

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**

**COMISIÓN PERMANENTE ESPECIAL DE DISCAPACIDAD Y ADULTO MAYOR**

**LEY PARA GARANTIZAR EL ACCESO AL DERECHO DE LA VIVIENDA A LA  
PERSONA ADULTA MAYOR EN CONDICIÓN DE VULNERABILIDAD**

**EXPEDIENTE N.º 21.713**

**DICTAMEN UNÁNIME AFIRMATIVO  
(15 de julio de 2021)**

**CUARTA LEGISLATURA  
(Del 1º de mayo del 2021 al 30 de abril del 2022)**

**PRIMER PERÍODO DE SESIONES EXTRAORDINARIAS  
(Del 1º de mayo 2021 al 31 de julio de 2021)**

## DICTAMEN AFIRMATIVO UNÁNIME

### LEY PARA GARANTIZAR EL ACCESO AL DERECHO DE LA VIVIENDA A LA PERSONA ADULTA MAYOR EN CONDICIÓN DE VULNERABILIDAD

EXPEDIENTE N.º 21.713

#### ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Las suscritas Diputadas, integrantes de la Comisión Especial de Discapacidad y Adulto Mayor, con fundamento en los aspectos que se desarrollan a continuación, rendimos el presente DICTAMEN AFIRMATIVO UNÁNIME del Proyecto de Ley tramitado bajo el expediente 21.713 “**LEY PARA GARANTIZAR EL ACCESO AL DERECHO DE LA VIVIENDA A LA PERSONA ADULTA MAYOR EN CONDICIÓN DE VULNERABILIDAD**”, presentado a la Secretaría del Directorio el 26 de noviembre de 2019, iniciativa del Diputado Melvin Ángel Núñez Piña y otras señoras y señores diputados, y publicado el 12 de diciembre de 2019 en el alcance 276 de la Gaceta N° 237.

#### I- PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO DE LEY

Las viviendas comunitarias tipo albergue que se proponen serían residencias independientes, con áreas de uso común, y que deben ser construidas de manera que faciliten la autonomía de las personas beneficiarias, sin barreras arquitectónicas, ubicadas en áreas que no representen peligro, proporcionen seguridad, comodidad y adopten criterios de diseño y organización de espacios que estimulen y faciliten las relaciones grupales y privadas.

Además, estas viviendas deben permitir que las personas adultas mayores autogestionen su vida al interior de estas y reciban apoyo sociocomunitario promoviendo su socialización e integración.

Dentro de este esquema, cuando la persona adulta mayor beneficiaria no pueda vivir de manera independiente, necesite apoyo en sus actividades y requiera ser institucionalizada, o cuando fallezca, el bien quedaría disponible para ser entregado a otra persona adulta mayor que así lo requiera, dentro del mismo esquema.

Con ello, se lograrían perpetuar los recursos del Estado y se lograría mayor eficiencia en su uso, puesto que son limitados, con el objetivo de seguir atendiendo a esta población.

Para lograr la propuesta de texto sustitutivo que fue aprobada de manera unánime en la comisión, se realizaron varias reuniones virtuales o mesas de trabajo con personeros del CONAPAM, MIVAH, BANHVI y OBS, contando en varias de ellas con la participación de la Ministra de Vivienda, lo que garantiza el aporte de estas instituciones u organizaciones al proyecto de Ley.

#### II- TRAMITE EN COMISIÓN

Se realizaron las consultas obligatorias a las siguientes instituciones:

Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS)  
Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM)  
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)  
Corte Suprema de Justicia  
Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS)

Las respuestas recibidas fueron las siguientes:

**1. Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), mediante oficio IMAS-PE-AJ-181-2020. IMAS-GG-0552-2020 de 06 de marzo de 2020:**

El Instituto Mixto de Ayuda Social indica que “Sobre el **artículo 3**: se señala que el Instituto Mixto de Ayuda Social o bien, las organizaciones encargadas de administrar las viviendas comunitarias declararán la condición de pobreza de las personas adultas mayores. Se considera que la redacción actual presenta la declaratoria de vulnerabilidad a las organizaciones, sin mayor desarrollo normativo reglamentario, afecta el bloque de legalidad existente dentro del Sector Social. Al respecto, se considera que tal competencia, debe ser ejercida por el IMAS conforme a las normas vigentes, lo cual refuerza el principio de seguridad jurídica que debe regir este tipo de actuaciones administrativas.

Asimismo, se aclara que, con base en el marco normativo actual, no es competencia del IMAS, la declaratoria de “Riesgo Social”, esto debe tomarse en cuenta dado que en el proyecto de ley se otorga tal competencia, pero no se establece las herramientas y mecanismos requeridas para el ejercicio efectivo e idóneo de tal función. Por lo cual, se sugiere valorar lo pertinente y ajustar el numeral conforme a lo antes señalado”.

Sobre el **artículo 5**: indica “En este numeral, se recomienda que el primer párrafo se lea como se indica a continuación: (...) Las viviendas comunitarias podrán ser gestionadas y administradas por entes públicos, organizaciones o fundaciones legalmente constituidas que atiendan a personas adultas mayores y que hayan sido declaradas de bienestar social, una vez que hayan cumplido con los procedimientos y requisitos definidos al efecto, por parte del Instituto Mixto de Ayuda Social (...). Lo anterior para efectos de mayor claridad sobre los parámetros que se aplicarán para la declaratoria de bienestar social”.

Sobre el **artículo 6**: indica “Conforme al análisis de este artículo, se recomienda calificar el procedimiento aplicable para el proceso de donaciones, a efectos, de garantizar la seguridad jurídica a las distintas instancias”.

En conclusión, el Instituto Mixto de Ayuda Social, recomienda la objeción de los artículos indicados anteriormente.

**2. Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM), mediante oficio CONAPAM -DE- 298 -0- 2020 (C) de 05 de marzo de 2020:**

El Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor, indica: “..., desde el CONAPAM se brinda el apoyo al proyecto de ley sometido a consulta y solicita a los señores y

señoras diputados y diputadas, el apoyo necesario para su debida aprobación. Lo anterior, por cuanto se estaría ofreciendo una solución habitacional a aquellas personas adultas mayores que efectivamente requieren una vivienda y no la tienen, permitiendo a su vez perpetuar los limitados recursos públicos, destinados al bono de la vivienda para las personas adultas mayores”.

### **3. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), mediante oficio PE-0210-03-2020 de 06 de marzo de 2020:**

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, expresó al respecto de la consulta: *“Analizando con detalle el proyecto “Ley para garantizar el acceso al derecho de la vivienda a la población adulta mayor en condición de vulnerabilidad”, concluimos que el mismo es una buena alternativa, para evitar que se pierdan las casas que son asignadas mediante bono de vivienda para adulto mayor, pero el proyecto presenta serias falencias que deben ser subsanadas a nuestro criterio, entre ellos encontramos:*

*1.(...). Se concluye que actualmente se aplica la opción de bono de vivienda para adultos mayores, ya sean solos o en pareja, en el tanto ambos sean mayores de 65 años.*

*2.La modalidad propuesta de “viviendas comunitarias”, dejaría de ser “una alternativa residencial” para los adultos mayores en condición de pobreza o riesgo social (condición de vulnerabilidad), para pasar a ser “la regla”, al eliminarse la modalidad establecida en el Artículo 59 de la Ley del SFNV.*

*3.En el segundo Artículo 4 “Viviendas Comunitarias” el proyecto dispone que las estas serán facilitadas bajo la figura del “derecho de uso y habitación” (que como ya vimos en la exposición de motivos, se indicó podrán utilizar hasta cuando la persona adulta mayor necesite apoyo en sus actividades y requiere ser institucionalidad, momento en que, se deduce, deberá desocuparla y pasar a ser parte de centros de cuidado, albergues o asilos de ancianos).*

*Pero llama la atención la atención que el proyecto prevé ir más allá de del derecho de uso y habitación de las viviendas comunitarias y dispone, en el mismo artículo 4, que “El modelo podrá requerir de una modalidad de atención diurna adicional con el fin de asegurar el acceso de personas adultas mayores a los servicios que allí brinden”. Asimismo, que este servicio se dará en las áreas comunes del proyecto y no en las viviendas, que estarán asignadas y que los “usuarios diurnos de servicio” también deberán tener la condición de vulnerabilidad que los beneficiarios, respecto de lo cual el proyecto es totalmente omiso.*

