



Alcance Digital n. 188 a la Gaceta n. 227

La Uruca, San José, Costa Rica, viernes 23 de noviembre del 2012.

PODER LEGISLATIVO

**PROYECTO DE LEY
REFORMA DEL ARTÍCULO 76 DE LA LEY N.º 7494,
CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA**

Expediente N.º 18.608

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El Estado costarricense gasta anualmente muchos millones de colones en alquileres de bienes inmuebles para instalar sus oficinas administrativas. La práctica de alquilar, en lugar de utilizar edificios propios, constituye un gasto que se le ha cuestionado a la autoridad estatal en múltiples ocasiones.

Además de la inconveniencia de costear el gasto generado por la gran cantidad de alquileres, surge otro problema que representa el tema central de esta iniciativa de ley. Se trata de la defraudación en la declaración del valor fiscal de los bienes arrendados por el Gobierno.

El fraude se comete debido a que los propietarios, a sabiendas de que el valor real de los bienes es superior al consignado en las declaraciones, no actualizan o corrigen al menos cada cinco años dicho valor real, tal y como lo establece el artículo 16 de la Ley N.º 7509, Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Por el contrario, estos propietarios dejan que las respectivas municipalidades realicen la actualización del valor (según el artículo 17 de la Ley N.º 7509), pero igualmente, con pleno conocimiento de que los gobiernos locales no cuentan con los recursos para hacerlo.

Para justificar la falta de actualización del valor de los bienes inmuebles, los dueños argumentan no disponer del conocimiento necesario para realizar las

actualizaciones; argumento no del todo cierto porque todo propietario, especialmente el que no cuenta con muchos bienes, mantiene una idea bastante cercana de cuál es el valor de sus propiedades.

Además, la falta de información respecto del valor de las propiedades es cuestionable, porque todo bien inmueble que se ofrece en alquiler al Estado forzosamente tiene que pasar por un avalúo del personal especializado de la institución, o en su defecto, de la Dirección General de Tributación, según lo establece el inciso j) del artículo 131 del Reglamento de la Ley de Contratación Administrativa (Decreto N.º 33411).

Una vez que se ejecuta el avalúo, el propietario se queda sin excusas que justifiquen la falta en la actualización correspondiente, pues mediante este acto él puede contar con datos fidedignos para efectuar las declaraciones.

La limitación para no proceder conforme a la ley también podría encontrarse en la falta de coincidencia entre el momento en que se actualizan los montos y el periodo en el que corresponde hacerlo; es decir, puede suceder que el nuevo avalúo se obtenga cuatro años antes de la fecha en que debe hacerse la nueva declaración, razón por la que no se hace. Esta falta de coincidencia es la que también se pretende corregir con el presente proyecto.

Sin embargo, más que la falta de coincidencia entre los momentos antes señalados, lo que incide para que las actualizaciones no se realicen es la pobre cultura tributaria que tiene el costarricense.

Debido a esta situación, no es justo que el Estado pague alquileres cuyos montos son calculados con base en estudios actualizados y realizados por instituciones competentes en el campo, mientras que los dueños de los bienes inmuebles pagan sus impuestos territoriales con base en montos desactualizados.

En consecuencia, para que prime la justicia, o bien se deben calcular los precios de los alquileres con base en los montos declarados ante las municipalidades (desactualizados), o bien se deben realizar las actualizaciones de las declaraciones considerando los avalúos tomados en cuenta para estimar los alquileres.

Con el objeto de rectificar esta viciosa práctica, se propone en el presente proyecto modificar el artículo 76 de la Ley N.º 7494, Contratación Administrativa, de la siguiente manera:

“Artículo 76.- Procedimiento aplicable

Para tomar en arrendamiento bienes inmuebles, con construcciones o sin ellas, la administración deberá acudir al procedimiento de licitación pública, licitación abreviada o contratación directa, según corresponda, de acuerdo con el monto.

