



BOLETÍN INFORMATIVO

Resumen de la gestión de los últimos meses.

Estimados asociados, durante los dos últimos meses hemos podido lograr éxitos muy significativos para todos ustedes; el Taller sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y la Crisis Actual, que se realizó el 26 de mayo, en el Hotel Corobicí, fue todo un éxito, tanto por la cantidad de participantes, como por lo interesante de la charla, así como por el gran número de consultas que los participantes pudieron evacuar.

Debido al éxito alcanzado en dicho Taller se considera oportuno en un tiempo razonable hacer otro.

Nos es muy grato comunicarles que el Proyecto de Ley llamado "Monitorio Arrendaticio", que ésta Cámara ha impulsado con gran ahínco ante los Magistrados, ya es una realidad, estando ya listo para ser enviado por los canales correspondientes a la Asamblea Legislativa.

Agradecemos al Sr. Presidente de la Corte Suprema de Justicia y al resto de los Magistrados amigos, el interés en hacer realidad un Proyecto de Ley que se veía inalcanzable. Por razones estratégicas será presentado a la Asamblea Legislativa como un Proyecto de la Corte, el cual nosotros apoyaremos.

Éste Proyecto de Ley procura que los desahucios por falta de pago y vencimiento de plazo sean bastante más rápidos de lo que son ahora, incluyendo fuertemente la oralidad en los procesos.

Ya hemos tenido conversaciones con diputados claves para venderles la idea de los beneficios que traerá al país en general, de ser aprobado éste proyecto de Ley, entre los que podemos mencionar la reducción del tiempo en el proceso judicial, harán más eficientes a los Tribunales y reducirán el costo de horas laboradas, a los propietarios les reducirá notoriamente el tiempo del proceso judicial para tomar posesión del bien más rápidamente.

Otro asunto que nos preocupa, está en éste momento en la Asamblea Legislativa, es la modificación al Código Municipal, el cual le permitirá a las Municipalidades fijar toda clase de impuestos a su libre criterio, sin tener ningún otro tipo de control.

¡Imagínense lo que pasaría si las Municipalidades tuvieran la potestad de fijar a su antojo el porcentaje del impuesto a los bienes inmuebles!

Saludos,

Bernardino Bravo
Presidente

Mayo y Junio, 2009.

En éste ejemplar:

- > Gestión de los últimos meses
- > Artículo: "Monto de tributo a propiedades aumenta por nuevos avalúos."
- > Corte de ingresos por cuotas extraordinarias.
- > Información Página WEB.
- > ¿Sabía usted que?
- > Contáctenos



Monto de tributo a propiedades aumenta por nuevos avalúos

- 33 cantones tienen nuevos precios; alzas oscilan entre 50% y 230%
- Oficina de Hacienda estima que recaudación por ese rubro se duplicará

JAIRO VILLEGAS S. | villegas@nacion.com

Los dueños de casas, locales y terrenos percibirán un aumento significativo en el impuesto de bienes inmuebles debido a una actualización que realizó Hacienda en el valor de las propiedades.

Dicho avalúo está a cargo del Órgano de Normalización Técnica (ONT), el cual contrató para ello a la firma canadiense Roche. La ONT ya entregó los nuevos valores a 33 cantones.

En Tibás, por ejemplo, los dueños de propiedades pagarán entre un 50% y un 75% de más por el impuesto; en Santo Domingo el alza oscilará entre el 100% y 150%.

Alberto Vargas, alcalde de San Rafael de Heredia, comentó que ahí el incremento será de un 80%, en promedio.

Mientras, en algunos distritos de San Carlos el aumento llegará hasta el 230%, dijo Leonidas Vásquez, administrador tributario de ese ayuntamiento. En cuanto a los cantones que todavía no tienen los nuevos avalúos, la ONT estima que los entregará, a más tardar, en diciembre próximo a los municipios.

