



UNIVERSIDAD ESTADAL A DISTANCIA

Oficina de Contratación y Suministros

PARA: Comunidad Universitaria

DE: Oficina de Contratación y Suministros

ASUNTO: Requisitos Arrendamiento de inmuebles

.....

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:

Requisitos para arrendar bienes propiedad de sujetos públicos (Juntas de Educación, Instituciones del Estado):

- 1- La solicitud de bienes y servicios, donde nos soliciten el alquiler por un periodo de tres años con indicación del propietario del Inmueble sea persona física o jurídica con sus calidades para efectos de contacto y comunicación. El contenido presupuestario deberá verificarse solamente para el primer año.
- 2- La justificación del por qué la propiedad es la idónea para el alquiler, se debe considerar ubicación, naturaleza, accesibilidad y condiciones del inmueble, que lo configuren como el más apto para la finalidad pública propuesta. Se recomienda asesorarse con la Oficina de Servicios Generales en cuanto a la detección de las necesidades del inmueble para su debida operación.
- 3- Se debe adjuntar el acuerdo de la negociación, en cuanto al precio mensual por el arrendamiento del inmueble.
- 4- Asimismo, antes del envío de lo anterior es pertinente indicarles a los dueños de los inmuebles que deben cumplir y acatar las siguientes disposiciones:
 - a) Estar debidamente inscrito como proveedor en el Sistema Integrado de Compras Públicas, SICOP, los requisitos de la inscripción se pueden consultar en la siguiente dirección <https://www.sicop.go.cr> en dicha página seguir el link respectivo. La Universidad solamente puede contratar a aquellos proveedores que se encuentren debidamente inscritos en dicha Institución y **esta oficina no iniciará ningún trámite hasta que no esté formalizado dicho requisito.**

- b) 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 concorra 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.
- 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 concorra una disposición de exención, no se debe depositar las especies 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 debidamente timbrada.
- e) El propietario deberá contar con una cuenta bancaria de un Banco del Estado sea persona física o jurídica.

Requisitos para arrendar bienes propiedad de sujetos privados:

- 1- La solicitud de bienes y servicios, donde nos soliciten el alquiler por un periodo de tres años con indicación del propietario del Inmueble sea persona física o jurídica, con sus calidades para efectos de contacto y comunicación. El contenido presupuestario deberá verificarse solamente para el primer año.
- 2- La justificación del por qué la propiedad es la idónea para el alquiler, se debe considerar ubicación, naturaleza, accesibilidad y condiciones del inmueble, que lo configuren como el más apto para la finalidad pública propuesta. Se recomienda asesorarse con la Oficina de Servicios Generales en cuanto a la detección de las necesidades del inmueble para su debida operación. Deberá demostrarse que no existen en el área otros inmuebles aptos para la Universidad. En caso de que no se logre demostrar dicha condición, se faculta a

esta oficina para que efectúe el procedimiento de contratación respectivo por la cuantía de la contratación.

- 3- El avalúo respectivo en el cual se determinará por parte de un especialista interno o en su defecto por parte de la Dirección General de Tributación, el monto máximo que podrá cancelar la Universidad por concepto del alquiler. El propietario debe estar de acuerdo de que su oferta no podrá ser superior de dicho monto.
- 4- Asimismo, antes del envío de lo anterior es pertinente indicarles a los dueños de los inmuebles que deben cumplir y acatar las siguientes disposiciones:
 - a) Estar debidamente inscrito como proveedor en el Sistema Integrado de Compras Públicas, SICOP, los requisitos de la inscripción se pueden consultar en la siguiente dirección <https://www.sicop.go.cr> en dicha página seguir el link respectivo. La Universidad solamente puede contratar a aquellos proveedores que se encuentren debidamente inscritos en dicha Institución y **esta oficina no iniciará ningún trámite hasta que no esté formalizado dicho requisito.**
 - b) Se deberá considerar que la UNED, por disposición legal debe 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.
 - c) Asimismo, el propietario 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.
 - d) Asimismo, se le debe comunicar que la UNED, no realiza depósito de garantía, pero realiza el pago por mes anticipado contra factura debidamente timbrada.
 - e) El propietario deberá contar con una cuenta bancaria de un Banco del Estado sea persona física o jurídica, pero en casos calificados, previo estudio y autorización de esta oficina se puede realizar una cesión de pago para que se deposite en una cuenta determinada, diferente al propietario.
 - 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



UNIVERSIDAD ESTADAL A DISTANCIA

Oficina de Contratación y Suministros

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 Administrativa a través de esta oficina y en concordancia con el cumplimiento de los requisitos antes expuestos.

En los casos en que se tramite un alquiler omitiendo dicho procedimiento y no cumpliendo con los requisitos, y que la Universidad haga ocupación del inmueble, el funcionario responsable de ello, deberá gestionar la cancelación de las mensualidades por medio del girado directo, con las responsabilidades que esta practica acarrea.

Cualquier consulta con gusto les atenderé

Atentamente,

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

Cc. Consecutivo