

EXPEDIENTE N° _____

CASILLA DE _____

ASAMBLEA LEGISLATIVA

1707 - Imp. Nacional - 1951

Iniciativa de *Los diputados Jiménez Zavaleta y Ruiz Solórzano don Julio.*

Asunto *Ley de la Vivienda Popular.*

Proyecto publicado en Gaceta N° *250* de *5* de *noviembre* de 1950
 Informe de las Cajas del Seguro N° *282* de *14* de *diciembre* de 1950
 Dictamen publicado en Gaceta N° *227* de *6* de *octubre* de 1951
 " reproducido en Gaceta N° *253* de *8* de *noviembre* de 1951.-

Comisión de *Trabajo y Previsión Social*

Para discutir dictamen _____

Para _____ debate _____

Para _____ debate _____

Para _____ debate _____

Decreto N° _____ de _____ de _____ de _____

Sancionado el _____ de _____ de _____

Publicado en Gaceta N° _____ de _____ de _____ de 195 _____

Iniciado el *31 de octubre de 1950.*

Archivado el _____

Decreto N°

Asunto

N°

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

De los problemas primordiales que El Estado moderno confronta, el de la vivienda es uno de los que urgen trato más diligente y eficaz, debido a sus extensas y hondas repercusiones sociales. Podríamos equipararlo a los muy importantes de la producción, de la protección a la salud pública, de la cultura nacional y de la subsistencia popular en general, justificando así ese ineludible trato predilecto del Estado. Sin embargo, la política gubernamental a este respecto viene resultando incongruente, por la desigualdad que en el aspecto fiscal observamos, pues mientras al Consejo Nacional de Producción se destinan más de treinta millones anuales para el desarrollo de sus útiles fines y en tanto se están gastando, con tan buena intención, no menos de veinte millones de colones en la gestión educacional y cultural, al problema de la Habitación, en cambio, apenas se destinan los colones de un millón cada año.-

La nueva Constitución Política establece expresamente, entre las obligaciones fundamentales del Estado, una a la par de la otra, tanto el organizar y estimular la producción nacional y el más adecuado reparto de la riqueza, como la de promover la construcción de viviendas populares, como medio de procurar el mayor bienestar a todos los habitantes del país.

Administraciones anteriores se esforzaron por resolver el delicado problema de la vivienda, mas esos esfuerzos, por más que hubiesen sido constantes -que no lo fueron- no han podido darle solución acertada, suficiente. Precisa afrontar la cuestión, entonces, en forma amplia, constante y efectiva, para lo que es necesario destinar rentas suficientes con las cuales se pueda atacar, hasta abolirla en el grado posible, ese problema social de la carestía de viviendas.

La acentuada escasez de viviendas populares, por cuya construcción, de acuerdo con lo anteriormente expuesto, debe velar El Estado, provoca necesariamente la mayor gravedad del consecuente problema del inquilinato; podríamos llegar hasta afirmar que las perniciosas consecuencias de tal anomalía afectan actualmente al noventa por ciento de los costarricenses, para evidenciar con ello el marcado interés público que media en la cuestión.

Una nueva y más firme política estatal, tendiente a superar las deficiencias del sistema actual, tendría por sí misma la virtud de erradicar en alto grado esos focos de delincuencia, esos antros de enfermedades, reductos de la discordia y del malestar, que constituyen los llamados "chinchorros".

Animados del sano deseo de contribuir a la realización de tan conveniente reforma, nos permitimos proponer a la consideración de esa Asamblea el adjunto proyecto de ley de Vivienda Popular.

El citado proyecto nuestro tiende ^a hacer más efectivo y extenso el suministro de casa propia, no sólo para los menesterosos sino también para la ~~la~~ clase trabajadora y la clase media, supeditando desde luego el sistema a ciertas diferencias correlativas en lo referente a los tipos de interés, facilidades de plazo y modalidades de amortización, atendidas las distintas capacidades económicas de quienes han de pagar las viviendas. Consideramos que el suministro de viviendas por parte del Estado debe servir sobre todo a la clase económicamente débil, pero al propio tiempo creemos que también debe ayudarse a solucionarle el problema de habitación a la gran clase media, recordando de ella, por ejemplo, a los muchos empleados públicos y particulares, maestros, servidores judiciales, personal bancario, del comercio, de la industria, etc.. Estimamos, asimismo, que no debe echarse al olvido el mejoramiento

de la vivienda rural, contribuyendo en tal forma El Estado a crear el patrimonio familiar de los campesinos, con el que puedan vivir más dignamente.

La Caja Costarricense de Seguro Social, que ha tenido en los últimos años la atención del problema de la vivienda por medio de su Departamento de la Habitación, no ha podido realmente llenar cabalmente su cometido en ese particular, sea por la falta de recursos suficientes, sea porque tiene que valerse de préstamos con criterio comercial y no social, sea quizá en parte, por la interferencia de otros departamentos de la Institución totalmente extraños al mismo que le causan un exagerado aumento en sus gastos al Departamento de la Habitación.- Para la mejor ilustración de este último aspecto, baste decir que en el informe de gastos del último período la partida de Gastos de Administración de ese Departamento acusa un elevado porcentaje, ya que alcanzó cerca del cincuenta por ciento del total de los mismos. Nos parece - de todos modos - que no se justifica en tesis general el ensamble del Departamento de la Habitación dentro del voluminoso y complejo engranaje administrativo del Seguro Social, porque la promiscua dirección de ambos ramos distintos, no puede acarrear sino complicaciones al sistema total de la Institución.

La elocuencia de las finanzas del Departamento de la Habitación es suficiente para demostrar que su acción ha llegado a estancarse y que a eso se debe su incapacidad para solucionar los conflictos de vivienda causados por las últimas inundaciones en Limón, Turrialba y Villa Quesada.- Cómo podría exigírsele, pues, a dicho Departamento una acción inmediata en los casos de destrucción o daños causados por temblores como los recientes ? Pero las cosas no pueden seguir así por más tiempo, porque urge resolver el creciente problema social, que cada día se agrava más. En Tu-

rrialba se espera, desde hace más de seis meses, que el Seguro Social cumpla al fin con los repetidos ofrecimientos de casas; al vecindario de Puerto Limón ha ocurrido otro tanto; y en ^{el} caso interesante de la Ciudadela de Pavas, la experiencia intentada con el tipo de casas duplex prefabricadas hubo de quedar a medio camino.

La iniciativa particular podría contribuir apreciablemente a la solución del problema, a cambio de ciertos estímulos oficiales. Conociendo nosotros la organización, desarrollo y esfuerzos de las cooperativas de casas baratas "El Hogar Propio", "Santa Eduvigis", "La Familia" y otras similares, cuyas actividades no han encontrado el debido estímulo oficial, nos proponemos abogar por el aprovechamiento de tal forma de iniciativa particular, encausando en el proyecto presentado esa forma colaborante de fomento de la vivienda.

Como el referido problema de vivienda debe resolverse con criterio apolítico - nos referimos a la política partidista y a la politiquería también - y exclusivamente para beneficio social, hemos creído lo más aconsejable recomendar la creación de un organismo autónomo para su mejor atención, integrado con representantes del sistema bancario nacional, de la Caja de Seguro Social, del Poder Ejecutivo y de las organizaciones sociales o grupos directamente ligados al problema - aspirantes a casas - de modo que la dirección de esos asuntos y el manejo de considerables fondos pueda merecer la confianza que inspiran todas las instituciones bancarias. Las atribuciones de ese organismo, al que llamamos el Instituto Nacional de la ~~Administración~~ Vivienda, se han llevado al proyecto tomándolas de las experiencias acumuladas en Costa Rica y en otros países, consultando a este efecto legislaciones extranjeras.

Con relación a las leyes vigentes se establecen las siguientes innovaciones: Se sustituye el procedimiento de la adjudicación por el de venta, con lo cual puede lograrse eliminar la obligación actual de atender a la conservación de las casas, y también que los

adquirentes se sientan en plenitud de su propiedad desde un principio.- Proponemos, además, la modalidad del arrendamiento de casas, para tratar de aflojar la tirante situación inquilinaria a personas que no puedan o no se interesen por, hacer la compra de casa.

La parte administrativa del Instituto estará atendida por un Gerente y por un Subgerente, ~~y por~~ un Auditor y un Asesor Técnico, éste último Ingeniero Civil. El Instituto podrá constituir filiales en provincias, para que pueda abarcar mejor las circunstancias características de vivienda en las localidades lejanas a su centro de operaciones.

A fin de que no se vayan a desnaturalizar los propósitos de la ley y de que puedan perdurar los beneficios que se obtengan, es necesario imponer restricciones a la libre disposición de las casas que el Instituto suministra a la colectividad; no sería justo, por ejemplo, que las viviendas provistas para fines sociales, sean luego objeto de las negociaciones y la especulación de los comerciantes de casas afinados.

Advertimos que las exenciones y ventajas que en el proyecto se conceden al nuevo Instituto, para el mejor desarrollo de sus operaciones, son las mismas que ahora se ejercen en virtud de las leyes vigentes. Y, además, al objeto de financiar dichas operaciones, hemos tratado de mantener el regimen impositivo imperante en relación con el costo de vida de los costarricenses, pues si bien indicamos la creación de un impuesto a la harina, no se trata en el fondo sino del reestablecimiento del mismo sin aumento alguno del precio de venta para el consumidor; y tampoco afectará el consumo vital, la elevación en diez céntimos del impuesto de entrada a los espectáculos públicos porque, por lo demás, la circunscribimos a los teatros y cines de la Ciudad Capital, que por cierto se manifiestan en una actual prosperidad.

Debemos manifestar, finalmente, que al enfocar el problema de la vivienda, podemos comprender ^{la trascendencia} la trascendencia que revisite en cuanto al problema del inquilinato actual, y la ~~í~~ urgencia que hay en este último aspecto de introducir radicales reformas a la actual legislación inquilinaria. Pero consideramos que esa tarea legislativa corresponderá una vez que se haya asegurado una decisiva acción estatal en cuanto al suministro de viviendas al pueblo. Si llega a encontrar acogida nuestro proyecto sobre vivienda popular, se posibilitará el ajuste del régimen inquilinario a normas más simples y equitativas, tanto para los dueños o caseros como para los inquilinos, puesto que, sin duda alguna, éstos últimos se beneficiarían al cabo si, los capitales privados se sienten halagados ~~para~~ hacia la inversión en la construcción y alquiler de viviendas y se logra provocar una situación de abundancia de casas y una baja natural - que no artificiosa y compulsiva - de los precios de alquiler de las mismas.

