

Dirección de Apoyo al Consumidor
Departamento de Educación al Consumidor y Ventas a Plazo

Informe técnico
DAC-DECVP-INF-170-2018

**Fiscalización de mercado realizada en la Expo Construcción y Vivienda
2017, Centro de Eventos Pedregal del 21 al 25 de febrero del 2018**

Elaborado por: Sergio Solís Amen

Revisado por: Kattia Chaves Matarrita

Febrero, 2018

1. Introducción

La Dirección de Apoyo al Consumidor, del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), a través del Departamento de Educación al Consumidor y Ventas a Plazo, con fundamento en el artículo 46 de la Constitución Política, así como con las potestades que le asignan la Ley Orgánica del MEIC (Ley 6054, su Reglamento (Decreto Ejecutivo 37457-MEIC y su reforma Decreto Ejecutivo 39917-MEIC), y la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor (Ley 7472), tiene como uno de sus objetivos, la fiscalización en el mercado con el fin de constatar la veracidad de la información otorgada al consumidor, así como el cumplimiento de la Ley, las declaraciones de las normas de calidad, los reglamentos técnicos y demás disposiciones cuyo objetivo es proteger en forma efectiva los derechos e intereses legítimos de los consumidores.

Mediante acuerdo segundo de la Sesión Ordinaria 2017-43-O de la Comisión Nacional del Consumidor celebrada el 8 de Junio del 2017 indicó: Siendo que la verificación o vigilancia de mercados busca velar porque los productos y servicios circulantes en el mercado cumplan con los requisitos técnicos y legales establecidos a efecto de salvaguardar la seguridad, la salud, la calidad y el medio ambiente, en defensa de los intereses legítimos de los consumidores, este órgano conoce y aprueba el contenido del oficio DAC-OF-080-17. En este oficio se solicita el aval para la fiscalización de publicidad e información que se suministra a los consumidores en los distintos bienes y servicios.

Precisamente, para cumplir con este objetivo y con el afán de ejercer una función vigilante del cumplimiento de la normativa, se realiza la presente fiscalización de mercado en la feria denominada Expo Construcción y Vivienda 2018 realizada del 22 al 23 de febrero del 2018 en el Centro de Eventos Pedregal.

La Expo Construcción y Vivienda 2018 es un evento en el que las empresas inmobiliarias aprovechan para dar a conocer sus proyectos inmobiliarios (casas, apartamentos, condominios y lotes), realizar preventas y atraer a futuros clientes utilizando la modalidad de ventas a plazo o ejecución futura.

2. Fundamento legal

Esta modalidad en el ofrecimiento de bienes y servicios tiene su fundamento legal en el ordinal 44 de la Ley 7472, en el cual se describe “(...) *Las 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, deben cumplir con lo establecido en este artículo siempre que concurren las siguientes 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.

Antes de su ofrecimiento público o generalizado, los planes de las ventas a plazo, en los términos y condiciones indicados en el párrafo anterior, deben ser autorizados, de acuerdo con la materia de que se trate, por la oficina o la entidad competente que se señale en el Reglamento de esta Ley, según los usos, las costumbres mercantiles y, en particular, la necesidad de proteger al consumidor.

Antes de autorizar la ejecución del plan de ventas a plazo, en los términos expresados en este artículo, aquel debe inscribirse ante las oficinas o las entidades competentes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

a) Descripción detallada de las calidades ofrecidas, los plazos de cumplimiento, la naturaleza, la extensión y los beneficios, todo en los términos que se definan en el Reglamento de esta Ley, según los bienes y servicios de que se trate.

b) Comprobación fehaciente de los responsables del cumplimiento de lo ofrecido y lo pactado.

c) Demostración de la solvencia económica de los responsables del plan. Si no se comprueba satisfactoriamente esta solvencia, debe rendirse garantía o caución suficiente para responder, si se incumplen los términos que se expresen en el Reglamento de esta Ley, a juicio de la oficina o ente que inscriba el plan.

Las oficinas o los entes mencionados en los párrafos anteriores deben enviar una copia de los planes autorizados a la Comisión nacional del consumidor.

