



16 de febrero de 2023
FCS-123-2023

M.Sc. Ana Carmela Velázquez Carrillo
Directora
Consejo Universitario

Estimada señora:

Reciba un cordial saludo. En relación con el oficio CU-114-2023, me permito trasladarle los criterios aportados por unidades académicas y de investigación de esta Facultad, en atención a la consulta realizada sobre el proyecto denominado "*Ley para limitar los aumentos en los alquileres de viviendas de menor valor. Reforma al artículo 67 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos (inquilinato), Ley N.º 7527 del 10 de julio de 1995 y sus reformas, expediente N.º 23.301*".

Atentamente,

UCR Firmado
digitalmente

Dra. Isabel Avendaño Flores
Decana

IAF/

- C. Dra. Claudia Palma Campos y Dra. María del Carmen Araya Jiménez, Escuela de Antropología
Dr. Gerardo Hernández Naranjo, Escuela de Ciencias Políticas
Mag. Carolina Navarro Bulgarelli y M.Sc. Laura Cerdas Guntanis, Escuela de Trabajo Social
Dr. Koen Voorend y M.Sc. Andrés Jiménez Corrales, Instituto de Investigaciones Sociales
Archivo

Adjunto: Documentos mencionados





13 de febrero de 2023
EAT-77-2023

Dra. Isabel Avendaño Flores
Decana
Facultad de Ciencias Sociales

Estimada Isabel:

En respuesta a la solicitud de un criterio sobre el proyecto de “Ley para limitar los aumentos en los alquileres de viviendas de menor valor. Reforma al artículo 67 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos (inquilinato), Ley no. 7527 del 10 de julio de 1995 y sus reformas, Expediente No. 23.301”, la Escuela de Antropología le consultó a una de sus especialistas en el tema de la antropología urbana, la Dra. María del Carmen Araya, y por recomendación de ella se indica lo siguiente:

Los elementos justificativos del proyecto se basan en el argumento de que existe una coyuntura nacional e internacional por la guerra entre Rusia y Ucrania que ha provocado en Costa Rica lo siguiente:

1. Aumento generalizado de los precios, no sólo de alimentos sino de bienes y servicios, de materias primas y de insumos que pueden incidir en el costo de los alquileres.
2. Importación de una inflación que sobrepasa las metas establecidas por el Banco Central.
3. Tendencia al alza del Índice de Precios del Consumidor (IPC), llegando a 11,48% para julio del 2022.
4. Incremento del monto promedio de alquiler para el 2022, generando un aumento interanual del precio de los alquileres de 2,81% de junio del 2021 a junio del 2022. Esto debido a la variación interanual del IPC, la presión de los costos de construcción y venta de vivienda y el descenso de oferta de propiedades en alquiler.





5. Pérdida de poder adquisitivo para las y los costarricenses, caída en los ingresos para la clase media y variación conservadora en los salarios mínimos (aumento de precios más acelerado que el de los salarios).
6. Desabastecimiento en la industria de la construcción en un país como Costa Rica que depende de materiales de Ucrania. Esto, en conjunto con el aumento general de precios de bienes y servicios, produce una presión en los costos de construcción.
7. Aumento del costo de una vivienda de interés social a partir del 2021 y 2022.
8. Reducción de accesibilidad a compra de vivienda para personas que desean casa propia.
9. Personas que construyen una casa con interés de alquilarla, aumentarán el costo del alquiler.
10. La proporción de vivienda de alquiler respecto al total de viviendas ha disminuido. Además, existe una menor oferta de viviendas en alquiler en una coyuntura que se caracteriza por un aumento en el costo de la construcción de la vivienda y menores ingresos, lo que limita la adquisición de una casa propia y aumenta la demanda de vivienda alquilada.

Con base en esos argumentos la propuesta de ley concluye que la legislación vigente permite ajustar al alza los precios de los alquileres considerando el IPC, pero debido a que los salarios mínimos de las personas trabajadoras no han aumentado en esa misma proporción, los aumentos anuales de los alquileres no deben quedar vinculados únicamente al IPC, sino al aumento de los salarios mínimos del sector privado, para proteger la capacidad adquisitiva de los hogares de menor ingreso.

