiliarios, señaladas en el artículo 44 de la Ley N°7472.

Estas disposiciones **no aplican** a la venta de bienes inmuebles construidos o terminados (llave en mano).

- 1 Que se **ofrezcan públicamente o de manera generalizada** a los consumidores.
- 2 Que la entrega del bien, la prestación del servicio o la ejecución del proyecto constituya una obligación cuya prestación esté condicionada a un **hecho futuro**.
- 3 Que la **realización del hecho futuro dependa de** la persona física o entidad, de hecho o de derecho, que debe entregar el bien, prestar el servicio o colocar a los consumidores en ejercicio del derecho en el proyecto futuro.

Artículo 44, Ley N°7472. Condiciones de ventas a plazo.

Definiciones

VP de ejecución futura de proyectos inmobiliarios

Planes de VP de bienes inmuebles, apartamentos, lotes, casas y prestación de servicios futuros de proyectos de desarrollo inmobiliario, como centros sociales, turísticos, y urbanizaciones; para el **disfrute futuro en un plazo determinado**, realizadas por desarrolladores inmobiliarios, según lo definido en el artículo 44 de la Ley N°7472.

Plan de VP o de ejecución futura de bienes inmuebles*

Es el **proyecto de desarrollo inmobiliario** de venta de bienes inmobiliarios **a futuro** a construirse por el desarrollador o el comerciante responsable del plan, de acuerdo con el artículo 44 de la Ley N°7472 y que está sujeto a autorización.

**En esta presentación se referirá a plan de VP.*

Definiciones

Desarrollador Inmobiliario

- **Persona física o jurídica** que realice una actividad mediante la cual **lleva a cabo un plan de inversión, promesa de venta o compraventa y venta de bienes inmuebles;** incluyendo o no en la ejecución de esta actividad, la construcción de dichos bienes.
- Puede ser el mismo comerciante.

Comerciante o responsable del plan*

- **Persona física o jurídica que debe solicitar la autorización del plan de VP** de un desarrollo de un proyecto inmobiliario a futuro.
- Es el **responsable de entregar el bien inmueble al consumidor** y colocarlo en el ejercicio de su derecho.
- Debe **demostrar la solvencia económica.**
- Puede ser un grupo económico o empresas relacionadas.

¿Qué normativa le aplica a los planes de VP autorizados antes del 18/10/21?

El reglamento D.E. N°37899-MEIC, Reglamento a la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, Ley N°7472.



¿Los responsables de planes de VP deben inscribirse?

- Las personas físicas o jurídicas **quedarán inscritas ante el MEIC de manera automática al aprobarse el plan de VP.**
- La inscripción se mantendrá mientras el plan de VP se encuentre vigente.

Se **eliminó** el
Formulario III



Registro y autorización del Plan de VP

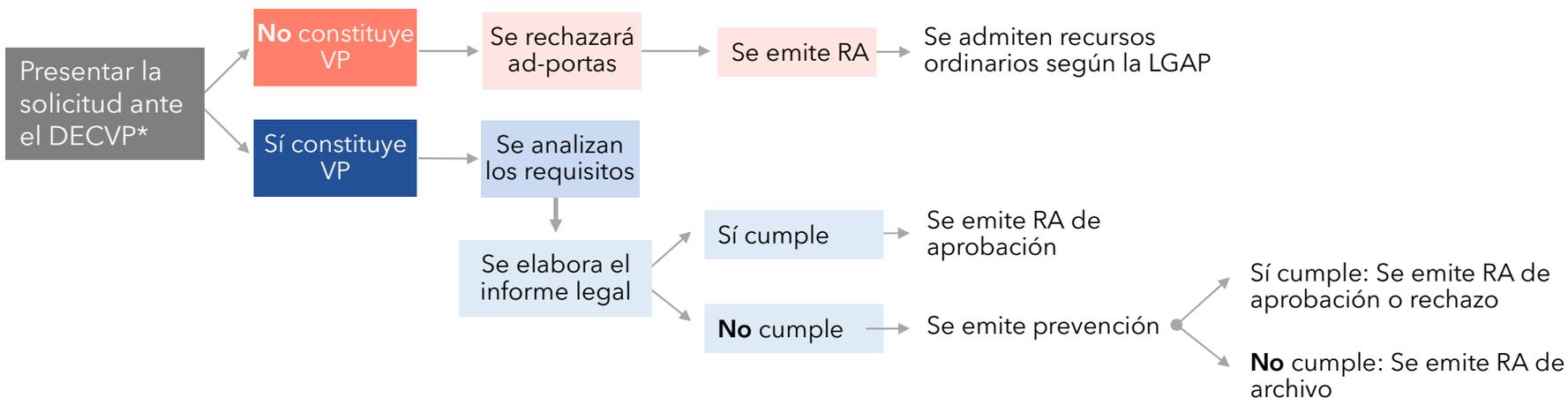


Confidencialidad

La información y documentación aportada por el comerciante al MEIC, será **estrictamente confidencial**, de conformidad con el artículo 67 de la Ley N°7472.

Solicitud de registro y autorización del plan

Procedimiento



*Departamento de Educación al Consumidor y Ventas a Plazo.
 RA: Resolución administrativa.

Solicitud de registro y autorización del plan

Rechazo ad-portas

Si **no constituye una VP** de conformidad con lo establecido en el artículo 44 de la Ley N°7472, se rechazará ad-portas por resultar manifiestamente improcedente y se emitirá una resolución razonada en esos términos.

La resolución tendrá los **recursos ordinarios** que establece la LGAP, para lo cual **deberán ser interpuestos dentro del plazo de 3 días hábiles siguientes a su notificación.**

Solicitud de registro y autorización del plan



Plazo de resolución:

El MEIC contará con **1 mes** para realizar la resolución, plazo que comenzará a correr una vez presentada la solicitud.

¿Qué pasa si se observa ausencia o falta de requisitos?

- ✓ El DECVP procederá a **prevenir por única vez** para que el comerciante cumpla lo que corresponda.
- ✓ El plazo para atender la prevención es de **10 días hábiles**.
- ✓ Si el comerciante **no corrige o completa lo prevenido se procederá al archivo** definitivo de la solicitud.
- ✓ **Si el comerciante cumple con la prevención, el DECVP procederá a resolver** mediante resolución la autorización o rechazo del plan, resolución que será notificada en el medio señalado.