De acuerdo con todo lo expuesto, presentamos a la consideración de esa Asamblea el siguiente proyecto de ley:

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSIDERANDO :

Que por ser función esencial del Estado, conforme al artículo 65 de la Constitución Política, promover la construcción de viviendas populares, conviene a su efectividad dictar una nueva legislación sobre la materia.

POR TANTO ;

D E C R E T A :

La siguiente " LEY DE LA VIVIENDA POPULAR ".

Capítulo I

El Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo 1.- Créase el "Instituto Nacional de la Vivienda", como institución autónoma del Estado, para que rinda ventajas sociales de habitación, por medio del estudio, planificación, suministro y saneamiento de viviendas populares.-

Artículo 2.- El Instituto promoverá la construcción y el arreglo de viviendas no suntuosas, para facilitar su compra, arrendamiento o refacción, a quienes ^{de} carezcan/recursos económicos suficientes.-

Artículo 3.- Para el cumplimiento de sus fines el Instituto tiene las siguientes atribuciones generales:

a). Estimular los métodos cooperativos y de ahorro entre los moradores que requieran servicios de vivienda;

b). Dirigir y administrar la inversión de sus ingresos, rentas y recursos propios; ~~el tener de la Constitución Política y de las disposiciones de la presente ley;~~

c). Celebrar empréstitos con los Bancos, la Caja Costarricense de Seguro Social y el Instituto Nacional de Seguros; e por tanto quedan facultadas las dos últimas instituciones para invertir, prudencialmente, hasta el cincuenta por ciento de sus reservas disponibles, en préstamos a rédito no mayor del seis por ciento anual;

Cepob J. M. M. S.

d). Mantener en depósito y administrar, provisionalmente, las contribuciones que ^{algunas} Municipales deben aprontar, para cubrir parte de los gastos de urbanización, conforme adelante se dispone;

e). Emitir bonos o títulos de crédito, previo acuerdo con el Banco Central, con la garantía de los bienes o recursos que específicamente señale;

f). Constituir una Sección de Préstamos Hipotecarios;

g). Adquirir los terrenos apropiados para las edificaciones y los que, en todo caso, le cedan gratuitamente El Estado, las Municipalidades y demás entidades públicas, así como los particulares; si los inmuebles adquiridos en esta última forma no reúnen condiciones bastantes, también podrá venderlos o permutarlos por otros mejores;

h). Vigilar la percepción de sus rentas y fiscalizar la inversión de todos los recursos financieros de que dispone;

i). Integrar Juntas Auxiliares para que operen en determinadas jurisdicciones del país, con las facultades de colaboración administrativa que señale el respectivo acuerdo de su creación; y,

j). Recabar la colaboración de cualquier organismo del Estado, para el mejor cumplimiento de su cometido y, en general, ejecutar los actos inherentes a su condición de persona de derecho público en el cumplimiento de sus atribuciones.

Artículo 4.- Tal Instituto será dirigido por una Junta de cinco miembros propietarios e igual número de suplentes, electos todos por quinquenios, reelegibles indefinidamente y que se nombrarán en la siguiente forma: por el Poder Ejecutivo un ingeniero civil y un abogado especializado en derecho social, para que ocupen dos plazas como titulares, lo mismo que dos suplentes con iguales condiciones profesionales; por el Sistema Bancario Nacional, el

Banco Central designará a un titular y a un sustituto que sean versados en las ciencias económicas; por la Caja Costarricense de Seguro Social otro propietario y otro suplente; por medio de elección general, un propietario y un suplente más, de los aspirantes a casas baratas que para entonces se hallen inscritos y de los que figuren como miembros de las Cooperativas de Casas Baratas, reunidos unos con otros en acto público convocado por el Ministerio de Trabajo.

Artículo 5.- Anualmente se renovarán un director propietario y un suplente, cuya reposición estará a cargo de quien deba nombrarlos conforme al artículo anterior. Dichas sustituciones procederán también cuando sobrevenga una vacante, en que surtirán efectos por el resto del período legal. En las faltas o ausencias temporales los propietarios serán suplidos, de preferencia, por sus respectivos suplentes.

Artículo 6.- No podrán formar parte de la Junta Directiva:

a). Quienes no sean de reconocida competencia y costarricenses naturales o naturalizados con más de diez años de residir en el país;

b). Los miembros o empleados de los Supremos Poderes de la República, ni el Gerente, Sub-Gerente, personeros o empleados del mismo Instituto;

c). Aquellos que estén ligados entre sí por parentesco de afinidad o consanguinidad hasta el tercer grado inclusive; y,

d). Los que sean parte o tengan interés directo en las licitaciones o contrataciones del Instituto para la construcción y refacción de viviendas.

Artículo 7.- Los miembros de la Directiva desempeñarán su cometido con entera independencia y serán los únicos responsables de su gestión ante la ley. Serán inamovibles durante el período de su cargo, salvo el caso de declararse contra ellos alguna responsabilidad legal, o de que contraigan alguno de los impedimentos

del artículo anterior, o también cuando se ausenten del país por más de tres meses sin autorización de la Directiva. Constituye, asimismo, causal de remoción toda ausencia por más de un año, aunque medie permiso directivo, así como la falta a cuatro o más sesiones ordinarias consecutivas sin permiso previo.

Artículo 8.- La Junta Directiva elegirá de su seno, por mayoría de votos, un Presidente y un Vice-Presidente, para cada año de labores, aunque haya reelección; ~~indistintamente~~ el primero tendrá la representación general oficial de la Institución y el segundo le sustituirá en sus ausencias, como Presidente.

Artículo 9.- Las sesiones de los directores se celebrarán una vez cada semana, pero también harán junta cuando, extraordinariamente, sean convocados por su Presidente. Devengarán dieta de setenta y cinco colones por cada sesión a que asistan, hasta ocho veces en un mes, sin perjuicio de que ellos celebren mayor número de sesiones sin remuneración. El quorum es de cinco miembros, sus acuerdos se tomarán por mayoría absoluta de asistentes y todos éstos suscribirán las actas correspondientes.

Artículo 10.- Prohíbese a la Junta Directiva hacer operaciones, directa o indirectamente, con sus propios miembros, sus esposas, padres e hijos por consanguinidad o afinidad, sin que esta prohibición se extienda a operaciones distintas de las indicadas en el inciso d) del artículo 6 anterior y que hubiesen sido realizadas con anterioridad a la elección del respectivo director, ni que ella pueda afectar para nada las obligaciones provenientes de tales operaciones anteriores.

Artículo 11.- Ningún director podrá asistir a la sesión en que se resuelvan operaciones, reclamaciones o conflictos que tengan interés para cualquier pariente suyo hasta el cuarto grado inclusive, consanguíneo o afín, o que interesen a sociedades de que él o sus parientes dichos sean socios colectivos o comanditarios, o directores o gerentes si se trata de una sociedad anónima.

Artículo 12.- La Directiva nombrará un Gerente, por unanimidad de votos, que administrará todos los negocios del Instituto, observando al efecto las instrucciones que aquella le imparta y acatando al propio tiempo las disposiciones legales aplicables a su mandato; un Sub-Gerente, también electo por la Directiva, reemplazará al Gerente en sus ausencias. Además designará la Directiva un Asesor Técnico, que debe ser ingeniero civil, así como un Auditor, ambos con las facultades y obligaciones que les fije la Junta Directiva. Todos esos funcionarios durarán en sus cargos cinco años, o más si fueren reelectos.

Artículo 13.- Los cuatro funcionarios citados en el artículo anterior deberán ser de reconocida probidad, garantizar su gestión a satisfacción de quienes los nombran y estar libres de los impedimentos establecidos en el artículo 6º anterior, entendida la relación de parentesco, en su caso, entre ellos mismos y con relación a los directores. Cesarán en sus cargos: por hacer renuncia de ellos o abandonarlos; tan pronto se declaren responsables, de modo que les sobrevenga alguna incapacidad legal; por no garantizar debidamente la fidelidad de su gestión; y cuando por su probada incompetencia se les destituya mediante el voto unánime de los directores.

Artículo 14.- Corresponde al Gerente:

- a). Ejercer la representación administrativa, legal, judicial y extrajudicialmente, de la Institución;
- b). Dirigir el despacho relativo a la Secretaría del Instituto;
- c). Preparar, con la ayuda del Asesor Técnico, los planes periódicos para la ejecución de obras e inversiones.
- d). Proponer, con el auxilio del Auditor, el presupuesto general de gastos, con un mes de antelación por lo menos;
- e). Presentar inmediatamente después de cada ejercicio o cuando la Directiva lo solicite, el estado de las operaciones reali-

zadas y acompañar los respectivos balances; y,

f). Nombrar el personal del Instituto y acordar su promoción o remoción.

Artículo 15.- El personal del Instituto se registrá por el sistema de idoneidad comprobada; los ascensos de categoría se harán tomando en cuenta los méritos del empleado y después de eso por la antigüedad de los servicios.

El Gerente no podrá nombrar, para que formen parte del personal, a los que tengan con los Directores o funcionarios administrativos un parentesco de consanguinidad o afinidad, hasta el tercero y segundo grados, inclusiva y respectivamente. Sin embargo, no perjudicará al empleado ~~en funciones~~ la circunstancia de que, estando él en funciones, le sobrevenga alguno de esos parentescos.

Artículo 16.- Los Directores, los funcionarios administrativos y los miembros del personal del Instituto que, por dolo o culpa grave, ejecuten o permitan la ejecución de operaciones contrarias a la presente ley o a sus reglamentos, responderán con sus bienes de las pérdidas que dichas operaciones irroguen a la Institución, sin perjuicio de su responsabilidad penal consiguiente.

Artículo 17.- Queda prohibido a los miembros de la Junta Directiva, a los funcionarios administrativos y al personal del Instituto, tomar parte activa en asuntos de política electoral, sin que ello sea obstáculo para que cumplan con toda libertad sus deberes cívicos.

Capítulo II Operaciones de servicio del Instituto.

Artículo 18.- Los planes de inversión y operaciones atenderán a la urgencia y magnitud de las necesidades populares, relativamente a la habitación y el inquilinato, de todas las localidades del país, ajustándose siempre a las ejecuciones que redunden en un mayor beneficio nacional, entre las cuales ten-

drán prelación las obras que aprovechen a las ciudades y villas, y entre éstas las de mayor población. Pero el Instituto procurará que en forma cíclica, al transcurrir dos o más planes de operación, resulten beneficiadas todas las jurisdicciones provinciales y cantonales de la República con la mayor equidad posible, una vez que sus recursos de inversión se hayan acrecentado debidamente.

