

REGLAMENTOS

INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL

REGLAMENTO AUTÓNOMO DE ORGANIZACIÓN Y SERVICIOS DEL SISTEMA DE CRÉDITO RURAL DEL INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL

A fin de que se sirva proceder a su ejecución, me permito comunicarle el acuerdo tomado por la Junta Directiva en el artículo N° 46 de la sesión ordinaria 33, celebrada el 14 de setiembre del 2015.

ARTÍCULO CUARENTA Y SEIS

Se presenta para conocimiento y consideración de la y los señores Directores el oficio DAJ-930-2015, suscrito por el Lic. José Guillermo Corrales Montero, Director de Asuntos Jurídicos; por medio del cual remite para su conocimiento y aprobación el Reglamento Autónomo de Organización y Servicios del Sistema de Crédito Rural del Instituto de Desarrollo Rural; discutido y avalado por los señores Yurán Rojas Vargas, Coordinador del Área de Crédito Rural, y Luis Calderón Rodríguez, Jefe Departamento Servicios para el Desarrollo.

Ingresan a la Sala de Sesiones el Ing. Yurán Rojas Vargas, Coordinador Área Crédito Rural y la MSc. Ruth Alfaro Rojas, Directora de Desarrollo; a fin de dar una explicación sobre los alcances del Reglamento de Crédito Rural; para lo cual brindaron una presentación.

Analizado el caso:

Acuerdo N° 46

Se conoce el oficio DAJ-930-2015, suscrito por el Lic. José Guillermo Corrales Montero, Director de Asuntos Jurídicos y con fundamento en él, se acuerda:

- 1) Aprobar el Reglamento Autónomo de Organización y Servicios del Sistema de Crédito Rural del Instituto de Desarrollo Rural, según se presenta a continuación:

REGLAMENTO AUTÓNOMO DE ORGANIZACIÓN Y SERVICIOS DEL SISTEMA DE CRÉDITO RURAL DEL INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL

Con fundamento en los artículos 15, inciso i) y 76 de la Ley N° 9036, del 22 de marzo del 2012, Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario en Instituto de Desarrollo Rural (INDER); y artículos 188 y 189 de la Constitución Política de Costa Rica, se dicta el presente Reglamento Autónomo del Sistema de Crédito Rural.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°—El presente Reglamento, tiene como objetivo establecer las normas que regularán la administración de los recursos asignados y la concesión de préstamos, por medio de la Instancia de Crédito Rural (SCR), para el cumplimiento de los fines establecidos en la Ley N° 9036, teniendo en cuenta la normativa jurídica aplicable a la actividad ordinaria institucional.

Artículo 2°—Para los efectos de este Reglamento debe entenderse por:

- a) **Actividades socio productivas:** Aquellas múltiples actividades desarrolladas por personas físicas o jurídicas, ubicadas en los territorios rurales y dentro de estos las de mayor rezago social, donde las mismas generen ingresos, con el propósito de mejorar el nivel socioeconómico de esas personas.
- b) **Arreglo de pago:** Variación en alguna(s) de la(s) condición(es) del crédito original.
- c) **Asignatario(a) o Arrendatario(a):** Persona física o jurídica, a la cual Junta Directiva del INDER le haya asignado o arrendado un inmueble y que haya sido declarada, idónea.
- d) **Capacidad de fianza:** Condición en la que el 40% de los ingresos netos de fiadores asalariados, cubra el monto a pagar, para una periodicidad determinada. Este monto se calculará mediante cuota fija, aplicando el plazo total de la deuda.
- e) **Cobro judicial:** Es la gestión que realiza el INDER, ante las instancias judiciales correspondientes, para la recuperación de la deuda.

f) **Comités de crédito:** Una de las instancias resolutorias, encargadas de aprobar o denegar las solicitudes de crédito y arreglos de pago, de acuerdo con las políticas, procedimientos y requisitos establecidos en el presente Reglamento.

g) **Crédito, préstamo o financiamiento:** Operación financiera mediante la cual el Sistema de Crédito Rural, otorga una determinada suma de dinero al(los) solicitante(s), bajo las condiciones pactadas.

h) **Crédito revolutivo:** Mecanismo o procedimiento administrativo que faculta al Sistema de Crédito Rural, a otorgar un nuevo financiamiento, al mismo deudor y en la misma línea de crédito, hasta el monto máximo aprobado para dicha línea, sin que medie una nueva aprobación, por la instancia resolutoria que corresponda y sin que se tenga que hacer un nuevo análisis. Los pagos realizados de amortización al principal o capital, aumenta la disponibilidad de los recursos para nuevos préstamos.

i) **Crédito Rural (CR o IAC):** Instancia administrativa a nivel central del INDER encargada del Sistema de Crédito Rural.

j) **Dirección Regional: (DR).**

k) **Fondo o Desarrollo Rural (FDR):** Unidad administrativa, técnica y operativa creada con fundamento en el artículo 73 de la Ley N° 9036, para contribuir y promover el desarrollo integral de los territorios rurales.

l) **Garantía de crédito:** Es todo respaldo, que solicita el INDER a los deudores(as) o prestatarios(as) y que le da relativa seguridad, ante un incumplimiento de pago.

m) **Garantía fiduciaria:** Es la otorgada por persona física o jurídica, mediante pagaré.

n) **Garantía hipotecaria:** Es la otorgada por persona física o jurídica, mediante gravamen hipotecario de un bien inmueble, otorgado o no por el INDER, que se encuentre inscrito en el Registro Nacional de la Propiedad (RNP). Esta puede ser normal o abierta.

