DEPARTAMENTO ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

AL-DEST- IEC- 012-2020

INFORME DE: PROYECTO DE LEY

"LEY DE REDUCCIÓN DE HONORARIOS PROFESIONALES A CRÉDITOS DE INTERÉS SOCIAL"

EXPEDIENTE N.º 20.987

INFORME ECONÓMICO

ELABORADO POR:

MELVIN LAINES CASTRO
ASESOR PARLAMENTARIO

SUPERVISADO POR:

MAURICIO PORRAS LEÓN
JEFE DE ÁREA

REVISIÓN FINAL Y AUTORIZACIÓN

FERNANDO CAMPOS MARTÍNEZ
DIRECTOR a.i

5 DE MAYO DE 2020

Contenido

I. RESUMEN DEL PROYECTO 3

II. SOBRE LAS TARIFAS POR HONORARIOS PROFESIONALES 3

III. CONSIDERACIONES SOBRE EL PROYECTO DE LEY 9

3.1 Créditos para Adquisición o Construcción de Bienes Inmuebles 11

a. Vivienda Popular 11

b. Vivienda de Interés Social 12

c. Inmuebles exentos del impuesto de bienes inmuebles 13

d. Inmuebles otorgados al amparo de la Ley del INDER 14

3.2 Créditos para Actividades Económicas 16

a. Créditos para pequeños y medianos empresarios 16

b. Créditos otorgados por el Sistema de Banca para el Desarrollo 17

c. Microcréditos y otras operaciones 19

d. Créditos otorgados por la Caja Costarricense de Seguro Social 20

3.3 Otras Consideraciones 20

AL-DEST- IEC-012-2020
INFORME ECONÓMICO[1]

LEY DE REDUCCIÓN DE HONORARIOS PROFESIONALES A CRÉDITOS DE INTERÉS SOCIAL

Expediente N.º 20.987

I. RESUMEN DEL PROYECTO

La propuesta declara de interés social el acceso al crédito bancario para personas que califican para instrumentos de ayuda gubernamental en materia crediticia y de vivienda, micro y pequeños productores, empresarios y emprendedores.

Específicamente, pretende reducir los costos en un 50 % de la tarifa de los honorarios profesionales fijados según la Ley del Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica, Ley N.° 13, sobre las escrituras públicas originadas en operaciones financieras relacionadas con: vivienda popular, vivienda de interés social, inmuebles exentos del impuesto de bienes inmuebles, inmuebles otorgados al amparo de la Ley del Instituto de Desarrollo Rural (Inder). La norma aplicaría también con las operaciones relacionadas con: créditos para pequeños y medianos empresarios, emprendedores, micro, pequeños y medianos productores agropecuarios, Créditos otorgados por el Sistema de Banca para el Desarrollo destinados a determinados proyectos y créditos otorgados por la Caja Costarricense de Seguro Social para compra o construcción de vivienda, entre otros.

II. SOBRE LAS TARIFAS POR HONORARIOS PROFESIONALES

De conformidad con el artículo 22, inciso 15, de la Ley Orgánica del Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica N° 13 del 28 de octubre de 1941, son atribuciones de la Junta Directiva fijar todas las tarifas de honorarios, sus modalidades y condiciones aplicables al cobro de servicios profesionales, que presten los abogados y los notarios. Tales tarifas se presentarán al Poder Ejecutivo para su revisión, estudio, aprobación y promulgación, mediante resolución razonada. Estas tarifas serán de acatamiento obligatorio para los profesionales, particulares y funcionarios de toda índole.

Valga señalar que el Colegio de Abogados de Costa Rica, al igual que los demás colegios profesionales, constituye una persona de Derecho Público de carácter no

[1] *Elaborado por Melvin Laines Castro, Asesor Parlamentario, revisado por Mauricio Porras León, Jefe del Área Económica del Departamento de Servicios Técnicos. Supervisado por Fernando Campos Martínez, Director a.i del Departamento de Servicios Técnicos.*

estatal, en virtud de las funciones que se le han encomendado. Se trata de una corporación pública, a la que se le asignan objetivos que trascienden la simple promoción y defensa de los intereses comunes de sus agremiados. Para la protección del interés público involucrado, el ordenamiento le ha conferido atribuciones públicas. El ente, a pesar de que su origen puede ser privado, sus fondos privados y responder a fines de grupo o categoría, es considerado público porque es titular de potestades administrativas; sean éstas de policía, disciplinarias, normativas, etc.[2]

El Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado vigente, corresponde al emitido mediante Decreto Ejecutivo No. 41457-JP publicado en diario oficial La Gaceta del 1 de febrero del 2019**.**

La anterior revisión de este Arancel se produjo en agosto de 2015 y correspondía al Decreto Ejecutivo No. 39078-JP. El numeral 113 de la norma derogada, establecía que los honorarios serían aumentados cada dos años, conforme a los índices de precios señalados en el Índice de Precios al Consumidor (IPC), sin que dicho aumento pudiera exceder del diez por ciento.