Las personas o las entidades que se dedican habitualmente a las actividades indicadas en el primer párrafo de este artículo, quedan facultadas para inscribirse, por una sola vez, ante la oficina o la entidad competente. En este caso, deben describir su giro y los planes de venta generales que ejecutan; además, cumplir con lo estipulado en el párrafo tercero de este artículo.

La Administración Pública puede acreditar a organismos privados para inscribir y autorizar diferentes planes futuros, de conformidad con el artículo 8 de esta Ley y las disposiciones que establezca su Reglamento (...)"

Por su parte, el reglamento a la Ley 7472, Decreto Ejecutivo 37899-MEIC dedica un capítulo para desarrollar el tema de las ventas a plazo o de ejecución futura de servicios señalando lo siguiente.

CAPÍTULO IX

Sobre las ventas a plazo de bienes o de ejecución futura de servicios

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones comunes para las ventas a plazo de bienes o de ejecución futura de servicios

Artículo 222.—*Sobre el objeto de la regulación del presente capítulo. El presente capítulo tiene por objeto regular las 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, deben cumplir con lo establecido en el artículo 44 de la Ley, siempre que concurran las siguientes 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.

Antes de su ofrecimiento público o generalizado, los planes de las ventas a plazo, en los términos y condiciones indicados en el párrafo anterior, deben ser autorizados según lo dispuesto en la Ley, el presente reglamento, los usos, las costumbres mercantiles, teniendo en cuenta en particular, la necesidad de proteger al consumidor.

Antes de autorizar la ejecución del plan de ventas a plazo, este deberá inscribirse ante la DAC, cumpliendo con los siguientes requisitos:

a) Descripción detallada de las calidades ofrecidas, los plazos de cumplimiento, la naturaleza, la extensión y los beneficios.

- b) *Comprobación fehaciente de los responsables del cumplimiento de lo ofrecido y lo pactado.*
- c) *Demostración de la solvencia económica de los responsables del plan. Si no se comprueba satisfactoriamente esta solvencia, debe rendirse garantía o caución suficiente para responder.*

Lo anterior, en los términos definidos en este Capítulo.

Artículo 224.—Publicidad de la información. El MEIC a través de la Dirección de Apoyo al Consumidor 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 para la venta de los bienes, y servicios sujetos a regulación, así como la de los planes autorizados y los contratos de adhesión vendidos que lo componen.

El MEIC a través de la Dirección de Apoyo al Consumidor deberá emitir las certificaciones a los interesados: empresas, consumidores, oficinas e instituciones que lo soliciten en el plazo de 8 días hábiles. 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.

Artículo 225.—Verificación del mercado. El MEIC a través de la Dirección de Apoyo al Consumidor podrá verificar la existencia de comerciantes y proveedores que no estén autorizados o no cumplan con los requisitos establecidos por este, quien procederá a la interposición de la denuncia ante las instancias respectivas de conformidad con la Ley y el presente reglamento.

SECCIÓN TERCERA

Sobre las 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.

Artículo 237.—Autorización del plan o los planes de ventas a plazo de bienes inmuebles o prestación de servicios futuros. Antes de iniciar el ofrecimiento público o generalizado del plan, el responsable o el desarrollador inmobiliario, previamente registrado, deberá obtener la autorización de su plan por parte del MEIC o el ente acreditado, para lo cual deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) *Formulario IV de autorización del plan, anexo al presente reglamento completo y firmado por el representante legal o apoderado del responsable del plan. En este formulario se indicará lo siguiente:*
 - 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.*
- b) *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.*
- c) *Copia de los modelos de contrato de bienes inmuebles ofrecidos al consumidor.*
- d) *Demostración de la solvencia económica del responsable del plan o desarrollador inmobiliario, según se indica en el presente Reglamento.*
- e) *En caso de no cumplir con la demostración de solvencia indicada en el inciso anterior, rendirá garantía, según se indica en el presente reglamento.*
- f) *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.

3. Objetivo

El objetivo del presente estudio es fiscalizar el cumplimiento de la normativa del Decreto Ejecutivo Decreto Ejecutivo 37899-MEIC denominado “**Reglamento a la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor N° 7472**”. En aras de dimensionar lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley N° 7472, en los artículos que van del 222 al 234 del Decreto Ejecutivo 37899-MEIC y en procura de una defensa efectiva de los derechos e intereses legítimos de los consumidores, teniendo en cuenta en particular la necesidad de proteger al consumidor final, toda vez que, antes de su ofrecimiento público o generalizado, los planes de las ventas a plazo en los términos y condiciones indicados en la normativa supra citada; deben ser los autorizados por el MEIC.

