



## ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Sesión 45-2023	Fecha de sesión 04-10-2023	Fecha de comunicación 09-10-2023
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Sugerencia de Operaciones		Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo #333-2023
Asunto: Aprobación del “Reglamento a la ley de creación del régimen especial de viviendas comunitarias para garantizar el acceso al derecho de la vivienda de la persona adulta mayor en condición de vulnerabilidad”			

**ACUERDO N°1:****CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que la Ley número 10214 publicada en la Gaceta N°120 del martes 28 de junio de 2022, regula la “CREACIÓN DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE VIVIENDAS COMUNITARIAS PARA GARANTIZAR EL ACCESO AL DERECHO DE LA VIVIENDA A LA PERSONA ADULTA MAYOR EN CONDICIÓN DE VULNERABILIDAD”.

**Segundo:** Que, de conformidad con el Transitorio I de la Ley número 10214, corresponde al Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y al Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM) dictar las disposiciones reglamentarias para la aplicación de esa ley.

**Tercero:** Que el financiamiento, subsidiado o no, que otorga el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, puede estar sometido a disposiciones especiales aplicables a esta organización pública sectorial y necesarias para asegurar que se alcancen sus finalidades y se asegure la solución del problema habitacional del país.

**Cuarto:** Que de acuerdo con el artículo 57 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el BANHVI es la única institución facultada para aprobar las condiciones para el otorgamiento del subsidio del bono familiar de vivienda y de acuerdo con el artículo 65 de la misma legislación, corresponde a esta entidad reglamentar el funcionamiento del Fondo de Subsidios para la Vivienda y lo relativo al bono familiar de vivienda, y en este caso el bono de vivienda comunitaria.

**Quinto:** Que tanto el CONAPAM como el BANHVI han trabajado en conjunto en la formulación de la presente reglamentación y, en el caso del CONAPAM, el proyecto de reglamento ha sido aprobado por su Junta Rectora mediante acuerdo N° 2 de la sesión 013-2023, celebrada el 23 de junio de 2023.

**Sexto:** Que es necesario proceder a la emisión de las presentes normas para implementar la operación de la legislación que interesa y coadyuvar de esa forma con la solución de los problemas habitacionales del país.

**POR TANTO,** de acuerdo con lo establecido en la Ley número 10214 del 28 de junio del 2022 y en los artículos 57 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se aprueba y emite el siguiente:



## REGLAMENTO A LA LEY DE CREACIÓN DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE VIVIENDAS COMUNITARIAS PARA GARANTIZAR EL ACCESO AL DERECHO DE LA VIVIENDA DE LA PERSONA ADULTA MAYOR EN CONDICIÓN DE VULNERABILIDAD

### CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.- Abreviaturas:** Para la aplicación del presente Reglamento se adoptan las siguientes definiciones y abreviaturas:

**BANHVI o Banco:** Banco Hipotecario de la Vivienda.

**BVC:** Bono de Vivienda Comunitaria.

**CONAPAM:** Consejo Nacional para la Persona Adulta Mayor.

**FOSUVI:** Fondo de Subsidios para la Vivienda.

**IMAS:** Instituto Mixto de Ayuda Social.

**LSFNV:** Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, Ley No. 7052.

**SFNV:** Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

**SINIRUBE:** Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado.

**Artículo 2.- Definiciones:** Para la aplicación del presente Reglamento se adoptan las siguientes definiciones:

**Abandono:** 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.

**Administración de las viviendas comunitarias:** conjunto de acciones para organizar, fiscalizar y supervisar los proyectos de vivienda comunitaria para las personas adultas mayores autovalentes usuarias de la vivienda comunitaria.

**Autocuidado:** Es la capacidad de la persona adulta mayor para cuidar su salud de manera integral, tomando en cuenta su voluntad en relación con la prevención, el diagnóstico y el tratamiento de su enfermedad; así como, su interacción con los factores físicos, mentales, sociales, espirituales y ambientales.