En relación con el acuerdo de incremento tomado por la Junta Directiva del Colegio de Abogados para la definición del nuevo arancel se señala:

> *"… mediante sesión ordinaria número 23-2018, celebrada el 18 de junio del 2018, fue conocida la solicitud de revisión de aranceles por la Junta Directiva del Colegio de Abogados, siendo que mediante oficio D F y P 050-2018, la Dirección de Finanzas de esa entidad indicó que la inflación reflejada en el índice de precios al mes de abril 2018 es del 10 por ciento. Por tanto, se aprueba un aumento del 10 diez por ciento en las tarifas que indiquen un monto fijo y no se aumentan las tarifas de los artículos que fijen honorarios en forma porcentual, debido a que se ajustan automáticamente con los incrementos que en general experimentan los precios."*[3]

A continuación, se presentan datos comparativos de los honorarios de algunos actos o contratos por sumas fijas que fueron incrementados en un 10%.

---

[2] http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD&param6=1&nDictamen=6749&strTipM=T

[3] Tomado de https://www.puntojuridico.com/rige-a-partir-de-hoy-nuevo-arancel-de-honorarios-de-abogado-y-notario-2/

Tabla No.1
Honorarios de Abogado

ACTO O CONTRATO	Arancel 2015	Arancel 2019
Hora profesional	82,500	90,750
Acción de inconstitucionalidad	275,000	302,500
Recurso de Amparo	165,000	181,500
Recurso de Hábeas Corpus	165,000	181,500
Autenticación de firma	16,500	18,150
Confección de pagaré o letra de cambio	27,500	30,250
Confección de prenda en documento privado	27,500	30,250
Separación judicial o divorcio por mutuo acuerdo cuando no medien gananciales	110,000	121,000
Procesos de pensión alimentaria	165,000	181,500
Confección de reglamentos internos de trabajo	550,000	605,000
Procesos por infracciones de tránsito en los que se llega a celebrar juicio oral	165,000	181,500
Causas penales tramitadas en tribunales unipersonales	440,000	484,000
Causas penales tramitadas ante Tribunales Colegiados	660,000	726,000
Recursos de revisión casación	550,000	605,000

Fuente: Punto Jurídico. MasterLex[4]

Tabla No.2
Honorarios de Notario

ACTO O CONTRATO	Arancel 2015	Arancel 2019
Hora profesional	82,500	90,750
Honorarios mínimos de instrumento público	55,000	60,500
Revisión traspaso de acciones	220,000	242,000
Constitución de sociedades especiales (anónimas laborales, deportivas, de actividades profesionales, bancos, apertura de sucursales	330,000	363,000
Reserva de nombre o de prioridad	55,000	60,500
Actas notariales (sin efectos registrales) en la notaría	55,000	60,500
Actas notariales (sin efectos registrales) fuera de la notaría	110,000	121,000
Certificaciones notariales	16,500	18,150

[4] Idem

Autenticaciones de firma	16,500	18,150
Estudios de registro	16,500	18,150
Celebración de matrimonios	110,000	121,000
Constitución de sociedades mercantiles	165,000	181,500
Modificaciones de estatutos, nombramientos de funcionarios	82,500	90,750
Constitución, ampliación, sustitución, renovación, cancelación de poderes	82,500	90,750
Testamentos abiertos o cerrados	110,000	121,000
Razón de fecha cierta	55,000	60,500

Fuente: Punto Jurídico. MasterLex [5]

De conformidad con lo anterior, la diferencia entre el anterior decreto y el vigente está en todos aquellos actos y contratos con honorarios por sumas fijas tanto de actuaciones de abogados como de notarios, pues se aplicó a todas ellas el 10% indicado.

En cuanto a las tarifas generales de honorarios, tanto de notario como de abogado, los porcentajes a aplicar en cada tracto, se mantiene igual, con lo cual, todos aquellos actos notariales y actuaciones de abogado que se cobran mediante la aplicación de estas tablas generales no sufren variación. Tal es el caso de los traspasos de inmuebles y de vehículos, constituciones de hipoteca, prenda, segregaciones de lotes, procesos ordinarios, monitorios, ejecución hipotecaria y prendaria, etc. La única variación en estos casos tiene que ver con los montos mínimos que tienen derecho a devengar los profesionales en Derecho, los cuales sí aumentan. Así por ejemplo, en el caso de los instrumentos públicos, el monto mínimo a cobrar pasó de ¢55,000 a ¢60,500

Algunos de los artículos incluidos en el arancel vigente y que regulan los actos notariales objeto del Proyecto de Ley son los siguientes:

Honorarios Notariales[6]

> *Artículo 68.-* ***Responsabilidad de pago.*** *Salvo acuerdo de partes o disposición legal en contrario, los honorarios profesionales, así como sus intereses, el pago de derechos, timbres e impuestos que correspondan al acto o contrato se pagarán por partes iguales entre los interesados (as) o las partes, excepto en las*

[5] Idem.

[6] Comisión de Aranceles, Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica, Licda. Crisley Valverde Villalobos. Email. 27/06/2019.

constituciones de hipotecas y prendas, así como en sus cancelaciones que serán por cuenta del deudor(a).

Estos rubros podrán calcularse de modo provisional y prudencial, cuando el bien objeto del acto o contrato quede sujeto a valoración.

