

Boletín Informativo

Nuevas reglas para aumentos de alquiler de viviendas en colones.

Con respecto a la Ley N° 9354, *Reforma del artículo 67 de la Ley N° 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 10 de julio de 1995, y sus Reformas*, consideramos que estas modificaciones al artículo 67, se ajustan a las realidades económicas que vive el país.

En el momento de redactar la Ley General de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos los niveles de inflación rondaban el 15% y más.

La ley 9354, modifica la disposición referente a la potestad de los propietarios de aumentar el precio del alquiler en los contratos de arrendamiento, que a partir del 3 de junio de 2016, será de acuerdo a la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato, en un porcentaje igual o menor a un diez por ciento (10%). Lo anterior, con el fin de incidir directamente en las cargas y obligaciones dentro de la relación contractual, y así mantener un equilibrio justo entre las partes intervinientes.

De acuerdo a la ley: *...“El reajuste regirá a partir del período de pago siguiente a aquel en que el arrendador notifica al arrendatario el reajuste aplicable al alquiler, junto con certificación del Instituto Nacional de Estadística y Censos o copia auténtica de la publicación en el diario oficial.” (Ver nota del recuadro).*

CAPROBI considera que posiblemente una gran mayoría de propietarios de viviendas, por falta de claridad en la redacción del artículo 67, acostumbraban efectuar aumentos del 15% anual en los contratos. Esta nueva redacción corrige atinadamente la interpretación, buscando el equilibrio necesario entre las prestaciones del arrendador y el arrendatario.

Es importante a la vez mencionar que en el transitorio único de la reforma, se aclara que los contratos de arrendamiento vigentes, se regirán por la normativa anterior, siempre y cuando, se de la prórroga tácita de los mismos.

Rudolf Sauter Echeverría

Presidente

Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles



¿Cómo obtener la certificación del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)?

Se puede solicitar de dos maneras:

1. Directamente en INEC, en el Centro de Información ubicado en el primer piso. Se debe completar una boleta de solicitud y cancelar dos mil cuatrocientos colones (¢2.400) La certificación se entrega 4 días hábiles después de presentada la solicitud.
2. Por medio de la página www.inec.go.cr > Servicios > Formularios > Solicitud de constancias u certificaciones

Después de realizar la solicitud, debe recoger la certificación en las instalaciones del INEC; ubicadas en Mercedes de Montes de Oca, San José, de la Rotonda de La Bandera, 450 metros oeste, Calle Los Negritos, Edificio Ana Lorena. Teléfono: 2280-9280

ENCUENTRO EMPRESARIAL EN LIMÓN

Directores de la Federación de Cámaras de Comercio de Costa Rica (FedeCÁMARAS CR), se reunieron en la Provincia de Limón con la Junta Directiva de la Cámara de Comercio Industria y Turismo de Limón

Desde hace varios años la Cámara de Propietarios, está afiliada a FedeCÁMARAS, que es un importante aliado en todas nuestras luchas.

Con el propósito de aprovechar su experiencia, y poder ofrecer una mayor cobertura nacional a favor de todos los propietarios de nuestro país, el pasado viernes 10 de junio del 2016, don Rudolf Sauter Presidente de CAPROBI participó junto a don Francisco Llobet, Presidente de FedeCÁMARAS y miembros de la Junta Directiva de esta entidad, en una reunión con Cámara de Comercio, Industria y Turismo de Limón, presidida por don Rubén Acón.

La cita tuvo lugar en las instalaciones de COOPENAE en el Centro de la Ciudad de Limón. Se trabajó en torno a coordinar acciones de inversión, negocios y cooperación en esta Provincia.

Además se realizó una visita a las instalaciones en construcción, de APM Terminals en Moín, importante Puerto de Contenedores, que facilitará el desarrollo socioeconómico de Limón y de todo el país, atrayendo nuevas inversiones y revitalizará el comercio de la zona, generando nuevos puestos de trabajo, mayor seguridad y oportunidades para sus habitantes.



Participantes de la reunión entre FedeCÁMARAS y la Cámara de Comercio, Industria y Turismo de Limón



De izquierda a derecha en la foto los señores: Rudolf Sauter, Elena Rodríguez y Jaime Cervantes.



Participación de don Rudolf Sauter, Presidente de CAPROBI, en las instalaciones de COOPENAE Limón.

Tarde de café con un buen amigo de CAPROBI

El martes 24 de mayo, los señores Jaime Sotela, Bernardino Bravo, María Bolaños y Rudolf Sauter, realizaron una visita al Lic. Jorge Alfredo Robles en su casa de habitación en Lourdes de Montes de Oca. Don Jorge quien ha sido nuestro asesor legal por muchos años, ha tenido un quebranto importante en su salud.

