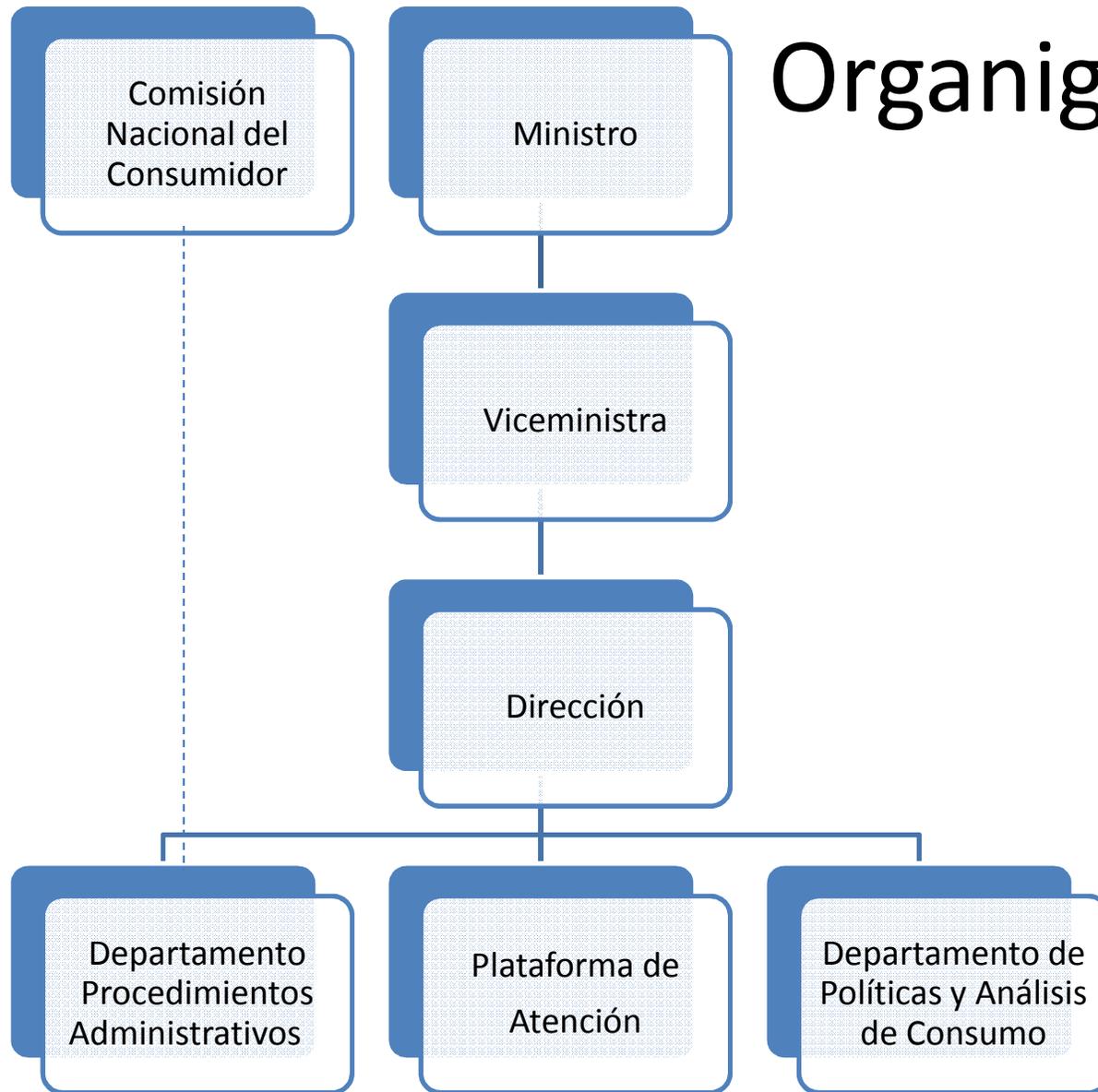


**Ventas a plazo de bienes  
y ejecución futura de servicios de bienes inmuebles**

- Organigrama
- Dirección de Apoyo al Consumidor

# Organigrama



# Objetivo General

Procurar la protección efectiva de los derechos e intereses legítimos del consumidor en apego a los derechos del comerciante.

