

**Deloitte.**  
Legal



Legal News

América Central y República Dominicana

SEPTIEMBRE 2021



Costa Rica

# Nueva regulación en ventas a plazo de proyectos inmobiliarios

**Estefanía Ramírez**

Gerente  
Servicios Legales  
Deloitte Costa Rica

El 20 de julio de 2021 se publicó, en el Diario La Gaceta, el nuevo “Reglamento de Ventas a Plazo de Ejecución Futura de Proyectos Inmobiliarios”, Decreto No. 42995-MEIC, que reforma la anterior regulación sobre el tema.

El objetivo de esta normativa es otorgar mayor protección a los consumidores que adquieren este tipo de planes para la compra de vivienda y, a la vez, facilitar el proceso al que se deben someter los desarrolladores para inscribir sus planes de desarrollo inmobiliario. La nueva regulación entrará a regir 90 días a partir de su publicación, lo que debe ocurrir en este mes de octubre.

Uno de los puntos de mayor interés para los desarrolladores inmobiliarios es la simplificación del trámite de inscripción de los planes de venta a plazo ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC). Con la nueva regulación, no se tendrá que aportar datos como: tipo de garantía por otorgar y la suma de dinero que se solicita como aporte; copia certificada por un notario público del contrato de construcción autorizado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), ni detalle del financiamiento que tendría el proyecto inmobiliario.

Entre los requisitos para la solicitud de inscripción de los proyectos de venta a plazo que aplicarán a los desarrolladores se destacan:

- a. Completar el Formulario No. 001 que contiene el detalle del proyecto.
- b. Presentar la copia de los modelos de contrato de opción de venta, los cuales deben observar los lineamientos establecidos por el Reglamento.
- c. Incluir copia certificada del fideicomiso que demuestre la solvencia económica requerida para completar el proyecto; o, en su defecto, la garantía bancaria correspondiente.

La lista completa de los requisitos que debe presentar el responsable del proyecto consta en el Reglamento.

Con este nuevo procedimiento de inscripción de proyectos, los desarrolladores que ofrezcan este tipo de planes de ventas a plazo quedarán automáticamente inscritos ante el MEIC con solo completar el formulario y cumplir con los requisitos antes mencionados, una vez que se haya aprobado el proyecto de ventas a plazo. Esta inscripción se mantendrá vigente durante todo el plazo del proyecto autorizado.

La otra gran novedad del nuevo reglamento es la inclusión de la figura del fideicomiso de protección de primas que pretende sustituir el otorgamiento de una garantía bancaria. El objetivo del fideicomiso es custodiar, manejar y administrar todos los dineros que aporten los consumidores, ya sea por concepto de prima, pagos extraordinarios o abonos adicionales, dinero que será entregado al responsable del plan. Eso sí, los desembolsos por parte del fideicomiso al desarrollador se harán únicamente contra la comprobación efectiva del avance adecuado del proyecto, según lo registrado.

Con la figura del fideicomiso se separan y protegen los dineros cancelados por los consumidores del patrimonio del desarrollador, al manejarse en una cuenta por aparte y bajo la responsabilidad de un fiduciario que tendrá la responsabilidad de seguir las instrucciones establecidas en el contrato para el manejo y desembolso de los fondos.

Con estas modificaciones se recomienda a todos aquellos que actúan como desarrolladores asesorarse técnicamente respecto de los diferentes aspectos del fideicomiso, así como respecto de otros aspectos de la reforma ocurrida, no solamente para cumplir con los nuevos lineamientos respecto de sus clientes, sino también para hacer un uso óptimo de los mecanismos que pretenden facilitar su negocio.



## Costa Rica

El **23 de agosto de 2021** se aprobó, en segundo debate, en la Asamblea Legislativa, el **Proyecto de Ley No. 21749 (Reforma de la Ley contra el hostigamiento o acoso sexual en el empleo y la docencia)**. Este proyecto promueve una modificación a los artículos 29 y 38 de Ley contra Hostigamiento o Acoso Sexual en el Empleo y la Docencia, No. 7476. Dentro de sus modificaciones se cambian los plazos para interponer una denuncia por este tema a ocho años. Por el momento se encuentra pendiente la firma y publicación de la Ley.

Los diputados aprobaron, en primer debate, el **Proyecto de Ley No. 21522**, que busca la autorización para una amnistía por parte de la Caja Costarricense de Seguro Social destinada a condonar a patronos y trabajadores independientes por deudas pendientes con esta institución. El proyecto se encuentra en consultas de constitucionalidad.



