



## Boletín Informativo

Estimados asociados:

En referencia a la factura electrónica, la actividad inquilinaria, no está dentro de la lista de servicios que el Ministerio de Hacienda publicó y que tienen fecha definida para implementar el uso de la misma, en los próximos meses. La Administración Tributaria incluirá paulatinamente, todas las actividades de servicios en esta modalidad de facturación, y será obligatoria para todos.

Nuestra recomendación es que con antelación, puedan ir estudiando las opciones que ofrece el mercado, para la facturación electrónica. Actualmente existen muchas empresas que brindan diferentes paquetes de acuerdo a la cantidad de facturas que requieren los clientes como profesionales independientes, PYMES, grandes empresas. Es importante contratar una empresa consolidada, que cumpla con todos los requerimientos del Ministerio de Hacienda y se mantenga actualizada ante posibles cambios en el sistema de la Administración Tributaria, esto le brindará una mayor confiabilidad y respaldo del proceso de facturación.

Recibimos una consulta de parte de la Dirección de Mejora Regulatoria del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), requiriendo una lista de los trámites institucionales, que presentan mayor problemática para el sector inmobiliario. En la respuesta incluimos la problemática de los engorrosos trámites municipales, sobre todo con el otorgamiento de patentes. También se incluyó el trámite de permisos de construcción y la afectación de los Mapas de Vulnerabilidad de Acuíferos; la problemática de la actualización de valor de las propiedades para el cobro del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de los Programas de Vivienda (Impuesto a las Casas de Lujo). Agregamos a esta lista, la posible afectación por la declaración, retención y pago del IVA aplicado a los alquileres, en caso de que este proyecto de ley se apruebe en la Asamblea Legislativa.

Compartimos la preocupación del sector empresarial ante la incertidumbre política del país. El futuro Gobierno debe tomar medidas efectivas para la reducción del gasto público, bajar el costo de la electricidad, mejorar la fiscalización y recaudación de impuestos principalmente del sector informal, proponer medidas efectivas para el mejoramiento de la obra pública, la seguridad ciudadana, la congestión vehicular, el mejoramiento de la calidad de la educación técnica, entre otros temas que son vitales para el desarrollo y la reactivación de la economía del país.

Estamos trabajando en la preparación de un seminario sobre el Nuevo Código Procesal Civil, enfocado en la redacción de los contratos de alquiler, el proceso de desahucio y el proceso monitorio arrendaticio. Es indispensable que los propietarios que se dedican a los alquileres, se mantengan actualizados con las recientes reformas legales.

**Rudolf Sauter Echeverría**  
Presidente  
CAPROBI



TOMADO DE LA NACIÓN / ECONOMÍA / NEGOCIOS / JUEVES 15 DE FEBRERO DE 2018.

## ALTAS TARIFAS ELÉCTRICAS, DÉFICIT FISCAL Y ELECCIONES PREOCUPAN A EMPRESARIOS

Encuesta trimestral Pulso Empresarial que realiza la Uccaep encontró que el 30% de los consultados considera que el clima de negocios del país empeoró respecto al año pasado.

Por: Laura Ávila

El 30% de los empresarios considera que el clima de negocios está peor que el año anterior por tres factores: el costo de las tarifas eléctricas, el déficit fiscal –que cerró en 6,2% del PIB en 2017– y la incertidumbre electoral, mientras que un 52% considera que el panorama se mantiene igual respecto al 2017.

Estas cifras se desprenden de la Encuesta Trimestral de Negocios Pulso Empresarial que realiza la Unión Costarricense de Cámaras y Asociaciones del Sector Empresarial (Uccaep), cuyos resultados correspondientes a la primera medición del 2018 fueron presentados este miércoles 14 de febrero.



