



Boletín Informativo

Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Asociados.

El jueves 10 de marzo de 2022, se realizó por medio de la plataforma virtual Zoom, la Asamblea de asociados de CAPROBI, la cual dio inicio en segunda convocatoria a las 5:30 p.m. y se contó con la participación de 21 asociados.

En los informes presentados por la Presidencia, Tesorería y Fiscalía se destacó el esfuerzo y compromiso de la Junta Directiva por sacar adelante las fuertes luchas que se dieron en el 2021; un año marcado por importantes retos producto de restricciones e imposiciones del Gobierno, que perjudicaron gravemente el crecimiento y la continuidad de las actividades económicas.

Informe de la Presidencia

A continuación, ofrecemos un resumen de los temas destacados en el Informe de la Presidencia, presentado por el Lic. Pablo Guier:

- En enero 2021, se analizaron los retos para la sostenibilidad de las empresas y actividad de los alquileres como el diferencial cambiario, las ganancias de capital y las fusiones de empresas.

Lo mismo sucedió con impuestos municipales, valoración de vehículos, cobro de marchamos, aumento en los combustibles, sobrevaloración de los terrenos que realizan las municipalidades y el Ministerio de Hacienda, haciendo que en muchos casos sea insostenible la posesión de un bien.

En definitiva, la colaboración durante el periodo de pandemia de parte del sector público en materia de contención del gasto no es comparable con el sacrificio y compromiso demostrado por el sector privado.

- Los datos obtenidos en la encuesta sobre la situación actual de los alquileres aplicada a nuestros asociados, a pesar de ser una muestra pequeña, fue muy significativa y reflejó muy bien el comportamiento real y actual de los alquileres tanto comerciales como habitaciones; datos que fueron de mucha ayuda para sustentar las declaraciones ante la opinión pública en medios de comunicación.
- Proyecto de ley expediente N°22.382 *Impuesto a inmuebles de lujo para uso habitacional, ocasional o de recreo*. Tema en el que se enfatizó la oposición de CAPROBI a la aprobación de más impuestos, ni brindar observaciones como si fuéramos corredactores de impuestos o coparticipantes en posiciones blandengues que den materia al Ministerio de Hacienda para hacer cambios



en la redacción del proyecto de ley y continúe con la voracidad fiscal, máxime cuando los datos de recaudación del IVA a noviembre 2021, fueron de 1.077.294,7 millones de colones, casi el doble de lo percibido en el 2018 por Impuesto de Ventas, aún con la gran afectación producto de la pandemia.

La recaudación del Impuesto a las Ganancias de Capital a noviembre del 2021 fue de diecinueve mil cuatrocientos trece millones de colones, monto nada despreciable, considerando que la mayoría corresponde sólo a la tarifa del 2,5%. Este porcentaje irá en aumento hasta alcanzar un 15% como lo indica la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, cuando se vendan propiedades adquiridas después del 2019, lo cual tendrá un alto impacto en la recaudación de este impuesto.



Como denotan estos datos, no es que no haya dinero, sino que no es bien administrado y mientras no se dé una reestructuración del aparato estatal, no habrá dinero que les alcance.

- Se informó de las reuniones con los candidatos presidenciales en las que se les expuso a don José María Figueres y don Rodrigo Chaves la posición de la Cámara en temas de impuestos y cargas de la C.C.S.S.
- Respecto al cambio arbitrario en la “Vida útil” de las propiedades, para efectos de la declaración y pago del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de los Programas de Vivienda y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Se solicitaron explicaciones acerca del fundamento técnico para estos cambios en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, publicado en el Alcance N° 213 a La Gaceta N° 202 del 20 de octubre de 2021, al Ing. Alberto Poveda, Director del Órgano de Normalización Técnica, quien indicó que han presentado los estudios al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos para que emita su criterio al respecto.

Adicionalmente, enviamos una carta al Ministro de Hacienda solicitando una moratoria a la aplicación de los cambios, sin embargo la respuesta recibida el 2 de febrero del presente, fue una total negativa a esta petición, obstinándose en que lo actuado es correcto desde el punto de vista legal y técnico. Se dará continuidad a este tema y si procede la presentación de un proceso contencioso administrativo contra esta normativa.