**Autonomía:** Es la capacidad que tiene las personas adultas mayores de intervenir en su propia iniciativa y tomar sus decisiones en los diferentes ámbitos de su vida.



**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.

**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 (IMAS), organizaciones de utilidad pública, 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.

**Condición de pobreza:** Condición que ha sido así declarada por las autoridades correspondientes del SINIRUBE y el INEC. en casos donde las personas en general no logran reunir, en forma relativamente estable, los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas, activándose de este modo los mecanismos reproductores de la pobreza.

**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.

**Contrato de derecho de uso y habitación de inmueble:** Contrato por el cual se da en calidad de préstamo una vivienda en la modalidad de vivienda comunitaria a la persona adulta mayor, para que habite el inmueble y con la obligación de restituirla en el momento que no cumpla con los requisitos, no la necesite o fallezca.

**Derecho de uso y habitación:** derecho real que consiste en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa; para el caso en particular de una vivienda comunitaria, consiste en la utilidad de morar en ella, el cual quedará definido mediante contrato firmado por el administrador de la vivienda y el adulto mayor.

**Entidad Autorizada del SFNV (EA):** Ente público o privado que, de conformidad con la Ley y la autorización del Banco, puede operar dentro del Sistema.

**Entidad Responsable de la Vivienda Comunitaria (ER):** institución pública u organización de bienestar social o de utilidad pública, encargada de desarrollar y administrar el proyecto de vivienda comunitaria

**Estado de Indigencia o situación de calle:** Situación de las personas de 65 años o más, sin distinción de género, condición de discapacidad, condición de adicción, condición migratoria, etnia, diversidad sexual, y/o religión, con ausencia de un hogar o residencia habitual, que además se encuentran con dependencia total o parcial, que se movilizan y deambulan de territorio en territorio según las posibilidades de subsistencia que le genere el medio.

**Hogares con pobreza extrema:** son aquellos hogares con un ingreso per cápita igual o inferior al costo per cápita de la Canasta Básica Alimentaria (CBA) o Línea de Extrema Pobreza.

**Institución Pública:** Entidad de Derecho Público local propietaria del inmueble, encargada de tramitar y desarrollar el proyecto de vivienda comunitaria con recursos del FOSUVI.

**Organización de Bienestar Social (OBS):** Sujeto de derecho privado que tiene el carácter de bienestar social otorgado, declarado y autorizado como tal por el IMAS, de conformidad con la Ley N° 3095 del 18 de febrero de 1963; que ejecutan programas o proyectos destinados al cuidado, protección de diferentes sectores de la población, en el caso particular a las personas adultas mayores y que tenga un terreno para el desarrollo de un proyecto de vivienda comunitaria.

**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.

**Unidad de vivienda:** Espacio (casa, apartamentos o área) independiente adaptada para ser habitada por personas adultas mayores que puedan ser beneficiarias, según la ley y este reglamento.

**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 3.- Objeto del Reglamento:** El presente Reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 10214, Ley de Creación del Régimen Especial de Viviendas Comunitarias para Garantizar el Acceso al Derecho de la Vivienda a la Persona Adulta Mayor en Condición de Vulnerabilidad (Ley 10214), para regular y establecer las normas para la tramitación, operación y el financiamiento de los proyectos de vivienda bajo el programa de vivienda comunitaria y el trámite para el otorgamiento del subsidio para este programa en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), destinado a personas adultas mayores autovalentes y en condición de vulnerabilidad.

**Artículo 4.- Objetivo de las viviendas comunitarias:** Brindar a través de una OBS, institución pública, institución de utilidad pública o gubernamental, el servicio destinado a:

- a) Facilitar la permanencia de las personas usuarias en el entorno comunitario.
- b) Mejorar su grado de autonomía personal, mantenerlo y/o prevenir el deterioro de las habilidades y capacidades que permiten su desenvolvimiento autónomo.
- c) Evitar situaciones de aislamiento y
- d) Favorecer la seguridad habitacional a la persona adulta mayor.

