

Guía para la Solicitud de autorización de contrato para las ventas a plazo de bienes o de ejecución futura de servicios de bienes inmuebles ¹ (Formulario IV)

1. ¿Cuáles empresas deben solicitar Inscripción y autorización de planes de bienes inmuebles?

Las empresas que se dediquen a las ventas a plazo de bienes inmuebles, apartamentos y casas o proyectos futuros de desarrollo como centros sociales y turísticos, urbanizaciones, explotación de actividades industriales, agropecuarias y comerciales, que cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que la venta a plazo de bienes inmuebles se ofrezca públicamente o de manera generalizada a los consumidores.
- b. Que la entrega del bien o la prestación del servicio constituya una obligación cuyo cumplimiento, en los términos ofrecidos o pactados, esté condicionado 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.

2. ¿Cuáles son los requisitos de inscripción y autorización que deben ser presentados?

Las empresas interesadas en obtener la inscripción (que se hace una única vez) y autorización de contratos de ventas a plazo de bienes inmuebles, deben de completar el formulario de solicitud de autorización de contrato y remitirlo a la Dirección de Apoyo al Consumidor. Dicho formulario debe incluir:

- a. Datos personales del representante de la empresa (nombre completo y número de cédula, calidad, cédula jurídica).
- b. Descripción de la ubicación geográfica y del proyecto inmobiliario a desarrollar
- c. Número de unidades que se ofrecen y tipos de planes disponibles
- d. Rango de precios de los bienes inmuebles según lo ofrecido públicamente
- e. Los plazos para formalizar la venta o entrega del bien, según sea el caso
- f. Porcentaje solicitado de aporte del consumidor, por parte del responsable del plan, en relación al precio del bien y posibles formas de pago.
- g. Indicación de si rinde garantía y la forma en que se establecerá

¹ Esta guía fue elaborada a partir del artículo 44 de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor 7472 y a los artículos 222 al 244 del Reglamento a la Ley 7472, Decreto Ejecutivo No.37899-MEIC del 23 de setiembre del 2013.

- h. Indicación clara del tratamiento de las sumas de dinero solicitadas como aportes del consumidor, en caso de que las mismas deban devolverse a éste.
- i. De ser necesario puede utilizar y adjuntar hojas adicionales a este formulario.

3. ¿Qué otros documentos se deben aportar?

- a. Indicar medio para atender notificaciones.
- b. Copia del documento de identidad del representante legal.
- c. Copia del poder o documento que autorice al representante o apoderado, si es del caso.
- d. 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.
- e. Encontrarse al día con sus obligaciones ante la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), lo cual será verificado por el MEIC o la entidad acreditada en el sistema electrónico SICERE o ante la CCSS.
- f. Inscripción ante Tributación Directa de la última declaración de renta presentada ante el Ministerio de Hacienda, cuando corresponda.
- g. 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.
- h. 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.
- i. Copia de los modelos de contrato de bienes inmuebles ofrecidos al consumidor.
- j. Demostración de la solvencia económica del responsable del plan o desarrollador inmobiliario, según se indica en el presente Reglamento.
- k. En caso de no cumplir con la demostración de solvencia indicada en el inciso anterior, rendirá garantía, según se indica en el presente reglamento.
- l. Detalle del financiamiento según el origen de los fondos utilizados para el desarrollo del proyecto.

4. ¿Qué documentación se debe aportar para comprobar 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.

Un profesional de la Dirección de Investigaciones Económicas y de Mercado del MEIC analizará la información brindada, y comprobará la solvencia económica.

El o los responsables del plan o desarrolladores inmobiliarios que no cumplan con alguna de las dos opciones indicadas anteriormente, deberán presentar como garantía una constancia o certificación emitida por una entidad financiera, que haga constar el método financiero que tiene el proyecto para el manejo de las primas y sumas de dinero que se reciban como aportes por parte de los consumidores. Estos métodos pueden ser fideicomisos o planes de manejo de primas, establecidos para tal fin. También, se podrá utilizar la figura del seguro.

5. ¿Cuál es el plazo para resolver la solicitud?

Para la resolución de las solicitudes de autorización de los planes de ventas a plazo de bienes inmuebles o prestación de servicios futuros, el MEIC contará con un plazo de diez días hábiles, de acuerdo al artículo 236 del reglamento de la Ley 7472, Decreto Ejecutivo No. 37899-MEIC, el cual comenzará a correr una vez presentada la solicitud.