Posición. Alberto Poveda, director de la ONT, comentó que los dueños sentirán un ajuste elevado en el monto del impuesto sobre bienes inmuebles pues pagan una cifra muy desactualizada.

Los municipios recaudaron el año pasado ₡28.000 millones por ese impuesto. La ONT estima que esa cifra se duplicará (₡56.000 millones) cuando los nuevos valores se apliquen en todo el país.

Poveda indicó que los dueños deben actualizar el valor de sus propiedades cada cinco años, pero que muchos no lo hacen.

Eso sí, agregó el funcionario, cuando estos deciden vender la propiedad no cobran la cifra que reportan al ayuntamiento, sino que el precio es mucho más alto.

"Las municipalidades han exonerado del pago a quienes más dinero tienen", aseveró.

Poveda insistió en que los montos establecidos para los primeros 33 cantones son un 25% más bajos que el valor de mercado.

El dueño deberá pagar al municipio ₡2.500 por cada millón que valga la propiedad. Es decir, si el inmueble está valorado en ₡40 millones cancelará ₡100.000 anuales.

Pero el incremento que percibirá cada contribuyente dependerá de varios factores como, por ejemplo, lo desactualizado que esté el valor de su propiedad.

También afectarán las características del bien como servicios (luz, agua, y año), acabados, área del terreno, frente y ubicación.

Además, en algunos cantones el precio de los inmuebles se disparó debido al boom inmobiliario.

El director de la ONT admitió que varios municipios están aplicando mal la herramienta de cálculo y que eso está ocasionando confusión y cobros inadecuados.

Vecinos de Turrubares, Poás, Escazú, Santa Ana, Santa Bárbara y Grecia ya están expresando malestar por el aumento.

Poveda aclaró que el ayuntamiento no puede cobrar los montos máximos establecidos si el contribuyente acude a actualizar el valor de su propiedad. No obstante, indicó que si declara un precio risible, el ayuntamiento tiene facultades para realizar un avalúo del inmueble y aplicar los nuevos montos.

Gradual. No todos los contribuyentes tendrán que pagar los nuevos montos este año. Esto se debe a que las personas no deberán pagar el valor actualizado hasta cinco años después de presentada la última declaración voluntaria de bienes inmuebles. Lo anterior quiere decir que unos sí pagarán este año, otros en el 2010 y otros hasta en el 2013. Ahora bien, si la persona tiene un solo terreno puede pedir exoneración por los primeros ₡12 millones del valor del inmueble.

ASPECTOS QUE DAN PLUSVALÍA A PROPIEDAD

Definición de precio

Estos son las consideraciones más importantes que se toman para establecer el precio de la propiedad

Vía: Si la casa o comercio se ubica frente a una autopista tendrá más valor que si está frente a una calle secundaria.

Característica: Un lote rectangular valdrá más que uno irregular (triangular, redondo, etc).

Plusvalía: El terreno gana valor si construyen condominios de lujo en lotes cercanos.



Servicios: Acceso a agua potable, teléfono, electricidad y alumbrado público le da más plusvalía a la propiedad. También lo da la acera, cordón y caño.

Ubicación: Un lote esquinero vale más que uno que se encuentre con servidumbre.

Nuevas: La construcción tiene más valor si es nueva, pues con los años disminuye el precio.

Área: Entre más grande sea la propiedad, menor precio tendrá el metro cuadrado.

TIPS PARA AHORRAR

¿Cuánto tengo que pagar? Debe cancelar ₡2.500 al año por cada millón que valga la propiedad.

¿Puedo pagar menos? Si el dueño es una persona física y solo tiene una propiedad puede pedir una exoneración a la municipalidad por los primeros ₡12,1 millones del valor del inmueble, y pagar solo el tributo correspondiente a la diferencia.

¿Los agricultores tienen alguna opción para pagar menos? Si utilizan la finca solo para agricultura podrá ser exonerado por el 40% del monto a pagar.

