

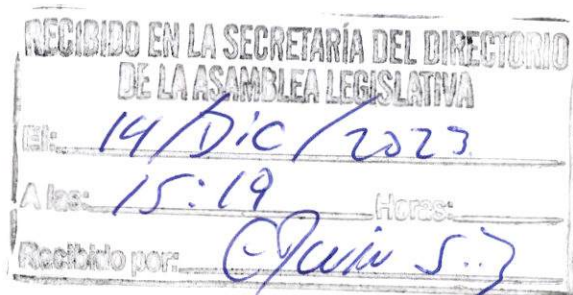


San José, 14 de diciembre de 2023
MP-DMP-OF-2023- 1009

Señora
María Marta Carballo Arce
Diputada
Primera Secretaria
Asamblea Legislativa

Nº 24099

Señor
Manuel Morales Díaz
Diputado
Segunda Secretaria
Asamblea Legislativa



Estimados señores:

Tengo el agrado de saludarles, con ocasión de remitirles el proyecto de ley REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 67 Y 77 DE LA LEY 9986, LEY GENERAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA, DEL 27 DE MAYO DE 2021, para el trámite correspondiente.

Atentamente,



Natalia Díaz Quintana
Ministra
Ministerio de la Presidencia

PROYECTO DE LEY

2

**REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 67 Y 77 DE LA LEY 9986,
LEY GENERAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA,
DEL 27 DE MAYO DE 2021**

№24099

EXPEDIENTE N° _____

EXPOSICIÓN MOTIVOS:

La Ley General de Contratación Pública No. 9986 del 27 de mayo de 2021 (en adelante LGCP) entró a regir el primero de diciembre de 2022. Esta importante reforma al régimen de contratación pública nacional promovió una serie de medidas normativas tendientes a que las compras públicas sean más eficaces y a la vez permitan hacer el mejor uso de los fondos públicos.

Como parte de las medidas normativas, en el artículo 67 se estableció un procedimiento especial para el tratamiento de los contratos de arrendamiento en el sector público, que retoma una base normativa que tiene su origen en la reglamentación del régimen jurídico anterior a la entrada en vigencia de la nueva ley. Asimismo, la nueva ley en el artículo 77 innovó con la tipificación expresa del contrato de arrendamiento financiero, que supone el establecimiento de las reglas marco a partir de las cuáles los entes y órganos públicos pueden utilizar esta modalidad de arrendamiento.

Sin embargo, en la aplicación práctica de la nueva ley han surgido dudas acerca del alcance de algunos aspectos relativos al régimen del contrato de arrendamiento, que ameritan una reforma para lograr la claridad que permita su correcta aplicación.

La correcta aplicación del procedimiento especial para la compra o arrendamiento de inmuebles es de gran importancia para la administración, en especial para la continuidad de diferentes servicios públicos que brindan las entidades de los

diferentes Poderes del Estado. A manera de ejemplo, si se hace una revisión del Sistema Digital Unificado de contrataciones públicas del país (actual SICOP) en el primer año de aplicación de la LGCP se identifica que este mecanismo de contratación se ha utilizado en al menos 48 oportunidades nuevas, siendo la Caja Costarricense de Seguro Social la institución que más la emplea. Los servicios públicos que se beneficiarían de prosperar esas contrataciones son al menos los siguientes: servicios de salud, municipales, financieros, seguridad, cuidado de menores, resguardo de bienes, atención de mujeres, servicios ambientales, defensa pública, prestación de servicios de EBAIS, servicios de educación musical, CECUDIS, servicios de laboratorio, servicios de farmacia, servicios de policía fiscal, servicios universitarios, atención en servicios laborales, entre otros.

Estos servicios se fundamentan en el artículo 67 de la LGCP, ya fuera bajo modalidades de arrendamientos de terrenos, edificaciones existentes, en locales comerciales, con o sin opciones de compra y solicitando a los contratistas obras para construir que permitan completar los requisitos necesarios para prestar los servicios públicos esperados. Adicionalmente, varias de esas contrataciones se realizaron de forma directa, aplicando los requisitos definidos en esa norma.