*4.Otro aspecto fundamental del proyecto es que dispone que las viviendas comunitarias podrán ser “gestionadas y administradas por entes públicos, organizaciones o fundaciones legalmente constituidas que atienden a personas adultas mayores y que hayan sido declaradas de bienestar social por el IMAS”, es decir, desde nuestro entender, podrán ser administradas por entes públicos u organizaciones privadas.*

*5. Ya no serán personas físicas las beneficiarias del Bono de Vivienda, con lo cual ya podemos señalar que el título del artículo 7 no se corresponde con lo normado, sino que los beneficiados serán entes públicos o privados con la finalidad de que desarrollen y den mantenimiento a los proyectos de vivienda comunitaria con el beneficio del bono de vivienda; y lo anterior, sin indicar, ni siquiera, por cuanto tiempo se deberá dar el mantenimiento a los proyectos de vivienda comunitaria con el beneficio del bono de vivienda; y lo anterior, sin indicar, ni siquiera, por cuanto tiempo se deberá dar el mantenimiento, ni cuáles serán los requisitos técnicos constructivos de las viviendas comunitarias y sus espacios comunes.*

*6. Conforme a lo dispuesto en el numeral 8 del proyecto de ley, se establece claramente que los inmuebles donde se desarrollen las viviendas comunitarias deberán estar inscritas en el Registro Inmobiliario a nombre de las organizaciones o instituciones -ya sabemos que pueden ser públicas o privadas-, que las administren. Lo cual nos llevan a preguntarnos ¿Qué ocurre con la propiedad y el desarrollo, si tratándose de una persona jurídica privada la administradora y propietaria del inmueble es declarada insolvente, se autodisuelve, se fusiona con otra organización, etc.?*

*7. Por último, y no menos importante es la reforma que se pretende hacer al Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, mediante la cual, no solo eliminan el Bono de la Vivienda para el adulto mayor, sino también para discapacitados, que tampoco puedan realizar labores que le permitan el sustento o que carezcan de núcleo familiar que puedan brindárselos, agregando entre los proyectos a financiar con recursos del FOSUVI los “proyectos de viviendas comunitarias destinadas a ser usadas por personas adultas mayores”*

*Así las cosas, nos permitimos reiterar, que la intención del legislador es loable, y busca una finalidad que pretenda solventar la necesidad de vivienda para los adultos mayores, no obstante, el proyecto de ley analizado, resulta omiso, contradictorio y con vicios legales, que de no ser solventados o subsanados, y en caso de llegar a aprobarse en los términos planteados, puede ser el fracaso de un beneficio social y derecho de nuestros adultos mayores solos, con pareja o con núcleo familiar.*

#### **4. Corte Suprema de Justicia, mediante oficio 069-P--2020 de 02 de marzo de 2020:**

No se pronunciaron ante la consulta del proyecto de ley, dado que no se refiere a la organización o funcionamiento del Poder Judicial, según lo establecido en el artículo 167 de la Constitución Política.

#### **5. Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), mediante oficio PE-0512-2020 de 12 de marzo de 2020:**

Solicitaron prórroga para contestar, sin embargo, a la fecha de emitido este informe de subcomisión no se han referido.

### **III- INFORME DE SERVICIOS TÉCNICOS**

A la fecha en que se rinde el presente informe de subcomisión, se cuenta con el informe jurídico del Departamento de Servicios Técnicos a que se refiere el artículo 118 del Reglamento Legislativo.

Del informe del Departamento de Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa, oficio **AL-DEST-IJU-197-2020**, se desprenden los siguientes argumentos:

### **Análisis del articulado**

<b>Propuesta Expediente N° 21.713</b>	<b>Observaciones</b>
<p><b>ARTÍCULO 1-Objetivo</b> La presente ley tiene por objeto garantizar el derecho a la vida digna, protección de la integridad física, autonomía, independencia y el acceso a la vivienda de las personas adultas mayores, por medio de la promulgación de un marco jurídico que permita la creación de viviendas comunitarias como una alternativa residencial para personas adultas mayores autovalentes y en condición de vulnerabilidad.</p>	<p>En realidad, debería denominarse “Objeto” de la ley y no objetivo, que es un término más académico que jurídico. Como se dijo anteriormente, esta asesoría considera que no debería existir una nueva ley (dispersión), siendo que ya se tiene en la Ley N° 7935 Ley Integral de la Persona Adulta Mayor, de 25 de octubre de 1999, el inciso p) del artículo 35, que de seguido vamos a citar: “ARTÍCULO 35.- Funciones Serán funciones del Consejo: (...) p) El financiamiento de programas para viviendas comunitarias en modalidad de albergue para personas adultas mayores solas o en pareja.2 (...)” Además en el Transitorio I de la Ley de Fortalecimiento del Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM), N° 9188 del 28 de noviembre de 2013, se indica lo siguiente: TRANSITORIO I.- El financiamiento de programas para viviendas comunitarias dispuesto en el inciso p) del artículo 2 de esta ley será reglamentado por la Junta Rectora de Conapam en un plazo máximo de seis meses, contado a partir de la entrada en vigencia de esta ley. La diferencia con la propuesta estriba en que la mayoría de fondos invertidos por Conapam en albergues proviene de los recursos dados a través de la Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, N° 5662, de 25 de octubre de 1999, específicamente del artículo 3 inciso ñ), y no se utiliza en los proyectos de Conapam</p>

	<p>la figura de usufructo. Volviendo al contenido del artículo 1º, básicamente lo que allí dispone son competencias que le corresponden por ley al Conapam, cuyo marco jurídico es abundante en responsabilidad a ese Consejo, como los es, indudablemente garantizar el derecho a la vida digna, protección de la integridad física, autonomía, independencia y el acceso a la vivienda de las personas adultas mayores.</p>
<p><b>ARTÍCULO 2-</b> Ámbito de aplicación Esta ley será aplicable a todas las personas mayores de sesenta y cinco años, siempre que residan legalmente en Costa Rica y que hayan sido declaradas en condición de pobreza o riesgo social por autoridad competente.</p>	<p>Artículo 2. Este artículo fija la edad mínima que es el rango superior a sesenta y cinco años lo cual es conteste con la legislación vigente. No hace diferencia entre nacionales y extranjeros, siempre que estos últimos residan legalmente en Costa Rica, cuestión que esta asesoría comparte y que deriva de instrumentos internacionales sobre derechos humanos, como el artículo 24 de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, Ley N° 9394, de 8 de setiembre de 2016. No obstante, lo dicho, esta asesoría ve como un límite o restricción contraria a la legislación nacional y convencional que las personas adultas mayores “hayan sido declaradas en condición de pobreza o riesgo social por autoridad competente.” No necesariamente una persona adulta mayor en necesidad de abrigo y vivienda cumple con esas condiciones, la casuística es más amplia que la pobreza o el riesgo social. Por ejemplo, el abandono no tiene clase social. Y otra cuestión, el proponente abunda en el siguiente artículo en cuanto a que se entiende por “autoridad competente”, y ahí haremos otros comentarios. El Expediente N° 17645 ampliaba el ámbito de protección prioritaria las personas adultas mayores que se encontraran en cualquiera de las siguientes situaciones de estado de necesidad: a) En riesgo social b) Desamparo familiar, social, económico o en indigencia c) Excluidas del núcleo familiar</p>

	d) Carecer de medios de subsistencia e) Necesidad de vivienda
<p><b>ARTÍCULO 3-Condición de vulnerabilidad</b>  Para efectos de esta ley, se considerarán en pobreza o riesgo social de las personas adultas mayores que hayan sido así declarados el Instituto Mixto de Ayuda Social, o bien, por las organizaciones encargadas de administrar las viviendas comunitarias.</p> <p>En el caso de que la condición de vulnerabilidad sea determinada por organizaciones responsables de las viviendas comunitarias, previo a la declaratoria, deberán realizar estudios socioeconómicos, los cuales deben cumplir los parámetros y lineamientos establecidos por el Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (en adelante Conapam).</p>	<p>Artículo 3. Señala que, para los efectos de la ley, se considerarán en pobreza o riesgo social de las personas adultas mayores, aquellas que hayan sido así declarados por el Instituto Mixto de Ayuda Social, o bien, por las organizaciones encargadas de administrar las viviendas comunitarias.</p> <p>De seguido indica el numeral que cuando la condición de vulnerabilidad sea determinada por organizaciones responsables de las viviendas comunitarias, previo a la declaratoria, deben realizar estudios socioeconómicos, con parámetros y lineamientos establecidos por el Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (en adelante Conapam). Esta asesoría tiene amplias reservas para que organizaciones privadas queden habilitadas para declarar sujeto beneficiario a una persona adulta mayor, para ello existe un sistema de datos en la institucionalidad, tanto en el Imas como en Conapam. El artículo 51 de la Ley N° 7052 del 13 de noviembre de 1986, que es la ley que afecta esta iniciativa 21713, dispone que corresponde a Conapam declarar y certificar a las personas elegibles, cuando son adultas mayores, para recibir beneficios del fondo de vivienda. El numeral así: "Artículo 51.- Serán elegibles para recibir el beneficio del fondo, las familias, las personas con discapacidad con o sin núcleo familiar, las parejas jóvenes y las personas adultas mayores sin núcleo familiar que no tengan vivienda o que, teniéndola, dichas viviendas requieran reparaciones o ampliaciones. Asimismo, sus ingresos mensuales no deberán exceder el máximo de seis veces el salario mínimo de una persona obrera no especializada de la industria de la construcción. La condición de personas adultas mayores sin núcleo familiar y de personas con discapacidad deberán ser</p>