Artículo 19.- Las obras de vivienda se llevarán a cabo por medio de administración y de licitación pública; podrá además contratarlas el Instituto con el Ministerio de Obras Públicas, cuando deban realizarse en localidades situadas fuera de su cómoda operación. El Instituto procurará desarrollar sus actividades propias, aprovechando integralmente y en lo posible todos los medios que esta ley le brinda, de modo que se mantenga una acción constante a través de los varios sistemas de operación, sin descuidar por lo mismo la ayuda a las cooperativas, los préstamos a los particulares y el mejoramiento de la vivienda rural.

Artículo 20.- Los gastos de administración no excederán del diez por ciento, y por excepción especialísima, del quince por ciento, del presupuesto anual general de la Institución. Queda prohibido asimismo destinar para construcción y arreglo de viviendas del personal del Instituto, más de un dos por ciento del total de lo presupuesto para inversiones en un período, comprendiendo esta limitación los préstamos individuales.

Artículo 21.- Los servicios de suministro o de facilidades de vivienda, en las formas de venta, arrendamiento a largo plazo, refacción y préstamo para construcción o reparación, sólo se podrán conceder ^{los de una misma clase} por una sola vez a una misma persona y a los que formen parte de un grupo familiar para efectos de vivienda, mientras constituyan un mismo conjunto.

Artículo 22.- El Instituto podrá acudir a la licitación, para la edificación de viviendas por cuenta y a cargo de constructores particulares, cuando haya de atender al suministro

de ellas en cantidad mayor de diez unidades; en este caso exigirá las condiciones que el contratista deberá respetar en cuanto a los requisitos que han ^{de} llenar las viviendas y a las modalidades relativas a su pago. Puede también el Instituto satisfacer el suministro de tales casas, adquiriéndolas para sí, o bien intermediando entre los contratistas y los aspirantes.- Las refacciones estarán a cargo de la propia planta del Instituto, por lo que no procede licitar su ejecución.-

Artículo 23.- Para los fines de esta ley se consideran como aspirantes de vivienda a los que soliciten la adquisición o arrendamiento de morada ^{a largo plazo} y reúnan los siguientes requisitos: que sean mayores de edad pero menores de cincuenta años, costarricenses, de buena conducta y laboriosidad reconocidas, jefes de familia o que tengan a su cargo el sostenimiento de personas que de hecho constituyan una familia, siempre que no tengan casa propia, ni bienes, ingresos o rentas que les permitan costear por sí mismos sus necesidades de vivienda.

Artículo 24.- Ninguno de los tipos de vivienda que el Instituto supla podrá exceder de cien metros cuadrados de edificación. Esta limitación no rige para los préstamos ~~x~~ particulares.

Artículo 25.- Las viviendas adquiridas del Instituto o por medio de éste, incluido el terreno en que se asientan, no podrán traspasarse nunca sino únicamente a favor de persona que reúna las calidades de aspirante a vivienda, conforme a lo dispuesto en el artículo 23. Tal prohibición se extiende a los acreedores y rematantes. En consecuencia, el Registro Público no dará pase a las escrituras, ni los jueces adjudicarán en su caso, sin mediar consentimiento expreso del Instituto Nacional de la Vivienda.-

Artículo 26.- A más de lo dispuesto en el artículo anterior, el adquirente no podrá vender, hipotecar, alquilar, ni en ninguna

forma traspasar o gravar la vivienda, mientras no pague la mitad del precio de la vivienda y no haya transcurrido, siquiera, la mitad del plazo estipulado para cancelar el precio total. Sin embargo, los ~~xxx~~ derechos del comprador y del arrendatario pueden en todo momento traspasarse a favor del cónyuge y de los padres, hijos o hermanos, por consanguinidad o afinidad, si reúnen las calidades del aspirante a vivienda, previo consentimiento expreso del Instituto.

Artículo 27.- En caso de muerte de un adjudicatario, los coherederos no tendrán derecho de pedir la división o venta de la propiedad mientras existan menores, y en todo caso el traspaso sucesorio sólo procede a favor de los herederos que puedan considerarse como aspirantes de vivienda, salvo que se trate de un heredero menor o incapaz.

Segundo lo firmado?

Artículo 28.- Las viviendas que suministre el Instituto son inembargables en tanto el comprador no las haya pagado totalmente y salvo ^{cuando} el Instituto proceda contra el adquirente por incumplimiento en el pago. Tales viviendas estarán exentas de impuestos territoriales durante los diez primeros años de su aprovechamiento.

Artículo 29.- Tan pronto resulte favorecido en un sorteo, se otorgará la respectiva escritura de venta al aspirante, dejando en ella constituida una hipoteca de primer grado, sobre la misma propiedad, por el saldo en descubierto a favor del Instituto. Toda escritura en que sea parte interesada el Instituto se otorgará ante los notarios de éste, con aplicación de la tarifa de honorarios módicos que él haya acordado.

Artículo 30.- El atraso injustificado en el pago de seis cuotas mensuales causará la rescisión del contrato de venta o de arrendamiento a largo plazo, quedando por lo mismo el moroso ~~imposibilitado~~ para solicitar nuevos servicios de vivienda; ~~el adquirente~~ adquirente sólo podrá demandar la devolución de la prima pagada.

Artículo 31.- Es permitido al Instituto establecer el régimen

compensatorio entre los tipos de interés que soportan las distintas operaciones, a efecto de que sea mayor en cuanto al precio de las viviendas más caras y viceversa.

Artículo 32.- Para financiar la construcción de casas el Instituto concederá préstamos a largo plazo y justo interés, no mayores del valor de las viviendas que el Instituto construya. Para aprovechar tal servicio se necesita aportar, por lo menos, el veinticinco por ciento de la suma requerida para la construcción, sea en dinero efectivo, sea con el valor del terreno edificable; también se necesita garantizar el cumplimiento de la obligación que se contraiga, con hipoteca de primer grado sobre el lote y construcción, y con las demás garantías adicionales que se le exijan, tales como las de endoso de pólizas de vida, de incendio, del magisterio nacional y otras similares.

Artículo 33.- Los préstamos para construcción quedan supeditados siempre a que los interesados no tengan casa propia ni recursos suficientes para la obra que se pretende, y mientras no se haya efectuado su cancelación, el inmueble quedará afectado por la traba del artículo 25.

Artículo 34.- Por el arrendamiento de las viviendas no se podrá cobrar un alquiler mayor del diez por ciento de su valor de costo. Para la venta de viviendas no se podrá cobrar un precio superior al de su valor de costo más un cinco por ciento. Ambos contratos serán de plazo no mayor de cuarenta años, pagando el beneficiado su adeudo en cuotas mensuales adelantadas, de acuerdo con la situación económica del comprador o arrendatario y el costo de la vivienda. Cuando en las ventas se estime necesario, puede cobrarse una prima no mayor del diez por ciento del valor real de la propiedad suministrada, como requisito previo a su entrega. En casos muy calificados de pobreza puede rebajarse prudencialmente el renglón de los intereses.

Artículo 35.- Cuando las viviendas construídas deban entregarse

a virtud de arrendamiento, las solicitudes respectivas serán seleccionadas con la mayor equidad posible, procurando servir a quienes necesiten mayormente tal prestación. Pero en las adjudicaciones por venta se procederá, necesariamente, por medio de sorteos entre todos los aspirantes con iguales derechos, habida cuenta de la oportunidad de su gestión y de su condición económica; dichos sorteos se efectuarán en acto público y de ellos se dará inmediata información por medio de la prensa.

Capítulo III
Disposiciones Complementarias

Artículo 36.- Concédense al Instituto los siguientes beneficios:

a). Exhoneración de los derechos de importación y sus recargos, incluidos los servicios de muellaje, respecto a los materiales destinados a la construcción y refacción de viviendas; este beneficio podrá usarlo también el Instituto, por medio de los empresarios o constructores que, habiendo contratado con él obras de edificación, demuestren el efectivo empleo de los materiales en esas obras; para esto último el Instituto cederá su derecho a la franquicia, mediante una bonificación negociable, equivalente a los derechos ya pagados, que sirve para cancelar nuevos derechos de importación de materiales;

b). Exhoneración del uso de papel sellado, timbres y derechos de registro; los trasposos de viviendas entre particulares, afectados por la limitación del artículo 25 de esta ley, únicamente tendrán derecho a este beneficio cuando el Instituto lo crea pertinente y consigne la razón usual en la respectiva escritura;

c). Exención de fianza de costas y de todo depósito para obtener embargo judicial;

d). Inembargabilidad de sus bienes, fondos y rentas; no obstante, el Instituto puede salvar esa imposibilidad cuando, sin comprometer riesgosamente sus finanzas y sin causar perjuicio a los que hayan contratado con él, destine fondos o bienes para garanti

zar plenamente a los tenedores de los bonos o títulos que emita conforme a la facultad que le concede el inciso e) del artículo 3º de esta ley;

e). Franquicia postal y telegráfica;

f). Exhoneración de toda clase de impuestos directos e indirectos, incluyendo las contribuciones municipales;

g). Iguales facilidades que las otorgadas a los Bancos del Estado para la cancelación de créditos hipotecarios; y,

h). Libre transporte en las empresas del Estado para los directores, ~~como~~ funcionarios y personal administrativo, con exención de pago de fletes en las mismas, siempre que viajen al servicio de la Institución y en el ejercicio de sus funciones.

Artículo 37.- La adquisición, venta o permuta de terrenos se efectuará con base en el avalúo que ^{viertan} ~~les~~ los peritos de la Tributación Directa. Toda venta de inmuebles y la compra de equipo, materiales y útiles por más de de cinco mil colones, deberán hacerse mediante remate y licitación pública, respectivamente. La provisión de materiales, equipo y útiles, por menor cantidad, se licitarán privadamente.

Artículo 38.- Los presupuestos de gastos ordinarios serán anuales y se publicarán, junto con los balances y estados de las sumas invertidas y en disponibilidad, en el Diario Oficial; los planes ordinarios de ejecución de obras y de inversiones, sin embargo, pueden abarcar períodos hasta de cinco años, reservando fondos o recursos para obras ^{eventuales en casos} de emergencias públicas de vivienda.