¿Debo declarar el valor o la municipalidad hace el avalúo? Es preferible que la declaración la haga usted. Caso contrario, si es la municipalidad la que hace el avalúo, le cobrará el precio fijado por el Órgano de Normalización Técnica.

¿Qué pasa si declaro un monto muy bajo? La municipalidad le hace el avalúo y le cobra un monto mayor.

¿Si hago la declaración voluntaria, debo indicar el precio que me diga el municipio? No, debe dar el monto que usted considera que vale su casa.

¿Qué hago si no estoy en desacuerdo con el precio fijado en el avalúo? Puede ver los estudios que tiene el municipio o acudir al Órgano de Normalización Técnica.

Fuente: Órgano de Normalización Técnica y municipios

MUNICIPIOS CON PRECIOS ACTUALIZADOS: Abangares, Acosta, Alvarado, Aserri, Atenas, BAgaces, Barva, Belén, Cañas, Escazú, Esparza, Flores, Golfito, Grecia, Guácimo, Hojancha, La Unión, Montes de Oca, Montes de Oro, Mora, Naranjo, Poás, San Carlos, San José, San Pablo, San Rafael, Santa Bárbara, Santa Ana, Santo Domingo, Tarrazú, Tibás, Tilarán y Turubares.

DETALLES DEL TRIBUTO

Origen. El impuesto de bienes inmuebles se creó por ley en 1997.

Competencia. Antes de ese año, se llamaba impuesto territorial y lo cobraba Hacienda. Con esta legislación cambió de nombre y pasó a ser recaudado y administrado por la municipalidad.

Cantidad. Cuando era impuesto territorial, el dueño de la propiedad tenía que pagar €6.000 al año por cada millón de valor del inmueble, pero ahora el tributo es de €2.500 anuales por cada millón.

Destino. El 76% de la recaudación de este tributo se debe destinar a obras. El 10% para gastos administrativos municipales, el 10% para reparaciones de centros educativos, 3% para el Registro de la Propiedad y 1% para el Órgano de Normalización Técnica.

81 Municipalidades y 8 concejos municipales de distrito existen en el país. Tienen a su cargo la administración de su territorio y deben realizar obras comunales.	€28.000 millones recaudaron los ayuntamientos el año anterior por el impuesto de bienes inmuebles. San José fue el municipio que más recaudó con € 2.800 millones.	25% de los municipios no tiene una oficina de valoraciones de propiedades pese a que la ley establece que debe tenerla para que los vecinos realicen los trámites correspondientes.	40% de las oficinas de valoraciones no posee un perito a cargo, que es el profesional que tiene preparación académica para establecer valores a una propiedad.	37% de los ayuntamientos no ha pedido a sus contribuyentes que declaren el valor de las propiedades. Un 46% no solicita al habitante que actualice la declaración.	33 municipalidades ya tienen actualizado el precio de las propiedades ubicadas en su cantón, las otras lo tendrán a más tardar en diciembre próximo.	€2.500 por cada millón que valga la propiedad es el monto que deben pagar las personas por el impuesto de bienes inmuebles, según lo establece la legislación.
--	---	--	---	---	---	---

Gracias a nuestros asociados es posible realizar proyectos.

Como les habíamos comunicado en el boletín anterior, gracias al aporte de la cuota extraordinaria solicitada en diciembre del año pasado, ha sido posible realizar varios proyectos importantes como el primer taller de éste año que se impartió el 26 de mayo, cuyo tema fue “Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y la Crisis Actual”; también la implementación de nuestra página WEB y el mejoramiento del mobiliario de la oficina.