4. Objetivos específicos

- Anotar los proyectos ofrecidos al consumidor que están debidamente aprobados por el MEIC.
- Anotar los proyectos no autorizados por el MEIC.
- Recoger publicidad de los proyectos como insumo para la fiscalización en publicidad.

5. Metodología

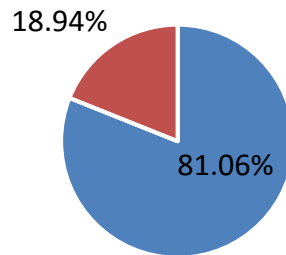
Se procede a realizar la visita a los distintos expositores que participaron en la feria y se constata si los proyectos ofrecidos bajo la modalidad de ventas a plazo o de ejecución futura cumplen con lo dispuesto en el artículo 44 supra citado.

La fiscalización de mercado estuvo a cargo de 8 funcionarios del Departamento de Educación al Consumidor y Ventas a Plazo (DECVP) y las visitas se hicieron los días jueves 22 y viernes 23 de febrero. Producto de esta fiscalización, aquellos proyectos que se comercialicen bajo la modalidad de venta a plazo o ejecución futura y que no se encuentren debidamente autorizados por el MEIC, se procederá a completar el acta de comprobación de hechos la cual debe de contener los datos de la inmobiliaria y del proyecto que se esté comercializando. Adicionalmente, se recoge material publicitario el cual formará parte del acta, así como la captura fotográfica del stand.

6. Resultados de la fiscalización

Durante la visita a la Expo Construcción y Vivienda 2018, el equipo del Departamento de Educación al Consumidor y Ventas a Plazo del MEIC visitó un total de 56 puestos o “stands” y se encontraron 148 proyectos ofrecidos durante la Expo Construcción y Vivienda, de los cuales 107 se encontraban autorizados, 25 proyectos no contaban con la autorización para la comercialización en la modalidad de venta a plazo, de estos últimos, 17 se ofrecían como llave en mano, por lo que estos últimos no requieren la autorización del MEIC.

Gráfico No. 1
Porcentajes de proyectos autorizados y no autorizados



■ Proyectos autorizados ■ Proyectos No autorizados

Nota: se excluyeron los 17 proyectos llave en mano al no requerir autorización para su ofrecimiento.

De los 56 “stands” visitados se encontraron 107 proyectos autorizados por el MEIC para la comercialización bajo esta modalidad, tal y como se observa en la Tabla N° 1.

Tabla No. 1
Empresas oferentes de proyectos con la autorización y registro

Nº	Empresa / Razón Social	Cédula Jurídica	Proyectos inmobiliarios (107)
1	Adelante Desarrollos S.A.	3-101-621790	Condominio Ciudad del Valle I etapa Condominio Valle Ilios
2	Casa Max / Bienes y Servicios Atlas del Norte W&C, S.A.	3-101-402371	LOMAS DE SANTA ANA
			SAN CRISTOBAL - HACIENDA COLÓN
2	Casa Max / Construcciones REFA S.A.	3-101-684133	RIO CLARO
			QUINTA FONTANA
			VIA MORAVIA
2			ALTOS DE SABANILLA
3	Casa Premier Inmobiliaria S.R.L.	3-102-675561	Residencial Río Palma
4	Civitar S.A.	3-101-587192	Déndera Escazú
			IFreses
4			XCALA
5	Condominio Altamira Heredia S.A	3-101-684003	Condominio Altamira Heredia
6	Condominio Urbano Oasis de Escazú	3-101-684690	Condominio Urbano Oasis de Escazú
7	Concasa / Promotora CONCASA S.A.	3-101-332655	Condominio 9-10
	Concasa / CONCASA DEL NORTE S.A.	3-101-672054	Condominio 6-26
8	Core Desarrolladora SRL.	3-102-700856	Condominio Horizontal Residencias Terrazas del Norte
	Core - Inversiones Tempilaq S.A.	3-101-446908	Costa Linda Condominio
	Core - Residencias Tennis S.A.	3-101-017547	Condominio Cosmopolitan Tower
9	CuestaMoras - Café 401, S.A.	3-101-643022	Urban Escalante
10	Desarrollos Ecologicos el Canal LTDA	3-102-726385	Condominio SECRIT Sabana
			Condominio Santa Verde
10			Condominio El Canal

