

## Reglamento de ventas a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios

### Nº 42995-MEIC

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

Y LA MINISTRA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMERCIO

En ejercicio de las facultades que les confieren los artículos 140, incisos 3) y 18) y 146 de la Constitución Política; 25 inciso 1); 27 inciso 1), y 28 inciso 2), acápite b) de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227 del 2 de mayo de 1978; Ley Orgánica del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, Ley N° 6054 del 14 de junio de 1977; y la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, Ley N° 7472 del 20 de diciembre de 1994.

#### *Considerando:*

I.-Que mediante la promulgación de la Ley N° 7472 del 20 de diciembre de 1994, se procedió a la regulación de la Ley de la Promoción de la Competencia y la Defensa Efectiva del Consumidor.

II.-Que la indicada Ley fue reglamentada mediante el Decreto Ejecutivo N° 37899-MEIC del 08 de julio de 2013, publicado en el Diario Oficial *La Gaceta* N° 182 del 23 de setiembre de 2013, con el propósito de establecer los mecanismos y procedimientos idóneos que permitan la adecuada protección y promoción de los enunciados de la Ley.

III.-Que es interés del Estado que el ordenamiento jurídico-positivo provea el mayor grado de certeza y claridad para los administrados y para la misma Administración Pública, en aras de una adecuada aplicación de las normas jurídicas, razón por la cual, el Estado debe procurar la máxima congruencia y adaptación de las disposiciones reglamentarias, con el propósito de que éstas correspondan con la legislación nacional vigente.

IV.-Que es necesario adecuar la normativa que tutela los derechos de los consumidores que adquieren bienes inmuebles bajo la modalidad de la preventa, en razón de que el mercado ha cambiado y requiere ajustes, con el objetivo de proveer mecanismos más actualizados para procurar la protección y devolución del dinero cancelado ante un incumplimiento del comerciante o responsable del plan.

V.-Que resulta indispensable dictar un reglamento de ventas a plazo y prestación futura de proyectos inmobiliario, en aras de dimensionar lo dispuesto en artículo 44 de la Ley 7472 y procurar una defensa efectiva de los derechos e intereses legítimos de los consumidores; razón por la cual, es necesario a su vez reformar el Decreto Ejecutivo N° 37899-MEIC del 08 de julio de 2013, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 182 del 23 de setiembre de 2013.

VI.-Que, el presente Decreto Ejecutivo, fue sometido a consulta pública por un período de diez días hábiles, cuyo aviso fue publicado en el Diario Oficial *La Gaceta* N° 154 del 27 de junio de dos mil veinte.

VII.-Que el presente Decreto Ejecutivo se enmarca bajo la excepción regulada en el artículo 2 inciso e) de la Directriz N° 052-MP-MEIC del 19 de junio del 2019, que dicta que el beneficio de dicha regulación es mayor al de su inexistencia, Directriz de moratoria a la creación de nuevos trámites, requisitos o procedimientos al ciudadano para la obtención de permisos, licencias o autorizaciones. Se eliminaron los requisitos de indicación del tipo de garantía; la indicación sobre las sumas de dinero solicitadas como aportes, la copia certificada por notario público del contrato ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA); y el detalle del financiamiento que tendría el proyecto inmobiliario; toda vez que se adoptó una demostración de la solvencia por medio de fideicomiso, que es un instrumento más ágil y comúnmente utilizado por los desarrolladores inmobiliarios. Con esto se elimina la presentación de otros requisitos no asociados con el fideicomiso.

VIII.-Que el presente Decreto Ejecutivo, cumple con los principios de mejora regulatoria, de conformidad con el Informe N° DMR-DAR-INF-027-2021 del 18 de febrero de 2021, emitido por el Departamento de Análisis Regulatorio de la Dirección de Mejora Regulatoria.  
**Por tanto,**

DECRETAN:

REGLAMENTO DE VENTAS A PLAZO DE EJECUCIÓN

FUTURA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I

**Disposiciones generales**

Artículo 1º-**Sobre la finalidad.** El presente Reglamento tiene como finalidad regular las ventas a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios, señaladas en el artículo 44 de la Ley N° 7472, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor. Tales disposiciones no aplican a la venta de bienes inmuebles construidos o terminados.

[Ficha artículo](#)

Artículo 2º-**Definiciones.** Además de las definiciones previstas en la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, para los efectos del presente reglamento se establecen las siguientes definiciones:

1. **Adendas al fideicomiso:** Acuerdos de adhesión al Fideicomiso que suscriban los Consumidores o promitentes compradores de una o varias unidades a ser desarrolladas en el proyecto inmobiliario de interés. Pueden ser emitidas o sustituidas por los comprobantes de depósito de las primas, acorde con estas regulaciones.

2. **Contrato:** Es el contrato empleado para la reserva, preventa o venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios que dispone los derechos y obligaciones de las partes que lo suscriben y se encuentra sujeto a las regulaciones sobre las cláusulas abusivas según el artículo 42 de la Ley N° 7472.

3. **Comerciante o responsable del plan:** Persona física o jurídica que debe solicitar la autorización del plan de venta a plazo de un desarrollo de un proyecto inmobiliario a futuro y que es responsable de entregar el bien inmueble al consumidor y colocarlo en el ejercicio de su derecho. Para los efectos de la regulación se entiende como la persona que demuestra solvencia económica a través de la constitución de un fideicomiso con los fondos recibidos por parte del consumidor o por medio de una garantía o caución a favor del MEIC. El Comerciante o responsable del plan puede llegar a ser un Grupo Económico o de empresas relacionadas.

4. **Consumidor o promitente comprador:** Persona física o jurídica que firma un contrato con el Comerciante o responsable del plan, tendiente a adquirir, mediante compraventa futura, un bien inmueble en un proyecto en proceso de desarrollo o que vaya a ser desarrollado y al efecto procede a entregar al comerciante o responsable del plan un porcentaje del precio denominado "prima".

