



Diciembre
2018

Boletín Informativo

Estimados asociados:

El lunes 3 de enero se llevó a cabo en el Club Unión, la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Asociados de CAPROBI, en la cual se conocieron los informes de la Presidencia, Tesorería y Fiscalía, luego se procedió con la elección de los puestos correspondientes a los años pares por vencimientos e impares por el resto del periodo, resultado electos por unanimidad los señores:

Presidente	Pablo Enrique Guier Acosta
Vicepresidente	Massimo Novello Marini
Secretaria	María del Pilar Jiménez Armijo
Tesorero	Hans Emilio Homberger Figueroa
Vocal I	Levi Francisco Goldberg Cosiol
Suplente Vocal I	Michelle Beck Terán
Vocal II	Ruperto González Rodríguez
Suplente Vocal II	Mauricio Scaglietti Carranza
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 Oconitrillo García Bernardino Bravo Vargas
Expresidente	Rudolf Sauter Echeverría
Asesor	Carlos Vásquez Landergreen

A continuación brindamos un resumen del informe de la Presidencia, con los temas que trabajó la Junta Directiva de CAPROBI, durante el 2018. Si desea obtener el texto completo de los informes, favor solicitarlos al correo info@caprobi.org.



Informe de la Presidencia 2018

Don Rudolf Sauter, Presidente de CAPROBI, rindió el informe de labores durante este año. Destacamos a continuación los temas más relevantes:

Con respecto al uso obligatorio de la **factura electrónica** para todos los servicios, específicamente su aplicación a los alquileres, se consultó con empresas que brindan el servicio de facturación electrónica, acerca del proceso de emisión de la factura y los requerimientos del Ministerio de Hacienda.



Después de realizar consultas con expertos, encontramos que existen diferentes criterios con respecto al momento de emitir la factura, por lo que será necesario continuar estudiando este tema y crear jurisprudencia que respalde el procedimiento de facturación para alquileres.

Participamos activamente en el análisis del **proyecto de ley N° 20.580, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas**. Se gestionó ante la Comisión Fiscal Política de la UCCAEP, por parte de nuestro representante en dicha Comisión, el Lic. Pablo Enrique Guier, para que se exigiera al Gobierno cumplir con el acuerdo de bajar el gasto público. Aprobada en la actualidad esta reforma, apenas se recaudará el 1.9% del Producto Interno Bruto (PIB), por lo que el déficit fiscal continuará y seguiremos insistiendo en la reducción del gasto público y la eficiencia en la correcta asignación de recursos en los temas esenciales del Estado.

La reducción y orden del Estado, son necesarios para que las medidas adoptadas tengan vigencia en el tiempo, como lo son la eliminación de pluses salariales, eliminación de la duplicidad de funciones y cargos, mayor control y fiscalización del desempeño de todos los funcionarios públicos y universalización de la normativa laboral vigente para todos los empleados privados y públicos. No es momento de gobernar para defender privilegios de minorías, sino para buscar el bienestar de todos.

Presentamos mociones y observaciones respecto a ganancias de capital, limitación del gasto deducible financiero y al IVA aplicado a los alquileres.

La aplicación de un 13% a los alquileres residenciales, tiene un triple efecto negativo en la economía, ya que reduce la capacidad de la clase media de acceder a un derecho humano básico, como es la vivienda; desincentiva el sector construcción y se impacta negativamente la generación de empleo en el sector más vulnerable de la población. Para el arrendatario, por ser el último en la cadena, es imposible trasladar el IVA y se convierte en un encarecimiento directo del 13% en el costo de arrendar, para lograr el ajuste y no tener pérdidas, será preciso ajustar los precios de los alquileres.

Para la justificación de la moción, recabamos los datos estadísticos con la colaboración de la Fundación Promotora de la Vivienda (FUPROVI), la Cámara Costarricense de la Construcción y datos del Instituto de Estadística y Censos (INEC).

Nos reunimos con los diputados de diferentes fracciones y miembros de la Comisión de Asuntos Hacendarios de la Asamblea Legislativa, quienes acogieron la moción y finalmente, el texto aprobado,



Charla “Afectación de la Reforma Fiscal”, impartida por el Lic. Mario Hidalgo Matlock



Seminario “Los arrendamientos con las actuales reformas legales”, realizado el 8 de agosto en el Hotel Park Inn.



