



Boletín Informativo

Estimados asociados:

El lunes 4 de diciembre de 2017, se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria de Asociados en el Club Unión. Esta es la Junta Directiva electa para el periodo 2018:

JUNTA DIRECTIVA PERIODO 2018

CARGO	NOMBRE
Presidente	Rudolf Sauter Echeverría
Vicepresidente	Carlos Vásquez Landergren
Secretario	Massimo Novello Marini
Tesorero	Pablo Enrique Guier Acosta
Vocal I	Levi Francisco Goldberg Cosiol
Suplente Vocal I	Mónica Flores Carballo
Vocal II	Hans Emilio Homberger Figueroa
Suplente Vocal II	Ruperto González Rodríguez
Vocal III	José Pablo Rodríguez Hernández
Suplente Vocal III	Raúl Ortega Coto
Fiscal	Jaime Sotela Esquivel
Fiscal Suplente	María del Milagro Bolaños Ocampo
Presidentes Honorarios	Eduardo Ocontrillo García Bernardino Eugenio Bravo Vargas
Asesor	Pablo Enrique Guier Acosta

A continuación se les remite el informe de la Presidencia.



INFORME DE LA PRESIDENCIA CÁMARA DE PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES DE COSTA RICA

Estimados asociados:

Procedo a rendir el informe de labores, realizadas por la Junta Directiva de la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles de Costa Rica, durante el presente año 2017.

Comisiones Fiscal y Fiscal Técnica de la UCCAEP

Durante los primeros meses del año, se participó en estas comisiones, en el análisis de los proyectos de ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y Renta. Vimos con preocupación que se elimine la escala de renta, lo cual afectaría gravemente a los pequeños productores agrícolas y propietarios de inmuebles en alquiler, cuya actividad tendría un incremento del 200% al aumentar la tasa del impuesto a la utilidades del 10 al 30%.

Reunión con consultor del Banco Interamericano de Desarrollo (BID)

En febrero analizamos la situación de la vivienda de interés social con el consultor Ing. Mario Navarro. Según el estudio presentado por el Ing. Navarro, el alquiler de vivienda es una necesidad social en crecimiento, sobre todo para la clase social calificada como no pobre, pero que no alcanza a ser clase media y no es sujeto de crédito por el total del costo de una vivienda de interés social, ya que sus ingresos no son suficientes. El déficit habitacional de un 18% en nuestro país y se estima que la quinta parte de la población no tiene casa propia, es decir alquila una vivienda.

En Costa Rica no existe un reglamento que regule las normas para la casa de interés social. Las soluciones no son sencillas ya que existen muchos intereses de por medio y hasta conflicto entre las mismas instituciones encargadas del tema de la vivienda en Costa Rica.

Adhesión de Costa Rica a la iniciativa CoST Internacional (Iniciativa de Transparencia en el Sector Construcción)

En marzo la presidencia asistió a la firma y presentación oficial de la adhesión, así establecido en el Decreto Ejecutivo de Implementación de la Iniciativa CoST.



Asamblea General Ordinaria de Asociados CAPROBI, lunes 4 de diciembre de 2017



Salón Oscar Rohmoser, Club Unión, San José.



De izquierda a derecha los señores: José Pablo Rodríguez, Carlos Vásquez, Rudolf Sauter y Bernardino Bravo



Junta Directiva y asociados que asistieron a la Asamblea General 2017.

Representación en FedeCámaras

Como integrante del Grupo Multisectorial en representación de FedeCámaras, Federación a la que pertenece CAPROBI; la presidencia ha participado del proceso de organización para el funcionamiento de este programa en nuestro país, cuyo objetivo es fomentar la transparencia y rendición de cuentas en la infraestructura pública, principalmente en la ejecución de los proyectos de construcción, mediante un trabajo conjunto de la Administración Pública, la sociedad civil y el sector productivo privado.

Talleres realizados:

Con la implementación de nuevas leyes y normativas fiscales: Registro de Accionistas, Factura Electrónica, Precios de Transferencia, resoluciones, entre otros, se crea un nuevo entorno tributario en Costa Rica. Se vio la necesidad de informar y formar a las actuales y futuras generaciones de empresarios, buscando la continuidad y crecimiento de los negocios, la transmisión de valores, considerando que la gran mayoría de emprendimientos empresariales en Costa Rica son familiares.