11	Desarrollos Inmobiliarios Stylos Limitada.	3-102-659140	Torres los Eucaliptos- Heredia
12	Desarrollos Mega S.A.	3-101-130038	Caia Boutique Living (Montaña Esmeralda Platino S.A.)
			Hacienda Espavel
			Terralta
13	Desarrollos Técnicos S.A.	3-101-035074	Condominio Cima Real
			Condominio Hacienda La Ribera II Etapa
			Condominio Oro Real
			Condominio Río Plata
14	Consudespro / Desarrollos vistas de Oreamuno S.A.	3-101-632402	Condominio Vistas de Oreamuno
15	Eurohogar / Grupo Cuenca FA Dos Mil Ocho, S.A.	3-101-540265	Condominio Torres del Sol
	Eurohogar / CANARICA S.A.	3-101-050800	Alta Vista
	Eurohogar / GRUPO DOS MIL SEIS S.A	3-101-440483	Condominio Hacienda Las Flores
	Eurohogar / Inmobiliaria los Alamos del Este S.A.	3-101-695077	Los Alamos
	Eurohogar / Rincon de las Brisas S.A.	3-101-713330	Condominio Rincón Las Brisas
	Eurohogar / Inmobiliaria Prados del Este Fa S.A.	3-101-708126	Condominio Prados del Este S.A.
16	Fomento Urbano	3-101-029720	Condominio Altadena
			Condominio Quarzo
			Condominio Terrazul I y II
			Fuente del Sol
17	Fuprovi	3-006-087199	Residencial Brumas de Moravia
			Residencial Los Frutales
			Condominio KIPAMI
18	Fusión Inmobiliaria / Inmobiliaria Montezuma S.A.	3-101-636010	Condominio Malinche
			Condominio Residencial Montezuma
			Condominio Residencial Finca G
	Fusión Inmobiliaria / Hacienda Natura Desarrollos S.A.	3-101-415555	Hacienda Natura
19	Gra Soluciones Inmobiliarias S.A.	3-101-706087	Condominio Galicia
	GRP Inmobiliaria MQ, S.A.	3-101-725359	Condominio Orygen
	GRP Desarrolladora Marga S.A.	3-101-703219	Río Oro
20	Inmobiliaria Construreal, S.A.	3-101-643695	Torres de Llorente
			Al Andalucía
	Construreal / Promotora San Nicolas BARI S.A.	3-101-666559	Paradisus Rohrmoser
21	Inmobiliaria M y J, S.A.	3-101-098259	Proyecto San Nicolás de Bari
			Condominio Asturias
			Condominio Las Floresta
22	LINDA VISTA AL MAR AZUL S.A.	3101422539	PIAMONTE CONDOMINIOS
23	Parkside Inmobiliaria S.A.	3-101-669952	Residencial Viviendas Milenia El Cacao
24	Portafolio Inmobiliario S.A. / Portico Inmobiliario Escazú S.A.	3-101-346120	Condominio Vertical Residencial Terán - (Nueve 84)
		3-101-545124	Escazu Village
25	Novogar S.A	3-101-693063	Condominio Heredia Metro
			Condominio Heredia Parks
26	North View Condominio S.A.	3-101-739656	Condominio ICONNIA
27	Proyecto Condominal Torres de Granadilla S.A. Empresa Constructora Estructuras S.A.	3-101-688470	Condominio Residencial Torres de Granadilla

