



**Gestión de los últimos meses.**

Estimados asociados:

Procedo a informarles de las labores realizadas por esta Cámara durante los meses de julio y agosto del 2010. La Junta Directiva nombró 4 comisiones permanentes de trabajo con sus respectivos coordinadores:

1. Comisión de Comunicaciones: Rudolf Sauter Echeverría.
2. Comisión de Tecnología: José Pablo Rodríguez Hernández.
3. Comisión de Eventos Especiales: Rudolf Sauter Echeverría.
4. Comisión de Finanzas: Carlos Cortés Tormo.

Con las cuales se pretende darle más agilidad a todo el trabajo pendiente.

En relación al proyecto de ley de Monitorio Arrendaticio, nos reunimos con los diputados Francisco Chacón, Carlos Góngora, y el asesor del diputado Oscar Alfaro, todos miembros de la Comisión de Asuntos Jurídicos de la Asamblea legislativa, lugar en el que se tramita dicho proyecto de ley. A los señores diputados se les ha expuesto una serie de observaciones redactadas por el Lic. Jorge Alfredo Robles, que se considera hay que corregir en el texto del proyecto.

Se visitó al Ministro de Justicia, Sr. Hernando París con quien hubo un excelente intercambio de ideas sobre este tema, ya que también ha sido abogado litigante. El Sr. Ministro nos dio su apoyo al respecto, con lo que quedamos muy complacidos.

A la vez, se volvió a visitar al Magistrado de la Sala I, Lic. Luis Guillermo Rivas Loaiza, al cual se le expusieron las observaciones de esta Cámara al proyecto de ley (recuerden que este fue elaborado por La Corte), en un afán de cerrar portillos para que la futura ley cumpla su cometido, y resulte eficiente. En dicha reunión también estuvo presente el Dr. Gerardo Parajeles (quien tuvo el mayor peso de la redacción del proyecto), quien finalmente estuvo de acuerdo en incluir las observaciones que esta Cámara les propuso.

Sobre la ley 7600, hemos estado estudiando este asunto ya que sabemos golpea fuertemente a los propietarios de bienes inmuebles, especialmente a todas las estructuras que fueron construidas con anterioridad a la entrada en vigencia de dicha ley el 29 de mayo de 1996, que son la mayoría, ya que para los permisos de funcionamiento de un local u oficina es necesario cumplir con los requisitos de esta ley, lo que a veces resulta muy difícil debido a que la estructuras de hace varios años, no son fáciles de adaptar a dichas regulaciones.

El proyecto de ley de Monitorio Arrendaticio será oficialmente conocido por la Comisión de Asuntos Jurídicos a partir del 1º de setiembre, una vez terminado el periodo de sesiones extraordinarias. Por tal razón hemos solicitado audiencia con el Presidente del Congreso, Lic. Gerardo Villanueva y con los diputados José María Villalta, Alfonso Pérez y Guillermo Zúñiga.

Se ha participado en la Comisión Fiscal de la UCCAEP, que conoce el tema de la Ley del Impuesto a las Personas Jurídicas, vemos con honda preocupación este proyecto de ley, ya que es usual usar el instrumento de las personas jurídicas, y muy especialmente el de las sociedades anónimas para llevar a cabo todas las actividades que realizamos los costarricenses, es muy normal el que se decida poner la casa, el vehículo, una finca, unos apartamentos, etc. en una sociedad anónima, ello es permitido por el Código de Comercio, se está actuando a derecho, se pagan los impuestos correspondientes que la Ley establece, y consideramos que esa formación de pequeñas y grandes sociedades lejos de entorpecer facilitan los negocios.

Pero hoy con el desproporcionado Impuesto a las Personas Jurídicas de \$300.<sup>00</sup>, harían muy oneroso el destinar sociedades anónimas para negocios pequeños. La argumentación del Gobierno es que la figura de las sociedades anónimas ha sido desvirtuada, ya que en la teoría ellas fueron diseñadas para negocios muy grandes, inclusive dejando entrever de que este tipo de sociedades se usan para evadir impuestos. Argumenta el gobierno que necesita mas recursos para seguir adelante con diversos planes de seguridad ciudadana, pero por ningún lado se oye el tratar de reducir la muy frondosa burocracia estatal, en la cual se va la mayoría de los ingresos con muy poco provecho real para los costarricenses.