Artículo 39.- El Instituto informará ^{a la Asamblea Legislativa y} ~~anualmente~~ al Poder Ejecutivo, por conducto de los Ministerios de Economía y Hacienda y de Trabajo y Previsión Social, acerca de las labores realizadas en cumplimiento de esta ley, mencionando las rentas percibidas, las inversiones verificadas, el número, situación y precio de las viviendas construidas, lo mismo que el nombre de los adqui-

rentes y sus locatarios. Dicho informe lo divulgará el Diario Oficial.

Artículo 40.- Las Municipalidades de la República con ingresos anuales mayores de cien mil colones ----- deberán apartar y destinar una partida de egresos igual al cinco por ciento de sus gastos ordinarios. El producto de ese porcentaje lo enviarán los municipios al Instituto Nacional de la Vivienda, al iniciarse cada ejercicio fiscal, destinado a formar las reservas que habrán de cubrir ~~parte de los~~ gastos de urbanización en sus respectivas localidades, en concepto de contribución ^{para} ~~por~~ servicios de vivienda. La Contraloría General de la República no aprobará los presupuestos municipales que no se ajusten a lo que antes queda dispuesto.

Artículo 41.- Para la ejecución de esta ley se destinan los siguientes recursos: *af. art.*

a). El producto del impuesto que para estos mismos fines estableció el artículo 18 de la Ley N° 190 de 14 de Agosto de 1942, con sus posteriores reformas, quedando tal impuesto aumentado en virtud de esta ley de diez a veinte céntimos, sobre cada entrada o boleta individual a todo espectáculo de cine o teatro que se exhiba en la Ciudad de San José;

b). Los que se recauden por concepto de intereses y amortizaciones, de los adquirentes y adjudicatarios del Departamento de la Habitación del Seguro Social, de la Junta Nacional de la Habitación y de la Cooperativa Casas Baratas La Familia, así como los que provengan de las inversiones que vaya haciendo el Instituto de acuerdo con las previsiones de esta ley;

c). Una subvención igual al uno por ciento del monto total del Presupuesto General de Gastos de la República de cada año; y para dejar establecido sobre el particular el debido equilibrio presupuestal, quedarán refundidas en las rentas generales, las siguientes especiales: la que para sostenimiento del Depar-

Branitini B

tamento de la Habitación del Seguro Social creó la Ley N°148 de 8 de Agosto de 1945 en su artículo 4° y limitó en sus alcances el artículo 4° de la Ley N°837 de 20 de diciembre de 1946; y también la que produzca el reestablecimiento del impuesto a la harina que, sin implicar aumento de los precios actuales del pan, se cobrará en las Aduanas conforme a las prescripciones de la Ley N° 46 de 14 de Agosto de 1931 y sus reformas, en cuanto no se opongan a la presente ley, pero aumentado de seis a diez céntimos por cada ~~quiki~~ kilogramo de harina que se importe; para ese objeto derógase la parte que aun queda vigente del Decreto-Ley N° 521 de 17 de Mayo de 1949 que suprimió el referido impuesto a la harina;

d). Los dineros en depósito judicial que por cualquier concepto permanezcan en la Administración Principal de Rentas Públicas, en sus Agencias Auxiliares o en otro sitio cualquiera, provenientes de juicios y diligencias judiciales varias, siempre que tengan más de diez años de haber sido enterados; dichos fondos pasarán al Instituto, en carácter de fideicomiso, para los fines de esta ley;

e). El producto de los bonos o títulos de crédito que se emitan de acuerdo con el inciso e) del Artículo 3° de esta ley;

f). El producto de las multas establecidas en la Ley N° 148 de 8 de Agosto de 1945; y,

g). Las donaciones del Estado, las Municipalidades y los particulares, junto con las demás rentas u otros ingresos que en el futuro se acuerden.

Artículo 42.- El Instituto tomará las disposiciones que estime convenientes para el control y la percepción del impuesto sobre espectáculos públicos, las que deberán ser acatadas por los promotores o empresarios, quienes quedan obligados por esa misma razón a ~~dar~~ suministrar los datos e informes que se les soliciten. Los fiscales que el Instituto nombre estarán inves_

tidos de igual autoridad que los guardias civiles.

Artículo 43.- Las defraudaciones del impuesto de espectáculos públicos serán penadas con una multa de docientos cincuenta colones la primera vez, con quinientos colones la segunda, y las subsiguientes reincidencias con el doble de la multa inmediata anterior. Los juicios respectivos estarán a cargo de los Agentes Principales de Policía Judicial, ~~los que tendrán competencia para el juzgamiento~~ en los cantones centrales de provincia, y por los Jefes Políticos en los demás cantones, siguiéndose el procedimiento que para el juzgamiento de faltas indica el Código de Procedimientos Penales.

Artículo 44.- Las certificaciones que expida el Gerente del Instituto respecto a las sumas debidas a éste por los empresarios de espectáculos públicos, tendrán el carácter de título ejecutivo para los fines de cobro judicial del impuesto respectivo.

Artículo 45.- A partir de la vigencia de esta ley, todos los bienes muebles e inmuebles, rentas y recursos de que dispone el Departamento de la Habitación de la Caja Costarricense de Seguro Social, ~~sin perjuicio de los compromisos en vigor,~~ pasarán a propiedad y manejo del Instituto Nacional de la Vivienda, el que asumirá por el mismo hecho todas las obligaciones de aquel Departamento. Tan pronto entre en vigencia esta ley el Departamento de la Habitación formulará el inventario respectivo, a fin de que la Directiva de La Caja pueda aprobar y suscribir, de acuerdo con el Instituto, las escrituras de traspaso patrimonial y del convenio sobre deudas y créditos a favor de la mencionada Caja Costarricense de Seguro Social.

Artículo 46.- Las disposiciones reglamentarias debidas a la mejor ejecución de la presente ley las dictará el Instituto Nacional de la Vivienda, pero no adquirirán vigor sino hasta que el Poder Ejecutivo las apruebe y promulgue.

Artículo 47.- Quedan abrogadas o derogadas en su caso las leyes que se opongan parcialmente o totalmente a lo dispuesto en la presente.

Artículo 48.- Esta ley comenzará a regir el día primero de enero de mil novecientos cincuenta y uno.-

- - -

TRANSITORIO 1º.- Los actuales adjudicatarios de la Junta Nacional de la Habitación y de la "Cooperativa de Casas Baratas La Familia" y de la Caja Costarricense de Seguro Social, quedan sujetos a los contratos suscritos al amparo de las leyes anteriores; depositarán sus cuotas de pago en los lugares que el Instituto indique y quedan obligados a respetar las disposiciones que el Instituto emita en resguardo de sus intereses y no perjudiquen sus derechos adquiridos.

TRANSITORIO 2º.- Concédese a todos los miembros o socios de la "Cooperativa de Casas Baratas La Familia" la oportunidad de inscribirse en el Registro de Aspirantes que abrirá el Instituto, con el objeto de que puedan gozar de prelación en la atención de sus solicitudes, de acuerdo con las fechas de sus ingresos a aquélla, si demuestran haber cubierto o satisfacen las cuotas atrasadas por tal concepto.

TRANSITORIO 3º.- La Junta Directiva del nuevo Instituto determinará cuáles empleados del Departamento de la Habitación tendrán preferencia para ingresar al personal del Instituto.

TRANSITORIO 4º.- Durante un plazo no mayor de quince días después de comenzar a regir esta ley, todas las Cooperativas de Casas Baratas legalmente organizadas que pretendan participar en la elección de los miembros propietarios y suplente del Instituto, deben registrar en el Ministerio de Trabajo la lista

completa de sus miembros, a efecto de convocarles a la asamblea pública en que se hará la elección. El Departamento de la Habitación preparará la lista completa de los actuales adjudicatarios y sus direcciones, para que el Ministerio de Trabajo, una vez que la reciba de aquél, convoque a los que tengan derecho de elegir.

TRANSITORIO 4º.- Los actuales adjudicatarios de casas baratas de la Caja Costarricense de Seguro Social, de la Junta Nacional de la Habitación y de la "Cooperativa de Casas Baratas La Familia", tan pronto cubran la cuarta parte del valor de sus casas, podrán recibir la escritura pública inscribible adquiriendo las mismas en propiedad, pero garantizarán con hipoteca de primer grado sobre el inmueble el saldo que mantengan en descubierto. Tales escrituras correrán por cuenta del interesado y se otorgarán libres de todo derecho, ante los Notarios que el Instituto designe, consingnándose en ellas las cláusulas restrictivas que rigen para cada adjudicación, pero limitadas en su duración a la mitad de los plazos, que no podrán bajar sin embargo de los diez años subsiguientes al dicho otorgamiento; en cuanto proceda, además, se impondrá la limitación que establece el artículo 25 de esta ley.

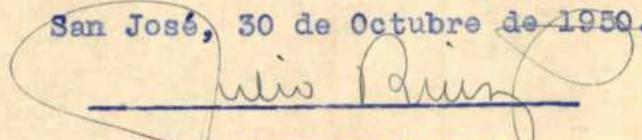
TRANSITORIO 5º.- La renovación de los miembros directores que se elijan por primera vez, se efectuará por medio de sorteo que efectuará la Junta Directiva durante el mes primer mes de labores. Dicho sorteo determinará si cada uno de los integrantes desempeñará su cargo durante uno, dos, tres, cuatro y cinco años.

DADO, etc.....

Esperamos que esa Asamblea pueda encontrar en el anterior Proyecto una solución conveniente para el mejoramiento público.

San José, 30 de Octubre de 1950.-


ARNOLDO JIMENEZ ZAVALTA


JULIO RUIZ SOLORZANO

SECRETARIA DE LA ASAMBLEA LEGIALATIVA.- San José, a los treinta y un días del mes de octubre de mil novecientos cincuenta.

En sesión de esta fecha fue leído el anterior proyecto objeto de este expediente, habiendo ordenado la Presidencia pasarlo a estudio e informe de la COMISION DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL.

O. Orosz

Oficial Mayor.

Permanente
COLD SPRINGS BONA
HAS CONTENT



ASAMBLEA LEGISLATIVA
SAN JOSE, COSTA RICA
SECRETARIA

25²⁵

Sr.
Gerente de la Caja del Seguro Social.