Seminario “Los arrendamientos con las actuales reformas legales”, realizado el 14 de noviembre en el Hotel TRYP Sabana.



En la foto de izquierda a derecha: M.Sc. Nohelia Vega (expositora), Sr. Rudolf Sauter (Presidente CAPROBI), Dr. Sergio Artavia (expositor) y la Sra. Ana Seydi López (Presidenta CCCBR).

incluyó la exención hasta 1.5 salarios base, para los alquileres de vivienda y microempresas registradas como tales, ante los Ministerios de Economía o Agricultura.

Consultamos con Lic. Mario Hidalgo Matlock, socio de impuestos de Grant Thornton Costa Rica, especialista en derecho tributario, acerca de las implicaciones que la Reforma Fiscal puede tener en el sector inmobiliario. Don Mario muy amablemente ofreció una charla gratuita para los asociados de CAPROBI y FedecÁMARAS, la cual se realizó el 9 de octubre en las instalaciones de la Cámara de Comercio de Costa Rica.

También nos reunimos con el **Dr. Sergio Artavia**, especialista en Derecho Civil y Procesal Civil, acerca del uso de cláusula de arbitraje en los contratos de alquiler, las notificaciones judiciales, la Reforma Procesal Laboral, los timbres fiscales para los contratos y se comentó acerca de la problemática de las valoraciones de las propiedades como las de interés social. A partir de esta reunión se empezó con el proceso de organización del seminario “Los arrendamientos con las actuales reformas legales”, impartido por el Dr. Artavia y la M.Sc. Nohelia Vega Carvajal. El éxito alcanzado en la participación del seminario impartido en agosto nos llevó a repetir el evento en noviembre en conjunto con la Cámara de Corredores de Bienes Raíces, actividad que también se llevó a cabo con una buena asistencia, alcanzado el objetivo de brindar información actualizada en materia inquilinaria, con la entrada en vigencia del Nuevo Código Procesal Civil el 8 de octubre.

Tuvimos una participación activa en la Comisión de Desarrollo Sostenible de la UCCAEP, por medio nuestro representante el Sr. Hans Homberger, donde se analizaron las propuestas referentes a la gestión político-ambiental.

Con respecto al proceso contencioso contra la Matriz de Protección de Acuíferos emitida por el Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA), en el que CAPROBI participó como coadyuvante de la Cámara Costarricense de la Construcción, debo informar que el proceso todavía está en trámite de admisibilidad en la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

Mediante la resolución DP-R-013-2018, la Presidencia de la República, concluyó que la Matriz Genérica de Protección de Acuíferos, fue emitida

invadiendo competencias de SETENA, el INVU, el Servicio Fitosanitario del Estado (SFE), las municipalidades y demás entes involucrados en los temas de la protección del medio ambiente, el manejo del recurso hídrico, el control de agroquímicos y el ordenamiento territorial. Por lo tanto, dicha regulación, debió ser el producto de estrecha coordinación interinstitucional y no un acto unilateral de SENARA.

La nueva Junta Directiva de SENARA, publicó en agosto el Acuerdo N° 5677, en el que se suspende por 6 meses la Matriz Genérica de Protección de Acuíferos y se conformó una Comisión interinstitucional para la revisión del instrumento. Dicha Comisión empezó a sesionar en el mes de octubre y el vencimiento de sus funciones será en febrero de 2019. Entre los miembros de esta Comisión, están representantes de la Cámara Costarricense de la Construcción, quienes han comunicado, que todavía no se llega a un consenso, y continúan trabajando para que la nueva propuesta de Matriz de Acuíferos sea potable para todos los sectores.

Contamos con la colaboración de nuestro Vicepresidente, Don Carlos Vásquez Landergreen, como representante del Sector Privado en la Junta Directiva del Hospital San Juan de Dios, enviando importantes observaciones a la **Comisión de la Caja Costarricense del Seguro Social** de la UCCAEP, tales como promover el robustecimiento de la idea original de nuestro sistema social solidario de reparto, en el la CCSS sea administradora de los fondos y no como gestora directa de hospitales, buscar la unificación de los sistemas de pensiones con las mismas reglas para toda la población y en el plano táctico, brindar un mejor servicio al asegurado, mediante el replanteamiento y reorganización de los diferentes servicios médicos, con la ampliación de horarios, para el mejor aprovechamiento del recurso humano y la infraestructura de salud.