La UCCAEP ha tomado una posición de oposición total a este proyecto de ley, lo cual nos parece lógico, y le solicitamos a todos los asociados nos hagan llegar a la mayor brevedad posible sus observaciones al respecto, para poder utilizarlas con los señores diputados.

Atentamente,

*Bernardino Bravo*  
Presidente

**Contenido:**

- Gestión de los últimos meses.
- Aplicación de la Ley 7600
- Sabía usted que...?
- Comerciantes se opondrán a la creación de nuevos Impuestos.

**Pertenece a:**





*La mayoría de la población costarricense no está conciente de que cada vez es más longeva y que el riesgo de sufrir alguna enfermedad o accidente que los deje con una discapacidad temporal o permanente no exime a nadie. Es necesario considerar lo anterior para el diseño y construcción de sus propias viviendas.*



## Aplicación de la Ley 7600: Ley de igualdad de oportunidades para personas con discapacidad.

La Ley 7600 se aprobó el 29 de mayo de 1996, con el fin de brindar a las personas con discapacidad, la misma facilidad de acceso a todos los servicios, que el resto de la población costarricense. La Ley estableció un período de 10 años de gracia para que todas las entidades públicas o privadas, realizaran las ampliaciones o remodelaciones de la infraestructura existente de edificios, parques, aceras, jardines, plazas, vías, servicios sanitarios y otros espacios de propiedad pública o que brinden atención al público. Todas las construcciones nuevas, posteriores a la entrada en vigencia de la Ley 7600, deben cumplir con todas las especificaciones técnicas reglamentarias.

Debido a consultas de varios de nuestros asociados, resolvimos conversar con personeros del Área de Salud de Mata Redonda-Hospital, con el fin de conocer cómo están actuando, sobre todo con edificaciones construidas desde hace muchos años, que en su momento cumplieron con todos los requisitos para el permiso de construcción y que hoy no son aptas para atender personas con discapacidad. Considerando que en muchos de estos casos los inmuebles son de difícil remodelación o los propietarios no cuentan con los recursos económicos necesarios para hacerlo. En consecuencia no pueden alquilar el inmueble, ya que si no cumplen con los requerimientos de esta ley, no se otorgan permisos de funcionamiento ni patentes. Al no poder percibir ingresos por alquileres se les dificulta aún más el pago de los impuestos municipales.

Es de suponer que en este momento todas las instituciones públicas o privadas que presten atención al público, ya deben contemplar en sus reglamentos internos el cumplimiento de la ley 7600, tanto en aspectos de atención al público, acceso y oportunidades de trabajo para personas discapacitadas y la divulgación y capacitación de sus funcionarios.

Según la Directora del Área de Salud Mataredonda-Hospital, la Dra. María Lourdes Ceballos, el problema que enfrentan en la aplicación de la Ley 7600, se debe en gran parte a la poca divulgación de la ley para conocimiento público, por lo que la labor del Ministerio de Salud como ente fiscalizador, a pesar de que el periodo de gracia venció hace 4 años, apenas comienza.

La mayoría de la población costarricense no está conciente de que cada vez es más longeva y que el riesgo de sufrir alguna enfermedad o accidente que los deje con una discapacidad temporal o permanente no exime a nadie. Es necesario considerar lo anterior para el diseño y construcción de sus propias viviendas.

Los propietarios de inmuebles destinados a comercio, industria u oficinas, deben conocer el uso del suelo antes de alquilar la propiedad para una determinada actividad y enterar al posible inquilino, que el permiso de funcionamiento estará sujeto al uso del suelo establecido en el plan urbanístico de la municipalidad correspondiente. Los trámites para los permisos y patentes debe realizarlos el inquilino con el plano visado de la propiedad arrendada, que el propietario está en la obligación de entregarle.

Los permisos sanitarios de funcionamiento solicitados por primera vez o su renovación, se otorgan de oficio. El solicitante llena el formulario (que es el mismo para todo el país), adjunta la documentación requerida y firma una declaración jurada, en la que hace constar que las instalaciones cumplen con las especificaciones reglamentarias de la Ley 7600. El proceso de inspección, por parte de los gestores ambientales del Ministerio de Salud, se realiza: por cita, denuncia o recomendación, constatando que las instalaciones estén a derecho y tienen la potestad de clausurar un negocio en caso de no estarlo o fijar un plazo para realizar las remodelaciones.