# Marco Normativo

## Artículo 46.- Constitución Política

- “... Los consumidores y usuarios tienen derecho a la protección de su salud, ambiente, seguridad e intereses económicos; a recibir información adecuada y veraz; a la libertad de elección, y a un trato equitativo. El Estado apoyará los organismos que ellos constituyan para la defensa de sus derechos. La Ley regulará esas materias...”

(Así reformado por ley No. 7607 de 29 de mayo de 1996)

## Más normativa ...

**Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor (Ley no. 7472) y su reglamento (Decreto Ejecutivo no. 37899-MEIC)**

Ley General de la Administración Pública (LGAP)

Reglamentos Técnicos

Ley de simplificación de trámites (Ley no. 8220)

Ley contra la corrupción y el enriquecimiento ilícito en la función pública (Ley no. 8422)

# Derechos del consumidor

Protección  
contra los  
riesgos que  
puedan  
afectar su  
salud,  
seguridad y  
el medio  
ambiente.

**Protección  
de sus  
legítimos  
intereses  
económicos  
y sociales.**

**Acceso a  
una  
información,  
veraz y  
oportuna.**

La  
educación  
y  
divulgación  
sobre el  
consumo  
adecuado  
de bienes y  
servicios.

# Obligaciones del Comerciante

Respetar las condiciones de la contratación.

**Informar suficientemente al consumidor en español.**

**Ofrecer, promocionar o publicitar los bienes y servicios de conformidad con la Ley.**

**Garantizar todo bien o servicio que se ofrezca al consumidor.**

Suministrar las instrucciones para utilizar los artículos e informar sobre los riesgos que entrañe para la salud, seguridad y medio ambiente.

## Obligaciones del Comerciante

**Informar si los productos son defectuosos, usados o reconstruidos.**

Cumplir con lo dispuesto en normas de calidad y las reglamentaciones técnicas de acatamiento obligatorio.

Extender la factura o comprobante de compra.

## Art. 44 Ley 7472

**Ventas a plazo de bienes** tales como bienes inmuebles, apartamentos y casas, la prestación futura de servicios, tales como las ventas de clubes de viaje, acciones, títulos y derechos que den participación a los consumidores como dueños, socios o asociados y los **proyectos futuros de desarrollo**, como centros sociales y turísticos, urbanizaciones, explotación de actividades industriales, agropecuarias y comerciales.

# Condiciones

a) Que se ofrezcan públicamente o de manera generalizada a los consumidores.

b) Que la entrega del bien, la prestación del servicio o la ejecución del proyecto constituya una obligación cuya prestación, en los términos ofrecidos o pactados, esté condicionada a un hecho futuro.

c) Que la realización de ese hecho futuro, en los términos ofrecidos y pactados, dependa de la persona física o de la entidad, de hecho o de derecho, según el caso, que debe entregar el bien, prestar el servicio o colocar a los consumidores en ejercicio del derecho en el proyecto futuro.

## Sección Tercera: Ventas a plazo de bienes o de ejecución futura de servicios de bienes INMUEBLES

Artículo 235.—**Registro del responsable del plan.** Las empresas desarrolladoras inmobiliarias o los responsables del plan de ventas a plazo o prestación futura de servicios de desarrollo, deberán **inscribirse** ante el MEIC en la DAC, o ante una entidad acreditada de acuerdo con el procedimiento, alcances y condiciones que disponga el MEIC mediante reglamento que emitirá para tal efecto. Este trámite se hará por una única vez. Lo anterior, como parte de los requisitos para poder obtener la autorización de los planes de ventas a plazo, que deberán cumplir con lo establecido en el artículo 236 del presente reglamento.



Requisitos

## Registro de empresas y planes (Art 228)

Las personas o entidades que se dedican habitualmente a las actividades de ventas a plazo quedarán inscritas por una única vez ante el MEIC al ser aprobado el plan de ventas a plazo.

