

Guía para la solicitud de autorización de venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios

Reglamento D.E. N°42995-MEIC



200 AÑOS
INDEPENDENCIA
COSTA RICA
1821-2021

meic
Ministerio de Economía, Industria y Comercio

Esta guía fue elaborada de conformidad con lo establecido en el artículo 44 de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, Ley No.7472 y en el Reglamento de Ventas a Plazo de Ejecución Futura de Proyectos Inmobiliarios, Decreto Ejecutivo No.42995-MEIC, publicado el martes 20 de julio del 2021 en el Diario Oficial La Gaceta No.139.

1. ¿Cuándo comenzó a regir el Reglamento D.E. N°42995-MEIC?

El Reglamento de Ventas a Plazo de Ejecución Futura de Proyectos Inmobiliarios inició a regir el 18 de octubre de 2021.

A las empresas registradas y a los planes de venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios autorizados antes del 18 de octubre de 2021, les aplica el Reglamento D.E. N°37899-MEIC, reglamento a la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, Ley N°7472.

2. ¿Cuáles empresas deben solicitar la autorización de autorización de planes venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios?

El reglamento D.E. N°42995-MEIC tiene como finalidad regular las ventas a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios, señaladas en el artículo 44 de la Ley N°7472. Tales disposiciones no aplican a la venta de bienes inmuebles construidos o terminados.

En ese sentido, quienes deben realizar este trámite, son 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 constituya una obligación cuyo cumplimiento esté condicionado a un hecho futuro, en los términos ofrecidos o pactados,
- c. Que la realización de ese hecho futuro dependa de la persona física o de la entidad de hecho o de derecho, según el caso, que debe entregar el bien o colocar a los consumidores en ejercicio del derecho en el proyecto futuro, siempre en los términos ofrecidos y pactados.

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

Con la entrada en vigencia del Reglamento D.E. N°42995-MEIC, según lo establecido en su artículo 8, las personas físicas o jurídicas quedarán inscritas ante el MEIC de manera automática al aprobarse el Plan de Venta a Plazo o de Ejecución Futura de Bienes Inmuebles y la inscripción se mantendrá mientras este plan se encuentre vigente.

En virtud de lo anterior, y según lo establecido en el artículo 5 de este reglamento, además de los documentos que se detallan a continuación, solo debe presentarse un único formulario para la inscripción de la empresa y la autorización del proyecto.

Los requisitos son los siguientes:

a. Completar el Formulario # 001 completo, el cual debe ser firmado por el representante legal o apoderado del responsable del proyecto. En este formulario se indicará, lo siguiente:

- 1) Descripción de la naturaleza o tipo del plan inmobiliario ofrecido.
- 2) Ubicación geográfica exacta.
- 3) Extensión o área de terreno a desarrollar en el plan o etapa a aprobar.
- 4) Descripción de las facilidades, áreas sociales y comunes del plan a aprobar.
- 5) Número y tipos de unidades que se estiman ofrecer en la etapa o plan a aprobar.
- 6) Rango de precios de los bienes inmuebles que se ofrecerán al público.
- 7) Los plazos estimados para formalizar la venta y entrega del proyecto y/o cada etapa cuando el plan se desarrolle por etapas.
- 8) Firma del comerciante o responsable del plan (ya sea persona física o jurídica).

b. Presentar el documento de identidad si se trata de una persona física o del representante legal si se trata de una persona jurídica. Debe aportar el número de la personería jurídica para que la información pueda ser verificada por la Administración con vista en la página web del Registro Nacional.

c. Debe cumplir con lo establecido en el artículo 74 de la Ley constitutiva de la CCSS, requisito que será verificado por la DAC en el Sistema Centralizado de Recaudación (SICERE).

d. Presentar fotocopia de la última declaración de renta presentada ante el Ministerio de Hacienda. Si la empresa es nueva debe presentar la inscripción correspondiente ante la Dirección General de Tributación.

e. Presentar la titularidad del inmueble a nombre del responsable del plan, tal requisito lo corroborará la Administración con vista en la página web del Registro Nacional, para lo cual el responsable del plan deberá aportar los números de folio real y citas de inscripción para realizar dicha constatación. En caso de que el responsable del plan no sea el titular o propietario del terreno, deberá aportar la 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.

f. Copia del (de los) modelo(s) de contrato(s) utilizado(s) a celebrar entre el comerciante o responsable del plan y el consumidor o promitente comprador, el cual no puede contener cláusulas abusivas como las descritas en el artículo 42 de la Ley N°7472.

g. Copia certificada del fideicomiso, que sirva para cumplir con la solvencia económica para el proyecto, de conformidad con el artículo 13 del reglamento D.E. N°42995-MEIC.

h. Garantía o caución, si corresponde, al no cumplir con el artículo 13 del reglamento

D.E. N°42995-MEIC.

4. ¿Qué se debe considerar para la redacción de los contratos de los planes venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios?

En el artículo 6 del Reglamento D.E. N°42995-MEIC, se establece que los contratos que respaldan los planes sujetos a autorización deberán estar redactados en forma clara, legible y contener la información suficiente para que el consumidor tome una decisión informada.

Los contratos deberán guardar un equilibrio entre las partes respetando lo dispuesto en el artículo 5 inciso f) del reglamento, por lo que al menos deben incluir los siguientes puntos, los cuales deben estar redactados al inicio de los contratos de manera consecutiva siguiendo el orden dispuesto a continuación, de manera tal que cada cláusula resulte completa y suficientemente clara en sí misma.