En otros temas, analizamos el **Reglamento del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (Registro de Accionistas)**, CAPROBI al igual que todas las personas jurídicas, está en la obligación de registrar los nombres de sus asociados, como destinatarios finales.

Recibimos en reunión a los señores, Gonzalo Delgado, Presidente UCCAEP y Fabio Masís, Director Ejecutivo UCCAEP.

Don Gonzalo cuenta con amplia experiencia en el sector construcción y comentó con respecto a la aplicación de Ley 7600, *Ley de igual de oportunidades para las personas con discapacidad*, que la situación es complicada para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de la ley.

Los propietarios se ven en serios problemas para hacer las adaptaciones requeridas, a parte del alto costo económico que representan las remodelaciones, los propietarios enfrentan dificultades con la tramitología de las municipalidades y el criterio subjetivo de sus inspectores.

En otros países, se han desarrollado soluciones como la consolidación de edificios que colindan entre sí, mediante convenios para invertir en una remodelación, facilitando un acceso común, que cumpla con los requerimientos de ley.

En San José existen 80 000 metros cuadrados en edificaciones, que no se alquilan por problemas de incumplimiento de la Ley 7600 o no cuentan con parqueo disponible.

Se debe trabajar en la búsqueda de soluciones que permitan la renovación de la ciudad de San José, ya que, de lo contrario, se convertirá cada capital desierta, más cuando las tendencias actuales están más orientadas a las compras de bienes y servicios por medios electrónicos, resultando imperioso replantear el negocio de los alquileres.

Por medio de la UCCAEP, hemos dado seguimiento al **proyecto de ley de Extinción del Dominio**, cuya intención original es buena, ya que se busca incautar bienes al narcotráfico, sin embargo la redacción del proyecto elimina la presunción de inocencia, que es bastión de la Justicia.

Nos preocupa que esta Ley se aplique con fines políticos, ya que se faculta al Estado para congelar todos los bienes a una persona que se presume culpable, y enfrentaría un juicio civil con la simple sospecha de delito. Es necesario eliminar la posibilidad de incautar bienes heredados, ya que es muy difícil poder demostrar la procedencia de los recursos económicos con los que el antepasado adquirió el bien.

En referencia al tema de los **timbres fiscales** para contratos de arrendamiento, conocimos que la presentación de un contrato escrito sin los timbres fiscales, no es requisito para la admisibilidad de un proceso de desahucio.

Cuando se presenta un contrato de arrendamiento sin haber cancelado los timbres fiscales o entero bancario, el propietario se expone al pago de una multa considerable, sin embargo, esto no invalida el contrato ni la relación inquilinaria y el juez debe seguir resolviendo el monitorio arrendaticio, ya que no hay predjudicialidad y la multa es competencia del Tribunal Fiscal Administrativo. Según la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, la relación inquilinaria es demostrable por distintos medios, no solo el contrato de arrendamiento, por ejemplo la presentación del recibo de alquiler y los respectivos depósitos de dinero en cuentas bancarias.

En setiembre, participé en la Semana de la Reactivación Económica, convocada por la Presidencia de la República. En esta actividad se anunciaron medidas para la reactivación del sector construcción, como el compromiso del Gobierno para reducir el tiempo en la obtención de permisos necesarios para abrir un negocio de servicio o manufactura. La Primera Dama, Claudia Dobles, expuso las medidas para agilizar los permisos de construcción, sector que genera alrededor del 13% de empleos en el país.

En la gestión realizada por medio de la Federación Nacional de Cámaras de Comercio y Asociaciones Empresariales, **FedeCámaras**, con el cambio de administración, concluí mi representación en el Grupo Multisectorial de la iniciativa CoST Internacional (Iniciativa de Transparencia en el Sector Construcción). Esperaremos a ver en un futuro próximo los frutos de este proyecto en la transparencia y rendición de cuentas en la infraestructura pública.

