

La Uruca, San José, Costa Rica, miércoles 18 de noviembre del 2009. N° 224

PROYECTOS
SISTEMA COSTARRICENSE DE MICROFINANZAS

Expediente N° 17.555

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Dentro de las funciones del Estado se encuentra promover el desarrollo económico del país, con especial atención de las zonas rurales, las comunidades agrícolas más alejadas de los centros de población y los grupos que desarrollan microempresas de subsistencia. En ese sentido, conviene emitir disposiciones legales que permitan la creación de entidades financieras dedicadas al microcrédito, a fin de proveer a los micro, pequeños y medianos empresarios los recursos necesarios para la fundación de nuevas microempresas y el fortalecimiento de las existentes.

En nuestros días existen varias entidades privadas que suministran diferentes tipos de microcréditos con fines lucrativos, lo que implica el pago de tasas de interés descomunales, generalmente, sobre bienes sobrevalorados, lo que significa un costo mucho mayor para quienes los solicitan; son muy pocos los préstamos destinados a contribuir con el fortalecimiento del pequeño comerciante, artesano o agricultor.

Durante este milenio el microcrédito o la microfinanciación se han convertido en una valiosa propuesta para favorecer a los sectores más pobres de Latinoamérica; en la “V Cumbre de las Américas”, celebrada entre el 17 y el 19 de abril, se retomó la iniciativa como una de las respuestas más favorables para los sectores de mayor necesidad económica.

Otro antecedente valioso es la resolución de la Asamblea General de la Organización de los Estados Americanos (OEA), de junio de 2005, acordada en Florida, Estados Unidos, denominada “Microcrédito y microfinanciación para la creación de empleo y reducción de la pobreza e instrumentos de ayuda a la cohesión social y la participación comunitaria”. En este documento se destaca la pobreza crítica como un obstáculo al pleno desarrollo democrático de los pueblos del hemisferio.

Esa resolución se fundamenta en los principios de solidaridad y cooperación interamericana en la búsqueda de la equidad, la justicia social y el desarrollo integral de los pueblos.

Además, se cita la “Declaración de Santiago sobre democracia y confianza ciudadana: un nuevo compromiso de gobernabilidad para las Américas”, la cual señala que el fortalecimiento de la

governabilidad democrática requiere la superación de la pobreza y evita la exclusión social, ya que la promoción del crecimiento económico con equidad, mediante políticas públicas y prácticas de buen gobierno, fomentan la igualdad de oportunidades.

Para emitir la resolución de la OEA de 2005, se tomaron en cuenta las siguientes realidades:

“TOMANDO EN CUENTA:

Que un porcentaje elevado de las familias del hemisferio no tienen acceso a los servicios financieros y sistemas formales de crédito, quedando excluidas de los mismos por considerarse las operaciones de crédito con estas familias no rentables o lucrativas para el sistema bancario formal.

Que en muchos de los países de América Latina y el Caribe opera un sistema basado en actividades productivas informales que coadyuvan a la supervivencia de gran parte de la población.

Que millones de personas buscan superar la exclusión social y económica mediante el desarrollo de actividades productivas y comerciales de pequeña magnitud, rurales y urbanas, fuera de los circuitos de la economía formal, en donde dan inicio a iniciativas de pequeña producción y pequeño comercio que valorizan recursos no utilizados, representan esfuerzos de integración económica, social, política y cultural y tienen elementos de solidaridad.

Que es fundamental promover la innovación tecnológica y productiva, el acceso a las tierras de cultivo, riego, educación, asistencia sanitaria básica, la equidad de género, la sostenibilidad económica y medioambiental, con el fin de generar diferentes modos de producción, comercialización y distribución de la riqueza socialmente justos que contribuyan a satisfacer las necesidades de las familias y las comunidades tradicionalmente excluidas de los procesos de desarrollo para que los beneficios de este lleguen a todos por igual.

Que el microcrédito y la microfinanciación son herramientas financieras importantes en la lucha contra la pobreza, fomentan la creación de patrimonio, de empleo y la seguridad económica, dan autonomía a las personas que viven en pobreza, en particular a las mujeres, contribuyendo a crear una economía en la que todos y todas participen sin exclusión.

Que el microcrédito y la microfinanciación contribuyen a generar lazos de solidaridad, participación comunitaria democrática, cohesión e integración social, y a dinamizar las economías locales y fomentar la colaboración entre personas e instituciones relacionadas con el desarrollo económico.

Que es necesario crear y canalizar fondos, especialmente del gobierno y de donantes, a las instituciones de microcrédito, mediante organizaciones autónomas de financiamiento, a nivel nacional y regional...” (sic.) (AG/RES. 2082 (XXXV-O/05), aprobada en la cuarta sesión plenaria, celebrada el 7 de junio de 2005.

Adicionalmente, en otra resolución de la OEA, de 15 de diciembre de 1998, (Nº 53/197), se proclamó el año 2005 Año Internacional del Microcrédito y se pide aprovechar esa conmemoración para dar impulso a los programas de microcrédito en todos los países, en particular los países en desarrollo.

Según el Departamento de Información Pública de las Naciones Unidas, (www.yearofmicrocredit.org), hasta el año 2005 los clientes de préstamos de microcréditos duplicaron sus ingresos en dos años y adquirieron mayores posibilidades de acceder a los servicios de salud y educación (Centro de Investigación de Desarrollo Global). En Bangladesh, por ejemplo, el cuarenta y ocho por ciento de las familias pobres con acceso a los préstamos de microcrédito superó la línea de la pobreza y en países como Brasil, Indonesia, Ghana e India, las estadísticas reflejan

datos positivos en cuanto a la superación de las familias pobres en áreas como la educación, la salud y la participación de la mujer.

Es conveniente rescatar una expresión de Mark Malloch Brown, administrador del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo en 2005, quien expresó: *“La microfinanciación es mucho más que un simple instrumento de generación de ingresos. Al potenciar directamente el papel de los pobres, particularmente las mujeres, se ha convertido en uno de los principales mecanismos para lograr los objetivos de desarrollo del milenio, específicamente el objetivo primordial de reducir la pobreza extrema a la mitad para 2015”*.

Por último, cabe citar un proyecto valioso que se emprendió en Bolivia y que fue el tema de prosperidad humana que se discutió en la “V Cumbre de las Américas”, celebrada en abril de 2009, en Puerto España.

En Bolivia se ha citado el caso de microempresarios que han requerido préstamos hasta de 17 dólares para fortalecer sus pequeños proyectos artesanales; muchas de estas personas beneficiarias son analfabetas y su principal fuente de sustento son las ventas ambulantes. Estas personas cuentan con la posibilidad de incrementar el monto de su préstamo, una vez que hayan cumplido con el requisito de ahorro obligatorio, y, por consiguiente, capacidad para sostener su pequeño negocio.

Eso es solo una parte de las experiencias positivas del microcrédito y la microfinanciación, cuyos resultados con grupos de mujeres emprendedoras también han dado frutos en países como Estados Unidos.

La presente iniciativa de ley crea nuevas entidades bancarias que se dedicarán, exclusivamente, a ofrecer el servicio de microfinanzas y asesoría en beneficio de las zonas rurales y las comunidades de alto riesgo social; será un sistema de financiamiento adicional a los ofrecidos por el Sistema Bancario Nacional y el Sistema de Banca para el Desarrollo, este último creado mediante la Ley N° 8634, de 23 de abril de 2008.

Asimismo, este proyecto de ley propicia la creación de instituciones modernas de microcrédito que complementen, de manera eficaz, la función de los bancos estatales, los bancos comerciales y las empresas financieras no bancarias, y reduce, significativamente, las limitaciones operativas que estos han experimentado por su propia naturaleza.