Se efectuaron dos talleres, el primero en junio, denominado **Taller Nuevo Entorno Tributario, Sucesión del Patrimonio Familiar**, en el cual se analizó como elemento de arranque de toda reestructuración del patrimonio, es la metodología financiera y fiscal, creando la conciencia que existe un socio más en la empresa, muchas veces no contemplado, que es la Administración Tributaria.

Para este evento se anunció del nuevo beneficio de tres estudios crediticios gratuitos, no acumulativos y convenientemente a aquellos asociados que se encuentren al día en el pago de sus cuotas de afiliación. Las referencias crediticias se consultan a una base de datos autorizada por la Agencia de Protección de Datos de los Habitantes PRODHAB, institución a que visitamos en mayo y aclaramos dudas con su Directora, la Sra. Wendy Rivera.

El segundo taller se llevó a cabo en agosto **Taller Estructuración Legal de la Sucesión del Patrimonio Familiar**, en el que se trataron los aspectos legales de la sucesión patrimonial, entre ellos protocolo familiar, cesión de mando, sucesión de capital social, nuda propiedad, usufructo, fideicomiso y la sucesión testamentaria.

Reunión con Director del Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda

El 6 de julio nos reunimos con su Director el Ing. Alberto Poveda Alvarado, para consultar su criterio técnico, acerca de la definición de vivienda de interés social. Esto en la búsqueda de una solución a la problemática que perjudica a los propietarios tanto por la depreciación de los inmuebles, como por el valor del tope de interés social, para soluciones de vivienda nuevas, que actualmente por su valor, son interés social. Don Alberto Poveda estimó que la presentación de una propuesta de reglamento ante el Poder Ejecutivo, por medio de algún alto funcionario, puede ser una solución viable. Este reglamento debe redefinir el concepto de vivienda de interés social por su valor tanto para fines judiciales como financieros.

De acuerdo al criterio emitido por el Órgano de Normalización Técnica, las viviendas de interés social, se pueden clasificar de acuerdo con el Manual de Valores Base por Tipología Constructiva, creado para el cobro del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, como vivienda VCO1 o VCO2, cuyos valores no superan los 16 millones de colones.

Ley Especial de Extinción del Dominio

Hemos estado atentos y cautelosos en el desarrollo del proyecto de ley N° 19.571, Ley Especial de Extinción del Dominio. Creemos que la posición del sector privado debe ser de ajustar y proponer. Este proyecto tiene tres puntos de peligro para la institucionalidad y el orden jurídico. El primero es que se cambia la presunción de inocencia por presunción de culpabilidad. Segundo, se atenta contra la inviolabilidad de la propiedad privada, ya que se otorga la potestad discrecional al funcionario público para incautar bienes y por último, se crea la posibilidad de un proceso autónomo de cualquier otro proceso judicial, lo que implica que a una persona se le puedan decomisar sus bienes, aun cuando haya sido absuelta por un tribunal, por el delito que se le achaca, lo cual implica el desacato al orden judicial o la resolución de un juez.

Si el problema del Gobierno es la lentitud de los tribunales para emitir una orden que permita incautar con prontitud los bienes provenientes del narcotráfico y otras actividades ilícitas, debería crear

tribunales especializados de acuerdo al ordenamiento jurídico existente, pero que no se atente contra la inviolabilidad de la propiedad privada, con el sólo hecho de que exista una sospecha, lo que abre portillos para arbitrariedades y persecuciones políticas, es necesario garantizar frenos y contrapesos básicos, garantizando el debido proceso.

Reunión con la Dirección del Registro Nacional

Se analizaron las implicaciones de la disolución de sociedades aplicada por el Registro Nacional, consecuencia de su estado de morosidad por tres periodos consecutivos con el Impuesto a las Personas Jurídicas. El 11 de setiembre visitamos al Director General del Registro Nacional, Lic. Luis Jiménez Sancho y otros funcionarios de esa dependencia. El Lic. Jiménez, explicó el procedimiento para recuperar los bienes muebles o inmuebles de las sociedades disueltas, es por medio de un proceso de disolución que debe protocolizar un notario.