Resolución de autorización o rechazo del plan:

- Este acto administrativo tendrá **recursos ordinarios**, para lo cual **deberán ser interpuestos dentro del plazo de 3 días hábiles**.
- El **recurso de revocatoria** lo resolverá la DAC a través del DECVP.
- El **recurso de apelación** lo resolverá el Superior Jerárquico Supremo.

Sin perjuicio de que las gestiones hayan sido archivadas, **el comerciante podrá presentar nuevamente la solicitud adjuntando todos los requisitos** para obtener la correspondiente autorización, previo cumplimiento de las disposiciones legales.

Autorización del Plan de VP

- 1 El **comerciante responsable** es quien debe realizar la **solicitud de autorización** ante la DAC.
- 2 Debe **solicitarla previo** al ofrecimiento público y generalizado.
- 3 Debe **presentar los requisitos** establecidos en el artículo 5 del Reglamento D.E. N°42995-MEIC.

¿Qué pasa si **no** se cuenta con la autorización de la DAC?



La DAC interpondrá una **denuncia -con solicitud de medida cautelar- ante la CNC**, para impedir la comercialización y publicidad que se haya dispuesto e informarlo a los consumidores.



Implicará **responsabilidad para todos los agentes económicos involucrados** en la organización, promoción, comercialización y desarrollo del plan de VP.

Presentación de información

Medios para remitir la información* al MEIC:

**Información prevista en los artículos 5, 12, 20, 21, 23, 24, 25, 29, 30 y 35, 37.*



Correo electrónico:

autorizacionesinmobiliario@meic.go.cr

Los documentos deben contar con firma digital.



Instalaciones físicas del MEIC.

Requisitos para la autorización

- 1 Completar el **Formulario #001** con los datos solicitados.
- 2 Presentar el **documento de identidad** si se trata de una persona física o del representante legal si se trata de una persona jurídica, aportando el número de la personería jurídica*.
- 3 Cumplir con lo establecido en el **artículo 74 de la Ley constitutiva de la CCSS**, lo cual será verificado por la DAC lo verificará en el SICERE.
- 4 Aportar números de folio real y citas de inscripción que demuestren la **titularidad del inmueble** a nombre del comerciante*.

Nota: Si el comerciante **no es el titular o propietario del terreno**, deberá aportar copia certificada o el contrato en original con la copia simple para ser confrontada con la opción de compra o compromiso suscrito con el propietario registral.

*La DAC verificará la información con vista en la página web del Registro Nacional

- 5 **Fotocopia de la última declaración de renta** presentada ante el Ministerio de Hacienda.
¿La **empresa es nueva**? Debe presentar la inscripción correspondiente ante la Dirección General de Tributación.
- 6 **Copia de los modelos de contratos** utilizados a celebrar entre el comerciante y el consumidor.
- 7 **Copia certificada del fideicomiso**, que sirva para cumplir con la **solvencia económica** para el proyecto.
- 8 **Garantía o caución**, si no cumple con el artículo 13 del presente reglamento (fideicomiso).

Redacción y revisión de los contratos

Contrato empleado para la reserva, venta o VP de ejecución futura de proyectos inmobiliarios que dispone los derechos y obligaciones de las partes que lo suscriben.

Artículo 2, D.E. N°42995-MEIC.

- 1 Deben **estar redactados** en forma clara, legible y contener la información suficiente para que el consumidor tome una decisión informada.
- 2 Deben **guardar un equilibrio** entre las partes respetando en todo caso lo dispuesto en el artículo 5 inciso f del presente reglamento. (Lo que debe contener el contrato)
- 3 Previo a la autorización, los **modelos de contratos serán sujetos a revisión de cláusulas abusivas**. En caso de duda en la interpretación de las cláusulas se interpretarán a favor del consumidor.
- 4 Deberán indicar **explícitamente el número de la resolución administrativa emitida por el MEIC que les autorizó el plan de VP con la finalidad de informar a los consumidores**.

¿Qué **sí** debe contener el contrato?

Deben redactarse al inicio de los contratos de manera consecutiva siguiendo el orden dispuesto, para que **cada cláusula resulte completa y suficientemente clara** en sí misma.

- 1. Datos generales del comerciante y del consumidor final:** nombres, representantes legales, calidades, números de cédula ya sea física o jurídica, teléfono, correo electrónico y dirección.
- 2. Descripción del bien inmueble** a entregar.
- 3. Aporte solicitado al consumidor** como prima, precio final y la forma de pago, así como el saldo a cancelar contra entrega del inmueble.
- 4. Penalidades en caso de incumplimientos:** cuando apliquen será hasta por el total de desembolsos que haya realizado, siempre y cuando este monto no sea superior al 20% del valor total del inmueble, si es mayor, el monto restante debe ser devuelto al consumidor.
- 5. Fecha o periodo de entrega** de la unidad.
- 6. Mecanismos para la resolución de** conflictos (derecho irrenunciable de acudir a la sede administrativa en el MEIC).

¿Qué **no** puede contener el contrato?



Cláusulas abusivas como las descritas en el artículo 42 de la Ley N°7472.



Prórrogas automáticas ni modificaciones unilaterales, bilaterales o anexos al contrato que modifiquen el contenido aquí previsto sin autorización del MEIC. *Esto debe ajustarse a lo establecido en el artículo 37 del presente reglamento.*

La **renuncia de los derechos del consumidor en los contratos se tendrá por no puesta**, en virtud del **principio de irrenunciabilidad** de derechos consagrado en la Constitución Política, la Ley N°7472 y su reglamento el D.E. N°37899-MEIC.

Conflictos de normas

- Los **contratos**, de cualquier tipo, que firme el comerciante con cada consumidor o con el fiduciario, **no podrán contradecir o vaciar de contenido de las presentes disposiciones reglamentarias, así como las contenidas en la Ley N°7472.**
- Siempre prevalecerá lo dispuesto en este reglamento y sus normas conexas. **En caso de duda se resolverá en beneficio del consumidor.**

Artículo 7





Solvencia Económica

-SE-

¿Qué significa la Solvencia Económica

Capacidad del comerciante de **demostrar que cuenta con los recursos suficientes para materializar el plan de VP**, de modo tal que, los aportes de los consumidores se encuentren protegidos.

Artículo 2



¿Cómo se comprobará la SE?

Fideicomiso de protección de primas

- 1 El MEIC **comprobará que el comerciante cuenta con un fideicomiso de protección de primas**, para garantizar que los recursos que aporten los consumidores por de primas, pagos extraordinarios y/o abonos adicionales sean administrados adecuadamente para materializar el plan.
- 2 De **no comprobar la solvencia** por medio de un fideicomiso de protección de primas, **deberá rendirse garantía o caución**.