Este es el último corte con respecto a cuotas extraordinarias recibidas al 31 de mayo del 2009:

Muchas gracias por su colaboración

NOMBRE DEL ASOCIADO	MONTO
Álvarez y Ortiz, S.A.	€38.000,00
Araka, S.A.	€60.000,00
Arona, S.A.	€30.000,00
Bodeurca, S.A.	€60.000,00
Burica, S.A.	€60.000,00
Cía.Inmobiliaria Centroamericana CICCRR S.A.	€60.000,00
Compañía La Llacuna S.A.	€60.000,00
Compañía Pujol Urbana	€60.000,00
Corrohore S.A.	€60.000,00
Desarrollos Irga S.A.	€60.000,00
Diecinueve de Marzo Ltda.	€60.000,00
Edificio Bellavista S.A.	€60.000,00
Elke Hüttnann	€60.000,00
Francisco Golberg Cosiol	€60.000,00
Hacienda Tres Ríos S.A.	€60.000,00
Improsa Capital S.A.	€60.000,00
Inmobiliaria Santiagomillas	€60.000,00
Inmobiliaria del Pacífico S.A.	€60.000,00
Inversiones Bravo	€60.000,00
Inversiones Martínez y Martínez S.A.	€60.000,00
Janiclar S.A.	€60.000,00
Lauca	€60.000,00
Li Laus	€60.000,00
Liger S.A.	€58.000,00
Mario Borges Subirós	€7.000,00
MT Cuatro S.A.	€60.000,00
Procamo S.A.	€60.000,00
Propiedades Metrópoli, S.A.	€60.000,00
Rivela S.A.	€60.000,00
Rodrigo Alfaro Ramos	€60.000,00
Rojas Cortés, S.A.	€60.000,00
Sara Constenla de Chávez	€60.000,00
Torre La Sabana S.A.	€60.000,00
Trifami	€30.000,00
Total	€1.903.000,00

Esta es nuestra página WEB, que entró en funcionamiento a principios del mes de mayo. En ella encontrará información general de la Cámara, nuestros talleres y seminarios, galería de imágenes en la cual usted puede participar enviándonos fotografías de sus propiedades.

Además la página WEB le permite anunciar la venta ó alquiler de sus propiedades por medio de nuestra bolsa de propiedades y la opción de anunciarse con nosotros.

Le ofrecemos el correo electrónico gratuito @caprobi.org, si desea tener el suyo comuníquese a nuestra oficina y con mucho gusto habilitaremos su cuenta.

Visite www.caprobi.org. Agradecemos sus comentarios y sugerencias, las cuales nos permitirán darle un mejor servicio.

Visite nuestra
página WEB

www.caprobi.org

¿Sabía usted
que...?



Entre los logros de la Cámara tenemos la eliminación del impuesto para la creación de la Policía Municipal.

JUNTA DIRECTIVA

Presidente:

Bernardino Bravo Vargas

Vicepresidente:

Rodrigo Alfaro Ramos

Secretario:

Rudolf Sauter Echeverría

Tesorero:

Carlos Cortés Tormo

Vocal I:

Alexis Cascante Morales

Suplente Vocal I:

Francisco Goldberg Cosiol

Vocal II:

Jaime Sotela Esquivel

Suplente Vocal II:

Sara Constenla García

Vocal III:

Eduardo Oconitrillo García

Suplente Vocal III:

Helen Perry Alvarado

Fiscal:

Carlos Vásquez Landergren

Suplente Fiscal:

Elena Terán Ferrer

Asesores: Nury Raventos de Marín, Antonio Lehmann Struve, Jorge Alfredo Robles

Nuevos asociados:

Edificio Trejos González, S.A.

CD Hermanos S.A.

Sr. Billy Vainer Romerowski

Inversiones Tres de Mayo MCC, S.A.

Proseu Panamá, S.A.



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 Prop. Bienes Inmuebles de la Rep. de C.R. para depósitos N° 001-0128622-6

Cuenta cliente N° 15201001012862264

Cédula Jurídica 3-002-092626

Pertenece a:



CÁMARA
DE COMERCIO
DE COSTA RICA

Activos desde 1915

