Decreto Ejecutivo N° \_\_\_\_\_\_\_\_\_ MIVAH-MEIC

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

LA MINISTRA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

Y LA MINISTRA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMERCIO

Con fundamento en las atribuciones y facultades que confieren los artículos 140 incisos 3), 8) y 18) y 146 de la Constitución Política del 7 de noviembre de 1949; 25, inciso 1), 27 inciso 1) y 28 inciso 2) acápite b) de la Ley Nº6227 del 2 de mayo de 1978, Ley General de la Administración Pública y el artículo 67 inciso b) de la Ley Nº7527 de 10 de julio de 1995 y sus reformas, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

Considerando:

1. Que mediante Ley Nº 9354 de 4 de abril del 2016, es reformado el artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley Nº7527 de 10 de julio de 1995 y sus reformas.
2. Que de acuerdo con la modificación introducida a la ley de cita, el inciso b) del artículo 67 dispone lo siguiente: **"***En los arrendamientos para vivienda, el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato. A falta de convenio entre las partes, se estará a las siguientes reglas:* (…) ***b)****Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al diez por ciento (10%), el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah), con base en consideraciones que tomen en cuenta el desarrollo de la actividad de la construcción y el equilibrio necesario entre prestaciones del arrendador y el arrendatario, establecerá el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, siempre que no sea inferior a ese diez por ciento (10%) ni mayor que la tasa anual de inflación*."
3. Que corresponde al Estado velar por el equilibrio necesario de prestaciones entre arrendador y el arrendatario en resguardo de los principios de seguridad jurídica, promoción de la paz social y buena fe en las relaciones existentes en materia de arrendamiento de vivienda como una manifestación de la política económica del Gobierno.
4. Que a tenor de la norma indicada, se encomendó al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, elaborar su reglamentación; siendo esta la finalidad y objeto del presente reglamento, por el cual se pretende brindar a la población la herramienta técnica para la implementación del inciso b) del artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley Nº7527 de 10 de julio de 1995 y sus reformas, por lo que para establecer el porcentaje adicional de aumento así fijado, el MIVAH considerará los datos emitidos por Instituto Nacional de Estadística y Censos según el índice de precios al consumidor acumulado, al momento en que se verifique que el aumento en la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato es mayor al diez por ciento (10%), estableciéndose a partir de esa inferencia el porcentaje adicional así requerido.
5. Que de conformidad con los artículos 16 inciso 1) y 158 inciso 4) de la Ley General de la Administración Pública, Ley N°6227 de 2 de mayo de 1978 y sus reformas, se dispone que: “*En ningún caso podrán dictarse actos contrarios a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia*.”, y que “*Se entenderán incorporadas al ordenamiento, para este efecto, las reglas técnicas y científicas de sentido unívoco y aplicación exacta, en las circunstancias del caso*.”, por consiguiente; en el caso concreto, la fijación que se aplicará al porcentaje de alquiler de vivienda en el supuesto del artículo 67 inciso b) de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley Nº7527 de 10 de julio de 1995 y sus reformas, está supeditada a la razonabilidad técnica respectiva, cuyos insumos derivan en gran parte de la fijación del Índice de Precios al Consumidor y también del Índice de Precios de Vivienda de Interés Social, emitidos por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).
6. Que de conformidad con el artículo 1 inciso a) y artículo 4 incisos b) y c) de la Ley Orgánica del Ministerio de Economía Industria y Comercio, Ley N° 6054 de 14 de junio de 1977 y sus reformas, es competencia del MEIC “*Participar en la formulación de la política económica del Gobierno y en la planificación nacional, en los campos de su competencia*”, estando entre sus funciones: “*Formular, dirigir y coordinar la política de precios, pesas y medidas, y de abastecimiento de mercado en el comercio interno*” y “*Promover en el país el uso de la normalización y participar activamente en su desarrollo.*”
7. Que en cuanto al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Protección al Ciudadano de Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Decreto Ejecutivo Nº 37045-MP-MEIC de 22 de febrero de 2012 y sus reformas, se considera que el presente reglamento no requiere del proceso de aprobación de mejora regulatoria, debido a que su objeto no es adicionar o modificar trámites ni requisitos a los arrendadores y arrendatarios, sino la incorporación de una fórmula que permita velar por el equilibrio de sus prestaciones cuando ocurra el supuesto contemplado en el inciso b) del artículo 67 de la Ley Nº 7527 supra citada, a fin de garantizar el debido respeto de los principios de seguridad jurídica, la paz social y buena fe entre las partes contractuales.
8. Que en atención a lo dispuesto en el artículo 361 de la Ley General de la Administración Pública, Ley Nº6227 de 2 de mayo de 1978 y sus reformas, se publicó el anteproyecto de reglamento en el sitio web http://www.mivah.go.cr a efecto de que las entidades representativas de carácter general o corporativo tuvieran conocimiento de éste y pudieran presentar sus observaciones en el plazo de diez días hábiles siguientes a la publicación del primer aviso en el Diario Oficial La Gaceta.
9. Que los avisos fueron publicados en La Gaceta N°\_\_\_\_ del \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_ y en La Gaceta N\_\_\_ de \_\_\_ 202\_\_\_, respectivamente. Por lo que a la fecha de emisión de este decreto se recibieron y atendieron las observaciones al anteproyecto indicado, siendo que el presente proyecto corresponde a la versión final aprobada.