5. **Cuenta:** Cuenta corriente que abrirá el Fiduciario para depositar los dineros que por concepto de primas aporten los consumidores o promitentes compradores.

6. **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. El Desarrollador Inmobiliario podría ser el mismo comerciante o responsable del plan.

7. **Detalle de Subcuentas:** Información y/o reporte de control no contable, que llevará el Fiduciario en el que constarán los nombres de las personas que suscriban contratos con el comerciante o responsable del plan sobre el proyecto inmobiliario, que por cuenta y a nombre de cada consumidor o promitente comprador hayan ingresado al Fideicomiso.

8. **Empresas relacionadas:** Empresas que forman parte de un grupo, sin que necesariamente una de ellas tenga el control económico sobre la otra, o estén sujetas al control común por parte de otra empresa.

9. **Fideicomiso:** Contrato de Fideicomiso de protección de primas, pagos extraordinarios o abonos adicionales a que se refieren las presentes disposiciones.

10. **Fiduciario:** La entidad financiera, pública o privada, supervisada por la SUGEF que acepte el encargo fiduciario. En ningún caso el Fiduciario podrá a su vez ser la entidad financiera que esté otorgando financiamiento para el desarrollo del plan de venta a plazo o de ejecución futura de bienes inmuebles, ni tampoco otra entidad relacionada o de su grupo económico.

11. **Fideicomitente:** Comerciante o responsable del plan que constituirá el fideicomiso al tenor de las presentes disposiciones.

12. **Fideicomisario principal:** Consumidor o promitente comprador, que recibiría sus aportes del fideicomiso en caso de que no se cumplan las condiciones indicadas en el fideicomiso.

13. **Fideicomisario secundario:** Comerciante o responsable del plan que constituirá el fideicomiso al tenor del presente reglamento.

14. **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 ventas a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios.

15. **Grupo económico:** Agrupación de personas físicas, jurídicas o unidades de producción económicas, con carácter permanente, bajo un poder o control único que regule o condicione la actividad de todas ellas, a través de situaciones de derecho con un objetivo común.

16. **Inmueble:** Bien inmueble propiedad del comerciante o responsable del plan en el cual se desarrollará el Plan de venta a plazo o de ejecución futura de bienes inmuebles a que este reglamento se refiere, o bien las fincas filiales que se conformen una vez sometido el inmueble al régimen de propiedad en condominio.

17. **Intereses:** Intereses o rendimientos que generen la primas (adelantos de dinero en efectivo) a que se refiere esta reglamentación y de conformidad con las inversiones que al efecto realice el fiduciario.

18. **Pagos extraordinarios o abono adicional:** Son pagos en exceso de la prima que realiza el consumidor o promitente comprador en relación con el precio final.

19. **Patrimonio Autónomo:** Recursos aportados por los consumidores o promitentes compradores por concepto de primas, pagos extraordinarios y abonos adicionales y que se mantendrán separados de los recursos del comerciante o responsable del plan, del fiduciario y de cualquier otro patrimonio que tenga bajo su administración el fiduciario hasta que sean liberados del Fideicomiso.

20. **Precio de Venta:** Precio total pactado entre el desarrollador y el consumidor o promitente comprador de la unidad o las unidades del Inmueble a adquirir.

21. **Prima:** Es el monto que paga el consumidor o promitente comprador del Plan de venta a plazo o de ejecución futura de bienes inmuebles como parte del valor total de la unidad inmobiliaria. La prima también incluye el monto entregado para separar una unidad inmobiliaria, conocida como reserva.

22. **Plan de venta a plazo 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 o responsable del plan, de acuerdo con el artículo 44 de la Ley N° 7472 y que está sujeto a autorización según las disposiciones del presente reglamento.

23. **Saldo:** Es la diferencia entre el precio final, la prima, y los abonos adicionales realizados por el consumidor o promitente comprador.

24. **Solvencia Económica:** Es la capacidad del comerciante o responsable del proyecto de demostrar que cuenta con los recursos suficientes para materializar el Plan de venta a plazo o de ejecución futura de bienes inmuebles, de modo tal que, los aportes de los consumidores se encuentren protegidos por un Fideicomiso de Primas o por una Garantía o Caución.

25. **Subcuentas Individuales en el Fideicomiso:** Registro contable de cuentas identificadas a nombre de cada consumidor o promitente comprador que llevará el fiduciario, con los recursos aportados por cada consumidor o promitente comprador por concepto de primas, pagos extraordinarios o abono adicional, y que serán administrados e invertidos en forma conjunta, de acuerdo con los términos y condiciones que se indican en el presente reglamento.

26. **Venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios:** Se entienden como aquellos planes de venta a plazo o de ejecución futura de bienes inmuebles, apartamentos, lotes y casas, y prestación de servicios futuros de proyectos de desarrollo inmobiliario, como centros sociales y turísticos, y urbanizaciones; para el disfrute futuro en un plazo determinado, realizadas por desarrolladores inmobiliarios, que se enmarquen en lo definido en el artículo 44 de la Ley N° 7472. No incluye la venta de bienes inmuebles terminados.

### [Ficha artículo](#)

Artículo 3º-**Abreviaturas.** Para efectos del presente reglamento se entenderá por:

- 1) **CCSS:** Caja Costarricense de Seguro Social.
- 2) **CFIA:** Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- 3) **CNC:** Comisión Nacional del Consumidor.
- 4) **DAC:** Dirección de Apoyo al Consumidor.

5) *DECVP*: Departamento de Educación al Consumidor y Ventas a Plazo.

6) *Ley N° 7472*: Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor.

7) *Ley N° 8220*: Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos.

8) *LGAP*: Ley General de la Administración Pública.