El Pulso Empresarial determinó que el 80% de los consultados considera que las tarifas eléctricas son muy caras. Foto: Albert Marín

De este estudio se desprende que casi 60% de los empresarios considera que las tarifas eléctricas impactan la competitividad de sus negocios, lo que disminuye la generación de empleo. Además, el 80% de los consultados opina que estas tarifas son caras o muy caras respecto de las que pagan sus competidores, lo que afecta la competitividad del país y la atracción de nuevas empresas.

“Estos altos precios no solo afectan el bolsillo de todos los costarricenses, sino que también perjudican la competitividad que requiere el país para la atracción de inversión y generación de empleo”, afirmó Franco Arturo Pacheco, presidente de Uccaep.

Por ello, manifestó el dirigente empresarial, se requiere reducir tarifas, pues existe un evidente impacto en la economía: se desincentiva la inversión y podría ponerse en riesgo la permanencia de algunas industrias que ven afectadas sus inversiones, y siguen en vilo de si continúan operando en el país o no.

Sin embargo, Geannina Dinarte, ministra de Economía y Industria y Comercio, considera que al ser el criterio del 30% de los empresarios demuestra que no hay un deterioro en el clima de negocios.

“Nosotros hemos venido insistiendo, por el contrario, que el clima de negocios ha venido mejorando, aunque hay retos importantes. Hemos logrado simplificar una cantidad importante de trámites, hemos venido trabajando condiciones muy favorables en términos de la inversión y se ha reflejado incluso en el crecimiento de las exportaciones”, agregó la Ministra.

Por su parte, Alexander Mora, ministro de Comercio Exterior, indicó que el costo energético no es la principal preocupación para las empresas que desean invertir en suelo nacional.

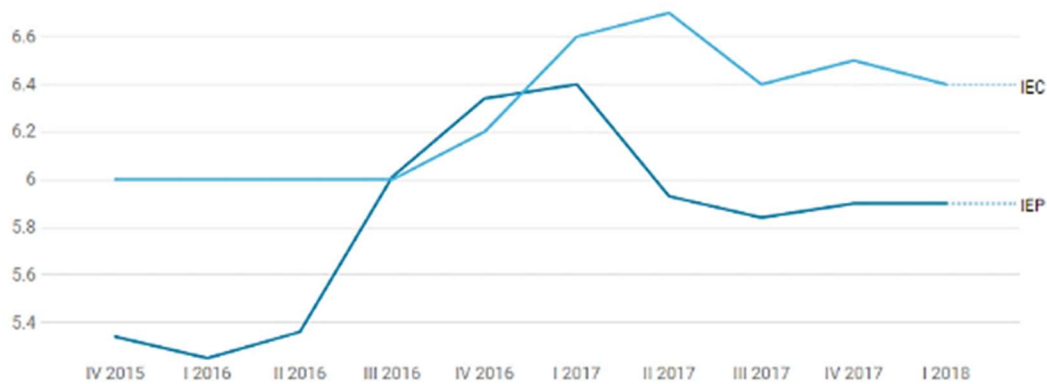
Según Mora, las transnacionales muestran mayor preocupación por otros aspectos como el recurso humano, la tramitomanía (en temas ambientales y municipales), vulnerabilidad de la infraestructura (puertos, carreteras), tiempos de movilidad en el casco urbano y por último, valoran el tema de la tarifa eléctrica.

Otra de las cifras que dio a conocer la encuesta Pulso Empresarial es que el 47% de los empresarios cree que el crecimiento de la producción nacional estará entre el 1% y el 2%, porcentaje menor a la proyección que se incluyó en el Programa Macroeconómico 2018-2019, del Banco Central, donde estimó un crecimiento del 3,6% para el 2018.

El año anterior, la encuesta reveló, en el mismo periodo analizado, que el 40% de los consultados creía que el crecimiento real del PIB estaría entre 0% y menos de 2%, y el 35% proyectaba un incremento entre 2% a menos de 4%.