**Por Tanto,**

Decretan:

**“Reglamento para la aplicación del inciso b) del artículo 67 de la Ley de General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley Nº 7527 de 10 de julio de 1995"**

Artículo 1. ─ Objeto. El presente reglamento tiene como fin establecer la fórmula técnica que corresponde ser aplicada para conservar el equilibrio de las prestaciones entre arrendador y arrendatario cuando sobrevenga el supuesto establecido en el inciso b) del artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley Nº7527 de 10 de julio de 1995 y sus reforma, fijando el porcentaje de ajuste máximo para el precio de alquiler mensual de una vivienda, cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al diez por ciento (10%).

Artículo 2. ─ Criterio aplicable. Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al diez por ciento (10%), el porcentaje adicional de ajuste por aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, siempre que no sea inferior a ese diez por ciento (10%) ni mayor que la tasa anual de inflación, deberá calcularse utilizando el siguiente criterio:

**10 % < P ≤ I**

Donde:

**"P"=** Porcentaje máximo de aumento permitido para el ajuste anual del precio de alquiler de vivienda.

**"I"=** Tasa de inflación acumulada de los doce anteriores al vencimiento de cada año del contrato.

Artículo 3. ─ Variables consideradas para la aplicación del ajuste. En el momento de definir el precio de alquiler de una vivienda, el propietario debe tomar en cuenta las variables que permitan un cálculo justo y equilibrado para ambas partes, arrendador y arrendatario, a la vez que garanticen su viabilidad o accesibilidad al arrendamiento.

Las variables consideradas para la fijación del ajuste indicado, dada su atinencia y la posibilidad real de obtener la información requerida, son las siguientes:

1. Variación porcentual del índice de precios de viviendas de interés social, acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato **(C**).
2. Porcentaje de viviendas alquiladas, según estado físico (**E)**.
3. Porcentaje de viviendas alquiladas, según zona (**Z**).
4. Porcentaje de viviendas alquiladas, según disponibilidad de servicio básicos (**S**).
5. Porcentaje de ingreso promedio Total del hogar, que gasta en alquilar (**G**).
6. Porcentaje de hogares que alquilan vivienda, según nivel de pobreza (**A**).

Dichas variables hacen referencia a factores afines al desarrollo de la actividad constructiva incluyendo los costos, así como a otros vinculados al estado de la vivienda y al ingreso de los inquilinos, en procura de alcanzar el equilibrio necesario entre prestaciones del arrendador y el arrendatario.

Artículo 4. ─ Factores. Dentro de los factores que afectan las variables que inciden en la fijación del ajuste, se identifican las siguientes:

1. El nivel general de precios para la construcción de una vivienda de interés social (el Índice de precios de vivienda de interés social comprende una canasta de más de 30 elementos conexos).
2. La localización de la vivienda (si está ubicada en zona urbana o rural.
3. El estado físico de la vivienda.
4. La disponibilidad de los servicios básicos (agua, electricidad, teléfono, Internet, etc.).
5. El flujo de ingresos esperados.

Artículo 5. ─ Fórmula y Metodología de cálculo del porcentaje máximo de ajuste. El porcentaje máximo de ajuste (aumento) es igual a la tasa de inflación base (B) del 10% más el 25%, 50% o 75% de la diferencia entre la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato (I) y la inflación base; según la nota final (NF) que resulta de la suma de los puntos obtenidos en la valoración de las seis variables consideradas (Ver Anexos: Tabla N°1).

Por consiguiente, las fórmulas a aplicar para la obtención de dicho porcentaje (P) son las

siguientes, según sea el caso:

 **P = B + (25% \* (I - B)), si 6 ≤ NF ≤ 10**

 **P = B + (50% \* (I - B)), si 10 < NF ≤ 14**

 **P = B + (75% \* (I - B)), si 14 < NF ≤ 17**

Donde:

**P =** Porcentaje máximo de aumento permitido para el ajuste anual del precio de alquiler de

vivienda.

