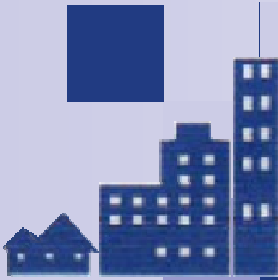


BOLETÍN INFORMATIVO



Informativo CAPROBI



Gestión de los últimos meses.

Estimados Asociados:

Continuamos a nivel de Junta Directiva analizando a fondo diversos contratos de alquiler y sugerencias para poder ofrecerles a todos ustedes, machotes que incluyan una serie de detalles importantes que deben contener y que a veces se escapan en la elaboración de los contratos. Recuerden que si bien no es válido poner cláusulas que vayan en contra de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, si se pueden incluir disposiciones para regular mejor el arriendo. Al respecto solicitamos de todos ustedes sugerencias para incluirlas en dichos contratos.

En relación al problema que tenemos con la JASEC en Cartago, sobre no permitir que los medidores de luz estén a nombre de los inquilinos, nos enteramos por un

asociado que la misma disposición arbitraria, fue tomada en la provincia de Heredia, lo cual nos indica que si no hacemos algo al respecto esto se va a generalizar en el resto del país.

Nos reunimos con don Manuel H. Rodríguez, presidente de la UCCAEP, para solicitarle ayuda en relación al proyecto de ley de Monitorio Arrendaticio, ofreciendo don Manuel toda su colaboración al respecto.

El Alcalde de Tilarán, ha presentado una acción de inconstitucionalidad en contra del Impuesto Solidario, el cual en este momento está en estudio de admisión en la Sala IV.

Saludos,
Bernardino Bravo



Sr. Bernardino Bravo Vargas
Presidente CAPROBI

Contenido:

- Gestión de los últimos meses.
- Consultas sobre impuestos: colaboración de Deloitte & Touche, S.A.
- Sabía usted que...?
- Banhvi elevó el tope de viviendas consideradas "de interés social."
- Decreto permite construir en áreas de protección ambiental.

Visite nuestra
página WEB
www.caprobi.org

Perteneceemos a:





“Mucho de lo que cobra la Municipalidad después son ajustes por servicios públicos que estos no dependen de una declaración sino de los costos y tarifas establecidas por cada Municipalidad la cual puede variar.”



Consultas sobre impuestos.

Para evacuar algunas consultas de nuestros asociados, solicitamos la colaboración del Sr. German Morales de Deloitte & Touche, S.A.

A continuación la entrevista:

Causa extrañeza entre algunos contribuyentes de los impuestos municipales que habiendo cancelado todo el año por adelantado “de enero a diciembre”, tiempo después les informen que deben cancelar un “ajuste” del periodo anterior ya pagado. La lógica indica que si la municipalidad aceptó un pago por adelantado de servicios, el pago fue aceptado por el monto convenido y no podrían haber ajustes posteriores, que opina usted? *“El asunto es que los impuestos municipales incluyen varias cosas, por una parte están los servicios públicos, y por otro lado los propiamente impuestos. El caso que usted comenta, si es cierto para los impuestos, en especial para bienes inmuebles que depende de una declaración o el impuesto de patente que también depende de una declaración. En estos dos casos, las cifras pagadas, deben en todos los casos corresponder a declaraciones o determinaciones de impuestos que no pueden variar, excepto por intereses o sanciones no pagadas en su momento. Mucho de lo que cobra la Municipalidad después son ajustes por servicios públicos que estos no dependen de una declaración sino de los costos y tarifas establecidas por cada Municipalidad la cual puede variar.”*

En relación al Impuesto Solidario, como usted sabe existe una gran cantidad de personas que no declaró el impuesto. Al día de hoy, varios asociados que no la presentaron nos han solicitado información sobre cuales serían las consecuencias por no haberlo hecho a tiempo. A la vez, si un propietario presenta la declaración de manera tardía, en qué multas y/o recargos incurriría? *“En la redacción de la ley y del Código Tributario que regula este impuesto se deduce que si un no declarante del Impuesto Solidario presenta su declaración tarde (hoy), debe pagar el impuesto, el interés y la sanción de mora, en el caso que el contribuyente no presente la declaración hasta que Hacienda se lo solicite, procede cancelar, el impuesto, el interés y la sanción de mora y la sanción de 10 veces del impuesto no cancelado a tiempo.*

Si definitivamente el propietario se negara a declarar, después de haber sido apercibido por la tributación al respecto qué pasaría? En qué otros castigos incurriría?

“Deberá pagar la sanción de 10 veces el impuesto dejado de pagar, lógicamente, sobre todo esto tiene derecho a defenderse de impuesto notificado y apelar hasta llegar al Tribunal Fiscal Administrativo.”

Agradecemos la colaboración de don German Morales y la empresa Deloitte & Touche, S.A.



¿Sabía usted que es fecha cierta?

“La fecha cierta es una presunción de existencia o certeza de un documento a partir de un momento histórico.”

El artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, establece que “Las autoridades judiciales en materia civil del lugar donde se encuentra el inmueble arrendado, sin perjuicio de las otras formas autorizadas por ley, procederán a poner fecha cierta en todo contrato, nota o documento relacionado con los arrendamientos regidos por esta ley”. La fecha cierta no es la misma que la fecha en la que las partes (arrendador y arrendante) firman el contrato de alquiler, ni significa que

se da fe de la misma, sino que el trámite es necesario para poder emprender cualquier acción judicial como un desahucio y que en la mayoría de los casos se da por hecho cuando se presenta el contrato de alquiler para iniciar la acción judicial correspondiente.

Como el Dr. Sergio Artavia señala en su libro “Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos” la fecha cierta es una presunción de existencia o certeza de un documento a partir de

un momento histórico. El documento privado con razón de fecha cierta antecede en la data a su certeza existencial, por esa razón no tiene, para terceros, el mismo valor de la escritura pública.”