Con la creación de esas instituciones financieras de microcrédito se espera estimular una mayor inversión de capitales rurales y comunales que actualmente permanecen ociosos, así como el ahorro y la inversión por parte del público.

Esta iniciativa de ley plantea la conveniencia de que las instituciones de microcrédito reciban fondos del público para otorgarlos en operaciones crediticias sujetas a una misma orientación y fiscalización, aun cuando gocen de supervisión y reglamentación diferenciadas, de modo que cumplan con su cometido de banca social y de desarrollo rural y comunal.

Con el propósito de ofrecer una nueva oportunidad de crédito para las comunidades campesinas, indígenas, marginales, artesanales y las jefas de hogar, en particular aquellos grupos que siempre han experimentado dificultades de acceso al crédito barato y diferenciado que les permita desarrollar micro y pequeñas empresas familiares, rurales y campesinas, para mejorar su situación económica y social, someto a consideración de esta Asamblea Legislativa el presente proyecto de ley de creación del Sistema Costarricense de Microfinanzas.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

SISTEMA COSTARRICENSE DE MICROFINANZAS

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

ARTÍCULO 1.- Creación

Créase el Sistema Costarricense de Microfinanzas, cuya finalidad será promover servicios financieros y crediticios destinados al sector rural y comunal, como una opción para las zonas rurales y las comunidades en condiciones de vulnerabilidad social, a fin de que se integren a los sistemas económicos y sociales del país.

ARTÍCULO 2.- Definición

Para los efectos de la presente Ley, se entiende por Sistema Costarricense de Microfinanzas (en adelante SCM), el sistema encargado de atender al sector de la micro, pequeña y mediana empresa mediante el otorgamiento de créditos y otros servicios financieros, así como a los micro, pequeños y medianos empresarios, mujeres empresarias y jefas de hogar.

El SCM estará integrado por las microfinancieras, las cuales se dedicarán al fomento, el financiamiento y la promoción de este sector.

ARTÍCULO 3.- Autorización para integrar las instituciones financieras de microfinanzas

Para efectos de la presente Ley se autoriza la organización y el funcionamiento de las siguientes instituciones financieras de microfinanzas (en adelante IFIM):

- a) Bancos de inversión rural y comunal (BIRC)
- b) Bancos de microfinanzas (BMF)
- c) Financieras rurales (FR)
- d) Empresas de capitalización inmobiliaria (ECI)
- e) Empresas comunales de crédito (ECC)

Estas entidades financieras tendrán como objeto principal la canalización de recursos para los micro, pequeños y medianos prestatarios y sus emprendimientos, cuyas actividades se localicen tanto en áreas rurales como en comunidades marginales.

Las instituciones financieras de microfinanzas (IFIM) se podrán identificar por las siglas BIRC, BMF, FR, ECI o ECC, al final de su nombre o razón social, según corresponda.

ARTÍCULO 4.- Ámbito de operación

Los BIRC podrán operar solo a nivel nacional; los BMF, solo a nivel regional; las FR, solo a nivel provincial, y las ECI y ECC, solo a nivel cantonal o distrital, según se disponga en su estatuto social.

Las IFIM serán supervisadas por la Intendencia de Fomento y Supervisión de Instituciones Financieras de Micro Crédito, adscrita al Ministerio de Economía, Industria y Comercio, de conformidad con los parámetros de supervisión dispuestos en la Ley orgánica del Banco Central de Costa Rica, N° 7558, y sus normas reglamentarias.

ARTÍCULO 5.- Capital de las instituciones financieras de microfinanzas

Las IFIM se organizarán como sociedades anónimas; para su constitución deberán contar con un capital suscrito y pagado por los siguientes montos, según el tipo de institución de que se trate:

- a) Tres millones de dólares para los BIRC
- b) Dos millones de dólares para los BMF
- c) Un millón de dólares para las FR
- d) Medio millón de dólares para las empresas ECI
- e) Cincuenta mil colones para las ECC

ARTÍCULO 6.- Porcentaje de la cartera de crédito

Las IFIM, salvo las ECI y las ECC, deberán mantener una cartera de préstamos no menor del setenta y cinco por ciento (75%) en créditos con garantía personal que no excedan el uno por ciento (1%) del patrimonio neto, y en préstamos con garantía específica que no excedan el tres por ciento (3%) del patrimonio neto de la empresa.

CAPÍTULO II

Bancos de inversión rural y comunal

ARTÍCULO 7.- Función de los bancos de inversión rural y comunal

La principal actividad de los BIRC comprenderá la recepción de depósitos a plazo fijo superior a un año, y la práctica de operaciones de financiamiento de capital fijo y circulante por plazos compatibles con los practicados en la captación de recursos, incluidos los fondos atribuidos por el Gobierno. Los BIRC también podrán realizar las siguientes operaciones:

1.- Operaciones pasivas o de captación de recursos ajenos:

- a) Depósitos a plazo por períodos superiores a un año con tasas de interés fijas, o superiores a dos años con tasas de interés fluctuantes.
- b) Empréstitos contraídos en el exterior.
- c) Empréstitos contraídos en el país.
- d) Colocación de obligaciones con plazos de vencimiento mínimos de un año.

2.- Operaciones activas, o de aplicación de recursos propios o de terceros:

- a) Empréstitos concedidos para el financiamiento de capital fijo.
- b) Empréstitos concedidos para el financiamiento de capital circulante, incluso para el financiamiento de productos y de exportación de productos.
- c) Arrendamiento financiero.
- d) Adquisición de acciones, obligaciones y de cualesquiera otros títulos y valores mobiliarios de emisión autorizada por ley específica o por el Banco Central para inversión o reventa en el mercado de capitales.
- e) Cesión de posiciones en empréstitos obtenidos en el exterior por un período no inferior a dos años y autorizados por el Banco Central.
- f) Otorgamiento de garantía en empréstitos en el país o provenientes del exterior, en este caso con la autorización del Banco Central.

3.- Operaciones especiales complementarias de operaciones activas y pasivas:

- a) Distribución o colocación en el mercado de títulos privados, de acuerdo con la ley específica.
- b) Administración de la cartera de títulos y valores mobiliarios para clientes y consultoría en inversiones.
- c) Administración de los fondos de inversión conjunta.
- d) Suscripción de acciones y obligaciones, según las formalidades establecidas por ley o el Reglamento del Banco Central, destinadas a su distribución o colocación en el mercado de capitales.

ARTÍCULO 8.- Servicios técnicos de los bancos de inversión rural y comunal

Para la valoración de sus operaciones, los bancos de inversión rural y comunal deberán contar con servicios técnicos en las siguientes especialidades:

- a) Análisis de estudios de viabilidad y de apreciación de los aspectos técnicos y económico-financieros.
- b) Auditoría y análisis financiero y de riesgos.
- c) Fiscalización de la ejecución de proyectos.
- d) Operaciones con títulos y valores mobiliarios.

Los servicios, previstos en este artículo, serán ofrecidos directamente por el banco, o mediante contratos con empresas o personas consultoras especializadas que se encuentren inscritas en el registro especial que llevará el órgano estatal de supervisión.

ARTÍCULO 9.- Plazos y garantías de las operaciones de capital circulante

Las operaciones de financiamiento de capital circulante tendrán una duración mínima de un año y máxima de cinco años.

Los BIRC podrán financiar operaciones de capital circulante sin garantías reales hasta el cincuenta por ciento (50%) de la totalidad de los fondos propios, siempre y cuando se ofrezcan otras garantías idóneas.

ARTÍCULO 10.- Operación de acciones, títulos y valores

Los BIRC podrán operar en todas las modalidades de suscripción de acciones u obligaciones destinadas a su colocación en el mercado, conforme a las disposiciones legales vigentes.