*Artículo 74.- **Tarifa General para labores notariales**: Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según la tarifa que se indica a continuación, sin perjuicio de otras que se fijaren en el presente Arancel.*

a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).

b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).

c) Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%).

d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%).

***Artículo 75**.- **Mitad de la Tarifa General.** El porcentaje general fijo se reducirá a la mitad, siempre con un mínimo de sesenta mil quinientos colones en los siguientes casos:*

a) Cuando se trate de actos o convenios de beneficencia o de interés social determinados por ley.
b) Cancelación total o parcial de hipoteca y prenda por cualquier medio.
c) Novación de deudor.
d) Sustitución o ampliación de garantía, sin aumento de capital.
e) Modificación de responsabilidad de bienes.
f) Cancelación o renuncia de arriendo o subarriendo.
g) Cancelación de condición resolutoria.
h) Hipoteca a favor del vendedor por el total o parte del precio.
i) Renuncia de gananciales o reconocimiento de aporte matrimonial.
j) Modificación de cualquiera de las condiciones o estipulaciones de créditos hipotecarios o prendarios excepto la ampliación del plazo que pagará de acuerdo a la Tarifa General.
k) Prórroga de plazo para ejercer derechos.
l) Interrupción de prescripción de créditos.
m) Opción de compra venta.

Artículo 76.-Cuarta parte de la Tarifa General: *Los honorarios serán del veinticinco por ciento (25%) de la Tarifa General, con un mínimo de sesenta mil quinientos colones por cada finca, según su cuantía, valor real o estimación; en los siguientes casos:*

a) Rectificación de características de bienes inmuebles.
b) Segregación de lotes en cabeza propia.

Valga adicionar que en los instrumentos públicos se deberá además pagar el timbre del Colegio de Abogados (as) de acuerdo con la cuantía del acto o contrato.

Tarifas del Timbre del Colegio de Abogados[7]

Con la publicación el día de **1 de febrero de 2019** del nuevo Arancel de Honorarios, **Decreto Ejecutivo No. 41457-JP**, aumentan también las tarifas que deben pagarse de timbre Colegio de Abogados tanto en actos notariales como en procesos judiciales y otras tramitaciones. En cuanto a lo que interesa el citado arancel establece lo siguiente:

Artículo 109.- Tarifa del timbre en los instrumentos públicos. *En los instrumentos públicos se pagará el timbre del Colegio de Abogados (as) de acuerdo con la cuantía del acto o contrato así:*

a) Hasta doscientos cincuenta mil colones estarán exentos.
b) Mil cien colones cuando la cuantía sea mayor de doscientos cincuenta mil colones y no pase de un millón de colones.
c) Dos mil doscientos colones cuando la cuantía sea mayor de un millón de colones y no pase de cinco millones de colones.
d) Cinco mil quinientos colones cuando la cuantía sea mayor de cinco millones de colones y no pase de veinticinco millones de colones.
e) Once mil colones cuando la cuantía sea mayor de veinticinco millones de colones y no pase de los cincuenta millones de colones.
f) Dieciséis mil quinientos colones cuando la cuantía sea de cincuenta millones de colones a cien millones de colones.
g) Veintisiete mil quinientos colones cuando la cuantía sea de cien millones de colones a quinientos millones de colones.
h) Cincuenta y cinco mil colones cuando la cuantía sea de quinientos millones de colones en adelante.

[7] https://www.puntojuridico.com/aumentaron-tambien-tarifas-timbre-colegio-de-abogados/

i) Los instrumentos adicionales que no aumenten la cuantía estarán exentos, así como todos los declarados por ley exentos de timbres.
j) Si el documento contuviere varias operaciones el timbre se tasará sobre la suma de cada una de ellas, pero si fueren asuntos inestimables, cubrirán cada uno doscientos setenta y cinco colones de timbre.

III. CONSIDERACIONES SOBRE EL PROYECTO DE LEY

Tal y como se indicó, el proyecto de Ley pretende regular el monto a pagar por los honorarios profesionales fijados según la Ley del Colegio de Abogados y Abogadas, relacionados con las escrituras públicas en las que se constituyan las garantías hipotecarias, prendarias o fiduciarias de créditos para adquisición o construcción de determinados inmuebles o aquellas originadas en operaciones crediticias de ciertos sectores:

De acuerdo con lo establecido en la propuesta, los fines de la ley son:

a) Facilitar el acceso a créditos para la compra y/o construcción de viviendas de interés social o populares.

b) Facilitar el acceso al crédito para pequeños productores y empresarios, para emprendedores, mujeres, adultos mayores, minorías étnicas, personas con discapacidad, jóvenes emprendedores, asociaciones de desarrollo, cooperativas, los microcréditos atendidos por medio de micro financieras, así como los proyectos promovidos en zonas de menor desarrollo relativo, definidas por el índice de desarrollo social calculado por el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica.