	<p>certificadas por el Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (Conapam) y por el Servicio de Certificación de la Discapacidad (Secdis), respectivamente.” Dicho lo anterior, se recomienda eliminar de este artículo 3 todo lo referente a la declaratoria que puedan hacer los sujetos u organizaciones de derecho privado.</p>
<p><b>ARTÍCULO 4-</b> Definiciones Para efectos de la presente ley se aplicarán las siguientes definiciones:</p> <p>a) Viviendas comunitarias: conjunto de viviendas independientes y adaptadas para ser habitadas por personas adultas mayores. Tendrán áreas de uso común y deberán ser construidas de manera que faciliten la autonomía de las personas beneficiarias, estarán ubicadas en áreas que no representen peligro, proporcionen seguridad, comodidad y se adopten criterios de diseño y organización de espacios que estimulen y faciliten las relaciones grupales y privadas de la población beneficiada.</p> <p>b) Abandono: la falta de acción deliberada o no para atender de manera integral las necesidades de una persona mayor, que ponga en peligro su vida o su integridad física, psíquica o moral.</p> <p>c) Atención integral: satisfacción de las necesidades físicas, materiales, biológicas, emocionales, sociales, laborales, productivas y espirituales de las personas adultas mayores. Para facilitarles una vejez plena y sana, se considerarán sus hábitos, capacidades funcionales y preferencias.</p> <p>d) Autovalente: capacidad que tienen las personas adultas mayores de</p>	<p>Artículo 4. Esta asesoría ha observado que las definiciones planteadas, en buena medida corresponden al Proyecto de Ley N° 17645 (archivado por cumplimiento de plazo cuatrienal), el cual establecía en su artículo 2 las siguientes definiciones: ARTÍCULO 2.- Definiciones. Para efectos de la presente Ley se precisan las siguientes definiciones: - Albergue: es el conjunto de viviendas adaptadas para ser habitadas por personas adultas mayores. - Abandono: es la resistencia voluntaria de la familia a contribuir con la satisfacción de las necesidades básicas de las personas adultas mayores a cuyo sostén legal y social deben concurrir. - Atención integral: son las acciones destinadas a satisfacer las necesidades económicas, físicas, materiales, emocionales, sociales, laborales, culturales, 9 educativas, recreativas, productivas y espirituales de las personas protegidas por esta Ley. - Autonomía personal: es la capacidad que tienen las personas adultas mayores de intervenir en su propia iniciativa y tomar las decisiones en los diferentes ámbitos. - Autovalente: es la capacidad que tienen las personas adultas mayores de valerse por sí mismas, lo cual quiere decir, que aunque tengan padecimientos, o limitaciones físicas, están en capacidad de cuidarse, atenderse, e incluso colaborar con otras personas. - Comodato: es el contrato por el cual una parte entrega a la otra gratuitamente un bien inmueble para que haga uso de él, debiendo restituirlo después de terminado el uso. - Comodante: es la persona propietaria del inmueble, es</p>

<p>valerse por sí mismas, lo cual quiere decir que, aunque tengan padecimientos o limitaciones físicas, están en capacidad de cuidarse, atenderse, e incluso colaborar con otras personas.</p> <p>e) Derecho de uso y habitación: el derecho de uso es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa; referido a una vivienda, consiste en la utilidad de morar en ella y se llama derecho de uso y habitación.</p> <p>f) Persona beneficiaria: persona adulta mayor en condición de vulnerabilidad determinada, que recibe el inmueble para su uso y habitación.</p>	<p>decir cualquier entidad pública o privada sin fines de lucro y declarada de bienestar social. - Integración social: Es el proceso de desarrollo de capacidades y creación de oportunidades en los órdenes económico, social y político para que las personas adultas mayores sujetas de protección de esta Ley, puedan reincorporarse a la vida comunitaria con pleno respeto a su dignidad, identidad y derechos sobre la base de la igualdad y equidad de oportunidades para una vida activa y productiva. - Persona beneficiaria: La persona adulta mayor que recibe el inmueble para su uso, el cual bajo ninguna modalidad lo adquirirá en propiedad. Citado el artículo del proyecto que fue archivado; en esta iniciativa se agregan en el artículo 4 algunas definiciones que a continuación procedemos a analizar. Inciso a) Se refiere a viviendas comunitarias cuya redacción ha sido muy semejante a parte de lo que fue el contenido del artículo 6 del Expediente de reiterada cita N° 17645. Sobre definiciones y características de hogares comunitarios ha de tomar en cuenta el legislador los artículos 1, 2 y 13 de la Ley N° 5395 de 30 de octubre de 1973, "Ley General de Salud"; y el artículo 2 inciso ch) de la Ley N° 5412 de 8 de noviembre de 1973, "Ley Orgánica del Ministerio de Salud"; asimismo, fundamentalmente el Decreto Ejecutivo "Normas para la Habilitación de Hogares Comunitarios" N° 30695-S, de 23 de agosto de 2002. Inciso b) El abandono de persona adulta mayor es un tipo penal, incorporado recientemente en la Ley N° 4573 Código Penal, de 4 de mayo de 1970 y sus reformas, mediante la Ley que penaliza el abandono de las personas adultas mayores, N° 9857 del 15 de junio del 2020, cuyo artículo 142 bis dice lo siguiente: 10 Artículo 142 bis- A quien teniendo la obligación de cuidar abandone a una persona adulta mayor en estado de vulnerabilidad, se le aplicará la pena de</p>
--	---

	<p>diez a cien días multa o de uno a seis meses de prisión. La sanción será de seis meses a tres años de prisión, si a consecuencia del abandono se pone en peligro la vida, la salud física, mental o social de la persona adulta mayor, siempre que no esté más severamente penado. Si resultara grave daño en el cuerpo o en la salud de la persona adulta mayor, la pena será de tres a seis años de prisión. Si a consecuencia del abandono ocurriera la muerte de la persona adulta mayor, será sancionado con una pena de prisión de seis a diez años, siempre que no esté más severamente penado. Claro está que la persona en abandono debe tener un rescate, una solución que brinde la sociedad, y la propuesta de ley en ese sentido es loable pues busca un modelo de atención. Que se incluya la definición de abandono, no significa para esta asesoría que en nada modifica o altera el contenido del tipo penal supra. Más bien, las organizaciones e instituciones que detecten el abandono deberían poner el asunto en el Ministerio Público para que siga el proceso establecido en la norma penal del 142 bis, y quizá eso se pueda agregar en la definición. Inciso c) Esta definición está incluida en el artículo 2 de la Ley 7935 Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, de 25 de octubre de 1999 y sus reformas, en lo que corresponde dice: Atención integral: Satisfacción de las necesidades físicas, materiales, biológicas, emocionales, sociales, laborales, productivas y espirituales de las personas adultas mayores. Para facilitarles una vejez plena y sana, se considerarán sus hábitos, capacidades funcionales y preferencias. Entonces, lo que el proyecto establece es una copia literal de lo que ya está estipulado en el ordenamiento jurídico. No se requiere duplicar conceptos o definiciones. Inciso d) La definición de autovalente es una copia de la definición</p>
--	--