Los títulos y los valores suscritos deberán ser colocados en el mercado en un plazo máximo de 180 días; caso contrario, deberán ser subastados y adjudicados en efectivo al mejor postor.

ARTÍCULO 11.- Empréstitos del exterior

Con autorización del Banco Central, los BIRC podrán contraer empréstitos en el exterior a plazos mínimos de dos años y deberán cederlos, posteriormente, al sector empresarial nacional, sito en su área geográfica de domicilio. En caso de inopia, podrán cederlos a empresas de otras áreas geográficas.

La cesión deberá obligar al cesionario a pagar o liquidar la obligación con moneda extranjera, o su equivalente en moneda nacional, según el tipo de cambio respectivo al momento del pago.

Los empréstitos obtenidos en el exterior estarán exentos de reserva mínima de caja.

ARTÍCULO 12.- Empréstitos del Banco Central

Los BIRC podrán beneficiarse de empréstitos de liquidez o asistencia financiera del Banco Central en las condiciones que este fije.

ARTÍCULO 13.- Reservas captadas del público

Los BIRC podrán mantener reservas captadas del público en cuentas que no rindan intereses ni sean objeto de movimientos con cheques, con el objeto de aplicarlas en los títulos, los valores mobiliarios, las operaciones activas o la prestación de servicios.

Si estos recursos no son aplicados en un plazo de quince días desde su recepción pasarán a custodia del Banco Central, incluso para su aplicación.

ARTÍCULO 14.- Depósitos a plazo

Los BIRC podrán aceptar depósitos a un plazo máximo de un año con la emisión del certificado respectivo.

ARTÍCULO 15.- Fondos de inversión conjunta

Los BIRC podrán administrar fondos de inversión conjunta, cuyo capital deberán aplicarlo en carteras diversificadas de títulos o valores mobiliarios.

La cartera de inversión del fondo deberá subordinarse al seguimiento y el cumplimiento de los siguientes requisitos de diversificación:

- a)** La aplicación por entidad no debe representar más del diez por ciento (10%) de aplicación de la cartera, ni más del veinte por ciento (20%) del capital votante de la entidad.
- b)** El promedio de aplicaciones por entidad no podrá representar más del cinco por ciento (5%) del valor total de las aplicaciones de la cartera.
- c)** La aplicación por sector o tipo de actividad no podrá exceder del veinte por ciento (20%) del total de las aplicaciones.

ARTÍCULO 16.- Arrendamiento financiero

Se entiende por arrendamiento financiero la operación en la que el banco adquiere un activo fijo y lo cede en arrendamiento a un cliente por un determinado plazo, no menor de tres años, mediante el pago de una remuneración mensual o trimestral. Al finalizar el contrato, el arrendatario se obliga a adquirir el bien por un valor residual de mercado, o a rembolsar el referido valor al banco.

CAPÍTULO III

Bancos de microfinanzas

ARTÍCULO 17.- Actividades de los bancos de microfinanzas

Los BMF podrán realizar las siguientes actividades:

- a)** Recibir depósitos a la vista, de ahorro y a plazo, retirables en días preestablecidos y con previo aviso. Las operaciones anteriores se podrán realizar con menores de edad, siempre y cuando estos actúen por medio de sus representantes legales, de conformidad con la legislación común aplicable.
- b)** Recibir préstamos y créditos de instituciones nacionales o extranjeras, fideicomisos públicos y organismos e instituciones financieras internacionales, así como de sus proveedores nacionales y extranjeros.
- c)** Celebrar, como arrendatarias, contratos de arrendamiento financiero sobre equipos de cómputo, transporte y otros, que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social, y adquirir los bienes que sean objeto de tales contratos.
- d)** Celebrar contratos de arrendamiento sobre bienes muebles e inmuebles para la consecución de su objeto.
- e)** Recibir o emitir órdenes de pago y transferencias en moneda nacional. Las operaciones en moneda extranjera podrán realizarse únicamente para abonar a la cuenta en moneda nacional.
- f)** Descontar, dar en garantía o negociar títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de financiamiento que realicen con sus clientes o ahorrantes, o de las operaciones autorizadas con las personas de las que reciban financiamiento.
- g)** Realizar, por cuenta de sus clientes o ahorrantes, operaciones de factoraje financiero.

- h)** Emitir títulos de crédito, en serie o en masa, para su colocación entre el gran público inversionista.
- i)** Asumir obligaciones por cuenta de terceros, con base en créditos concedidos mediante el otorgamiento de aceptaciones, endoso o aval de títulos de crédito.
- j)** Otorgar descuentos de toda clase, reembolsables a plazos congruentes con los de las operaciones pasivas que celebren.
- k)** Constituir depósitos a la vista o a plazo en otras instituciones de crédito.
- l)** Otorgar préstamos o créditos a sus clientes o ahorrantes sujetos a plazos y montos máximos.
- m)** Realizar inversiones en títulos y valores mobiliarios.
- n)** Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y enajenarlos cuando corresponda.
- o)** Otorgar créditos de carácter laboral a los trabajadores.
- p)** Expedir tarjetas de crédito con base en contratos de apertura de crédito en cuenta corriente.
- q)** Actuar como representante común de los tenedores de títulos de crédito.
- r)** Como arrendador, celebrar contratos de arrendamiento financiero.
- s)** Recibir donativos.
- t)** Prestar servicios de caja de seguridad.
- u)** Ofrecer el servicio de abono y descuento en nómina.
- v)** Fungir como receptor de pago de servicios por cuenta de terceros, siempre que lo anterior no implique para el banco la aceptación de obligaciones directas o contingentes.
- w)** Expedir y operar tarjetas de débito y tarjetas recargables.
- x)** Prestar servicios de caja y tesorería.
- y)** Realizar la compra-venta de divisas por cuenta de terceros.
- z)** Emitir obligaciones subordinadas.

ARTÍCULO 18.- Prohibición

Prohíbese a los BMF recibir en garantía de los préstamos que otorguen a sus socios, sus propias acciones del banco.

CAPÍTULO IV

Financieras rurales

ARTÍCULO 19.- Objeto de las financieras rurales

Las FR son empresas financieras no bancarias, cuyo objeto principal es la canalización de recursos a micros, pequeños y medianos prestatarios; sus actividades se localizan en áreas rurales, comunidades agrícolas, caseríos y zonas marginales dentro de un cantón específico.

Las FR podrán ubicarse y operar, únicamente, a nivel cantonal y distrital.

ARTÍCULO 20.- Operaciones de las financieras rurales

Las FR solamente podrán realizar las siguientes operaciones:

- a)** Recibir depósitos de ahorro y a plazo, en moneda nacional y extranjera.
- b)** Recibir préstamos de instituciones financieras.
- c)** Conceder préstamos en moneda nacional y extranjera, con garantía real o sin ella, y conceder líneas de crédito.
- d)** Emitir títulos valores.
- e)** Descontar letras de cambio, libranzas y pagarés.
- f)** Adquirir, ceder o transferir efectos de comercio, títulos valores y otros instrumentos representativos de obligaciones, así como celebrar contratos de retroventa sobre tales instrumentos.
- g)** Emitir tarjetas de crédito y débito, cargo y cualquier otro instrumento que determine reglamentariamente el Banco Central.
- h)** Efectuar cobranzas, pagos y transferencias de fondos.
- i)** Aceptar letras giradas a plazo que provengan de operaciones de comercio de bienes o servicios en moneda nacional.
- j)** Realizar contratos de derivados de cualquier modalidad en moneda nacional.
- k)** Servir de agente financiero de terceros.
- l)** Recibir valores y efectos en custodia y ofrecer el servicio de cajas de seguridad.
- m)** Realizar operaciones de arrendamiento financiero, descuentos de facturas y administración de cajeros automáticos.
- n)** Asumir obligaciones pecuniarias, otorgar avales y fianzas en garantía del cumplimiento de obligaciones determinadas de sus clientes, en moneda nacional.
- o)** Proveer servicios de asesoría a proyectos de inversión.
- p)** Otorgar asistencia técnica para estudios de factibilidad económica, administrativa, y de organización y administración de empresas.