Muy estimado señor Gerente:

En cumplimiento de lo preceptua-
do por el artículo 190 de la Constitución Política, muy
respetuosamente me permito recavar la opinión de los
personeros de la Institución que usted preside, acerca
del proyecto de ley de " La Vivienda Popular " publicado
en Gaceta N° 250 de 5 de noviembre en curso.

En espera de su importante in-
forme me suscribo muy atentamente,

Presidente de la Comisión
de Trabajo y Previsión Social.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
SAN JOSE, COSTA RICA

No. 3929-50.
16 de noviembre de 1950.

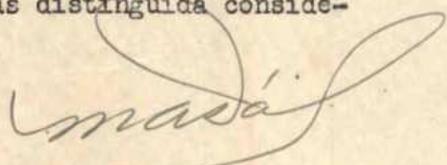
Sr. Lic.
Don Omar Quesada Alvarado,
Miembro de la Comisión de
Trabajo y Previsión Social.
Pte.

Estimado señor:

Cumpliendo con toda complacencia los términos del acuerdo No. 3 tomado por la Junta Directiva de la Caja Costarricense de Seguro Social, en su sesión ordinaria del día 9 de noviembre actual, tengo el honor de invitarle a la sesión especial que se efectuará a las diecisiete horas del día miércoles 22 del presente mes.

Esta sesión especial tiene por objeto cambiar impresiones con Usted acerca de los problemas de más importancia que confronta la Institución, hacerle una exposición de sus realizaciones y esbozar los planeamientos que hay para el futuro.

En espera de que nos ha de honrar con su presencia, me es grato presentarle las muestras de mi más distinguida consideración,


Miguel Ángel Dávila
Gerente

cc/Oficial Mayor de la
Asamblea Legislativa.
cc/Sr. Amadeo Quirós B.
cc/Lic. Otto Fallas.
cc/Archivo.

AAA/gpr.

RADIOGRAMA



OTA.—Sír vase contestar

SAN JOSE 27 Nov 950

SEÑORES DIPUTADOS
DON JORGE MANDAS
DON OMAR QUESADA
DON JOSE FCO BENAVIDES----- S JOSE

No es válido
de la oficina



RESPECTUOSAMENTE SUPPLICAMOS A USTEDES, A SER POSIBLE, POMER
A DISCUSION EN LA PRESENTE LEGISLATURA, EL PROYECTO DE
LEY PUBLICADO EN LA GACETA DEL SABADO 18 DE NOVBRÉ DEL
PRESENTE AÑO, SOBRE LA REFORMA DEL ARTICULO 14 DE LA LEY
GRAL DE PENSIONES NUM-14 DEL 2 DE DICBRE DE 1935.-

MUY ATTE

O. ROJAS. E -- RUBEN BAEZ O, PROCESO ROJAS E
GUSTAVO PANIAGUA, NAPOLEON ROHAS E . JOSE JOAQUIN RODRI-
GUEZ L.

28
Fórm. Nº 2 A

TELEGRAFOS NACIONALES COSTA RICA

TELEGRAMA

Nº Ps.

28

195.....

De CARTAGO 22 NOVIEMBRE DE 1950.

A DIPUTADOS OMAR QUESADA,
J. FRANCISCO BENAVIDES,
JORGE MANDAS. SANJOSE



SECRETARÍA CONGRESO)

MUY ATENTAMENTE NOS PERMITIMOS ROGARLES ABREVIAR DIC-
TAMEN SOBRE PROYECTO APADRINADO POR DIPUTADO SENOR TO-
RRRES VICENZI, SOBRE REAJUSTE PENSIONES NUESTRAS PARA
VER SI ES POSIBLE SEA DISCUTIDO EN EL TRANCURSO PRE-
SENTE MES. SERVIDORES.,

REINALD ACUNA HERNÁNDEZ,
AGUSTÍN ROBLES MORALES.

NV/CA

El Telegrafista,



29

Fórm. N° 2 A

TELEGRAFOS NACIONALES COSTA RICA

TELEGRAMA

..... Ps.

De 2-32- CARTAGO NOV 21

50 LAS

A COMISION DE PREVISION SOCIAL DEL CONGRESO

9-35

9-50

SAN JOSE

EN NOMBRE DE TREINTA Y SEIS 36 FAMILIARES QUE VIVEMOS EN CASAS SEGURO SOCIAL DE ESTA CIUDAD ATENTAMENTE ROGAMOS A USTEDES SE SIRVAN DICTAMINAR SOBRE EL PROYECTO INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA.- ATENTAMENTE.-

SALVADOR AVENDANO A

El Telegrafista,

CENTRAL DE TELEGRAFOS
[Handwritten signature]



onal - 1950

30 F6rm. N6 2 A

TELEGRAFOS NACIONALES COSTA RICA

TELEGRAMA



Ps.

1-28-De SAN JOS6 14 NOV/50 LAS 8y15/8y25
A DIPUTADOS ASAMBLEA LEGISLATIVA
SAN JOSE

JUNTA PROGRESISTA CIUDADELA SEGURO SOCIAL, ZAPOTE, REPRESENTANTE
113 FAMILIAS APRUEBAN LEY INSTITUTO NAC. VIVIENDA Y APOYANDOS
DECIDIDAMENTE .-

MARTIN ARAYA M=. LIA G DE BRENES=. ALVARO ROJAS BZ=.
PRESIDENTE==== SECRETARIA==== TESORERO.

a su antecesor

El Telegrafista,



TELÉGRAFOS NACIONALES
COSTA RICA
TELEGRAMA

31

Fórm. N° 2 A

31

Ps.

De | 110 PLAZA G. VIQUEZ 18 NOV/50

A SRES MIEMBROS DE LA COMISION 14/
DE PREVISION SOCIAL DE LA
ASAMBLEA LEGISLATIVA.

14 45

MUY RESPETUOSAMENTE ROGAMOS A UDS. DICTAMINAR CUAN-
TO ANTES SOBRE EL PROYECTO DE CREACION DEL INSTITU-
TO DE LA VIVIENDA POPULAR. -ES ASPIRACION DE LOS HA-
BITANTES DE LA CIUDADELA SAN CAYETANO CONSEGUIR A-
PROBACION DE LA LEY EN EL ACTUAL PERIODO ORDINARIO
DE SESIONES. -ESTIMAMOS QUE EL PROYECTO ALUDIDO ENFO-
CA CON ACIERTO TAN GRAVE PROBLEMA NACIONAL. -
VECINOS DE LA CIUDADELA SAN CAYETANO. -
HELIA M DE LOEN EDGAR SOTO S. -LIA B DE PEREZ. -CAR-
LOS CARRANZA. -BERNABÉ RAMIREZ. -PEDRO HERNANDEZ. -
MARCO T BARQUERO V. -MANUEL MONTOYA. -RAMON INOCENTE
ROBLES V. -MARIA AGUILAR. -CARLOSA VARGAS V DE UMAÑA

El Telegrafista,





32

Fórm. N° 2 A

1 Ps.....

De

A SEGUNDA PARTE.

32 195.....

ALICIA SOLORZANO RODRIGUEZ.-GUSTAVO MORENO R.-MARIA-
NO ARGUELLO A.-CELIN MAROTO MONGE.-M.A. LIZANO.-
CONSUELO DE DURAN.-JOAQUIN SOSSA ANCHIA.-

HZBAR 14/25

El Telegrafista,



33

Fórm. Nº 2 A

TELEGRAFOS NACIONALES COSTA RICA
TELEGRAMA

33

Ps. 1-73

De Bº CARLOS MA. JIMÉNEZ 16 NOV 50/
 A SRES SECRETARIOS DE 1350H
LA ASAMBLEA LEGISLA 1430H
TIVA. SANJOSE.



COMO LA RERUM NOVARUM NOSOTROS TAMBIÉN APOYAMOS EL PROYECTO SOBRE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA QUE PRESENTARON A ESA ASAMBLEA LOS DIPUTADOS JIMÉNEZ ZAVALA Y RUIZ SOLÓRZANO. LAS 57 FAMILIAS QUE VIVIMOS EN LA CIUDADELA CARLOS MARÍA JIMÉNEZ HEMOS ACORDADO COOPERAR PARA QUE TAN IMPORTANTE PROYECTO SEA APROBADO LO MAS PRONTO POSIBLE, DADA LA URGENCIA DE RESOLVER LA SITUACIÓN DE TANTOS COSTARRICENSES SIN CASA PROPIA. POR LA JUNTA PATRIÓTICA DE ESTA CIUDADELA. C. DEL VALLE, SECRETARIO

Carlos Ma. Jiménez
Alvarado

El Telegrafista,



80

TELEGRAFOS NACIONALES
COSTA RICA
TELEGRAMA

34

Ps.

De 8-81 SAN JOSE 17 NOV 50 16:40 16:50
A SRES MIEMBROS DE LA COMISION
DE PREVISION SOCIAL.
ASAMBLEA LEGISLATIVA

ROGAMOS A USTEDES EL ESFUERZO DE DICTAMINAR CUANTO ANTES EN EL PROYECTO DE LEY SOBRE LA VIENDA POPULAR, PARA VER SI ES POSIBLE QUE ESA LEY SE APRUEBE EN EL ACTUAL PERIODO ORDINARIO DE SESIONES. URGE ENFOCAR CON REALISMO Y CON ACIERTO COMO LA HACE ESE PROYECTO, EL GRAVE PROBLEMA DE LA HABITACION. POR "CIUDADELAS UNIDAS" JUAN RAFAEL MADRIZ, MARCIANO JIMENEZ, DANTE F. BOSCHINI, VICTOR MANUEL MORA POVEDA, EDUARDO PEREZ ARROYO, MOISES EON MONGE, JUAN RAFAEL AGUERO N, CARLOS LUIS NAVARRRO, JOSE REDONDO GARCIA.

El Telegrafista,

35

Fórm. Nº 2



35



Ps.....

De 9 116 SAN JOSÉ 17NOV50
 A PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA. 16 40/17HS
 ASAMBLEA LEGISLATIVA.

