

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

**PROYECTO DE LEY**

**LEY DE CREACIÓN DE VIVIENDAS COMUNITARIAS  
EN MODALIDAD DE ALBERGUE**

**ANA HELENA CHACÓN ECHEVERRÍA  
DIPUTADA**

**EXPEDIENTE N.º 17.645**

**DEPARTAMENTO DE SERVICIOS  
PARLAMENTARIOS**

**PROYECTO DE LEY**  
**LEY DE CREACIÓN DE VIVIENDAS COMUNITARIAS**  
**EN MODALIDAD DE ALBERGUE**

**Expediente N.º 17.645**

**ASAMBLEA LEGISLATIVA:**

En los últimos años el aumento de la población mayor de 65 años ha aumentado considerablemente, y la tendencia para los tiempos venideros se mantiene en esa dirección, hecho que obliga a mantener una reflexión constante acerca de las presiones que el envejecimiento demográfico puede ejercer sobre el gasto social.

Esto es un claro reflejo de la trascendencia política, económica y social que ha adquirido el proceso del envejecimiento y, muy especialmente, del sobre-envejecimiento de la población.

Atendiendo a razones como esta, se ha pensado en alternativas que ofrezcan soluciones para las distintas necesidades que presenta esta población; y muy especialmente alternativas en cuanto a respuestas habitacionales que posibiliten una mejor calidad de vida a las personas mayores, especialmente tratándose de aquellas que viven con menores recursos.

A propósito de lo anterior, en mi condición de legisladora hace algunos meses fui invitada a una actividad desarrollada por El Centro Diurno de Calle Blancos, donde personas adultas mayores exhibieron sus proyectos en las más diversas áreas.

Una de las personas que postuló un proyecto fue doña María Ligia Campos Calderón, actualmente de 73 años, quien asiste al Centro Diurno Ascate. Ella dejó volar su imaginación y concretó su idea diseñando una maqueta que representaba una ciudadela habitacional, donde no solo se brindaba alojamiento de las personas adultas mayores, sino que se reflejaba ambiente de sana convivencia entre ellas. Desde su óptica, visión y perspectiva, ella captó la alternativa de un modo de vida que fuese digno, valedero, respetuoso y funcional para la población de personas adultas mayores.

A partir de la idea de doña Ligia, junto a la decidida participación del Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor, Universidad Americana, la Universidad de Costa Rica y mi despacho, hemos procurado generar una normativa que permita hacer efectivas estas opciones para las personas adultas mayores.

La propuesta que realizamos en este proyecto de ley, plantea un modelo alternativo de vivienda para personas adultas mayores, donde se prevén espacios, requisitos, dimensiones entre otros, garantizando la inserción de estas personas a un medio de tendencias, actitud e integración social.

Nuestra idea considera que los establecimientos deben facilitar la autonomía a nivel general, destacarse la inexistencia de barreras arquitectónicas, ubicarse en áreas que no representen peligro, proporcionar seguridad y comodidad e igualmente adoptar criterios de diseño y organización de espacios que estimulen y faciliten las relaciones colectivas, grupales y privadas.

El objetivo es brindar a personas adultas mayores, oportunidades de vivir con características higiénicas y sanitarias adecuadas, en condiciones funcionales e independientes y con una digna calidad de vida. Busca contribuir con esta población abriendo una nueva posibilidad, cual es habitar en una vivienda digna y en un entorno amigable, todo con el objetivo de promover su independencia y autonomía.

El modelo consiste en la construcción de soluciones habitacionales bajo la modalidad de albergue por parte de instituciones públicas o asociaciones privadas que tengan declaratoria de interés social, las cuales en su condición de administradoras, facilitarán estos espacios a personas adultas mayores, quedando claro que no habrá titularidad de dominio para las personas beneficiarias, sino únicamente derecho de uso, para lo cual hemos considerado la figura del Contrato de Comodato.

Las personas adultas mayores que podrán beneficiarse con este proyecto deberán ser personas que puedan 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; para ello hemos pensado en el término "autovalentes".

La administración de las viviendas conlleva asegurar el acceso a atención de salud primaria y promover la integración de las personas adultas mayores residentes en actividades recreativas y de participación social y/o comunitaria. Es decir, la relación con sus familias, con otras personas adultas mayores organizadas o no, juntas vecinales, organizaciones deportivas, personas vecinas, municipio, instituciones públicas y/o privadas, entre otras.

