

BOLETÍN INFORMATIVO



**Galardón
Fedecámaras 2010**



Gestión de los últimos meses

Estimados asociados:

Procedo a informes sobre las gestiones realizadas por su Cámara durante los últimos meses, durante los cuales los hechos más relevantes han sido los siguientes: en relaciones con la Federación Internacional de Propietarios de Inmuebles, la cual presidimos, se decidió en conjunto con Venezuela posponer para el año entrante la Asamblea Anual de Asociados, debido a la crisis que vive ese país durante el periodo preelectoral.

Con respecto a la UCCAEP, debido a la renuncia de don Manuel H. Rodríguez como Presidente de esta entidad, la Asamblea General en sesión extraordinaria decidió nombrar como nuevo presidente al Ing. Jaime Molina. Tanto con don Manuel H. Rodríguez como con don Jaime Molina, esta Cámara mantiene estrechos vínculos de amistad, por tal motivo le fue enviada al presidente saliente una nota de agradecimiento por todo el apoyo brindado durante su gestión y al presidente entrante otra nota de apoyo por el inicio de sus labores.

Nuestra Cámara participó en la marcha que realizaron en San José miles de finqueros, que clamaron por una modificación justa en el Impuesto a los Bienes Inmuebles. Los finqueros y agricultores también son propietarios de bienes inmuebles que luchan por su subsistencia. El alto valor alcanzado por las fincas al estar cada vez más cerca de los centros urbanos, por el crecimiento de la población, hace que las municipalidades las estén empezando a tasar con montos astronómicos, haciéndose imposible para cualquier finquero o agricultor, sacar de las exiguas utilidades generadas, el dinero necesario para pagar este impuesto.

El Registro Nacional está ofreciendo desde hace varias semanas un nuevo servicio de monitoreo de propiedades, con la finalidad de poder brindar a los propietarios de inmuebles, una alerta temprana en los casos que ocurriera cualquier movimiento de una propiedad. Este servicio constituye sin lugar a dudas un valioso instrumento en la lucha contra el robo de propiedades.

En relación al proyecto de ley de Monitorio Arrendaticio, comunicamos con entusiasmo que está siendo presentada al Plenario Legislativo, una moción firmada por varios Jefes de Fracción para poner en discusión en el segundo lugar de la agenda legislativa este proyecto de ley. Constantemente monitoreamos con nuestros diputados amigos y asesores legislativos, la voluntad legislativa sobre este asunto, aunque no existe un consenso unánime, los partidos Liberación Nacional, Unidad Social Cristiana, Movimiento Libertario y Renovación Costarricense, nos han comunicado su decisión de apoyar nuestro proyecto de ley.

Con respecto a la nueva Ley de Gestión Tributaria, en su artículo 10, se reforma el artículo 17 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, estableciendo la obligatoriedad de los propietarios o contribuyentes, de declarar cada cinco años el valor de su propiedad y de no hacerlo, la Administración Tributaria impondrá una multa por un monto de dinero igual a la diferencia dejada de pagar y le faculta para valorar de oficio los bienes.

Contenido:

- Gestión de los últimos meses.
- Servicio de consulta de referencias crediticias.
- Enlaces de interés
- Ley fija multa por no declarar valor de las propiedades.

Pertenece a:



FEDECAMARAS



Federación Internacional de Propietarios de Bienes Inmuebles



En el caso de que un propietario no esté de acuerdo con la nueva valoración, deberá reclamar mediante el proceso habitual de apelaciones establecido en la Ley de Administración Pública y agotar las diferentes vías judiciales.

Este año, en diciembre, como corresponde, se realizará la Asamblea Anual Ordinaria de Asociados, algunos puestos vencen, por tal motivo instamos a todos los asociados a acompañarnos en la Asamblea que oportunamente se les cursará invitación, para que escuchen el informe de labores de este año que termina y nos gustaría que en la elección de la nueva Junta Directiva existan nuevos candidatos para llenar las diferentes plazas que quedarán vacantes. Señores asociados sus aportes son muy valiosos y es importante para los que así lo deseen que tengan la experiencia de participar en la Junta Directiva, para así tener nuevos criterios para la resolución de nuestros asuntos.

Saludos cordiales,

Bernardino Bravo
Presidente
CAPROBI

Servicio de consulta de referencias crediticias

Le recordamos que tenemos a su disposición, el sistema de información crediticia contratado por CAPROBI: Teletec, la cual es una importante herramienta que le brinda confidencialidad y a la vez le permite conocer oportunamente antes de firmar cualquier contrato de alquiler o contratar personal, el historial crediticio de la persona física ó jurídica, nacional o extranjero.