	<p>que estaba incluida en el Proyecto de Ley N° 17645. Sobre el contenido no tenemos observación alguna. Inciso e) La definición “Derecho de uso y habitación” es central porque en ella descansa el sentido jurídico del proyecto. Los proponentes entienden el derecho de uso como un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa, luego dice “referido a una vivienda, consiste en 11 la utilidad de morar en ella y se llama derecho de uso y habitación”. La redacción no es satisfactoria. Nada más adelantar que el Proyecto de Ley no desarrolla los alcances civiles y notariales de la figura altamente enraizada en nuestro ordenamiento jurídico del derecho de uso y habitación, por ello, no se les debe denominar a los adultos mayores beneficiarios propietarios sino usuarios. Aquí tendríamos que configurar que este proyecto remite directamente al Código Civil; Ley N° 63 de 28 de setiembre de 1887, en su Título III que es amplio en el desarrollo de los derechos de usufructo, uso y habitación separados de la propiedad. ¿La pregunta que se hace esta asesoría es, cuáles normas del Código Civil son aplicables a esta figura? No hay una respuesta clara que se refleje en la iniciativa que estamos examinando. Vamos a ahondar más sobre esto en el artículo 4 (repetido) siguiente, que debería ser 5, que establece nuevamente el tema del derecho de uso y habitación. Inciso f) Este inciso señala “f) Persona beneficiaria: persona adulta mayor en condición de vulnerabilidad determinada, que recibe el inmueble para su uso y habitación.” Lo anterior quiere decir que bajo ninguna circunstancia la persona adulta mayor recibe el bien inmueble en calidad de propietario. La intención del proyecto es que los recursos estatales se otorguen a las instituciones u organizaciones privadas acreditadas que atiendan a personas adultas mayores y que</p>
--	---

	estén debidamente declaradas de bienestar social, aptas para recibir subsidios para el desarrollo y mantenimiento de proyectos de vivienda comunitaria para personas adultas mayores. En otras palabras, se elimina el bono personal que está actualmente comprendido en el párrafo segundo
<p><b>ARTÍCULO 4-</b> Viviendas comunitarias Las viviendas comunitarias definidas en el inciso a) del artículo anterior serán facilitadas a personas adultas mayores mediante la figura del derecho de uso y habitación, toda vez que haya sido comprobada la condición de pobreza o riesgo. El modelo podrá requerir de una modalidad de atención diurna adicional con el fin de asegurar el acceso de las personas adultas mayores a los servicios que allí se brinden.</p>	<p>Artículo 4 (Sic) número repetido El artículo dice literalmente lo siguiente:  <b>ARTÍCULO 4-</b> Viviendas comunitarias Las viviendas comunitarias definidas en el inciso a) del artículo anterior serán facilitadas a personas adultas mayores mediante la figura del derecho de uso y habitación, toda vez que haya sido comprobada la condición de pobreza o riesgo. El modelo podrá requerir de una modalidad de atención diurna adicional con el fin de asegurar el acceso de las personas adultas mayores a los servicios que allí se brinden. Este artículo repetido con el número 4, y el inciso a) del artículo anterior, también 4, es un extracto con algunas variantes del artículo 6 del Proyecto de Ley N° 17645 (archivado). Véase la similitud con los párrafos segundo y cuarto del expediente archivado: <b>ARTÍCULO 6.-</b> Viviendas comunitarias. Las viviendas comunitarias son residencias independientes, con áreas de uso común, concebidas bajo la modalidad de albergues. Deberán ser construidas de manera que faciliten la autonomía de las personas beneficiarias, ubicarse en áreas que no representen peligro, proporcionar seguridad, comodidad y adoptar criterios de diseño y organización de espacios que estimulen y faciliten las relaciones grupales y privadas. Serán facilitadas a personas adultas mayores mediante la figura del contrato de comodato, dependiendo del puntaje que cada persona evaluada obtenga en una ficha de calificación social, que, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo primero, definirá el Conapam.</p>

	<p>Permitirá que las personas adultas mayores autogestionen su vida al interior de ella y reciban apoyo socio comunitario que promueva su socialización e integración. Está focalizado en personas beneficiarias autovalentes que requieran solución habitacional, deseen vivir solas o en pareja afectiva de hecho o derecho y que estén dispuestas a participar en un modelo de apoyo socio comunitario. El modelo podrá contar con una modalidad de atención diurna adicional con el fin de asegurar el acceso de las personas adultas mayores a al menos alguno de los servicios que allí se brinden. Sin embargo, esta propuesta 21713 menciona el contrato civil de uso y habitación mientras que la otra iniciativa del expediente 17645 hablaba del comodato – préstamo-. He ahí la diferencia. Sobre el tema que nos ocupa en este expediente sub examine, que es la figura del derecho de uso y habitación, el usuario, en este caso, persona adulta mayor, tiene únicamente el derecho real de goce o disfrute<sup>4</sup> de una cosa ajena que alguien tiene sobre una cosa perteneciente, por determinado tiempo o de por vida. La legislación establece que tratándose de personas físicas este es vitalicio, y siendo de personas jurídicas, según el artículo 359 del Código Civil este derecho será de 30 años (no es el caso del proyecto, pues siempre van a ser personas físicas). La forma más común de constituir el usufructo es mediante el testamento y la donación, y este es de carácter gratuito. Con el proyecto de ley se está diseñando una ampliación a la figura jurídica, en sentido que la institución u organización no testa ni dona, sino que es una relación contractual bilateral, casi equivalente al arrendamiento, pero sin serlo, pues supone que no hay una contraprestación, aunque el proyecto de ley no lo determina. El artículo 335 del Código Civil señala como objeto del usufructo a: toda clase de bienes muebles e inmuebles,</p>
--	---

	<p>corporales e incorporales, o siempre que no sea personalísimo e intransmisible. Las disposiciones señaladas para el derecho del usufructo aplican para el derecho de uso y habitación según se desprende de lo consignado en el artículo 366 del Código Civil, el cual dice: "Artículo 366.- Cuando en vez del usufructo completo, corresponda a una persona el uso de la cosa o habitación del edificio, en falta de definición del título, ese derecho se regirá por las reglas del usufructo, ...". Entonces, según este numeral, el derecho de uso y habitación, constituye un usufructo limitado, pues no se puede exigir más que los que basten para satisfacer sus necesidades y las de su familia (art. 367 ibídem). Incluso el artículo 368 manifiesta que el usuario no puede vender, alquilar, ni en forma alguna traspasar a otro su derecho. El derecho de uso es además un derecho personalísimo, por lo cual, según lo establecido en el artículo 369 del Código Civil, el mismo no se trasmite, vende, arrienda, hipoteca, ni se embarga. Respecto del derecho de habitación hay que tener presente que al mismo se le aplican las licencias que rigen para el derecho de uso, y tal y como se desprende del precitado artículo 366 del Código Civil, el mismo puede ser aplicado para la habitación de una casa. Ciertamente, las personas usufructuarias no adquieren la nuda propiedad de la vivienda.</p>
<p><b>ARTÍCULO 5-</b> Administración de las viviendas comunitarias Las viviendas comunitarias podrán ser gestionadas y administradas por entes públicos, organizaciones o fundaciones legalmente constituidas que atiendan a personas adultas mayores y que hayan sido declaradas de bienestar social por el Instituto Mixto de Ayuda Social.</p>	<p>Artículo 5. En complemento con este artículo 5 está el artículo 8, pues en este último se señala quienes pueden ser los dueños del dominio o nuda propiedad de los inmuebles que se dan en uso y habitación, coincide que los dueños de las viviendas comunitarias son, a su vez, gestores y administradores (aunque no hay nada que impida la contratación de terceros), nos referimos a los entes públicos, organizaciones o 14 fundaciones legalmente constituidas que atiendan a</p>

