



UNIVERSIDAD ESTATAL A DISTANCIA

Oficina de Contratación y Suministros

PARA: Comunidad Universitaria

DE: Oficina de Contratación y Suministros

ASUNTO: Requisitos Arrendamiento de inmuebles

FECHA: **3 de febrero del 2023**
OCS-34-2023

.....

Con el fin de estandarizar el procedimiento para el arrendamiento de bienes inmuebles para fines académicos, les detallo los requisitos que deberán cumplirse, sin excepción para el arrendamiento de inmuebles a sujetos públicos y sujetos privados, lo anterior de conformidad con lo indicado en el artículo 67 de la Ley General de Contratación Pública y en concordancia con el artículo 167 de su Reglamento. Estos requisitos deben ser anexados a la solicitud de contratación respectiva.

Artículo 167. Compra y arrendamiento de bienes inmuebles. La Administración podrá comprar y tomar en arrendamiento bienes inmuebles, sin emplear procedimientos ordinarios, para lo cual se requerirá en todos los casos lo siguiente:

- a) Estudio que demuestre que la opción seleccionada es la más rentable y viable. El estudio técnico que realice la Administración deberá contar con la aprobación del máximo jerarca o por quien este delegue. Para ello, se pueden utilizar los instrumentos del Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP).
- b) Avalúo elaborado por el órgano especializado de la Administración respectiva, o en su defecto por la Dirección General de Tributación u otra entidad pública competente que defina el valor del inmueble o el precio del arrendamiento. En todo caso, el avalúo deberá estar suscrito por personal profesional especializado, el cual deberá manifestar que ese bien es apto para la finalidad propuesta, conforme a las regulaciones vigentes.
- c) Estudio de mercado que lleve a determinar la idoneidad del bien que se pretende adquirir o arrendar. El estudio de mercado deberá consistir en una consulta de bienes inmuebles disponibles en una determinada área que definirá previamente la Administración.
- d) Acto motivado emitido por el máximo jerarca o por quien éste delegue, en el que se adopte la decisión de adquirir o arrendar un determinado bien. Tal acto deberá tener como fundamento todo lo indicado en los incisos anteriores.

Tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles resultará aplicable en lo que corresponda la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley N°7527 de 10 de julio de 1995. Para el reajuste de la renta se aplicará lo dispuesto en el artículo 67 de esa ley, lo cual regirá para el caso particular de arrendamientos celebrados con la Administración, conforme a lo previsto en el artículo 67 de la Ley General de Contratación Pública.

Para efectos de las mejoras que introduzca la Administración en el bien arrendado durante el plazo de vigencia del contrato registrá lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

De no cumplir con lo indicado en los incisos anteriores, deberá promoverse el procedimiento ordinario que corresponda según su monto.

La Administración podrá pactar la adquisición o el arrendamiento de inmuebles por construir o en proceso de construcción, cuando ello convenga a sus intereses institucionales o comerciales, cumpliendo en tal caso lo establecido en los requisitos anteriores.

Tomar en cuenta que:

- 1- El proceso se tramita a través del SICOP, de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley General de Contratación Pública, que indica: *“Toda la actividad de contratación pública regulada en la presente ley deberá realizarse por medio del sistema digital unificado. La utilización de cualquier otro medio para la promoción de procedimientos de contratación acarreará su nulidad absoluta...”*
- a) Se deberá considerar por parte del propietario del inmueble que la UNED debe, por disposición legal realizar la deducción del 2% correspondiente al impuesto sobre la renta, por lo que dicha deducción se realiza cada mes en cada factura presentada. La UNED, al ser agente retenedor de la hacienda pública ejecuta esa función para el Estado. Solamente en los casos en los cuales concurra una disposición de exención, este porcentaje no se deduce, por lo que si los propietarios gozan de esta exención deberán presentar copia del documento o indicación de la ley que los exonera.
- b) Se deberá considerar por parte del propietario del inmueble, lo dispuesto sobre el Impuesto al Valor Agregado según el transitorio XIV de la Ley 9635 " Ley del Fortalecimiento de las Finanzas Públicas", a partir del 1° de enero del 2020, los oferentes deberán incluir dentro de las cotizaciones el **impuesto al valor agregado en su tarifa reducida de un 2%** (artículo 11, inciso 2 d) de dicha ley).
En caso de que el bien o servicio ofertado, se encuentre exonerado por alguna Ley o norma específica es obligación del oferente acreditar dicha condición en las observaciones de su oferta electrónica y anexar junto con su oferta, los documentos probatorios que respalden y validen la exoneración que les aplica. En caso de que no se acredite dicha condición y no se incluya el 2% correspondiente al IVA, la Universidad queda facultada a la exclusión de la oferta
- c) Asimismo, deberá considerar que por formalizar el contrato y según lo dispuesto en el Código Fiscal, todo contrato deberá contar con las especies fiscales correspondientes. Lo que equivale a un 0.50% del monto total del contrato por los tres años. De dichas especies que se depositan una única vez, la UNED y el propietario cancelan en partes iguales el 50%. Además, el propietario deberá presentar un entero a favor del gobierno por un monto de ₡625.00 igual, una única vez. Solamente en los casos en los cuales concurra una disposición de exención, no se debe depositar las especies



UNIVERSIDAD ESTATAL A DISTANCIA

Oficina de Contratación y Suministros

fiscales referidas, por lo que si los propietarios gozan de esta exención deberán presentar copia del documento o indicación de la ley que los exonera.

- d) Asimismo, se debe comunicar que la UNED, no realiza depósito de garantía, pero realiza el pago por mes anticipado contra factura electrónica y con el visto bueno del responsable de la contratación.
- e) El propietario deberá contar con una cuenta bancaria de un Banco del Estado sea persona física o jurídica.
- f) El inmueble debe contar con todas las condiciones que exige la Ley 7600, por lo que los inmuebles para ser arrendados deben cumplir con estos requisitos. Si el propietario decide adecuar sus instalaciones para cumplir con dicha ley, los costos de dicha adecuación serán a riesgo y cuenta de este, bajo ninguna circunstancia la UNED realizará obras o asumirá el costo de las mismas, para que se cumpla con lo dispuesto en la Ley 7600.

Asimismo, se les recuerda, que cualquier contacto con los propietarios de los inmuebles, cuyo interés haya manifestado la UNED, se deberá considerar como informativo y no compromete a la Institución a un eventual alquiler. La formalización de los contratos de alquiler deberá realizarse siguiendo los procedimientos de Contratación Pública, a través de esta oficina y en concordancia con el cumplimiento de los requisitos antes expuestos.

Atentamente,

**Mag. Yirlania Quesada Boniche, Jefe
Oficina de Contratación y Suministros**

Cc. Archivo