1. FIDEICOMISO DE PROTECCIÓN DE PRIMAS

Su objetivo consiste en la custodia, manejo y administración de las primas, pagos extraordinarios y/o abonos adicionales por parte del consumidor que deben ser entregados al comerciante.

- La constitución del fideicomiso **no implica la cesión al fiduciario de ninguna de las obligaciones propias del comerciante** con el consumidor establecidas en el contrato a ser suscrito entre las partes.
- El Fideicomiso es **exclusivamente una herramienta de custodia, administración** y pago de las primas y pago extraordinario o abono que realice el consumidor.
- **Prima: Monto que paga el consumidor** del plan de VP **como parte del valor total** de la unidad inmobiliaria. **También incluye** el monto entregado para separar una unidad inmobiliaria, conocido como **reserva** (artículo 2).
- **Pagos extraordinarios y/o abonos adicionales:** Pagos en exceso de la prima que realiza el consumidor en relación con el precio final (artículo 2).

Compromiso

El comerciante **entenderá y aceptará** que:

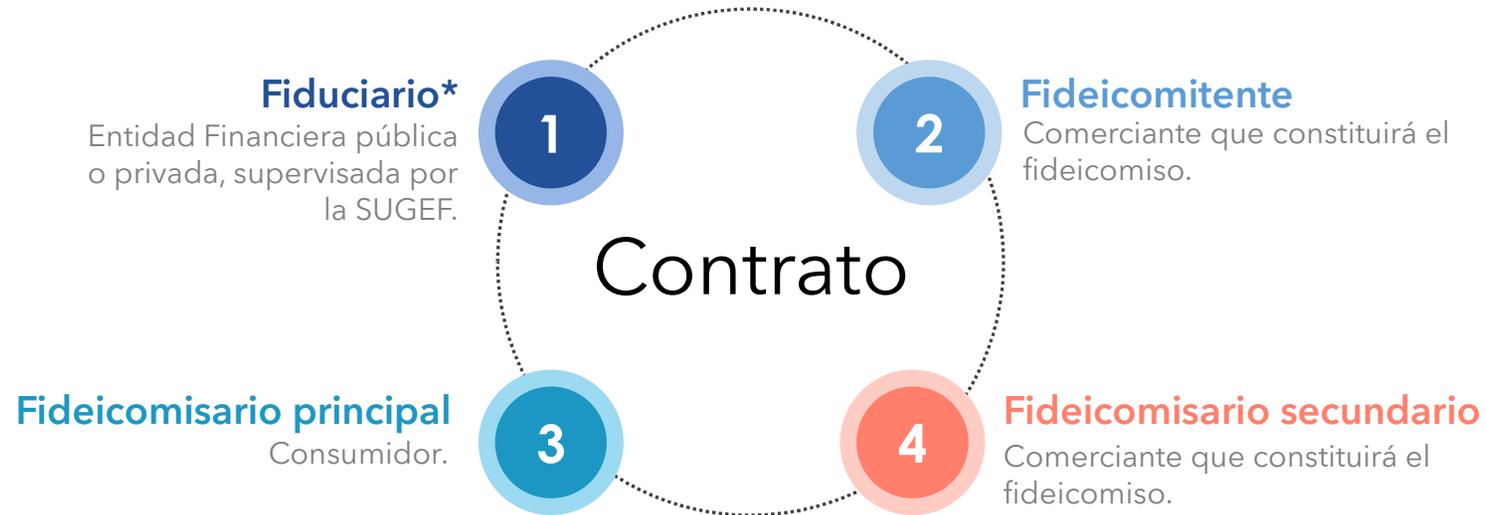
- El Fideicomiso no estará viciado por cualquier causa u objeto ilícitos.
- Con su constitución no pretenderá causar perjuicios a terceros.
- No se constituirá en fraude.

Vigencia del fideicomiso

Contrato

- ✓ Se mantendrá vigente **hasta que cumpla con su finalidad, se rescinda o se resuelva** de conformidad con la presente normativa.
- ✓ En cualquier caso, **el fiduciario deberá presentar una liquidación detallada al comerciante y al MEIC**, para su registro y fiscalización.
- ✓ La **liquidación debe presentarse 1 mes después de la finalización** del proyecto.

Partes del fideicomiso



*En **ningún caso** podrá a su vez ser la entidad financiera que esté otorgando financiamiento para el desarrollo del plan de VP ni tampoco otra entidad relacionada o de su grupo económico.

Patrimonio autónomo

Para todos los efectos legales, **con todos los dineros transferidos al fideicomiso se conformará un patrimonio autónomo**, que estará afecto a la finalidad contemplada en estas disposiciones.

- El patrimonio autónomo **se debe mantener separado** del resto de los activos del fiduciario y de los que pertenezcan a otros fideicomisos.
- El fideicomiso en su conjunto, conforme a la legislación vigente, **no es negociable ni embargable, ni revocable** y se encontrará sujeto únicamente a las limitaciones y obligaciones previstas en este reglamento.
- Todo fideicomiso **deberá ser debidamente numerado y nominado**, de tal forma que su identificación y registro sea factible de forma clara y expedita.

Instrucciones al fiduciario

Instrucción a

- **Recibir del consumidor dineros por conceptos de la prima, pagos extraordinarios y/o abonos adicionales** que formarán los aportes de dinero con los cuales se establecerá un fondo a nombre del fideicomiso.
- El **único titular del fondo** será el fiduciario actuando en representación del patrimonio autónomo.
- El **fiduciario será responsable de informar al MEIC**, para realizar cualquier tipo de transacción, modificación o cierre, por medio de su representante legal o de los apoderados o funcionarios designados por éste para tal efecto.

Instrucción b

- Una vez que se haya establecido un contrato sobre una o varias unidades del plan y así se lo informe al fiduciario, **todos los fondos del consumidor deberán ser obligatoriamente depositados en el fideicomiso en una subcuenta individual a nombre de este.**
- A partir del momento del depósito, el **consumidor** se constituye en **fideicomisario principal** del fideicomiso.
- **Todo comprobante de depósito que emita el fiduciario deberá identificar debidamente el fideicomiso:** nombre y número de identificación, y será debidamente entregado al consumidor.