De relevancia este sentido aclara que también es posible aplicar el procedimiento especial para inmuebles por construir, de forma directa dependiendo de la idoneidad del inmueble y de que se cumplan con algunos requisitos ya previstos en el numeral 67. Esto permite que en las consideraciones de diseño y construcción por parte del arrendante, se tomen en cuenta necesidades específicas de la Administración, lo que está orientado a asegurar la funcionalidad del bien en términos de su uso público. Esto no implica que por esta razón se esté ante un contrato de prestaciones mixtas, pues precisamente sigue estándose ante un contrato de arrendamiento.

La Ley de Contratación Administrativa No. 7494 que fue derogada por la LGCP, normaba en el artículo 76 que era posible para las Administraciones arrendar bienes inmuebles, con construcciones o sin ellas, siguiendo los procedimientos de licitación

pública, licitación abreviada o contratación directa, según correspondía por el monto del alquiler. Esta normativa se amplió por el Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, Decreto Ejecutivo No. 33411-H del 27 de setiembre de 2006 (actualmente derogado), que en su artículo 139 inciso j)¹ delimitó una excepción de contratación directa para el caso de la compra o arrendamiento de inmuebles. Esta norma indicaba lo siguiente:

“Artículo 139.-Objetos de naturaleza o circunstancia concurrente incompatibles con el concurso. La Administración, podrá contratar de forma directa los siguientes bienes o servicios que, por su naturaleza o circunstancias concurrentes, no puede o no conviene adquirirse por medio de un concurso, así como los que habilite la Contraloría General de la República:

(...)

j) Arrendamiento o compra de bienes únicos: *La compra o arrendamiento de bienes que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configuren como el más apto para la finalidad propuesta. En estos casos, el precio máximo será el que fije el personal especializado de la Institución o en su defecto, de la Dirección General de la Tributación.*

La Administración podrá pactar el arrendamiento de inmuebles por construir o en proceso de construcción, cuando ello convenga a sus intereses institucionales o comerciales, según los términos que las partes convengan.

En el caso de la compra de inmuebles se requiere adicionalmente de la autorización de la Contraloría General de la República, quien cuenta con un plazo máximo de diez días hábiles para analizar la gestión”

De esta norma, para lo concerniente a los arrendamientos se destacan los siguientes aspectos:

- Si el bien por arrendar se determinaba que era el más apto para satisfacer el interés público, idoneidad que debía ser fundamentada y comprobada por la Administración, se podía hacer una contratación directa con quien arrendaba.

¹ Este artículo inicialmente era el numeral 131 inciso j), por lo que dependiendo de las fechas, se podrían encontrar referencias a la contratación directa de contratos de arrendamiento que mencionen este artículo del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

- Se requería que se diera un avalúo para que se delimitara el precio que podía pagar la Administración.
- El uso de esta forma de contratación directa era posible para el caso de que se pactara el arrendamiento de bienes construido, en proceso de construcción o que se debieran construir. Esta situación seguía siendo considerada una modalidad de contrato de arrendamiento
- Se debía acreditar en los casos de bienes no construidos o en proceso de construir que esperar por la existencia del bien a ocupar era lo más apto para el interés público.
- En el caso de los arrendamientos de inmuebles, no se requería de un control externo previo (autorización) por parte de la Contraloría General de la República.

Ahora bien, como lo previsto en el artículo 139 inciso j) antes mencionado era en sí mismo una excepción a la implementación de los procedimientos ordinarios de contratación, al tramitarse el proyecto de ley 21546 dio origen a la LGCP, la Asamblea Legislativa consideró la necesidad de elevar esta norma a rango legal para solucionar una posible inconstitucionalidad del Decreto Ejecutivo No. 33411-H, por cuanto la Sala Constitucional ha indicado expresamente que cualquier limitación al uso de la licitación como medio de selección de los contratistas en un concurso, es posible, pero debe existir una ley que expresamente así lo permita por ser más beneficioso para la satisfacción del interés público.