## El Salvador

El **6 de agosto de 2021** se publicó en el Diario Oficial la reforma a la **Ley de Firma Electrónica**, que contempla como principales cambios:

- i. Equiparar la firma electrónica simple y certificada con la firma autógrafa.
- ii. Regular lo relativo a los proveedores de servicios de certificación y servicios de almacenamiento de documentos electrónicos.
- iii. Incorporar las figuras del sello electrónico y el sello de tiempo, estableciendo sus requisitos y efectos jurídicos.
- iv. Regular el uso del sello electrónico, el sello de tiempo y la firma electrónica por parte de los órganos de gobierno.
- v. Incorporar disposiciones legales para regular con mayor claridad el valor probatorio de los mensajes de datos y los documentos electrónicos, cuando se ha usado la firma electrónica simple y la firma electrónica certificada, el sello de tiempo y el sello electrónico.



## Guatemala

Por **Acuerdo No. 42-2021**, de la Municipalidad de Guatemala, publicado en el Diario Oficial el **23 de agosto de 2021**, se aprueban las disposiciones de reactivación económica en el sector de construcción. Esta normativa tiene como propósito dictar disposiciones para que, en el sector construcción afectado por la pandemia, pueda promoverse el crecimiento económico, la creación de empleos, la productividad y la inversión en el municipio de Guatemala. La Ley entró en vigor el 24 de agosto de 2021. La nueva normativa entró en vigencia el 24 de agosto de 2021.



## Honduras

El **13 de agosto de 2021** se publicó el **Acuerdo No. CSJ-02-2021**, de la Corte Suprema de Justicia, que aprueba el inicio del proceso de implementación del sistema de expediente judicial electrónico (SEJE).



## Nicaragua

El **10 de agosto de 2021** se publicó la **Ley del Digesto Jurídico Nicaragüense de la Materia Soberanía y Seguridad Alimentaria y Nutricional**, que recopila, ordena, depura, consolida y actualiza el marco jurídico vigente aplicable a dicha materia.

El 5 de agosto de 2021 se publicó el Decreto Presidencial No. 17-2021, que adiciona el Decreto Ejecutivo No. 22-2015, el cual, a su vez, regula el Protocolo del Estado. Con este nuevo Decreto se establece que cualquier gobierno, estado extranjero, organismo o institución internacional que desee otorgar un premio, condecoración o reconocimiento a una persona natural o jurídica nicaragüense, deberá solicitar el previo consentimiento del Gobierno de Nicaragua respecto al premio, por medio del Ministerio de Relaciones Exteriores, a fin de contar con el respectivo beneplácito.

# Insumos para enfrentar la nueva realidad



Acceso a nuestra página de **Perspectivas Legales**. Un portal donde podrá conocer las medidas anunciadas por los gobiernos de todo el mundo como respuesta a la pandemia por COVID-19.



**Combatiendo al Covid-19 con resiliencia.** Acceda una colección de artículos para ayudar a las empresas a gestionar y mitigar el riesgo asociado con el COVID-19.



Conozca la **Guía Laboral Internacional**, en la cual encontrará las normativas laborales, de más de 60 países, que regulan la contratación y despido de trabajadores.