9) *MEIC*: Ministerio de Economía, Industria y Comercio.

10) *SUGEF*: Superintendencia General de Entidades Financieras.

#### [Ficha articulo](#)

Artículo 4º-**Sobre el ofrecimiento de venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios.** Previo al ofrecimiento público y generalizado, el comerciante o responsable del proyecto debe contar con la respectiva autorización del Plan de venta a plazo de ejecución futura del proyecto inmobiliario por parte de la DAC. Caso contrario, la DAC interpondrá una denuncia con solicitud de medida cautelar ante la CNC, para impedir la comercialización y publicidad que en este sentido se haya dispuesto, así como informarlo a las personas consumidoras.

El ofrecimiento de venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios bajo esta modalidad, que no cuenten con la autorización dispuesta en el párrafo anterior, implicará responsabilidad para todos los agentes económicos involucrados en la organización, promoción, comercialización y desarrollo del plan de venta a plazo o de ejecución futura de bienes inmuebles.

#### [Ficha articulo](#)

Artículo 5º-**Requisitos para efecto de la solicitud de la autorización de venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios.** Para la autorización de los planes de ventas a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios, el comerciante o responsable del plan deberá presentar o cumplir con lo siguiente:

a. Completar el Formulario N° 001 completo, el cual se encuentra anexo al presente reglamento, y 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. Presentación del documento de identidad si se trata de una persona física o del representante legal si se trata de una persona jurídica; dicha personería será verificada por la Administración con vista en la página web del Registro Nacional, para lo cual el responsable del plan deberá aportar el número de la personería jurídica.

c. Deberá 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. 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. 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. Este modelo de contrato deberá contener la siguiente información:

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.

Cualquier contrato firmado entre el comerciante o responsable del plan y el consumidor o promitente comprador 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 del presente reglamento.

Los puntos anteriores deben estar redactados al inicio de los contratos de manera consecutiva siguiendo el orden anteriormente dispuesto, de manera tal que cada cláusula resulte completa y suficientemente clara en sí misma.

g. Copia certificada del fideicomiso, que sirva para cumplir con la solvencia económica para el proyecto, de conformidad con el artículo 13 del presente reglamento.

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

La renuncia de los derechos del consumidor o promitente comprador en los contratos se tendrá por no puesta, en virtud del principio de irrenunciabilidad de derechos consagrado en la Constitución Política, la Ley y el Reglamento a la Ley N° 7472, Decreto Ejecutivo N° 37899-MEIC del 8 de julio del 2013.

#### [Ficha artículo](#)

Artículo 6º-**Sobre los contratos.** Los contratos que respaldan los planes sujetos a autorización, de conformidad con el presente reglamento deberán estar redactados en forma clara, legible y contener la información suficiente para que el consumidor o promitente comprador tome una decisión informada. Los contratos deberán guardar un equilibrio entre las partes respetando en todo caso lo dispuesto en el artículo 5 inciso f) del presente reglamento.

Previo a la autorización del plan, los modelos de contratos serán sujetos a revisión de las cláusulas abusivas definidas en el artículo 42 de la Ley N° 7472. En caso de duda en la interpretación de las cláusulas contractuales se interpretarán a favor del consumidor.

Todo responsable del plan de ventas a plazo o de ejecución futura de proyecto inmobiliario deberá dar a conocer a los consumidores o promitentes compradores explícitamente en el contrato que se establezca entre ellos, el número de la resolución administrativa emitida por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio que les autorizó para tales efectos.

[Ficha artículo](#)

Artículo 7º-**Conflictos de normas.** Los contratos, de cualquier tipo, que firme el comerciante o responsable del plan con cada consumidor o promitente comprador o con el fiduciario, no podrán contradecir o vaciar de contenido las presentes disposiciones reglamentarias, así como las contenidas en la Ley N° 7472. Si ello ocurriere, prevalecerá lo dispuesto en este reglamento y sus normas conexas. En caso de duda se resolverá en beneficio del consumidor o promitente comprador.

[Ficha artículo](#)

Artículo 8º-**Sobre la vigencia de la inscripción de los responsables de los Planes y su aprobación.** 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 su inscripción se mantendrá mientras este se encuentre vigente.

[Ficha artículo](#)

## CAPÍTULO II

### **Sobre la información, publicidad y fiscalización**

Artículo 9º-**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 los planes de desarrollo inmobiliario autorizados y modelos de contratos autorizados, de conformidad con el artículo 5 del presente reglamento.

Además, deberá emitir las constancias y certificaciones a las personas interesadas que lo soliciten, utilizando el formulario disponible en la página web [www.consumo.go.cr](http://www.consumo.go.cr) por medio del correo [certificacionesventasaplazo@meic.go.cr](mailto:certificacionesventasaplazo@meic.go.cr), para lo cual la DAC tendrá en el

plazo de ocho días hábiles. Lo anterior, dentro de los alcances y limitaciones que establece el artículo 273, inciso 1) de la LGAP y la Ley de la Protección de la Persona Frente al Tratamiento de los Datos Personales, Ley N° 8968 del 7 de julio del 2011.

[Ficha artículo](#)

Artículo 10.-**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.

[Ficha artículo](#)

Artículo 11.-**Sobre la comercialización y publicidad del Plan de venta a plazo o de ejecución futura de proyectos inmobiliarios.** Una vez otorgada la autorización del plan de desarrollo del proyecto inmobiliario, la publicidad utilizada para la comercialización u ofrecimiento del mismo, deberá ajustarse a lo dispuesto en la resolución administrativa de aprobación del plan y respetando lo establecido en el artículo 34 inciso b) y el artículo 37 de la Ley N° 7472.

Antes de la aprobación el comerciante o responsable del plan podrá emitir publicidad del plan, siempre y cuando no se reciban recursos, reservas, primas o sumas de dinero de cualquier tipo por parte del consumidor.