CONFIAMOS EN QUE VUESTRA COMPRENSIÓN Y VUESTRO
 ESPÍRITU DE BIEN PÚBLICO, ACOGERÁN CON BENEPLÁCITO
 LA CRUZADA DE CENTENARES DE COSTARRICENSES QUE
 BUSCAN UNA SOLUCIÓN ADECUADA AL GRAVE PROBLEMA DE
 LA VIVIENDA POPULAR. EL PROYECTO DE LOS DIPUTADOS
 JIMÉNEZ ZAVALA Y RUIZ SOLÓRZANO ES UNA OPORTUNI
 DAD PARA SATISFACER LOS INTERESES POPULARES DE
 VIVIENDA. COMO PERSONEROS DE LA ORGANIZACIÓN
 "CIUDADELAS UNIDAS", QUE REPRESENTAN COMO MIL
 QUINIENTOS ADJUDICATARIOS AGREMIADOS, PEDIMOS A
 UDS. LE BRINDEN CÁLIDA ACOGIDA AL PROYECTO

El Telegrafista,

Con ante cedente



36 Form. N° 2



36

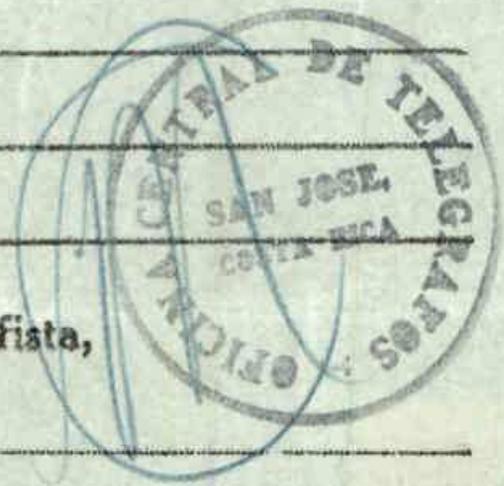
195

N Ps.....

De

A

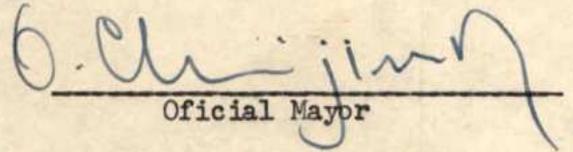
DE LEY DE LA VIVIENDA POPULAR EN ACTUAL CONSIDERACION DE LA CÁMARA. ATENTAMENTE, POR "CIUDADELAS UNIDAS" JUAN RAFAEL MADRIZ, MARCIANO JIMÉNEZ, DANIE F. BOSCHINI, VICTOR MANUEL MORA POVEDA, EDUARDO PÉREZ ARROYO, MOISÉS LEÓN MONGE, JUAN RAFAEL AGUERO, N. CARLOS LUIS NAVARRO, JOSÉ REDONDO GARCÍA.



El Telegrafista,

SECRETARIA DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA.- San José, a los dos días del mes de mayo de mil novecientos cincuenta y uno.-

Atendiendo a los términos de la nota N° 2408, suscrita por el Sr. Ministro de Gobernación, de fecha 25 de abril del corriente año, pónese a despacho y continúase el trámite del presente asunto.-


Oficial Mayor



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
SAN JOSE, COSTA RICA

N° 3831 - 50.

9 de Noviembre de 1950.

Sr. Diputado
Don Omar Quesada, Presidente de la
Comisión de Trabajo y Previsión Social,
Sría. de la Asamblea Legislativa.
Pte.

Muy estimado señor:

Tengo mucho gusto de acusar recibo de su atenta nota de hoy, en que se permite solicitar la opinión de los señores de la Caja acerca del proyecto de ley "La Vivienda Popular". La Gerencia ha adquirido los ejemplares necesarios de La Gaceta en que se publicó ese proyecto y les ha distribuido entre los Miembros de la Junta Directiva para su correspondiente estudio.

Posiblemente de este asunto se conocerá en la sesión del viernes 17 de Noviembre, quedando firme en la del 22 del mismo mes. La Comisión que usted preside tendrá el dictámen en su poder el día 23 de Noviembre presente.

Con las muestras de mi más alta consideración,
me suscribo atento y seguro servidor,

Miguel A. Dávila
Gerente.

cc/Oficial Mayor de la Asamblea Legislativa.
cc/Depto. Habitación.
cc/Archive.

AA/lp.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

DEPARTAMENTO DE LA HABITACION

SAN JOSE, COSTA RICA

Nº 1499 - DH
30 de Julio 1951

Sr. Lic.
Jorge Mandas Chacón
Asamblea Legislativa
Pte.

Estimado señor:

La Gerencia se ha servido enviarme la atenta carta que con fecha 18 de Julio Ud. le envió solicitando el pronunciamiento que a fines del año pasado emitió la Caja cuando la Honorable Asamblea Legislativa tuvo a bien solicitar la opinión de esta Institución con respecto al proyecto para crear el Instituto Nacional de la Vivienda.

Atendiendo a sus deseos, tengo el gusto de transcribirle el Oficio Nº 4046, que con fecha 23 de Noviembre de 1950, el señor Gerente de aquel entonces don Miguel Angel Dávila, dirigió al Presidente de la Comisión de Trabajo y Previsión Social Diputado don Omar Quesada y que textualmente dice así:

"Nº 4046-50 - 23 de Noviembre de 1950 - Sr. Diputado don Omar Quesada, Presidente de la Comisión de Trabajo y Previsión Social, Sría. de la Asamblea Legislativa - Pte. - señor de nuestra consideración: La Junta Directiva en su sesión Nº 854 de fecha de ayer, aprobó la siguiente contestación a su atenta nota de Noviembre 9 del presente año, por medio de la cual solicita nuestra opinión sobre el proyecto de ley de "La Vivienda Popular" publicado en la Gaceta Nº 250 de fecha 5 de los corrientes:

1.- Consideraciones Generales.

Los personeros de la Caja vemos con toda simpatía, cualquier proyecto que tienda a solucionar en forma efectiva el grave problema de la vivienda, ya sea que la solución esté a cargo de una Institución como la Caja o de una entidad distinta. Pero, si deseamos anotar que el éxito de cualquier programa de este tipo radica, en su mayor parte, en los recursos con que cuente para la realización del mismo. Es por esta razón que haremos especial énfasis en el aspecto financiero, a través de las observaciones al proyecto en cuestión.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

DEPARTAMENTO DE LA HABITACION

SAN JOSE, COSTA RICA

- 2 -

El Departamento de la Habitación de la Caja, no obstante sus limitados recursos, ha logrado hasta la fecha realizar la siguiente obra, en los lugares indicados a continuación:

Ciudadela Seguro Social (Zapote)	82	casas
Ciudadela Calderón Muñoz	48	"
Barrio San Cayetano	2	"
Alajuela	20	"
Cartago	20	"
Heredia	20	"
Grecia	10	"
Turrialba	10	"
Puntarenas	27	"
Pavas	74	"
Total	323	casas

Además, el citado Departamento ha hecho 60 préstamos a particulares para construcción de viviendas. Se ha iniciado ya el programa de vivienda de emergencia que contempla la construcción de 145 casas en los siguientes lugares:

Turrialba	80	casas
Limón	50	"
Villa Quesada	15	"
Total	145	casas

Por tanto, y sin temor a equivocarnos, podemos afirmar que mientras los recursos sean reducidos, estos programas están condenados a realizar una labor sumamente modesta.

2.- Recursos del proyecto.

Como dijimos en líneas anteriores, el aspecto de solidez financiera y de recursos sustanciales, es de vital importancia para resolver en forma adecuada el problema de la vivienda. Por esa razón trataremos preferentemente el problema en este capítulo.

a) Celebración de empréstitos entre la Caja y el Instituto.

La Caja Costarricense de Seguro Social está llevando a cabo en estos momentos una revisión completa de sus programas, y en especial la de Invalidez, Vejez y Muerte. Las reservas que la Caja puede disponer para invertir, según el inciso c) del Artículo 3.- del proyecto, están pues sujetas a los resultados de los actuales estudios, ya que de llegarse a cambiar el sistema de capitalización por uno de costo corriente, dichas reservas desaparecerían totalmente.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

DEPARTAMENTO DE LA HABITACION

SAN JOSE, COSTA RICA

- 3 -

Además, la Caja necesita hacer una revisión completa de su cartera de inversiones, para ajustarla a la mas estricta técnica en la materia, razón por la cual es muy peligroso de antemano determinar porcentaje alguno, aunque sea como límite, a invertir en empréstito al Instituto.

El problema de la inversión de grandes sumas provenientes de las llamadas reservas de las instituciones de Seguro Social, se complica algunas veces debido a las influencias o presiones de caracter político partidarista o sectario cuando hay grupos interesados en decidir la orientación que deba darse a los respectivos programas de crédito.

También puede dar base para atraer la codicia de los Gobiernos, que ven en esos recursos una fuente sustancial y atractiva para financiar programas de obras a largo plazo, que algunas veces no reúnen los requisitos de conveniencia ni las garantías recomendables. Claro está, en la actualidad no existe ningun peligro ya que el presente Gobierno ha respetado en forma absoluta la gestión inversionista de la Caja; pero ante la incertidumbre del futuro y las experiencias de pasadas administraciones, ocasiones algunas en que se hizo mal uso de las reservas de la Institución, es que preferimos eliminar ese peligro, ajustándonos al párrafo tercero del artículo 73 de la Constitución Política de la República.

Con el objeto de que tanto la Caja como el Instituto de Seguros tengan mayor amplitud en su gestión inversionista por un lado, y por otro que se anote la necesidad de realizar los estudios técnicos del caso para todas estas inversiones, venimos a proponer la siguiente redacción del mencionado inciso c) del Artículo 3º.-:

c) Celebrar empréstitos con los Bancos, la Caja Costarricense de Seguro Social y el Instituto Nacional de Seguros; por tanto quedan facultadas las dos últimas instituciones para invertir, prudencial y potestativamente, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes, parte de sus reservas disponibles, en préstamos a crédito no mayor del seis por ciento anual."

b) Producto del Impuesto de Espectáculos Públicos.

En la actualidad el impuesto de espectáculos públicos produce alrededor de ₡ 50.000.00 mensuales, lo que equivale a un ingreso anual de ₡ 600.000.00. El proyecto aumentó de diez a veinte céntimos el referido impuesto, pero solo sobre entradas o boletas de espectáculos de cine o teatro en la ciudad de San José, por lo que consideramos que el aumento no producirá al año mas de ₡ 200.000.00. Este aumento en realidad no constituye un incremento sustancial en los recursos.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

DEPARTAMENTO DE LA HABITACION

SAN JOSE, COSTA RICA

- 4 -

c) Subvención igual al uno por ciento del presupuesto de Gastos de la República

Tenemos entendido que el Presupuesto de Gastos de la República para el año 1951, ascenderá probablemente a una suma alrededor de ciento cuarenta millones de colones. Dicho presupuesto alcanzará los ciento cincuenta millones en fecha relativamente próxima, por lo que es de esperar que el Instituto cuente por concepto de esa subvención con una suma anual de millón y medio de colones, aproximadamente.

