

Elección de Junta Directiva Periodo 2015

Durante las Asambleas Generales Extraordinaria y Ordinaria de Asociados, celebradas el 5 de diciembre de 2014, se llevó a cabo la elección de los miembros de la Junta Directiva de la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles de Costa Rica, cuya lista detallamos a continuación:

CARGO	NOMBRE
Presidente	Rudolf Sauter Echeverría
Vicepresidente	Carlos Vásquez Landergren
Secretario	María del Pilar Jiménez Armijo
Tesorero	José Pablo Rodríguez Hernández
Vocal I	Massimo Novelllo Marini
Suplente Vocal I	Levi Francisco Goldberg Cosiol
Vocal II	Hans Emilio Homberger Figueroa
Suplente Vocal II	Ruperto González Rodríguez
Vocal III	Diego Eugenio Dorsam Acosta
Suplente Vocal III	Raúl Ortega Coto
Fiscal	Jaime Sotela Esquivel
Fiscal Suplente	María del Milagro Bolaños Ocam-
Presidente Honorario	Eduardo Oconitrillo García
	Nury Raventós de Marín
	Jorge Alfredo Robles Arias
Asesores	Miguel Schyfter Lepar
	Rodrigo Alfaro Ramos
	Bernardino Eugenio Bravo Vargas



Informe de la Presidencia 2014



Estimados asociados:

Procedo a rendir el informe de labores, de la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles de Costa Rica, llevadas a cabo durante el presente año 2014. Tal como todos los años lo he indicado, este informe representa, a grandes rasgos la gran labor realizada por nuestra Cámara durante todo el año, ya que cada uno de los temas que a continuación se indicarán, por la complejidad de los mismos, todos han llevado muchas horas de planeamiento y de intensas reuniones.

Durante este año se ha estado muy atento al desarrollo en la práctica sobre la Ley de Monitorio Arrendaticio y después de haber tenido información de algunos asociados que necesitaron acudir a los Tribunales de Justicia a interponer un juicio de desahucio por falta de pago, con mucha complacencia podemos informar que toda la información que se nos ha suministrado sobre el desarrollo y prontitud de estos juicios en los Tribunales ha sido muy satisfactoria, habiendo observado en algunos casos que llegaron a nuestras manos, cómo el inquilino trató de enredar las cosas con apelaciones sin fundamento, pero sin haber depositado el monto del alquiler ordenado por el juez, y vimos con mucha complacencia como los Tribunales no le dieron curso a los alegatos del inquilino, simplemente por no haber depositado los alquileres.

Por tal razón, ya en la práctica del día a día, estamos absolutamente satisfechos con la Ley de Monitorio Arrendaticio, ya que está cumpliendo a totalidad su objetivo.

Veo el Monitorio Arrendaticio en conjunto con la Ley de Notificaciones Judiciales, como los complementos ideales e indispensables de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

Durante este año le dimos seguimiento a las pretensiones del Ministerio de Hacienda, sobre el plan que tiene para que todo tipo de sociedades mercantiles suministren información de manera obligatoria y con multas desproporcionadas en caso de incumplimiento, el nombre de los accionistas de las sociedades. Considero que estas pretensiones del Ministerio de Hacienda no son compatibles con el criterio de libre empresa, ni el espíritu y las intenciones en el fondo de nuestro Código de Comercio. Estas pretensiones de Hacienda, no han sido enterradas, el peligro está latente y la empresa privada como un todo, considero debe rechazar y oponerse categóricamente, ya que sería un golpe de gracia contra todo tipo de sociedades.

Aún más grave es que en un proyecto de ley interpuesto por el Frente Amplio, llamado Levantamiento del Velo a las Sociedades, pretenden hacer responsables a los accionistas de una sociedad de las actuaciones de esta, no sólo con el aporte de capital que en su momento hicieron a la sociedad, si no con su patrimonio personal.