Don Jorge agradeció mucho la visita y como siempre, se comparó con él una tarde muy agradable llena de anécdotas y buenos recuerdos.



De izquierda a derecha: Rudolf Sauter, Lic. Jorge Alfredo Robles, María Bolaños, Jaime Sotela y Bernardino Bravo.

Tomado de El Financiero, 12 de junio de 2016.

Ofibodegas crecen y acaparan más mercado inmobiliario

Por Evelyn Fernández Mora

Las ofibodegas se convierten en un concepto más atractivo en el sector inmobiliario de Costa Rica, dado que acaparan cada vez más mercado de las zonas industriales y logísticas.

Ultima Park II, Logic Park, Múltiple y West Park son algunos de los seis nuevos proyectos que operarán en la Gran Área Metropolitana a corto y mediano plazo.

El modelo es ideal para pequeñas y medianas empresas dedicadas a la distribución y al mayoreo, ya que se prestan para la optimización de recursos.

Lo anterior gracias a que son espacios bastante flexibles, con mezanines o entresijos que permiten aprovechar el espacio y la unificación de las áreas administrativas y operativas, facilitando el control de inventarios.

Esas características les favorece ante los ojos de clientes y desarrolladores del mercado industrial y logístico.

Además, es el modelo más sano actualmente en términos de disponibilidad (espacios sin vender o alquilar) en el país.

De marzo del 2015 a marzo de este 2016, el sector inmobiliario industrial y logístico presentó un crecimiento de 7,43% en cantidad de metros cuadrados (m²) y arrojó un 4,37% de disponibilidad.

Eso lo mantiene como el más apetecido, comparado con otros mercados como el comercial (5,97% de disponibilidad) y el de oficinas, que continúa con sobreoferta (14,16%), de acuerdo con datos de la firma Colliers International.

Específicamente las ofibodegas crecieron un 5,22% en el último año, representando actualmente 346.000 m², y tienen una disponibilidad de 3,6%, lo que las convierte en una opción con muy buen potencial para invertir.

Asimismo, su participación dentro del pastel industrial es de 16,7%, la segunda más importante después de las naves industriales (espacios de más de 1.000 m²) que tienen una tajada del 66,5%, beneficiadas en buena parte por la Inversión Extranjera Directa (IED) y la expansión de grandes centros logísticos.

Por otra parte, las bodegas representan un 14,5% y las minibodegas un 2,3%.

“Las ofibodegas con soluciones entre los 200 y 400 metros cuadrados son las que han presentado mejor acogida y éxito de acuerdo con la demanda”, mencionó Francisco Navarro, gerente de Mercadeo de la consultora Colliers International.

Migración

Precisamente, en el último año, las ofibodegas absorbieron algunas pymes que antes utilizaban los oficentros, pero demandaban una mayor flexibilidad de espacio operativo.

Un factor que habría impactado ese comportamiento es el precio, ya que mientras un oficentro maneja una renta de entre \$12 y \$20 por m², la ofibodega cuesta entre \$8 y \$10.

En general, al menos un 1% de ocupación que antes era de oficinas se trasladó al sector industrial y logístico en el último año.

Los oficentros están mitigando la sobreoferta principalmente con la demanda de transnacionales de servicios, así como el crecimiento del *coworking*, o espacios de trabajo compartidos.

Proyectos en camino

En tanto, algunos desarrolladores ya probaron el éxito de invertir en ofibodegas, y por eso expanden el concepto y mapean nuevas ubicaciones donde detectan oportunidad.

“Los principales corredores de ofibodegas se encuentran en Calle Potrerillos de Alajuela; Guachipelín de Escazú; Barreal de Heredia; las cercanías del aeropuerto Juan Santamaría y Santa Rosa de Heredia”, comentó Bernal Rodríguez, director de la división industrial y logística de Colliers.

Actualmente, estos espacios son muy demandados por empresas importadoras de diversos sectores dedicados a la distribución de productos como luminarias, detergentes y otros.

Ultima Park I (8 ofibodegas) de HBQ Desarrollos Inmobiliarios –ubicado en Guachipelín de Escazú– y Flexipark (56 ofibodegas) de Garnier & Garnier –en Calle Potrerillos de Alajuela–, son dos ejemplos de instalaciones, que tienen un 100% de ocupación.

Precisamente, estas dos compañías le apuestan a seguir expandiendo este tipo de oferta.

Por un lado, HBQ Desarrollos Inmobiliarios finalizará este año Ultima Park II, con un valor superior a los \$20 millones, también en Guachipelín de Escazú.