**Artículo 5.- Destino de las viviendas:** Las viviendas comunitarias serán facilitadas a personas adultas mayores a título gratuito mediante la figura del contrato de derecho de uso y habitación, que comprenderá la facultad de gozar de la unidad habitacional asignada y los servicios complementarios que brinde la ER, de tal manera que las personas usufructuarias puedan morar en ella, bajo los términos definidos mediante contrato firmado por esas partes.

## CAPÍTULO II

## **ENTIDAD RESPONSABLE BENEFICIARIA, FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES**

### **Artículo 6.- Requisito para que una ER sea beneficiaria de un bono de vivienda comunitaria:**

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 o de utilidad pública.
- b) Estar 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 7.- De la administración de las viviendas comunitarias:** Las viviendas comunitarias serán administradas por la ER y sus respectivos órganos, quienes además serán responsable de la supervisión, selección y sustitución de los potenciales usuarios del proyecto y de sus habitantes, - es decir las personas adultas mayores usuarias-, para la cual deberá rendir la información correspondiente a la EA que hayan elegido para la presentación del proyecto. Estas deberán cumplir con todos los requisitos enunciados en el artículo 14 de la Ley 10214.

**Artículo 8.- De las obligaciones de las Entidades Responsables:** Las ER tendrán las siguientes responsabilidades o derechos:

- 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. Asegurar a las personas usuarias la permanencia en la vivienda comunitaria, siempre y cuando se mantengan las condiciones y los requisitos establecidos en la Ley 10214 y este reglamento; de lo contrario se justificará la cancelación del contrato y la suspensión del beneficio de uso y habitación.
- d. 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.
- e. En caso de que se considere necesario podrá brindar servicios complementarios de atención integral.
- f. Brindar mantenimiento a la infraestructura del proyecto, según lo establecido en el artículo 11 de la Ley 10214.
- g. Ser propietaria registral de un inmueble para el desarrollo y construcción del proyecto, el cual deberá estar libre de gravámenes y anotaciones.
- h. Desarrollar y velar por la construcción del proyecto en todas sus etapas.

- i. Realizar los pagos correspondientes a impuestos y tasas, nacionales y municipales, servicios públicos será responsabilidad de la ER.
- j. Presentar la solicitud de financiamiento y subsidio de vivienda comunitaria
- k. Confeccionar el expediente de cada una de las personas adultas mayores potenciales beneficiarias y sus sustitutos, el cual deberá contener todos los requisitos e instrumentos establecidos en la Ley 10214 y en este Reglamento para ser potencial beneficiario del proyecto, este expediente deberá ser presentarlo a la EA donde se tramitará el desarrollo del proyecto.
- l. Redactar, aprobar e implementar el Reglamento Interno de la vivienda comunitaria.
- m. Suscribir con las personas adultas mayores “usuarias” de la vivienda comunitaria un contrato de uso y habitación y demás disposiciones que deban de tomarse para el cabal cumplimiento de los artículos 8 y 9 de la Ley 10214.

### **CAPÍTULO III DE LAS PERSONAS USUARIAS DE LA VIVIENDA COMUNITARIA**

**Artículo 9.- Requisitos para ser personas usuarias de la vivienda comunitaria:** Podrán ser usuarios y recibir el derecho de uso de una unidad de vivienda en un proyecto de vivienda comunitaria, la persona que cumpla con los siguientes requisitos:

