



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.

(Acuerdo firme de la sesión N.º 6701, artículo 8, del 23 de mayo de 2023)

El Consejo Universitario, CONSIDERANDO QUE:

1. La Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos le solicitó criterio a la Universidad de Costa Rica sobre el Proyecto de Ley 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 7527 del 10 de julio de 1995 y sus reformas*, Expediente N.º 23.301 (oficio AL-CPOECO-0783-2022, del 18 de octubre de 2022).
2. La Rectoría solicitó el criterio institucional sobre el Proyecto de Ley 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 7527 del 10 de julio de 1995 y sus reformas*, Expediente N.º 23.301 (oficio R-6976-2022, del 18 de octubre de 2022).
3. El proyecto de ley¹ pretende que el alquiler de vivienda se reajuste con respecto a 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.
4. La Oficina Jurídica, por medio del Dictamen OJ-1060-2022, del 31 de octubre de 2022, señaló que el proyecto de ley *no tiene incidencia negativa en la autonomía universitaria, ni en sus diversos ámbitos de acción constitucional*.
5. Se recibieron comentarios y observaciones por parte del Instituto de Investigaciones en Ciencias Económicas (IICE-23-2023, del 6 de febrero de 2023) y de la Facultad de Ciencias Sociales (FCS-123-2023, del 16

¹ Propuesto por las siguientes personas diputadas: Jonathan Jesús Acuña Soto, Rocío Alfaro Molina, Priscilla Vindas Salazar, Antonio José Ortega Gutiérrez, Andrés Ariel Robles Barrantes y Sofía Alejandra Guillén Pérez.



de febrero de 2023). Del análisis realizado por el Órgano Colegiado se determina que:

- 5.1) Se requiere formular un proyecto que, de manera integral, aborde uno de los principales desafíos del país, asociado con la problemática de acceso a vivienda para los hogares más vulnerables, que permita mejorar las condiciones laborales y económicas de esa población.
- 5.2) Es necesario estimar con mayor precisión la población beneficiaria de la propuesta (porcentaje de hogares, tendencia en los últimos años, incidencia en los diferentes quintiles de ingreso, entre otros); así como los posibles efectos asociados con la propuesta (menor oferta de alquileres, aumento general de los alquileres, menor inversión en mantenimiento, efectos redistributivos, entre otros). Por último, analizar la conveniencia de incorporar otros criterios orientados hacia una reforma más justa (año de construcción de la vivienda, ubicación geográfica de la vivienda, aumentos salariales anuales y la exclusión de estas restricciones en el caso de las casas de lujo).
- 5.3) Debe solicitarse al Consejo Nacional de Salarios del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social su criterio, dado que el proyecto de ley utilizaría como referencia los salarios mínimos del país y no el Índice de Precios al Consumidor (IPC). Asimismo, para su implementación debe tomarse en cuenta el desfase temporal entre los contratos de arrendamiento de vivienda y el plazo sobre el cual se acuerdan los salarios mínimos a nivel nacional.
- 5.4) En la coyuntura económica y política nacional e internacional, el proyecto de ley utiliza como parámetro para establecer el porcentaje de aumento del costo de alquileres de viviendas, el porcentaje de incremento del salario mínimo para trabajadores no calificados; al respecto, se sugiere ampliar la justificación de ese criterio.
- 5.5) Se recomienda ajustar el texto del inciso c) de la propuesta, para que se lea de la siguiente manera:
 - 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.** (nuevo texto sugerido señalado en negrita).*

ACUERDA

Comunicar a la Asamblea Legislativa, por medio de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos, que la Universidad de Costa Rica recomienda **aprobar** el Proyecto de Ley 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 7527 del 10 de julio de 1995 y sus reformas*, Expediente N.º 23.301, siempre y cuando se analicen las observaciones y recomendaciones brindadas en el considerando 5.

La Universidad de Costa Rica queda en la mejor disposición de colaborar con el criterio de personas expertas para aportar en este proyecto de ley.

ACUERDO FIRME.