<p>Los responsables de administrar las viviendas comunitarias tendrán las siguientes obligaciones:</p> <p>a) Administrar los cupos de ingreso a las viviendas comunitarias, así como realizar las gestiones que corresponda para asegurar el acceso expedito y puntual de las personas adultas mayores.</p> <p>b) Asegurar a las personas beneficiarias la atención integral, así como velar por su integración activa a las actividades recreativas y de participación social y comunitaria.</p> <p>c) Garantizar de forma permanente el respeto a la dignidad, los derechos humanos y la participación protagónica de las personas, familias o comunidades.</p> <p>d) Garantizar que estas viviendas sean ocupadas exclusivamente por personas adultas mayores en condición de pobreza y/o riesgo social.</p> <p>e) Brindar mantenimiento a la infraestructura de las viviendas.</p>	<p>personas adultas mayores y que hayan sido declaradas de bienestar social por el Instituto Mixto de Ayuda Social. En efecto, como el proyecto de ley no lo establece claramente, podría darse el caso que el dueño y administrador sea el mismo, o bien, que el dueño subcontrate a un gestor o administrador. El tema es, que esa figura, el dueño, sea una de las partes, como requisito sine qua non en la firma de los contratos de uso y habitación. Y, a propósito de ello, el proyecto de ley tampoco indica el tipo de documento que se ha de firmar entre el usuario persona adulta mayor y la otra parte, sea el dueño u apoderado. No se tiene ninguna observación de los incisos a) al c). Respecto del inciso d) ya hemos dicho que es muy limitado indicar en la ley que serán ocupadas exclusivamente por personas adultas mayores en condición de pobreza y/o riesgo social. Hemos indicado arriba que hay otras situaciones que le acaecen a las personas adultas mayores que no necesariamente cumplen estas dos únicas condiciones, con lo cual, el límite dispuesto atentaría con los derechos de esta población vulnerable, este tipo de alcance debería quedar un poco más abierto de modo que el análisis de cada caso determine la declaratoria de beneficio. Para terminar con los incisos, se tiene como obligación de los gestores o administradores en el inciso e) “Brindar mantenimiento a la infraestructura de las viviendas.” Esta asesoría no encuentra detalle de las fuentes de subvención o financiamiento permanente para los entes y organizaciones de cara a las viviendas comunitarias. Tampoco el proyecto es claro si los inmuebles comunitarios de construirán o serán arrendados. Tomo en cuenta el legislador que el mantenimiento de los inmuebles sea construidos o arrendados tienen costes mensuales, y no se vislumbra en el proyecto fuente de</p>
--	--



	<p>financiamiento permanente, dado que el uso y habitación se supone, aunque no lo dice el proyecto de ley que es gratuito para la persona adulta mayor, y este punto también debe ser aclarado. Aquí volvemos al asunto de que el derecho de uso y habitación de las unidades habitacionales o viviendas se haría mediante la suscripción de un contrato, sin limitación en el tiempo de adultos mayores autovalentes. Este contrato deberá contener la forma de notificación personal al usuario, para efectos de los procedimientos civiles o administrativos que corresponda. El proyecto es absolutamente omiso sobre el “documento” que es un “contrato” de uso y habitación, tampoco se dice si se debe otorgar en escritura pública o en documento privado, ni siquiera si es inscrito como anotación en la finca respectiva en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional de Costa Rica, sección de inmuebles, como se suelen inscribir los usufructos. Pareciera que esta no es la modalidad, pero el proyecto de ley no aclara estos asuntos de tipo jurídico. 15 Recordemos que el derecho de uso, según nuestra legislación, constituye un usufructo limitado, al cual se le aplica lo relativo al derecho de usufructo establecido en los artículos 366, 367, 368 todos del Código Civil, que consiste en el uso limitado de la cosa, en este caso del inmueble por parte del adulto mayor. En fin, insistimos en que se determine quien detenta el derecho real, mientras el derecho de uso que también es real, pero al mismo tiempo personalísimo lo tendría la persona adulta mayor. Y, ese derecho limitado, no se podría transmitir, vender, arrendar, hipotecar, ni lo podrían poner en garantía individualizada, pues no sería entonces sujeto de embargo.</p>
<p><b>ARTÍCULO 6-</b> Donaciones Se autoriza a las instituciones y órganos de la Administración Pública Central y descentralizada, así como a</p>	<p>Artículo 6. Este artículo es una autorización a las instituciones y órganos de la Administración Pública Central y descentralizada, así como a las empresas</p>

<p>las empresas públicas, donar bienes muebles e inmuebles de su propiedad a instituciones públicas u organizaciones sin fines de lucro declaradas de bienestar social, con el objeto de construir o mejorar viviendas comunitarias que atiendan población adulta mayor.</p> <p>En caso de que la donación se trate sobre bienes inmuebles sujetos a desafectación legislativa, deberá promulgarse la correspondiente ley.</p>	<p>públicas, donar bienes muebles e inmuebles de su propiedad a instituciones públicas u organizaciones sin fines de lucro declaradas de bienestar social, con el objeto de construir o mejorar viviendas comunitarias que atiendan población adulta mayor. Aquí dos observaciones, la primera, queda a voluntad de los entes y órganos el donar lo que significa que no hay seguridad que se realicen o se concreten. Pero lo que si preocupa a esta asesoría y aconsejamos se corrija es el tema genérico y en abstracto de autorizar organizaciones sin fines de lucro (son sujetos de Derecho Privado) declaradas de bienestar social receptor bienes o inmuebles de entes o órganos del Estado. Este tipo de donación particular debe ser tramitada por un proyecto de ley de autorización y aprobado por la Asamblea Legislativa. En este caso, no solo de bienes inmuebles sujetos a desafectación legislativa, sino a todo tipo de bien inmueble, estén o no afectados, por tratarse de fondos públicos que salen de la órbita del Estado centralizado o descentralizado.</p>
<p><b>ARTÍCULO 7-</b> Aplicación del bono familiar de vivienda para personas adultas mayores</p> <p>Se autoriza al Banco Hipotecario de la Vivienda para que, por medio del Fondo de Subsidios para Vivienda (Fosuvi) y previa autorización expresa y motivada de su Junta Directiva, otorgue a las instituciones u organizaciones que atiendan a personas adultas mayores y que estén debidamente declaradas de bienestar social, subsidios para el desarrollo y mantenimiento de proyectos de vivienda comunitaria para personas adultas mayores.</p>	<p>Artículo 7- El artículo es otra autorización que no cumple con el principio de legalidad o reserva de ley en cuanto a la falta de parámetro de discrecionalidad respecto a las inversiones (montos económicos) que podrá aprobar la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda para que, por medio del Fondo de Subsidios para Vivienda (Fosuvi) aplique el bono familiar de vivienda para personas adultas mayores. Tómese en cuenta que hay proyectos individuales y otros de aplicación colectiva del bono. Pero siempre debería existir un parámetro técnico y objetivo. La autorización aquí planteada es irrestricta. Esta asesoría observa positivo que se indique que los fondos se dirijan a la atención de personas adultas mayores y que estén debidamente declaradas como beneficiarios de bienestar social, y que sean subsidios para el desarrollo y 16</p>

	<p>mantenimiento de proyectos de vivienda comunitaria para personas adultas mayores. El Fondo de Subsidios para Vivienda (Fosuvi) se regula en la Ley número 7052 a partir del artículo 46 que, en lo que interesa, dice: “Artículo 46.- Se crea el Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), con el objetivo de que las familias, las personas con discapacidad con o sin núcleo familiar, las parejas jóvenes y las personas adultas mayores sin núcleo familiar, de escasos ingresos, puedan ser propietarias de una vivienda acorde con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas y que el Estado les garantice este beneficio. ... “Es relevante, para efectos de considerar la pretensión del artículo, que se deja en mano de la Junta Directiva del Banhvi definir si conviene o no otorgar recursos del Fosuvi para proyectos de vivienda comunitaria, pues la norma constituye una autorización y no un mandato. Finalmente, ojalá dilucidado, que no sea autorización sino parte de la ley, esta asesoría comparte el hecho que Banhvi pueda financiar proyectos y no solo soluciones individuales de bono, o bono y medio (esta modalidad la elimina la iniciativa de ley), dirigidos a la construcción y mantenimiento de proyectos de vivienda comunitaria para personas adultas mayores. De hecho ya lo hace en la inversión de fondos de bono colectivo en la erradicación de tugurios.</p>
<p><b>ARTÍCULO 8-</b> Limitaciones a la propiedad Para recibir el beneficio del bono familiar de vivienda, los inmuebles destinados a las viviendas comunitarias no podrán soportar embargos, anotaciones, demandas, litigios de cualquier tipo, o gravámenes hipotecarios de cualquier tipo a favor de acreedores privados o a favor de acreedores públicos, en este último caso cuando el plan de</p>	<p>Artículo 8. En primer lugar tenemos que comentar una contradicción. En el artículo 10 siguiente del Proyecto, se modifica el artículo 59 de la Ley N° 7052 mediante el cual se elimina el párrafo segundo, justamente es el párrafo que sustenta el bono para personas adultas mayores y personas con discapacidad. En sentido inverso, este artículo 8 comienza diciendo “Para recibir el beneficio del bono familiar de vivienda...”. Nótese que el proyecto de ley desestima la posibilidad del bono</p>