Instrucciones al fiduciario

Instrucción c

- El fiduciario se encargará de **realizar la debida diligencia acerca del origen de los recursos dinerarios** que son entregados por los consumidores, **garantizando que no provengan de una fuente ilícita** o que se trate de un mecanismo de ocultamiento del verdadero propietario de los recursos.
- En caso de tener **sospecha fundada** de que los recursos tienen un origen ilícito **el fiduciario no estará obligado a recibir los recursos** lo cual es de aceptación por parte del fideicomitente.

Instrucción d

- Los **recursos recibidos** por el fiduciario por parte del consumidor **se registrarán en subcuentas individuales** de cada consumidor.
- El fiduciario no podrá realizar inversiones en empresas o entidades de su grupo económico.
- El objetivo principal de las subcuentas individuales es la **protección de la inversión bajo criterios de seguridad, liquidez y rentabilidad**.

Obligaciones del fiduciario

Entidad
Financiera

- a** Administrar **directamente y con diligencia**, los bienes transferidos y los frutos provenientes del fideicomiso.
- b** Ejecutar los actos y ejercer las acciones tendientes a la **protección y defensa de los bienes constituidos** en fideicomiso.
- c** **Mantener el patrimonio constituido** a través del fideicomiso **debidamente separado** del suyo y de los otros negocios fiduciarios, llevando registros contables separados.
- d** **Rendir cuentas de su gestión** tanto al comerciante como al consumidor.

Obligaciones del fiduciario

- e** | Realizar la entrega de recursos al comerciante, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 25*. Si se cumple lo establecido en el artículo 27*, o bien se produzca la extinción o ausencia evidente y manifiesta del fideicomitente, **el fiduciario procederá a devolver a los consumidores las sumas de dinero** que hayan transferido directamente al fideicomiso, remitiendo copia de los finiquitos al MEIC.

- f** | **Desembolsar los recursos que mantenga en el patrimonio** de acuerdo con el artículo 25*, sin que tenga responsabilidad alguna en el destino que el comerciante haga de dichos recursos, ni en la relación contractual que mantenga el comerciante con sus contratistas, clientes, proveedores, ni será responsable sobre el desarrollo ni condiciones técnicas de la construcción del plan.

**Artículos de este reglamento.*

Obligaciones del fiduciario

g Informar inmediatamente al comerciante sobre cualquier hecho o información relevante relacionado al fideicomiso, desde el momento en que el hecho o información llegare a su conocimiento.

- También deberá comunicar al MEIC de manera inmediata.
- Si recibe alguna **notificación, citación, emplazamiento o requerimiento de autoridad judicial o administrativa** o cualquier interpelación o reclamo relacionado con los bienes fideicomitados, debe ponerlo de inmediato en conocimiento del comerciante.
- Si el cumplimiento de los fines del fideicomiso requiere la realización de **actos urgentes de conservación del patrimonio del fideicomiso** y no se pudiere obtener las instrucciones del comerciante, podrá actuar a discreción, sin perjuicio de la obligación que tiene el fideicomitente de designar a la brevedad posible, a la persona a quien habrá de otorgarse el poder para la defensa del fideicomiso.

Obligaciones del fiduciario

- h** Guardar el sigilo y la reserva que el ejercicio del fideicomiso y la ley le exige.
- i** Ser responsable de cualquier pérdida ocasionada por su culpa o negligencia en el manejo y atención de los bienes fideicomitidos, de acuerdo con el Código de Comercio.
- j** Adelantar o llevar a su término la liquidación del fideicomiso. Deberá entregar los bienes remanentes según las instrucciones del fideicomiso.
- k** El fiduciario no será responsable frente al fideicomitente ni frente a terceros, en caso de que el consumidor no haya entregado las primas, pagos extraordinarios y/o abonos adicionales al fideicomiso convenidos en el contrato de promesa de compra venta.

Obligaciones del fiduciario

Cada vez que le sea solicitado, **el fiduciario entregará al fideicomitente:**

- **Estados financieros** del fideicomiso
- Reporte sobre los recursos recibidos
- Los contratos suscritos.
- El detalle de la inversión realizada.
- Los intereses generados por la inversión de los recursos.

Esto no exime la potestad que el artículo 67 de la Ley N°7472 otorga al MEIC de solicitar la información que considere necesaria.

m El **fiduciario deberá girar los fondos de los recursos recibidos por los consumidores** de conformidad con el artículo 25*. El **plan de desembolsos no podrá exceder el plazo del plan autorizado.**

**Artículo de este reglamento.*

Obligaciones del fiduciario

- n** | A solicitud del fideicomitente el fiduciario **deberá reintegrar a los consumidores los fondos de sus respectivas subcuentas en el caso de que exista un incumplimiento** en los términos pactados en el contrato suscrito con este.
- o** | Las demás establecidas en la ley y el presente reglamento.

Derechos del fiduciario

Entidad
Financiera



Sin perjuicio de otros contemplados en normas especiales, **exigir al comerciante y al consumidor la entrega de toda la documentación necesaria** para la celebración y ejecución del Fideicomiso.



Las **comisiones fiduciarias deberán ser cubiertas y pagadas por el comerciante**, con cargo exclusivo a su patrimonio.

Obligaciones del fideicomitente

Se establecen 10 obligaciones.

Comerciante

- a** Permitir y facilitar el desarrollo del fideicomiso.
- b** **Facilitar** durante la vigencia del fideicomiso, **toda la documentación e información que permita su cabal ejecución**, para que el fiduciario proceda a crear y registrar todas subcuentas operativas y de control.
- c** **Informar al fiduciario y al MEIC**, de las circunstancias que surjan y puedan incidir desfavorablemente en el desarrollo del objeto del fideicomiso.
- d** **Asumir todos los gastos, honorarios y demás obligaciones** que demande la administración del fideicomiso.

Obligaciones del fideicomitente

e Entregar al fiduciario los recursos necesarios para que éste efectúe los **trámites judiciales, prejudiciales o extrajudiciales**, para la protección del fideicomiso.

Si no se entregan, el fiduciario quedará exonerado de responsabilidad por los posibles perjuicios que se ocasionen con la omisión.