1. Datos generales del comerciante o responsable del plan y del consumidor final: nombres, representantes legales, calidades, números de cedula ya sea física o jurídica, teléfono, correo electrónico y dirección física.
2. Descripción del bien inmueble a entregar.
3. Aporte solicitado al consumidor como prima, precio final y la forma de pago, incluyendo el monto de prima (forma de pago) y el saldo a cancelar contra entrega del inmueble.
4. Penalidades en caso de incumplimientos: cuando apliquen, las penalidades al consumidor o promitente comprador 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, en cuyo caso el monto restante debe ser devuelto al consumidor o promitente comprador.
5. Fecha o periodo de entrega de la unidad.
6. Resolución de conflictos, debe indicar claramente el derecho irrenunciable de acudir a los mecanismos de tutela administrativa para la defensa efectiva de sus derechos en el MEIC. Lo anterior no exime de permitir otros mecanismos de resolución alterna de conflictos.

Además, el artículo 5 del reglamento indica que cualquier contrato firmado entre el comerciante o responsable del plan y el consumidor no deberá contener prorrogas 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 de este reglamento.

Importante:

El artículo 6 del reglamento estipula que los contratos deberán indicar explícitamente el número de la resolución administrativa emitida por el MEIC que les autorizó el plan de ventas a plazo o de ejecución futura de proyecto inmobiliario, con la finalidad de informar a los consumidores.

5. ¿Cómo se realiza la presentación de la documentación requerida al MEIC?

La documentación puede realizarse de manera física o digital, según lo establecido en el artículo 39 de este reglamento:

- Siempre y cuando los documentos presentados por la parte se encuentren firmados digitalmente, se pueden remitir al correo electrónico: autorizacionesinmobiliario@meic.go.cr.
- Instalaciones físicas del MEIC, ubicadas en San José, Tibás, Anselmo Llorente, Oficentro Asebanacio. Debe indicar que la documentación es para el Departamento de Educación al Consumidor y Ventas a Plazo de la Dirección de Apoyo al Consumidor.

6. ¿Cómo proceder en caso de requerir una modificación en plan de ventas a plazo o de ejecución futura de proyecto inmobiliario autorizado por el MEIC?

De conformidad con el artículo 36 del reglamento, el comerciante o responsable del plan, debe solicitar la autorización de tales cambios ante el Departamento de Educación al Consumidor y Ventas a Plazo (DECVP) del MEIC, cumpliendo lo siguiente:

- a. En el caso del cambio del comerciante o responsable del plan el nuevo comerciante deberá:
 - Cumplir con todos los requisitos establecidos en el artículo 5, a partir del inciso b) de este reglamento.
 - Una declaración jurada donde se compromete a respetar las condiciones pactadas en su momento con los consumidores o promitentes compradores.
 - Copia del contrato de fideicomiso aprobado o su adenda donde se refleje el cambio del responsable del plan.

Importante:

El responsable original del plan seguirá siendo responsable de este, hasta el tanto el nuevo comerciante o responsable, obtenga la aprobación del MEIC.

- b. En el caso de que el responsable del plan requiera variar cualquiera de las condiciones originalmente aprobadas, deberá presentar el Formulario 001 debidamente actualizado con el detalle de los cambios propuestos.

En caso de que los consumidores o promitentes compradores no acepten los cambios propuestos, el responsable del plan deberá presentar los respectivos finiquitos donde conste la devolución de los dineros que el consumidor o promitente comprador haya entregado por concepto de primas, pagos extraordinarios y abonos adicionales.

En caso de que el consumidor o promitente comprador se encuentre de acuerdo con los cambios o modificaciones propuestos, el responsable del plan deberá presentar un nuevo contrato o adenda al anterior donde consten los cambios propuestos y la aceptación de estos por parte del consumidor o promitente comprador.

7. ¿Cómo se comprobará la Solvencia Económica?

El Reglamento D.E. N°42995-MEIC establece en su artículo 13 para los efectos de la autorización del plan de venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios, el MEIC comprobará que el comerciante o responsable cuenta con un fideicomiso de protección de primas, que se define en la Sección II del Capítulo III del reglamento, para garantizar que los recursos que aporten por este concepto los consumidores sean administrados adecuadamente para materializar el plan.

De no comprobar la solvencia dispuesta en el párrafo anterior, deberá rendirse garantía o caución según los términos dispuestos en la Sección III Capítulo III del reglamento.

8. ¿Cómo proceder en caso de existan cambios de las condiciones financieras del comerciante o responsable del plan?

De acuerdo con el artículo 37 del reglamento, el comerciante o responsable del plan, éste deberá solicitar la autorización del cambio en los planes autorizados ante el DECVP, presentando:

- La información actualizada para determinar la Solvencia Económica, cumpliendo con lo indicado en artículo 13.
- La información actualizada sobre los planes vigentes, cumpliendo con lo establecido en artículo 12.

9. ¿Cuál es el plazo para resolver las solicitudes?

Para la resolución de las solicitudes de autorización de los planes de venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios, de modificaciones de los planes autorizados y de las condiciones financieras del comerciante o responsable del plan, el MEIC contará con el plazo de 1 mes, el cual comenzará a correr una vez presentada la solicitud ante el DECVP.