28	RC Inmobiliaria / Bambú Real S.A.	3-101-481568	Bambú Eco Urbano
	RC Inmobiliaria / Bambú 106, S.A	3-101-525301	Condominio Bambú 106
	RC Inmobiliaria / Bambu Rivera Residences, S.A.	3-101-721611	Condominio Bambú Rivera
29	KIREBE	3101063070	BOSQUES DE CAFÉ B.C. S.A.
			CONDOMINIO URBAN FLATS TOWER S.A.
			CONDOMINIO RESIDENCIAL LA ESTEFANA
			CONDOMINIO TERRA VIVA
			CONDOMINIO PARQUES DEL SOL JACARANDA
			CONDOMINIO RESIDENCIAL ROBLE SABANA
30	MOLBE DEL OESTE S.A.	3101566971	CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL ACANTO
			31
32	Vivicon / Cedro Real de Heredia S.A.	3-101-291353	Condominio Cedro Real
	Vivicon / Leyenda Dorada Condominio SD, S.A.	3-101-251807	Avenir Condominio
33	Santa Pilar del Este Uno, S.A.	3-101-414426	Condominio Vertical Residencial Golfside
34	Uruka Point, S.A.	3-101-736963	Uruka Point
35	Tierras de Ensueño del Sol S.A.	3-101-674232	Condominio Brisas del Bosque Granadilla
			Brisas del Bosque
			Brisas del Bosque Ciudad Colon
36	Urbanizadora La Laguna S.A.	3-101-010601	Tierras de Café
			Francosta
			Santo Tomas edificio T2
			Cerro Alto
			Monte Piedra
			Condominio Los Murales
			Condominio Tierras del Este
			Condominio Villa del Sol
			Condominio Vita Bellavista
			Condominio Paso Domingo
			Green City
37	Rock Constructions and Development S.A.	3-101-485552	Málaga City
			Málaga La Fortuna
			Málaga San Antonio
			Málaga San Rafael
			Málaga Vista Santa Ana
			Málaga Vistas Punta Bejuco
			Vistas de Herradura
Vistas San Antonio			
38	IRS-Inversiones Rentables de Santander S.A	3-101-545483	Condominio Vertical residencial Ámbar
39	Desarrollos Empresariales San Sebastian Dess, S.A.	3-101-365916	Condominio Terranova
40	Proyectos Inmobiliarios y Participaciones empresariales Line S.A.	3-101-403653	Condominio Vertical Residencial Hyde Park Nunciatura S.A.
			Tribca-The Natural Urban Homme

Un dato importante es que, de los 25 proyectos no autorizados, 15 fueron denunciados por encontrarse comercializado en ferias de vivienda anteriores. En este sentido, se reitera la conducta y se procede a remitir las respectivas actas a los expedientes administrativos correspondientes. En el caso de los otros 10 proyectos no autorizados, se sigue el debido proceso. El detalle se muestra en la siguiente tabla:

Tabla No. 2
Empresas oferentes de proyectos sin autorización del MEIC

Nº acta	Empresa / Razón Social	Cédula Jurídica	Proyecto	Medidas a tomar/ o ejecutadas
198-2018	Parkside Inmobiliaria S.A.	3-101-669952	Condominio Doré	Con denuncia y medida cautelar voto 779-17. Exp 2017-3126.
			Condominio Borá	Para denuncia y medida cautelar
			Residencias del Coyol	Con denuncia Exp. 2017-1064. Sin medida cautelar.
199-2018	Condominio Acacia AC, S.A	3-101-739565	Condominio Acacia	Con denuncia Exp. 2017-1064. Sin medida cautelar.
167-2018	Fomento Urbano	3-101-029720	Nova Azul Condominio	Para denuncia y medida cautelar
166-2018	Civitar, S.A.	3-101-587192	Condominio Equa	Para denuncia y medida cautelar
165-2018	Baran Investment, S.A	3-101-698754	Condominio Paseo Sabana	Para denuncia y medida cautelar
187-2018	Desarrollos Técnicos S.A.	3-101-035074	Condominio Hacienda El Cafeto	Para denuncia y medida cautelar
176-2018	Desarrollo Habitacional La Rioja, S.A	3-101-714969	La Rioja Condominio	Con denuncia y medida cautelar voto 811-17. Exp 2017-3125.
177-2018	Desarrollos Mega, S.A.	3-101-130038	Altoboske	Para denuncia y medida cautelar
178-2018	Grupo Mar Fuerte Inmobiliaria, S.A	3-101-709455	Veredas Condominio	Para denuncia y medida cautelar
188-2018	Inmobiliaria Arcadius del Oeste, S.A.	3-101-383052	Condominio Los Corales	Con denuncia y medida cautelar voto 811-17. Exp 2017-3125.
			Condominio Pino Azul	
			Condominio Los Balcones	
			Condominio Real Ojo de Agua	
170-2018	Inmuebles & Residencias Santa Cecilia Pacoti S.A. (Grupo Faro)	3-101-296146	Hacienda Garabito	Con denuncia y medida cautelar voto 779-17. Exp 2017-3126.
			Navika Condominio	
			Veredas de Belén Condominio	
			Lankaster Condominio	
168-2018	Rybesa, S.A.	3-101-526019	Condominios Altos del Oeste	Con denuncia y medida cautelar voto 779-17. Exp 2017-3126.
169-2018	Añadas, S.A.	3-101-407248	Condominio Monte Hermoso	Para denuncia y medida cautelar
181-2018			Altos de Alajuela	