Los argumentos y la conclusión en la que se basa la propuesta de reforma del artículo 67 de la Ley 7527, permiten comprender que dicha ley tal y como está según el contexto actual internacional y nacional, perjudica a las personas de menor poder adquisitivo que carecen de vivienda ya que no toma en cuenta el tema de los salarios. Por tanto, se requiere crear mecanismos como el presente proyecto, para generar justicia social y económica. Esto es aún más imperativo si se considera que en Costa Rica ha aumentado la desigualdad social y la pobreza, lo que causa que mayor número de hogares no tenga acceso a vivienda propia o alquilada. Además, Costa Rica ha venido enfrentando procesos de gentrificación o formas de expulsión de sectores populares de sus lugares de vivienda. Esto con el fin de construir espacios habitacionales para clase media alta. En el país se ha venido dando una mayor oferta de vivienda para estos sectores que para personas provenientes de hogares de menor ingreso, lo que agrava aún más el acceso a vivienda de familias pobres.



EAT-77-2023

Página 3

Ahora bien, para darle mayor fuerza al proyecto se recomienda revisar los datos de la disminución de oferta de vivienda de alquiler en comparación con el auge constructivo de los últimos siete años en Costa Rica.

Finalmente, es importante que también exista un proyecto integral para mejorar las condiciones laborales y económicas del sector trabajador de menores ingresos en el país, tanto en términos salariales, condiciones de vida y acceso a vivienda propia, por ejemplo, intereses y condiciones de los préstamos hipotecarios en Costa Rica para sectores de escasos recursos e inclusión del tema de la vivienda en la canasta básica.

Agradeciendo la atención brindada, atentamente,

UCR  Firmado
digitalmente

Dra. Claudia Palma Campos
Directora

Yanet

C.

Archivo

Adjunto:

Revisión de Proyecto de Ley para limitar los aumentos en los alquileres de viviendas de menor valor. Reforma al artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (inquilinato) Ley 7527 del 10 de julio de 1995 y sus reformas.

*MSc. Laura Cerdas Guntanis
Docente
Escuela de Trabajo Social*

- El proyecto pretende modificar un artículo de la ley que rige los alquileres de bienes inmuebles destinados a vivienda. El artículo 67 que se pretende modificar, establece un porcentaje de aumento en la renta mensual que regirá por un año; ese porcentaje es de hasta un 15% de aumento en la suma mensual cuando la tasa de inflación sea igual o menor al 15% anual.
- El proyecto de reforma pretende que se cambie el porcentaje a un 10% de aumento mensual, cuando la tasa de inflación anual sea menor o igual a un 10%. Si la tasa de inflación del año es superior al 15%, le corresponderá a la Junta Directiva del Banco Hipotecario, establecer cuál será el porcentaje de aumento mensual del alquiler que se permite aumentar, siempre que no sea inferior al 15% ni mayor a la tasa real de inflación. El proyecto pretende, en consecuencia, que la tasa baje del 15% al 10% mensual.
- El proyecto propone introducir un inciso más al artículo 67, que sería el inciso c), el cual coloca una variable no establecida en la ley actual, indicando que si el aumento en el precio mensual de la vivienda es igual o inferior al aumento en el salario de Trabajadores en Ocupación No Calificada, el precio del alquiler se ajustará *en un porcentaje igual o menor al aumento de los salarios mínimos para Trabajadores en Ocupación No Calificada, acordado por el Consejo Nacional de Salarios en los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato*. Si el aumento sobrepasa el 10% de la tasa de inflación anual, se deshecha el salario mínimo del trabajador no calificado y entrarían a regir las reglas anteriores del 10%.
- La propuesta de modificación de esta Ley se fundamenta en tres aspectos claramente argumentados, a saber: *el aumento de precios de alquiler respecto a la variación interanual del Índice de Precios del Consumidor, la presión sobre los costos de la construcción y venta de la vivienda, así como la oferta de propiedades en alquiler en descenso respecto al inventario total de viviendas*, desde la lectura de las implicaciones que las tendencias macroeconómicas y crisis bélicas a nivel mundial tienen en nuestro país.
- En este contexto, cabe destacar la tendencia que se ha venido presentado en relación la intensificación de la desigualdad económica y social en nuestro país, por tanto en las limitaciones en el poder adquisitivo de aquellas poblaciones que reciben menos ingresos. Lo anterior, en un contexto en el cual, según la Encuesta Nacional de Hogares (2022) el 23% de hogares costarricenses están en condición de pobreza, lo cual equivale a 399 439 hogares, de los cuales 15 934 hogares se sumaron en comparación al año 2021.
- Tales cifras, las cuales revelan escenarios históricos para nuestro país, nos muestran las más crudas expresiones históricas de la creciente y polarizante desigualdad social y económica, así como de las implicaciones del proyecto neoliberal que ha regido los modelos de desarrollo de nuestros países en las últimas décadas, en relación a tendencias que apuntan al aumento de la pobreza, del desempleo y subempleo, de la focalización de las políticas