o) **Hipoteca Abierta:** Éste tipo de hipoteca, consiste en que se aprueba un determinado monto (monto hipoteca), el cual puede ser igual o superior al crédito o línea de crédito, destinado a uno o varios créditos o para una o más líneas, en un plazo determinado, el cual puede ser igual o mayor al del crédito o línea aprobada.

p) **Gestión de cobro:** Son todas las acciones que se realicen, tanto a nivel de la Institución, como a nivel judicial, tendientes a la recuperación de las deudas, por créditos otorgados.

q) **Instancias resolutorias:** Son las diferentes instancias resolutorias del proceso del crédito, con facultad de aprobar o denegar, ya sean créditos, líneas de crédito y/o arreglos de pago o novaciones, según corresponda.

r) **Instituto o Institución:** Instituto de Desarrollo Rural (INDER).

s) **Junta Directiva (JD):** Órgano Superior del INDER, artículos del 18 al 24 de la Ley N° 9036.

t) **Ley N° 9036:** Ley de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) al Instituto de Desarrollo Rural (INDER), del 22 de marzo del 2012, publicada en *La Gaceta* N° 103 del 29 de mayo del 2012, rige a partir del 29 de noviembre del 2012.

u) **Línea de crédito o línea:** Es un monto de financiamiento, que se aprueba por única vez, para una actividad específica, la cual permite dotar de varios créditos, por un plazo que puede o no definirse y el (los) mismo(s) será(n) revolutivo(s). Para nuevas líneas de crédito, se requerirá de nuevas aprobaciones por parte de las instancias resolutorias, según corresponda. Se podrán aprobar varios créditos, por el monto total de la línea, pero el monto del principal de todos los créditos, no puede superar el monto máximo aprobado, tampoco podrá sobrepasar el monto de la hipoteca, si existiera, ni la fecha de vencimiento de dicha línea, si existiera. La forma de pago dependerá de cada actividad financiada. **Pág 15**

v) **Mediano Productor:** Según lo establecido en el artículo 28 inciso c) del Reglamento de la Ley N° 9036.

w) **Micro-productor(a):** Según lo establecido en el artículo 28 inciso a) del Reglamento de la Ley N° 9036.

x) **Novación:** Es un cambio de deudor(a, es), puede ser uno, varios o todos; la novación puede ser en forma parcial o total.

y) **Nulidad de título:** Pérdida del derecho a la propiedad por incumplimiento de pago de las deudas contraídas con la Institución.

z) **Oficina subregional (OSR):** Unidad administrativa que está dentro de la jurisdicción de una DR, responsable de coordinar y ejecutar todo lo relacionado con el territorio. A futuro las actuales Direcciones Regionales, corresponderán a las Direcciones Territoriales y las Oficinas Subregionales a las Oficinas Territoriales.

- aa) **Pequeños productores:** Según lo establecido en el artículo 28 inciso b) del Reglamento de la Ley N° 9036.
- bb) **Plan Operativo Institucional (POI):** Programación del accionar institucional durante un año determinado, priorizando su gestión en los territorios, sin dejar de atender los asentamientos de acuerdo al Transitorio III de la Ley N° 9036.
- cc) **Predio:** Bien inmueble o porción de terreno (parcela, granja familiar, lote, o cualquier otra modalidad), asignado o arrendado por el INDER.
- dd) **Programa:** Programa de cómputo (software) usado para el manejo del SCR.
- ee) **Propietario(a, as):** Persona(s) que tenga(n) un bien inmueble debidamente inscrito en el Registro Nacional de la Propiedad.
- ff) **Récord crediticio:** Es el comportamiento de una persona física o jurídica, referente al cumplimiento de las obligaciones pactadas en el otorgamiento del crédito.
- gg) **Registro (RNP):** Registro Nacional de la Propiedad.
- hh) **Reglamento:** Reglamento Autónomo del Sistema de Crédito Rural.
- ii) **Reglamento Ejecutivo (RE):** Reglamento de la Ley N° 9036.
- jj) **Revocatoria:** Rescisión del contrato de asignación o arriendo del inmueble, por acuerdo de JD.
- kk) Sistema de Crédito Rural o Sistema de Crédito o Sistema(SCR).
- ll) **Sujeto de crédito:** Persona física o jurídica que tiene derecho a solicitar y recibir financiamiento y que cumpla con los requisitos establecidos.

CAPÍTULO II

Finalidades, recursos y organización

Artículo 3°—Finalidad. Los recursos del SCR, se utilizarán, para el desarrollo de actividades socio-productivas o complementarias a éstas, excepto lo que se considere como requisitos para implementar esas actividades; en procura del mejoramiento socioeconómico de las personas establecidas en los territorios rurales.

Artículo 4°—Los recursos del SCR, provendrán de las siguientes fuentes:

- a) Del FDR.
- b) De la recuperación de créditos por cartera colocada.
- c) De los intereses recuperados por la cartera colocada.
- d) De los ingresos financieros (intereses ganados sobre inversiones, los generados por saldos en cuentas bancarias y otros).
- e) De otras instituciones públicas, privadas o de convenios nacionales o internacionales.
- f) De otras fuentes de recursos, que por resolución de la JD, se pongan a disposición del SCR.

Artículo 5°—Los recursos disponibles, que no afecten la operación del Sistema, podrán invertirse en certificados de depósito, bonos o cualquier otro título valor, de acuerdo a las regulaciones que se dicten, mediante leyes, decretos ejecutivos o de la Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos; según decisión que tomará el Área de Crédito Rural.

