



Gestión de los últimos meses.

El 6 de julio nos reunimos con el Ing. Alberto Poveda Alvarado, Director del Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda, para consultar su criterio técnico a cerca de la definición de vivienda de interés social. Esto en la búsqueda de una solución a la problemática que perjudica a los propietarios tanto por la depreciación de los inmuebles, como por el valor del tope de interés social, para soluciones de vivienda nuevas, que actualmente por su valor, son interés social. Don Alberto Poveda estimó que la presentación de una propuesta de reglamento ante el Poder Ejecutivo, por medio de algún alto funcionario, puede ser una solución viable.

De acuerdo al criterio emitido por el Órgano de Normalización Técnica, las viviendas de interés social, se pueden clasificar de acuerdo con el Manual de Valores Base por Tipología Constructiva, creado para el cobro del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, como vivienda VCO1 o VCO2, cuyos valores no superan los 16 millones de colones.

Hemos estado atentos y cautelosos en el desarrollo del proyecto de ley de Extinción del Dominio. Creemos que la posición del sector privado debe ser de ajustar y proponer. Este proyecto tiene tres puntos de peligro para la institucionalidad y el orden jurídico. El primero es que se cambia la presunción de inocencia por presunción de culpabilidad. Segundo, se atenta contra la inviolabilidad de la propiedad privada, ya que se otorga la potestad discrecional al funcionario público para incautar bienes y por último, se crea la posibilidad de un proceso autónomo de cualquier otro proceso judicial, lo que implica que a una persona se le puedan decomisar sus bienes, aun cuando haya sido absuelta por un tribunal, por el delito que se le achaca, lo cual implica el desacato al orden judicial o la resolución de un juez.

Con respecto a la factura electrónica aplicada a los alquileres, hemos analizado que no representa una preocupación inmediata para los propietarios, es potencialmente aplicable. Se le dará seguimiento a este tema por medio de la UCCAEP.

Los talleres de Sucesión de Patrimonio Familiar fueron un éxito y recibimos muy buenos comentarios de los participantes que obtuvieron información muy enriquecedora para la organización de sus negocios familiares de primera mano de parte de KPMG, con los MSc. Álvaro Castro y Luis Rivera y de parte de Doninelli & Doninelli, el Lic. Pablo Enrique Guier. Reiteramos nuestro agradecimiento a ellos por su apoyo incondicional para con CAPROBI y sus asociados.

Se han analizado las implicaciones de la disolución de sociedades aplicada por el Registro Nacional, consecuencia de su estado de morosidad por tres periodos consecutivos con el Impuesto a las Personas Jurídicas. Con este propósito, el 11 de setiembre visitamos al Director General del Registro Nacional, Lic. Luis Jiménez Sancho, quien explicó que para recupe-

rar los bienes muebles o inmuebles de las sociedades disueltas, se deben acoger a un proceso de disolución de la sociedad que se hace mediante un notario. Ampliamos este tema en las siguientes páginas.

Con la entrada en vigencia del nuevo Impuesto a las Personas Jurídicas, la recomendación, es que cada propietario se debe tomar acción con los bienes en sociedades inactivas y considerar si desea mantener bienes en sociedades, presentar la declaración y ser sujeto del Impuesto a las Sociedades.

En referencia a los textos sustitutivos de los pretendidos Impuestos de Renta y el IVA, como medidas para solventar la situación fiscal del país, hemos enviado observaciones a la UCCAEP para que sean incluidas en la respuesta a la consulta realizada por la Asamblea Legislativa. Adicionalmente, sostenemos que las medidas deben estar orientadas no sólo a la creación de más impuestos, sino que también en la contención del gasto público, en tanto no se reduzca, será un problema inmanejable indefinidamente.

Rudolf Sauter Echeverría

Presidente
CAPROBI

Sabía usted que...

- Con la nueva reforma a la Ley de Construcciones, para arreglos menores en las viviendas no se requiere permiso municipal, siempre y cuando los arreglos como repello de paredes, construcción de muros de contención, cambio de láminas del techo, puesta de cerámica, ampliación de cocheras e instalación de portones, no superen los 10 salarios mínimos (4.2 millones de colones).
- La Ley Constitutiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), posee una contingencia legal, que permite registrar hipotecas por no pago del servicio de agua, sin importar la cuantía de la deuda.

Dado lo anterior, es conveniente tener actualizado el domicilio para recibir notificaciones ante el AyA y llevar un adecuado control del pago de los recibos y del historial de consumo.

- Con respecto al Impuesto a las Personas Jurídicas, se debe tener claro que los bienes que estén a nombre de una sociedad disuelta por el Registro Nacional, siguen siendo de la sociedad y por ende de sus accionistas. Solo que ahora para poder recuperarlos, se debe realizar un proceso de liquidación de activos y pasivos. Para esto se debe nombrar un liquidador, que se inscribe en el Registro Nacional y actúa a nombre de la sociedad. Este proceso se realiza ante un abogado notario público, quien debe levantar las escrituras públicas y protocolizarlas.