[Ficha artículo](#)

Artículo 12.-**Información de planes de venta vigentes a consumidores.** Los responsables de los planes deberán enviar a la DAC en los primeros 15 días hábiles del mes de agosto de cada año, un informe en formato de hoja electrónica, con corte al último día del mes anterior, que contenga la siguiente información:

- a. Nombre de la(s) persona(s) consumidora(s).
- b. Número(s) de cédula.

c. Plazo(s) del contrato: fecha de inicio y de finalización del contrato.

d. Precio(s) del bien.

e. Monto(s) por concepto de reservas, primas o sumas de dinero de cualquier tipo entregadas por parte del consumidor y número de cuotas pagadas, cuando corresponda.

f. Número(s) de filial o folio real.

La información aquí 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 o responsable del plan será manejada de manera confidencial por parte del 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.

[Ficha artículo](#)

### CAPÍTULO III

## **Solvencia económica y garantía**

### Sección I

## Sobre la comprobación de la solvencia

Artículo 13.-**Comprobación de la solvencia económica con respecto al Plan de venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios.** 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 presente Capítulo 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 del presente Capítulo.

[Ficha artículo](#)

## Sección II

### Sobre el fideicomiso de protección de primas

Artículo 14.-**Naturaleza del Fideicomiso.** El Fideicomiso se constituirá en apego a las normas comerciales vigentes contenidas en el artículo 633 siguientes y concordantes del Código de Comercio, Ley N° 3284, así como las disposiciones contenidas en la presente Sección y su finalidad será administrar todos los dineros que aporten los Consumidores o promitentes compradores como parte del compromiso de venta dentro del plan, siempre que hayan sido efectivamente entregados al Fiduciario.

Los bienes y valores que conforman el patrimonio autónomo del Fideicomiso no formarán parte de la garantía general de los acreedores del comerciante o responsable del plan o fideicomitente ni del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas con el consumidor o promitente comprador por el comerciante o responsable del plan, conforme a lo establecido en el contrato suscrito entre ambos, y la presente reglamentación.

[Ficha artículo](#)

Artículo 15.-**Objeto del Fideicomiso.** El Fideicomiso a que se refiere estas disposiciones tiene como objeto principal la custodia, manejo y administración de las primas, pagos extraordinarios o abonos adicionales por parte del consumidor o promitente comprador que deben ser entregados al comerciante o responsable del plan.

La constitución del Fideicomiso no implica la cesión al fiduciario de ninguna de las obligaciones propias del comerciante o responsable del plan con el consumidor o promitente comprador 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 Prominente Comprador.

[Ficha artículo](#)

Artículo 16.-**De la modificación del fideicomiso.** El Fideicomiso es irrevocable, en caso de necesitar una modificación del plazo o sustitución del fiduciario, el comerciante o responsable del plan requerirá de la autorización previa del MEIC, conforme al artículo 38 inciso b) del presente Reglamento.

[Ficha artículo](#)

Artículo 17.-**Patrimonio autónomo, denominación.** Para todos los efectos legales, con todos los dineros transferidos al Fideicomiso se conformará un patrimonio autónomo, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en estas disposiciones, y se mantendrá 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.

[Ficha artículo](#)

Artículo 18.-**Partes.** Son partes del Fideicomiso el fiduciario, fideicomitente,

fideicomisario principal y fideicomisario secundario.

### [Ficha articulo](#)

Artículo 19.-**Compromiso.** Es entendido para el comerciante o responsable del plan, y así lo aceptará, que el Fideicomiso no estará viciado por cualquier causa u objeto ilícitos y que con su constitución no pretenderá causar perjuicios a terceros y que no se constituirá en fraude.

### [Ficha articulo](#)

Artículo 20.-**Instrucciones al fiduciario.** Para el desarrollo del objeto del Fideicomiso, el fiduciario observará las siguientes instrucciones:

a) Recibir del consumidor o promitente comprador dineros por conceptos de la prima, pagos extraordinarios y abonos adicionales que formarán los aportes de dinero, con el cual se establecerá un fondo a nombre del Fideicomiso. El único titular del fondo será el fiduciario actuando en representación del patrimonio autónomo y en la que únicamente 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.

b) Una vez que el comerciante o responsable del plan y el consumidor o promitente comprador hayan establecido un contrato sobre una o varias unidades del plan y así se lo informe al fiduciario, todos los fondos del consumidor o promitente comprador deberán ser obligatoriamente depositados en el Fideicomiso en una subcuenta individual a nombre de este. A partir del momento del depósito, el consumidor o promitente comprador se constituye en fideicomisario principal del Fideicomiso. Todo comprobante de depósito que emita el fiduciario deberá identificar debidamente el Fideicomiso, con su nombre y su número de identificación y será debidamente entregado al consumidor o promitente comprador.

c) El fiduciario se encargará de realizar la debida diligencia acerca del origen de los recursos dinerarios que son entregados por el o los consumidores o promitentes compradores, 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.



d) Los recursos recibidos por el Fiduciario por parte del consumidor o promitente comprador se registrarán en subcuentas individuales de cada consumidor o promitente comprador y deberá tener como objetivo principal la protección de la inversión bajo criterios de seguridad, liquidez y rentabilidad. El Fiduciario no podrá realizar inversiones en empresas o entidades de su grupo económico.

### [Ficha artículo](#)

Artículo 21.-**Obligaciones del fiduciario.** El fiduciario está obligado a actuar de manera diligente en el cumplimiento de las obligaciones que asume por medio del Fideicomiso, por lo que para el cumplimiento de este encargo deberá:

a) Administrar directamente y con la diligencia de un buen padre de familia, los bienes transferidos y los frutos provenientes del fideicomiso, en la forma y en base a los requisitos previstos en este reglamento.