Artículo 6°—Instancias administrativas y técnicas del proceso de crédito rural. Para su funcionamiento, el Sistema operará con las siguientes dependencias o instancias:

- Oficina Subregional o Territorial (OSR).
- Dirección Regional (DR).
- Comités de Crédito Regionales (CCR).
- Instancia Administrativa Central (IAC o CR).
- Comité de Crédito Central (CCC).
- Junta Directiva (JD).

Artículo 7°—Funciones de las OSR:

- a) Promover entre las personas del (los) asentamiento(s) o territorio(s) rural(es) de su jurisdicción, el uso del crédito como un instrumento de desarrollo.
- b) Determinar las necesidades de recursos para invertir en crédito.
- c) Elaborar proyección de la recuperación de la cartera colocada.
- d) Velar por que las actividades a financiar, cuenten con la asistencia técnica oportuna y apropiada.
- e) Llenar y adjuntar el formulario de precalificación de la entidad aseguradora, para los solicitantes de crédito que superen la edad máxima establecida y cumplir con los requisitos solicitados por dicha entidad, con anterioridad a iniciar el trámite de solicitud de crédito.

- f) Formular el perfil del proyecto a financiar, cuando se trate de solicitudes de crédito mayores a cinco millones de colones o no exista una línea de crédito aprobada. Para solicitudes de crédito iguales o menores a un millón de colones, bastará con aportar un plan de inversión, avío y/o una factura proforma cuando corresponda, para la actividad propuesta. Para los montos mayores a un millón y menores o iguales a cinco millones de colones, se requerirá la presentación de una proyección de costos e ingresos por unidad de producción, por el plazo del crédito.
- g) Tramitar y recomendar, ante quien corresponda, las solicitudes de crédito, arreglos de pago y novaciones, que hayan cumplido con todos los requisitos exigidos.
- h) Mantener un expediente actualizado para cada uno de los deudores, conforme al artículo 51 del Código Procesal Contencioso Administrativo.
- i) Seguimiento al plan de inversión, planteado en la solicitud de crédito aprobada.
- j) Utilizar el programa informático desarrollado para el SCR.
- k) Realizar la gestión de cobro, para una recuperación oportuna de créditos otorgados.
- l) Velar porque aquellas operaciones cuyas limitaciones de los predios, estén próximas a vencer, donde la garantía no sea hipotecaria y la deuda esté atrasada, se realice la anotación ante el RNP mediante exhorto, hasta que se haga efectivo el pago de dicha deuda.
- m) Iniciar los procesos de revocatoria o extinción del contrato de asignación o arrendamiento, nulidad de título o cobro judicial, cuando corresponda.
- n) Confeccionar recibos provisionales de pago, efectuados por los deudores.
- o) Realizar el análisis financiero de las solicitudes de crédito, cuando corresponda.

Artículo 8°—Funciones de las DR:

- a) Velar por el cumplimiento del POI, referente a colocación y recuperación de la cartera, en cada una de las OSR de su jurisdicción.
- b) Verificar que se cumpla con los planes de inversión de los créditos otorgados.
- c) Distribución por OSR, de los recursos asignados.
- d) Enviar a CR, copia del acta del CCR, en los formatos diseñados por CR, en donde se estipula la aprobación de los créditos, arreglos de pago o novaciones, copia de la solicitud de crédito y fotocopias de las cédulas.
- e) Mantener en custodia el expediente con la documentación original que respalde los créditos, arreglos de pago o novaciones aprobadas por el CCR, para cada solicitud.
- f) Tramitar los procesos de revocatoria, extinción del contrato de asignación o arrendamiento, nulidad de título o cobro judicial.
- g) Convocar al CCR, cuando se requiera.

Artículo 9°—De los Comités de Crédito (CC). Se conformará un Comité de Crédito tanto a nivel Regional en cada DR, como a nivel Central, integrados por tres funcionarios titulares y tres suplentes, nombrados por la DR o el FD, según corresponda, velando porque sus miembros tengan experiencia en crédito o en formulación y evaluación de proyectos.

Estos Comités tienen la potestad de aprobar o rechazar los créditos, arreglos de pago y novaciones. El quórum de este Comité se establecerá, con la presencia de tres miembros titulares o los suplentes. Los acuerdos de estos Comités, se aprobarán con el voto de dos de sus miembros.

Artículo 10.—Funciones de los Comités de Crédito Regionales (CCR). Analizar, aprobar o improbar solicitudes de créditos, arreglos de pago y novaciones, hasta por un monto de diez millones de colones, el cual se actualizará anualmente, con base en la inflación medida por el índice de precios al consumidor (IPC) y las políticas institucionales en la materia.

Artículo 11.—Funciones de la Instancia Administrativa Central (IAC o CR):

- a) Recomendar ante la Junta Directiva, las políticas crediticias.
- b) Emitir las directrices necesarias para el funcionamiento del SCR.
- c) Elaborar la proyección de los ingresos anuales.
- d) Verificar el cumplimiento de los requisitos formales, realizar el análisis financiero, cuando corresponda y brindar recomendación a las solicitudes de crédito, arreglos de pago o novaciones al CCC.
- e) Mantener actualizado el programa informático.
- f) Elaborar y enviar los informes cuando sean requeridos, ya sea por instancias internas o externas a la Institución.
- g) Gestionar recursos para el fortalecimiento del SCR.
- h) Brindar el apoyo técnico, administrativo y la asesoría necesaria sobre crédito y gestión de cobro, a las OSR, las DR y a los CC, sobre la colocación y recuperación de los recursos.