Al respecto, es importante que se considere que la Asamblea Legislativa al regular el artículo 67 considera lo indicado por la Sala Constitucional en el Voto 05947-98 al expresar:

"IV.- DE LAS EXCEPCIONES A LOS PROCEDIMIENTOS LICITATORIOS: DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA. DE LAS EXCEPCIONES A LOS PROCEDIMIENTOS LICITATORIOS. [...] Son éstas situaciones expresamente regladas y que resultan acordes con el marco constitucional (principios y control de la contratación administrativa) comentado en el considerando anterior, y que han

sido reiteradamente reconocidos por la jurisprudencia constitucional, en tanto, se limita la licitación privada a contrataciones menores; y en cuanto la contratación directa, es una excepción a la licitación en tanto encuentra su fundamentación precisamente en el orden público e interés general que debe satisfacer la Administración Pública, ya que procede únicamente en determinadas circunstancias muy calificadas, en las que resulta imposible para el ente contratante convocar a licitación pública, bajo seria amenaza de ver comprometido el interés público. Se trata de situaciones especiales en las cuáles el uso de los procedimientos concursales ordinarios, y más específicamente el de la licitación pública, más bien implicarían un serio entorpecimiento en el cumplimiento del fin público encomendado a la Administración Pública, donde el cumplimiento "per se" de exigencias legales más bien podría traducirse en serias alteraciones al orden institucional establecido en la propia Constitución Política. Situaciones como la adquisición de bienes para la atención de una emergencia o urgencia apremiante, cuando exista un único proveedor en el mercado, cuando se trate de servicios conceptualizados como "actividad ordinaria" de la institución contratante, o de negociaciones en las que se requieran especiales medidas de seguridad y que se encuentran establecidas precisamente en el artículo 2 de la Ley de la Contratación Administrativa, sin que esta afirmación constituya una valoración constitucional de cada uno de los supuestos establecidos en esta disposición, los que deberán ser analizados en su oportunidad. En virtud de lo anterior cabe concluir que efectivamente es posible establecer excepciones a los trámites ordinarios establecidos en la Ley de la Contratación Administrativa derivada del artículo 182 constitucional siempre y cuando se respete el marco constitucional (principios y control), y que resulte razonable y proporcional a los fines de la contratación. | Debe advertirse que la utilización del procedimiento de la contratación directa se encuentra limitado y constreñido a las excepciones creadas por ley, precisamente por tratarse de una vía excepcional de contratación al principio general constitucional, de manera que para que proceda debe existir, previamente, una autorización expresa de origen legal." (Lo destacado no es del original).

Por otra parte, al tener la LGCP una visión de promover un esquema de control más orientado a un modelo de control interno y no tanto externo, se consideró que era mejor incluir la norma de compra o arrendamiento de inmuebles como un procedimiento especial que analizara la forma de escoger los contratistas y por ese motivo no se reguló esta excepción en el artículo 3 de la LGCP. No obstante, al

legislar se tuvo la claridad en todo momento de indicar que, si se cumplían los requisitos previstos en el artículo 67 que se creaba, se podría continuar utilizando la modalidad de contratar directamente al arrendante de un bien construido o por construir.

En el siguiente cuadro se puede apreciar que la redacción del artículo 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, la versión final del artículo 139 inciso j) de esa misma Reglamentación, y como los supuestos regulados en el artículo 67 de la LGCP:

Cuadro No.1 Normas que han regulado la excepción a los procedimientos ordinarios de contratación para el arrendamiento de inmuebles más aptos para las Administraciones Públicas.		
Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa	Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (Decreto Ejecutivo No. 40124)	Ley General de Contratación Pública
Artículo 131.-Objetos de naturaleza o circunstancia concurrente incompatibles con el concurso. La Administración, podrá contratar de forma directa los siguientes bienes o servicios que, por su naturaleza o circunstancias	Artículo 139.-Objetos de naturaleza o circunstancia concurrente incompatibles con el concurso. La Administración, podrá contratar de forma directa los siguientes bienes o servicios que, por su naturaleza o circunstancias	ARTÍCULO 67- 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. Para ello, se pueden utilizar los instrumentos del