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, debiendo llevar para el efecto registros contables separados.

d) Rendir cuentas de su gestión tanto al comerciante o responsable del plan como al consumidor o promitente comprador.

e) Realizar la entrega de recursos al comerciante o responsable del plan, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 25 de este reglamento. En caso de que se cumpla lo establecido en el artículo 27 del presente reglamento, o bien se produzca la extinción o ausencia evidente y manifiesta del fideicomitente, el fiduciario procederá a devolver a los consumidores o promitentes compradores 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 lo indicado en el artículo 25 del presente reglamento, sin que tenga

responsabilidad alguna en el destino que el comerciante o responsable del plan haga de dichos recursos, ni en la relación contractual que mantenga el comerciante o responsable del plan con sus contratistas, clientes, proveedores, ni será responsable sobre el desarrollo ni condiciones técnicas de la construcción del Plan de venta a plazo o de ejecución futura de bienes inmuebles.

g) Informar inmediatamente al comerciante o responsable del plan sobre cualquier hecho o información relevante relacionado al Fideicomiso, desde el momento en que el hecho o información llegare a su conocimiento. Esta información también deberá ser comunicada al MEIC de manera inmediata.

Al recibir alguna notificación, citación, emplazamiento o requerimiento de autoridad judicial o administrativa o cualquier interpelación o reclamo relacionado con los bienes fideicomitidos, lo pondrá de inmediato en conocimiento del comerciante o responsable del plan, con lo que cesará cualquier responsabilidad del fiduciario, si la orden judicial o administrativa así lo indica o lo implica. 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 o responsable del plan, podrá actuar a discreción, siempre conforme a las sanas prácticas fiduciarias, sin perjuicio de la obligación que tiene la fideicomitente de designar, a la brevedad posible, a la persona a quien habrá de otorgarse poder para la defensa del fideicomiso.

h) Guardar el sigilo y la reserva que el ejercicio del Fideicomiso y la ley le exige.

i) Ser responsable de cualquier pérdida que fuere ocasionada por su culpa o negligencia en el manejo y atención de los bienes fideicomitidos, de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio de Costa Rica y ejercitar las acciones judiciales que sean necesarias para proteger esta propiedad fiduciaria, siempre y cuando el Comerciante o responsable del plan le haya proporcionado los recursos dinerarios para dicha defensa.

j) Adelantar o llevar a su término la liquidación del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones establecidas en esta normativa y, a falta de ellas, con las legales; después de lo cual, 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 o promitente comprador no haya entregado los recursos de las primas, pagos extraordinarios o abonos al Fideicomiso convenidos en el contrato de promesa de compra venta suscrito entre este y el Fideicomitente para la adquisición de unidades inmobiliarias, ya que su responsabilidad iniciará en el momento en que se haga entrega efectiva de la prima, pagos extraordinarios o abono adicional.

l) Cada vez que le sea solicitado, el Fiduciario entregará al fideicomitente junto con los estados financieros del Fideicomiso un reporte sobre los recursos recibidos, los contratos suscritos, el detalle de la inversión realizada y 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 del presente reglamento. En ningún caso el plan de desembolsos podrá exceder el plazo del plan de desarrollo inmobiliario autorizado.

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.

#### [Ficha artículo](#)

Artículo 22.-**Derechos del fiduciario.** Son derechos del fiduciario, sin perjuicio de otros contemplados en normas especiales exigir al comerciante o responsable del plan y al consumidor o promitente comprador 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 o responsable del plan, con cargo exclusivo a su patrimonio.

#### [Ficha artículo](#)

Artículo 23.-**Obligaciones del fideicomitente o responsable del plan.** Son obligaciones del fideicomitente o responsable del plan las siguientes:

a) Permitir y facilitar el desarrollo del Fideicomiso, en los términos del acto constitutivo y conforme a las circunstancias que se presenten posteriormente a la constitución del negocio.

b) Facilitar a lo largo de la vigencia del Fideicomiso, toda la documentación e información que permita su cabal ejecución, a fin de que el fiduciario proceda a crear y registrar tantas subcuentas operativas y de control que sean necesarias para llevar el registro de las primas, pago extraordinario o abonos de cada uno de los consumidores o promitentes compradores.

c) Informar al fiduciario y al MEIC, de las circunstancias que surjan, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del Fideicomiso.

d) Asumir todos los gastos, honorarios y demás obligaciones que demande la administración del fideicomiso.

e) Entregar al fiduciario los recursos necesarios para que éste efectúe los trámites judiciales, prejudiciales o extrajudiciales, para la protección del Fideicomiso. En caso de no ser otorgados los recursos por parte del comerciante o responsable del plan, el fiduciario quedará exonerado de responsabilidad por los posibles perjuicios que se ocasionen con la omisión del comerciante o responsable del plan. Todo este proceso debe ser informado de forma inmediata al MEIC, tanto por el comerciante o responsable del plan como por el fiduciario.

f) Ordenar al fiduciario la devolución de los dineros que el consumidor o promitente comprador haya entregado por concepto de primas, pagos extraordinarios y abonos adicionales en el caso de que el MEIC disponga por resolución fundada revocar la autorización por las causales contempladas en el presente reglamento.

g) Ordenar al fiduciario la devolución de los dineros que el consumidor o promitente comprador haya entregado por concepto de primas, pagos extraordinarios y abonos adicionales cuando se propongan cambios en las condiciones originalmente pactadas y el consumidor o promitente comprador no las acepte.

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 a lo largo de la vigencia del Fideicomiso.

i) Trasladar todos los fondos aportados por los consumidores o promitentes compradores 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.

#### [Ficha artículo](#)

Artículo 24.-**Vigencia.** El Fideicomiso se mantendrá vigente hasta que cumpla con su finalidad, se rescinda o se resuelva de conformidad con la presente normativa. En cualquier caso, deberá el fiduciario presentar una liquidación detallada al comerciante o responsable del plan y al MEIC, para su registro y fiscalización. La liquidación debe presentarse a los involucrados un mes después de la finalización del proyecto.