## Pocas variaciones

Percepciones de los empresarios



IEP: Índice Empresarial de Percepción. IEC: Índice Empresarial de Confianza  
Source: Encuestas de Pulso Empresarial - Get the data - Created with Datawrapper

Otro de los instrumentos que se calculan a partir del estudio es el Índice Empresarial de Confianza (IEC), que cayó dos décimas de punto al pasar de 6,6, en el primer trimestre del 2017, a 6,4, al primer trimestre del presente año.

Mientras que el Índice Empresarial de Percepción (IEP) decreció medio punto al registrar un 6,4 en el primer trimestre del año anterior y pasar a 5,9, este año.

El IEC mide la expectativa para el trimestre que se inicia en relación con el mismo trimestre del año anterior. El IEP muestra cómo percibió el empresario la actividad en el trimestre recién finalizado en comparación con el mismo trimestre del año anterior.

Para la construcción de los índices se asigna un valor a cada respuesta, donde 5 significa que se mantiene igual; 7,5 se mantiene bien y 10 significa mejor.

### Ficha técnica: Encuesta Pulso Empresarial

La encuesta Pulso Empresarial se aplicó a 395 empresarios entre el 22 de enero y el 2 de febrero. Las personas consultadas fueron los presidentes, gerentes generales o gerentes financieros de pequeñas, medianas y grandes empresas. La muestra tiene un error de 3% y un nivel de confianza de 95%.

### Generación de empleo disminuiría

Cuando al total de los empresarios de la muestra se les preguntó si pretendían aumentar su planilla en los próximos 12 meses, el 17% manifestó que sí, mientras que solo el 12% dijo que prevé hacer recortes de personal, en ese mismo periodo.

De quienes dijeron estar anuentes a reclutar empleados, el 62% buscaría colaboradores con algún nivel de capacitación y el 24%, personal no calificado.

Respecto a la participación de los jóvenes en sus empresas, siete de cada 10 consultados afirmó tener estudiantes con prácticas profesionales o pasantías.

Por otra parte, casi la mitad de los empresarios afirmó que el sistema educativo, tanto formal como técnico, no prepara adecuadamente a los estudiantes para una adecuada inserción en el mercado laboral.



**30** AÑOS  
10 junio 1987

*En defensa del derecho constitucional a la propiedad privada.*

**TOMADO DE LA NACIÓN DEL MARTES 30 DE ENERO DEL 2018**

## EL GRITO DEL DESEMPLEADO

Miles de compatriotas desean mejorar las condiciones de vida de sus familias de forma digna, pero no hay trabajo para ellos.

*Por: Álvaro Trejos*

De acuerdo con la más reciente Encuesta Continua de Empleo, en el tercer trimestre del 2017 había 247.000 desempleados (incluyendo los desalentados), 200.000 disponibles para trabajar, con alguna limitación, 223.300 trabajadores independientes ganando menos del salario mínimo y 185.000 subempleados. Cientos de miles de compatriotas en una situación difícil, o desesperada, por causa de la falta de trabajo.

Esto tiene un efecto negativo sobre las familias y la sociedad en general, al traducirse en descomposición social, lo cual se evidencia en el aumento en la criminalidad, la drogadicción y otros males sociales. Sobre todo en ausencia de un seguro de desempleo, el problema demanda reformas urgentes al mercado de trabajo y al sistema educativo.



17/11/2017 Coronado. Cientos de personas en busca de empleo llegaron al Parque de Coronado donde la Municipalidad del Cantón organizó una feria para ayudar a quienes necesitan un empleo. Fotografía: Graciela Solís.

La población en edad de trabajar crece anualmente en 60.000 personas y, en opinión de algunos expertos consultados, se pensionan, aproximadamente, 15.000 anualmente. Otra cantidad continúa estudios superiores sin trabajar. Por lo tanto, si la economía creara 30.000 empleos al año, apenas absorbería el aumento de la población en edad de trabajar y el problema del desempleo no disminuiría. Para rebajar a la mitad el desempleo ampliado en cuatro años, deberían crearse otros 30.000 puestos adicionales, para un total de 60.000 anuales. Esto no incorporaría a quienes están disponibles con limitaciones y quieren trabajar aunque sea parcialmente o mediante el teletrabajo.