Las viviendas serán facilitadas a personas de 65 años o más en situación de vulnerabilidad, dependiendo de su puntaje en la ficha de calificación social, expedida por el Conapam.

Se establecerán convenios institucionales con entidades públicas o privadas sin fines de lucro, que desarrollarán un Plan de administración y atención usuaria diseñado con la asistencia técnica.

Anualmente, se destinará recursos para financiar proyectos de compra de terreno, diseño, construcción, reparación y mantenimiento de estos albergues, apuntando a satisfacer las necesidades específicas de las personas beneficiarias bajo este esquema.

El modelo de vivienda tutelada se basa en que las personas adultas mayores autogestionan su vida al interior de ella y reciben apoyo sociocomunitario que promueva su socialización e integración.

Podrá contar con una modalidad de atención diurna adicional con el fin de posibilitar acceso a personas adultas mayores a al menos alguno de los servicios que pueda ser de utilidad como alimentación, higiene, terapia ocupacional, entre otras.

Este proyecto tiene como finalidad crear una nueva opción para las personas adultas mayores en situación de vulnerabilidad con requerimiento de vivienda.

Nuestro deseo es contribuir para que estas personas cuenten con la posibilidad de acceder a una solución habitacional que les permita resolver su dificultad de acuerdo con su necesidad específica y a su propio nivel de funcionalidad y dependencia de manera integral, en forma oportuna, expedita y eficaz.

Con el deseo de contar con el apoyo de los y las señoras diputadas, someto a su consideración el siguiente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA  
DECRETA:

**LEY DE CREACIÓN DE VIVIENDAS COMUNITARIAS  
EN MODALIDAD DE ALBERGUE**

**ARTÍCULO 1.- Creación.** Créase las viviendas comunitarias como una alternativa de residencias en modalidad de albergues para ser utilizadas mediante la figura del comodato por personas adultas mayores autovalentes en condición de pobreza y/o riesgo social. Tendrán protección prioritaria las personas adultas mayores que se encuentren 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
- d) Carecer de medios de subsistencia
- e) Necesidad de vivienda

**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, 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 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.

**ARTÍCULO 3.-** **Ámbito de aplicación.** Ampara a todas las personas costarricenses de sesenta y cinco años o más y las personas extranjeras de igual edad, siempre que residan legalmente en Costa Rica.

**ARTÍCULO 4.-** **Fines.** Las viviendas comunitarias tendrán los siguientes fines:

- a) Promover la independencia y las buenas costumbres
- b) Propiciar la integración en la comunidad
- c) Fomentar un mejoramiento de la calidad de vida
- d) Promover el sentimiento de vecindad
- e) Garantizar a una solución habitacional a las personas beneficiarias que le permita resolver su carencia de vivienda de acuerdo con su necesidad específica y su propio nivel de funcionalidad y dependencia en forma oportuna y expedita
- f) Ofrecer servicios de apoyo y cuidado oportunos
- g) Proteger y fomentar los derechos de las personas beneficiarias, entre ellos el derecho a ejercer su sexualidad y privacidad

**ARTÍCULO 5.-** **Previsión presupuestaria.** Autorízase a las instituciones y órganos de la Administración Pública central y descentralizada, así como a las empresas públicas, para que según sus competencias aporten las sumas que puedan disponer de su presupuesto para contribuir con la atención integral de las personas beneficiarias protegidas por esta Ley.

**ARTÍCULO 6.-** **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.

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.

**ARTÍCULO 7.- Privacidad e independencia.** Las viviendas comunitarias proporcionarán a las personas beneficiarias privacidad e independencia, así como posibilidades reales de elegir sus rutinas cotidianas.

**ARTÍCULO 8.- Administración de las viviendas comunitarias.** Las viviendas comunitarias serán administradas por organizaciones que atiendan a personas adultas mayores, debidamente declaradas de bienestar social, o por instituciones públicas que así lo definan.

Para cumplir los objetivos de la presente Ley 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.
- 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.
- c) Garantizar de forma permanente el respeto a la dignidad, los derechos humanos y la participación protagónica de las personas, familias o comunidades.