- a. Tener la edad mínima de 65 años
- b. Cumplir con las condiciones o requisitos establecidos en la Ley No. 10.214, “Creación del Régimen Especial de Viviendas Comunitarias para Garantizar el Acceso al Derecho de la Vivienda a la Persona Adulta Mayor en Condición de Vulnerabilidad”, de 5 de mayo de 2022 y este Reglamento.
- c. Completar ante la ER una solicitud para adquirir el beneficio.
- d. Ser autovalente, según valoración efectuada por el instrumento que el CONAPAM defina para tal fin.
- e. Presentar certificación de no poseer bienes muebles ni inmuebles.
- f. Tener una condición de vulnerabilidad, estado de indigencia o necesidad de vivienda con base en los instrumentos que al respecto defina el CONAPAM.
- g. Ser persona nacional o extranjera con residencia legal o refugiada.
- h. No haber sido beneficiario del bono familiar de vivienda en el programa de adulto mayor solo, en pareja o en núcleo familiar, salvo las excepciones previstas en la LSFNV.
- i. Estar debidamente registrado en el SINIRUBE o contar con un informe de valoración socioeconómica.

**Artículo 10.- Selección de las potenciales personas adultas mayores usuarias y sus sustitutos:** Las personas adultas mayores potenciales usuarias de las viviendas comunitarias, así como las personas adultas mayores usuarias de las viviendas comunitarias serán seleccionadas y sustituidas, respectivamente, por la ER con base en los instrumentos que el CONAPAM defina para tal efecto y comunique a cada una de esas entidades.

El CONAPAM fiscalizará los procesos de preselección, selección y sustitución de las personas usuarias seleccionadas por la ER. De igual manera, será responsabilidad del CONAPAM, remitir a



el BANHVI los registros correspondientes actualizados de esas sustituciones durante el plazo de vigencia de las limitaciones establecidas por la LSFNV, que se impondrán sobre la propiedad.

Las personas que se designen como sustitutas deberán cumplir con las mismas condiciones establecidas en el artículo 9 de este reglamento.

**Artículo 11.- Regulaciones para garantizar el derecho de uso y habitación:** La ER de la vivienda comunitaria, deberá emitir un reglamento interno que establezca las disposiciones mínimas para garantizar el derecho de uso y habitación, su extinción y las reglas de convivencias para cada una de las personas adultas mayores beneficiarias de esta modalidad.

**Artículo 12.- Extinción del derecho de uso y habitación:** El plazo de extinción del derecho de uso y habitación será hasta que se cumpla algunas de las siguientes condiciones:

- a) Que el usuario deje de valerse por sí mismo, según lo acredite la ER, 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.

#### CAPITULO IV

### PLANES DE INVERSION Y PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA COMUNITARIA ANTE LAS ENTIDADES AUTORIZADAS DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

**Artículo 13.- Plan de inversión:** Los planes de inversión para la aplicación del bono de vivienda comunitaria que se otorgará a la ER del proyecto de vivienda comunitaria, son los siguientes:

- a. Construcción de las unidades de vivienda en uno o múltiples niveles, y de ser necesario los espacios complementarios.
- b. Desarrollo (ampliación) de nuevas unidades habitacionales en un complejo ya existente.

La ER se hará cargo del mantenimiento o reparación de todas las obras construidas –de los daños causados en las unidades y espacios complementarios de la vivienda comunitarias–, por lo tanto, no se aplicará el bono de vivienda comunitaria para reparaciones, mejoras o ampliaciones de unidades o viviendas habitacionales existentes.

**Artículo 14.- Condiciones registrales del inmueble o terreno:** 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 ER y serán afectados a las limitaciones y la hipoteca legal preferente establecidas en la LSFNV.

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 15.- Obligaciones de las Entidades Autorizadas del SFNV:**

Las Entidades Autorizadas que tramiten proyectos de vivienda comunitaria deberán:

- a) Completar el expediente técnico con la solicitud de financiamiento según el formulario y requisitos que establezca para dicho fin EL BANHVI.
- b) Velar porque los terrenos postulados cumplan con los aspectos de ubicación e idoneidad definidos en la política pública y establecidos por EL BANHVI para proyectos habitacionales.
- c) Cumplir con todas las normas técnicas que se aplican para el desarrollo de proyectos constructivos.
- d) Llevar a cabo el proceso de fiscalización y gestión de los recursos invertidos.
- e) Que conste en la solicitud de financiamiento el compromiso de mantenimiento de las obras construidas.