Para cumplir sus objetivos, la norma propone reducir a un 50% la tarifa de los honorarios profesionales fijados según la Ley N° 13, en los siguientes casos:

a) La garantía hipotecaria, prendaria o fiduciaria tratándose de créditos para adquisición o construcción de los siguientes inmuebles:

i. Vivienda popular, según la definición contenida en el inciso c) del artículo 5 de la Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles, Ley N.°6999, y en el artículo 61 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley N.° 7052.

ii. Vivienda de interés social, generada por el otorgamiento de bonos de vivienda, según la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley N.° 7052, y la Ley de Creación de un Bono para Segunda Vivienda Familiar que Autoriza el Subsidio del Bono Familiar en Primera y Segunda Edificación, Ley N.° 8957.

iii. Inmuebles exentos del impuesto de bienes inmuebles, según el inciso e) del artículo 4 de la Ley de Impuesto de Bienes Inmuebles, Ley N.° 7509.

iv. Inmuebles otorgados al amparo de la Ley de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (Inder), Ley N.° 9036, bajo las limitaciones y requisitos señalados en el artículo 66[8] de esta.

b) La garantía hipotecaria, prendaria o fiduciaria que garantice las siguientes operaciones crediticias:

i. Créditos para pequeños y medianos empresarios, emprendedores, micro, pequeños y medianos productores agropecuarios, amparados en la Ley N.° 8262, Ley de Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas, y la Ley del Sistema de Banca para el Desarrollo, Ley N.° 8634.

ii. Créditos otorgados por el Sistema de Banca para el Desarrollo destinados a proyectos impulsados por mujeres, adultos mayores, minorías étnicas, personas con discapacidad, jóvenes emprendedores, asociaciones de desarrollo, cooperativas, los microcréditos atendidos por medio de microfinancieras, así como los proyectos que se ajusten a los fines de esta ley, promovidos en zonas de menor desarrollo relativo, definidas por el índice de desarrollo social calculado por el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (Mideplán).

iii. Créditos otorgados por la Caja Costarricense de Seguro Social para compra o construcción de vivienda o cancelación de hipoteca por esos mismos conceptos, o compra de lote, ampliación y/o mejoras de vivienda o cancelación de hipoteca por dichos conceptos.

Valga indicar que aquellas operaciones que por ley gocen de una exención legal mayor a la establecida, la mantendrán en el porcentaje superior señalado en la norma correspondiente.

A continuación, se hará referencia a los dos grupos de operaciones que se pretenden afectar con el presente proyecto de Ley.

[8] http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=72582&nValor3=115762&strTipM=TC

3.1 Créditos para Adquisición o Construcción de Bienes Inmuebles

Como un primer punto en el análisis de este proyecto, es menester señalar que las operaciones indicadas en el inciso a) se relacionan con determinados tipos de bienes que ya cuentan con algunos tratamientos tributarios especiales.

a. Vivienda Popular

El artículo 1 de la Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles, Ley N.°6999, establece un impuesto sobre los traspasos, bajo cualquier título, de inmuebles que estén o no inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Por su parte en el artículo 5 establece una serie de excepciones al impuesto, específicamente en el inciso a), c) y ch) se incluye:

> ***Artículo 5[9].-*** *Excepciones. Estarán exceptuadas del impuesto a que se refiere esta ley:*
>
> *a) Los traspasos de inmuebles cuyo monto no exceda de seiscientos mil colones (¢ 600.000.00), para lote y casa, y de ¢400.000.00 para los demás casos.*
>
> *(Así reformado por el artículo 4º de la Ley Nº 7088 de 30 de noviembre de 1987)*
> *…*
>
> *b) Los traspasos de inmuebles a personas físicas, destinados a vivienda popular. El monto de la exención, así como la lista de las instituciones, serán establecidos conjuntamente por los Ministerios de Hacienda y de Vivienda y Asentamientos Humanos.*
>
> *En el caso de traspasos hechos por empresas privadas, se requerirá una certificación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en la que conste que los inmuebles por ellas transferidos cumplen con los requisitos señalados para la construcción de vivienda popular, y que su valor se encuentra dentro del límite fijado en el párrafo anterior.*
>
> *(Así reformado por el artículo 4º de la Ley Nº 7088 de 30 de noviembre de 1987 y 115 de la Nº 7097 de 18 de agosto de 1988).*
> *…*

9

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&param2=1&nValor1=1&nValor2=13266&nValor3=89981&strTipM=TC&lResultado=1&nValor4=3&strSelect=sel

ch) Los traspasos de inmuebles para destinarlos a habitación familiar, o el traspaso de la parcela rural destinada a subsistencia de la familia, siempre que el valor inmueble no sobrepase los seiscientos mil colones ***(¢ 600.000.00).***

Las excepciones señaladas en los incisos a), b) y ch), serán hasta por el monto indicado en dichos incisos.

Los excesos quedarán sujetos al pago del impuesto conforme a la tarifa indicada en el artículo 8 de la presente ley.

b. Vivienda de Interés Social

Las viviendas cuyo valor esté por debajo del tope establecido y sean financiadas con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), pueden ser declaradas de Interés Social y así gozar de las exoneraciones que establece la Ley.

Actualmente[10] el tope de interés social es de **¢65.801.000** (Sesenta y cinco millones ochocientos un mil colones), según acuerdo N°1 de la Sesión 54-2019 de la Junta Directiva del Banhvi y con fundamento en los artículos 150 de la Ley del SFNV y 123 del Reglamento de Operaciones.