- i) Confeccionar pagarés, contratos, hipotecas y formas de pago; cuando sea necesario, para los préstamos, arreglos de pago o novaciones, según corresponda.
- j) Realizar los desembolsos mediante cheques, transferencias electrónicas o cualquier otra opción que permita realizar dichos desembolsos de una manera ágil y segura.
- k) Realizar las inversiones cuando se requiera.
- l) Confeccionar los recibos de dinero, con base en los pagos realizados.
- m) Verificar que se cumpla con los planes de inversión de los créditos otorgados.
- n) Mantener el resguardo de la documentación que respalde los créditos, arreglos de pago o novaciones aprobados o rechazados por dicha Instancia o el CCC y los arreglos de pago y novaciones aprobados o rechazados por la IAC.
- o) Tramitar la póliza de saldos deudores, enviar los formularios de precalificación y solicitar la indemnización en caso de muerte del deudor, a la entidad aseguradora.
- p) Convocar al CCC, cuando se requiera.
- q) Cuando se considere pertinente, tramitar ante los tribunales competentes, los cobros judiciales, para el pago de la deuda.
- r) Solicitar a las OSR, el inicio del proceso de revocatoria y/o nulidad de título, por incumplimiento de pago; una vez cumplido el proceso de gestión de cobro.

Artículo 12.—Funciones del Comité de Crédito Central (CCC). Aprobar o improbar solicitudes de créditos, hasta por un monto de veinticinco millones de colones, el cual se actualizará anualmente, con base en la inflación medida por el índice de precios al consumidor (IPC) y las políticas institucionales en la materia.

CAPÍTULO III

Sujetos de crédito, de las garantías, avalúos y de los requisitos

Artículo 13.—Sujetos de crédito. Serán sujetos de crédito del SCR, las personas físicas o jurídicas, estas últimas cuyos fines constitutivos no sea el lucro, que hayan sido objeto de dotación de tierras por el INDER en cualquiera de sus modalidades o vivan fuera de asentamientos INDER, pero en los territorios rurales, según lo establecido en el artículo 46, inciso c) primero de la Ley N° 9036, que estén al día en sus obligaciones con el Instituto y que cumplan los requisitos establecidos en este Reglamento. Para estos sujetos, se realizará una categorización en micro, pequeño y mediano productor y lo correspondiente a la idoneidad para desarrollar el proyecto, lo definirá la instancia resolutoria del crédito, ya sea a nivel regional o central, de acuerdo con la actividad o proyecto presentado.

Artículo 14.—Características de los sujetos de crédito:

- a) Ser costarricense, o poseer cédula de residencia permanente.
- b) No tener aprobado un arreglo de pago por concepto de crédito con el SCR, que no hayan sido beneficiados con una condonación o pago de su deuda por otras instituciones, que no hayan estado en cobro judicial, no haber incurrido en atrasos mayores a 90 días en el pago de sus deudas y que cuenten con un buen record crediticio.

Artículo 15.—Garantías. Los créditos que otorgue el SCR, pueden garantizarse mediante garantía:

- a) Fiduciaria.
- b) Hipotecaria.

Artículo 16.—De la garantía fiduciaria. Este de tipo de garantía lo pueden ejercer las siguientes personas:

1. Asignatarios o arrendatarios del programa de tierras INDER.
2. Personas asalariadas.

Para ello:

- a) Se requiere de la suscripción de un pagaré, firmado por los deudores y fiadores.
- b) Los fiadores no deben estar fiando a otros, ante el SCR y estar al día en sus obligaciones con el Instituto.
- c) Cuando la fianza sea emitida a favor de una persona jurídica u otorgada por una persona jurídica a favor de otra, se requerirá que la misma sea suscrita por la totalidad de los socios legalmente inscritos de dicha organización.
- d) Cuando el fiador es asalariado, la cuota del crédito avalado, no podrá ser superior al 40 % del salario neto mensual, la cual se calculará sobre el plazo del crédito otorgado. El tiempo laborado por el trabajador, para la empresa o institución que extiende la constancia, no puede ser menor de 12 meses y el trabajador no debe estar por contrato.

Artículo 17.—De la garantía hipotecaria:

- a) Se exigirá este tipo de garantía, para aquellos créditos y adecuaciones, cuyo monto sea superior a cinco millones de colones, el cual se actualizará anualmente, con base en la inflación medida por el índice de precios al consumidor (IPC) y las políticas institucionales en la materia.
- b) Dicha garantía será, preferentemente, de primer grado, y solo se aceptarán otros grados, cuando los anteriores sean a favor del Instituto.
- c) El monto del crédito o adecuación, no podrá sobrepasar el 80% del avalúo o valor declarado ante el RNP, del inmueble ofrecido en garantía.
- d) Para aquellos casos en que las personas asignatarias tengan deuda con el SCR y el Instituto le vaya a traspasar en propiedad el predio, sobre el cual está amparado el financiamiento, éste se garantizará con hipoteca de primero o segundo grado según corresponda. Cuando el predio esté dividido, se afectará la parte cuyo valor (total de traspaso o avalúo) multiplicado por el 80%, cubra la totalidad de la deuda. Para este propósito, el SCR deberá remitir al notario(a) la información correspondiente de la deuda, a la fecha del acuerdo de JD o de la firma de protocolo, para su formalización. Si el crédito no ha vencido, y el plazo pendiente es mayor a seis meses, se estipulará en la escritura, la forma de pago que quede pendiente para la cancelación de dicha deuda. Si el crédito está vencido, se le darán tres meses de plazo para su cancelación. Para todos los efectos, estos nuevos datos (tasas de interés, plazo, monto adeudado, fechas y forma de pago) serán los nuevos parámetros de la deuda, constituyéndose automáticamente en una adecuación, por lo que deberán hacerse los ajustes en el programa informático, una vez inscrita dicha hipoteca.
- e) Los honorarios por concepto de notariado por la confección de la hipoteca, serán cubiertos en su totalidad por el solicitante, excepto cuando la Institución determine asumirlos, a través de un acuerdo del CCC. El monto por concepto de honorarios y otros costos, puede ser incluido como parte del crédito o de la adecuación.