Este **proceso debe ser informado de forma inmediata al MEIC**, tanto por el comerciante como por el fiduciario.

f Si el **MEIC dispone** por resolución fundada **revocar la autorización** por las causales contempladas en el presente reglamento, **ordenar al fiduciario la devolución de los dineros que el consumidor** haya entregado por concepto de primas, pagos extraordinarios y/o abonos adicionales

Obligaciones del fideicomitente

- g** Si se proponen cambios en las condiciones originalmente pactadas y el consumidor no las acepta, **ordenar al fiduciario la devolución de los dineros que el consumidor** haya entregado por concepto de primas, pagos extraordinarios y/o abonos adicionales.
- h** **Notificar al fiduciario cualquier cambio de domicilio o dirección de sus oficinas, y teléfonos**, para las notificaciones o comunicaciones que deben ser entregadas por el fiduciario durante la vigencia del fideicomiso.
- i** **Trasladar todos los fondos aportados por los consumidores al fiduciario** para que sean depositados en el fideicomiso y registrados en las subcuentas que este llevará de cada consumidor.
- j** **Cancelar al fiduciario los gastos** que se ocasionen por los actos urgentes de conservación y defensa del patrimonio del fideicomiso.

¿Cómo funcionan los desembolsos a favor del comerciante?



Desembolsos del fideicomiso

En favor del comerciante y su terminación normal:

- ✓ El **fiduciario desembolsará gradualmente al comerciante los recursos** de las primas, pagos extraordinarios y/o abonos adicionales, de acuerdo con el informe de avance de construcción realizado por un perito fiscalizador imparcial.
- ✓ El **perito debe** ser un profesional en ingeniería civil, inscrito en el CFIA independiente y nombrado por el fiduciario.
- ✓ Si el proyecto cuenta con financiamiento de una entidad supervisada por la SUGEF, el **fiduciario podrá utilizar el mismo informe pericial de avance de construcción** rendido al ente financiero.

Condiciones para realizar los desembolsos:

- 1** Se harán **6 desembolsos**, una vez que se logre el **10%, 30%, 50%, 70%, 90% y el 100%** del **avance de la obra** del plan de VP, por etapa o finca filial.
- 2** Los **desembolsos se harán sobre el monto total aportado por el consumidor a la fecha del informe de avance**, y **no sobre el saldo existente en el fondo fideicomitado**.
- 3** Si los **avances en la construcción no alcanzan los porcentajes exactos**, deberá desembolsarse el porcentaje inmediato anterior.
- 4** El fiduciario **debe informar de inmediato al MEIC cada vez que realice un desembolso**.
- 5** Los desembolsos **se harán sin considerar los intereses generados en el fideicomiso** cualquiera que estos sean. Los **intereses serán girados en el último desembolso**.
- 6** El fideicomiso **terminará y se extinguirá de manera normal**, una vez que el fiduciario **libere la totalidad de los recursos**.

Ejemplo práctico

Metodología para el cálculo de desembolsos

- En el **1° desembolso**, se considera el 10% de la totalidad de los montos aportados por el consumidor que coincidirá con el saldo existente en el fondo fideicomitado.
- A partir del **2° desembolso**, se calcula el porcentaje sobre la totalidad de los montos aportados por el consumidor y se le restan los desembolsos anteriores.
- Una vez que se hayan **realizado todos los desembolsos**, su acumulado deberá sumar la totalidad de los montos aportados por el consumidor.

*El ejemplo es un caso práctico con supuestos, por lo que dependiendo de los aportes del consumidor durante el proyecto y los avances de la obra, el escenario variará, pero la metodología del cálculo es la misma.

Fecha	Nombre del Consumidor	Concepto	Monto	Total	Desembolso	Desembolso Acumulado
05/08/21	Julian Solano	Aporte ordinario	\$3 000			
06/08/21	Marta Castro	Aporte ordinario	\$3 500			
08/08/21	Carlos Benavides	Aporte ordinario	\$3 500			
31/08/21		Aporte Total		\$10 000		
31/08/21		Desembolso 10%			\$1 000	\$1 000
05/09/21	Julian Solano	Aporte ordinario	\$3 000			
06/09/21	Marta Castro	Aporte ordinario	\$3 500			
08/09/21	Carlos Benavides	Aporte ordinario	\$3 500			
30/09/21		Aporte Total		\$20 000		
30/09/21		Desembolso 30%			\$5 000	\$6 000
31/10/21		Aporte Total		\$20 000		
31/10/21		Desembolso 50%			\$4 000	\$10 000
30/11/21		Aporte Total		\$20 000		
30/11/21		Desembolso 70%			\$4 000	\$14 000
31/12/21		Aporte Total		\$20 000		
31/12/21		Desembolso 90%			\$4 000	\$18 000
31/01/22		Aporte Total		\$20 000		
31/01/22		Desembolso 100%			\$2 000	\$20 000

Fórmula para el cálculo de desembolsos

$\$10\,000 \times 10\%$

$(\$20\,000 \times 30\%) - \$1\,000$

$(\$20\,000 \times 50\%) - \$6\,000$

$(\$20\,000 \times 70\%) - \$10\,000$

$(\$20\,000 \times 90\%) - \$14\,000$

$(\$20\,000 \times 90\%) - \$18\,000$

**¿Se puede terminar la
relación contractual?**



Terminación contractual

Siempre y cuando el proyecto continúe avanzando en los términos autorizados por el MEIC, y exista **terminación del contrato entre el comerciante y el consumidor**.

Supuestos :

- a** La terminación del contrato **unilateral** por parte del comerciante ante el consumidor se hará bajo su responsabilidad.
- b** La terminación del contrato **bilateral** implica la firma y autorización por el comerciante y por el consumidor.

Siempre se debe **comunicar de manera inmediata** al fiduciario.

El fiduciario deberá reintegrar al consumidor:

- Prima.
- Pagos extraordinarios.
- Abonos adicionales.
- Intereses generados en el fideicomiso cualquiera que estos sean.

Devolución de los aportes

¿Qué pasa si se da un **incumplimiento de contrato** por parte del comerciante?



El consumidor tiene derecho a la **devolución del 100% de los aportes o sumas pagadas** por concepto de:

- Primas
- Pagos extraordinarios
- Abonos adicionales



El comerciante **deberá devolver la diferencia entre el dinero registrado en la subcuenta individual** a nombre del consumidor que tenga el fiduciario en su poder **y el total del aporte entregado** por el consumidor.

De conformidad con lo establecido en los artículos 32 inciso b, 34 incisos a y b; 53 y 57 de la Ley N°7472.

Terminación anticipada del fideicomiso

La terminación anticipada **dará lugar al reintegro** de las sumas aportadas por el consumidor por concepto de de prima, pago extraordinario o abono y que se encuentren registrados en la respectiva subcuenta a nombre de este.