Desde inicio de este año se trabajó intensamente en la elaboración de una nueva página web, cuyo objetivo es brindar una imagen clara, fresca y renovada de la Cámara, quien la visite puede tener una idea clara de cuál es nuestra labor a favor de todos los propietarios del país. La página nos permite variar su contenido y actualizarlo sin necesidad de intermediarios, ya que algunos directores y la secretaria de la Cámara están capacitados para hacerlo. Los invitamos a visitarla y enviarnos sus observaciones en un afán de mejorarla cada día más.

En el mes de mayo se tuvo una importante reunión en el Registro Público con el Director Lic. Dagoberto Sibaja, y otros importantes jefes de las diferentes secciones de esta institución. Se discutieron importantes temas en relación al mapa catastral, el registro inmobiliario, la alerta registral, la Ley de Impuesto a las Personas Jurídicas y el robo registral de propiedades. Con respecto a la Ley del Impuesto a las Personas Jurídicas, el Sr. Director del Registro manifestó que estaban a la espera de un fallo de la Sala Constitucional, que podría eliminar este impuesto, ya que según se alega, no existió en la Asamblea Legislativa el debido proceso en la tramitación del proyecto de ley, y que fue aprobado por una cantidad de votos menor a lo requerido para este tipo de iniciativas. Por lo tanto cabría la posibilidad, de que la acción de inconstitucionalidad que está basada en los artículos 201 y 207 del Código de Comercio, se falle a favor de su eliminación, pero por otra parte tendrían que considerar que los recursos percibidos por este concepto están muy comprometidos a nivel gubernamental.

Se comentó sobre el problema de robo de propiedades, aclarando don Dagoberto que el Registro Público en la actualidad, tiene un excelente control interno sobre el funcionamiento en general del Registro, indicando que el mayor problema existente son los notarios públicos inescrupulosos, los cuales con su fe notarial pueden hacer escritura públicas falsas.

Aprovechando la excelente página que el Registro Público posee para hacer consultas sobre los bienes muebles e inmuebles, lo cual sin lugar a dudas funciona con mucha eficiencia, le indicamos a los personeros de esta institución sobre la importancia de poder acceder con facilidad por medio de esta página, la integración de las junta directivas de las sociedades, porque existe una nueva modalidad de hacer estafas y ella consiste, naturalmente con el contubernio de un notario público, protocolizan una supuesta asamblea de accionistas en la cual modifican los cambios de los personeros de la misma que ostentan los poderes generalísimos para comprar, vender e hipotecar, y una vez hecho esto inscriben esta modificación en el Registro Público y posterior a ello, el supuesto nuevo representante legal actúa en nombre de la sociedad, ya sea vendiendo o hipotecando los bienes. De ahí la importancia de poder ver a tiempo, si ocurre cualquier movimiento no autorizado, en cualquier cambio a nivel de junta directiva y de poderes otorgados. Sobre este asunto nos manifestaron en dicha reunión, que están trabajando intensamente en este asunto, para lograr ofrecer este servicio.

En el mes de junio se le hizo una visita en su casa de habitación a nuestra estimada asociada y fundadora la Sra. Nury Raventós, ya que ella se encuentra delicada de salud y la idea era hacerle una corta visita para demostrarle lo que esta Cámara aprecia y agradece la inmensa labor realizada por ella en su momento. Estuvieron presentes un grupo de compañeros doña Irma González Volio, Doña Sara Constenla de Chaves, Doña Elena Terán de Beck, don Eduardo Oconitrillo, don Rudolf Sauter y un servidor. Doña Nury, aunque con dificultades para hablar, se mostró muy complacida con estar reunida con la mayoría de los integrantes de la Junta Directiva en los años que ella fue miembro, la cual era presidida por don Eduardo Oconitrillo, todo ello provocó una amena conversación de lindos recuerdos, de temas pasados en aquellos tiempos. Así pasaron las horas y la corta visita a la cual íbamos, se prolongó varias horas; no dudamos que para los presentes y muy especialmente para nuestra querida doña Nury, fue una hermosa tarde.