Los gestores ambientales aplican cierta tolerancia para otorgar los permisos sanitarios de funcionamiento, por ejemplo, en locales que cuenten con sólo un servicio sanitario para hombres, mujeres y personas discapacitadas, se debe dar preferencia al de discapacitados, aunque lo correcto es que exista de acuerdo al espacio y uso del local, por lo menos 1 para hombres, mujeres, discapacitados y personal por piso. Si un edificio de varios pisos está dispuesto para una misma actividad (el mismo inquilino) y el servicio al cliente está en el primer piso, no es necesario remodelar para adecuar los pisos superiores, bastará con que en el primer piso se cuente con todos los accesos y comodidades que permitan el ingreso y uso a las personas discapacitadas de los servicios que ahí se brindan.

El propietario que todavía no tiene sus propiedades a derecho con la ley 7600, puede presentar un plan a largo plazo para realizar las remodelaciones, realizado por un Ingeniero o Arquitecto, ante la oficina Regional de Salud a la que pertenece el inmueble, para que ellos den el visto bueno antes de iniciar con los trabajos de remodelación, así evitar incurrir en gastos innecesarios.

Actualmente existen varias alternativas en elevadores como los “salvaescaleras” los cuales consisten en la instalación de una rampa en la que se monta la silla de ruedas y sube o baja por un riel que sigue la estructura de las escaleras sin necesidad de eliminarlas y hacer rampas de acceso a pisos superiores.

Entre las especificaciones incluidas en el Reglamento de la Ley 7600 (decreto 26831), con respecto a las características de las rampas, las cuales resultan muy útiles para las personas adultas mayores, las personas con prótesis, en sillas de ruedas, no videntes, personas con dificultad de movimiento o cualquier persona en general. Las características mínimas para una rampa accesible son:

- Ancho de 1.20 metros.
- Baranda o pasamanos a 90 centímetros. Desde el nivel del piso terminado.
- Textura de piso antideslizante.
- Textura de advertencia en pavimento antes y después de la rampa.
- En lo posible las rampas ubicadas en exteriores serán techadas.
- La distancia máxima entre descansos en una rampa es de 9 metros.
- Si la rampa es compuesta por tramos y descansos, la pendiente máxima es de 8.5%.

Con respecto a los espacios reservados en parqueos el Reglamento de la Ley 7600 estipula que todos los edificios de uso público deben contar con un mínimo de dos espacios o un 5% del total de los espacios debidamente señalizados y con las medidas adecuadas para uso de las personas con discapacidad. Además deberán ubicarse cerca de las entradas principales, contar con un andén o extensión de la acera con una medida de 2.40 metros de largo por 0.90 metros de ancho para las sillas de ruedas, estar demarcados por el símbolo internacional de acceso, ser de material antideslizante, estar en lo posible cubiertos o con conexiones bajo techo y contar con iluminación. El largo del parqueo debe ser de 5 metros y el ancho de 3.30 metros.

Para los servicios sanitarios los requerimientos son los siguientes:

- Dimensiones mínimas de 2.25 por 1.55 metros libres.
- El ancho libre de la entrada tiene como mínimo 90 centímetros.
- La distribución de los elementos prevé un espacio de giro de radio no menor a 75 centímetros.
- La puerta debe abrir hacia fuera. En caso que el espacio no lo permita, se podrá utilizar una puerta corredera la cual deberá estar sujeta de forma segura, ser de fácil manipulación y no contar con riel guía en la parte inferior.
- Textura del piso antideslizante.
- Los inodoros deben tener una altura mínima de 48 y 50 centímetros. Las barras de apoyo están localizadas alrededor del inodoro. Los lavatorios deberán estar a 85 centímetros de altura. El espejo inicia a 90 centímetros de altura o tener una inclinación de 2 grados hacia el frente.
- Las pañeras, jaboneras, secamanos o demás aditamentos estarán a 90 centímetros.
- Los mingitorios que no lleguen al piso, deben colocarse a alturas comprendidas entre 43 y 50 centímetros. Se debe disponer de dos agarraderas verticales de 80 cm. de longitud, colocadas a 70 cm de altura. Estas deben estar separadas 30 cm de la pared y a 80 cm entre ellas.