El plan de ventas a plazo deberá indicar las condiciones generales de los contratos ofrecidos que deben ser suficientemente claras y precisas a fin de que no induzcan a error a los consumidores y su contenido debe respetar los principios generales del derecho.

Artículo 236.—**Requisitos para el registro del responsable del plan.** Para el registro de las empresas desarrolladoras o responsables del plan, el interesado deberá presentar los siguientes requisitos:

Indicar medio para atender notificaciones.

Copia del documento de identidad del representante legal.

Copia del poder o documento que autorice al representante o apoderado, si es del caso.

Personería jurídica, en el caso de ser una empresa desarrolladora o entidad, la cual deberá tener una vigencia no mayor a tres meses de emitida.

Encontrarse al día con sus obligaciones ante la CCSS.

Inscripción ante Tributación Directa de la última declaración de renta presentada ante el Ministerio de Hacienda, cuando corresponda.

En caso de que el cumplimiento de lo ofrecido recaiga en una tercera persona se deberá presentar original y copia de los acuerdos, convenios o vínculos comerciales que respalden el plan ofrecido.

Formulario IV de autorización del plan, completo y firmado por el representante legal o apoderado del responsable del plan. En este formulario se indicará lo siguiente:

Descripción de la ubicación geográfica y del proyecto inmobiliario a desarrollar.

Número de unidades que se ofrecen y tipos de planes disponibles.

Rango de precios de los bienes inmuebles según lo ofrecido públicamente.

Los plazos para formalizar la venta o entrega del bien, según sea el caso.

Porcentaje solicitado de aporte del consumidor, por parte del responsable del plan, en relación al precio del bien y posibles formas de pago.

Indicación de si rinde garantía y la forma en que se establecerá.

Indicación clara del tratamiento de las sumas de dinero solicitadas como aportes del consumidor, en caso de que las mismas deban devolverse a éste.

Copia certificada por notario público u original y copia para ser confrontada del contrato que se presenta ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

Copia de los modelos de contrato de bienes inmuebles ofrecidos al consumidor.

**Demostración de la solvencia económica del responsable del plan o desarrollador inmobiliario, según se indica en el presente Reglamento.**

En caso de no cumplir con la **demostración de solvencia** indicada en el inciso anterior, **rendirá garantía**, según se indica en el presente reglamento.

Detalle del financiamiento según el origen de los fondos utilizados para el desarrollo del proyecto.

Para la resolución de las solicitudes de autorización de los planes, el MEIC contará con un plazo de diez días hábiles, el cual comenzará a correr a partir de que la Administración reciba todos los requisitos anteriormente indicados.

# Estar al día con la CCSS (DI-1325-11-2014)

- “(...) Como es de su conocimiento, el artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense de Seguro Social, establece que todo patrono o persona que realice total o parcialmente actividades independientes o no asalariadas, deberán estar al día en el pago de sus obligaciones con la Caja, para realizar trámites administrativos relacionados con autorizaciones, permisos, exoneraciones, concesiones, licencias, o a efecto de participar en procedimientos de contratación administrativa (...)

# Estar al día con la CCSS (DI-1325-11-2014)

- “(...) es importante resaltar que la Institución publicó en La Gaceta N° 118 del 18 de junio de 2010, los “Lineamientos para la Aplicación de los incisos 1 ( y 3) del artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja y el numeral 65 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa”, cuyo artículo octavo refiere a los **casos en los cuales aún no se ha iniciado la actividad**, el texto establece (...)

# Estar al día con la CCSS (DI-1325-11-2014)

- “(...) **Sobre el inicio de la actividad económica.-** Cuando la Administración constate, mediante los lineamientos indicados en el presente documento que la persona física o jurídica no ha iniciado la actividad económica que está ofertando, podrá evaluar la posibilidad de aceptar la gestión del administrado aún cuando no se encuentre acreditado como inscrito o activo, siempre y cuando una vez iniciada la actividad para la cual fue contratada, la persona física o jurídica que resulte adjudicataria se inscriba ante la Caja(...) Dicha obligación se entenderá bajo **condición resolutive** establecida en los contratos y, en caso de no gestionar la inscripción dentro de los ocho días hábiles posteriores al inicio de la actividad económica, por encontrarse en ejecución el contrato, la Administración tendrá la potestad de resolver por incumplimiento el contrato, sin perjuicio de las responsabilidades derivadas de ello y del deber de denunciar ante el Servicio de Inspección de la Caja (...)