<p>concurrentes, no puede o no conviene adquirirse por medio de un concurso, así como los que habilite la Contraloría General de la República (...)</p>	<p>concurrentes, no puede o no conviene adquirirse por medio de un concurso, así como los que habilite la Contraloría General de la República: (...)</p>	<p>Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP).</p>
<p>j) Arrendamiento o compra de bienes únicos: La compra o arrendamiento de bienes que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configuren como el más apto para la finalidad propuesta.</p>	<p>j) Arrendamiento o compra de bienes únicos: La compra o arrendamiento de bienes que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configuren como el más apto para la finalidad propuesta.</p>	<p>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.</p>
<p>En estos casos, el precio máximo será el que fije el personal especializado de la Institución o en su defecto, de la Dirección General de la Tributación.</p>	<p>En estos casos, el precio máximo será el que fije el personal especializado de la Institución o en su defecto, de la Dirección General de la Tributación.</p>	<p>c) Estudio de mercado que lleve a determinar la idoneidad del bien que se pretende adquirir o arrendar.</p>
<p>La Administración podrá pactar el arrendamiento de inmuebles por</p>	<p>La Administración podrá pactar el arrendamiento de inmuebles por</p>	<p>d) Acto motivado adoptado por el máximo jerarca o por quien este delegue. Tal acto deberá tener como fundamento todo lo indicado en los incisos anteriores.</p>
		<p>Tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles resultará aplicable en lo que corresponda la Ley 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 1 O de julio de 1995. Para el reajuste de la renta o precio se aplicará lo dispuesto en el artículo 67 de esa ley. De no cumplirse alguno de los anteriores requisitos deberá promoverse el procedimiento que por monto corresponda.</p>
		<p>La Administración podrá pactar la adquisición o el arrendamiento de</p>

<p>construir o en proceso de construcción, cuando ello convenga a sus intereses institucionales o comerciales, según los términos que las partes convengan.</p> <p>En el caso de la compra de inmuebles se requiere adicionalmente de la autorización de la Contraloría General de la República, quien cuenta con un plazo máximo de diez días hábiles para analizar la gestión</p>	<p>construir o en proceso de construcción, cuando ello convenga a sus intereses institucionales o comerciales, según los términos que las partes convengan.</p> <p>En el caso de la compra de inmuebles se requiere adicionalmente de la autorización de la Contraloría General de la República, quien cuenta con un plazo máximo de diez días hábiles para analizar la gestión.</p>	<p>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.</p>
--	---	---

Como se puede apreciar de este cuadro, tanto las anteriores normas que regulaban la contratación administrativa, como la actual versión legal del artículo 67 de la LGCP excepcionan del uso de los procedimientos ordinarios de contratación que deben seguir las Administraciones para arrendar inmuebles. Esta excepción tiene por sustento permitir el arrendamiento de inmuebles, aun de aquellos por construir, cuando se acredite que es la opción más apta para solucionar las necesidades de espacios físicos por ocupar, como lo explicó la Contraloría General a la Comisión Especial Legislativa que conoció el Proyecto de Ley que originó la LGCP:

“En la legislación vigente, considerando solo la Ley de Contratación Administrativa y su reglamento, existen –hoy día– más de veinticuatro supuestos distintos de excepción, sin que se distinga entre supuestos que implican competencia, es decir, lo que contemplan concurso y aquellos que implican una adjudicación directa, sin mediar concurso. O sea, lo que denominamos adjudicaciones a dedo.

Hay otras leyes que crean excepciones a la competencia en materia de contratación pública. Esto provoca en la práctica que, por mucho tiempo, la mayor parte de las contrataciones del sector público se realicen a través de un procedimiento de excepción y no mediante procedimientos ordinarios de licitación, como establece nuestra Constitución Política.

