



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

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

**TEXTO SUSTITUTIVO APROBADO EN LA  
SESIÓN N.º 4 DE 15 DE JULIO DE 2021**

EXPEDIENTE N° 21713

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.



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

- 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.



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

**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



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

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)**



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

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.



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

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.