# Estar al día con la CCSS (DI-1325-11-2014)

- “(...) la situación establecida en el artículo anterior es **excepcional** y se aplicará bajo responsabilidad de la administración contratante o que otorga la autorización, permiso o licencia, cuando fehacientemente determine que no se ha iniciado la actividad económica del oferente o el solicitante de la autorización, permiso o licencia (...)”



- Sobre la solvencia

**Artículo 238.—Comprobación de la solvencia económica.** La solvencia económica del responsable del plan o desarrollador inmobiliario se demostrará junto con la solicitud de autorización del plan respectivo, mediante el cumplimiento de una de las siguientes alternativas:

a) Una certificación bancaria u otro documento con idéntico valor jurídico mediante el cual el responsable del plan demuestre el porcentaje a ser financiado por la entidad financiera.

b) En caso de que el proyecto inmobiliario utilice fondos que no provengan de un financiamiento bancario, deberá presentar una certificación de Contador Público Autorizado, que demuestre que el responsable del plan o la empresa desarrolladora inmobiliaria, o sus socios, cuentan con el capital suficiente para hacer frente a la ejecución del proyecto o en su defecto, que los responsables del plan cuentan con líneas de crédito abiertas que puedan ser utilizadas para tal fin. Asimismo, se deberá presentar una declaración jurada por parte del o los responsables del plan, que valide lo indicado por el contador.

En cualquiera de los supuestos anteriores, se deberá contar con una certificación que indique el porcentaje del total que será financiado con los aportes del consumidor en el proyecto.



- Sobre los contratos

# Contenido (Art 223)

i. Datos generales de las partes contratantes: nombre, cédula, teléfono, dirección.

ii. Datos generales de los responsable(s) del plan de venta a plazo o ejecución futura de servicios, en caso que no corresponda a la misma persona contratante.

iii. Descripción del bien o servicio a entregar, su naturaleza, ubicación y las características que lo individualicen.

iv. Monto del adelanto (si lo hubiere).

v. Indicación del precio pactado, en el caso de que la venta a plazo de bienes o de ejecución futura de servicios se lleve a cabo bajo sistemas de financiamiento o a crédito, se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 96 y siguientes de este Reglamento.

vi. Definición de plan de pagos para el caso en que el precio se haya pactado en tractos.

vii. Plazo de entrega del bien o servicio.

viii. Fin del contrato de pre venta (aplica solo para el sector inmobiliario).

Debe estar escrito de manera simple,

Con letra legible y clara,

En idioma español,

De fácil lectura y comprensión para los consumidores.

En caso de duda en la interpretación de las cláusulas contractuales se interpretarán **a favor del consumidor.**



- Lo que no deben contener:

## Prohibición de cláusulas abusivas y renuncia de derechos.

No deben incluir cláusulas abusivas como las descritas en el artículo 42 de la Ley.

La imposición obligatoria del arbitraje o la renuncia de los derechos del consumidor en los contratos, se tendrán por no puestas, en virtud del principio de irrenunciabilidad de derechos consagrado en la Constitución Política, la Ley y el presente reglamento.

# Ejemplos

- ✓ Palabras en idioma diferente al español.
- ✓ Falta de información de: los plazos, montos, etc.
- ✓ Restringen algún derecho de la persona adherente.
- ✓ El % de variación en m<sup>2</sup> en la construcción = variación precio.
- ✓ Tipo de cambio BCCR (NO LO INDICAN) Art. 93
- ✓ No adjuntan los anexos que se mencionan en el contrato.
- ✓ Clausulas ambiguas (deben ser aclaradas.) Art. 115

A red wax seal is positioned at the top center of a yellow envelope. The seal is circular and has a textured, slightly irregular appearance, suggesting it has been broken or used to seal the envelope. The envelope is a bright yellow color and is set against a dark background.