Por otro lado, el proyecto regula con cuidado con cuidado cada supuesto de excepción y ocho casos en los cuales se puede separar de los procedimientos de contratación pública, atendiendo las buenas prácticas internacionales y, como última condición para alcanzar el interés público. Eso sí, se acompaña de esquemas de transparencia para el adecuado monitoreo por parte de cuarciones.

El proyecto elimina la excepción de contratación administrativa, autorizada por la Contraloría General, además define procedimientos especiales para las compras que efectúan las empresas de telecomunicaciones y seguros, además de procedimientos para contrataciones especiales de la Caja Costarricense, del Banco Central, del Tribunal Supremo de Elecciones y del INA, en temas que las leyes especiales que hoy tienen les asignan. Todas ellas potencian la existencia de un concurso².” (El destacado no es del original)

Ahora bien, con el artículo 67 de la LGCP, la Asamblea Legislativa se apegó a las resoluciones de la Sala Constitucional y con la finalidad de evitar intentos de incumplir los procedimientos de licitación ordinarios, optó por delimitar ciertas condiciones que deben ser acreditadas para que opere un arrendamiento de inmuebles directamente, pero que en caso de no poderse documentar por las

² Comisión especial encargada de analizar, estudiar, proponer y dictaminar el Expediente 21.546, Ley General de Contratación Pública. EXPEDIENTE No.21.546. ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA No. 11 del viernes 19 de junio de 2020.

Administraciones estos requisitos, estarían en la obligación de usar los concursos previstos en dicha Ley.

Del expediente legislativo No 21563 de la Comisión Especial constituida por la Asamblea Legislativa que tramitó el proyecto de Ley 21546 que dio origen a la LGCP, se aprecia que siempre se tuvo claro que el artículo 67 regularía un procedimiento especial que incluiría una excepción a los procedimientos ordinarios para contratar alquileres de bienes inmuebles, incorporando condiciones a cumplir para que esto fuera posible.

Lo que ha ocurrido es que existe la necesidad de mejorar la redacción del artículo 67, de manera que resulte más claro en sus distintos escenarios de aplicación.

En cuanto al artículo 77, desde el texto original del proyecto de ley No. 21546 que originó la LGCP, existió el interés de parte de la Asamblea Legislativa de incorporar una regulación a la modalidad de arrendamiento financiero para el sector público, siendo la primera ley que delimita puntualmente las condiciones que ese tipo de contratos deberían cumplir. Pese a ello, la forma de regulación de este tipo de arrendamiento fue cambiando en los diferentes textos sustitutivos que fueron elaborados y aprobados por los legisladores.

Sin embargo, la redacción final que se incluyó en la LGCP se vio influida por las observaciones y propuestas que realizaron las autoridades del Banco Central de Costa Rica, para que este tipo de arrendamiento se basaran en las condiciones previstas en la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para registrar ese tipo de operación y su uso como mecanismo de endeudamiento.

En lo que interesa, el presidente del Banco Central de Costa Rica indicó en su audiencia ante la Comisión Especial³ lo siguiente:

³ Comisión especial encargada de analizar, estudiar, proponer y dictaminar el Expediente 21.546 "Ley General de Contratación Pública". EXPEDIENTE No. 21.546. ACTA DE LA SESIÓN No. 10 del lunes 27 de enero de 2020

*“En el tema del arrendamiento financiero, el texto sustitutivo eliminó lo que establecía el artículo 119, en la primera iniciativa, que se relaciona con la **necesidad de la administración de obtener las autorizaciones previstas en el ordenamiento jurídico para el mecanismo del endeudamiento público.***

Lo anterior es importante y el Banco Central en esto recomienda y sugiere valorar los cambios que se introdujeron en este texto sustitutivo, porque este tipo de figura financiera hoy tenemos que las normas internacionales de información financiera, Número de Identificación Fiscal (NIF) 16, lo define explícitamente como una operación de endeudamiento público.