# Legal Digital

## Costa Rica **Títulos Valores Electrónicos**

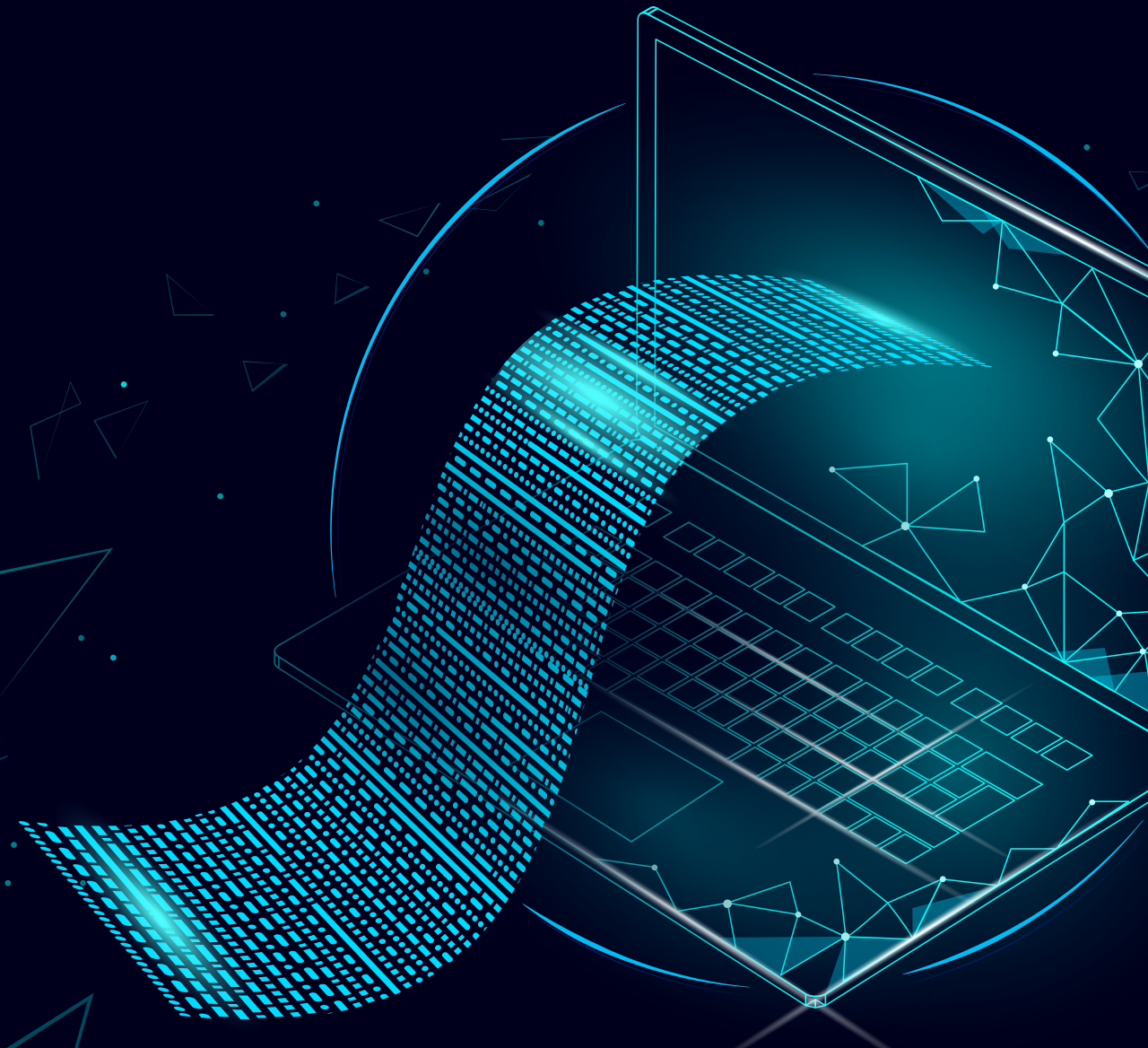
Desde la entrada en vigencia de la factura electrónica en Costa Rica, se han generado algunas modificaciones al Código de Comercio, a fin de garantizar que la digitalización de la factura no afecte su cobro a nivel judicial. Con aciertos y desaciertos, el pasado 31 de agosto se aprobó, en segundo debate, la ley para confirmar el carácter ejecutivo de la factura electrónica y constituirla en valor negociable. Dicha norma entrará a regir a partir de su publicación.

---

**Gloriana Alvarado**  
Gerente  
Servicios Legales  
Deloitte Costa Rica

---

**Adriana Schnyder**  
Consultora Senior  
Servicios Legales  
Deloitte Costa Rica



**Algunos detalles de importancia:**

1. Por medio de esta norma se establece que la factura comercial y de servicios tiene carácter de título ejecutivo y que podrá transmitirse por endoso; disposición que es aplicable igualmente a otros títulos ejecutivos cuando consten en documentos electrónicos.
2. Se establece que, cuando se trate de una factura emitida por medios electrónicos, que conste en un documento digital, es válida la aceptación, así como cualquier otra aceptación que realice el deudor por medio de comprobantes electrónicos, mensajes de confirmación o cualquier otra señal, suscritos mediante firma digital o firma digital certificada, dándole fuerza probatoria a estas manifestaciones.
3. De igual manera, la factura comercial que se emita por medios electrónicos y que se acepte por medio del procedimiento establecido por la Dirección General de Tributación o por medio de la aceptación automática, será título ejecutivo.
4. A la Dirección de Tributación le corresponde, además, reglamentar los requisitos de forma de las facturas electrónicas, así como los mecanismos de aceptación y consulta pública de la aceptación de estas para su verificación por terceros.
5. Se establece que, por medio de la Central de Valores, se procederá con la recepción, confirmación, custodia y anotación en cuenta de la factura electrónica como valor, lo que otorga al emisor o tenedor de la factura, el derecho de circulación y de negociación en los mercados secundarios. Así, los sistemas de anotación en cuenta de facturas se registrarán por lo establecido en la Ley Reguladora del Mercado de Valores y vía reglamento, se van a establecer los procedimientos para la ejecución de proceso de anotación en cuenta.