Contará con 42 ofibodegas entre los 400 m² y 550 m² con precios de venta de \$1.150 por m², informó Rodríguez.

Por su parte, Garnier & Garnier está enfocado en el desarrollo de un parque de aproximadamente 20.000 m² de ofibodegas dentro de Régimen de Zona Franca (RZF) en Heredia, el cual planea empezar a inicios del 2017.

También estima comenzar el próximo año otro parque mixto (zona franca y nacional) en San Rafael de Alajuela, de aproximadamente 25.000 m², indicó Alberto Bonilla, director de proyectos de Garnier & Garnier. “Vemos mayor potencial de crecimiento para este segmento en las zonas de San Rafael, El Coyol y Heredia, que siguen teniendo alta demanda para este producto. Empezamos a notar tendencias en el este, específicamente en Cartago”, manifestó Bonilla.

Se suma Logic Park, de 28 ofibodegas, en Potrerillos, con un valor superior a los \$6 millones de inversión hecha por varios socios ticos. Está a cargo de Piasa Consultores y el metro cuadrado lo venden en \$1.100.

Esta misma desarrolladora trabaja, en Tres Ríos, La Unión de Cartago, en el levantamiento de Múltiple, complejo de 40 ofibodegas.

Esta opción tiene un valor superior a los \$15 millones, pretende entrar en operación en el último trimestre del 2017 y se vende a \$950 el m².

También se encuentra en construcción West Park, a cargo de Cifsa, en Ciudad Colón, el cual supera los \$5 millones, y posee ofibodegas en precio de venta de \$1.000 por m².

En CAPROBI estamos trabajando

- Analizamos las implicaciones de la incorporación de Costa Rica a la OCDE. Nos hemos reunido con diferentes expertos e instancias como UCCAEP y COMEX. Entre los requisitos que hace la OCDE a Costa Rica está la creación de un Registro de Accionistas, pero no como lo plantea el Gobierno, exponiendo la seguridad de los empresarios, por no poder asegurar la confidencialidad de los datos y violando el sentido de una sociedad anónima. El tema ha sido ampliamente discutido, pero si el Gobierno no muestra realmente una disminución en el gasto público, encontrará siempre una firme oposición del sector privado. Un Registro de Accionistas no solucionará el problema de la evasión fiscal, ni la lucha contra el narcotráfico, ni mejorará la recaudación.
- Ley Monitorio Arrendaticio se incorporó al nuevo Código Procesal Civil, cuyo texto fue publicado en el diario oficial La Gaceta, el 8 de abril de 2016, fecha a partir de la cual empezará a regir en 30 meses.
- En la coadyuvancia en el proceso contencioso que la Cámara de la Construcción presentó contra la Matriz de Acuíferos de SENARA, se está la espera de la fijación de la fecha para la audiencia preliminar.
- Analizamos con preocupación como la implementación de la Directriz 014-2015-DGFP-A del Ministerio de Seguridad Pública, que establece un procedimiento para la realización de los desahucios por parte de la policía, ha agravado muchísimo el tiempo para hacer efectiva la orden de lanzamiento emitida por el juez. Haremos todos los esfuerzos ante las instancias gubernamentales, para que esta medida quede sin efecto o se reforme.
- Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, habla en su artículo N° 108, de un reglamento que debe describir los elementos constructivos, las dimensiones y las características distintivas de cada género de edificación, y al menos para vivienda de interés social no existe. Esto ha generado problemas con la valoración de inmuebles afectados por la depreciación, pero que sus características constructivas y de ubicación, no deberían entrar en esa categoría. Cuando una vivienda es catalogada de interés social el contrato de arrendamiento no vence, por lo que no es posible realizar un proceso de desahucio por causal de vencimiento de plazo.
- La Comisión de Eventos Especiales esta realizando una recopilación de temas de interés para coordinar una charla o evento de capacitación, para todos los asociados y propietarios de inmuebles que tengan interés.
- Gracias a los aportes extraordinarios de nuestros asociados, superamos la meta propuesta para el fondo especial y se alcanzó la suma de \$3537.³⁶. Este fondo se utilizará cuando así se requiera, en el pago de servicios legales, publicaciones en la prensa, entre otros.

Póngase en contacto con nosotros

Llámenos si desea más información sobre nuestros servicios.

Horario de oficina:

De lunes a viernes de
8:00 a.m. a 2:00 p.m.

Teléfono: 2283-7482

Fax: 2253-3094

Escríbanos a:

info@caprobi.org

Apartado postal: 1810-2100 Guadalupe.

Consulte nuestra web: www.caprobi.org



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