**Artículo 16.- Aprobación presupuestaria del financiamiento y subsidio para el desarrollo del proyecto:** La Junta Directiva del BANHVI a solicitud de la EA, en caso de ser pertinente aprobará el proyecto de vivienda comunitaria, el cual incluirá el financiamiento para el desarrollo y construcción de las viviendas y los espacios complementarios en caso de ser necesarios. No obstante, si los recursos económicos disponibles por el BANHVI para la aprobación del proyecto no alcanzan para cubrir la totalidad de las obras, se deberá comunicar esa situación a la EA para que esta a su vez le informe a la ER. En caso de que ésta última acepte deberá aportar un compromiso para cubrir de su pecunio la diferencia entre el monto presupuestado y aprobado por el BANHVI.

**Artículo 17.- Recepción y análisis de la solicitud del proyecto:** El programa de vivienda comunitaria será implementado mediante el desarrollo de proyectos, que contemplen al unísono, la construcción de obras de infraestructura, espacio de servicios complementarios y unidades de viviendas, solicitud que será presentada y desarrollada por la ER ante la EA, para su respectivo análisis, recomendación y remisión al BANHVI.

La solicitud del subsidio de vivienda comunitaria a que se refieren las presentes disposiciones deberá cumplir con los requisitos técnicos, sociales y legales establecidos en la Ley No. 10.214, "Creación del Régimen Especial de Viviendas Comunitarias para Garantizar el Acceso al Derecho de la Vivienda a la Persona Adulta Mayor en Condición de Vulnerabilidad" de 5 de mayo de 2022 y este Reglamento. Además, se tramitará en la forma establecida por la normativa del SFNV, a favor de la ER y las limitaciones e hipoteca legal preferente establecidas en la LSFNV se impondrán a la propiedad o sobre el inmueble sobre la cual se construyó el proyecto de vivienda comunitaria.

Corresponderá a la Junta Directiva de EL BANHVI el análisis y la aprobación final del proyecto. La decisión de la Junta será discrecional y deberá considerar en todo momento la oportunidad y su conveniencia.

## CAPITULO V REQUISITOS CONSTRUCTIVOS DE LA VIVIENDA COMUNITARIA

**Artículo 18.-Requisitos y principios básicos de la construcción de las viviendas:** Las unidades de vivienda a las que se refieren las presentes normas deben reunir siempre los siguientes requisitos y principios básicos:



- a) Cumplir con todos los requisitos y permisos constructivos, nacionales y municipales, aplicables a este tipo de edificaciones.
- b) Las unidades de viviendas deben ser completamente independientes en cuanto a su habitabilidad y funcionalidad, incluyendo, las instalaciones mecánicas, eléctricas y telecomunicaciones.
- c) En ningún caso se financiará la construcción de inmuebles de este tipo cuando tenga un uso, vocación o destino diferente al de vivienda comunitaria.

**Artículo 19.- Obras y servicios comunes:** Las viviendas comunitarias tendrán áreas de uso común y deberán ser construidas de manera que faciliten la autonomía de las personas adultas mayores sin perjuicio a la unión con otro miembro de su grupo etario y estar ubicadas en áreas que no representen peligro, que proporcionen seguridad y comodidad a los usuarios. Además, en caso de que se considere necesario podrá disponerse de áreas comunes para brindar servicios complementarios de atención integral.