Por Ley N° 148 de 8 de Agosto de 1945 y Ley N° 837 de 20 de Diciembre de 1948, el Departamento de la Habitación recibe del estado un aporte de ₡ 500.000.00 al año. Para financiar el uno por ciento del presupuesto de gastos de la República que propónese en el proyecto de Ley, se destina no solo el recurso a que se refiere el párrafo anterior, sino que también un impuesto de diez céntimos por kilogramo de harina importado. Según datos de la Contaduría Mayor, Costa Rica importa al año alrededor de 15.200.000 kilogramos de harina, por lo que dicho impuesto producirá aproximadamente millón y medio de colones. Siendo así, y en vista de que los recursos del Instituto no son suficientes, nos parece lo mas lógico aumentar el porcentaje de uno por ciento del presupuesto de gastos de la Nación, a un 1.33% del presupuesto por lo menos.

d) Dineros en Depósito Judicial, que tengan mas de diez años de haber sido enterados.

Consideramos que esa partida en es realidad ridícula, por cuanto desde el 22 de setiembre de 1945 hasta el 31 de octubre del presente año, ha producido solo la suma de ₡ 22.674.35.

Por todo lo anteriormente expresado, la Junta Directiva y Gerencia de la Caja consideran que los recursos del proyectado Instituto de la Vivienda son insuficientes para realizar la labor que se tiene en mente llevar a cabo.

3.-) Traspaso que la Caja ha hecho de sus reservas al Departamento, y Empréstito con el Banco Nacional de Costa Rica.

No presenta el proyecto en cuestión plan alguno en cuanto a las garantías que la Caja debe conservar en su favor en relación con la fuerte inversión ya verificada en el Departamento de la Habitación. Tales garantías deben ser reales, conforme lo exige la misma Ley de la Caja y contemplar la amortización de dicha inversión en un plazo máximo de veinte años, mediante cuotas mensuales iguales consecutivas que serán fijadas por el Departamento Actuarial de la Caja



43

43

CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

DEPARTAMENTO DE LA HABITACION

SAN JOSE, COSTA RICA

- 5 -

a un tipo de interés del cinco por ciento anual, tasa actual de esa inversión. Lo anterior obedece a la especial situación del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte, ya que esos dineros son necesarios para hacerle frente a las prestaciones para los asegurados, de acuerdo con el estudio que de ese sistema hizo el actuario señor Cecil J. Nesbitt.

En relación con el aspecto de las garantías reales, conviene hacer mención de un grave error que presente el proyecto, al proponer como una innovación ventajosa la sustitución del sistema de adjudicación de casas por el de venta e hipoteca en garantía del precio. Sustituir el procedimiento de adjudicación por el de venta, no elimina como se dice la necesidad de atender a la conservación de las casas, pues éstas continuarán siendo en todo caso, la única garantía de las obligaciones constituidas por razón del pago de las mismas y habríamos creado un extenso problema de cobros y ejecuciones, difíciles o imposibles de llevar a la realidad. Además es obvio que para efectos de garantías hipotecarias o cedulares, el sistema se complicaría grandemente al ser traspasadas a los interesados los inmuebles del Instituto.

El Departamento de la Habitación de la Caja Costarricense de Seguro Social, tiene una deuda pendiente a favor del Banco Nacional de Costa Rica y que está redimiendo en cuotas mensuales. Tal obligación al pasar a cargo del proyectado Instituto, produciría una novación de deudor, lo cual lógicamente debe ser aprobado por el Banco acreedor. No conviene que una Ley pueda venir a modificar las obligaciones contractuales de las partes sin un consentimiento expreso de las mismas.

Es bueno anotar que para el servicio de la obligación con la Caja, el Instituto tendría que destinar alrededor de ₡ 350.000.00 anuales, durante un período de 20 años. Para el servicio de la obligación con el Banco Nacional de Costa Rica, deben destinarse alrededor de ₡ 700.000.00 anuales, por cuatro años mas.

4.-) Otras Observaciones.-

Como puede apreciarse, nos hemos dedicado fundamentalmente a hacer observaciones de orden financiero. Ahora nos referiremos a algunos puntos generales que creemos de mucho interés analizar.

a) En relación a la sustitución del procedimiento de adjudicación por el de venta, deseamos anotar que actualmente se promueve una simple gestión de desocupación o de desahucio. Son cientos los que han promovido y en todos se ha llegado por su medio a obtener los pagos correspondientes, sin que en ningún caso se hayan cargado a los demandados gastos en conceptos de costas y honorarios. La situación no puede por consiguiente ser mas favorable para los adjudicatarios que son personas de escasos recursos.

°/°



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

DEPARTAMENTO DE LA HABITACION

SAN JOSE, COSTA RICA

- 6 -

Si en lugar de estos trámites sumarios en cada caso hubiera sido necesario promover una ejecución hipotecaria, un remate y una protocolización notarial con sus consiguientes gastos, es indudable que toda la organización se habría derrumbado. El sistema actual de adjudicación y pago de cuotas tiene a la vez todas las características de un arrendamiento indefinido con la perspectiva de adquisición definitiva de la propiedad y aún en casos de rescisión del contrato, el de la devolución de las cuotas en cuanto corresponde a abonos al valor de adquisición. Estamos por consiguiente así dentro de un sistema especial que es conveniente para ambas partes.

b) En cuanto a la construcción de casas para arrendamiento, cabe considerar que la experiencia en este aspecto no recomienda tal innovación. La permanencia transitoria de un inquilino en una casa generalmente no produce mas que daños y abandono total de la misma en cuanto a conservación y limpieza. Una persona a quien se adjudica una casa y espera que será suya al terminar de pagarla, tendrá mayor cuidado de conservarla en buen estado, procurará pagar sus cuotas puntualmente, pues sabe que la morosidad puede hacerle perder su derecho; el arrendatario por el contrario, además de las razones apuntadas, no tendrá escrúpulos en incurrir en atrasos y en permanecer en la casa el mayor tiempo posible sin pagar.

c) A la forma de integrar la Junta Directiva del Instituto, deseamos hacer la observación en el sentido de que se dé representación al Instituto Nacional de Seguros, manteniendo el número de cinco miembros que propone el proyecto en estudio. Lo anterior como resultado, entre otras razones, de lo que determina el artículo 3º.- en su inciso c) del proyecto, o en su lugar la reforma propuesta por nosotros.

d) El transitorio 3º del proyecto dice:

"Transitorio 3º.- La Junta Directiva del nuevo Instituto determinará cuales empleados del Departamento de la Habitación tendrán preferencia para ingresar al personal del Instituto."

Por razones técnico-económicas y a fin de no perder la valiosa experiencia sobre asuntos de habitación tanto en el ramo administrativo como en todos los demás problemas que diariamente ha confrontado el Departamento de la Habitación, pedimos que todo el personal del mismo, pase a formar parte del personal del nuevo Instituto. En consecuencia proponemos que el mencionado transitorio sea cambiado por uno semejante al que contiene la Ley de la Habitación en cuanto a los empleados de la Junta Nacional de la Habitación, quienes pasaron en su totalidad al Departamento de la Habitación. La redacción puede ser así:



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

DEPARTAMENTO DE LA HABITACION

SAN JOSE, COSTA RICA

- 7 -

"Transitorio 3º.- Los actuales empleados del Departamento de la Habitación de la Caja Costarricense de Seguro Social tendrán preferencia para ocupar cargos en el nuevo Instituto.-"

RESUMEN:

Resumiendo deseamos manifestar que, como se dice al comienzo de este informe, vemos con toda simpatía cualquier proyecto que tienda a solucionar en forma correcta el problema de la vivienda. No obstante y en vista de las razones de orden fundamental a que nos hemos referido en líneas anteriores, somos del parecer de que el proyecto carece de una sólida estructura financiera que le permita realizar los fines que apuntan los proponentes en su exposición de motivos, así como los del proyecto mismo.

Bueno es, para dar una idea de la magnitud del problema de la vivienda en Costa Rica, hacer mención de "A Report on the Housing Problem in Costa Rica", estudio realizado en noviembre de 1948 por el señor Anatole A. Solow, especialista en urbanismo de la Unión Panamericana. El señor Solow hace ver en su informe la inmediata necesidad de construir en un plazo de 5 años cinco mil viviendas, dos mil urbanas y tres mil rurales. Esto viene a confirmar mas nuestra opinión de que los recursos que se necesitan para un buen programa de vivienda, tienen que ser muy sustanciales.

También consideramos que de crearse un Instituto de la Vivienda, la Ley orgánica de esa entidad debiera ser de una amplitud mucho mayor que la del proyecto en cuestión, en lo cual no hemos querido entrar en detalles en esta oportunidad.

Con muestras de la mas distinguida consideración, nos suscribimos de Usted como sus atentos y seguros servidores, Caja Costarricense de Seguro Social, f) Miguel A. Dávila.- Gerente.-"

Respecto a los datos que en la misma carta solicita sobre el monto invertido en construcciones, tengo el gusto de informarle que a fines de esta semana, una vez que se me hayan suministrado los datos pertinentes, los hará llegar a Ud.

o/o



46

CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

DEPARTAMENTO DE LA HABITACION

SAN JOSE, COSTA RICA

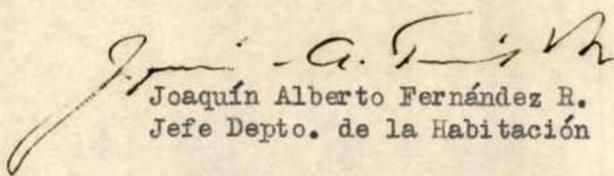
- 8 -

Finalmente y en contestación al telegrama que con fecha de ayer dirigió al señor Gerente le informo que al 30 de Junio de este año el saldo de lo que este Departamento adeuda al Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte es de ₡ 4.294.439.24, que devenga un interés del 5% anual.

Esa cantidad, junto con los traspagos que ese Seguro le haga al Departamento al 31 de Diciembre próximo, comenzará a ser cancelada a partir del próximo año en un período de 20 años en cuotas trimestrales que incluyen amortización e intereses.

Hasta la fecha, el Departamento solo ha venido cubriendo al Seguro de Invalidez, Vejez y muerte, los intereses.