	Nuestro Hogar / Importaciones Corrales Calderón, S.A. Constructora Jade Real S.A.	3-101-424593 3-101-540653	Paraiso del Este Eco Condominio, El Carmen de Guadalupe	Con denuncia Exp. 2017-1083. Sin medida cautelar.
179-2018	Desarrollos Porto Alto DPA, S.A.	3-101-730433	Condominio Porto Alto	Para denuncia y medida cautelar
180-2018	PROINMSA, S.A.	3-101-737344	Condominio Praderas del Carbonal	Para denuncia y medida cautelar

En comparación con la feria Expo Construcción y Vivienda del 2017, el porcentaje de proyectos autorizados disminuyó en un 4, 44%, es decir de un 85% a un 80% en el 2018. Y en cuanto a los proyectos no autorizados comercializados, se encontró una disminución de un 4.58%.

Proyectos	2018	2017
Autorizados	81.06%	85.50%
No autorizados	18.94%	14.50%

7. CONCLUSIONES

- Se encontraron 106 proyectos de ventas a plazo o ejecución futura que contaban con la autorización MEIC en el marco de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 7472 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo 37899-MEIC.
- Un total de 25 proyectos no se encontraban autorizados, por lo que no se debieron comercializar en la modalidad de venta a plazo o ejecución futura.
- Del total de proyectos que no ostentaban la autorización del MEIC, 15 proyectos ya habían sido denunciados ante la Comisión Nacional del Consumidor, por lo que se procede a incluir las actas como parte de los expedientes administrativos ya existentes, con la finalidad de evidenciar que el hecho constatado continúa.
- En cuanto a las acciones legales, se procederá con la denuncia y solicitud de medida cautelar respecto de los otros 10 proyectos no autorizados y que fueron comercializados en la feria.
- Como hallazgo se encontró la empresa Grupo Mar Fuerte Inmobiliaria, S.A que utiliza en el material publicitario el logo del MEIC de manera indebida, es decir no cuenta con la autorización administrativa para ello, por lo que se procede a prevenir con el objetivo de que detenga el uso, de no hacerlo, se procederá con la respectiva denuncia ante la Comisión Nacional del Consumidor.
- Otro hecho encontrado fue el caso de la empresa Casa Max / Bienes y Servicios Atlas del Norte W&C, S.A., quien ofrecía a los consumidores el proyecto San Cristóbal – Hacienda Colón, no obstante revisando nuestros registros, el MEIC únicamente autorizó un proyecto y nunca fue informado que este se realizaría por etapas, siendo que la empresa estaba comercializando las etapas II y III con la

autorización de la primera, la cual, no fue otorgada para un proyecto por etapas. Por tanto, se procederá a la visita en sitio para corroborar que se trate del mismo proyecto autorizado o son proyectos adicionales y así tomar las acciones legales respectivas.

- Por otro lado, la empresa Parkside Inmobiliaria S.A. realiza el trámite de autorización ante el MEIC de un proyecto con el nombre de Residencial Viviendas Milenia El Cacao, no obstante, en la visita a la feria se encontró que este se comercializaba con un nombre distinto “Hogaris”, por lo que se procede a la respectiva prevención para que aclaren.
8. En el caso del Condominio Vita Bellavista de la empresa Urbanizadora La Laguna S.A., se anuncia como proyecto llave en mano. Se procederá a la respectiva fiscalización en sitio.
 9. Remitir copia del informe a la Comisión Nacional del Consumidor.