El procedimiento para obtener ésta información es brindándonos el nombre y número de cédula de la persona que desea indagar, posteriormente le comunicaremos telefónicamente, el resumen del historial consultado. Cada consulta tiene un costo de ₡2 000⁰⁰.

Aclaremos que existen importantes políticas de confidencialidad

que debemos cumplir.

El cobro de los estudios crediticios se hace de forma mensual.

Comuníquese con nosotros al 2283-7482, nuestro horario de atención es de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 2 p.m.




Enlaces de interés

- Alerta Registral del Registro Nacional: en esta página usted podrá descargar el reglamento, manual, condiciones de prestación y uso del servicio, así como acceder a recomendaciones ante la recepción de una alerta registral sobre algún movimiento de su inmueble.

www.rnpdigital.com

- En la página inicio del Ministerio de Hacienda, en la sección de *novedades*, podrá descargar la resolución DGT-R-028-2012 en la que se establecen los nuevos parámetros para el cálculo de valoraciones de terrenos, construcciones e instalaciones para efectos de los Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de los Programas de Vivienda y Municipales.

dgt.hacienda.go.cr

- Síguenos en:  C-A-P-R-O-B-I-Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles Costa Rica



Temas relevantes en los contratos de arrendamiento

Recomendación general.

Lic. Jorge Alfredo Robles Arias

Las relaciones entre el inquilino y el propietario se rigen básicamente por los términos del contrato y lo que dispone la Ley No. 7527 de 10 julio de 1995, *Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos*.- Por ello, es importante que exista un contrato *escrito* que defina claramente los términos pactados entre las partes. De ninguna manera son recomendables los contratos *verbales*, no sólo por la incertidumbre que provocan, sino porque la Ley de Arrendamientos regula algunos temas, en los que permite que las partes acuerden cosa distinta.-

Algunos temas concretos. (Los artículos que se citan corresponden a la Ley 7527).

1. **El pago de la renta** constituye la obligación esencial y básica del arrendatario.- Su monto, las fechas y lugar de pago pueden ser pactados libremente entre las partes.- Los pagos serán mensuales, a menos que se convenga en plazos distintos.- El inquilino tiene un período de gracia de siete días naturales.- Si el precio se ha pactado en moneda extranjera el inquilino hace buen pago en moneda nacional (colones) al tipo de cambio vigente (venta) a la fecha del efectivo pago, según el Banco Central de Costa Rica.- El propietario está obligado a extender un recibo, a menos que se hayan pactado otras formas alternativas de pago, depósito bancario por ejemplo (artículos 44 y 56).

Debe estipularse en el contrato a quién le corresponde el pago de los servicios públicos: agua, luz y teléfono (si hubiere este último servicio) y, en su caso, la cuota de condominio si se trata de un bien en ese sistema. - Eso es importante para integrar, para todos los efectos legales, esas obligaciones adicionales con el pago principal de la renta. Si estos pagos le corresponden al propietario y éste no cumple con esas obligaciones, el inquilino puede pagarlas y deducir su importe del monto de la renta. -Lo mismo rige en cuanto a los gastos por reconexión, en su caso (artículos 25 y 64).

Finalmente, es necesario estipular el incremento (%) anual que se pacte en el monto de la renta. Si no se estipula en el contrato, será necesario un enojoso procedimiento judicial para lograrlo. Se recomienda un incremento no mayor del 15% (artículo 67).

2. **Propiedad horizontal y cuotas condominales.** Ya hemos dicho que estos pagos, derivados de la naturaleza de estos bienes, pueden pactarse libremente para que formen parte de las obligaciones del inquilino. Además, el inquilino debe comprometerse a respetar los reglamentos internos del condominio y demás disposiciones propias de este tipo de inmuebles (artículo 25).
3. **El destino del inmueble y su uso abusivo.** Debe establecerse claramente en el contrato el destino a que se dedicará el inmueble. Es decir, si es para vivienda familiar o para negocio comercial, indicándose en este caso de qué clase de negocio se trata.

En este tema, debe estipularse que no se permiten cambios de destino, ni obras o cambios en la construcción del inmueble, así como tampoco se permiten cesiones, ni subcontrataciones de ninguna clase, sin el previo acuerdo, por escrito, del propietario.

4. **El plazo** nunca podrá ser inferior a tres años. Se podrán pactar prórrogas automáticas por plazos iguales y sucesivos, pero en el entendido de que cualquiera de las partes podrá manifestarse en contrario, es decir, no admitir la prórroga, siempre que se notifique a la otra parte tal decisión por lo menos con tres meses de anticipación al vencimiento del plazo en curso.