El trámite para el otorgamiento de los permisos sanitarios de funcionamiento es el mismo en todo el país. El pago, aclararon los personeros del Ministerio de Salud, se debe realizar única y exclusivamente por medio de depósito en el Banco Nacional y nunca en las oficinas regionales o a ninguna persona que ofrezca facilitar los trámites, y evitar una estafa. Una vez cancelado el monto que corresponda según la actividad, recomiendan

que la persona interesada se presente a las oficinas de la regional a la que pertenece el inmueble, con el original y dos copias emitidas por el banco del comprobante del depósito para hacerle entrega del formulario y el detalle de todos requisitos.

Una vez presentado el formulario con los requisitos completos, la oficina del Ministerio de Salud tiene 10 días hábiles para otorgar el permiso, cuya vigencia estará sujeta al tipo de actividad. En caso de existir algún problema con los requisitos presentados la Regional de Salud hará una prevención única, para que el solicitante presente la documentación en un plazo de 10 días, en caso contrario deberá realizar todo el trámite desde el inicio.

Para más información sobre el otorgamiento de permisos le recomendamos la lectura del decreto 34728: Reglamento General para el Otorgamiento de Permisos de Funcionamiento del Ministerio de Salud, donde también se establecen como requisitos los planes de atención de emergencias, manejo de desechos y el programa de Salud Ocupacional, de acuerdo a la cantidad de empleados.

## ¿Sabía usted que...?

Hacer un recibo de alquiler a nombre de una persona (física o jurídica) diferente a la que firmó en contrato de alquiler no es conveniente, no sólo por aspectos contables y tributarios, sino por que puede facilitar la figura del subarriendo. Para que el arrendante pueda realizar el cambio debe tener una autorización escrita y firmada por arrendatario inicial y los documentos que respalden la veracidad de la inscripción de la persona jurídica o la cédula de identidad de la persona física a la que hará el recibo. Lo anterior correspondería a una sesión, lo cual es totalmente legal y debe constar en una nota o anexo en el contrato original para después firmar un nuevo contrato con el nuevo responsable del pago.

### TOMADO DE LA NACIÓN DEL VIERNES 17 DE SETIEMBRE DEL 2010.

#### Gobierno habla de reforma tributaria

## Comerciantes se opondrán a la creación de nuevos impuestos.

Juan Pablo Arias [juan.arias@nacion.com](mailto:juan.arias@nacion.com)

El gremio de los comerciantes anuncia desde ya su oposición a la creación de nuevos impuestos, dijo ayer Arnoldo André, Presidente de la Cámara que los agrupa.

Esta afirmación se dio al final de la presentación del índice de confianza del sector comercial para el tercer cuatrimestre del 2010.

Empero, André advirtió que en un futuro cercano comunicará los aspectos precisos a los que se opone la Cámara de Comerciantes.

El Poder Ejecutivo anunció en días recientes la intención de impulsar una reforma tributaria para mejorar la salud de las finanzas públicas, sin afectar el gasto.

Los impuestos de ventas y renta serían los que sufrirían modificaciones, aparte de que se incluiría un gravamen fijo a la tenencia de sociedades anónimas.

**Confianza.** El cálculo del índice de confianza del sector comercial, hecho por la Cámara, mostró que este sector mantiene el optimismo pues considera que los empresarios tienen posibilidad de estabilizarse después de la crisis económica global.

En setiembre el índice marcó 117 puntos, con lo cual se sitúa por encima del punto crítico (100), e indica que los comerciantes mantienen un grado de confianza favorable y estable sobre el desarrollo de la situación económica.

Otras variables, como percepción sobre la economía, la empresa y el empleo, también superan el nivel de confianza. La variable menos positiva en este período es el indicador de las ventas.

“Esperamos que la situación mejore en este trimestre, teniendo en cuenta que el mes de diciembre es el que más dinamismo le genera al sector”, comentó André.

La rotación de los inventarios, según manifiestan los comerciantes, refleja que las compañías mantienen una adecuada situación financiera.

## 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 Raventós de Marín

Jorge Alfredo Robles

## Contáctenos!

### Oficina administrativa:

Sra. Ana Chacón Salazar

### Horario de atención de la oficina:

De lunes a viernes  
de 8:00 a.m. a 2:00 p.m.

### Teléfono:

2283-7482

### Fax:

2253-3094

### Correo electrónico:

[info@caprobi.org](mailto: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)

Cuenta corriente:

Nº 001-0128622-6

Cuenta cliente:

Nº 15201001012862264

### Cédula jurídica:

3-002-092626