**ARTÍCULO 9.- Donaciones.** Anualmente, las instituciones y órganos de la Administración Pública central y descentralizada, así como a las empresas públicas, para donar bienes muebles e inmuebles de su propiedad a organizaciones, instituciones públicas o privadas sin fines de lucro declaradas de bienestar social, que atiendan población adulta mayor, con el objeto de construir o mejorar viviendas comunitarias, e incluso constituirse en comodantes para los objetivos de la presente Ley.

**ARTÍCULO 10.- Responsabilidad social e institucional.** Anualmente, las instituciones y órganos de la Administración Pública central y descentralizada, así como a las empresas públicas, y las organizaciones de bienestar social relacionadas con esta población, destinarán recursos para financiar proyectos de diseño, construcción y reparación de viviendas para personas adultas mayores, de conformidad con esta Ley. Para lo anterior, se establecerán convenios institucionales con entidades públicas o privadas sin fines de lucro, que

desarrollarán un plan de administración y atención de las personas usuarias, diseñado con la asistencia técnica necesaria.

**ARTÍCULO 11.-** Refórmase el párrafo segundo del artículo 1, de la Ley N.º 8683, Ley de impuesto solidario para el fortalecimiento de programas de vivienda, para que en adelante se lea de la siguiente manera:

**"Artículo 1.-**

[...]

Los ingresos provenientes de este impuesto serán destinados a financiar los programas de vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi).

**También se destinarán a financiar proyectos de diseño, construcción, compra de terrenos, reparación y mantenimiento de viviendas comunitarias bajo la modalidad de albergue, desarrollados por instituciones públicas o privadas sin fines de lucro y declaradas de bienestar social, de conformidad con la ley.**

El Banhvi no podrá utilizar más de un siete por ciento (7%) de los recursos que perciba por este impuesto, en gastos administrativos."

**ARTÍCULO 12.-** Refórmase el párrafo primero del artículo 7; el artículo 10, el párrafo primero del artículo 46; el párrafo primero del artículo 50; el artículo 52; y el artículo 56 todos de la Ley N.º 7052, Ley del Sistema Financiero para la Vivienda, para que en adelante digan:

**"Artículo 7.-** El Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) deberá promover programas de desarrollo de vivienda rural y urbana en condiciones preferenciales de crédito y proyectos habitacionales que se desarrollen al amparo de incentivos fiscales, para cumplir los objetivos de carácter social y el propósito de que las familias y los adultos mayores sin núcleo familiar, de escasos recursos económicos, tengan la posibilidad de adquirir casa propia.

**También promoverá desarrollo de proyectos destinados a la compra de terrenos, diseño, construcción, reparación y mantenimiento de viviendas comunitarias en modalidad de albergue de conformidad con la ley, que sean promovidos por instituciones públicas o privadas sin fines de lucro y declaradas de bienestar social.**

Asimismo, para el mejor cumplimiento de sus fines, el Banco podrá conceder créditos por medio de las entidades autorizadas para la construcción de viviendas de carácter social, sus obras y los servicios complementarios. Las garantías de estos créditos serán las que el Banco considere satisfactorias."



**"Artículo 10.-** Al Banco Hipotecario de la Vivienda le está prohibido operar directamente en el financiamiento, compra y venta, o construcción de inmuebles, salvo que se trate de la venta de bienes recibidos con motivo de la liquidación de garantías hipotecarias u otros que le fueren donados, de la compra de los que le sean indispensables para la instalación de sus oficinas centrales o agencias, **o del desarrollo de proyectos destinados a la compra de terrenos, diseño, construcción, reparación y mantenimiento de viviendas comunitarias en modalidad de albergues, de conformidad con la ley."**

**"Artículo 46.-** Créase el Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), con el objetivo de que las familias y los adultos mayores sin núcleo familiar, de escasos ingresos, puedan ser propietarios de una vivienda acorde con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas y que el Estado les garantice este beneficio. **Además, el Fondo tendrá como objetivo proveer recursos a las instituciones públicas o privadas sin fines de lucro y declaradas de bienestar social que desarrollen programas tendientes a la creación o fortalecimiento de viviendas comunitarias en modalidad de albergue de conformidad con la ley respectiva.** Será administrado por el Banco y estará constituido por los siguientes aportes (...)"