En el transcurso de este año, muy lamentablemente por los medios informativos, nos enteramos de que algunos propietarios de fincas de San Carlos, habían sido despojados de ellas, con el timo del fraude registral, al igual que nuestra asociada doña Sandra Forero, por tal motivo la Junta Directiva tomó la decisión de visitar al Lic. Guillermo Sandí, Director Ejecutivo de la Dirección Nacional de Notariado, para hablar sobre este delicado tema.

El Lic. Sandí nos atendió y finalmente logramos establecer canales de comunicación con esta importante Dirección para poder lograr acuerdos y que se consigan los instrumentos legales necesarios para poder sancionar más fuertemente a los notarios infractores.

El día 29 de junio de 2014, se celebró en la ciudad de Panamá, la Asamblea General Anual de la Federación Internacional de Propietarios FIPRI, y tal como correspondía la presidencia, fue entregada a la Cámara de

Propietarios de Panamá API. Dicha organización, como ustedes saben, constituye un esfuerzo importante a nivel internacional, especialmente para informarnos de los problemas que se le presentan a los propietarios de inmuebles en otras latitudes y escuchar las formas en que los han resuelto. A la vez, hay que considerar, que no podemos tener sólo nuestra atención en los problemas nacionales que día a día nos aquejan, debido a que los movimientos socioeconómicos que en este momento aquejan otros países, en un futuro podríamos estarlos padeciendo nosotros, si como país, no logran implementar las mejores decisiones políticas, económicas y sociales para continuar conservando el ambiente de paz y de libre empresa que tanto nos gusta.

Se realizó una reunión con el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda, con el Director, el Ing. Alberto Poveda, en donde se trataron importantes asuntos referentes a la valoración de bienes inmuebles a nivel nacional, ya que este organismo es el encargado de capacitar a las municipalidades en el uso de las herramientas a nivel de sistema como lo son las plataformas de valores. La conversación con el Ing. Poveda resultó muy interesante ya que las municipalidades tienen que sujetarse a las disposiciones de este ente regulador, sin embargo, el Ing. Poveda dejó entrever que a veces se exceden en sus potestades.

Debido a la enorme importancia de este tema, se ha considerado de suma importancia realizar una charla para que el Ing. Poveda le explique a los asistentes detalles sumamente importantes sobre los parámetros que deben seguir las municipalidades para la valoración propiedades.

El 30 de octubre, en las instalaciones del Costa Rica Country Club, se llevó a cabo el Conversatorio “Aplicaciones Prácticas sobre Desahucios y Notificaciones” que fue impartido por el Dr. Gerardo Parajeles y el Lic. Pablo Guier, resultado este un muy concurrido y lucido evento, siendo de plena satisfacción de los participantes, logrando después de escuchar las dos interesantes charlas de los expositores, hacerles a ellos una serie de preguntas que fueron de sumo interés de toda la concurrencia. Los resultados fueron muy positivos y halagadores.

El 2 de diciembre la Junta Directiva se reunió con Diego Salto, abogado tributarista, en sus oficinas en Forum Santa Ana. El objeto de la cita era tratar de recabar la mayor información posible, sobre los proyectos de ley tributarios que se avecinan. Especialmente el IVA a los alquileres, las ganancias de capital, escalas de Impuesto de Renta, proyecto de ley de fraude fiscal y otros.

Señores asociados, siendo esta la última ocasión en la cual tengo el honor de dirigirme ante ustedes como su Presidente, después de 24 años de lucha ininterrumpida, durante los cuales con la ayuda de todos los integrantes de las juntas directivas y fiscalía que me han acompañado en los diferentes periodos, me siento muy satisfecho de poder haber contribuido con la ayuda de todos los que me han acompañado y la del Creador, de la labor realizada, no obstante, les confieso que muy especialmente hace ya tantos años, cuando insistíamos en cambiar la obsoleta Ley de Inquilinato, la pelea y el desgaste al que fuimos sometidos alcanzó niveles insospechados, ya que existieron poderosos intereses creados que se oponían férreamente, a la promulgación de una nueva ley inquilinaria; eran los mismos que valiéndose de los inmuebles de los propietarios, se resistían a soltar el preciado botín que les facultaba la antigua ley, para seguir usufructuando de alquileres risibles, sin término de plazo y lucrando cada vez más con los multimillonarios cobros por los famosos “derechos de llave”.

