



BOLETÍN INFORMATIVO

Resumen de la gestión de los últimos meses.

Estimados Asociados:

A continuación procedemos a informarles de las actividades realizadas por nuestra Cámara durante los meses de setiembre y octubre. En Junta Directiva recibimos al Sr. Aarón Morales, funcionario de la Cámara de la Construcción quien nos expuso sobre el Plan Regional Urbano del Gran Área Metropolitana (PRUGAM) siendo este tema de vital importancia para todos los propietarios de bienes inmuebles quienes apoyamos fuertemente los esfuerzos de la Cámara de la Construcción en relación a este tema, ya que si esto no sale bien muchas propiedades podrían ser seriamente afectadas.

En relación al tema de la JASEC en Cartago, recibimos copia de nota enviada por ARESEP a dicha Institución dándole un plazo de diez días hábiles para que procedan a acatar las órdenes emanadas en cuanto a permitir la instalación de los medidores de luz a nombre de los inquilinos de un bien inmueble arrendado, si ellos están debidamente autorizados por el propietario del bien inmueble.

Se visitó al Viceministro de Justicia Lic. Fernando Ferraro Castro en un afán de lograr su apoyo sobre el trámite del Proyecto de Ley de Monitorio Arrendaticio que la Corte Suprema de Justicia elaboró en conjunto con nosotros, ya que el procedimiento para que la Corte envíe un proyecto de ley a la Asamblea Legislativa necesita de previo ser conocido por dicho Ministerio, para que posteriormente sea la Casa Presidencial quien lo envíe. Este trámite es largo y complicado por lo tanto por recomendación del señor Viceministro acudimos a la diputada Andrea Morales para que ella directamente presentara el proyecto de ley. Con mucha complacencia lo presentó y al día de hoy, el proyecto ya fue publicado en La Gaceta N° 211 del 30 de octubre del 2009, bajo el expediente N° 17.518 y tiene asignada la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos. Agradecemos en este proceso el apoyo brindado por el Sr. Presidente de la Asamblea Legislativa don Francisco Antonio Pacheco para llevar a cabo éste trámite.

Nos reunimos con el diputado Luis Antonio Barrantes quien presentó un proyecto de ley para lograr bajar la tarifa del Impuesto de Bienes Inmuebles con la finalidad de ayudar muy especialmente a medianos y pequeños arrendantes, ya que con las nuevas valoraciones el monto del impuesto a pagar se les ha elevado mucho. El caso más grave lo sufren los agricultores y ganaderos, a los cuales les representa una pesada carga el impuesto y sin tener ninguna posibilidad de poder cobrar más en la venta de sus productos agropecuarios.

Se continuó con la preparación del Seminario sobre el Impuesto a las Casas de Lujo el cual se realizó el martes 6 de octubre con la exposición del Dr. Adrian Torrealba y el Ing. Fernando Peñaranda.

La Junta Directiva acuerda destinar una hora del tiempo de cada sesión para analizar los contratos de arrendamiento y poco a poco poder ofrecer a nuestros asociados contratos de alquiler habitacionales y comerciales mejor elaborados, muy especialmente incluyendo en ellos una serie de aspectos fundamentales que normalmente no son incluidos en la elaboración de los mismos, dejando lagunas cuando entre las partes surgen desacuerdos.

Nos reunimos en octubre con el diputado Mario Quirós con el objetivo de conseguir su apoyo sobre el proyecto de ley de Monitorio Arrendaticio, y después de un largo intercambio de ideas, logramos su total apoyo. Por iniciativa de la Diputada Andrea Morales estamos solicitando una reunión con el Presidente de Fracción de Liberación Nacional en el Congreso y con el diputado José Luis Valenciano para ver si es posible lograr que sea cambiado de lugar el proyecto de ley que nos interesa, por que de lo contrario no sería posible que sea conocido en esta Legislatura.

Recibimos carta de la Asociación de Propietarios de Bienes Inmuebles de Panamá, la cual busca una alianza con los gremios que representan los intereses de los propietarios de bienes inmuebles de América por medio de un Convenio de Colaboración y Cooperación. Ya se han establecido contactos telefónicos con la señora Presidenta de dicha cámara panameña, ya que la idea es formar una alianza fuerte entre los países de ésta región (incluso Suramérica) en un afán de tener un frente común más amplio para defender nuestra actividad.