**"Artículo 50.-** Los beneficios del Fondo se otorgarán, por una sola vez, a las familias de escasos recursos económicos. También se concederá este bono, para construir la casa de los maestros de las escuelas rurales con un máximo de tres aulas, por medio del patronato escolar correspondiente.

**Las instituciones públicas o privadas sin fines de lucro y declaradas de bienestar social podrán recibir los beneficios de este Fondo las veces que lo requieran, cuando sea para el desarrollo de proyectos destinados a la compra de terrenos, diseño, construcción, reparación y mantenimiento de viviendas comunitarias en modalidad de albergue, de conformidad con la ley.** La finalidad es procurar soluciones habitacionales de interés social mediante el Bono Familiar de la Vivienda, **o mediante construcción de proyectos destinados a la compra de terrenos, diseño, construcción, reparación y mantenimiento de viviendas comunitarias en modalidad de albergue, de conformidad con la ley.** Asimismo, serán objeto de estos beneficios los adultos mayores carentes de núcleo familiar. En ningún caso, el monto máximo del subsidio excederá del equivalente a treinta salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado de la industria de la construcción. (...)"

**"Artículo 52.-** El monto máximo del subsidio se otorgará como donación a las familias y los adultos mayores que no conformen núcleo familiar y cuyos ingresos mensuales no sean superiores al límite mayor de

un salario mínimo mensual de un obrero no especializado de la industria de la construcción.

**También se otorgará el monto máximo del subsidio a instituciones públicas o privadas sin fines de lucro y declaradas de bienestar social que lo requieran para el desarrollo de proyectos destinados a la compra de terrenos, diseño, construcción, reparación y mantenimiento de viviendas comunitarias en modalidad de albergue, de conformidad con la ley. En este caso el número de subsidios dependerá del número de beneficiarios de cada proyecto. Por encima de este límite y hasta el máximo de cuatro salarios mínimos mensuales del obrero mencionado el monto del subsidio se definirá en relación inversa al ingreso mensual familiar, según la reglamentación del Fosuvi y también se otorgará como donación."**

**"Artículo 56.-** Las familias que reciban el subsidio deberán inscribir el inmueble a nombre de la pareja en el matrimonio y, en caso de unión de hecho, a nombre de la mujer; asimismo, sobre el inmueble deberá constituirse el régimen de patrimonio familiar tanto en caso de matrimonio como en unión de hecho. **Cuando el subsidio vaya a utilizarse para el desarrollo de proyectos destinados a la compra de terrenos, diseño, construcción, reparación y mantenimiento de viviendas comunitarias en modalidad de albergue, de conformidad con la ley; por parte de las instituciones públicas o privadas sin fines de lucro y declaradas de bienestar social, el inmueble deberá pertenecerles registralmente."**

**ARTÍCULO 13.- Intransferencia de los beneficios.** Los beneficios establecidos en esta Ley, no son transferibles ni generan derechos para **quienes sobrevivan a las personas beneficiarias.**

#### **TRANSITORIO ÚNICO.-**

**Autorización:** Se autoriza al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para donar a las asociaciones que se dirá, los inmuebles en donde actualmente están construidos los siguientes albergues, con el objeto de que en adelante funcionen bajo los parámetros de la presente Ley.

<b>Nombre del albergue</b>	<b>Ubicación exacta</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Asociación donataria</b>	<b>Cédula jurídica</b>
Gregorio José Ramírez	Alajuela. Situado en Montecillos, cien metros al sur del gimnasio del Colegio Gregorio José Ramírez	2126548-000	Asociación de Atención de la Tercera Edad de Alajuela (albergue)	3-002-098445
Silvia Eugenia	Alajuela. Situado en la Urbanización Vicente Badilla distrito número 3º, San Juan, cantón San Ramón	Tomo: 13230 Folio: 158	Asociación Hogar para Ancianos de San Ramón	3-002-051130
La Capri	San José. San Miguel de Desamparados. De la plaza de deportes en San Miguel, trescientos metros al sur, entrada principal de la Capri.	1120358-000	Asociación de Atención Integral del Anciano San Cayetano (Luna Park)	3-002-087910

Rige a partir de su publicación.

Ana Helena Chacón Echeverría  
**DIPUTADA**

**6 de abril de 2010.**

**NOTA: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente de Asuntos Sociales.**