Las anteriores cifras ilustran la magnitud del problema y la necesidad de un crecimiento económico sumamente vigoroso para enfrentarlo satisfactoriamente.

**El único camino viable para preparar a cientos de miles de trabajadores es la educación dual.**

Perfil educativo de la fuerza de trabajo. El nivel educativo de la población ocupada y de los desempleados es similar. Alrededor de un 60 % no concluyó la secundaria. Un 36 % de los ocupados y un 27 % de los desocupados cuentan únicamente con educación primaria, en muchos casos incompleta.

Estos datos ponen en evidencia el gran reto de capacitar a esta población para aumentar su nivel educativo. El único camino viable para preparar a cientos de miles de trabajadores es la educación dual.

## A continuación una lista de políticas que podrían incidir en un mejor nivel de empleo:

**1. Crecimiento económico.** Para que la economía crezca a un ritmo mayor que el prevaleciente en los últimos años, necesariamente tiene que haber un alto crecimiento del turismo y de la exportación de bienes y servicios. Para lograrlo, es necesario recuperar la competitividad y la productividad de las empresas nacionales, lo que a su vez requiere una serie de acciones en diversos campos. Existe una serie de trabas en trámites, infraestructura, costo de los servicios públicos, acceso a la educación o capacitación, márgenes de intermediación financiera e ineficiencia en el mercado cambiario que deben corregirse prioritariamente para impulsar la generación de empleos.

**2. Flexibilidad en el mercado laboral.** Está demostrado que en la mayoría de los países donde cuentan con un alto nivel de desempleo la rigidez en las contrataciones y en el marco legal influye en ello. Generalmente, algunos líderes sindicales se oponen a reformas laborales porque, desde su perspectiva, afectarán a los trabajadores con empleo, sin pensar en quienes no lo tienen o trabajan en la informalidad. La flexibilidad de horarios, las formas de trabajo, la contratación y el despido derivarán en más cantidad de empleos.

**3. Incentivos para el aumento de puestos de trabajo.** Estados Unidos bajó su tasa de impuesto sobre la renta a un máximo de un 21 % para las compañías, similar a la de muchos países europeos. Costa Rica, que no cuenta con la infraestructura y la eficiencia de los servicios y mercados de los países desarrollados, tiene que hacer lo mismo. Qué mejor forma que ligando esa reducción en la tasa impositiva a un aumento significativo en la cantidad de empleados. Así se consigue reducir el desempleo y es un estímulo a la producción, pues los nuevos trabajadores crearán más productos o servicios.

**4. Disminución de impuestos al empleo.** La mayor parte de los ingresos de la seguridad social y de instituciones como el INA y Fodesaf se basan en impuestos al empleo, como porcentajes de los salarios a cargo del patrono o del trabajador.

Actualmente, 1.469.000 empleados tienen salarios que soportan, aproximadamente, un 50 % de cargas sociales, mientras 600.000 ocupados, 247.000 desocupados y 200.000 disponibles fuera de la fuerza del trabajo, un total de 1.047.000, no aportan ninguna suma.

Si, por ejemplo, redujéramos la contribución a un 10 % del salario mínimo para un total de €30.000 mensuales para 500.000 personas (la mitad de quienes no contribuyen), la seguridad social obtendría €180.000 millones adicionales al año. Suficiente para resolver los problemas financieros de los seguros de salud y pensiones.

Es decir, amerita crear un régimen especial, con contribuciones sustancialmente menores para trabajadores independientes y personas desempleadas, o fuera de la fuerza laboral, que se vayan a reinsertar para facilitar la formalización de esa gran cantidad de trabajadores.