Saludos,

Bernardino Bravo
Presidente

Setiembre y octubre,
2009

En éste ejemplar:

- > **Gestión de los últimos meses**
- > **Convocatoria Asambleas Generales Ordinaria y Extraordinaria**
- > **Impuesto Solidario**



- > [¿Sabía usted que?](#)
- > [Contáctenos](#)
- > [Sitios de interés:](#)

www.hacienda.go.cr

Visite nuestra

página WEB

www.caprobi.org

ASAMBLEAS GENERALES EXTRAORDINARIA Y ORDINARIA

Se les convoca a participar en las Asambleas Generales Extraordinaria y Ordinaria el próximo lunes 7 de diciembre a las 6:00 p.m. en las instalaciones de la Cámara de Comercio ubicada en Barrio Tournón, San José, de la entrada al parqueo del Centro Comercial El Pueblo 125 metros al noroeste.

Su participación es muy valiosa para hacer que la Cámara continúe cumpliendo con sus principios de velar por los derechos de los propietarios del país.

En caso de que personalmente se le haga imposible asistir, eventualmente podrá delegar su participación por medio de un poder especial a una persona de su confianza. Éste poder deberá hacerlo llegar a la oficina de la Cámara antes del 7 de diciembre por medio del fax: 2253-3094 ó al correo electrónico info@caprobi.org

Hemos visto la necesidad de realizar algunos cambios en nuestros estatutos como lo es el incluir el nombre de fantasía de la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles CAPROBI, lo que facilitará la confección de los cheques que nuestros asociados emiten. Las reformas a los estatutos las realizaremos durante la Asamblea General Extraordinaria.

Corresponde en ésta Asamblea General Ordinaria la elección de los siguientes miembros de la Junta Directiva: Vicepresidente, Tesorero, Vocal 1, Vocal III y Vocal Suplente III.

Oportunamente les estaremos enviando la convocatoria con su respectiva agenda y el formulario del poder especial en caso de que necesite delegar su participación.

Esperamos contar con su grata presencia.

Impuesto Solidario

La ley 8683 "Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda", publicada a La Gaceta 239, del 10 diciembre del 2008, Decreto N° 35515 H, "Reglamento a la Ley de Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda", resoluciones DGT 029-2009 y DGT 030-2009, publicados en el alcance N° 40 a La Gaceta N°189, del 29 de setiembre del 2009. Nuestra Cámara informó oportunamente sobre los alcances de esta ley por medio del seminario impartido el 6 de octubre denominado "Nuevo Impuesto a Casas de Lujo."



Presidente de CAPROBI Sr. Bernardino Bravo en su discurso de bienvenida y presentación de los expositores.



Contamos con 67 participantes quienes disfrutaron del almuerzo durante las exposiciones del Ing. Fernando Peñaranda y el Dr. Adrian Torrealba

Nuestra intervención durante el proceso de redacción final de la ahora ley, fue muy intensa tratando de minimizar y ajustar a la realidad nacional la adecuada implementación de este impuesto, cuyo fin es dotar de vivienda digna a la población más pobre de nuestro país, lo cual apoyamos. Sin embargo no se tomaron en cuenta aspectos que para la mayoría de los que tenemos propiedades y para los profesionales consultados en este proceso, son más que evidentes como lo son los altísimos costos actuales para la construcción y el mantenimiento de bienes inmuebles. Por lo que consideramos que una propiedad cuyo valor oscila los cien millones de colones no es de lujo y este impuesto afectará directamente a los propietarios de viviendas de clase media y a los inquilinos de casas de uso habitacional, ya que los propietarios para poder cumplir con esta nueva obligación, deberán aumentar en consecuencia el precio de los alquileres. Lo anterior no es congruente con lo expuesto en campaña por don Oscar Arias quien expresó que este impuesto se aplicaría a los propietarios de casas de habitación cuyo valor fuera de varios millones de dólares.