El avance en la factura electrónica, si bien, tiene un componente fiscal que dio su impulso a esta figura, lo cierto es que, ha dinamizado el mercado y ha generado grandes retos a nivel procedimental, pero no ha sido el único título valor cuya digitalización se ha pretendido. Actualmente, está en discusión, en la corriente legislativa, el proyecto de Ley No. 21601 (Ley sobre letra de cambio y el pagaré electrónicos), a través de la cual se pretende la desmaterialización y electrificación de la letra de cambio y el pagaré, así como su anotación en los registros centralizados, buscando que el derecho sustantivo en cuanto a la regulación de estos dos títulos valores se mantenga inalterable, pero que se permita su aplicación de igual manera a estos dos títulos en formato electrónico.

Este proyecto de ley tiene como base fundamental los principios de neutralidad tecnológica, equivalencia funcional, inalteración del derecho preexistente, valor equivalente de la firma y los que establece la Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos con relación a la clara intención de garantizar que estos dos títulos valores puedan desmaterializarse, emitirse, custodiarse, administrarse, endosarse y circular de la misma manera que se ha hecho hasta el día de hoy a través de los títulos físicos.

El proyecto aún se encuentra en conocimiento de la Asamblea Legislativa; aunque fue convocado el pasado 1º de setiembre para ser discutido en primer debate, se presentaron cuatro mociones de cambio del texto, por lo que el proyecto regresó a la comisión de asuntos económicos. Una vez revisadas las mociones, el proyecto se enviará nuevamente al Plenario para su debate.

Los mantendremos informados sobre su desarrollo y las implicaciones que tiene para la regulación de esta forma de relaciones comerciales y financieras.

# Contactos

## **Carlos Valverde**

Coordinador de Asuntos Regionales  
para Centroamérica, Panamá y  
República Dominicana  
Socio Líder Deloitte Legal en Costa Rica  
cavalverde@deloitte.com

## **Tomás Guardia**

Socio de Servicios Legales  
Costa Rica, Honduras,  
Nicaragua y República Dominicana  
tguardia@deloitte.com

## **Federico Paz**

Socio de Impuestos y Servicios Legales  
El Salvador  
fepaz@deloitte.com

## **Estuardo Paganini**

Socio de Impuestos y Servicios Legales  
Guatemala  
egpaganini@deloitte.com



# Deloitte.

## Legal

### **Sobre Deloitte**

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, a su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com) para obtener más información sobre nuestra red global de firmas miembro.

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría y assurance, consultoría, asesoría financiera, asesoría en riesgos, impuestos y servicios legales, relacionados con nuestros clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios. Los más de 330,000 profesionales de Deloitte están comprometidos a lograr impactos significativos.

Tal y como se usa en este documento, “Deloitte S-Latam MXCA, S.C.” es la firma miembro de Deloitte y comprende varios países: Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá y República Dominicana. Involucra varias entidades relacionadas, las cuales tienen el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limitan sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría fiscal, asesoría legal, en riesgos y financiera respectivamente, así como otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”.

Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales, o por otras personas, razón por la cual no asumimos ninguna responsabilidad por eventuales sanciones y/o condenas que se puedan derivar de la aplicación de las mismas. Sin embargo, reiteramos que nuestra opinión tiene soporte legal y técnico para ser debatida ante las autoridades de impuestos.

### **Sobre esta publicación**

Esta comunicación contiene solamente información general y Deloitte no está, por medio de este documento, prestando asesoramiento o servicios contables, comerciales, financieros, de inversión, legales, fiscales u otros.

Esta comunicación no sustituye dichos consejos o servicios profesionales, ni debe usarse como base para cualquier decisión o acción que pueda afectar su negocio. Antes de tomar cualquier decisión o tomar cualquier medida que pueda afectar su negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. No se proporciona ninguna representación, garantía o promesa (ni explícito ni implícito) sobre la veracidad ni la integridad de la información en esta comunicación y Deloitte no será responsable de ninguna pérdida sufrida por cualquier persona que confíe en esta presentación.