Para obtener la **Declaratoria de Interés Social**, las familias deben solicitarla a la entidad autorizada donde realiza el trámite y presentarla según corresponda.

La Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda establece las siguientes exenciones fiscales para las viviendas financiadas con recursos del bono de vivienda:

> **Honorarios profesionales**: pago del 50% de honorarios profesionales fijados por los decretos de honorarios aplicables a abogados, ingenieros, arquitectos, peritos y contadores. (Artículo 38, inciso a de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda).
>
> **Inscripción de escrituras:** exoneración del 100% del pago de los derechos de Registro, de los timbres fiscales, de los timbres de los colegios de profesionales y cualquier otro timbre, así como del impuesto de transferencia de bienes inmuebles en la inscripción de escrituras (principales y adicionales) en las que se formalicen las operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Artículo 145 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda).

[10] https://www.banhvi.fi.cr/tope_interes_social.aspx

Construcción de viviendas: exención del pago de derechos de catastro de planos, de los timbres fiscales, de los timbres de construcción, de los cupones de depósito, de otros cargos y timbres de los colegios profesionales y del 50% del pago de permisos de construcción y urbanización y de todo otro impuesto. (Artículo 147 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda).

Para obtener la Declaratoria de Interés Social, las familias deben solicitarla a la entidad autorizada donde realiza el trámite y presentarla según corresponda.

c. Inmuebles exentos del impuesto de bienes inmuebles

La Ley de Impuesto de Bienes Inmuebles, Ley N°7509, del 19 de junio de 1995 establece un impuesto sobre los bienes inmuebles en favor de las municipalidades. Por su parte el artículo 4 incluye los inmuebles no afectos al impuesto, algunos de los cuales se citan a continuación:

> *Artículo 4.-* ***Inmuebles no afectos al impuesto.*** *No están afectos a este impuesto:*
>
> *…*
>
> *d)Los parceleros o los adjudicatarios del Instituto de Desarrollo Rural (INDER)(*), durante los primeros cinco años de la adjudicación.*
>
> *(*) (Modificada su denominación por el artículo 14° de la Ley N° 9036 del 11 de mayo de 2012, "Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural")*
>
> *…*
>
> *e) Los inmuebles que constituyan bien único de los sujetos pasivos (personas físicas) y tengan un valor máximo equivalente a* ***cuarenta y cinco salarios base****; no obstante, el impuesto deberá pagarse sobre el exceso de esa suma. El concepto de "salario base" usado en esta Ley es el establecido en el artículo 2 de la Ley No. 7337, de 5 de mayo de 1993.*

En relación con el valor máximo para aplicar la exención del impuesto de bienes inmuebles, de acuerdo con los 45 salarios base, este valor alcanza la suma de ¢20,079.000 millones[11], monto que debajo de esta cifra estaría exento del pago del impuesto de Bienes Inmuebles.

[11] El Consejo Superior del Poder Judicial definió el 18 de diciembre del 2018 que el salario base del Oficinista 1 de la relación de puestos de la Ley de Presupuesto Ordinario de la República será para este **2019** la suma de ¢446,200. Este salario sirve como parámetro para la determinación de diversas penas establecidas en el Código Penal, así como otras multas e impuestos según lo dispuesto en la Ley 7337 de 5 de mayo de 1993:

d. Inmuebles otorgados al amparo de la Ley del INDER

El INDER[12] cuenta con la herramienta del "Crédito Rural"; cuyo objetivo es el otorgamiento de créditos para el mejoramiento socio económico de los pobladores ubicados en territorios rurales del país. Este crédito cuenta con condiciones especiales muy favorables para el desarrollo de actividades o proyectos productivos del medio rural.

Los recursos podrán ser utilizados para financiar el desarrollo de las actividades "socio productivas", es decir que las actividades deberán tener el componente social y el componente productivo; de manera que sean para personas (físicas o jurídicas) de mayor rezago social y que generen ingresos. Entre las actividades que pueden acceder al fondo se encuentran:

- Agropecuarias.
- Comercio.
- Artesanía.
- Industria o Agroindustria.
- Maquinaria-vehículos de carga y equipo.
- Agro-eco-turismo.
- Capital de Trabajo.
- Servicios.
- Acuacultura.
- Silvicultura.
- Pesca artesanal.

De ser posible, el crédito podrá ser acompañado con aportes no reembolsables por parte del Inder, por medio del Programa de Seguridad Alimentaria; además tendrán la posibilidad de acceder a la asistencia técnica por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), capacitación impartida por el Inder e Instituto Nacional de Aprendizaje (INA), asistencia en mercadeo con la ayuda del Consejo Nacional de Producción (CNP).

El límite superior de crédito para este tipo de operaciones alcanza hasta los ¢25 millones. Siendo que de conformidad con el artículo 66 de la Ley de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (Inder), Ley N.° 9036, aplican las siguientes limitaciones y requisitos:[13]

[12] https://si.cultura.cr/financiamiento-apoyo/instituto-de-desarrollo-rural-inder.html

[13] http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=72582&nValor3=115762&strTipM=TC

Artículo 66.- Limitaciones

El asignatario o los asignatarios no podrán traspasar el dominio de su predio, ni gravarlo, arrendarlo o subdividirlo sin autorización previa del Inder, excepto que hayan transcurrido quince años contados a partir del acto de asignación de la tierra y que todas las obligaciones con el Inder estén canceladas.