sociales, en sí del creciente desmontaje de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales conquistados.

- Tendencias que vinieron a agudizar las implicaciones de la pandemia por COVID 19 en el deterioro de las condiciones y medios de vida, particularmente de las poblaciones de menos ingresos; por tanto, tal y como lo plantea el proyecto de reforma, se coloca el imperativo de plantear aquellos mecanismos que contribuyan al acceso a una vivienda como un derecho. Mecanismos que para estos efectos, apuntan a tomar en cuenta los escenarios de alta inflación que el país ha venido enfrentando en contraposición a los aumentos conservadores de los salarios mínimos de las personas trabajadoras, que limitan la adquisición de una vivienda propia, así como enfrentar el aumento en los costos de los alquileres siguiendo los parámetros establecidos en la ley actual.
- Resulta importante, en este sentido, ampliar la justificación de la propuesta de uso del porcentaje de aumento de los salarios mínimos para Trabajadores en Ocupación No Calificada, acordado por el Consejo Nacional de Salarios, como parámetro para establecer el porcentaje de aumento del costo de alquileres de viviendas populares.
- Finalmente y en articulación con el pronunciamiento solicitado a la Escuela de Trabajo Social de la Universidad de Costa Rica por parte de la Decanatura de la Facultad de Ciencias Sociales, a través del oficio FCS-64-2023 se recomienda que el proyecto de Ley sea *aprobado*, tomando en cuenta la última recomendación sugerida.



15 de febrero de 2023
ECP-170-2023

Dra. Isabel Avendaño Flores
Decana
Facultad de Ciencias Sociales

Estimada señora:

En seguimiento a su atento oficio FCS-64-2023, me permito hacer de su estimable conocimiento que esta unidad solicitó la colaboración del MSc. José Mario Achoy Sánchez, para el análisis y pronunciamiento respecto al proyecto denominado *Ley para limitar los aumentos en los alquileres de viviendas de menor valor. Reforma al artículo 67 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos (inquilinato), Ley N.º 7527 del 10 de julio de 1995 y sus reformas, Expediente: 23.301*, quien concluyo lo siguiente:

“Consideraciones:

1.- Sobre el procedimiento legislativo.

Según el Sistema de Información Legislativa, el proyecto de ley fue consultado a las siguientes instituciones:

Universidad de Costa Rica

Defensoría de los Habitantes

Escuela de Economía

Universidad de C.R

Instituto Mixto de Ayuda Social

Instituto Nacional de Vivienda y
Urbanismo

Ministerio de Vivienda

Procuraduría General de la
República





No se observa que, en el ejercicio de los procedimientos legislativos aplicables, el presente proyecto de ley haya sido consultado a la Sala Constitucional. Por el tema que se pretende en la iniciativa de ley, esa consulta no es constitucionalmente obligatoria; sin embargo, se trata de un dato importante a fin de establecer que, a la fecha, no se ha efectuado un control previo de constitucionalidad respecto del presente proyecto de ley. Salvo lo indicado en el párrafo anterior, no existe ningún otro detalle de procedimiento legislativo que resulte necesario de indicar. Por lo cual, se estima que el expediente del proyecto de ley ha tenido un curso óptimo y debido de conformidad con el Reglamento de la Asamblea Legislativa.

2.- Sobre el fondo del proyecto de ley.