**Importante !**

## El comerciante debe informar sobre los planes vendidos? (Art 229)

Deben enviar a la DAC la información sobre los planes activos comercializados que incluya lo siguiente:

nombre del consumidor,

número de cédula del consumidor,

tipo de plan,

número de contrato de adhesión,

monto del contrato de adhesión ,

número de cuotas totales,

número de cuotas pagadas,

monto pagado,

monto por pagar,

plazo del contrato de adhesión,

fecha de inicio del contrato de adhesión y,

fecha de finalización del contrato de adhesión.

- Deberán garantizar que la administración cuente con la información actualizada en los medios que esta disponga para ello.
- En caso de incumplimiento: Art 242, 243 y 244

# 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 de su propia página web, sobre: la totalidad de los comerciantes o proveedores **debidamente autorizados (registrados)** para la venta de los bienes, y servicios.

Así como la de los **planes autorizados** y los contratos de adhesión vendidos que lo componen.

Certificaciones 8 días hábiles.

A background image showing a construction site. In the foreground, there is a yellow hard hat on the left. To its right, there are several rolled-up blueprints or documents. Further right, a pair of orange safety boots is visible. In the bottom right corner, a portion of a red and black measuring tape is seen. The overall scene is brightly lit, suggesting an outdoor or well-lit indoor environment.

Formularios

[www.meic.go.cr](http://www.meic.go.cr)

**FORMULARIO III**

**SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONTRATO**

**PARA LAS VENTAS A PLAZO DE BIENES O DE**

**EJECUCIÓN FUTURA DE SERVICIOS**

**EN GENERAL**

El suscrito \_\_\_\_\_, portador de la cédula de  
identidad / residencia / pasaporte \_\_\_\_\_ como  
representante de la empresa  
\_\_\_\_\_, cédula jurídica  
\_\_\_\_\_ solicito la autorización de los Planes de Ventas a  
Plazo. (Según el artículo 44 de la Ley N° 7472)

**DATOS BÁSICOS DE LA EMPRESA:**

1. Domicilio legal \_\_\_\_\_
2. Teléfonos: \_\_\_\_\_
3. Número de fax \_\_\_\_\_
4. Correo electrónico \_\_\_\_\_
5. Lugar para oír notificaciones \_\_\_\_\_

De ser necesario puede utilizar y adjuntar hojas adicionales a este formulario.

\_\_\_\_\_  
Firma Apoderado Generalísimo N° cédula identidad/residencia/pasaporte

**FORMULARIO IV**

**SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONTRATO  
PARA LAS VENTAS A PLAZO DE BIENES O DE  
EJECUCIÓN FUTURA DE SERVICIOS  
DE BIENES INMUEBLES**

El suscrito \_\_\_\_\_, portador de la cédula de identidad / residencia / pasaporte \_\_\_\_\_ como representante de \_\_\_\_\_ la empresa \_\_\_\_\_, cédula jurídica \_\_\_\_\_, solicito la autorización de los Planes de Ventas a Plazo de bienes o de ejecución futura de servicios de bienes inmuebles. (Según el artículo 44 de la Ley N° 7472)

**DATOS BÁSICOS:**

1. Descripción de la ubicación geográfica y del proyecto inmobiliario a desarrollar \_\_\_\_\_
2. Número de unidades que se ofrecen y tipos de planes disponibles: \_\_\_\_\_
3. Rango de precios de los bienes inmuebles según lo ofrecido públicamente \_\_\_\_\_
4. Los plazos para formalizar la venta o entrega del bien, según sea el caso \_\_\_\_\_
5. Porcentaje solicitado de aporte del consumidor, por parte del responsable del plan, en relación al precio del bien y posibles formas de pago \_\_\_\_\_
6. Indicación de si rinde garantía y la forma en que se establecerá \_\_\_\_\_
7. Indicación clara del tratamiento de las sumas de dinero solicitadas como aportes del consumidor, en caso de que las mismas deban devolverse a éste. \_\_\_\_\_
8. De ser necesario puede utilizar y adjuntar hojas adicionales a este formulario.