- q) Realizar operaciones de compra y venta de divisas.
- r) Obtener financiamiento en el exterior para conceder préstamos en moneda extranjera, previa autorización del Banco Central.
- s) Asegurar los préstamos hipotecarios de la vivienda con el seguro del Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) que expida el Banco Hipotecario de la Vivienda.
- t) Servir como originador, titularizador o administrador de activos bancarios susceptibles de titularización.
- u) Fungir como administrador de cartera titularizada por cuenta de emisores de títulos de origen nacional.
- v) Emitir garantías de participación y de cumplimiento para procedimientos de contratación administrativa.
- w) Celebrar contratos de retracto contractual inmobiliario, según las regulaciones de la Bolsa de Comercio.
- x) Las demás que autorice el Banco Central.

CAPÍTULO V

Empresas de capitalización inmobiliaria

ARTÍCULO 21.- Objeto de las empresas de capitalización inmobiliaria

Las ECI serán las sociedades anónimas constituidas conforme a las disposiciones del Código de Comercio. La función principal de las ECI consistirá en comprar o edificar inmuebles y sobre estos celebrar contratos de capitalización inmobiliaria individual con terceros, entregando en depósito al inversionista la correspondiente unidad inmobiliaria. Estos últimos contratos incluyen el derecho de opción del inversionista para la adquisición de la unidad inmobiliaria mediante el pago de su precio al contado, en cualquier momento.

Estas empresas podrán celebrar contratos pasivos para el prefinanciamiento de los inmuebles, y emitir cédulas hipotecarias y demás instrumentos contemplados en el Código de Comercio y en esta Ley.

El importe de la capitalización individual no estará sujeto a retiro y solo podrá ser aplicado al pago del precio de compra de la unidad inmobiliaria, o recuperado por el inversionista mediante la cesión de su posición contractual.

ARTÍCULO 22.- Actividades de las empresas de capitalización inmobiliaria

Las ECI podrán efectuar operaciones vinculadas con programas de capitalización individual relacionadas con el mercado inmobiliario, así como efectuar colocaciones y realizar las funciones y operaciones autorizadas a las mutuales, salvo las asignadas a las entidades bancarias.

El Poder Ejecutivo dictará las normas que regulen las diversas materias vinculadas con este tipo de empresas y sus operaciones, incluyendo, entre otras, las siguientes:

a) Las características de los contratos de capitalización inmobiliaria que celebren con los inversionistas; la entrega de unidades inmobiliarias en depósito civil; el contrato de opción de compra del inmueble por el inversionista, que no estará sujeto al plazo a que se refiere el artículo 1055 del Código Civil y la promesa recíproca de compraventa con señal de trato, así como de los precontratos y contratos de cesión de la posición contractual celebrados por tales personas.

b) El régimen de su prefinanciamiento y la emisión de instrumentos hipotecarios, y demás contemplados en el Código de Comercio y en esta Ley, en moneda nacional o extranjera.

ARTÍCULO 23.- Ámbito de competencia de las empresas de capitalización inmobiliaria

Las ECI pueden actuar, únicamente, en el ámbito provincial.

ARTÍCULO 24.- Operaciones de las empresas de capitalización inmobiliaria

Las ECI podrán realizar las siguientes operaciones:

a) Emitir bonos, en moneda nacional o extranjera, incluidos los ordinarios, los convertibles y los subordinados de diversos tipos y en diversas monedas, así como pagarés y demás instrumentos representativos de obligaciones.

b) Adquirir, conservar y vender instrumentos representativos de deuda privada, e instrumentos representativos de capital que sean materia de algún mecanismo centralizado de negociación, conforme a la ley de la materia.

c) Adquirir, conservar y vender acciones de las sociedades que tengan por objeto brindar servicios complementarios o auxiliares a las ECI y a sus subsidiarias.

d) Adquirir, conservar y vender, en condición de partícipes, certificados de participación en los fondos mutuos y fondos de inversión.

e) Comprar, conservar y vender títulos representativos de la deuda pública, interna y externa, así como obligaciones del Banco Central.

f) Comprar, conservar y vender bonos y otros títulos emitidos por organismos multilaterales de crédito de los que el país sea miembro.

g) Comprar, conservar y vender títulos representativos de la deuda de gobiernos extranjeros, siempre que la menor clasificación asignada a dichos instrumentos no sea inferior a BBB.

h) Operar en moneda extranjera.

i) Adquirir los bienes inmuebles, mobiliario y equipo necesarios para sus actividades.

j) Actuar como fideicomitente de fideicomisos normados por el Código de Comercio y otras leyes.

k) Las demás necesarias para el cumplimiento de su objeto social.

ARTÍCULO 25.- Respaldo en la construcción de edificaciones

En los casos en que las ECI encarguen la construcción de edificaciones de inmuebles sujetos a contratos de capitalización inmobiliaria a terceros, dichas empresas podrán solicitar al constructor las garantías que consideren necesarias para respaldar la existencia, la terminación y la entrega de los inmuebles que serán entregados en depósito a los clientes.

ARTÍCULO 26.- Reglamentación del nivel de apalancamiento

El nivel de apalancamiento crediticio y de mercado de las ECI se rige por lo dispuesto en la reglamentación promulgada por el Banco Central, el cual puede disponer el establecimiento de provisiones preventivas específicas anuales por desvalorización inmobiliaria adicionales a la depreciación lineal, con el fin de proveer el deterioro del valor de esos inmuebles en el mercado. Estas provisiones no tienen efectos tributarios.

ARTÍCULO 27.- Contrato de capitalización inmobiliaria

El documento con fecha cierta que represente el contrato de capitalización inmobiliaria debe contener, por lo menos, lo siguiente:

- a) Individualización de las partes.
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato.
- c) Precio de mercado del inmueble al momento de celebrar el contrato, el cual no incluirá impuestos.
- d) Cronograma de pago que establezca, para cada cuota, la parte destinada al pago por el derecho de uso del inmueble y la parte destinada al pago del aporte de capitalización individual del cliente.
- e) Gastos, impuestos y primas de seguros a cargo del cliente, así como otros importes pactados de común acuerdo entre las partes.
- f) Plazo del contrato y el expreso reconocimiento de la facultad del cliente para ejercer la opción de compra en cualquier momento durante dicho plazo.
- g) Declaración del cliente del conocimiento de la prohibición de arrendar el inmueble a terceros.
- h) Modalidad de pago de las cuotas, así como lugar y fecha de pago de cada cuota.
- i) Especificación de los seguros que deben ser contratados por el cliente y la facultad de la ECI para contratarlos por cuenta o cargo del cliente, si este no lo hace en el plazo establecido para ese efecto.
- j) La posibilidad del cliente de ceder su posición contractual y lo que deberá tenerse en cuenta para efectuar dicha cesión.
- k) Las causales y los efectos de la resolución del contrato.

ARTÍCULO 28.- Documentos de aviso de cobro y estado de cuenta

En el aviso de cobro de las cuotas debe indicarse la parte destinada al pago por el derecho de uso del inmueble y la parte destinada al pago del aporte de capitalización individual del cliente. Además, deben detallarse los montos destinados al pago de tributos, primas de seguro, gastos y otros importes pactados de común acuerdo entre las partes.