### **5. Consideración del nivel de desempleo en la formulación de la política monetaria.**

El Banco de la Reserva Federal de Estados Unidos tiene lo que se conoce como el mandato dual: estabilidad de precios y máximo empleo. Como tantos factores afectan el trabajo, ese Banco Central no establece metas concretas de desocupación, pero analiza una serie de elementos del mercado laboral al establecer su política monetaria. El manejo que hizo de ella durante la crisis del 2008 es un muy buen ejemplo de cómo es posible alcanzar ambos objetivos.

Costa Rica debe seguir avanzando en su política de metas de inflación como objetivo primario, pero incorporando en las discusiones de política monetaria el nivel de desempleo, para lo cual debe empezar por efectuar la Encuesta Continua de Empleo mensualmente y ajustar los datos por estacionalidad, como en la mayoría de las naciones desarrolladas.

Recordemos que este es uno de los puntos del Acuerdo Nacional.

**6. Recomendaciones de la OCDE.** “Costa Rica enfrenta cuatro desafíos fundamentales para lograr un mercado laboral más inclusivo: mejorar la calidad del sistema educativo, mejorar los incentivos para que los empleadores y trabajadores permanezcan o se incorporen a la economía formal, facilitar la adquisición de nuevas habilidades entre los trabajadores desempleados y aumentar la participación femenina en el mercado laboral”. Esto resume muchos de los retos que enfrenta Costa Rica en este campo.

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) también señala aspectos estructurales de nuestro sistema productivo: “Si bien las empresas orientadas a las exportaciones son dinámicas e innovadoras

debido a la IED (inversión extranjera directa) entrante y a vínculos bien desarrollados con las cadenas de valor globales, las empresas nacionales se concentran en actividades de bajo valor añadido, emplean a trabajadores de baja formación y con frecuencia operan en la economía informal y representan alrededor del 40 % del empleo total. Los efectos de la IED sobre las empresas locales son insignificantes y el crecimiento general de la productividad del país ha sido decepcionante”.

**Conclusión.** Es evidente que hay que volcar los esfuerzos en mejorar la productividad de las empresas nacionales y seguir las recomendaciones de la OCDE en cuanto a las mejoras en la inclusión del mercado laboral.

Hay un grito desesperado de miles de compatriotas que desean mejorar las condiciones de vida de sus familias de forma digna, buscando oportunidades para emplear sus habilidades. Ese es el mayor reto que enfrenta nuestra sociedad y debe ser la prioridad de toda política económica.

## Sabía usted que...

- Cuando se ocasionan daños a una propiedad por la construcción de una obra colindante, ya sea en techos, paredes u otros, se puede presentar un proceso administrativo ante la municipalidad del lugar. Si bien las municipalidades no tienen injerencia en problemas de terceros (de la línea de propiedad hacia a dentro es propiedad privada); si es posible interponer una denuncia formal por escrito, ante la municipalidad del lugar.

La denuncia debe ir acompañada de pruebas que incluyan un acta notarial, en la que el notario de fe de los daños ocasionados a la propiedad.

Una vez que reciben su denuncia, la municipalidad enviará un inspector para que verifique los permisos de construcción y compruebe que la obra se esté desarrollando conforme los planos y permisos aprobados. Si se logra comprobar diferencias, se solicita por escrito la clausura de la obra por irregularidades. En el mismo escrito, se puede indicar que hay daños a la propiedad colindante para que en términos de prevención, se abstengan de hacerlos. Con la respuesta de estos actos, se agota la vía Administrativa. Una vez que se cuente con la denuncia formal, se busca hablar con el dueño de la propiedad directamente, con este documento se va a lograr ejercer mucha presión.

Si esta medida no surte el efecto esperado, se puede presentar el proceso judicial una vez agotada la vía administrativa, para demandar por daños y perjuicios.

### 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