El proyecto consiste en una adición legislativa a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos; particularmente, respecto de los inciso del artículo 67 de esta norma. Al respecto, el proyecto pretende adicionar un inciso c) que indica lo siguiente frente a los casos de aumento de alquiler de vivienda en el país:

No obstante lo dispuesto en los incisos anteriores, cuando el precio de la vivienda sea inferior al monto equivalente al salario mínimo para Trabajadores en Ocupación No Calificada, la persona arrendadora está facultada, de pleno derecho, para reajustar el alquiler de la vivienda, en un porcentaje igual o menor al aumento de los salarios mínimos para Trabajadores en Ocupación No Calificada, acordado por el Consejo Nacional de Salarios en los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato. En caso de que el aumento de los salarios mínimos para Trabajadores en Ocupación No Calificada en los doce meses anteriores sea mayor a la tasa de inflación acumulada en los doce meses anteriores, el reajuste del precio se regirá por lo dispuesto en los incisos a) y b) anteriores.

Como se observa, la iniciativa de ley busca adicionar un escenario mediante el cual exista, además, una nueva vía de fijación del precio de la vivienda en el país. Al



respecto, es importante que esta adición normativa sea contrastada con la información y los datos estadísticos del Instituto Nacional de Estadística y Censo sobre la situación nacional y las condiciones de alquiler de vivienda en Costa Rica; en el sentido de que la reforma plantea una importante variación a las personas arrendantes y a las personas arrendatarias.

En tal sentido, es posible afirmar que el ámbito de aplicación de la adición legislativa corresponde a la población que arrienda sus espacios de habitación o vivienda y, cuyo precio de alquiler, sea inferior al monto equivalente del salario mínimo de una persona trabajadora en ocupación no calificada. No existe un dimensionamiento temporal de la norma, por lo que es posible afirmar también que, en caso de aprobarse, su vigencia sería definitiva y permanente desde su efectiva promulgación. En resumen, este proyecto de ley pretende regular, por medio de un nuevo inciso, que la persona arrendadora está facultada para reajustar el alquiler de la vivienda, respecto de un rango porcentual igual o menor sobre el monto del aumento de los salarios mínimos para Trabajadores en Ocupación No Calificada, acordado por el Consejo Nacional de Salarios en los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato.

Ahora bien, es importante señalar que, lo anterior se encuentra sujeto a que tal porcentaje no sea mayor o igual al monto que corresponde según lo indicado en la tasa de inflación que se presente como acumulada en el año anterior o los doce meses. En caso de que se presente el escenario planteado, esto es, que el monto de salario de referencia sea igual o superior al monto de inflación, entonces corresponde la aplicación directa por la vía de remisión legislativa de los incisos anteriores, contenidos en ese mismo artículo. Por ese motivo, al involucrar un aspecto como lo es la fijación de los salarios mínimos del país, también sería recomendable que el proyecto de ley sea consultado a la Comisión de Salarios del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social; principalmente, por la anotación que más adelante se dirá acerca de la distorsión temporal entre los rangos anuales de esa fijación.



3.- Inconveniente detectado por la Procuraduría General de la República.

Según consta en el expediente del proyecto legislativo, mediante el oficio PGR-OJ-176-2022 del pasado 28 de noviembre de 2022, se detectó el siguiente inconveniente dentro del texto del proyecto:

Según lo dispone el artículo 16 de la Ley N.º 832 “Ley de Salarios Mínimos y Creación del Consejo Nacional de Salarios” toda fijación de salarios mínimos se hará por un período de un año, siendo este posible de ser sujeto de revisión, el cual según el artículo 18 del mismo cuerpo normativo, regirá a partir del primero de enero del año que corresponda. Es decir, el aumento salarial que se dispone para el salario mínimo de Trabajadores en Ocupación No Calificada, se realiza por un período de año calendario, no siendo posible aplicar, la actualización del precio del contrato al final de cada año contractual, ya que este regiría para todo el año en cuestión.