Durante ese mismo plazo, dichos predios no podrán ser objeto de ningún tipo de medidas judiciales, preventivas o ejecutivas por parte de terceros o acreedores, salvo que dichos créditos, deudas u obligaciones hayan sido autorizados por el Inder. Será absolutamente nulo cualquier contrato que se celebre sin que se cumplan las disposiciones anteriores.

Transcurridos los quince años y consolidado el derecho de propiedad, el Inder tendrá el derecho de primera opción de compraventa, por el precio que establezca el avalúo realizado por la Dirección General de Tributación, para evitar cualquier enajenación de la tierra que pueda producir la concentración indebida o la subdivisión excesiva de la propiedad. El Registro Nacional tomará nota de las limitaciones a que se refiere este artículo.

Las Condiciones del crédito del programa son las siguientes[14]:

- **Tasa de interés:** 8% anual fija durante el plazo del crédito y posibles arreglos de pago.
- Plazos: Acordes con la actividad financiada y su producción, incluye periodos de gracia en intereses y amortización del principal.
- **Forma de pago:** De acuerdo con las características de la actividad financiada, principalmente la producción y por ende los ingresos.
- **Garantía fiduciaria:** hasta 5 millones de colones persona física y hasta 20 millones persona jurídica, dependiendo del número de miembros.
- **Monto máximo a prestar:** hasta 25 millones persona física y jurídica garantía hipotecaria.
- **Tipos de crédito:** operación única o línea de crédito.
- **Arreglos de pago:** reacomodo de cuotas, prórroga, adecuaciones y readecuaciones.
- **Costos:** No se cobran recargos por concepto de comisiones, inspecciones, honorarios y avalúos, excepto cuando dichas labores, no la realice la Institución.
- **Monto a prestar:** El monto del préstamo que se autorizará, dependerá del estudio técnico presentado y de la disponibilidad presupuestaria asignada a

[14] https://www.inder.go.cr/servicios/credito_rural.aspx

cada oficina subregional. Este podrá ser, hasta un 100% del monto del avío (costos) de la actividad a financiar.

- **Deudas cubiertas por una póliza de vida**: Asimismo los créditos estarán amparados a una póliza de saldos deudores, que cubrirá la deuda, en caso de fallecimiento del deudor (a).

Importante indicar que actualmente el Inder utiliza notarios institucionales que no devengan honorarios al realizar las escrituras de traspaso de los inmuebles que se otorgan a los beneficiarios, por lo que en este momento la propuesta no tendría aplicación, sin embargo, esta ley aplicaría en la eventualidad que en algún momento se contraten los notarios privados. Según lo señalado por la Institución[15] la iniciativa no genera un perjuicio directo para la Institución, debido que, la reducción es para los honorarios de los notarios particulares, por el contrario, el proyecto puede ser de gran beneficio para el impulso del desarrollo económico y vivienda.

3.2 Créditos para Actividades Económicas

En relación con las operaciones descritas en el inciso b), se realizan los siguientes comentarios:

a. Créditos para pequeños y medianos empresarios

De acuerdo con la Ley N.° 8262, Ley de Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas, para acceder a los beneficios que otorga la ley, las empresas deben adquirir la condición o certificación PYME que extiende el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), con lo cual se registran en el Sistema de Información Empresarial Costarricense (SIEC). Para ser calificados como pequeños y medianos empresarios, los sujetos deben reunir las siguientes características[16]:

- Que la empresa califique como micro, pequeña o mediana.
- Que tengan permanencia en el mercado.
- Que sea una unidad productiva formal
- Que clasifique según las partidas del CIIU establecidas en el Transitorio II del Decreto 37121-MEIC.
- Cumplir dos de los siguientes tres requisitos, según el Art 3 de la Ley No. 8262:

[15] Email 09/01/2019, 11:30 am, Gregory Garro Jiménez, Asesor Presidencia Ejecutiva, INDER, adjunto oficio FT-010-2019-09 de enero de 2019, firmado por el Lic. Juan Carlos Jurado Solorzano, Director, Fondo de Tierras, INDER.

[16] http://www.pyme.go.cr/pymecr1.php?id=2

- Formulario D101 o D105, última declaración del impuesto sobre la renta
- Recibo de la póliza de riesgo del trabajo que demuestre que tiene la póliza vigente
- Estar al día con el pago de las obligaciones de cargas sociales (CCSS)

- Además del Formulario de inscripción PYME debidamente lleno y firmado, el cual tiene carácter de declaración jurada.

La clasificación como micro, pequeña o mediana empresa se determina mediante la ponderación matemática de una fórmula que las clasifica según actividad empresarial, y que contempla el personal promedio contratado en un período fiscal, el valor de los activos, el valor de ventas anuales netas y el valor de los activos totales netos. Dependiendo del resultado de dicha fórmula, la empresa se clasifica como:

- Microempresa si el resultado es igual o menor a 10.
- Pequeña Empresa si el resultado es mayor que 10 pero menor o igual a 35.
- Mediana Empresa si el resultado es mayor que 35 pero menor o igual a 100.