Con la entrada en vigencia del nuevo Impuesto a las Personas Jurídicas, la recomendación, es que cada propietario se debe tomar acción con los bienes en sociedades inactivas y considerar si desea mantener bienes en sociedades, presentar la declaración y ser sujeto del Impuesto a las Sociedades.

En cuanto al problema de robo de propiedades, los funcionarios aclararon que con la implementación de la alerta registral y otras medidas a lo interno del Registro, han permitido disminuir este delito, que en el 99% de los casos es responsabilidad de los notarios. El Registro Nacional ha implementado sistemas avanzados para mejorar la atención y los trámites que se efectúan en esta institución.

Proyectos de Ley Renta e IVA

En referencia a los textos sustitutivos de los pretendidos Impuestos de Renta y el IVA, como medidas para solventar la situación fiscal del país, sostenemos que las medidas deben estar orientadas, no sólo a la creación de más impuestos, sino que también en la contención del gasto público, en tanto no se reduzca, será un problema inmanejable indefinidamente.

En referencia al IVA, al ser la vivienda un elemento equiparable al concepto de canasta básica mínima para la dignidad humana, la protección de la familia y necesidad de primer orden; creemos que todo alquiler de vivienda como derecho democrático fundamental, sin importar su cuantía, debería estar exento del IVA. El inquilino, al no poder acreditar el IVA pagado por su vivienda, deja en este caso de ser un impuesto de valor agregado y se transforma en un impuesto directo, al sector más vulnerable de la sociedad costarricense.

Solicitaremos a los diputados, que en la negociación de este proyecto de ley, se exonere los alquileres de vivienda en su totalidad, o bien que se aumente a dos salarios base la exención o, en su defecto, se incluya en la tarifa reducida del 4%, contemplada en artículo 11 del proyecto, para no encarecer el costo de vida, lo cual incentivaría la informalidad y la competencia desleal.

La explotación inmobiliaria, es un negocio retador por diferentes elementos como: las depreciaciones de los inmuebles, las opciones limitadas de planificación fiscal y las inversiones para su construcción, mantenimiento y remodelación, representan una gran inversión para los propietarios, además del alto costo de los impuestos municipales.

Otros proyectos del Gobierno

Las normativas y propuestas de ley que actualmente se están implementando o se pretenden aprobar, como por ejemplo el Registro de Accionistas, Factura Electrónica, cobro de patentes Municipales, Extinción del Dominio, entre otras, apuntan a la voracidad fiscal de la Administración Tributaria, pasando por encima, inclusive del orden jurídico de la separación de Poderes del Estado.

Por medio de la UCCAEP y FedecÁMARAS, hemos comunicado al Gobierno y los partidos políticos, que revisen seriamente su actuación, ya que los últimos acontecimientos ponen de manifiesto la gran sofisticación de la corrupción en nuestro país, como en el caso del “El Cementazo”.

Marca CAPROBI Mediante la gestión de nuestro Asesor el Lic. Pablo Enrique Guier, gran colaborador de esta Cámara, fue posible el registro de la marca CAPROBI, en el Registro de la Propiedad Industrial. Reiteramos a don Pablo Guier nuestro agradecimiento.

Reunión con Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces

En noviembre recibimos la vista de la Sra. Ana Seydi López, Presidente de esta Cámara; consideramos que estrechar los lazos de colaboración con esta Cámara amiga y conocer de sus gestiones, es importante para unir fuerzas para proponer acciones a favor de nuestros agremiados y del bien país.

Agradezco el continuo apoyo que todos ustedes brindan a la Cámara y sus directivos, les deseamos lo mejor para el año 2018.

Rudolf Sauter Echeverría

Presidente
CAPROBI



En defensa del derecho constitucional a la propiedad privada.

Porcentaje de aumento para salarios de trabajadores del sector privado.

El Consejo Nacional de Salarios (CNS) fijó el aumento salarial de sector privado para el año 2018 en un 2,43% general para todas las categorías salariales y de un 2.93% para las empleadas domésticas.