Es importante conocer bien el Impuesto Solidario, así denominado por el Gobierno, para evitar las multas que son realmente desproporcionadas en comparación con las que se establecen para otros impuestos como el de renta. Si el valor declarado por los contribuyentes es inferior en más de un 10% del valor que debió declararse, esos contribuyentes se harán acreedores a una multa equivalente a 5 veces el monto del impuesto dejado de pagar. Si un sujeto pasivo no presenta la declaración jurada la sanción es equivalente a 10 veces el monto del impuesto y 5 veces el monto del impuesto dejado de pagar para quien esté obligado a presentar la declaración jurada si se trata de un bien con un valor superior a los ₡125 000 000.00. En los tres casos anteriores, sin perjuicio de su deber de pagar el impuesto adeudado, más los intereses correspondientes, de conformidad con el artículo 40 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

A continuación ofrecemos algunos detalles importantes a considerar:

- Serán sujetos de este impuesto todos los bienes inmuebles de uso habitacional habitual, ocasional o de recreo cuyo valor de construcción sea superior a los cien millones de colones.
- Entonces lo primero que se hace es el cálculo del valor de la construcción que incluye las instalaciones fijas o permanentes como áreas de esparcimiento, piscinas, instalaciones deportivas, ranchos, vías de acceso, parqueos, entre otras, basándose en el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva y las Matrices de Zonas Homogéneas.
- Si el valor de su propiedad no alcanza los ₡100 000 001.00 entonces no será sujeto del impuesto y por lo tanto no está en la obligación de declarar, pero si excede los ₡100 millones de colones, deberá pagar el Impuesto Solidario y al valor de la construcción deberá sumar el valor del terreno.

- A la base imponible se le aplicará, en forma progresiva, la siguiente escala de tarifas que será actualizada cada año por el Poder Ejecutivo:

DESDE	HASTA	TARIFA	IMPUESTO
0	₡250 000 000.00	0.25%	₡625 000.00
₡250 000 000.00	₡500 000 000.00	0.30%	₡1 375 000.00
₡500 000 000.00	₡750 000 000.00	0.35%	₡2 250 000.00
₡750 000 000.00	₡1 000 000 000.00	0.40%	₡3 250 000.00
₡1 000 000 000.00	₡1 250 000 000.00	0.45%	₡4 375 000.00
₡1 250 000 000.00	₡1 500 000 000.00	0.50%	₡5 625 000.00
Sobre el exceso de ₡1 500 000 000.00		0.55%	

Las siguientes son las tipologías constructivas para casas de uso habitacional que entrarían en el rango del Impuesto Solidario.

VIVIENDA	VIDA ÚTIL	ESTRUCTURA	ACABADOS	VALOR m ² ₡
VCO4	60 años	Mampostería integral, estructura de techos en metal (RT), cubierta de hierro galvanizado #26	Pisos de cerámica de mediana calidad, cielos gypsum, puertas de madera aglomerada, ventanería de aluminio sencilla	₡195 000.00
VCO5	60 años	Mampostería integral, estructura de techos en metal (RT), cubierta de hierro esmaltado.	Pisos de cerámica buena calidad o laminados, cielos gypsum, puertas de madera sólida, ventanería bronce con marco de aluminio bronce, mueble de cocina y baños, closets en melanina.	₡220 000.00
VCO6	60 años	Concreto armado, estructura de techos en metal, cubierta de teja sobre hierro galvanizado, paredes de bloque y gypsum.	Pisos de cerámica de buena calidad o laminado, cielos de gypsum con diseño, 3 baños y medio, puertas de madera sólida, amplios ventanales con marco y vidrio bronce, mueble de cocina de muy buena calidad closets de melanina.	₡270 000.00
VCO7	60 años	Concreto armado, estructura de techos de metal, cubierta de teja sobre hierro galvanizado, paredes de bloque y gypsum, enchapes exteriores en piedra laja, estuco, alturas de 2.80 m y 3.00 m.	Pisos de cerámica de muy buena calidad parquet o laminado, cielos de gypsum con diseño, 3 baños y medio, puertas de madera sólida, amplios ventanales con marco y vidrio bronce, mueble de cocina de muy buena calidad, closets de melanina, banquetas y cornisas en concreto.	₡325 000.00
VCO8	70 años	Concreto armado, estructura de techos en metal, cubierta de teja sobre hierro galvanizado o concreto, paredes de bloque y gypsum, enchapes exteriores en piedra laja, estuco, alturas de 3.0 m o más. Fachadas especialmente diseñadas	Pisos de porcelanato calidad similar parquet o laminado, cielos de gypsum con diseño y bóvedas de concreto, 3 o más baños, puertas de madera sólida con marcos y guarniciones en madera laqueada, amplios ventanales con marco y vidrio bronce, mueble de cocina de muy buena calidad, closets de melanina, banquetas y cornisas en concreto.	₡390 000.00
VCO9	70 años	Concreto armado, estructura de techos en metal, cubierta de teja sobre hierro galvanizado o concreto, paredes coladas con diseño especial y gypsum, enchapes exteriores en piedra laja, estuco, alturas de 3.0 m o más. Fachadas especialmente diseñadas.	Pisos de porcelanato, mármol, almendro, cielos de gypsum con diseño y bóvedas de concreto, tabilla y artesanos, 3 o más baños, puertas de madera sólida con marcos y guarniciones en madera laqueada, amplios ventanales en vidrio temperado, mueble de cocina de muy buena calidad, closets de melanina, banquetas y cornisas en concreto.	₡450 000.00