Expositores del Taller Nuevo Entorno Tributario, Sucesión del Patrimonio Familiar, 22 de junio de 2017, en el Costa Rica Country Club. MSc. Luis Rivera, MSc. Álvaro Castro, Rudolf Sauter y el Lic. Pablo Enrique Guier



Participantes Taller Sucesión del Patrimonio Familiar, Costa Rica Country Club.



Miembros de la Junta Directiva de CAPROBI y expositores del Taller Estructuración Legal de la Sucesión del Patrimonio Familiar



Reunión en la Dirección General del Registro Nacional. Sr. Rudolf Sauter, Presidente CAPROBI y la Sra. Ana Chacón, Secretaria Administrativa, CAPROBI.

TOMADO DE LA NACIÓN, 19 DE SETIEMBRE DE 2017, ECONOMÍA PÁGINA 17A

Registro Nacional aclara que disuelve sociedades, pero no cancela bienes

Dueños de sociedades disueltas pueden disponer el futuro de los bienes

ACTUALIZADO EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 A LAS 04:42 PM

- Lo que el Registro hace es una hipoteca o prenda legal sobre los activos de las sociedades morosas
- Los deudores del tributo puede solicitar un arreglo de pago al Registro Nacional

POR PATRICIA LEITÓN pleiton@nacion.com

Los dueños de las 265.216 sociedades que disolvió el Registro Nacional por estar morosas con la anterior ley del impuesto a las personas jurídicas pueden disponer de los activos por medio de un proceso de liquidación, sin problemas, pues esta entidad no ha cancelado los bienes.

Así lo aclaró Luis Gustavo Álvarez, director del Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional.

Tanto la ley anterior, la número 9024 del 2011, como la actual, la 9428, que empezó a regir el 1.º de setiembre pasado, señalan que quienes no paguen el impuesto por tres periodos consecutivos, el Registro Nacional envía el aviso de disolución al diario oficial *La Gaceta*, y procederá a la cancelación de la inscripción y anotación de bienes.

Álvarez aclaró que los bienes no se cancelan, sino que se les anota la hipoteca legal o prenda legal según sea el caso.

“La cancelación de inscripción se refiere a la disolución de las sociedades, es decir, cancelar la inscripción de la sociedad como sociedad vigente. dándole el estatus de disuelta. En relación con los bienes lo que se anota es una hipoteca legal preferente o prenda preferente”, explicó Álvarez.

Añadió que es el efecto normal de gravar un bien cuando no se cancela un impuesto. “Esto mismo sucede con otros impuestos, como los municipales, que la ley le da la facultad de establecer hipoteca legal sobre ese bien para que sirva de garantía por no pago de un tributo”, agregó.

Si los bienes se cancelaran entonces los dueños no podrían disponer de ellos, pero este no es el caso aclaró Álvarez. Con la entrada en vigencia del nuevo Impuesto a las Personas Jurídicas, el 1.º de setiembre, el Ministerio de Hacienda también habilitó un periodo de gracia de tres meses para que quienes se encuentren morosos con el tributo de la ley pasada (entre el 2012 y el 2015), puedan cancelar su deuda, sin multas ni intereses.

Disolución y liquidación

El vicepresidente del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, Luis Javier Porras, explicó que disolver la sociedad es como estar indocumentado.

“Es decir, no se le emitirá la personería jurídica (documento que otorga derechos y obligaciones) y sin ella es imposible hacer retiro de dinero o certificar que se es representante de la sociedad dueña de determinado vehículo o propiedad”, detalló.

Para resolver la situación, los dueños deben hacer el proceso de liquidación, en el cual los accionistas se ponen de acuerdo y nombran un “liquidador”, que se encargará de repartir los bienes según la participación o cantidad de acciones de cada uno de sus socios.



El Registro Nacional ha disuelto 265.216 sociedades por estar morosas con el impuesto a personas jurídicas. | ARCHIVO

“A partir de la liquidación, la sociedad mercantil deja de existir. Hay que aclarar que la liquidación no exime el pago de los impuestos ni multas, e incluso los socios personalmente se exponen a procesos de cobro judicial”, indicó Porras.

Álvarez añadió que para quienes deben pagar el tributo, existe la posibilidad de solicitar arreglo de pago. La solicitud se presenta en la Contraloría de Servicios del Registro Nacional.

Los morosos pueden pagar por periodos o la deuda total en cualquier agencia del Banco de Costa Rica y si paga dentro del periodo de gracia, que se extiende del 1° de setiembre del 2017 al 1° de diciembre del 2017, podrá exonerarse del pago de multas e intereses.

El 8 de setiembre pasado, en el Blog *Punto Jurídico* se informó de un acuerdo del Consejo Superior Notarial, el cual señala que los notarios públicos están facultados para tramitar la liquidación.