- Se trató la problemática de la valoración de la Zona Marítimo Terrestre, por la falta de normativa del Órgano de Normalización Técnica. Las costas no son un derecho de propiedad sino un derecho de uso que otorga la municipalidad por cierta cantidad de años en concesión, que por ley no está permitida su venta. Las municipalidades aplican los mapas por Zonas Homogéneas y cánones que van hasta el 4% establecidos en el Reglamento de Zonas Marítimo - Terrestres, lo cual ha aumentado el valor de las propiedades y en consecuencia los impuestos de manera exorbitante, dejando en graves aprietos a los concesionarios.
- También se analizó la tendencia del Gobierno de recabar información de la población por diversos medios. El manejo de información a nivel institucional para los fines que sean de utilidad, son necesarios, pero la minería de datos y que el Gobierno quiera centralizar esa información se vuelve un tema delicado.

- Vimos con preocupación la noticia de la resolución de la Sala Constitucional de declarar la información estadística del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales, como de interés público, brindando acceso al Observatorio Ciudadano de Transparencia Fiscal de la Universidad de Costa Rica. La Sala Constitucional se trae abajo la negociación y las promesas del Gobierno de mantener la confidencialidad de los datos declarados.
- Varios diputados nos consultaron varios textos de proyectos de ley, entre ellos el borrador de proyecto de ley sobre rentas inmobiliarias, con el cual se pretende corregir aspectos aprobados en la Ley 9635, Ley Fortalecimiento de las Finanzas Públicas. El borrador fue consultado por el diputado Pedro Muñoz, en relación a eliminar el requisito de acreditar la contratación de al menos un trabajador, para optar por la declaración de renta tradicional. Esta iniciativa cuenta con el apoyo de CAPROBI.
- Otro proyecto de ley consultado fue el expediente N° 22.455, “Ley de arrendamiento habitacional y sus diferentes modalidades (originalmente denominado Ley de Arrendamiento Habitacional con opción de compraventa)”, propuesto por la diputada Karine Niño. CAPROBI apoya este proyecto siempre y cuando se eliminen las trabas en el texto que desvirtúan la figura del leasing inmobiliario.
- Respecto al expediente N° 22.487, *Ley de vivienda municipal*, propuesto por el diputado Roberto Thompson, no apoyamos esta iniciativa ya que vendría a agravar el problema de la duplicidad de funciones y aumentar el aparato estatal. Consiste en la construcción de viviendas de interés social en terrenos municipales para brindar soluciones de vivienda utilizando los recursos obtenidos mediante la recaudación de los impuestos municipales.
- El Proyecto de ley N°21.868, denominado “*Ley de Moratoria en Desahucios Judiciales y Administrativos*”, fue rechazado de plano por CAPROBI. Aclaremos en primer término nuestra más vehemente y férrea oposición a este destructivo proyecto de ley, el cual solicitamos fuera archivado según los procedimientos, considerando la situación real de las familias que viven de los alquileres y los duros golpes que han sufrido desde hace varios años.
- Continuamos en la lucha contra a la política de la C.C.S.S. por el cobro de cuotas obrero-patronales a los propietarios con alquileres, tasados como trabajadores independientes. Estamos trabajando en dos líneas, una por medio de un recurso de inconstitucionalidad contra la C.C.S.S. que nos ayudan asociados de CAPROBI; la segunda por medio de la UCCAEP y los representantes del sector privado ante la C.C.S.S., presentado un informe legal bien fundamentado que se entregará a los representantes del sector privado. cooperativista, solidarista y principalmente al Director Legal de la C.C.S.S., a quien deseamos hacer comprender que un criterio emitido por resolución de no es vinculante.

Finalmente, don Pablo Guier agradeció con un sentido aplauso, el apoyo de los asociados por el esfuerzo económico en el pago de las cuotas de afiliación a pesar de la difícil situación económica. También agradeció la colaboración en los procesos legales, las opiniones que han enriquecido los criterios en las luchas haciendo que el trabajo de la Junta Directiva, tenga impacto y haga la diferencia.