#### [Ficha artículo](#)

Artículo 25.-**Sobre los desembolsos del fideicomiso en favor del comerciante o responsable del plan y su terminación normal.** Los recursos de las primas, pagos extraordinarios o abonos adicionales serán desembolsados gradualmente al comerciante o responsable del plan por el fiduciario de acuerdo con el informe de avance de construcción realizado por un perito fiscalizador imparcial, profesional en ingeniería civil, inscrito en el CFIA independiente y nombrado por el fiduciario. En caso de que el proyecto cuente con un financiamiento de una entidad supervisada por SUGEF, el fiduciario podrá utilizar el mismo informe pericial de avance de construcción rendido al ente financiero.

Los desembolsos se realizarán de conformidad con las siguientes condiciones:

- a. 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 venta a plazo o de ejecución futura de bienes inmuebles, por etapa o finca filial.
- b. Los desembolsos se harán en la misma proporción del punto anterior, es decir, según el mismo porcentaje de avance de obra, sobre el monto total aportado por el consumidor o promitente comprador a la fecha del informe de avance, y no sobre el saldo existente en el fondo fideicomitado. En caso de que los avances en la construcción no alcancen los porcentajes exactos anteriormente indicados, deberá desembolsarse el porcentaje inmediato anterior.
- c. El fiduciario debe informar al MEIC de inmediato cada vez que realice un desembolso de conformidad con el artículo 25 del presente reglamento. Los desembolsos indicados en los puntos anteriores se harán sin considerar los intereses

generados en el fideicomiso cualquiera que estos sean. Los intereses serán girados en el último desembolso.

El Fideicomiso terminará y se extinguirá de manera normal, una vez que el fiduciario libere la totalidad de los recursos.

#### [Ficha artículo](#)

Artículo 26.-**Sobre la responsabilidad de devolución del 100% de los aportes.** En caso de incumplimiento de contrato por parte del comerciante o responsable del plan, el consumidor o promitente comprador tiene derecho a la devolución del 100% de los aportes o sumas pagadas por concepto de primas, pagos extraordinarios o abonos adicionales.

Para tales efectos el comerciante o responsable del plan 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 o promitente comprador; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 32 inciso b), 34 incisos a) y b); 53 y 57 de la Ley N° 7472.

#### [Ficha artículo](#)

Artículo 27.-**Sobre la terminación contractual entre el comerciante o responsable del plan y el consumidor o promitente comprador.** Siempre y cuando el proyecto continúe avanzando en los términos autorizados por el MEIC, y exista terminación del contrato entre el comerciante o responsable del plan y el consumidor o promitente comprador, dicha terminación se dará bajo los siguientes supuestos:

a) La terminación del contrato unilateral por parte del comerciante o responsable del plan ante el consumidor o promitente comprador se hará bajo su responsabilidad y se comunicará al fiduciario de manera inmediata, quien deberá proceder a reintegrar al consumidor o promitente comprador la prima, pagos extraordinarios y abonos adicionales junto con los intereses generados en el fideicomiso cualquiera que estos sean.

b) La terminación del contrato bilateral implica la firma y autorización por el comerciante o responsable del plan y por el consumidor o promitente comprador. Se comunicará de manera inmediata dicho acto al fiduciario, quien deberá proceder a reintegrar al consumidor o promitente comprador la prima, pagos extraordinarios y abonos adicionales junto con los intereses generados en el fideicomiso cualquiera que estos sean.

[Ficha articulo](#)

Artículo 28.-**Sobre la terminación anticipada del Fideicomiso.** El Fideicomiso se terminará anticipadamente y dará lugar al reintegro de las sumas que por concepto de la prima, pago extraordinario o abono haya entregado el consumidor o promitente comprador y se encuentren registrados en la respectiva subcuenta a nombre de este en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) El comerciante o responsable del plan no llevará a cabo el proyecto de desarrollo inmobiliario en los términos autorizados, para lo cual procederá a girar las instrucciones de liquidación al fiduciario.

b) El fiduciario procederá a la terminación, extinción o liquidación del Fideicomiso de forma anticipada cuando reciba una orden del MEIC por resolución administrativa debidamente fundada, lo anterior cuando el MEIC compruebe que el proyecto no se llevará a cabo o no se ejecutará de acuerdo con los términos autorizados. La resolución emitida por el 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. Dicha resolución se comunicará al comerciante o responsable del plan, quien podrá ejercer los recursos ordinarios de conformidad con la LGAP. Si no hubiere oposición se tendrá por aceptado y procederá el Fiduciario a la devolución de los recursos a los consumidores o promitentes compradores de conformidad con las subcuentas respectivas. En el caso de presentarse los recursos por parte del comerciante o responsable del plan, el MEIC lo comunicará al fiduciario quién deberá de esperar la comunicación formal por parte del MEIC una vez resueltos los recursos.

c) El Fiduciario podrá dar por terminado el Fideicomiso, ante el no pago de sus honorarios por parte del comerciante o responsable del plan durante dos o más meses naturales. En tal situación y siendo una causal imputable al comerciante o responsable del plan, devolverá al consumidor o promitente comprador la totalidad o saldo de la prima, pago extraordinario o abono que haya aportado al Fideicomiso junto con los intereses.

[Ficha articulo](#)

Artículo 29.-**Sobre la obligación de informar al MEIC de la terminación anticipada del fideicomiso.** El comerciante o responsable del plan le informará por medio de declaración Jurada al MEIC que el plan no se llevará a cabo en los términos autorizados y que ha procedido a girar las instrucciones al fiduciario para que proceda a realizar la liquidación del fideicomiso. Esta información debe darse al MEIC de manera inmediata una vez materializada la terminación anticipada.