**B =** Tasa de inflación base (10%).

**I =** Tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año

del contrato.

**NF =** Nota final resultante de la sumatoria de los puntos obtenidos en la valoración de las

variables consideradas.

Artículo 6. ─ Publicación del ajuste aprobado. El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en atención a las disposiciones del inciso b) del artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley Nº7527 de 10 de julio de 1995 y sus reformas, publicará, a más tardar, al día 15 de cada mes, en su página web www.mivah.go.cr, el porcentaje máximo de ajuste, indicado en el presente reglamento, que se aplicará al mes respectivo de emitido el índice de precios interanual por parte del Instituto Nacional de Estadística y Censos, una vez revisados los factores correspondientes.

Artículo 7. ─Vigencia. Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República. - San José a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_ de dos

mil \_\_\_\_\_\_\_.

**CARLOS ANDRÉS ALVARADO QUESADA**

|  |  |
| --- | --- |
| Irene Campos Gómez**MINISTRA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS** | Victoria Hernández Mora**MINISTRA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMERCIO** |
|  |  |

**ANEXOS:**

**Tabla N°1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Variable considerada** | **Valores posibles** | **Puntos por obtener** |
| **1.** Variación porcentual del índice de precios de viviendas de interés social, acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato **(C**). | C ≤ 5% | 1 |
| 5% < C ≤ 10% | 2 |
| 10% < C | 3 |
| **2.** Porcentaje de viviendas alquiladas, según estado físico (**E)**. \* | Malo | 1 |
| Regular | 2 |
| Bueno | 3 |
| **3.** Porcentaje de viviendas alquiladas, según zona (**Z**). \* | Rural  | 1 |
| Urbana | 2 |
| **4.** Porcentaje de viviendas alquiladas, según disponibilidad de servicio básicos (**S**). \* | No tiene servicios | 1 |
| Servicios deficientes | 2 |
| Servicios óptimos | 3 |
| **5.** Porcentaje de ingreso promedio total del hogar, que gasta en alquilar (**G**) | 15% < G | 1 |
| 10% < G ≤ 15% | 2 |
| G ≤ 10% | 3 |
| **6.** Porcentaje de hogares quealquilan vivienda, según nivel de pobreza (**A**). \* | Pobreza extrema | 1 |
| Pobreza no extrema | 2 |
| No pobres | 3 |

\* En estos casos, se obtiene un puntaje promedio ponderado, al sumar los productos de la multiplicación del porcentaje de viviendas u hogares -según corresponda-, que pertenecen a cada categoría, por los respectivos

puntos.

Una vez obtenidos los puntajes de cada variable, la Nota Final (NF) se calcula sumando los seis puntajes individuales; y, finalmente, se determina la fórmula a utilizar para el hallazgo de P.

Fuentes:

* El dato de la variable 1 es suministrado, mensualmente, por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).
* Los datos de las restantes 5 variables se obtienen de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHO) más reciente, que esté disponible en el momento de hacer el cálculo del porcentaje máximo de ajuste (P).

**Tabla N°2**

Ejemplo de la metodología aplicada, con **I = 16%**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Variable considerada** | **Valores posibles** | **Puntos por obtener** |
| **1.** Variación porcentual del índice de precios de viviendas de interés social, acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato **(C**). | **C** = 2,06%**C ≤ 5%** | 1 |
| **2.** Porcentaje de viviendas alquiladas, según estado físico (**E)**. \* | Malo=8,2% (1)Regular =36,1% (2)Bueno = 55,7% (3)**E = 2,5** | **2,5** |
| **3.** Porcentaje de viviendas alquiladas, según zona (**Z**). \* | Rural = 14,8% (1)Urbana = 85,2% (2)**Z = 1,85** | **1,85** |
| **4.** Porcentaje de viviendasalquiladas, según disponibilidad de serviciosbásicos (**S**). | No tiene servicios = 0,3% (1)Servicios deficientes = 2,6% (2)Servicios óptimos = 97,1% (3)**S = 3**  | **3** |
| **5.** Porcentaje de ingresopromedio total del hogar, quegasta en alquiler **(G**). | **G = 15%** | **2** |
| **6.** Porcentaje de hogares quealquilan vivienda, según nivel de pobreza (**A**). | Pobreza extrema = 4,5% (1)Pobreza no extrema = 14% (2)No pobres = 81,5% (3)**A = 2,8** | **2,8** |

**NF =** 1 + 2,5 + 1,85 + 3 + 2 + 2,8 **= 13,15**

**P =** 10% + (50% \* (16% - 10%)) **= 13%**