Las ECI proporcionan al cliente información respecto a los pagos efectuados y el saldo pendiente de pago del precio del inmueble al cierre de los meses de diciembre, abril y agosto. Dicha información debe ser entregada en el mes subsiguiente al que corresponda la información.

ARTÍCULO 29.- Disolución del contrato

En caso de disolución del contrato de capitalización inmobiliaria, las ECI pueden exigir la restitución inmediata del inmueble objeto del contrato mediante juicio o proceso abreviado. Una vez entregado el inmueble y cuando las ECI hayan colocado el inmueble a otro cliente, las ECI entregan al cliente el monto correspondiente a la capitalización individual y los intereses que se hayan pactado, previo descuento, de ser el caso, de los montos adeudados por el cliente, los daños que pudiera haber sufrido el inmueble y demás gastos incurridos en la devolución del bien. El cliente también asume la pérdida del valor del inmueble que se produzca al momento en que las ECI transfieran a un tercero el inmueble materia de devolución.

ARTÍCULO 30.- Aprobación de los modelos de los contratos

Las ECI deben someter a la aprobación administrativa de la Intendencia los modelos de contratos a ser utilizados en operaciones de capitalización inmobiliaria.

CAPÍTULO VI

Empresas comunales de crédito

ARTÍCULO 31.- Funciones de las empresas comunales de crédito

Las ECC, como organizaciones privadas comunales de desarrollo, serán las encargadas de satisfacer las demandas de crédito de quienes habiten en comunidades rurales.

Las ECC, además, enseñarán los beneficios y fomentarán el hábito de la inversión desde muy temprana edad, por medio de los programas diseñados por fundaciones y organismos no gubernamentales de fomento, desarrollo, inversión y crédito rural y comunal.

Las ECC estarán representadas por las siguientes agrupaciones:

- a)** Sociedades anónimas de capital variable e ilimitado, que se constituyen específicamente para establecer y administrar servicios de crédito dentro de los cantones y distritos rurales, a nivel de sus comunidades y zonas marginales; son de naturaleza empresarial, es decir, buscan que el capital invertido rinda utilidades, además de brindar servicios de crédito.
- b)** Instituciones microfinancieras autónomas formadas por micros, pequeños y medianos productores y jefas de hogar, quienes, mediante la formación de capital, otorgan préstamos y fortalecen la capacidad financiera de los beneficiarios.

ARTÍCULO 32.- Capital social de las empresas comunales de crédito

El capital social de las ECC es variable e ilimitado, con un mínimo de cincuenta mil colones en acciones comunes y nominativas, con un valor facial de un colón cada una, y se forma mediante la compra sucesiva de las acciones emitidas representativas de la totalidad del capital autorizado, no suscrito ni pagado, el cual se irá suscribiendo y pagando mediante las compras sucesivas que hagan los integrantes de las comunidades de base, fundaciones, organizaciones no gubernamentales, empresas y entidades de microfinanzas y terceros, hasta llegar al máximo contemplado como capital autorizado.

Las ECC no tendrán limitación alguna en cuanto al número de acciones que emitan a título de capital autorizado.

Las acciones que las ECC emitan a título de capital autorizado les confieren el derecho de propiedad sobre la empresa y, en concordancia con ello, los socios tienen derecho a dividendos en función de su capital y el tiempo de haber adquirido las acciones durante el período del ejercicio fiscal, así como derechos en la toma de decisiones sobre la empresa.

ARTÍCULO 33.- Porcentaje de acciones para la venta

Las ECC pueden reservarse hasta un cuarenta por ciento (40%) de las acciones autorizadas para venderlas paulatinamente a las personas residentes e interesadas de la comunidad de domiciliación de la sociedad o de comunidades vecinas, sin excederse del cantón de domiciliación.

ARTÍCULO 34.- Exenciones y otros beneficios

Los documentos atinentes a las ECC, así como sus actos, negocios, contratos y formalizaciones estarán exentos de todo tributo, arancel y timbre.

Los honorarios de notario serán del décimo por ciento sobre la estimación de los existentes y no podrán exceder los montos que fije el Colegio de Abogados en el reglamento especial.

Asimismo, las formalizaciones también podrán ser elaboradas y emitidas, sin costo alguno para las ECC, por los notarios de planta de las entidades de microcrédito.

Las ECC y sus operaciones activas y pasivas están exentas de todo encaje legal.

ARTÍCULO 35.- Inicio de operaciones y fiscalización

La constitución y el inicio de operaciones de las ECC no requieren licencia, permiso, patente o autorización de ningún tipo.

El órgano de aplicación de la Ley N° 7786 y su Reglamento será el encargado de fiscalizar a las ECC, sus socios y a quienes aporten fondos para la constitución de títulos de capital. Los aportes para títulos de capital se exceptúan de los alcances del artículo 15 de esa Ley.

ARTÍCULO 36.- Categorías de socios de las empresas comunales de crédito

Las ECC contarán con las siguientes categorías de socios:

- a) **Fundadores:** las personas físicas y jurídicas que suscriben y pagan bonos de fundador.

b) Comunales: los residentes en la comunidad de domiciliación y en las comunidades aledañas que suscriben y pagan acciones.

c) Patrocinadores: las personas físicas y jurídicas, nacionales y extranjeras, que adquieren acciones preferentes. Dentro de este grupo podrán estar los municipios, las cooperativas, las fundaciones y otro tipo de asociaciones.

d) Protectores: las personas físicas y jurídicas, nacionales o extranjeras, que garantizarán los activos y pasivos de la empresa comunal de crédito mediante aportes mensuales, trimestrales o semestrales, a un fondo de garantía constituido ante cualquiera de las empresas o entidades de microfinanzas autorizadas.

ARTÍCULO 37.- Origen del capital social y el capital semilla

El capital social y el capital semilla podrán ser facilitados por las empresas y las entidades de microcrédito.

Por capital semilla se entenderá el formado por los títulos de capital destinados al fomento y el desarrollo de las comunidades, sus residentes, socios y asociados comunales.

ARTÍCULO 38.- Autonomía de las empresas comunales de crédito

Las ECC son autónomas. Las organizaciones externas que presten asesorías deben funcionar como facilitadoras de los procesos de desarrollo de la empresa y no ser parte de ella.

ARTÍCULO 39.- Requisitos para constituir empresas comunales de crédito

Las comunidades o los residentes donde se constituyan o instalen ECC deberán cumplir al menos tres de las siguientes condiciones, según la verificación a posteriori que haga la Intendencia o un trabajador social que emita el dictamen o informe correspondiente bajo fe de juramento:

a) Tienen acceso restringido a la educación básica, ya que el nivel de ingresos de sus núcleos familiares los obligan a abandonar anticipadamente los estudios para dedicarse a actividades productivas, particularmente del sector informal.

b) Poseen grandes dificultades para recibir servicios básicos, principalmente el de la vivienda.

c) La población no tiene oportunidad de recibir servicios adecuados de salud, alimentación y trabajo debido a las condiciones de pobreza en las que vive.

d) Se ocupan, principalmente, de trabajos agrícolas con remuneración baja, trabajos temporales o trabajos propios y que nunca han recibido asistencia técnica o financiera que les permita producir en forma más eficiente.

e) Son altamente vulnerables a problemas sociales que afectan la población actual, tales como, el alcoholismo, la violencia doméstica y la desintegración familiar.

ARTÍCULO 40.- Participación de los fundadores

La participación concedida a los fundadores en las utilidades anuales no excederá del diez por ciento (10%), ni podrá abarcar un período de más de diez años a partir de la inscripción registral de la

constitución de la sociedad. Esta participación no podrá cubrirse antes de haber pagado a los accionistas comunales un dividendo del cinco por ciento (5%) sobre el valor pagado de sus acciones.