<p>inversión no se relacione con el proceso constructivo de las edificaciones, así como que los inmuebles estén a nombre de las organizaciones o instituciones públicas que los administren.</p> <p>El Registro Inmobiliario de oficio tomará nota de las disposiciones previstas en el presente artículo que requieren publicidad registral y se vinculan con sus competencias y hará las inscripciones que correspondan para dar debida publicidad a terceros y seguridad jurídica a los inmuebles.</p>	<p>individual y apunta únicamente a proyectos de viviendas comunitarias, lo cual no aconseja esta asesoría, deberían pervivir ambos instrumentos. Luego dice la disposición 8, que los inmuebles destinados a las viviendas comunitarias no podrán soportar embargos, anotaciones, demandas, litigios de cualquier tipo, o gravámenes hipotecarios de cualquier tipo a favor de acreedores privados o a favor de acreedores públicos. Ciertamente, algunas de estas disposiciones están incluidas en los artículos 368 y 369 del Código Civil, es decir, ya está regulado. No se puede aceptar que la norma impida que el usuario o beneficiario adulto mayor acuda a la justicia cuando el dueño, gestor o administrador conculque sus derechos, 17 porque el artículo 8 no solo se dirige a acreedores sino a cualquier sujeto, pues menciona demandas y litigios de cualquier tipo. Esta asesoría aconseja diferenciar entre acreedores o terceros, y los beneficiarios, pues a estos se les estaría negando el derecho a la justicia de reclamos frente al dueño, el gestor o administrador, en violación de norma constitucional (artículo 41 de la Carta). Luego hay una redacción que no se entiende y es la que dice "..., cuando el plan de inversión no se relacione con el proceso constructivo de las edificaciones..." pareciera que quedó la idea truncada, no tiene un sentido claro. También este artículo nos da una luz acerca de que los inmuebles puedan estar a nombre de las organizaciones (privadas) o instituciones públicas que los administren. Sobre este punto tenemos que decir, que la solicitud de bonos individuales no debería ser aplicada a estos proyectos, sino que su financiamiento provenga del Fosuvi para proyectos de vivienda comunitaria de adultos mayores. Esta confusión de si aplican bonos o no hay que despejarla. En caso que apliquen bonos como lo deja</p>
---	--

	<p>entrevener el artículo la persona adulta mayor estaría cediendo los montos a organizaciones y entes, pero que en definitiva dejaría de pertenecerle, esta situación es discutible. Finalmente, el Registro Inmobiliario no hace anotaciones de oficio con la simpleza de tomar nota respecto de un artículo que estaría en la ley. Eso se hace a instancia notarial por un contrato previo que así lo determine y que faculte al registrador a realizar las anotaciones e inscripciones o levantamientos si fuese del caso. Está mal redactada esa parte.</p>
<p><b>ARTÍCULO 9-</b>Transferibilidad de los beneficios Los beneficios establecidos en esta ley no son transferibles ni generan derechos para quienes sobrevivan a las personas beneficiarias.</p>	<p>Artículo 9. Este artículo trata sobre la no transferibilidad del beneficio, es decir, no genera derechos para quienes sobrevivan a las personas beneficiarias. Eso es así, pues la idea consiste en que el bien sea reutilizado por otra persona adulta mayor y no por familiares o hijos de estos. La disposición del bien retorna, ello es conteste con el espíritu de la iniciativa.</p>
<p><b>ARTÍCULO 10-</b> Reforma a otras leyes</p> <p>Se reforma el artículo 59 de la Ley N.º 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), del 13 de noviembre de 1986. El texto es el siguiente:</p> <p>Artículo 59- Las familias que, entre sus miembros, cuenten con una o más personas con discapacidad total y permanente, y cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario y medio mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción y las que no tengan vivienda propia o, teniéndola, requieran repararla o mejorarla, tendrán derecho a recibir un bono familiar y medio, a fin de compensar esta disminución. Para reparaciones</p>	<p>Artículo 10. Para analizar el artículo 10 hemos hecho un cuadro comparativo con resaltados que muestra las diferencias entre la norma vigente de artículo 59 de la Ley N.º 7052 y la norma del mismo artículo propuesta en el Proyecto de Ley N.º 21713, veamos:</p>

o mejoras, tendrán acceso al bono familiar en la forma proporcional que indique el reglamento correspondiente. La Caja Costarricense de Seguro Social será la encargada de dictaminar sobre la discapacidad total y permanente de la persona. El Banco dará prioridad a este tipo de casos.

Previa autorización debidamente motivada de la Junta Directiva, con fundamento en el estudio técnico correspondiente, en cada caso, el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) podrá destinar hasta un cuarenta por ciento (40%) de los ingresos anuales del Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), para subsidiar, mediante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, obras de urbanización, mejoras, construcción de viviendas, en caso de proyectos de viviendas comunitarias destinadas a ser usadas por personas adultas mayores, viviendas individuales o colectivos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario, localizados en zonas rurales o urbanas, para las familias cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario mínimo y medio de un obrero no especializado de la industria de la construcción o que hayan sido declarados en estado de emergencia.

El Banhvi establecerá las condiciones y los mecanismos para otorgar estos subsidios y deberá permitir, finalmente, la individualización de los subsidios, según lo dispuesto en este capítulo, así como establecer claramente los costos de

administración de este tipo de programas por parte de las entidades autorizadas, dada su complejidad, que en ningún caso serán superiores a un cinco por ciento (5%) del monto total del proyecto.

El Banhvi evaluará, anualmente, el destino de los fondos e implementará los mecanismos de control y fiscalización, con un sistema integral de evaluación de riesgos, suficientes y necesarios para garantizar que los recursos destinados a este Fondo sean empleados de acuerdo con los principios de equidad, justicia y transparencia. Además, estará obligado a cumplir la normativa de calidad vigente.

El incumplimiento de lo descrito en el párrafo anterior implicará la realización de las gestiones para aplicar las sanciones administrativas y penales que correspondan, tanto a los incumplidores de la presente norma como a los responsables de hacerla cumplir.

Además, la Junta Directiva podrá destinar parte de esos recursos a la realización de proyectos de construcción de vivienda, para lograr la participación de interesados debidamente organizados en cooperativas, asociaciones específicas, asociaciones responsables de la administración de viviendas comunitarias destinadas a adultos mayores, asociaciones de desarrollo o asociaciones solidaristas, así como para atender problemas de vivienda ocasionados por situaciones de emergencia o extrema necesidad.

Cuadro del artículo 10 hecho por Servicios Técnicos:

<p>Artículo 59.- Las familias que, entre sus miembros, cuenten con una o más personas con discapacidad total y permanente, y cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario y medio mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción y las que no tengan vivienda propia o, teniéndola, requieran repararla o mejorarla, tendrán derecho a recibir un bono familiar y medio, a fin de compensar esta disminución. Para reparaciones o mejoras, tendrán acceso al bono familiar en la forma proporcional que indique el reglamento correspondiente. La Caja Costarricense de Seguro Social será la encargada de dictaminar sobre la discapacidad total y permanente de la persona. El Banco dará prioridad a este tipo de casos. Igual derecho tendrán quienes, por su condición de adultos mayores o personas con discapacidad, no puedan realizar labores que les permitan el sustento o no posean núcleo familiar que pueda brindárselos. En este caso, también se aplicarán las regulaciones relativas al salario mínimo, así como al monto y las condiciones del bono establecidas en el párrafo anterior. La calificación de estos beneficiarios le corresponderá al Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (Conapam) o a la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), respectivamente. La Caja cobrará por el servicio de valoración y certificación únicamente a aquellas personas que no cuenten con expediente médico en la institución. Previa autorización debidamente motivada de la Junta</p>	<p>Artículo 59- Las familias que, entre sus miembros, cuenten con una o más personas con discapacidad total y permanente, y cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario y medio mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción y las que no tengan vivienda propia o, teniéndola, requieran repararla o mejorarla, tendrán derecho a recibir un bono familiar y medio, a fin de compensar esta disminución. Para reparaciones o mejoras, tendrán acceso al bono familiar en la forma proporcional que indique el reglamento correspondiente. La Caja Costarricense de Seguro Social será la encargada de dictaminar sobre la discapacidad total y permanente de la persona. El Banco dará prioridad a este tipo de casos. Nota: El proyecto de ley elimina el segundo párrafo del artículo vigente. Previa autorización debidamente motivada de la Junta Directiva, con fundamento en el estudio técnico correspondiente, en cada caso, el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) podrá destinar hasta un cuarenta por ciento (40%) de los ingresos anuales del Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), para subsidiar, mediante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, obras de urbanización, mejoras, construcción de viviendas, en caso de proyectos de viviendas comunitarias destinadas a ser usadas por personas adultas mayores, viviendas individuales o colectivos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario, localizados en zonas rurales o urbanas, para las familias cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario mínimo y medio de un obrero no especializado de la industria de la</p>
---	---