Supuestos :

- a** El comerciante **no llevará a cabo el proyecto en los términos autorizados**, para lo cual procederá a girar las instrucciones de liquidación al fiduciario.
- b** Al **recibir una orden del MEIC por resolución administrativa** debidamente fundada, al comprobar que el proyecto no se llevará a cabo o no se ejecutará de acuerdo con los términos autorizados.
- c** Ante el **no pago de sus honorarios por parte del comerciante** durante 2 o más meses naturales.

Resolución administrativa del MEIC

Contendrá las **instrucciones necesarias para que el fiduciario proceda** a dar por terminado el fideicomiso, con la consecuente devolución de los aportes del consumidor.

Se **comunicará al comerciante**, quien podrá ejercer los recursos ordinarios de conformidad con la LGAP.

Si no hay oposición se tendrá por aceptado y el fiduciario procederá a la devolución de los recursos a los consumidores de conformidad con las subcuentas respectivas.

Si se presentan recursos por parte del comerciante, el MEIC lo comunicará al fiduciario quién deberá de esperar la comunicación formal por parte del MEIC una vez resueltos los recursos.

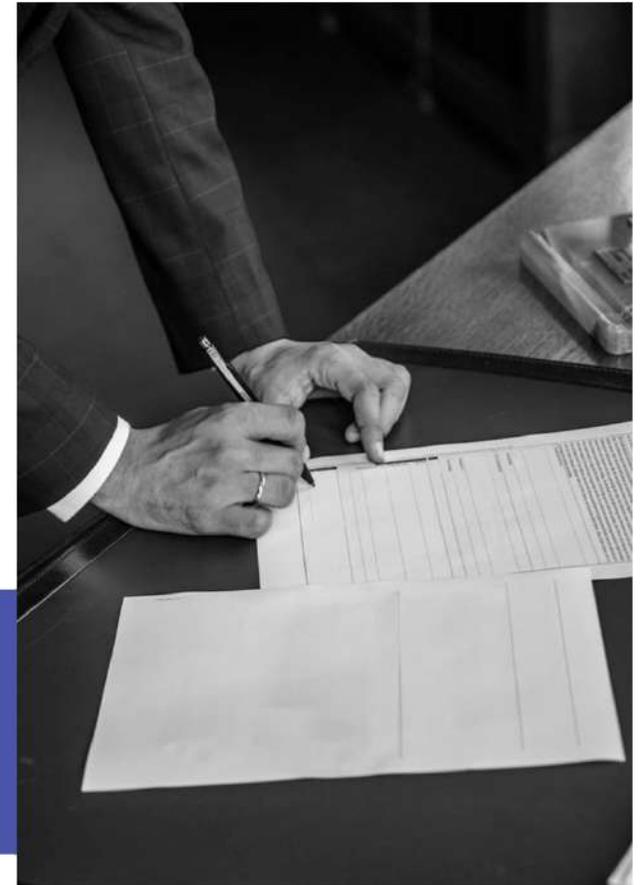
Obligación de informar al MEIC

El comerciante **debe informar de manera inmediata al MEIC**, una vez materializada la **terminación anticipada del fideicomiso**.

¿Cómo se debe informar al MEIC?

Por medio de **Declaración Jurada** señalando que:

- El plan no se llevará a cabo en los términos autorizados.
- Ha procedido a girar las instrucciones al fiduciario para que proceda a realizar la liquidación del fideicomiso.



¿Qué más debe saber del fideicomiso?



Modificación del fideicomiso

¿Se puede modificar del fideicomiso?

Sí

- ✓ El Fideicomiso **es irrevocable**.
- ✓ Se puede modificar el **plazo** o realizar la **sustitución del fiduciario**.
- ✓ El comerciante **requerirá de la autorización previa del MEIC**, conforme al artículo 38 inciso b) del presente reglamento.

Sustitución del fiduciario

El fiduciario podrá ser sustituido por las causales establecidas en el Código de Comercio, Ley N°3284 o por acuerdo entre el comerciante y el fiduciario.

- ✓ **Previo a la sustitución** se debe notificar al MEIC.
- ✓ Los bienes que conforman el patrimonio autónomo serán transferidos al **nuevo fiduciario**, quien **deberá aceptar el fideicomiso en los mismos términos y condiciones** establecidos con el primer fiduciario.
- ✓ Lo mismo se aplicará para el caso de **renuncia del fiduciario**.

Nulidad parcial

¿Qué pasa si una o más **cláusulas del fideicomiso se llegan a declarar nulas o inejecutables** por sentencia judicial o laudo arbitral en cualquier jurisdicción o con respecto a cualquiera de las partes?



La nulidad o inejecutabilidad no deberá ni podrá ser alegada por ninguna de las partes contratantes como que anula o torna ilegal o inejecutable las demás disposiciones del fideicomiso.

Mediación o arbitraje

Entre el comerciante y el fiduciario

Comerciante

Entidad
Financiera

Será entendido para las partes que el fideicomiso se cumplirá de buena fe y que **cualquier controversia que surja será resuelta de mutuo acuerdo.**

- ✓ Si **alguna diferencia relacionada con o derivada del fideicomiso y su ejecución no puede ser arreglada entre las partes**, cualquiera de ellas podrá pedir la intervención de un mediador de cualquier Centro de Arbitraje y Mediación.
- ✓ Cualquier arbitraje o conciliación **no podrá llevarse a cabo si no interviene necesariamente el consumidor.**
- ✓ En caso de que finalmente se acuerde el arbitraje por **todas las partes**, ellas **determinarán sus alcances y forma de cubrir los gastos.**
- ✓ **En ningún caso** la selección del medio de resolución alterna de conflictos **implica la renuncia del consumidor de acudir gratuitamente** a este tipo de mecanismos y solicitar la intervención de la mediación y conciliación que provee la Ley N°7472.

Sanciones

¿Qué pasa si se **incumplen las disposiciones** del presente reglamento?



El MEIC deberá sancionar cualquier incumplimiento, de conformidad con la normativa legal vigente y mediante los procedimientos administrativos sancionatorios, las denuncias penales o la ejecución de garantías.

2. GARANTÍA O CAUCIÓN

Instrumento financiero legal y ejecutable emitido a favor del MEIC, para **garantizar durante un plazo determinado el cumplimiento de las obligaciones** establecidas en el plan de VP de ejecución futura de proyectos inmobiliarios.

Artículo 2, D.E. N°42995-MEIC.