[Ficha artículo](#)

Artículo 30.-**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 o responsable del plan y el fiduciario, debiendo notificar de previo tal hecho al MEIC. Los bienes que conforman el patrimonio autónomo del Fideicomiso serán transferidos al nuevo fiduciario, seleccionado por el comerciante o responsable del plan, 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.

[Ficha artículo](#)

Artículo 31.-**Nulidad parcial.** Si una o más cláusulas del Fideicomiso se llegaren a declarar nulas o inejecutables por sentencia judicial o laudo arbitral en cualquier jurisdicción o con respecto a cualquiera de las partes, dicha 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.

[Ficha artículo](#)

Artículo 32.-**Mediación o Arbitraje entre comerciante o responsable del plan y fiduciario.** Será entendido para las partes que el Fideicomiso se cumplirá de buena fe y que cualquier controversia que surja será resuelta de mutuo acuerdo. Sin embargo, si alguna diferencia relacionada con o derivada del Fideicomiso y su ejecución no pueda ser arreglada entre las partes contratantes, cualquiera de ellas podrá pedir la intervención de un mediador de cualquier Centro de Arbitraje y Mediación y conforme a la legislación correspondiente. Es entendido que cualquier arbitraje o conciliación no podrá llevarse a cabo si no interviene necesariamente el consumidor o promitente comprador. 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 en todo caso la intervención de la mediación y conciliación que provee la Ley N° 7472. Lo anterior sin perjuicio de las potestades que tenga el MEIC en el ejercicio de sus competencias legales para el dictado de órdenes o de instrucciones vinculantes y conforme a los procedimientos administrativos legalmente establecidos.

[Ficha artículo](#)



Artículo 33.-**Sanciones.** El incumplimiento de las disposiciones del presente reglamento deberá ser sancionado por parte del MEIC, de conformidad con la normativa legal vigente y mediante los procedimientos administrativos sancionatorios, las denuncias penales correspondientes o la ejecución de garantías.

[Ficha artículo](#)

### Sección III

#### **Garantía o caución**

Artículo 34.-**Sobre la garantía o caución.** El comerciante o responsable del plan de venta a plazo o de ejecución futura de bienes inmuebles que no compruebe satisfactoriamente la solvencia económica, mediante un Fideicomiso de protección de primas de conformidad con el artículo 13 de este Reglamento, deberá rendir una garantía bancaria de primer requerimiento, emitida por entidad bancaria o de seguros debidamente autorizadas en el Sistema Bancario Nacional o por la Superintendencia de Seguros (SUGESE), expedida a nombre del MEIC.

La garantía o caución deberá ser equivalente al 100% del plan de desarrollo inmobiliario, de conformidad con los precios de venta indicados por el responsable o desarrollador del plan de venta a plazo o de ejecución futura de bienes inmuebles sujeto a autorización, con el fin de responder ante posibles incumplimientos frente a los consumidores, según lo dispuesto el artículo 44 de la Ley N° 7472; y se emitirá hasta por el plazo de finalización del proyecto.

La garantía deberá estar siempre 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 o responsable del plan deberá de renovar o enmendar la garantía siempre que sea necesario con el fin de que la misma nunca tenga menos de un mes de vigencia. En el caso de que la garantía llegue a tener menos de un mes de vigencia, el MEIC tendrá la potestad de ejecutarla.

[Ficha artículo](#)

Artículo 35.-**Ejecución de la garantía.** El MEIC procederá a la ejecución de la garantía emitida a su favor y en respaldo de los intereses legítimos de los consumidores en alguno de los siguientes supuestos:

a) El comerciante o responsable del plan 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. Para estos efectos el MEIC emitirá una resolución donde dará por revocada la autorización del proyecto y ordenará realizar las gestiones para la ejecución de la garantía o caución. Dicha resolución se comunicará al comerciante o responsable del plan, quien podrá ejercer los recursos de revocatoria con apelación en subsidio, de conformidad con la LGAP.

Para la ejecución de la garantía o caución, el MEIC deberá certificar como adeudo a los consumidores o promitentes compradores el monto equivalente a los dineros que este haya entregado al comerciante o responsable del plan por concepto de la prima, pagos extraordinarios y 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.

[Ficha articulo](#)

## CAPÍTULO IV

### **Procedimiento de registro y autorización**

Artículo 36.-**Sobre el procedimiento para solicitar registro y autorización del plan y el plazo para resolver la solicitud.** Para la resolución de las solicitudes de autorización de los planes de venta a plazo de ejecución futura de proyectos inmobiliarios, el MEIC contará con el plazo de un mes, el cual comenzará a correr una vez presentada la solicitud.

El procedimiento se iniciará con la presentación de la solicitud ante el DECVP. En caso de que la solicitud no constituya venta a plazo de conformidad con el artículo 44 de la Ley N° 7472, el DECVP rechazará ad- portas por resultar manifiestamente improcedente, para lo cual se emitirá una resolución razonada en esos términos. Dicha resolución tendrá los recursos

ordinarios que establece la LGAP, para lo cual deberán ser interpuestos dentro del plazo de tres días hábiles siguientes a su notificación.

Admitida la solicitud, el DECVP procederá a realizar el análisis de fondo de los requisitos legales descritos en la Ley N° 7472 y el presente reglamento y procederá a emitir un informe legal sobre el cumplimiento de estos.

De observarse ausencia o falta de alguno de los requisitos, el DECVP procederá a prevenir por única vez para que, en el término de diez días hábiles, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 8220 se cumpla lo que corresponda. Vencido este plazo sin que el comerciante o responsable del plan subsane, corrija o complete lo prevenido se procederá al archivo definitivo de la solicitud.

Una vez que el comerciante o responsable del plan cumpla con la prevención, el DECVP procederá a resolver mediante resolución la autorización o rechazo del plan, resolución que será notificada en el medio señalado.