Además, para poder tomar en arrendamiento un bien inmueble, la declaración de bienes inmuebles hecha ante la municipalidad, a la que se refiere la Ley N.º 7509, debe ajustarse al monto fijado por el personal especializado de la municipalidad, o

bien, por el personal de la Dirección General de Tributación. También podrán arrendarse bienes cuyo monto declarado sea mayor al fijado por las autoridades competentes, pero en todos los casos el precio del arrendamiento debe sujetarse al avalúo fijado por dichas autoridades.”

La medida propuesta establece que el propietario que desee prestar servicios de alquiler al Estado, y que haya sido adjudicado, debe, antes de firmar el contrato respectivo, proceder a realizar una nueva declaración del bien que dará en arriendo ante la municipalidad correspondiente (hacer una nueva declaración es posible porque la ley indica que dichas declaraciones se harán por lo menos cada cinco años, es decir, que es posible que se presenten antes de ese lapso).

Esta declaración se hará con base en el avalúo hecho por el personal especializado de la institución, o en su defecto, por la Dirección General de Tributación.

Debido a que la propuesta prevé que para poder tomar en arriendo un bien inmueble la declaración debe ajustarse al monto fijado por el personal de la municipalidad o por la Dirección General de Tributación, se ha adicionado un párrafo que establece que también podrán arrendarse bienes cuyo monto declarado sea mayor al fijado por las autoridades competentes, pero en todos los casos, el precio del arrendamiento debe sujetarse al avalúo fijado por la municipalidad o dicha Dirección.

Se incorpora tal adición debido a que se prevé que existe la posibilidad de que algún propietario decida presentar declaraciones por montos superiores a los fijados por las autoridades competentes, y que de no hacerse la previsión, tales propietarios podrían quedar por fuera de toda posibilidad de participar en contrataciones relacionadas con alquileres.

Por último, el proyecto incluye un artículo transitorio en el que se ha previsto que en todos aquellos procedimientos de contratación relacionados con alquileres, cuyos contratos no se hubieran firmado al momento de la entrada en vigencia de esta ley, se aplique la nueva normativa, y también se les aplique a todas aquellas renovaciones de contratos que se realicen después de la entrada en vigencia de esta ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

REFORMA DEL ARTÍCULO 76 DE LA LEY N.º 7494,

CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforma el artículo 76 de la Ley N.º 7494, Contratación Administrativa, de 2 de mayo de 1995, y sus reformas. El texto dirá:

“Artículo 76.- Procedimiento aplicable

Para tomar en arrendamiento bienes inmuebles, con construcciones o sin ellas, la administración deberá acudir al procedimiento de licitación pública, licitación abreviada o contratación directa, según corresponda de acuerdo con el monto.

Además, para poder tomar en arrendamiento un bien inmueble, la declaración de bienes inmuebles hecha ante la municipalidad, a la que se refiere la Ley N.º 7509, debe ajustarse al monto fijado por el personal especializado de la municipalidad, o bien, por el personal de la Dirección General de Tributación. También podrán arrendarse bienes cuyo monto declarado sea mayor al fijado por las autoridades competentes, pero en todos los casos el precio del arrendamiento debe sujetarse al avalúo fijado por dichas autoridades.”

TRANSITORIO ÚNICO.-

La declaración a que se refiere el artículo único reformado en esta ley también será aplicable a todos los procedimientos de contratación relacionados con alquileres cuyos contratos no se hubieran firmado al momento de la entrada en vigencia de esta ley; asimismo, también será aplicable para todas las renovaciones de contratos que se realicen después de la entrada en vigencia de esta ley.

Rige a partir de su publicación.

José Roberto Rodríguez Quesada

DIPUTADO

22 de octubre de 2012

NOTA: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión

Permanente de Asuntos Jurídicos.

1 vez.—O. C. N° 22163—Solicitud N° 101-00149-L.—Crédito.—

(IN2012106913).