En referencia a la **Ley N° 9416, Ley para Mejorar la lucha contra el Fraude Fiscal**, la Junta Directiva estudió el artículo 4, que hace referencia a los medios alternativos de pago, en el que se indica la obligación de aceptar tarjetas de débito y crédito para todas las personas, físicas o jurídicas, con actividad lucrativa.

En el caso de los alquileres, se aplica la opción del uso de *“cualquier otro medio electrónico o no, en donde exista una institución financiera que le garantice al comerciante la acreditación del dinero a su favor.”* Por lo que un estado de cuenta de una entidad bancaria puede ser útil para demostrar que se percibieron los ingresos por medio de depósitos o transferencias electrónicas.

Finalmente, deseo agradecer el trabajo de los Directores de CAPROBI y el apoyo recibido por los asociados. Como hemos visto en este resumen, el momento histórico que vive nuestro país, supone grandes retos que debemos afrontar como sociedad, asumiendo con responsabilidad e integridad, el papel que nos corresponde como actores. Les deseamos lo mejor para el año 2019.

Rudolf Sauter Echeverría
Presidente
CAPROBI



Reconocimientos 2018

Al finalizar la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Asociados del 3 de diciembre, se realizó un homenaje a los señores Rudolf Sauter Echeverría y Carlos Vásquez Landergreen, por la excelente labor realizada por muchos años de servicio desinteresado a CAPROBI.

Don Rudolf Sauter Echeverría se destacó desde el año 2002, en diferentes puestos de la Junta Directiva y a partir del 2014, fungió como Presidente de CAPROBI. Durante su participación se realizaron eventos que permitieron dar a conocer a la Cámara y a la vez, brindar capacitación oportuna sobre temas de interés para los propietarios de inmuebles, por medio de charlas, talleres, seminarios y conversatorios. Además, implementó la página Web y el boletín informativo de CAPROBI.

Don Rudolf colaboró en diferentes Comisiones de Trabajo de la UCCAEP, como la que tuvo a su cargo el tema de la apertura de seguros.

Ha tenido una decisiva participación como Director y actualmente como Vicepresidente de la Federación Nacional de Cámaras de Comercio FedeCÁMARAS.

Seguidamente, don Bernardino Bravo, Presidente Honorario de CAPROBI, hizo entrega de un reconocimiento al señor Carlos Vásquez Landergreen por el servicio brindado a CAPROBI, como Director ocupando diferentes cargos a lo largo de 16 años.

Don Carlos Vásquez Landergreen ordenó las finanzas de la Cámara con la excelencia y profesionalismo que le destacan. Su capacidad de análisis y acertadas observaciones, fueron claves en las intervenciones de la Cámara ante la UCCAEP e Instituciones Gubernamentales.

Se instó tanto a don Rudolf como a don Carlos Vásquez, a que continúen acompañando y participando activamente del trabajo de la Junta Directiva. Su experiencia y consejo son muy valiosos para el aprendizaje de los futuros miembros de CAPROBI.



Don Jaime Sotela, Fiscal de CAPROBI, hizo entrega del reconocimiento al señor Rudolf Sauter.



Don Bernardino Bravo, Presidente Honorario de CAPROBI, hizo entrega del reconocimiento al señor Carlos Vásquez.



Reiteramos nuestro agradecimiento a don Rudolf Sauter y don Carlos Vásquez a por el servicio brindado a CAPROBI y les deseamos muchos éxitos en todas sus gestiones.

Registro de Accionistas

De conformidad a la Ley número 9416 denominada “Ley para mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal” del 2016, CAPROBI está en la obligación de suministrar por medio de su representante legal, la composición de su capital social, así como la identificación de los beneficiarios finales (nuestros asociados), para lo cual les haremos llegar una solicitud formal para requerir la información.



Informamos que en el primer trimestre del 2019, estaremos brindando capacitaciones acerca de los principales cambios y cómo implementarlos en la actividad inquilinaria, referentes al Registro de Accionistas, la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (IVA a los alquileres) desde la perspectiva contable, legal y tributaria, y su correcta adecuación en las empresas inmobiliarias.

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 21 de diciembre de 2018 a las 2:00 p.m., reiniciando labores el lunes 7 de enero de 2019, a las 8:00 a.m.

¡Les deseamos felices fiestas!
Que el 2019 sea un año lleno de salud, paz y trabajo.

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