Para tal efecto cualquier persona puede solicitar ante la autoridad competente del lugar donde está ubicado el inmueble, lo cual favorece a las partes por la cercanía, o ante un notario, que ponga fecha cierta al contrato de alquiler.

¿Banhvi elevó tope de viviendas consideradas de “interés social”

El Financiero
10/02/2010 11:00 a.m.
[Leticia Vindas](#)



El tope de interés social se elevó de ¢27.160.000 a ¢31.710.000.

El Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) elevó hasta ¢31,7 millones la declaratoria de interés social para una vivienda o departamento, medida con la cual las familias con planes de comprar o construir podrían tener de una serie de exenciones y beneficios.

El cambio podría significarle a los interesados ahorros que podrían rondar entre los ¢900.000 y ¢1.500.000 en una operación que incluya un crédito hipo-

otecario por unos ¢31 millones.

Entre los beneficios que proporciona la declaratoria de interés social figura la reducción del 50 % en el pago de permisos municipales y honorarios profesionales, lo que podría representar a la familia un ahorro de entre un 3% y un 5 % del costo total de la solución habitacional, aseguró Clara Zomer, ministra de vivienda.

La declaratoria aplica únicamente a casas con

y sin bono familiar pero financiadas por las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

El tope de interés social se elevó de ¢27.160.000 a ¢31.710.000. La medida entrará a regir una vez publicado el acuerdo de la Junta Directiva en el diario oficial La Gaceta, prevista para fines de esta semana o principios de la siguiente.



TOMADO DE LA NACIÓN DEL JUEVES 25 DE FEBRERO DEL 2010

EXTIENDE LÍMITE DE ANILLO DE CONTENCIÓN URBANA

Decreto permite construir en áreas de protección ambiental.

- Medida impulsada por Minaet y Vivienda en la Gran Área Metropolitana
- Ecologistas y Prugam denuncian amenaza para los mantos acuíferos

ALONSO MATA B. amata@nacion.com



El crecimiento urbano debe ser ordenado y seguir controles de impacto ambiental; el plan Prugam define los parámetros de desarrollo. Archivo

Un decreto ejecutivo firmado por el presidente Óscar Arias y los ministros de Vivienda y Ambiente permite construir en sectores de protección ambiental dentro la Gran Área Metropolitana (GAM).

Dicho mandato, publicado la semana pasada en La Gaceta, aumenta hasta en 200 metros a la redonda el límite del anillo de contención urbana, en aquellas fincas por cuyos terrenos se trazó ese borde.

El anillo de contención urbano establece el límite de las zonas donde se puede construir con aquellas en las que, debido a sus características ambientales, es inconveniente hacerlo.

De tal forma, el propietario de una finca por

donde “pasa” el anillo ahora tiene la potestad de extender hasta 200 metros del límite donde empieza la zona de fragilidad ambiental para realizar alguna construcción.

Entre los cantones afectados por este anillo destacan Barva, en Heredia; Vázquez de Coronado, en San José, y El Guarco, en Cartago.

Tal situación ha generado la oposición de grupos ecologistas y de representantes del Prugam, proyecto que definió las políticas del ordenamiento urbano para los próximos 20 años, pero que aún no ha sido aprobado por el Instituto de Vivienda y Urbanismo (INVU).

Eduardo Brenes, director del Prugam, advirtió acerca del riesgo que representa irrespetar los terrenos de fragilidad ambiental pues esto puede provocar contaminación de mantos acuíferos y un desarrollo desordenado que podría generar inundaciones.

Por su parte, Angeline Marín, directiva de la Asociación Preservacionista de la Flora y Fauna (Aprefflofas), dijo que al aumentar la GAM se genera un impacto negativo en la vida silvestre.

“Estas áreas son las que están limpiando el aire que nosotros contaminamos; no deberíamos promover el avance de la jungla de concreto”, manifestó la ambientalista.

Defensa. La ministra de Vivienda, Clara Zomer, negó categóricamente que el decreto genere una afectación en el ambiente pues sostiene que la normativa respeta el protocolo de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (Setena). “Cualquier otra cosa que se diga es una apreciación personal y subjetiva”, indicó. No obstante, al ser consultada por La Nación, la secretaria general de Setena, Sonia Espinoza, dijo que dicha entidad no tuvo participación en el decreto y afirmó desconocer los alcances de este.

Junta Directiva

Presidente:
Bernardino Bravo Vargas
Vicepresidente:
Rodrigo Alfaro Ramos
Secretario:
Rudolf Sauter Echeverría
Tesorero:
Carlos Cortés Tormo
Vocal I:
Francisco Goldberg Cosiol
Suplente Vocal I:
Diego Eugenio Dorsam Acosta
Vocal II:
Jaime Sotela Esquivel
Suplente Vocal II:
Sara Constenla García
Vocal III:
Helen Perry Alvarado
Suplente Vocal III:
José Pablo Rodríguez Hernández
Fiscal:
Carlos Vásquez Landergren
Suplente Fiscal:
Elena Terán Ferrer
Presidente Honorario:
Eduardo Oconitrillo García
Asesores:
Nury Raventos de Marín
Jorge Alfredo Robles

Contáctenos!

Oficina administrativa:
Sra. Ana Chacón Salazar

Teléfono:
2283-7482

Fax:
2253-3094

Correo electrónico:
info@caprobi.org

Apartado postal
1810-2100
Guadalupe, San José, CR.

Cuenta del BCR a nombre de la Asociación Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles de la Rep. de C.R. (CAPROBI)
N° 001-0128622-6
Cuenta cliente N°
15201001012862264

Cédula jurídica
3-002-092626