Por otro lado, el cumplimiento de lo establecido en las disposiciones sobre endeudamiento público, Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica N° 7558, la Ley de Contrato de Financiamiento Externo con Bancos Extranjeros N° 7010, de 1990, cuando Costa Rica experimentó serios problemas en términos de hacer frente a sus obligaciones con la banca internacional y con los acreedores internacionales, también hubo un Decreto Ejecutivo N° 36450, que señala también cómo debe gestionarse y en qué marco jurídico debe gestionarse el endeudamiento público.

Es importante también poner atención, porque el país tiene un contexto siempre de fragilidad fiscal, que es requerido, ejercer control sobre el gasto, importante la priorización de proyectos que se hagan bajo las diferentes modalidades de endeudamiento público, ya sea arrendamiento financiero o préstamos directos. Hay que mantener un monitoreo y un seguimiento del endeudamiento público, el Banco Interamericano de Desarrollo nos lo ha señalado, porque tiene efectos sobre la carga de intereses que paga el sector público y también tiene efectos sobre el nivel de la deuda pública del país, en su relación con el Producto Interno Bruto.

Este tipo de figuras de arrendamiento financiero, puede ser que terminen a veces en generación de pasivos contingentes para el Estado, lo que afecta el endeudamiento del Estado. Por lo tanto, desde nuestro análisis, sugerimos, con todo respeto, que el artículo 119, como estaba redactado en la primera iniciativa, quizás es como podría cubrir y darle el tratamiento que este tipo de figura financiera conlleva.” (El destacado no es del original).

Por ese motivo, el artículo 77 de la LGCP tuvo la siguiente redacción final:

“ARTÍCULO 77- Contrato de arrendamiento financiero

El contrato de arrendamiento financiero es una contratación de financiación, en donde se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo y la Administración como arrendataria se obliga a pagar una contraprestación periódica denominada cuota de arrendamiento financiero, la cual puede establecerse en un monto fijo, variable o reajutable.

El arrendador se compromete a adquirir del proveedor la propiedad del bien, asegurando el financiamiento para la adquisición o construcción, y cuyas especificaciones técnicas son señaladas por el futuro arrendatario y luego, como propietario, concede el uso y el goce de ese bien, equipo u obra al tomador durante un plazo, no disponible para las partes, a cambio de una cuota correspondiente a la amortización de la inversión e intereses, gastos que resulten aplicables y rendimientos del capital. El contrato de arrendamiento financiero conlleva una opción de compra.

Para utilizar el arrendamiento financiero, la Administración deberá obtener las autorizaciones y los demás requisitos previstos en el ordenamiento.”

Es importante anotar que esta regulación no prohibió los contratos de arrendamientos operativos o que todo tipo de arrendamiento requiere de las autorizaciones de las Autoridades Administrativas mencionadas en el artículo antes transcrito. También es de relevancia que se considere que esta modalidad de arrendamiento sigue una redacción acorde a las NIIF como lo pidió el BCCR por lo que la corroboración de si se está ante un arrendamiento operativo o financiero se debe realizar conforme a esas normas o su adaptación para el sector público como lo son las NISCP.

Por consiguiente, en el tanto los arrendamientos de inmuebles se estructuren bajo condiciones de un esquema financiero según la normativa contable internacional, se deberá pedir las autorizaciones previstas en el ordenamiento jurídico para la deuda, conforme al artículo 7 de la Ley Contratos Financiamiento Externo con

Bancos Privados Extranjeros No. 7010 del 25 de octubre de 1985. Contrario sensu, no se requerirá obtener con estas autorizaciones cuando en aplicación de las normas contables internacionales se estructure un arrendamiento no financiero, es decir, operativo.

Sin embargo, es necesario aclarar algunos de estos aspectos con mayor detalle en el texto legal, de nuevo con el propósito de que su aplicación se lleve a cabo en un plano de mayor seguridad jurídica.