Consultadas algunos de los operadores de este tipo de créditos se observa que las características son muy variables, ya que dependen del monto de la operación, del plazo y de la tasa del interés, por lo cual los honorarios serán muy variados.

b. Créditos otorgados por el Sistema de Banca para el Desarrollo

En relación con los créditos otorgados por el Sistema de Banca para el Desarrollo, se debe tomar en cuenta que los sujetos beneficiarios son personas físicas y jurídicas de las micro y pequeñas unidades productivas de los distintos sectores que presenten proyectos viables y factibles, que no sean sujetos de los servicios de crédito de los bancos públicos por los parámetros que dictan estas instituciones para medir y calificar el riesgo del deudor en su gestión ordinaria, así como por los criterios y las disposiciones de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Entre las funciones del SBD están: otorgar financiamiento por medio de operadores financieros, brindar servicios no financieros y de desarrollo empresarial y otorgar avales o garantías.

En relación con los costos por honorarios, el artículo 55 de la Ley del Sistema de Banca para el Desarrollo, Ley 9274, reformó el artículo 166 del Código Notarial, en lo referente a los honorarios que pueden cobrar los notarios para la constitución de las hipotecas para los fondos del SBD, de la siguiente forma:

"Artículo 55.- Reforma de la Ley N.° 7764, Código Notarial

Se reforma el artículo 166 de la Ley N.° 7764, Código Notarial, de 17 de abril de 1998, y sus reformas. El texto dirá:

"Artículo 166.- Honorarios

Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación del Ministerio de Justicia y Paz, que las promulgará vía decreto ejecutivo.

En el caso de los servicios prestados por los notarios públicos, a las instituciones fiscalizadas por la Sugef, en lo que respecta al financiamiento de proyectos en el contexto de banca para el desarrollo, los honorarios podrán ser fijados por acuerdo entre las partes; en ningún caso, podrán ser superiores al monto resultante de aplicar el arancel a que hace referencia el párrafo anterior.

Los notarios consulares devengarán honorarios de acuerdo con el arancel consular."

En razón de lo anterior, los beneficiarios de Ley del SBD tienen la posibilidad de negociar el monto establecido por el Colegio de Abogados, pero solo los que son atendidos por entes regulados por SUGEF, siendo que, se requeriría reformar la norma para hacer extensiva esta disposición a todos los operadores financieros (regulados y no regulados) que tramiten un crédito con recursos del SBD. Si bien no se cuenta con datos de las negociaciones entre partes, sí es claro que existe la posibilidad de negociar ante los entes regulados por SUGEF, un monto algo diferente a los montos máximos.

De acuerdo con información suministrada por la Directora de Fomento y Promoción para el Desarrollo de la Banca para el Desarrollo[17], el monto promedio de los créditos del SBD se ubica en alrededor de los ¢10 millones, por lo que estos créditos si no son atendidos por entes regulados deberían cancelar un 1% del monto del crédito como gasto de constitución de la hipoteca, la mitad de lo estipulado en el artículo 74 del Decreto Ejecutivo 41457-JP, publicado en la Gaceta No. 23 el 1 de febrero del 2019. Por lo que, si el beneficiario solicita, 5 millones de colones, tendría que cancelar 50 mil colones para gastos notariales, siendo que para créditos menores a 5 millones se mantiene una tarifa de 50 mil colones como mínimo.

[17] Email de Hilda Arroyo Bolaños, SBD, 15/11/2018, 02:25 pm., consulta expediente No.20.987

*Artículo 74.- **Tarifa General para labores notariales**: Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según la tarifa que se indica a continuación, sin perjuicio de otras que se fijaren en el presente Arancel.*

a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%)…

*Artículo 75.- **Mitad de la Tarifa General.** El porcentaje general fijo se reducirá a la mitad, siempre con un mínimo de sesenta mil quinientos colones en los siguientes casos:*

a) Cuando se trate de actos o convenios de beneficencia o de interés social determinados por ley…

Finalmente, en cuanto a gastos registrales, de timbres y demás, el artículo 39 de la Ley 9274 contempla lo siguiente:

> *"Artículo 39.- No sujeción de gastos registrales*
>
> *Todas las operaciones que se realicen al amparo de esta ley estarán exentas del tributo que pesa sobre la inscripción de documentos o garantías en el Registro Público; el procedimiento será regulado vía reglamento."*

A modo de ejemplo, considerando los recursos que ofrece el SBD al sector, se tiene que el monto máximo de crédito a otorgar alcanza los ¢ 10 millones, y el monto por honorarios por constitución de hipoteca la suma de ¢100.000.00, considerando lo dispuesto en el proyecto de ley, únicamente se tendría que reconocer el 50% de esa suma.

c. Microcréditos y otras operaciones

En relación con los microcréditos atendidos por medio de microfinancieras, podría generarse una confusión ya que el beneficio que otorga la iniciativa y que se establece en el primer párrafo del artículo 3, abarca únicamente operaciones financieras que realicen entidades supervisadas por la Superintendencia de Entidades Financieras, siendo que las microfinancieras podrían no estar supervisadas por la SUGEF.