**Artículo 20.- Características técnicas de las unidades de viviendas comunitarias:** Las unidades de vivienda deberán ser construidas de manera que faciliten la autonomía de las personas beneficiarias, con diseños arquitectónicos que se adapten a sus necesidades. Así mismo debe cumplirse lo indicado en el "Capítulo III. Disposiciones sobre elementos mínimos de accesibilidad del inmueble" y "Capítulo IV. Características constructivas de unidades habitacionales" de la normativa técnica para la tramitación del bono familiar de vivienda a personas adultas mayores emitida por el BANHVI o aquella que se encuentre vigente. En caso de que la persona adulta mayor usuaria de la vivienda cuente con alguna discapacidad motora o movilidad reducida, además de los capítulos ya indicados también deberá incorporarse las adecuaciones contempladas en el "Capítulo V. Características constructivas de casos de persona adulta mayor con discapacidad motora o movilidad reducida" de la precitada norma.

## CAPITULO VI

### DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL Y LIMITACIONES DE LA VIVIENDA COMUNITARIA

**Artículo 21.- Declaratoria de interés social:** Procederá la emisión de una declaratoria de interés social para el proyecto en su conjunto, el cual abarca tanto las áreas comunes, obras urbanísticas y las unidades de viviendas reguladas en las presentes normas. Las declaratorias de interés social deberán emitirse de conformidad con la normativa contenida en el Reglamento de Operaciones del SFNV y en el Reglamento sobre Exoneraciones Fiscales y otros beneficios de dicho Sistema.

**Artículo 22.- Inscripción registral de las limitaciones:** La EA deberá formalizar mediante escritura pública el subsidio de vivienda comunitaria a nombre de la ER de conformidad con la Ley 10214. El Registro Público realizará la debida inscripción de las limitaciones a la propiedad y la hipoteca legal preferente de la LSFNV.

El BANHVI llevará un registro de las personas adultas mayores usuarias de cada una de las unidades de la vivienda comunitaria.

## CAPÍTULO VII

### USO INADECUADO DEL PROYECTO Y SANCIONES



**ARTÍCULO 23.- Uso inadecuado del proyecto:** Las siguientes acciones constituirán un uso inadecuado del proyecto por parte de las Entidades Responsables:

- a) Otorgar el derecho de vivienda a personas que no cumplen los requisitos dispuestos por el CONAPAM, con arreglo a la Ley 10214 y este reglamento.
- b) No realizar la sustitución de los adultos mayores cuando las viviendas se desocupen, siempre que existan personas que requieran de este beneficio.
- c) Hacer uso de las viviendas para fines y propósitos contrarios a los establecidos en la Ley 10214 y este reglamento.

**ARTÍCULO 24.- Sanciones:** Cuando se compruebe, por parte del BANHVI y previo cumplimiento del debido proceso, que la ER incurrió en el Incumplimiento de las obligaciones del artículo 8 de la Ley 10214, artículo 15 de este reglamento y que incurra en alguna de las conductas señaladas en el artículo 175 de la LSFNV, será sancionada con una multa de 1 a 5 salarios base mensual del oficinista 1 del Consejo Superior del Poder Judicial, de acuerdo con la Ley 7337, de 5 de mayo de 1993. Además, podrá establecerse que el beneficiario reintegre, total o parcialmente el monto del subsidio recibido de conformidad con el procedimiento establecido en el mismo artículo 175 de la LSFNV.

Cuando se compruebe que la ER incurrió en alguna de las faltas previstas en el artículo anterior de este reglamento, procederán también las sanciones establecidas en el artículo 7 de la Ley 7428, Ley Orgánica de la Contraloría General de La República, de 7 de setiembre de 1994.

**ARTÍCULO 25- Fiscalización:** Será responsabilidad del BANHVI y del CONAPAM velar por el cumplimiento integral de esta ley de conformidad con los procedimientos de control, supervisión y fiscalización mediante los formularios que al respecto dispongan la administración de cada una de las instituciones y según sus competencias.

## CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 26.- Vigencia.** El presente Reglamento rige a partir de su publicación en La Gaceta.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

**David López Pacheco  
Secretario Junta Directiva**

cc: Auditoría Interna  
Gerencia General  
Asesoría Legal  
Unidad de Comunicaciones  
Archivo