Artículo 18.—De la hipoteca abierta. Éste tipo de hipoteca, consiste en que se aprueba un determinado monto (monto hipoteca), el cual puede ser igual o superior al crédito o línea de crédito, destinado a uno o varios créditos o para una o más líneas, en un plazo determinado, el cual puede ser igual o mayor al del crédito o línea aprobada; los (las) cuales individualmente, no podrán sobrepasar el monto de dicha hipoteca, ni la fecha de vencimiento de la misma. El monto total aprobado, puede superar el monto de la hipoteca, en una o varias operaciones, siempre y cuando el saldo del principal, no supere el monto de la hipoteca.

Con este tipo de hipoteca, no se requerirá de nuevas inscripciones de este documento ante el RNP.

En estos casos, para nuevos créditos o líneas, solamente se requerirá la firma de un contrato de préstamo, por parte de los deudores y de algún funcionario del Instituto con poder suficiente para este acto.

Artículo 19.—De los avalúos. Éste requisito se exigirá, para aquellos casos en que el monto solicitado supere los cinco millones de colones, en el caso de lotes, granjas familiares dotadas por el INDER o propiedades particulares no mayores de cinco mil metros cuadrados.

Cuando se trate de parcelas y propiedades particulares mayores de cinco mil metros cuadrados, se exigirá dicho avalúo, cuando el monto exceda los diez millones de colones.

Lo anterior aplicará en todos los casos en que el 80% del valor declarado ante el RNP, no cubra el monto del préstamo o arreglo de pago solicitado y que no haya sufrido segregaciones que afecten el valor declarado.

Estos montos se podrán actualizar anualmente, con base en la inflación medida por el índice de precios al consumidor (IPC) y las políticas institucionales en la materia.

Cuando se requiera avalúo del inmueble, este deberá ser realizado por un perito autorizado por el colegio profesional respectivo.

Los honorarios por concepto de avalúo, serán cubiertos en su totalidad por el solicitante, excepto cuando la Institución lo realice.

Dicho avalúo tendrá una vigencia de 5 años, siempre y cuando el inmueble no haya sufrido alguna desmejora, o segregación, que le haga perder su valor. Una vez transcurrido ese plazo, se podrá aceptar una nota de la (OSR) o del perito valuador, en donde se indique que el bien no ha sufrido cambios que desmejoren su valor, por lo que la propiedad sujeta al avalúo, mantiene o supera el valor tasado en su momento.

Artículo 20.—Requisitos para personas físicas con garantía fiduciaria. Además de los indicados en el artículo 107 del Reglamento a la Ley N° 9036, los siguientes:

- a) Cuando se trate de adjudicatarios o arrendatarios, como solicitantes o fiadores, se exigirá el estudio de registro del predio, el cual lo aportará la OSR, o en su defecto, fotocopia o transcripción de acuerdo de JD de la asignación o del arrendamiento del predio, tanto de los solicitantes como de los fiadores.

b) Aportar el perfil de proyecto de la actividad, para montos mayores a cinco millones de colones. Para montos menores, se deberá aportar un plan de inversión detallado, avío (costos) y/o factura proforma, según sea la actividad.

c) Cuando el inmueble en donde se vaya a desarrollar la actividad, no pertenezca a los solicitantes del financiamiento; se deberá exigir un contrato de arrendamiento, cuya fecha de vencimiento debe ser superior, a la fecha de vencimiento de crédito. El mismo debe ser autenticado por un abogado.

Artículo 21.—Requisitos para personas físicas con garantía hipotecaria. Además de los indicados en el artículo 108 del Reglamento a la Ley N° 9036, los siguientes:

a) Estudio de registro de la propiedad ofrecida en garantía.

b) Fotocopia plano catastrado.

c) Aportar el perfil, para montos mayores a cinco millones de colones. Para montos menores, se deberá aportar un plan de inversión detallado y/o factura proforma, según sea la actividad.

d) Cuando el inmueble en donde se vaya a desarrollar la actividad, no pertenezca a los solicitantes del financiamiento; se deberá exigir un contrato de arrendamiento, cuya fecha de vencimiento debe ser superior, a la fecha de vencimiento de crédito. El mismo debe ser autenticado por un abogado.

Artículo 22.—Requisitos para personas jurídicas: Además de los indicados en el artículo 109 del Reglamento a la Ley N° 9036, el siguiente:

Cuando el inmueble en donde se vaya a desarrollar la actividad, no pertenezca a los solicitantes del financiamiento; se deberá exigir un contrato de arrendamiento, cuya fecha de vencimiento debe ser superior, a la fecha de vencimiento de crédito. El mismo debe ser autenticado por un abogado.