Igualmente, la norma abarca los proyectos que se ajusten a los fines de la ley, promovidos en zonas de menor desarrollo relativo, definidas por el Índice de Desarrollo Social calculado por el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (Mideplán). Visto este ítem de forma independiente y al no establecerse límite en el

proyecto de Ley en cuanto al monto de las operaciones a beneficiar, queda la duda si podrán beneficiarse de la norma proyectos de inversión de gran envergadura, tómese en cuenta a manera de ejemplo, que la Ley de Zonas Francas N°7210 establece una serie de incentivos a las empresas inversionistas que se instalen en zonas de menor desarrollo relativo. En relación con la utilización del Índice de Desarrollo Social calculado por el Mideplán, en el anexo a este informe se desarrollan las principales características de este indicador.

d. Créditos otorgados por la Caja Costarricense de Seguro Social

Finalmente, en relación con los créditos otorgados por la Caja Costarricense de Seguro Social[18] se hace notar que el proyecto abarca la compra o construcción de vivienda o cancelación de hipoteca, o compra de lote, ampliación y/o mejoras de vivienda o cancelación de hipoteca por dichos conceptos, sin establecer un límite máximo, siendo que según la información proporcionada por la citada institución[19] se ofrecen créditos donde los montos varían desde los ¢10 millones hasta los ¢150 millones. Los créditos incluyen plazos que van de los 10 años mínimo a los 30 años máximo.

De acuerdo con información suministrada por la CCSS y considerando el panorama del párrafo anterior, el límite superior de crédito de ¢150 millones, bajo la situación actual por concepto de honorarios por constitución de hipoteca se debería cancelar a la Caja del Seguro la suma de ¢1,678.750 millones, además de timbres por la suma de ¢671,518.80, para un total de ¢2,350.268.80, no obstante lo anterior, la Institución no cobra costos por la constitución de la hipoteca, porque sus notarios son los que elaboran las hipotecas; solamente se cobra al sujeto de crédito, lo relacionado por concepto de tiembles, ya que esos rubros no son competencia directa de la Institución, y solo son un simple recaudador de esos impuestos, timbres, tasa, etc.

3.3 Otras Consideraciones

Resulta necesario aclarar el artículo 1 del proyecto de Ley que textualmente indica "*Declárase de interés social el acceso al crédito bancario para personas que califican para instrumentos de ayuda gubernamental en materia crediticia …*", ya que no queda claro que se entiende por "*instrumentos de ayuda gubernamental*" principalmente en materia crediticia. Obsérvese por ejemplo que los recursos del SBD tienen la finalidad de financiar proyectos productivos viables a tasas competitivas, pero no están categorizados como instrumentos de ayuda gubernamental, por lo que generaría la duda para qué tipos de créditos aplicaría la norma. Estos conceptos deben ser definidos con mayor claridad para no entrar en confusiones futuras, incluso de inoperancia luego de la aprobación de la iniciativa. Tómese en consideración que

[18] https://www.ccss.sa.cr/credito
[19] https://www.ccss.sa.cr/credito

existen varios tipos de instituciones estatales que atienden personas y grupos con múltiples finalidades y opciones crediticias, que no se caracterizan necesariamente como ayuda gubernamental.

Obsérvese en este mismo sentido que el artículo 3 establece la posibilidad del beneficio en relación con todas las entidades financieras reguladas por SUGEF, llámese cooperativas, bancos privados, mutuales, etc., por lo que no pareciera que se esté solamente ante situaciones de ayuda gubernamental.

Es importante aclarar cuál es el canal para la aplicación de la norma, si son solamente los fondos de banca para el desarrollo, si son todos los créditos productivos, o créditos productivos que den entidades reguladas por SUGEF, y además, aclarar si el beneficio del 50% abarca todos los gastos legales que se cobra en la tramitación de un crédito productivo, o solamente en la constitución de la garantía crediticia (como se menciona en el inciso b) del artículo 3). Igualmente se llama la atención que en el caso del subinciso i) del inciso b) del artículo 3 se deja por fuera a los microempresarios, pues únicamente se hace referencia a pequeños y medianos empresarios, emprendedores.

Es importante que el legislador analice la disposición que establece que *aquellas operaciones que por ley gocen de una exención legal mayor a la señalada en este artículo la mantendrán en el porcentaje superior señalado en la norma correspondiente…*". Lo anterior debido a que es algo impreciso y confuso, ya que, por ejemplo, en el caso de Banca para el Desarrollo ya cuenta con varios tipos de exoneraciones en este sentido con la posibilidad siempre de negociar un monto menor, de manera que debería aplicarse la opción que resulte más favorable para el tomador del crédito. Igualmente, debería valorarse la posibilidad de establecer un tope a los créditos sujetos al beneficio que establece la Ley, sobre todo en aquellos casos relacionados con actividades productivas o los préstamos de vivienda que otorgue la CCSS.

Elaborado por: MLC
/*lsch// 5-5-2020
C. Arch.