Por los motivos y razones expuestas, se somete al conocimiento y aprobación de las señoras Diputadas y señores Diputados, el presente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**DECRETA:****REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 67 Y 77 DE LA LEY 9986,
LEY GENERAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA,
DEL 27 DE MAYO DE 2021**

ARTÍCULO 1.- Se reforma el artículo 67 de la Ley 9986, Ley General de la Administración Pública, del 27 de mayo de 2021, para que se lea así:

“ARTÍCULO 67- 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. 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.

c) Estudio de mercado que lleve a determinar la idoneidad del bien que se pretende adquirir o arrendar.

d) Acto motivado adoptado por el máximo jerarca o por quien este delegue. Tal acto deberá tener como fundamento todo lo indicado en los incisos anteriores.

De no cumplirse alguno de los anteriores requisitos deberá promoverse el procedimiento que por monto corresponda.

Tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles resultará aplicable en lo que corresponda la Ley 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 10 de julio de 1995, incluyendo en el tratamiento del plazo y de las prórrogas contractuales, en términos que resulten convenientes al interés público y siempre que no se establezcan plazos indefinidos. Para el reajuste de la renta o precio se aplicará lo dispuesto en el artículo 67 de esa ley.

La calificación contable del contrato de arrendamiento deberá hacerse en aplicación de las normas y principios de aceptación general en el ámbito gubernamental. En caso de que se determine que la estructuración respectiva corresponde a un arrendamiento financiero, será aplicable lo dispuesto en el artículo 77 de esta Ley en cuanto a las autorizaciones administrativas y registros contables relativos al endeudamiento público.

En aplicación del procedimiento especial previsto en este artículo, 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. En estos, la Administración podrá pactar como parte del contrato especificaciones para efectos del diseño y obra que desarrollará el arrendante respectivo, de manera que el bien por arrendar se adapte de mejor manera a las necesidades administrativas.

El arrendamiento de bienes por construir podrá pactarse para casos de obras que se desarrollen sobre bienes públicos, ya sea propiedad de la administración arrendataria o de otros entes y órganos públicos. Para tales

efectos los entes y órganos públicos podrán otorgar derechos de uso en el tanto se acredite que eso conviene al interés público. Estos derechos de uso podrán exceder el plazo inicialmente pactado para el arrendamiento respectivo y permitir el arrendamiento alternativo a otros sujetos públicos o privados, en la medida en que eso otorgue un plazo razonable para la recuperación de inversiones por parte del beneficiario del derecho de uso, siempre por su cuenta y riesgo.”

ARTÍCULO 2.- Se reforma el artículo 77 de la Ley 9986, Ley General de la Administración Pública, del 27 de mayo de 2021, para que se lea así:

“ARTÍCULO 77- Contrato de arrendamiento financiero

El contrato de arrendamiento financiero es una contratación de financiación, en donde se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo y la Administración como arrendataria se obliga a pagar una contraprestación periódica denominada cuota de arrendamiento financiero, la cual puede establecerse en un monto fijo, variable o reajutable.

El arrendador se compromete a adquirir del proveedor la propiedad del bien, asegurando el financiamiento para la adquisición o construcción, y cuyas especificaciones técnicas son señaladas por el futuro arrendatario y luego, como propietario, concede el uso y el goce de ese bien, equipo u obra al tomador durante un plazo, no disponible para las partes, a cambio de una cuota correspondiente a la amortización de la inversión e intereses, gastos que resulten aplicables y rendimientos del capital. El contrato de arrendamiento financiero conlleva una opción de compra.

Para utilizar el arrendamiento financiero, la Administración deberá obtener las autorizaciones administrativas previstas en el ordenamiento jurídico para

el control del endeudamiento público, de previo a la formalización y ejecución contractual.”

Rige a partir de su publicación.



RODRIGO CHAVES ROBLES



NOGUI ACOSTA JAÉN
MINISTRO DE HACIENDA