De conformidad con lo expuesto, existe un desfase temporal entre la vigencia de los contratos de arrendamientos de vivienda, con respecto al plazo sobre el que se acuerda la fijación de salarios mínimos a nivel nacional. Se sugiere que esta inconsistencia pueda ser valorada por el órgano legislativo que estudia la propuesta, a fin de que se incorporen los dimensionamientos necesario para poder empatar el plazo de fijación del monto correspondiente a salarios mínimos, con respecto al año de vigencia de los contratos de arrendamiento que tendrán como punto de referencia ese monto antes expuesto.

De conformidad con el principio de conexidad, es posible concluir que el proyecto de ley guarda relación con el fin material de la norma y que la adición del inciso c) consiste en una medida de política pública progresiva; lo anterior, en el entendido de que incide sobre un rango poblacional de alquiler de vivienda que coincide con ser un sector vulnerable a nivel nacional. De este modo, se concluye en este criterio que la medida legislativa apoya como acción afirmativa un tratamiento necesario para que los



ECP-170-2023

Página 5

aumentos aprobados por la vía legislativa, puedan condicionarse a un escenario distinto cuando el monto de alquiler corresponda a un valor como es la referencia del salario mínimo de Trabajador en Ocupación no calificada.”

En vista de las apreciaciones del especialista, manifiesto que estoy de acuerdo con las observaciones realizadas al proyecto denominado Ley para limitar los aumentos en los alquileres de viviendas de menor valor. Reforma al artículo 67 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos (inquilinato), Ley N.º 7527 del 10 de julio de 1995 y sus reformas, Expediente: 23.301.

Con toda consideración y estima,

UCR | Firmado
digitalmente

Dr. Gerardo Hernández Naranjo
Director

GHN/JLM

C. Señora Anabelle Vargas Campos, Secretaria, Facultad de Ciencias Sociales
Archivo

Criterio técnico

Sobre el proyecto de «Ley para limitar los aumentos en los alquileres de viviendas de menor valor. Reforma al artículo 67 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos (inquilinato), Ley N.º 7527 del 10 de julio de 1995 y sus reformas, Expediente N.º 23.301»

Considerando que más de 800 mil personas habitan en viviendas alquiladas, el aumento del costo de la vida y de la inflación, hace que el incremento de los montos de los alquileres de viviendas, perjudique la calidad de vida y los ingresos de las familias de sectores populares. Por tanto, se determina que la reforma de Ley tiene un sentido de justicia social que se debe de apoyar en el fondo de la reforma. A continuación se presentan algunos aspectos a considerar para construir una reforma más justa socialmente:

1. **Año de la construcción.** Se debe de considerar el año de antigüedad como una variable para fijar aumentos en el precio del alquiler, lo cual va a permitir contextualizar los casos.
2. **Ajuste por región de planificación.** Se debe de generar un ajuste en los precios de alquiler de acuerdo con la región de planificación, ya que el costo de la vida, los ingresos y el precio de los alquileres varían de región en región.
3. **Aumentos salariales anuales.** Se debe fijar los aumentos en los precios de los alquileres proporcionales a los aumentos salariales anuales, ya que si el monto es mayor a estos aumentos se estaría afectando la capacidad adquisitiva de las familias inquilinas, lo cual perjudica, mayormente, a los grupos más vulnerabilizados. Además, esto debería de ser considerado, también, para todas las categorías ocupacionales y no solo una de ellas.
4. **Casas de lujo.** Estas restricciones debería de excluir los precios de alquiler de las casas de lujo, para continuar con los parámetros establecidos en la Ley de aumento hasta un 10%.

Sugerencia de corrección de redacción en rojo:

“c) No obstante lo dispuesto en los incisos anteriores, cuando el precio **del alquiler de** la vivienda sea inferior al monto equivalente al salario mínimo para Trabajadores en Ocupación No Calificada, la persona arrendadora está facultada, de pleno derecho, para reajustar el **precio del** alquiler de la vivienda, en un porcentaje igual o menor al aumento de los salarios mínimos para Trabajadores en Ocupación No Calificada, acordado por el Consejo Nacional de Salarios en los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato. En caso de que el aumento de los salarios mínimos para Trabajadores en Ocupación No Calificada en los doce meses anteriores sea mayor a la tasa de inflación

acumulada en los doce meses anteriores, el reajuste del precio se regirá por lo dispuesto en los incisos a) y b) anteriores”