Alcanzado este logro, tiempo después con sorpresa e indignación nos tuvimos que enfrentar al fallo de la Sala Constitucional, el cual le permitió a los inquilinos defenderse en los Tribunales de Justicia sin tener que cumplir con la obligación de continuar pagando los alquileres posteriores a la presentación de la demanda. Situación que puso en aprietos a los propietarios de inmuebles debido a las múltiples apelaciones, la mayoría ridículas por parte de los inquilinos, pero que lamentablemente si fueron aceptadas para resolver por parte de los juzgados haciendo que los juicios tardaran años en dictar sentencia y mientras tanto el inquilino disfrutaba del bien inmueble sin pagar un cinco de alquiler.

Este gran problema ilógico desde todo punto de vista, nos puso en serios aprietos por varios años, ya que por razones políticas era muy difícil poder modificar la Ley, para que estas cosas no ocurrieran. Pero finalmente, tocamos la puerta correcta, la del Sr. Presidente de la Corte Suprema de Justicia, don Luis Paulino

Mora de grata memoria, quien después de visitarlo y darse cuenta del problema que vivíamos de inmediatos nos ofreció su ayuda y ordenó que la Corte con el apoyo nuestro y de otros grupos, elaboraran un proyecto de ley para terminar este problema, el cual con el nombre de Monitorio Arrendaticio salió con el visto bueno de la Corte Plena y posterior a ello, después de una largo calvario en la Asamblea Legislativa, lo pudimos hacer Ley.

Por todo lo anterior, me siento muy orgulloso y satisfecho, de poder haber cumplido como Presidente de tan honorable Cámara, a quien quiero y aprecio, al igual que todos ustedes que son mis amigos y ya desde la llanura, continuaré colaborando con las futuras presidencias y juntas directivas en cualquier cosa que me soliciten.

Deseándoles lo mejor para el año 2015.

Bernardino Bravo

Presidente

Informe Tesorería 2014



CAPROBI
 Tesorería Dic-2013 / Nov-2015
Balance de Situación
 al 30 de noviembre 2014
 expresado en colones
Corte al 30/nov/2014

Activo:

Activo Circulante:

Fondo de Caja Chica	¢ 30.000,00	
Banco de Costa Rica - Colones	2.500.070,61	
Banco de Costa Rica - Dólares	105.019,19	
Total Activo Circulante		¢ 2.635.089,80

Activo Fijo y Otros:

Mobiliario y Equipo de Oficina	¢ 62.008,30	
Depreciación Acumulada	(62.008,30)	-
Aplicaciones Informáticas	¢ 373.808,50	
Amortización	(373.808,50)	-
Derechos Telefónicos		60.600,00
Gastos Pagados por Anticipado		-
Total Activo Fijo y Otros		60.600,00

Total Activo **¢ 2.695.689,80**

Pasivo y Patrimonio:

Pasivo:

Pasivo de Corto Plazo:

Cuentas por Pagar - Proveedores	-	
Cuentas por Pagar - Varios	-	
Impuestos por Pagar	-	
Cuotas de Afiliados-Anticipadas	790.000,00	
Provisión para Aguinaldos	261.980,00	
Provisión para Vacaciones	194.473,42	
Provisión para Cesantía y Preaviso	154.500,00	
Salarios Netos por Pagar	-	
Cargas Sociales por Pagar	-	
Total Pasivo		1.400.953,42

Patrimonio:

Capital Inicial	9.000,00	
Aportes Extraordinarios	4.457.309,50	
Excedentes Acumulados	(2.936.150,90)	
Resultado del Periodo	(235.422,22)	
Total Patrimonio		1.294.736,38

Total Pasivo y Patrimonio **¢ 2.695.689,80**



CAPROBI
Tesorería Dic-2013 / Nov-2015
Estado de Resultados
 Por el periodo del 01-Dic-2013 al 30-Nov-2014
 expresado en colones