El acuerdo establece: “Para llevar a cabo liquidaciones de sociedades disueltas, de conformidad con la ley número 928, Impuesto a las Personas Jurídicas, que reforma el artículo 129 del Código Notarial, en donde se le otorga competencia material al notario público para tramitar liquidación de sociedades mercantiles, se entiende que si los socios optan por este proceso, los notarios públicos están facultados para tramitar la liquidación de sociedades mercantiles en sede notarial”, señaló la publicación.

TOMADO DE LA NACIÓN, 2 DE OCTUBRE DE 2017, ECONOMÍA PÁGINA 21A

ECONOMÍA – Clave Fiscal

La ‘Ley Lázaro’ se convirtió en realidad

POR RICARDO GONZÁLEZ

ACTUALIZADO EL 01 DE OCTUBRE DE 2017 A LAS 10:00 PM

El año fiscal cerró y los últimos días de setiembre dejaron como legado la aprobación de la denominada “Ley Lázaro”, que permitirá revivir las sociedades disueltas y cuya inscripción fue cancelada por adeudar tres periodos del impuesto a las personas jurídicas.

Esta ley permitirá que las sociedades que se habían extinguido cancelen los impuestos adeudados correspondientes a los años 2012 al 2015, pago que deberá realizarse a más tardar el 15 de diciembre de este año.

Una vez cumplida esa obligación, las sociedades podrán presentar ante el Registro una solicitud de cese de su disolución, lo cual conllevará que recuperen la misma situación y condición jurídica en que se encontraban antes de ser disueltas, con los efectos retroactivos que ello conlleva. La solicitud para “resucitar” esas sociedades debe presentarse a más tardar el 15 de enero del año 2018, junto con la comprobación de haberse cancelado los montos adeudados.

La solicitud de cese de disolución debe realizarse a instancia de los socios que ostenten al menos el 51% de las acciones, cuotas o participaciones societarias, según el tipo de sociedad de que se trate. Esos socios deberán comparecer en escritura pública, previa publicación de un edicto en el diario oficial La Gaceta por cuenta de los solicitantes. La gestión será sometida a calificación registral y en caso de aceptarse, cesará el estado de disolución de la empresa y se procederá a restablecer su inscripción registral, con lo cual recuperaría su personalidad jurídica para todos los efectos legales.

Esta es una oportunidad única para revivir esas sociedades y tiene una vigencia temporal limitada. Las sociedades que no aprovechen esta coyuntura, quedaran disueltas irremediadamente y no quedará otro camino que liquidarlas; para lo cual se aprobó también una ley que permitirá asentar las actas de liquidación en escritura pública, si es que la sociedad carece de libros legales.

Cabe sin duda un reconocimiento al diputado Gerardo Vargas Rojas, quien fue el gestor de ambas leyes y las promovió intensamente, logrando consenso entre todos los sectores involucrados, hasta su aprobación. Ambas regulaciones entrarán en vigencia una vez sean publicadas en el diario oficial.

Cuota extraordinaria 2017

Todos los esfuerzos que realiza la Cámara se hacen realidad, gracias al aporte económico y el apoyo incondicional que recibimos de ustedes, nuestros asociados, por lo que estamos profundamente agradecidos.

Conscientes de que los retos y luchas en defensa de los intereses de los propietarios, lejos de disminuir, cada vez son más y tomando en cuenta que la Cámara opera desde el 2011 con la misma cuota mensual de diez mil colones; la Junta Directiva acordó en la sesión N° 299 del 19 de mayo de 2017, solicitar una cuota extraordinaria.

Lo anterior para poder solventar las obligaciones económicas básicas como el salario de la secretaria administrativa, el servicio de mensajería, las cuotas de la C.C.S.S., póliza de Riesgos del Trabajo, las membresías a la Federación de Cámaras de Comercio, UCCAEP, entre otros.

Para anteriores aportes extraordinarios no se definió un monto sugerido, pues consideramos que cada asociado aportaría de acuerdo a sus posibilidades financieras, como ha sucedido; sin embargo, para que este aporte extraordinario voluntario surta el efecto esperado en las finanzas de la Cámara, recomendamos que el mismo sea equivalente a una anualidad completa, es decir ¢120.000,00; o en su defecto, a media anualidad completa.

Las cuotas extraordinarias se estarán recibiendo en las cuentas de la Asociación Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles de la República de Costa Rica, en el Banco de Costa Rica, cédula jurídica 3-002-092626:

Colones N° 001-0128622-6
Cuenta cliente N° 15201001012862264
Dólares N° 001-0290099-8
Cuenta cliente N° 15201001029009987

Para control contable y elaboración del recibo correspondiente, le rogamos dar aviso de su aporte al correo info@caprobi.org o al teléfono de nuestra oficina 2221-2673.

Estamos seguros de que podremos contar con su apoyo y consideración para con esta solicitud. Como siempre, estamos a sus órdenes.

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