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

Sin perjuicio de que las gestiones hayan sido archivadas, por las razones de los precedentes párrafos, el comerciante o responsable del plan podrá presentar nuevamente la solicitud adjuntando todos los requisitos para obtener la correspondiente autorización, previo cumplimiento de las disposiciones legales.

[Ficha artículo](#)

**Artículo 37.-Procedimiento de revisión del cambio de las condiciones financieras del comerciante o responsable del plan.** De presentarse un cambio en las condiciones financieras del comerciante o responsable del plan, éste deberá solicitar la autorización del cambio en los planes autorizados ante el DECVP, para lo cual deberá presentar la información actualizada para determinar la solvencia económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de este reglamento, y la información actualizada sobre los planes vigentes, de conformidad con lo establecido con el artículo 12 de este reglamento.

El DECVP contará con el plazo de un mes para analizar y resolver la solicitud; de

considerar que la información presentada incumple con los requisitos establecidos, procederá a prevenir a la empresa otorgándole un plazo de diez días hábiles para que subsane, corrija o complete la información al tenor de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley N° 8220. Vencido este plazo sin que el comerciante o proveedor subsane, corrija o complete lo prevenido se procederá al retiro de la autorización mediante resolución fundada. Este acto administrativo tendrá los recursos ordinarios, para lo cual deberán ser interpuestos dentro del plazo de tres días hábiles. El recurso de revocatoria lo resolverá la DAC a través del DECVP y el de apelación el Superior Jerárquico Supremo.

El DECVP analizará la información y determinará los ajustes pertinentes que debe realizar el comerciante o responsable del plan con respecto a la garantía y/o cantidad de unidades habitacionales que integran el plan autorizado; siendo que, en caso de que se concluya que la empresa no demuestra la solvencia económica requerida para la autorización solicitada y deba rendir una garantía, se otorgará un plazo de diez días hábiles para que se rinda la misma, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 del presente reglamento.

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, de acuerdo a lo señalado en el artículo 35 del presente reglamento.

#### [Ficha artículo](#)

Artículo 38.-**Cambios en el plan de desarrollo inmobiliario.** De presentarse un cambio en las condiciones en que fue autorizado el plan de venta a plazo de ejecución futura de proyecto inmobiliario, el comerciante o responsable del plan, deberá solicitar la autorización de tales cambios ante el DECVP. El MEIC contará con un plazo de un mes para resolver la solicitud y podrá requerirle al responsable del plan la información respectiva a fin de determinar si existe un menoscabo en los derechos e intereses legítimos de los consumidores. El comerciante o responsable del plan deberá cumplir además con lo siguiente:

a. En el caso del cambio del comerciante o responsable del plan el nuevo comerciante deberá:

a.1 - Cumplir con todos los requisitos establecidos en el artículo 5, a partir del inciso b) de este Reglamento.

a.2 - Una declaración jurada donde se compromete a respetar las condiciones pactadas en su momento con los consumidores o promitentes compradores.

a.3 - Copia del contrato de Fideicomiso aprobado o su adenda donde se refleje el cambio del responsable del plan.

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 los mismos por parte del consumidor o promitente comprador.

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

#### [Ficha articulo](#)

Artículo 39.-Sobre la presentación de información al MEIC: la remisión de información prevista en los artículos 5, 12, 20, 21, 23, 24, 25, 29, 30 y 35, 37, deberá realizarse por medio del correo electrónico: autorizacionesinmobiliario@meic.go.cr, o en las instalaciones físicas del MEIC.

#### [Ficha articulo](#)

Artículo 40.-**Sobre la confidencialidad:** La información y documentación aportada por el comerciante o responsable del plan al MEIC será estrictamente confidencial, según lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley N° 7472.

#### [Ficha articulo](#)

Artículo 41.-**Acciones legales.** Si el DECVP comprobare mediante fiscalizaciones de oficio o por denuncia que los planes de venta a plazo o de ejecución futura de bienes inmuebles se encuentran en el mercado sin autorización o en términos diferentes a lo

autorizado, 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. Asimismo, se informará 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.

[Ficha artículo](#)

## CAPÍTULO V

### Disposiciones finales

Artículo 42.-**Derogatoria.** Deróguense del Decreto Ejecutivo N° 37899-MEIC del 08 de julio de 2013, publicado en el Diario Oficial *La Gaceta* N° 182 del 23 de setiembre de 2013, artículo 2 las siguientes definiciones: desarrollador inmobiliario, garantía de cumplimiento en bienes inmuebles y proyectos de desarrollo inmobiliario y venta a plazo de bienes inmuebles; asimismo, 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.

[Ficha artículo](#)

Artículo 43.-**Vigencia.** Este reglamento rige a partir de los noventa días naturales posteriores a su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Dado en la Presidencia de la República.-San José, a los nueve días del mes de abril de dos mil veintiuno.

[Ficha artículo](#)

ANEXO

FORMULARIO 001:

REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE REGISTRO Y AUTORIZACIÓN PARA LAS VENTAS A  
PLAZO DE BIENES O DE EJECUCIÓN FUTURA DE BIENES INMUEBLES

1. Descripción de la naturaleza o tipo del plan ofrecido:

2. Ubicación geográfica exacta:

3. Extensión o área del terreno a desarrollar en el plan o etapa:

4. Descripción de las facilidades, áreas sociales y comunes del plan:

5. Número y tipos de unidades que se estiman ofrecer en la etapa:

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

7. Los plazos estimados para formalizar la venta y entrega del plan y cada etapa cuando el plan se desarrolle por etapas:

8. Firma del representante legal sea persona física o jurídica:

[Ficha artículo](#)



Fecha de generación: 01/03/2023 12:37:56 p.m.

[Ir al principio del documento](#)