Integración de la Junta Directiva

Para la Asamblea de Asociados de CAPROBI 2022, correspondió la elección del Suplente de Vocal III por renuncia del Director anterior en Asamblea Extraordinaria y los puestos en año par: Presidente, Secretario, Vocal I, Suplente Vocal I, Vocal II y Suplente de Vocal II. Además de los puestos de Fiscal y Fiscal Suplente. La mayoría de los cargos fueron reelectos por la Asamblea por votación unánime.

Para el periodo 2022, la Junta Directiva de CAPROBI quedó conformada de la siguiente manera:

Presidente	Pablo Enrique Guier Acosta
Vicepresidente	Massimo Novello Marini
Secretaria	María del Pilar Jiménez Armijo
Tesorero	Mauricio Scaglietti Carranza
Vocal I	Hans Emilio Homberger Figueroa
Suplente Vocal I	Michelle Beck Terán
Vocal II	Ruperto González Rodríguez
Suplente Vocal II	Evelyn Obando Pradella
Vocal III	José Pablo Rodríguez Hernández
Suplente Vocal III	Federico Herrera Oviedo
Fiscal	Jaime Sotela Esquivel
Fiscal Suplente	María del Milagro Bolaños Ocampo
Presidentes Honorarios	Eduardo Oconitrillo García
	Bernardino Bravo Vargas
	Rudolf Sauter Echeverría
Asesor	Carlos Vásquez Landergren

Damos la bienvenida al equipo de trabajo al Sr. Federico Herrera Oviedo, representante de la asociada Grupo Inmobiliario CASINISA Grupo I, S.A.

Don Federico es Master en Administración de Proyectos y Licenciado en Economía.



¿Cómo aplicar el descuento en publicaciones destacadas?

EXCLUSIVO PARA ASOCIADOS DE CAPROBI

Obtenga una publicación destacada gratuita y 30% de descuento en publicaciones destacadas adicionales.

1

Ingrese a www.brappi.com y regístrese como usuario

2

Informe a la oficina de la Cámara cuando se haya registrado:
Info@caprobi.org
teléfono 2221-2673

3

Utilice el cupón Caprobi30

Sabía usted que...

- El viernes 11 de marzo del 2022, se publicó en el Alcance N°54 a La Gaceta N°48 el Decreto Legislativo N.º 10160, **SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES TRIBUTARIOS PARA PERSONAS JURÍDICAS SIN ACTIVIDAD LUCRATIVA**, en el cual se proroga el periodo para la presentación de la declaración informativa de sociedades inactivas hasta el 15 de junio de 2022.

Adicionalmente, la reforma establece que las sociedades inactivas deben de suministrar a la Administración Tributaria sólo la información de los incrementos en sus activos, pasivos y capital, para lo cual el Ministerio de Hacienda debe implementar una declaración informativa resumida y simple, que en caso de no contar con variaciones deba ser solamente aceptada por el obligado tributario en futuros períodos fiscales.

- De acuerdo a la **Ley de Impuesto a los Ingresos y Utilidades**, si una persona física vende su única **vivienda habitual**, es decir no tiene ninguna otra vivienda de recreo o en alquiler a su nombre; al vender esa propiedad se le aplica el artículo 28 bis y estaría exenta del pago del impuesto de ganancias de capital.



También se aplica la exención cuando la vivienda esté a nombre de una persona jurídica que de manera indubitable se ha destinado a vivienda habitual de los dueños de la persona jurídica.

Es importante recalcar que al vender cualquier otra vivienda a su nombre o de una persona jurídica, distinta de su vivienda habitual, le correspondería pagar la tarifa del 15% de impuesto de ganancias de capital. Este 15% se aplica a la diferencia obtenida entre valor de adquisición (incluyendo gastos de adquisición, abogado, remodelaciones, ampliaciones) y el precio final de venta del inmueble.

Es importante que conservar y resguardar todos los medios de prueba que tenga a su alcance para que, ante un requerimiento de información o investigación de la Dirección General de Tributación, pueda probar fehacientemente el uso y destino del inmueble que está vendiendo, lo mismo documentar con comprobantes de las transacciones, cheques, escrituras y cualquier otro comprobante de demuestre la procedencia de los recursos de la compra venta.

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