CAPÍTULO IV

Montos, plazos, intereses, forma de pago y período de gracia

Artículo 23.—De los montos:

a) Cuando se trate de persona física y la garantía ofrecida sea fiduciaria, el monto a otorgar no debe superar los cinco millones de colones. Este monto se actualizará anualmente, con base en la inflación medida por el índice de precios al consumidor (IPC) y las políticas institucionales en la materia.

b) Cuando se trate de personas jurídicas y la garantía ofrecida sea fiduciaria, el monto a otorgar no debe superar los veinte millones de colones por organización. Se podrá aprobar un monto de un millón de colones por miembro, hasta el monto máximo estipulado. Estos montos, se actualizarán anualmente, con base en la inflación medida por el índice de precios al consumidor (IPC) y las políticas institucionales en la materia.

Artículo 24.—Del monto máximo a financiar por persona y por actividad:

El monto del préstamo que se autorizará, depende del estudio técnico presentado y de la disponibilidad presupuestaria asignada a cada OSR, pero no puede sobrepasar los veinticinco millones de colones. Este monto se actualizará anualmente, con base en la inflación medida por el índice de precios al consumidor (IPC) y las políticas institucionales en la materia. El monto a financiar, puede ser, de hasta un 100% de los costos (avío) establecidos para la actividad.

Artículo 25.—De los plazos, forma de pago y período de gracia:

El plazo, para cancelar el crédito, estará determinado por el ciclo que genere la actividad a desarrollar.

La forma de pago y el período de gracia va a depender, de los ingresos que genere la actividad, y el inicio de estos, considerando un período prudencial para la comercialización; sin menoscabo de poder otorgarle un plazo mayor, para desarrollar varios ciclos de la misma actividad.

El período de gracia, puede darse para el pago de principal y/o intereses y no debe ser superior a 3 (tres) años. De ser posible se evitará la gracia, para evitar que se acumule mucha deuda para el primer pago.

Artículo 26.—De la tasa de interés. La tasa de interés corriente, será fija del 8% (ocho por ciento) anual, por el plazo de la deuda o arreglos de pago.

El interés moratorio será del 2% (dos por ciento) anual, adicional a la tasa de interés corriente y se cobrará una vez vencido el préstamo.

CAPÍTULO V

Arreglos de pago y novaciones

Artículo 27.—Arreglos de pago: Implica un acuerdo entre los deudores y el SCR, que permite la modificación del monto, plazo, forma de pago y la garantía, para hacerlo más adecuado a las condiciones actuales de los deudores.

Artículo 28.—Para todos los casos de solicitud de arreglo de pago, se deberá exigir el pago de honorarios, póliza, intereses corrientes, moratorios y de ser posible amortizar al principal.

Artículo 29.—**Tipos de arreglos de pago:**

- a) Reacomodo de cuotas.
- b) Prórroga.
- c) Adecuación o readecuación.

Artículo 30.—**Reacomodo de cuotas.** Este tipo de arreglo tiene las siguientes características y condiciones:

- a) Implica una nueva distribución de las cuotas a pagar, sin variar el plazo establecido originalmente.
- b) No requiere de la confección de un nuevo documento legal.
- c) Se mantendrán las condiciones originales en cuanto a tipo de garantía.
- d) Debe solicitarse antes del vencimiento.

Artículo 31.—**Prórroga.** Este tipo de arreglo de pago tiene las siguientes características y condiciones:

- a) Consiste en una posposición de la fecha de vencimiento y rige a partir de ésta.
- b) El plazo máximo será de doce meses.
- c) Se podrán conceder tantas prórrogas, en el tanto el plazo máximo de doce meses, lo permita.
- d) No requiere de la confección de un nuevo documento legal, se mantendrán las condiciones originales y en cuanto a tipo de garantía, se puede variar, siempre y cuando ésta no desmejore.

Artículo 32.—**Adecuación y readecuación.** Puede implicar la modificación de las condiciones originales del crédito en cuanto a: monto, plazo y forma de pago y requiere de un nuevo documento legal, excepto cuando se trate de hipoteca abierta y el monto y el plazo de la misma, lo cubra.

Este tipo de arreglo de pago tendrá las siguientes condiciones:

- a) El monto de la adecuación estará compuesto solamente por el principal.
- b) En el caso de la muerte de uno de los deudores, el cual no estuviera cubierto por la póliza de saldos deudores, independientemente de la garantía que se tenga, se puede aceptar garantía fiduciaria, en cualquiera de sus modalidades, y el arreglo lo puede solicitar el codeudor. Teniendo la deuda, garantía hipotecaria, esta no puede liberarse, hasta que se dé la cancelación respectiva.
- c) En caso de adjudicatarios, cuando la garantía establecida sea fiduciaria y el plazo solicitado, supere la fecha de vencimiento de las limitaciones, se establecerá garantía hipotecaria.
- d) Este tipo de arreglo podrá realizarse, siempre y cuando se justifique y se cumpla con el pago de honorarios, póliza, intereses corrientes, moratorios y de ser posible amortizar al principal.
- e) Las formas de pago deben tener periodicidades cortas, por lo que no se recomienda la periodicidad anual.

Artículo 33.—**Novación:**

- a) Es el cambio de deudor(es) de una operación.
- b) En todos los casos los nuevos deudores deben ser sujetos de crédito.
- c) Si se requiere arreglo de pago, se debe solicitar por aparte, para lo cual debe cumplir con lo estipulado en el artículo 28 y cumplir con los requisitos para cada tipo de arreglo.
- d) Para este objetivo se debe confeccionar y firmar un nuevo documento legal.