Es recomendable hacer una notificación por escrito, con acuse de recibo o razón de "*recibido*" en la copia que conservará el propietario, con asistencia de dos testigos. Lo ideal es hacer tal notificación mediante acta notarial.

Sin embargo, salvo pacto en contrario, el inquilino puede dar por terminado el contrato en cualquier tiempo dando aviso al propietario con tres meses de anticipación por lo menos. Esta facultad no exime al inquilino de las demás obligaciones derivadas del contrato o de ley (artículos 19, 70, 71 y 72).



TOMADO DE LA NACIÓN DEL JUEVES 11 DE OCTUBRE DE 2012.

Actualización debe hacerse cada cinco años

Ley fija multa por no declarar valor de las propiedades

- Sanción es un monto de dinero igual a la diferencia que el dueño dejó de pagar.
- Municipalidad de Heredia dice que ya aplica medida; otras lo harán pronto.

Jairo Villegas [S. jvillegas@nacion.com](mailto:svillegas@nacion.com) 12:00 a.m. 11/10/2012.

Los dueños de lotes, casas, comercios o fincas se exponen a una multa económica si no actualizan el valor de su propiedad ante la respectiva municipalidad.

Así lo establece la Ley de Gestión Tributaria, aprobada hace poco en la Asamblea Legislativa.

Hasta ahora, los propietarios tenían la obligación de reportar ante el ayuntamiento el valor de su finca cada cinco años.

Como muchos no lo hacen, decenas de propiedades aparecen con valores muy bajos, lo que redundará en una baja recaudación del impuesto de bienes inmuebles, que corresponde a ₡2.500 por cada millón que valga el terreno.

Sin embargo, el artículo 10 de esta ley fijó una sanción económica por no hacer la actualización.

“Cuando el contribuyente no haya presentado la declaración, la Administración Tributaria le impondrá una multa de un monto igual a la diferencia dejada de pagar”, establece la normativa.

Así, si una persona pagó ₡50.000 menos durante un año porque no actualizó el precio de su casa, el municipio se lo podrá cobrar.

Unos sí; otros pronto. Francisco Sánchez, director de Servicios y Gestión de Ingresos de la Municipalidad de Heredia, anunció que desde ya aplican esa ley.

Ese gobierno local está en periodo de actualización de valores de propiedad.

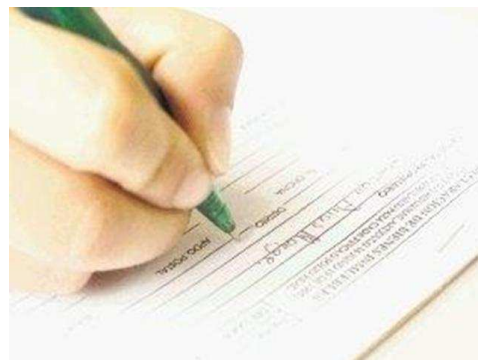
Sin embargo, esto no ocurre en todos los ayuntamientos.

Por ejemplo, Orlando Esquivel, jefe de cobros de la Municipalidad de San José, explicó que primero debe haber un análisis del Departamento Legal para definir la forma cómo aplicarán la ley.

Algunos municipios dudan si la multa debe aplicarse de una vez o si es posible otorgar algún plazo de gracia a los contribuyentes.

Randall Marín, asesor legal de la Unión Nacional de Gobiernos Locales (UNGL), considera que la multa hará que más personas paguen por el valor real.

“La intención de la norma es establecer al menos alguna sanción por este incumplimiento”, dijo.



Los contribuyentes deben escribir la información de su propiedad en un formulario que retiran en cada municipalidad.

FOTO: *La Nación*

Algunos detalles

1997. Ese año se creó el impuesto de bienes inmuebles mediante una ley y se concedió a las municipalidades su recolección, administración e inversión.

Montos. Antes de 1997, ese tributo se llamaba impuesto territorial y lo cobraba el Ministerio de Hacienda. En ese momento el monto era de ₡6 000 al año por cada millón que vale la casa o lote, pero, al dárselo a los municipios, la cantidad a pagar bajó a ₡2 500 anuales por cada millón.

Declaración. Los propietarios deben actualizar el valor de su propiedad cada cinco años, ante la respectiva municipalidad.

Guía. El Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda entregó a los ayuntamientos los valores que deben tener las propiedades, tomando en cuenta ubicación y servicios.

FUENTE: ARCHIVO DE LA NACIÓN

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.