Corte al 30/nov/2014

<u>Ingresos:</u>			S/Ingresos
Cuotas de Asociados	Del Periodo	¢ 6.030.000,00	74,40%
Cuotas de Asociados	Atrasadas	540.000,00	6,66%
Estudios de Crédito		365.200,00	4,51%
Diferenciales Cambiarios		56,78	0,00%
Seminarios y Eventos		1.170.000,00	14,44%
Venta de Copias		-	0,00%
Intereses Bancarios		-	0,00%
Total Ingresos		¢ 8.105.256,78	100,00%
<u>MENOS:</u>			
<u>Gastos:</u>			
Salarios Netos	¢2.839.409,36		35,03%
Cargas Sociales	1.050.772,00		12,96%
Agüinaldos	493.086,25		6,08%
Vacaciones	-		0,00%
Cesantía y Preaviso	-		0,00%
Mensajería	374.500,00		4,62%
Bonificaciones por Afiliación	-		0,00%
Honorarios de Abogado	85.000,00		1,05%
Pólizas INS	11.988,00		0,15%
Total Servicios Personales		4.854.755,61	59,90%
Cuotas de UCCAEP	1.678.500,00		20,71%
Fedecámaras y CCCR	300.000,00		3,70%
Proveedora de Estudios	291.960,00		3,60%
Total Membresías		2.270.460,00	28,01%
Comisiones Bancarias	8.820,25		0,11%
Teléfono	87.370,00		1,08%
Útiles y Materiales de Oficina	272.214,35		3,36%
Transportes	13.584,75		0,17%
Hospedaje Web y dominios	346.169,85		4,27%
Materiales para Eventos	-		0,00%
Grabación de Eventos	-		0,00%
Organización de Eventos	463.289,19		5,72%
Correo	24.015,00		0,30%
Gastos de Asambleas y Represent.	-		0,00%
Depreciaciones y Amortizaciones	-		0,00%
Reparación de Mobiliario	-		0,00%
Total Otros de Oficina		1.215.463,39	15,00%
Total Gastos		8.340.679,00	102,90%
Utilidad (Pérdida) del Periodo		¢ (235.422,22)	-2,90%
Estudios de Crédito:			
Ingresos por cobro consultas	¢ 365.200,00		125,09%
Pagos a la Proveedora	(291.960,00)		100,00%
Resultado		¢ 73.240,00	25,09%
Eventos y Seminarios:			
Cuotas de Participación	¢ 1.170.000,00		100,00%
Egresos Totales	(463.289,19)		-39,60%
Resultado		¢ 706.710,81	60,40%

Sabía usted que....

- En los contratos de alquiler, la cláusula que describe el mantenimiento de la propiedad principalmente cuando se trata de naves industriales o bodegas, con respecto a evitar los reclamos por eventuales problemas con canoas, goteras, inundaciones entre otros, es necesario incluir la frase: *"Inclusive por el deterioro normal por su uso y desgaste"*. Un ejemplo de lo anterior es la siguiente redacción: *"El inquilino no podrá bajo ninguna circunstancia deducir del monto del alquiler suma alguna por concepto de reparaciones, o daños o cualquier otro imprevisto, ya que asume bajo su costo el mantenimiento total del local. Inclusive por el deterioro normal por su uso y desgaste."*
- Es muy importante custodiar los libros de Accionistas y Actas de Asamblea de Socios, ya que si estos caen en manos de inescrupulosos, se puede ser víctima de robo de propiedades por suplantación de identidad, ya que para efectos notariales, lo que cuenta es lo que está escrito en los libros.

Póngase en contacto con nosotros

Llámenos si desea más información sobre nuestros servicios

(506) 2283-7482

info@caprobi.org

Consulte nuestra web:
www.caprobi.org

Síguenos por Facebook



C-A-P-R-O-B-I-
Cámara-de-
Propietarios-de-
Bienes-Inmuebles-

Horario de fin de año



La oficina de CAPROBI permanecerá cerrada con motivo de las vacaciones de fin de año a partir del miércoles 24 de diciembre de 2014, reiniciando labores el lunes 5 de enero de 2015, a las 8:00 a.m.