- 1 Debe ser **emitida por entidad bancaria o de seguros** autorizadas en el Sistema Bancario Nacional o por la SUGESE.
- 2 Debe ser **equivalente al 100% del plan de VP**, según los precios de venta indicados por el desarrollador del plan, con el fin de responder ante posibles incumplimientos frente a los consumidores (artículo 44 de la Ley N°7472).
- 3 Se debe **emitir hasta por el plazo de finalización** del proyecto.
- 4 **Siempre deberá estar vigente y en condición de ser ejecutada**, sin perjuicio de que sea emitida por un periodo inferior al plazo de finalización del plan, pero el comerciante deberá renovarla o enmendarla siempre que sea necesario para que la misma nunca tenga menos de 1 mes de vigencia.
- 5 En el caso de que **la garantía llegue a tener menos de 1 mes de vigencia**, el MEIC tendrá la potestad de ejecutarla.

Garantía o caución

¿Bajo cuáles supuestos procederá el MEIC a la ejecución de la garantía emitida a su favor en respaldo de los intereses legítimos de los consumidores?

- a** El comerciante informa por medio de **Declaración Jurada al MEIC que el proyecto no se llevará a cabo en los términos autorizados.**
- b** El **MEIC comprueba que el proyecto no se llevará a cabo o no se ejecutará de acuerdo con los términos autorizados.**
 - En este caso, emitirá una resolución donde dará por revocada la autorización del proyecto y ordenará realizar las gestiones para la ejecución de la garantía o caución.
 - La resolución se comunicará al comerciante, quien podrá ejercer los recursos de revocatoria con apelación en subsidio, de conformidad con la LGAP.

¿Qué debe hacer el MEIC para la ejecución de la garantía o caución?

Certificar como adeudo a los consumidores el monto equivalente a los dineros que estos hayan entregado al comerciante de prima, pagos extraordinarios y/o abonos adicionales, a fin de que se proceda a iniciar el respectivo proceso de ejecución en los **Tribunales de Justicia de la República de Costa Rica** mediante un proceso monitorio regulado en el Código Procesal Civil, Ley N°9342.



**Durante la ejecución
del Plan de VP**

¿Cuándo y cómo informar a la DAC los planes vigentes?



Deben enviar un **informe en formato de hoja electrónica**, con corte al último día del mes anterior.



El informe lo deben enviar en los **primeros 15 días hábiles de agosto de cada año**.

El informe debe contener:

- Nombre de las personas consumidoras.
- Números de cédula.
- Plazos del contrato: fecha de inicio y de finalización del contrato.
- Precios del bien.
- Montos de reservas, primas o sumas de dinero de cualquier tipo entregadas por parte del consumidor y número de cuotas pagadas, cuando corresponda.
- Números de filial o folio real.

¡RECORDATORIO!



- La información listada no exime la potestad que el artículo **67** de la Ley N°7472 le otorga al MEIC de solicitar la información que considere necesaria. **Toda la información suministrada por el comerciante será manejada de manera confidencial por parte MEIC.**
- Los consumidores o responsables del plan deberán informar de inmediato a la DAC, cualquier particularidad o contingencia que afecte la ejecución del plan en los términos en que fue autorizado.
- En caso de **incumplimiento** se procederá de acuerdo con lo establecido en los artículos 39 y 41 del presente reglamento.

DECVP o un
consumidor



Denunciar CNC y
Medida Cautelar



CNC comunica a
Municipalidad,
MSP, MS

Cambio de las condiciones financieras

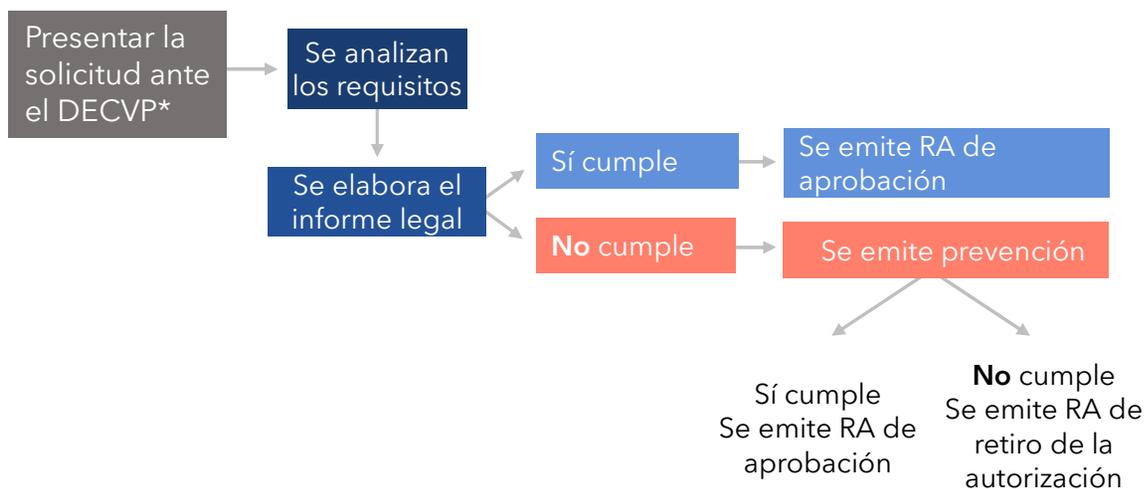
¿Qué debe hacer **el comerciante** si se presentan cambios en sus condiciones financieras?

- ✓ Solicitar la autorización del cambio en los planes autorizados ante el DECVP, presentando:
 - La información actualizada para determinar la SE, cumpliendo con el artículo 13*.
 - La información actualizada sobre los planes vigentes, cumpliendo con el artículo 12*.

**Artículo de este reglamento.*

- ✓ El DECVP contará con el **plazo de 1 mes para analizar y resolver** la solicitud.

Procedimiento de revisión del cambio de las condiciones financieras del comerciante



Prevenición:

- Se otorga un **plazo de 10 días hábiles para que subsane, corrija o complete** la información.
- Si el **comerciante no subsana, corrige o completa lo prevenido**, se retirará la autorización mediante resolución fundada.
- Este acto administrativo tendrá los **recursos ordinarios**, que deberán ser interpuestos dentro del plazo de **3 días hábiles**.
- El recurso de revocatoria lo resolverá la DAC a través del DECVP y el recurso de apelación lo resolverá el Superior Jerárquico Supremo.

*Departamento de Educación al Consumidor y Ventas a Plazo.
 RA: Resolución administrativa.