\_\_\_\_\_  
Firma Apoderado Generalísimo N° cédula identidad/residencia/pasaporte

**FORMULARIO II-B**

**SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE CONTRATO  
PARA LAS VENTAS A PLAZO DE BIENES O DE  
EJECUCIÓN FUTURA DE SERVICIOS  
DE BIENES INMUEBLES**

El suscrito \_\_\_\_\_, portador de la cédula de identidad / residencia / pasaporte \_\_\_\_\_ como representante de \_\_\_\_\_ la empresa \_\_\_\_\_, cédula jurídica \_\_\_\_\_, solicito la modificación del Plan de Ventas a Plazo de bienes o de ejecución futura de servicios de bienes inmuebles N° \_\_\_\_\_ (Según el artículo 44 de la Ley N° 7472)

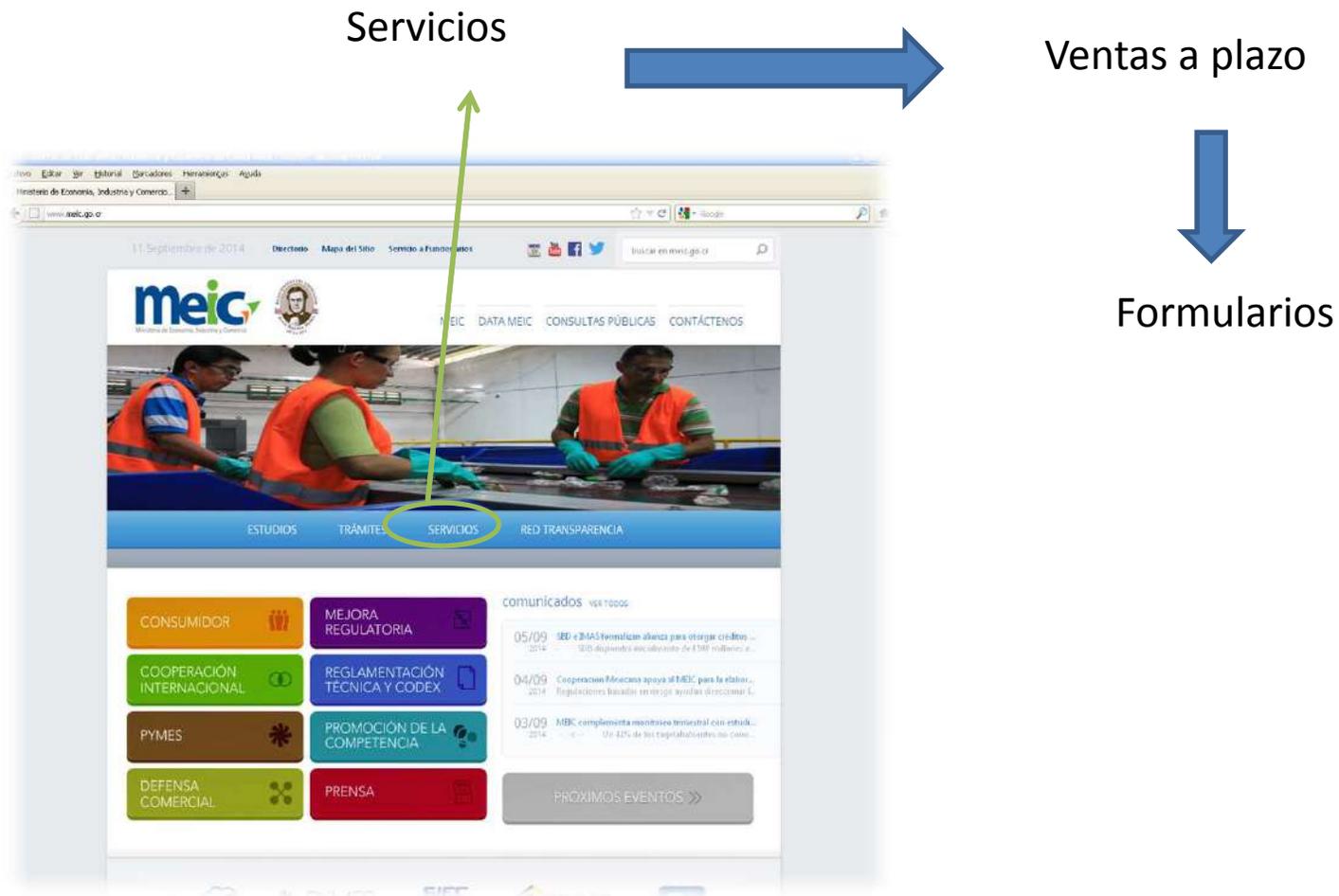
**DATOS DEL PLAN POR MODIFICAR:**

1. Descripción del proyecto inmobiliario a desarrollar \_\_\_\_\_
2. Número de unidades que se ofrecen y tipos de planes disponibles: \_\_\_\_\_
3. Rango de precios de los bienes inmuebles según lo ofrecido públicamente \_\_\_\_\_
4. Los plazos para formalizar la venta o entrega del bien, según sea el caso \_\_\_\_\_
5. Porcentaje solicitado de aporte del consumidor, por parte del responsable del plan, en relación al precio del bien y posibles formas de pago \_\_\_\_\_
6. Indicación de si rinde garantía y la forma en que se establecerá \_\_\_\_\_
7. Indicación clara del tratamiento de las sumas de dinero solicitadas como aportes del consumidor, en caso de que las mismas deban devolverse a éste. \_\_\_\_\_
8. De ser necesario puede utilizar y adjuntar hojas adicionales a este formulario.

\_\_\_\_\_  
Firma Apoderado Generalísimo N° cédula identidad/residencia/pasaporte

Empresas Inscritas: 54

La información que se le brinda a los consumidores se encuentra en el sitio WEB del MEIC: [www.meic.go.cr](http://www.meic.go.cr)





**Otras acciones  
legales**

## Se puede ejecutar la garantía? Quién lo hace? (Art 240)

Sí, el MEIC puede ejecutar la garantía.

Deberá certificar como **título ejecutivo** el monto que corresponde e iniciar el proceso de ejecución en los Tribunales de Justicia mediante un **proceso monitorio**.