ARTÍCULO 41.- Bonos de fundador

Para acreditar la participación a que se refiere el artículo anterior se expedirán títulos especiales denominados bonos de fundador, sujetos a las disposiciones de los artículos siguientes.

ARTÍCULO 42.- Información sobre los bonos de fundador

Los bonos de fundador deben contener la siguiente información:

- a) Nombre, nacionalidad y domicilio del fundador.
- b) La expresión “bono de fundador” con caracteres visibles.
- c) La denominación, el domicilio, la duración, el capital de la sociedad y la fecha de constitución.
- d) El número ordinal del bono y la indicación del número total de los bonos emitidos.
- e) La participación que corresponda al bono en las utilidades y el tiempo durante el cual deba ser pagada.
- f) Las indicaciones que deben contener las acciones conforme a las leyes, en relación con la nacionalidad de cualquier adquirente del bono.
- g) La firma autógrafa del presidente y el secretario del Consejo de Administración, quienes deben suscribir el documento conforme al pacto social, al igual que las acciones comunes y nominativas, y los títulos de capital.

ARTÍCULO 43.- Canje de bonos de fundador

Los tenedores de bonos de fundador tienen derecho al canje de sus títulos por otros que representen distintas participaciones, siempre que la participación total de los nuevos bonos sea idéntica a la de los canjeados.

ARTÍCULO 44.- Títulos de capital

Los títulos de capital son títulos valores a la orden o nominativos, negociables en forma privada o en bolsa, representativos de aportes patrimoniales extraordinarios de los socios, asociados comunales o de terceros, o representativos de excedentes de capital no incluidos dentro del capital social primario para efectos de su colocación en el mercado nacional. Representan el valor económico que literalmente aparece impreso en el mismo documento negociable.

ARTÍCULO 45.- Requisitos para negociar títulos de capital

Para ser negociados en forma privada o en bolsa, los títulos de capital deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Que su nacimiento tenga origen en cualquiera de los siguientes actos:

- i)** Aportes patrimoniales extraordinarios debidamente contabilizados e ingresados en las arcas de la empresa.
 - ii)** Aplicación de utilidades realizadas y disponibles, producto de un balance debidamente auditado y aprobado por la asamblea de accionistas.
 - iii)** Aportes en dinero efectivo de sus accionistas.
 - iv)** Cualquier otra cuenta patrimonial que no se encuentre restringida para ser capitalizada.
- b)** Que tanto la aplicación de utilidades como los aportes indicados en los subincisos anteriores y cualquier otra cuenta patrimonial utilizada con estos fines tengan carácter definitivo y en firme.
- c)** Que cada título de capital se constituya en una unidad autónoma en la cual concurren los elementos formadores de un título valor y reúnan los requisitos señalados en los artículos 694 y siguientes del Código de Comercio; para los que sean negociados en forma privada y para los que sean negociados en bolsa deberán reunir las condiciones señaladas en los artículos 687 y siguientes del mismo Código.
- d)** Que sean redimibles por la ECC, a su vencimiento o en forma anticipada.
- e)** Que los títulos sean firmados por el presidente y el secretario del Consejo de Administración de la ECC.
- f)** Que una vez efectuada la emisión de los títulos de capital negociables en bolsa, se envíe a la Intendencia la certificación notarial del acuerdo o los acuerdos correspondientes.
- g)** Que los títulos de capital no sean tratados como pasivos, lo cual se insertará literalmente en todos y cada uno de ellos, y que para efectos contables pasen a una cuenta o partida denominada "Reservas no declaradas", cuya reglamentación corresponde a la Intendencia.

ARTÍCULO 46.- Recursos para financiamiento de las empresas comunales de crédito

Las ECC financiarán sus operaciones y servicios con los siguientes recursos financieros:

- a)** Su propio capital social.
- b)** Su partida "Reservas no declaradas", conformada contablemente por los aportes patrimoniales extraordinarios de los socios, asociados comunales y terceros expresados en títulos de capital a la orden, negociables en forma privada o nominativos y negociables en bolsa, y aquellos otros recursos enumerados en los subincisos i) a iv) del inciso a) del artículo anterior. Cada ECC reglamentará lo relativo a sus títulos de capital e informará de ello a la Intendencia.
- c)** La recepción de ahorros a la vista entre sus socios fundadores, patrocinadores y protectores, y de aquellos residentes de la comunidad de domiciliación y de comunidades vecinas que, sin ser socios, integren la categoría de asociados comunales, en razón de depositar sus ahorros en la ECC o por requerir sus servicios. Estos asociados podrán adquirir acciones cuando lo deseen.

- d) Con la captación de recursos de sus socios y asociados comunales, de fundaciones, de organizaciones no gubernamentales y de empresas, entidades y organismos que se dediquen al fomento y la ayuda de entidades similares.
- e) Con la contratación de recursos nacionales e internacionales. En este último caso, se requerirá la autorización del Banco Central.
- f) Con la recepción de donaciones y legados.
- g) Con los demás recursos que estén en función de la naturaleza y los objetivos de estas sociedades.

ARTÍCULO 47.- Autorización a las empresas comunales de crédito para realizar servicios y operaciones

Las ECC podrán realizar los siguientes servicios y operaciones con sus socios, asociados comunales y las comunidades aledañas:

- a) Conceder préstamos, créditos y avales directos.
- b) Comprar, descontar y aceptar en garantía pagarés, certificados y cédulas de prenda, letras de cambio, hipotecas y cédulas hipotecarias y, en general, toda clase de títulos valores e instrumentos comerciales.
- c) Efectuar inversiones en títulos valores emitidos por instituciones financieras y bancarias, reguladas por la Ley N° 7558 y esta Ley.
- d) Comisiones de confianza, contempladas en el Código de Comercio, con socios, asociados o terceros.
- e) Aquellos otros servicios y autorizaciones que le autorice la Intendencia.

ARTÍCULO 48.- Distribución de ganancias netas

Las ganancias netas que muestre el balance anual de resultados de las ECC serán distribuidas en los porcentajes que establezca el reglamento interno de cada ECC, tomando en cuenta los siguientes beneficiarios:

- a) Sus socios, con el fin de retribuirles, en forma mesurada, su participación en la sociedad.
- b) La propia empresa, con el fin de ser destinada a inversiones en activo fijo o capital de trabajo, o reserva general para cubrir pérdidas u otras contingencias imprevistas de la empresa comunal de crédito.
- c) La comunidad de domiciliación y comunidades circunvecinas, con el fin de financiar nuevas empresas, obras o servicios de carácter comunal.

ARTÍCULO 49.- Solicitud de estados financieros por parte de la Intendencia

Cuando lo considere necesario, la Intendencia podrá pedir a las ECC el envío de estados financieros auditados correspondientes al cierre del ejercicio financiero anual, a más tardar el último día hábil de febrero del año siguiente.

CAPÍTULO VII

Créditos de habilitación, de avío o refaccionarios

ARTÍCULO 50.- Autorización para otorgar créditos de habilitación, de avío o refaccionarios

Las empresas contempladas en esta Ley podrán otorgar créditos de habilitación o avío y refaccionarios, de conformidad con los artículos siguientes.

ARTÍCULO 51.- Contrato de crédito de habilitación o avío

En virtud del contrato de crédito de habilitación o avío (agrícola y ganadero), el prestatario quedará obligado a invertir el importe del crédito en la adquisición de las materias primas, semovientes y materiales, y en el pago de los jornales, salarios y gastos directos de explotación indispensables para los fines de su empresa o emprendimiento.