- El Ministerio de Hacienda por medio de su página web ha puesto a disposición de los contribuyentes una herramienta para poder hacer el cálculo del Impuesto Solidario para lo cual deberá ingresar a la siguiente dirección electrónica <http://dgt.hacienda.go.cr/oficina/herramientas/Paginas/Programaparacalcularelimpuestosolidario.aspx> y posteriormente descargar en su computadora el programa que le permitirá hacer el cálculo del valor de su propiedad siguiendo todos los pasos del manual de instalación y uso del programa.
- Debe inscribirse como usuario en el Registro Único Tributario (RUT): los contribuyentes de este impuesto deben estar inscritos y registrar cada uno de los inmuebles de uso habitacional gravado con el Impuesto Solidario. A partir del 1º de Octubre de 2009, se encuentra disponible en [Tributación Digital](#) la opción "Registro del Impuesto Solidario", para que los interesados tramiten su inscripción.
- Como parte de la inscripción el contribuyente debe realizar la "Domiciliación de cuenta" que le permitirá pagar electrónicamente con cargo a sus cuentas bancarias. El sistema suministra al contribuyente un usuario y una clave de acceso que le permitirá presentar las declaraciones y hacer los pagos.

Impuesto Solidario

- Los contribuyentes deben presentar la declaración cada tres años, no obstante, deben presentar una primera declaración dentro del plazo del 1º de octubre al 31 de diciembre, por el monto del impuesto correspondiente a este período, esta declaración cubrirá los años 2010, 2011 y 2012; de manera que la próxima declaración deberá presentarse y pagarse el impuesto correspondiente, dentro de los primeros 15 días naturales del mes de enero del 2013.
- Anualmente, deberá pagarse el impuesto de cada inmueble declarado. La declaración del inmueble servirá de base para liquidar los pagos de tres períodos anuales, el reglamento de la Administración Tributaria definirá la forma, los medios y las condiciones de la presentación de la declaración y realización del pago.
Dentro de los tres meses siguientes a la entrada en vigencia de la Ley, el contribuyente debe presentar una declaración por cada unidad habitacional gravada por el impuesto y en el mismo acto pagar el impuesto resultante, por la fracción del año 2009 comprendida entre la entrada en vigencia del impuesto y el 31 de diciembre de 2009. La declaración cubrirá, además del periodo de la mencionada fracción del año 2009, los periodos de pago: 2010, 2011 y 2012.
- Los propietarios de bienes de uso habitacional cuyo valor sea igual o menor al monto de ₡100.000.000, no están obligados a presentar la declaración. Estos montos se actualizarán todos los años en el mes de diciembre, con base en la variación del índice de precios al consumidor final.
- El formulario D-144 será para la "Declaración Jurada de Registro del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda" y el D-179 para la "Declaración del Impuesto Solidario para el fortalecimiento de Programas de Vivienda."
- Un detalle muy importante es que una vez realizado el cálculo del impuesto y ya sea que usted sea sujeto o no del pago del Impuesto Solidario, imprima dicho resultado para que en una eventual fiscalización por parte del Ministerio de Hacienda tenga un respaldo que evidencie o justifique su declaración ó el no haberla realizado por ser un valor igual o inferior a los ₡100 millones de colones y por lo tanto no estar obligado a hacerla.

¿Sabía usted que...?



Se logró con la Compañía Nacional de Fuerza y Luz C.N.F.L. que el propietario del bien inmueble no tenga responsabilidad sobre las deudas de servicios de electricidad que estén a nombre de los inquilinos.

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



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