Es posible la revisión y el ajuste de la solvencia económica? (Art 241)

Sí, el MEIC puede revisarlos y los nuevos valores deberán ser publicados por este.

## Se puede revocar la autorización? (Art 242)

Sí, por incumplimiento de los art 228, 229, 230, 231, 232 y 233

Por medio de un procedimiento administrativo ordinario art 308 ss LGAP

## Además:

Si se comprueba la venta de planes sin la autorización, se procederá a presentar una denuncia ante la Comisión Nacional del Consumidor.

Se solicitará la aplicación de una **Medida Cautelar** que ordene la suspensión de la venta

La remisión al Ministerio Público

Se comunicará a la Municipalidad del lugar, al Ministerio de Seguridad Pública y al Ministerio de Salud (según corresponda).

## Puede la DAC hacer verificaciones en el mercado?

Sí, podrá verificar la existencia de comerciantes y proveedores que no estén autorizados o no cumplan con los requisitos establecidos por este.

Podrá presentar una denuncia ante las instancias respectivas de conformidad con la Ley y el presente reglamento.

## Se pueden modificar los planes autorizados ?

Sí, la empresa deberá informar a la DAC los aspectos que se han modificado de los requisitos, para lo cual, deberán completar el Formulario II-A o el Formulario II-B, según corresponda.

La aprobación se otorgará en un plazo de 8 días hábiles.

En caso de que los **cambios no sean aprobados** se comunicará los motivos de su rechazo y el solicitante tendrá 10 días hábiles para presentar la corrección correspondiente.

Recursos de revocatoria y apelación de ley, los cuales deberán ser interpuestos dentro del plazo de 3 días hábiles.



# **Errores Frecuentes**

## Inscripción

- Documentación incompleta.
- No responden a las prevenciones enviadas.
- No se percibe un interés real por parte de algunas empresas en inscribirse, siendo su obligación.

## Contratos

- Las empresas presentan muchos contratos para su revisión, y tienen una letra muy pequeña.
- Tienen muchas cláusulas ambiguas .

**Muchas gracias**