Análisis de la solvencia económica si cambian las condiciones financieras

- El DECVP analizará la información y **determinará los ajustes pertinentes que debe realizar el comerciante** con respecto a la garantía y/o cantidad de unidades habitacionales que integran el plan autorizado.
- Si se concluye que **la empresa no demuestra la SE** requerida para la autorización solicitada y deba rendir una garantía, **se otorgará un plazo de 10 días hábiles para que se rinda la misma**, según el artículo 34*.
- El **no cumplimiento de lo dispuesto por el DECVP dará lugar a que el MEIC retire la autorización** otorgada y proceda a la ejecución de la garantía según corresponde, según el artículo 35*.

**Artículo de este reglamento.*

Cambios en el plan de VP

Si se presentan cambios en las condiciones autorizadas en el plan de VP, **el comerciante debe solicitar la autorización de los cambios ante el DECVP.**

a Cambio de comerciante

El nuevo comerciante deberá:

- Cumplir con todos los **requisitos establecidos en el artículo 5***, a partir del inciso b).
- Entregar una **declaración jurada donde se compromete a respetar las condiciones** pactadas en su momento con los consumidores.
- **Copia del contrato de fideicomiso** aprobado o su adenda donde se refleje el cambio del comerciante.

b Cambio en cualquiera de las condiciones originalmente aprobadas

- Presentar el **formulario 001** debidamente actualizado con el detalle de los cambios propuestos.

*Artículo de este reglamento.

¿Qué otros aspectos debe considerar el comerciante?

- 1** El MEIC contará con **un plazo de 1 mes para resolver** la solicitud.
- 2** El MEIC **podrá requerirle información adicional** a fin de determinar si existe un menoscabo en los derechos e intereses legítimos de los consumidores.
- 3** El **responsable original del plan seguirá siendo responsable de este**, hasta el tanto el nuevo comerciante obtenga la aprobación del MEIC.

- 4** **Si los consumidores no aceptan** los cambios propuestos, el comerciante deberá presentar los respectivos finiquitos donde conste la devolución de los dineros que el consumidor haya entregado por concepto de primas, pagos extraordinarios y/o abonos adicionales.
- 5** **Si los consumidores aceptan** los cambios o modificaciones propuestos, el comerciante deberá presentar un nuevo contrato o adenda al anterior donde consten los cambios propuestos y la aceptación de los mismos por parte del consumidor.

Acciones legales

¿Qué procede si el DECVP comprueba la **comercialización de planes de VP sin autorización o en términos diferentes a lo autorizado?**

Si se comprueba mediante fiscalizaciones de oficio o por denuncia, se procederá a:

- La **interposición de una denuncia con solicitud de medida cautelar ante la CNC**, para que actúe de acuerdo con las potestades otorgadas por la Ley y este Reglamento.
- Informar a los consumidores, así como aquellas entidades que otorgaron algún tipo de permiso** para la ejecución de la obra como por ejemplo la Municipalidad del lugar, el Ministerio de Seguridad Pública y el Ministerio de Salud.



**Información, publicidad y
fiscalización**

Publicidad de la información

El MEIC a través de la DAC mantendrá una base de datos con información actualizada y permanente a disposición del público por medio del sitio web www.consumo.go.cr, sobre:

- Los planes de desarrollo inmobiliario autorizados.
- Modelos de contratos autorizados*.

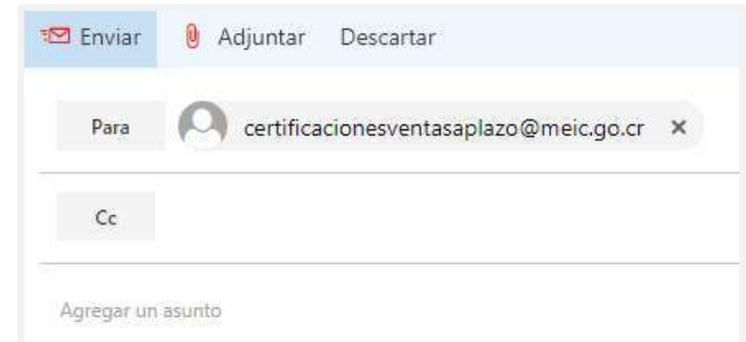
**El micrositio se encuentra en construcción y estará disponible una vez que entré en vigencia el reglamento.*

The screenshot shows a website interface with a blue navigation bar containing the following menu items: DAC-, CNC-, Trámites y servicios-, Educación al consumidor-, Estudios-, Noticias-, and Contáctenos-. Below the navigation bar, there is a section titled "Lista de proyectos inmobiliarios a plazo autorizados:" with a link "Puede también descargar la lista [aquí](#)". Below this, there is a search interface with a dropdown menu set to "50" and the label "registros", and a search box labeled "Buscar:". At the bottom, there are labels for "Nombre Comercial del proyecto", "Empresa Desarrolladora", "Empresa Vendedora", and "Cedula jurídica".

Constancias y certificaciones

- ✓ El **MEIC** deberá emitir las constancias y certificaciones a las personas interesadas que lo soliciten.
- ✓ Las personas deben **descargar y completar el formulario** disponible en el sitio web www.consumo.go.cr y enviarlo al correo certificacionesventasaplazo@meic.go.cr.
- ✓ La **DAC** tendrá un **plazo de 8 días hábiles** para emitir las constancias y certificaciones.

Lo anterior, dentro de los alcances y limitaciones que establece la LGAP y la Ley de la Protección de la Persona Frente al Tratamiento de los Datos Personales, Ley N°8968.



Fiscalización del mercado

El MEIC a través de la **DAC** deberá **fiscalizar** el cumplimiento de las disposiciones de la Ley N°7472 y el presente reglamento, procediendo a tomar las acciones legales que correspondan.



Comercialización y publicidad

La **publicidad debe** respetar lo establecido en el artículo 34 inciso b) y en el artículo 37 de la Ley N°7472.

¿Qué se debe considerar en la publicidad del plan de VP?

Al autorizarse el plan de VP, la **publicidad** utilizada para la comercialización u ofrecimiento del mismo, **deberá ajustarse a lo dispuesto en la resolución administrativa de aprobación del plan.**

¿Se puede hacer publicidad antes de obtener la autorización?

Sí, siempre y cuando no se reciban recursos, reservas, primas o sumas de dinero de cualquier tipo por parte del consumidor.



www.consumo.go.cr
capacitacionesconsumidor@meic.go.cr
800-consumo (800-2667866)

El uso de imágenes y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos. En caso de utilizar información, se debe referenciar a la Dirección de Apoyo al Consumidor del MEIC.



200 AÑOS
INDEPENDENCIA
COSTA RICA
1821-2021

Imágenes tomadas de Unsplash.com y Pexels.com
Íconos tomado de Flaticon.es