Este aumento empezará a regir a partir del 1 de enero de 2018 y tendrá vigencia durante todo el año

El sector privado engloba a alrededor del 80% de las personas trabajadoras de nuestro país.



Actualización de tramos de renta para personas físicas y con actividades lucrativas para el periodo fiscal 2018.

En el Alcance N° 234 de La Gaceta del miércoles 27 de setiembre de 2017, se publicaron los Decretos Ejecutivos que actualizan los tramos del Impuesto sobre la Renta para el Impuesto al Salario, y para personas físicas y jurídicas con actividad lucrativa, ambas para el periodo fiscal 2018.

Tarifas para el cálculo del impuesto sobre la renta para el período fiscal 2018

(Del 1° de octubre del 2017 al 30 de setiembre del 2018, Gaceta No. 183, 27-setiembre 2017-Alcance Digital 234)

Personas físicas con actividad lucrativa		Personas Jurídicas		
Tramos de renta	Tarifa	Ingresos brutos	Tarifa	
Hasta ¢ 3.549.000,00 anuales	No sujeta a impuesto	Hasta ¢ 53.113.000,00	10%	
Sobre el exceso de ¢ 3.549.000,00 hasta ¢ 5.299.000,00 anuales	10%	Hasta ¢ 106.835.000,00	20%	
Sobre el exceso de ¢ 5.299.000,00 hasta ¢ 8.840.000,00 anuales	15%	Más de ¢ 106.835.000,00	30%	
Sobre el exceso de ¢ 8.840.000,00 hasta ¢ 17.716.000,00 anuales	20%	La tarifa se determina con base en los ingresos brutos y el impuesto se calcula sobre la renta neta		
Sobre el exceso de ¢ 17.716.000,00 anuales	25%			
El impuesto se calcula con base en la renta líquida gravable				
Impuesto al salario-retención en la fuente		Créditos fiscales		
Tramos de renta (salario bruto)	Tarifa	Período 2018	Crédito fiscal anual	Crédito fiscal mensual
Hasta ¢ 799.000,00 mensuales	No sujeta a impuesto	Por cada hijo	¢ 18.000,00	¢ 1.500,00
Sobre el exceso de ¢ 799.000,00 hasta ¢ 1.199.000,00 mensuales	10%	Por el cónyuge	¢ 26.880,00	¢ 2.240,00
Sobre el exceso de ¢ 1.199.000,00 mensuales	15%			
El impuesto se calcula sobre el salario bruto				

Para más información ingrese a la página www.hacienda.go.cr menú "Servicios Tributarios", opción "Declaraciones de impuestos"

o
Escanee el siguiente código QR con la aplicación de su teléfono celular



Centro de Información Tributaria (CIT):
teléfono 2539-4000 opción 1

Aumento 0.50% IVM Obrero

A partir del 1 de enero de 2018, el aporte de Invalidez, Vejez y Muerte (IVM) – Obrero, incrementará en un 0.50%, por lo que las deducciones al trabajador quedan de la siguiente forma:

Detalle	Porcentaje
IVM Obrero	3.84%
SEM Obrero	5.50%
Aporte trabajador BP (LPT)	1.00%
Total	10.34%

De conformidad con lo establecido en el Reglamento del Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte, Artículo 33 y en el transitorio XI (aprobado en el artículo 18° de la sesión N° 8908, celebrada el 01 de junio 2017) Publicado en Gaceta N° 118, 22 junio 2017.

Horario de fin y principio de año.

La oficina de CAPROBI permanecerá cerrada con motivo de las vacaciones de fin de año a partir del viernes 22 de diciembre de 2016 a las 2:00 p.m., reiniciando labores el miércoles 3 de enero de 2017, a las 8:00 a.m.



Comuníquese con nosotros:

**Cámara de Propietarios de Bienes
Inmuebles de Costa Rica**

San José Costa Rica, Calle 11 entre Avenidas Central y Segunda
Edificio Bellavista, segundo piso, oficina N° 7
Teléfono: (506) 2221-2683
info@caprobi.org
www.caprobi.org



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