<p>Directiva, con fundamento en el estudio técnico correspondiente, en cada caso, el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) podrá destinar hasta un cuarenta por ciento (40%) de los ingresos anuales del Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), para subsidiar, mediante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, obras de urbanización, mejoras, construcción de viviendas, en caso de proyectos individuales o colectivos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario, localizados en zonas rurales o urbanas, para las familias cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario mínimo y medio de un obrero no especializado de la industria de la construcción o que hayan sido declarados en estado de emergencia. El Banhvi establecerá las condiciones y los mecanismos para otorgar este subsidio y deberá permitir, finalmente, la individualización de los subsidios, según lo dispuesto en este capítulo, así como establecer claramente los costos de administración de este tipo de programas por parte de las entidades autorizadas, dada su complejidad, que en ningún caso serán superiores a un cinco por ciento (5%) del monto total del proyecto. El Banhvi evaluará, anualmente, el destino de los fondos e implementará los mecanismos de control y fiscalización, con un sistema integral de evaluación de riesgos, suficientes y necesarios para garantizar que los recursos destinados a este Fondo sean empleados de acuerdo con los principios de equidad, justicia y transparencia. Además, estará</p>	<p>construcción o que hayan sido declarados en estado de emergencia. El Banhvi establecerá las condiciones y los mecanismos para otorgar estos subsidios y deberá permitir, finalmente, la individualización de los subsidios, según lo dispuesto en este capítulo, así como establecer claramente los costos de administración de este tipo de programas por parte de las entidades autorizadas, dada su complejidad, que en ningún caso serán superiores a un cinco por ciento (5%) del monto total del proyecto. El Banhvi evaluará, anualmente, el destino de los fondos e implementará los mecanismos de control y fiscalización, con un sistema integral de evaluación de riesgos, suficientes y necesarios para garantizar que los recursos destinados a este Fondo sean empleados de acuerdo con los principios de equidad, justicia y transparencia. Además, estará obligado a cumplir la normativa de calidad vigente. El incumplimiento de lo descrito en el párrafo anterior implicará la realización de las gestiones para aplicar las sanciones administrativas y penales que correspondan, tanto a los incumplidores de la presente norma como a los responsables de hacerla cumplir. Además, la Junta Directiva podrá destinar parte de esos recursos a la realización de proyectos de construcción de vivienda, para lograr la participación de interesados debidamente organizados en cooperativas, asociaciones específicas, asociaciones responsables de la administración de viviendas comunitarias destinadas a adultos mayores, asociaciones de desarrollo o asociaciones solidaristas, así como para atender problemas de vivienda ocasionados por situaciones de emergencia o extrema necesidad.</p>
--	---

<p>obligado a cumplir la normativa de calidad vigente. El incumplimiento de lo descrito en el párrafo anterior implicará la realización de las gestiones para aplicar las sanciones administrativas y penales que correspondan, tanto a los incumplidores de la presente norma como a los responsables de hacerla cumplir. Además, la Junta Directiva podrá destinar parte de esos recursos a la realización de proyectos de construcción de vivienda, para lograr la participación de interesados debidamente organizados en cooperativas, asociaciones específicas, asociaciones de desarrollo o asociaciones solidaristas, así como para atender problemas de vivienda ocasionados por situaciones de emergencia o extrema necesidad.</p>	
--	--

#### **IV- RECOMENDACIÓN**

De conformidad con lo expuesto, y tomando en cuenta los aspectos de oportunidad y conveniencia, así como los aspectos técnicos como la función social que rescata y recompensa esta iniciativa, las suscritas diputadas integrantes de esta comisión rendimos el presente **DICTAMEN UNANIME AFIRMATIVO** y recomendamos al Plenario Legislativo el voto afirmativo para que esta iniciativa pueda convertirse en Ley de la República.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA  
DECRETA:

**LEY PARA GARANTIZAR EL ACCESO AL DERECHO DE LA VIVIENDA  
LA PERSONA ADULTA MAYOR EN CONDICIÓN DE VULNERABILIDAD**

**ARTÍCULO 1- Objeto**

La presente ley establece los mecanismos para la implementación de un régimen especial de viviendas comunitarias, subsidiadas mediante un bono de viviendas comunitarias, para el uso y habitación de las personas adultas mayores costarricenses y extranjeros con residencia legal en Costa Rica, autovalentes y en condición de vulnerabilidad.

**ARTÍCULO 2- Ámbito de aplicación**

Esta ley será aplicable a las personas autovalentes mayores de sesenta y cinco años costarricenses o extranjeras con residencia legal en Costa Rica, que se encuentren en condición de vulnerabilidad, o en estado de indigencia y con necesidad de vivienda, calificados con base en los instrumentos que el Conapam defina para este efecto.

**ARTÍCULO 3- Análisis de la condición de vulnerabilidad**

La condición de vulnerabilidad será analizada caso por caso por parte de entidad responsable del proyecto de viviendas comunitarias, de conformidad con los instrumentos que el Conapam defina para este efecto, para verificar la ausencia de un lugar adecuado para vivir del potencial beneficiario. Podrá utilizarse la información del SINIRUBE cuando esté disponible para el análisis concreto.

**ARTÍCULO 4- Definiciones**

Para efectos de la presente ley se aplicarán las siguientes definiciones:

- a) Abandono: La falta de acción deliberada o no para atender de manera integral las necesidades de una persona mayor que ponga en peligro su vida o su integridad física, psíquica o moral.
- b) Autovalente: capacidad que tiene la persona adulta mayor de valerse por sí misma, lo cual quiere decir que, aunque tenga padecimientos o limitaciones físicas, está en capacidad de cuidarse y atenderse.
- c) Bono de Viviendas Comunitarias: Subsidio de vivienda otorgado por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), mediante el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), a organizaciones de bienestar social así declaradas ante el Instituto Mixto de Ayuda Social, instituciones públicas, que atiendan a personas adultas mayores, con el objetivo de que construyan proyectos de vivienda comunitaria, en los cuales se otorgará un derecho de uso y habitación a las personas beneficiarias.
- d) Condición de vulnerabilidad: condición de extrema necesidad de una persona adulta mayor, establecida con base en los instrumentos que el Conapam defina para este efecto.

e) Derecho de uso y habitación: es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa; referido a una vivienda comunitaria, consiste en la utilidad de morar en ella, el cual quedará definido mediante contrato firmado por ambas partes.

f) Entidad responsable: institución pública u organización de bienestar social; encargada de desarrollar y administrar el proyecto de vivienda comunitaria.

g) Persona usuaria de derecho de uso y habitación: persona adulta mayor en condición de vulnerabilidad y autovalente, que pueda hacer uso del inmueble para su uso y habitación, además que cumple con los requisitos jurídicos aplicables.

h) Viviendas comunitarias: conjunto de viviendas independientes y adaptadas para ser habitadas por personas adultas mayores que puedan ser beneficiarias de la presente ley. Tendrán áreas de uso común y deberán ser construidas de manera que faciliten la autonomía de las personas beneficiarias, estarán ubicadas en áreas que no representen peligro, proporcionen seguridad, comodidad y se adapten a criterios de diseño y organización de espacios que estimulen y faciliten las relaciones grupales y privadas de la población beneficiaria.

#### ARTÍCULO 5- Derecho de uso y habitación

Las viviendas comunitarias serán facilitadas a personas adultas mayores mediante la figura del derecho de uso y habitación, toda vez que haya sido comprobada su condición de autovalencia y vulnerabilidad.

#### ARTÍCULO 6- Extinción del derecho de uso y habitación

El plazo para el derecho de uso y habitación será hasta que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Que el usuario deje de valerse por sí mismo, según lo acredite la entidad responsable, y requiera otra solución alternativa o deba ser trasladado a un hogar de larga estancia.

b) Que el usuario incumpla las condiciones normativas o contractuales.

c) Que la persona usuaria fallezca.

#### ARTÍCULO 7- Administración de las viviendas comunitarias

Las viviendas comunitarias deberán ser gestionadas y administradas por entidades responsables que atiendan a personas adultas mayores, instituciones públicas u organizaciones que hayan sido declaradas de bienestar social por el Instituto Mixto de Ayuda Social.