Artículo 34.—**Requisitos para arreglos de pago y/o novación:**

- a) Llenar en forma completa y firmar el formulario de solicitud.
- b) Presentar fotocopia de la cédula al día de los solicitantes y fiadores, según corresponda, siempre y cuando no existan en el expediente o las existentes se encuentran vencidas.
- c) Recomendación y justificación de la OSR.
- d) Presentar el acta de defunción, si se requiere.
- e) Estudio de registro del inmueble cuando se requiera.
- f) Avalúo del bien inmueble a responder, según lo estipulado en el artículo 19 de este Reglamento.
- g) Cualquier otro requisito, que exijan leyes o normativas de otras instituciones.

CAPÍTULO VI

De las obligaciones de las personas deudoras

Artículo 35.—**Obligaciones.** A las personas que el SCR les otorgue un crédito, quedarán sujetas a las siguientes obligaciones:

- a) Acatar las recomendaciones que emitan por escrito los técnicos del INDER, o las instituciones de apoyo, para el manejo adecuado del proyecto financiado y la administración eficiente del crédito.

- b) Informar a la OSR, sobre cualquier variación en las condiciones pactadas o cualquier circunstancia que desmejore o ponga en peligro la garantía del crédito otorgado.
- c) Permitir, cuando el INDER lo considere conveniente, la inspección del proyecto financiado o de los bienes inmuebles dados en garantía.
- d) Utilizar los bienes y servicios que se financien con los recursos del SCR, exclusivamente en la ejecución de la actividad financiada.
- f) Existiendo la posibilidad, autorizar obligadamente a los compradores de la producción, para que del monto resultante de la compra, se retenga un porcentaje del monto a pagar; el cual se acreditará a favor del SCR, para ser aplicado a su deuda.
- g) Acogerse a la póliza de saldos deudores, con la entidad aseguradora que decida el INDER.
- h) Aceptar incondicionalmente, que el monto aprobado, se pueda girar en tractos, de acuerdo al plan de inversión propuesto, a las necesidades de la actividad financiada o a criterio del SCR, cuando se presenten circunstancias que así lo ameriten.
- i) Aceptar la imposición de hipoteca, según lo estipulado en el artículo 17 inciso d) de este Reglamento.
- j) Cumplir con los pagos estipulados, que permitan la cancelación de la deuda a tiempo.
- k) Aceptar que en caso de incumplimiento de pago, se pueda enviar por parte del SCR, información a las protectoras de crédito.

Artículo 36.—De la declaratoria de vencimiento. El incumplimiento de alguna de las obligaciones contraídas por los deudores, dará derecho al Instituto a dar por vencida la operación y exigir en su totalidad el pago de dicha deuda, y proceder con lo que estipula, el artículo 67, inciso e) de la Ley N° 9036 o el envío a cobro judicial.

CAPÍTULO VII

De la gestión de cobro

Artículo 37.—Tipos de gestión. En la gestión de cobro se distinguen dos procedimientos: Cobro administrativo y cobro judicial.

Artículo 38.—Cobro administrativo. Son todas las acciones y procedimientos que se realicen a nivel de la Institución, tendientes a la recuperación de los créditos otorgados, para que los mismos se atiendan en forma oportuna, basados en la forma de pago estipulada, evitando en primera instancia el cobro judicial.

Dentro de estas acciones o procedimientos tenemos:

- a) Estado de cuenta: se entregará al cliente, al menos con 8 días naturales, antes del vencimiento del crédito. De no cumplir con el pago correspondiente, se procede con lo estipulado en el inciso c) de este artículo.
- b) Recordatorio de pago: se utiliza en aquellos casos, en que la operación aún no ha vencido, pero tiene cuotas atrasadas. Para tal efecto, se le otorga un plazo de 15 días naturales para ponerse al día o realizar un arreglo de pago. Si hiciera caso omiso del recordatorio, se continúa con el proceso de cobro de la deuda.
- c) Carta de cobro-amonestación: se usa para aquellas operaciones vencidas o cuando no se cumple a tiempo, con lo estipulado en los incisos a) y b) de este artículo. En la misma se le otorga un plazo de 30 días naturales, para proceder a la cancelación o realizar un arreglo de pago. De no atenderse dicha amonestación, se debe iniciar el proceso de revocatoria de asignación o extinción del contrato de arrendamiento, nulidad de título o cobro judicial.

Artículo 39.—Cobro judicial. Cuando una deuda tenga más de 90 días de atraso, en los pagos estipulados, se enviará a cobro judicial, una vez cumplida la gestión del cobro administrativo y de no haber cancelado o solicitado un arreglo de pago, aun cuando se esté realizando el proceso de revocatoria.

Artículo 40.—De la contratación de abogados externos, que se encarguen de los cobros judiciales: Se autoriza al SCR, a utilizar abogados externos, para que realicen estas labores, sin menoscabo de que pueda ser realizado por abogados y notarios institucionales.

El monto de honorarios y otros costos, por estos conceptos, deberán ser cubiertos por los deudores; por lo que se autoriza al SCR, para que los costos de honorarios, timbres y otros, se puedan cancelar con recursos del SCR e incluirlos como un recargo adicional al financiamiento por este concepto.