ARTÍCULO 52.- Garantías para los créditos de habilitación o avío

Los créditos de habilitación o avío estarán garantizados con las materias primas, los semovientes y los materiales adquiridos, y con los frutos, productos o artefactos que se obtengan con el crédito, aunque estos sean futuros o pendientes.

ARTÍCULO 53.- Obligaciones para el crédito refaccionario

En virtud del contrato de crédito refaccionario (ganadero, mobiliario, inmobiliario y fomento rural), el prestatario quedará obligado a invertir el importe del crédito en la adquisición de aperos, instrumentos, útiles de labranza, abonos, ganado o animales de cría; en la realización de plantaciones o cultivos cíclicos o permanentes; en la apertura de tierras para el cultivo; en la compra o instalación de maquinarias y en la construcción o realización de obras materiales necesarias para el fomento de la empresa del acreditado.

También, podrá pactarse en el contrato de crédito refaccionario que parte del importe del crédito se destine a cubrir las responsabilidades fiscales que pesen sobre la empresa o el emprendimiento del prestatario, o sobre los bienes que este use con motivo de la actividad que realiza, al tiempo de celebrarse el contrato, y que, asimismo, parte de ese importe se aplique a pagar los adeudos en que haya incurrido el prestatario por gastos de explotación o por la compra de bienes muebles o inmuebles, o de la ejecución de las obras mencionadas, siempre y cuando los actos o las operaciones de que procedan tales adeudos hayan tenido lugar dentro del año anterior a la fecha del contrato.

La Ley N° 1921 será aplicable al contrato de crédito refaccionario en cualquiera de sus modalidades y a las empresas contempladas en esta Ley.

Los créditos refaccionarios quedarán garantizados, simultánea o separadamente, con las fincas, las construcciones, los edificios, las maquinarias, los aperos, los instrumentos, los muebles y los útiles, y con los frutos o productos, futuros, pendientes o ya obtenidos, de la empresa o el emprendimiento a cuyo fomento haya sido destinado el préstamo.

ARTÍCULO 54.- Normativa de otorgamiento de créditos refaccionarios y de habilitación o avío

Los créditos refaccionarios y de habilitación o avío podrán ser otorgados en los términos de los artículos 981 y siguientes del Código Civil, y 490 y siguientes del Código de Comercio.

El prestatario podrá otorgar, a la orden de la empresa o la entidad contemplada en esta Ley, pagarés que representen las disposiciones que haga del crédito concedido, siempre y cuando los vencimientos no sean posteriores al del crédito. Se hará constar en tales documentos su procedencia, de manera que queden suficientemente identificados y que revelen las anotaciones de registro del crédito original. La transmisión de estos títulos implica, en todo caso, la responsabilidad solidaria de quien la efectúe y el traspaso de la parte correspondiente del principal del crédito representada por el pagaré, con las garantías y los demás derechos accesorios en la proporción que corresponda.

ARTÍCULO 55.- Requisitos de los contratos de crédito refaccionario o de habilitación o avío

Los contratos de crédito refaccionario o de habilitación o avío deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Expresarán el objeto de la operación, la duración y la forma como el beneficiario podrá disponer del crédito materia del contrato.
- b) Fijarán, con toda precisión, los bienes que se afecten en garantía y señalarán los demás términos y condiciones del contrato.
- c) Se consignarán en contrato privado, se firmarán por triplicado ante dos testigos conocidos y se le pondrán fecha cierta ante notario público.
- d) Serán inscritos en la sección de hipotecas que corresponda, según la ubicación de los bienes afectos en garantía o en el registro de muebles respectivo, cuando en la garantía no se incluya la de bienes inmuebles.

Los contratos de habilitación o refacción no surtirán efectos contra terceros, sino desde la fecha y la hora de su inscripción en el registro correspondiente.

ARTÍCULO 56.- Cumplimiento de las obligaciones del prestatario y el deudor

Quienes otorguen créditos de refacción o habilitación o avío deberán cuidar que su importe se invierta precisamente en los objetos determinados en el contrato; si se probara que se le dio otra inversión a sabiendas del acreedor o por su negligencia, este perderá el privilegio a que se refieren los artículos 51 y 53 anteriores.

El acreedor tendrá el derecho de designar al interventor que cuidará que el prestatario cumpla sus obligaciones; el sueldo y los gastos del interventor serán a cargo del acreedor, salvo pacto en contrario. El deudor estará obligado a dar al interventor las facilidades necesarias para que este cumpla su función. Si el prestatario emplea los fondos que se le suministren en fines distintos de los pactados, o no atiende su negociación con la diligencia debida, el acreedor podrá rescindir el contrato, dar por vencida anticipadamente la obligación y exigir el reembolso de las sumas que haya proporcionado con sus intereses.

Cuando el acreedor haya endosado los pagarés, conservará, salvo pacto en contrario, la obligación de vigilar la inversión que deba hacer el prestatario, así como la obligación de cuidar y conservar las garantías concedidas, para lo cual tendrá el carácter de mandatario de los tenedores de los pagarés emitidos. Con el mismo carácter, el acreedor podrá rescindir la obligación en los términos de la parte final del párrafo anterior y recibir el importe de los pagarés emitidos que se darán por vencidos anticipadamente.

ARTÍCULO 57.- Pago de créditos de habilitación o avío

Los créditos de habilitación o avío, debidamente registrados, se pagarán con preferencia a los refaccionarios y ambos con preferencia a los hipotecarios inscritos con posterioridad. Cuando el traspaso de la propiedad, la empresa, el negocio, la negociación o el emprendimiento, para cuyo fomento se haya otorgado el préstamo, sea hecho sin consentimiento previo del acreedor, este tendrá derecho a rescindir el contrato o a dar por vencida la obligación anticipadamente, así como a exigir su pago inmediato.

ARTÍCULO 58.- Posicionamiento de la prenda

En los casos de créditos refaccionarios o de habilitación o avío, la prenda podrá quedar en poder del deudor. Este se considerará, para los fines de la responsabilidad civil y penal correspondiente, como depositario judicial de los frutos, productos, ganados, aperos y demás muebles dados en prenda.

ARTÍCULO 59.- Reivindicación de la prenda

El acreedor podrá reivindicar los frutos o productos dados en prenda de un crédito de habilitación o refaccionario contra quienes los hayan adquirido directamente del deudor, o contra los adquirentes posteriores que hayan conocido o hayan debido conocer la prenda constituida sobre ellos.

ARTÍCULO 60.- Constitución de la prenda

En los casos de créditos de habilitación, avío o refaccionarios, la prenda podrá ser constituida por quien explote la empresa, el negocio o el emprendimiento a cuyo fomento se destine el crédito, aun cuando no sea propietario de ella, a menos que, tratándose de arrendatarios, colonos o aparceros, obre inscrito el contrato respectivo en el Registro Público de la Propiedad, y en ese contrato el propietario de la empresa se haya reservado el derecho de consentir en la constitución de la prenda.

ARTÍCULO 61.- Tipos de garantías

La garantía que se constituya por préstamos refaccionarios sobre fincas, construcciones, edificios y muebles inmovilizados, comprenderá las siguientes:

- a) El terreno constitutivo del predio.
- b) Los edificios y cualesquiera otras construcciones existentes en el momento de hacerse el préstamo, o edificados con posterioridad a él.
- c) Las accesiones y las mejoras permanentes.
- d) Los muebles inmovilizados y los animales fijados en el documento donde se consigne el préstamo, como pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de la ganadería.

- e) La indemnización eventual que se obtenga por seguro en caso de destrucción de los bienes mencionados.