Los responsables de administrar las viviendas comunitarias tendrán las siguientes obligaciones:

a) Administrar los cupos de ingreso a las viviendas comunitarias, así como realizar las gestiones que corresponda para asegurar el acceso expedito y puntual de las personas adultas mayores, con base en los instrumentos que el Conapam defina reglamentariamente.

b) Garantizar de forma permanente el respeto a la dignidad, los derechos humanos y la participación protagónica de las personas adultas mayores.

c) Garantizar que estas viviendas sean ocupadas exclusivamente por personas adultas mayores en condición de vulnerabilidad y que sean autovalentes.

d) Asegurar a las personas usuarias la permanencia en la vivienda comunitaria, siempre y cuando se mantengan las condiciones y requisitos establecidos en esta ley, de lo contrario se justificará la cancelación del contrato y la suspensión del beneficio de uso y habitación.

e) Garantizar a las personas adultas mayores usuarias del uso y habitación de las viviendas, que pierdan su condición de autovalencia, la permanencia en la vivienda en compañía de una persona apta para el cuidado, hasta que recupere la condición de autovalencia o en caso contrario hasta que se consiga y haga efectivo el traslado a otra instancia o institución u otra alternativa de solución que le garantice su atención. Lo anterior será regulado en el reglamento respectivo.

f) Brindar mantenimiento a la infraestructura del proyecto, según lo establecido en el artículo 9.

g) En caso que se considere necesario podrá brindar servicios complementarios de atención integral.

#### ARTÍCULO 8- Aplicación del bono comunitario de vivienda

Se autoriza al BANHVI para que, por medio del FOSUVI y previa autorización expresa y motivada de su Junta Directiva, otorgue a las instituciones públicas, u organizaciones de bienestar social, que atiendan a personas adultas mayores, bonos de vivienda comunitaria.

#### ARTÍCULO 9- Condiciones de la propiedad para calificar al bono

Para recibir el beneficio del bono de vivienda comunitaria, los inmuebles destinados a estos proyectos no podrán soportar embargos, anotaciones, demandas, litigios de cualquier tipo, o gravámenes hipotecarios. Además, los inmuebles deben estar a nombre de la entidad responsable y estarán afectados a las limitaciones establecidas en el artículo 175 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

El Registro Inmobiliario de oficio tomará nota de las disposiciones previstas en el presente artículo que requieren publicidad registral y se vinculan con sus competencias, por ello hará las inscripciones que correspondan para dar debida publicidad a terceros y seguridad jurídica a los inmuebles.

#### ARTÍCULO 10- Tramitación del proyecto

Las entidades responsables deberán presentar sus proyectos ante una entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda para optar por el bono comunitario de vivienda. Deberán cumplir con las especificaciones y requisitos legales y constructivos.

El CONAPAM supervisará que el desarrollo y operación de los proyectos de vivienda comunitaria para personas adultas mayores, a efectos de verificar que se ejecuten conforme lo dispone esta Ley y cumplan con los parámetros reglamentarios que se establezcan.

**ARTÍCULO 11- Donaciones**

Se autoriza a las instituciones y órganos de la Administración Pública Central y descentralizada, Municipalidades así como a las empresas públicas, a donar bienes muebles e inmuebles de su propiedad a instituciones públicas u organizaciones sin fines de lucro declaradas de bienestar social, con el objeto de construir o mejorar viviendas comunitarias para personas adultas mayores.

En caso de que la donación se trate sobre bienes inmuebles sujetos a desafectación legislativa, deberá promulgarse la correspondiente ley.

**ARTÍCULO 12- Requisitos para ser beneficiario de un bono de vivienda comunitario**  
La organización interesada en gestionar la administración de un proyecto de viviendas comunitarias debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser instituciones públicas, o bien organizaciones declaradas de bienestar social.
- b) Estar al día al día con todas las cargas sociales y tributarias.
- c) Cumplir los requisitos que establezca el Banhvi.
- d) Contar con los recursos para cubrir los servicios públicos del proyecto.
- e) Contar con los recursos económicos, humanos y técnicos para administrar y supervisar el proyecto de vivienda comunitaria de personas adultas mayores beneficiarias.

**ARTÍCULO-13 Reforma del artículo 59 de la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi)**

Se reforma el artículo 59 de la Ley N.º 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), del 13 de noviembre de 1986. El texto es el siguiente:

Artículo 59- Las familias que, entre sus miembros, cuenten con una o más personas con discapacidad total y permanente, y cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario y medio mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción y las que no tengan vivienda propia o, teniéndola, requieran repararla o mejorarla, tendrán derecho a recibir un bono familiar y medio, a fin de compensar esta disminución. Para reparaciones o mejoras, tendrán acceso al bono familiar en la forma proporcional que indique el reglamento correspondiente. La Caja Costarricense de Seguro Social será la encargada de dictaminar sobre la discapacidad total y permanente de la persona. El Banco dará prioridad a este tipo de casos.

Igual derecho tendrán quienes, por su condición de personas con discapacidad, no puedan realizar labores que les permitan el sustento o no posean núcleo familiar que pueda brindárselos. En este caso, también se aplicarán las regulaciones relativas al salario mínimo, así como al monto y las condiciones del bono establecidas en el párrafo anterior. La calificación de estos beneficiarios le corresponderá a la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), respectivamente. La Caja cobrará por el servicio de valoración y certificación únicamente a aquellas personas que no cuenten con expediente médico en la institución.

Previa autorización debidamente motivada de la Junta Directiva, con fundamento en el estudio técnico correspondiente, en cada caso, el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) podrá destinar hasta un cuarenta por ciento (40%) de los ingresos anuales del Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), para subsidiar, mediante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, obras de urbanización, mejoras, construcción de viviendas, en caso de proyectos de viviendas comunitarias destinadas a ser usadas por personas adultas mayores, viviendas para adulto mayor solo, viviendas individuales o colectivos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario, localizados en zonas rurales o urbanas, para las familias cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario mínimo y medio de un obrero no especializado de la industria de la construcción o que hayan sido declarados en estado de emergencia.

El Banhvi establecerá las condiciones y los mecanismos para otorgar estos subsidios y deberá permitir, finalmente, la individualización de los subsidios, según lo dispuesto en este capítulo, así como establecer claramente los costos de administración de este tipo de programas por parte de las entidades autorizadas, dada su complejidad, que en ningún caso serán superiores a un cinco por ciento (5%) del monto total del proyecto.

El Banhvi evaluará, anualmente, el destino de los fondos e implementará los mecanismos de control y fiscalización, con un sistema integral de evaluación de riesgos, suficientes y necesarios para garantizar que los recursos destinados a este Fondo sean empleados de acuerdo con los principios de equidad, justicia y transparencia.

Además, estará obligado a cumplir la normativa de calidad vigente. El incumplimiento de lo descrito en el párrafo anterior implicará la realización de las gestiones para aplicar las sanciones administrativas y penales que correspondan, tanto a los incumplidores de la presente norma como a los responsables de hacerla cumplir. Además, la Junta Directiva podrá destinar parte de esos recursos a la realización de proyectos de construcción de vivienda, para lograr la participación de interesados debidamente organizados en cooperativas, asociaciones específicas, instituciones públicas u organizaciones de bien social para que construyan viviendas comunitarias destinadas al otorgamiento de derechos de uso y habitación de adultos mayores, asociaciones de desarrollo o asociaciones solidaristas, así como para atender problemas de vivienda ocasionados por situaciones de emergencia o extrema necesidad.

TRANSITORIO I- El Banco Hipotecario de la Vivienda y el CONAPAM dictarán las disposiciones reglamentarias para la aplicación de esta ley, en un plazo de seis meses, contado a partir de la publicación de esta ley.

TRANSITORIO II- El SINIRUBE, en coordinación con el Conapam y el BANHVI, en el plazo de seis meses, deberá hacer los ajustes necesarios en el sistema para

poder generar listas de beneficiarios, de conformidad con los parámetros establecidos en la presente ley.

Rige a partir de su publicación.



Firmado en San José, en la sala de sesiones número cuatro, mediante sesión virtual, a los quince días del mes de julio de 2021.

**Catalina Montero Gómez**

**Aracely Salas Eduarte**

**Xiomara Rodríguez Hernández**

**María José Corrales Chacón**

**Marolin Azofeifa Trejos**

**DIPUTADAS**