Si el proceso de cobro judicial es llevado a cabo por abogados y notarios institucionales, se autoriza incluir un 20% de recargo de acuerdo con el monto adeudado, conforme lo estipula el artículo 113 del Reglamento a la Ley N° 9036.

CAPÍTULO VIII

Pago previo de obligaciones, extinción de deuda,

incobrables y pólizas

Artículo 41.—Pago previo de obligaciones y extinción de deuda. Los siguientes serán motivos que se utilizarán para el pago previo y extinción de deudas.

En caso de revocatoria, renuncia o traspaso del predio: las deudas con el SCR, se le cobrarán a los nuevos adquirentes, las cuales las deben cancelar, antes de la nueva asignación o el nuevo contrato de arrendamiento.

Referente a lo indicado en el párrafo anterior de este artículo, se podrá realizar, cualquiera de los siguientes procedimientos:

1. Tomar en custodia por parte del SCR, el dinero adeudado, mientras se realiza el estudio de idoneidad del nuevo adquirente y hasta tanto no se declare la nueva asignación o el nuevo arrendamiento. En este último caso, el adquirente debe reconocer al SCR, el monto correspondiente a la diferencia de la póliza de saldos deudores respectiva. De no calificar, el SCR, le devolverá la suma cancelada, sin el reconocimiento de intereses.

2. Cuando el predio sea recuperado por el INDER, ya sea por revocatoria, renuncia o nulidad de título y el predio sea de interés institucional, el SCR dará por extinta la deuda correspondiente y de ser posible, cobrará el monto de la deuda a la Institución.

3. En caso que el INDER deba proceder al reconocimiento de mejoras que existieran en el predio; del valor de las mismas, se le rebajará lo correspondiente al monto adeudado al SCR.

4. En caso de muerte del deudor, si la deuda estuviera cubierta por la póliza de saldos deudores, una vez cancelado el monto de indemnización por la entidad aseguradora, se dará por extinta la misma, aunque este no cubra la totalidad de dicha deuda.

Artículo 42.—De la contratación de abogados externos para constituir las hipotecas. Se autoriza al SCR a utilizar abogados externos, para que realicen la labor de constitución de hipotecas, sin menoscabo de que pueda ser realizada por los abogados y notarios institucionales. Se autoriza para que los costos de este servicio, puedan ser incluidos como parte del crédito o del monto adecuado, si los interesados no los pagan al momento de la formalización.

En caso de ser realizado por abogados y notarios institucionales, se puede no cobrar dichos servicios.

Artículo 43.—De la declaratoria de incobrables. Cuando el SCR lo considere pertinente, enviará a la JD, las operaciones cuyos montos se puedan estimar como incobrables. Asimismo se autoriza al SCR para incluir en esta cuenta, las deudas extintas, para los casos indicados en el artículo 41 inciso 2) de este Reglamento.

CAPÍTULO IX

Disposiciones finales

Artículo 44.—De las modificaciones. Toda modificación a este Reglamento, deberá contar con la aprobación de la Junta Directiva del INDER y su respectiva publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Artículo 45.—Del poder generalísimo. Con fundamento en el artículo 26, inciso h), de la Ley N° 9036, el Presidente Ejecutivo del INDER, podrá otorgar al Coordinador del Sistema de Crédito Rural, señor Yurán Rojas Vargas, cédula N° 203260600, de profesión Ingeniero Agrónomo, estado civil casado una vez, vecino de la provincia de Heredia, cantón Central, distrito Mercedes Norte, con dirección; Urbanización Montebello, poder generalísimo con límite de suma, por un monto de hasta 75 millones de colones, para que pueda llevar a cabo, entre otros asuntos, los siguientes procedimientos o trámites:

- Exhortos de ampliación de limitaciones ante el Registro Público Nacional.
- Cobros judiciales monitorios simples e hipotecarios.
- Contratos mercantiles de préstamos.
- Traslados de depósitos judiciales de cuentas del poder judicial a las cuentas del SCR.
- Certificaciones.
- Representar a la Institución en cualquier juicio que se lleve a cabo por concepto de cobro judicial, contra deudores del SCR.

Artículo 46.—Derogatoria del reglamento anterior. Derogar en todos sus extremos el Reglamento Autónomo del Fondo de Crédito Rural anterior y sus reformas, publicado en *La Gaceta* N° 92, del 14 de mayo del 2008 y *La Gaceta* N° 171 del 02 de setiembre del 2009.

Artículo 47.—Derogar el artículo 27, incisos a), c), e), de Proyecto del Reglamento de Cobro Administrativo y Judicial del Instituto de Desarrollo Agrario, aprobada en Acuerdo de Junta Directiva, en el artículo 3°, sesión extraordinaria 005- 2012 del 07 de febrero del 2012, publicada en *La Gaceta* N° 46, de 05 de marzo del 2012 y modificado en el artículo 36 de la sesión ordinaria 009-2014 del 11 de marzo del 2014 y en el artículo

11 de la sesión ordinaria 027-2014 del 18 de agosto del 2014. **Pág 20 La Gaceta N° 198 — Martes 13 de octubre del 2015** Artículo 48.—Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*. 2) Instruir al Área de Contratación y Suministros, para que publique el Reglamento Autónomo de Organización y Servicios del Sistema de Crédito Rural del Instituto de Desarrollo Rural; en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Acuerdo aprobado por unanimidad.

Comuníquese. Acuerdo firme.

Lic. Walter Ulate Calderón, Secretario General de la Junta Directiva.— 1 vez.—O. C. N° 8885.—Solicitud N° 5770.—(IN2015062523)