ARTÍCULO 62.- Preferencia para el pago del crédito con el producto de los bienes gravados

En virtud de la garantía a que se refiere el artículo anterior, el acreedor tendrá derecho de preferencia para el pago del crédito con el producto de los bienes gravados sobre todos los demás acreedores del deudor, con excepción de los llamados de dominio y de los acreedores por créditos hipotecarios inscritos con anterioridad.

La preferencia que se establece en este artículo no se extinguirá por el hecho de pasar los bienes gravados a poder de tercero, cualquiera que sea la causa de la traslación de dominio.

CAPÍTULO VIII

Operaciones prohibidas

ARTÍCULO 63.- Actividades no financiables por las instituciones financieras de microfinanzas

Las IFIM no podrán financiar las operaciones, los emprendimientos o los proyectos siguientes:

- a) Préstamos al Estado, municipios o entidades del sector público.
- b) Préstamos en monedas diferentes a las generadas por el proyecto financiado.
- c) Compra de tierras, salvo lo previsto en esta Ley.
- d) Gastos operativos o de mantenimiento corrientes, salvo en el caso de micro y pequeñas empresas.
- e) Transferencia de activos entre empresas.
- f) Financiamiento de proyectos, empresas o empresarios que atenten contra el medio ambiente.
- g) Financiamiento de empresas o empresarios dedicados a juegos de azar o actividades que vayan en contra de las buenas costumbres.
- h) Financiamiento de producción y distribución de armas, explosivos y actividades ilícitas.

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 64.- Creación de la Intendencia de Fomento y Supervisión de Instituciones Financieras de Microcrédito

La Dirección general de apoyo a la pequeña y mediana empresa, del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, quedará transformada en la Intendencia de Fomento y Supervisión de Instituciones Financieras de Microcrédito, contemplada en el artículo 4 de esta Ley, manteniendo sus competencias originales y las señaladas en la Ley N° 7555 para la Superintendencia General de Entidades Financieras.

ARTÍCULO 65.- Estructura de la Intendencia de Fomento y Supervisión de Instituciones Financieras de Microcrédito

Para el desempeño de sus funciones, la Intendencia estará organizada por las siguientes unidades orgánicas:

- a) División de Fomento, con los Departamentos de Gestión Estratégica y de Desarrollo Productivo Empresarial.
- b) División de Fiscalización, con los Departamentos de Supervisión, Legal, y Estudios y Normas.
- c) Secretaría General.

ARTÍCULO 66.- Funciones de la División de Fiscalización

La División de Fiscalización tendrá las siguientes funciones y atribuciones:

- a) Crear y administrar el Registro de Entidades de Microfinanzas.
- b) Aprobar las normas prudenciales, contables, de registro y de funcionamiento aplicables a las entidades microfinancieras, que serán de cumplimiento obligatorio.
- c) Aprobar el estatuto, los reglamentos y la organización del sistema de calificación y supervisión de entidades microfinancieras.
- d) Aprobar su propio reglamento interno.
- e) Autorizar, registrar y sancionar las firmas auditoras y los profesionales independientes especializados en microfinanzas.
- f) Resolver e imponer las sanciones que correspondan, previstas en la Ley N° 7558, y sus reformas.
- g) Cualquier otra facultad que le delegue el Poder Ejecutivo.

ARTÍCULO 67.- Funciones de la Secretaría

La Secretaría tendrá las siguientes funciones y atribuciones:

- a) Levantar, custodiar y certificar las actas de la División de Fiscalización.
- b) Administrar el Registro de las Entidades Microfinancieras.
- c) Administrar el registro de firmas de auditoría especializadas en microfinanzas y de profesionales independientes en auditoría.
- d) Fungir como órgano director del procedimiento administrativo aplicable a las empresas de microcrédito.
- e) Notificar las resoluciones y las sanciones a las entidades microfinancieras.

- f) Llevar el archivo central, emitir certificaciones, y sellar y habilitar los libros de las IFIM.
- g) Cualquier otra función de carácter administrativo, ejecutivo o técnico que le asigne la Intendencia.

ARTÍCULO 68.- Costos de supervisión y operación de la Intendencia

Los costos de supervisión y operación de la Intendencia se efectuarán por cuenta de las entidades microfinancieras, mediante la aplicación de un parámetro o método de asignación que determine el Poder Ejecutivo con base en las proyecciones del período presupuestado, a propuesta de la Intendencia.

ARTÍCULO 69.- Requisitos de la Intendencia para su nombramiento

La Intendencia deberá cumplir con los requisitos prescritos en la Ley N° 7558 para su nombramiento, salvo en lo relativo a su designación, que le corresponderá al ministro del ramo; además, estará afecta a las prohibiciones, inhibiciones e impedimentos contemplados en dicha Ley.

ARTÍCULO 70.- Disposiciones a favor de las instituciones financieras de microfinanzas

En cuanto a las obligaciones a favor de las IFIM, regirán las siguientes disposiciones especiales:

- a) La mora se producirá por el solo hecho del vencimiento del plazo estipulado, sin necesidad de requerimiento alguno.
- b) Toda fianza se considera solidaria y subsistirá hasta el pago total de la obligación, aunque medien prórrogas o esperas.
- c) La cesión de obligaciones entre las IFIM o con otras instituciones financieras surtirá sus efectos legales sin necesidad de notificar al deudor.
- d) Los pagarés se consideran a la orden, cualquiera que sea su redacción.
- e) El edicto que sea publicado a causa de cualquier tipo de acción ejecutiva que intenten las IFIM podrá ser publicado en un diario de circulación nacional, y sus efectos serán los mismos como si hubiera sido publicado en el diario oficial La Gaceta.
- f) Los requerimientos de pago que tengan que efectuar las IFIM en cualquier tipo de juicio ejecutivo podrán ser efectuados por el notario que esta designe en el escrito de demanda.
- g) En las ejecuciones que intenten las IFIM o en las diligencias prejudiciales corresponderá a estas el derecho de designar los depositarios de los bienes embargados, así como el derecho de designar nuevos depositarios en sustitución de los primeros.
- h) En ningún procedimiento prejudicial o judicial las IFIM estarán obligadas a rendir fianza en los casos en que la ley prescribe su otorgamiento.
- i) Las letras de cambio, los pagarés a la orden y todos los documentos privados que se encuentren en poder de una IFIM, como consecuencia de operaciones de crédito para los que está autorizada, traerán aparejada la ejecución sin necesidad de previo reconocimiento judicial, si reúne los requisitos que exigen las leyes.

ARTÍCULO 71.- Fondo de garantía

Las IFIM podrán establecer en los contratos de préstamo la obligación del prestatario de constituir, durante el plazo del crédito y en cuotas proporcionales, un fondo de garantía por una suma de hasta un quince por ciento (15%) del monto del préstamo que se le otorgue. Dicho fondo deberá ser liquidado al vencimiento del plazo del préstamo que lo originó, salvo que respalde líneas de crédito o repeticiones de préstamos. Los saldos del fondo de garantía gozarán de mantenimiento de valor de la moneda y serán inembargables por terceros.

ARTÍCULO 72.- Exenciones

Las IFIM estarán exentas de impuestos, sean estos nacionales o municipales, sobre sus actividades financieras de préstamos, empréstitos y administración de fondos de terceros, contempladas en la presente Ley. Los intereses pagados por la microfinancieras también estarán exentos de impuestos.

Las inscripciones en el Registro Público de los contratos de préstamo otorgados y recibidos por las IFIM tendrán un descuento del cincuenta por ciento (50%) de los aranceles registrales.

Rige a partir de su publicación.

Gladys González Barrantes

DIPUTADA

NOTA: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente de Asuntos Económicos.

San José, 8 de octubre de 2009.—1 vez.—O. C. N° 29457.—C-825000.—(IN2009099222).