Reiterando a Ud. mi mas distinguida consideración, me es muy grato suscribirme muy atento y seguro servidor,


Joaquín Alberto Fernández R.
Jefe Depto. de la Habitación

cc/ Gerencia
Asesor Técnico
Archivos

JAF/cmf

QUE SE EMITA DICTAMEN ACERCA DEL PROYECTO DE LEY REFERENTE AL INSTITUTO DE LA VIVIENDA

Sexto Pronunciamiento

Comisión Legislativa para el estudio del alto costo de la vida. San José, a las dieciséis horas del treinta de julio de mil novecientos cincuenta y uno.

En relación con el problema de la vivienda y siempre dentro del campo de las recomendaciones inmediatas, la Comisión se permite formular las siguientes:

Primera:

Recomienda a la Comisión de Previsión Social de la Asamblea Legislativa emitir pronto dictamen acerca del proyecto de ley referente al Instituto de la Vivienda y abordar en ese dictamen, si lo estima conveniente, el problema de la vivienda rural desde sus puntos de vista social, higiénico y económico en términos que contribuyen a arraigar al campo la población campesina.

Segunda:

Recomienda al Poder Ejecutivo que dentro de las posibilidades económicas del Estado, se incluya en el proyecto de presupuesto para el año 1951, una cuota, lo más amplia que sea posible, destinada exclusivamente a la construcción de viviendas populares, cuota de la que dispondrá la Institución del Estado que esté encargada de esas actividades.

Tercera:

Recomienda al Poder Ejecutivo que estudie la posibilidad de que las reservas del Instituto Nacional de Seguros, se destinen, en cuanto sea posible y lo permitan las líneas técnicas a que el Instituto está sometido, a operaciones de mayor sentido social, entre ellas préstamos para construcciones de casas de habitación cuyo valor no exceda de cincuenta mil colones cada una.

Cuarta:

Recomienda al Poder Ejecutivo

que para estimular la política crediticia del Banco Nacional de Costa Rica, en lo que a construcción de viviendas se refiere, trate de buscar el medio de convertir en dinero efectivo los bonos en poder del Banco a efecto de que se aumente el capital que pueda destinarse al fin indicado.

Quinta:

Recomienda a la Honorable Directiva de la Caja Costarricense de Seguro Social una revisión de la política inversionista del Departamento de la Habitación, en lo que a la construcción de viviendas se refiere. Estima la Comisión que, en tesis general, el favorecido con la adjudicación de casas del Seguro, a lo que debe aspirar como máximo es a pagar una suma mensual que comprenda la cuota de amortización al capital y la de los intereses al tipo legal, de modo que ambas equivalgan al alquiler corriente, relativamente módico, que el inquilino tendría que pagar por una casa parecida

si no hubiera sido favorecido con la adjudicación. De ese modo, el adjudicatario llegará a ser dueño de la casa a largo plazo con la misma suma que habría tenido que estar pagando si figurara sólo como inquilino. Tal política permitiría dedicar mayores fondos, o la totalidad de ellos, a la construcción de casas de menor valor que adjudica el Departamento, sin menoscabo de la renta que corresponde a los fondos tomados en préstamo del Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte, y con lo cual se aumentaría el número de construcciones del Seguro.

Sexta:

Recomienda asimismo la Comisión que se legisle en el sentido de que las casas de alquiler en las que el valor de la construcción fuera menor de cinco mil colones, estén sujetas a la regla de que el alquiler no puede exceder del 8 por ciento anual sobre el valor de la construcción, sin tomar en cuenta el valor del terreno. Es-

ta sugestión, cuyo origen corresponde a la delegación de la Rerum Novarum, tiene por objeto obligar a los propietarios a que cobren un alquiler moderado por esa clase de habitaciones, o a que mejoren su estado ruinoso y de condiciones higiénicas lamentables si quieren percibir un alquiler mayor.

Con base en lo expuesto, la Comisión formula el siguiente proyecto de ley:

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

Refórmase el artículo 12 de la Ley Nº 6 de 21 de setiembre de 1939, modificada y adicionada por las Leyes Nº 101 de 16 de julio de 1942, Nº 107 de 13 de agosto de 1943 y Nº 680 de 3 de setiembre de 1946, — en el sentido de que se incluya en los párrafos antepenúltimo y penúltimo, uno que diga:

"Cuando se tratare de viviendas respecto de las cuales el valor de la construcción fuere inferior a cinco mil colones, el alquiler no podrá exceder del 8% anual sobre el valor de esa construcción, sin tomar en cuenta el valor del terreno en que está ubicada. La estimación será hecha a solicitud de parte, por un perito de la Oficina de Tributación Directa. El perito no podrá cobrar honorarios. En las casas ocupadas por varios inquilinos, se entenderá por vivienda la porción de construcción que tenga arrendada cada inquilino, y a esa porción se referirá al avalúo".

Dado... etc.

Sétima:

Se recomienda al Poder Ejecutivo estudiar la posibilidad de eximir del pago del impuesto territorial, por un determinado número de años, la construcción de viviendas para alquiler, así como la de incluir como gastos en las respectivas declaraciones para el pago del impuesto sobre la renta, las inversiones que hicieren los dueños de fincas para proveer de habitación a sus trabajadores o mejorar las existentes, — siempre que en ambos casos se observen las condiciones mínimas de higiene y comodidad que señale el Ministerio de Salubridad.

Ya fuera del campo de las recomendaciones sobre la vivienda y con noticia de que en la ciudad de Panamá se celebrará el 20 de agosto próximo entrante la Conferencia Interamericana Económica y Social, la Comisión se permite recomendar a la Delegación que acredite el Poder Ejecutivo en esa conferencia, que ponga todo el empeño posible para evitar el alza de los fletes marítimos, alza que vendría a encarecer en forma notoria el costo de los artículos importados.

A las diecisiete horas terminó la sesión.

Antonio PICADO GUERRERO.
Antonio PEÑA CHAVARRIA.
Mariano SANZ.

FOTOGRAFIAS GIGANTES

Las FOTOS MURALES constituyen hoy en los Estados Unidos la más moderna decoración para Hogares, Oficinas Públicas y Privadas, Bancos, Teatros, Bibliotecas, Clubs Sociales, Hoteles, Almacenes, Estaciones de Radio, Restaurantes, Cabarets, Comités Políticos, Escuelas, Universidades, etc. etc.

Imagínese usted la foto que le interesa o gusta, en un MURAL desde el tamaño de UN METRO CUADRADO hasta DIEZ METROS CUADRADOS o cualquier dimensión especial que se desee.

Estos MURALES pueden terminarse en blanco y negro, sepia o en colores al aceite. Para hacer este delicado trabajo, sólo necesitamos una foto pequeña, un negativo o una tarjeta postal en blanco y negro.

Para su mejor éxito, también usan estas FOTOS GIGANTES en los Estados Unidos, los artistas de teatro, cine y radio; deportistas; políticos; fotógrafos profesionales, modelos, agencias de publicidad, etc.

Solicite informes y listas de precios a:

NORTH AMERICAN PHOTO MURAL COMPANY,

Latin American Department - 111 North East 2nd Avenue - Miami 32, Florida, U. S. A.

Solicitamos Agentes Idóneos con Referencias



ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La Comisión de Trabajo y Previsión Social se permite rendir informe favorable en relación al importante proyecto, llamado "Ley de la Vivienda Popular", proyecto publicado en La Gaceta N^o 250 del 5 de noviembre de 1950 y sobre el cual la Caja Costarricense del Seguro Social, se pronunció en oficio N^o 4046 de 23 de Noviembre de 1950, que a su vez fué publicado en La Gaceta N^o 282 del 14 de Diciembre del año ppdo..

Serían innumerables las argumentaciones que cabría hacer para justificar la necesidad de que sea un organismo independiente, y con funciones específicas, dotado de recursos bastantes, el que tenga a su cargo el fomento de la habitación, el cual la Carta Política vigente elevó al canon constitucional, por razones morales y sociales irreparables.

La Comisión sin embargo no cree del caso agotar la exposición de todas y cada una de aquéllas, pues está compenetrada de que todos y cada uno de los señores Diputados comparten el anhelo y la necesidad social de promover la vivienda propia a la mayoría, si no todos, de los ciudadanos costarricenses.

Basta indicar que solo la vivienda propia puede dar la base material indispensable para un desarrollo moral y perfecto de la institución de la familia y que si ello es así, cuando por circunstancias del complejo económico de una nación el renglón de la vivienda consume de un 30 a un 50% del presupuesto familiar, como sucede actualmente en Costa Rica, es todavía más imperioso que los poderes públicos cumplan con tal elevado menester, por demás elevado a principio constitucional.

Justificando la necesidad de una institución especializada para afrontar la resolución de ese problema, es evi-

dente que la solución del problema de la vivienda no radica exclusivamente en un plano material cual sería, la construcción de casas a granel, sino, todo lo contrario, han de estudiarse, para ser tomadas en cuenta las condiciones culturales y sociales de los varios grupos que integran los aspirantes a vivienda, de modo tal, en forma tan profunda y delicada que si se omite ello se incurre en un grave error, y el fracaso consiguiente sería inevitable.

A esta conclusión hemos llegado con estudio de los diversos planes seguidos hasta la hora en Costa Rica en la atención de ese problema, de modo que la posibilidad de construir viviendas para su arrendamiento temporal a los aspirantes, es una verdadera necesidad, en la coeducación ciudadana para habilitarla al usufructo de la habitación, y posibilitar para determinados estratos sociales la adaptabilidad a la vida organizada, a la superior conducta humana, en la vida de relación, cuando no habiendo tenido vivienda propia, la inestabilidad de la morada ha relajado los vínculos de sociabilidad, de respeto para los demás y para sí mismo, y producido profundas lesiones en el ambiente psicológico del ser humano.

De otro lado cuando se trata de la construcción de viviendas, para su adjudicación en propiedad, son múltiples los factores que han de tomarse en cuenta para la estabilidad de grupos familiares, más o menos homogéneas, pues la disparidad de condición social, la diversidad incluso de los oficios, son elementos que pueden contribuir si no se compaginan debidamente, al fracaso nuevamente en la tentativa de solución de la vida de hogar, en casa propia. Fuera de ello el ambiente sanitario, educativo, la movilización de los hombres a los puntos de trabajo y a los centros comerciales, el clima, etc. son factores importantísimos, que sólo la especialización de un organismo, y la estabilidad en las funciones para sus miembros representativos, pueden producir en una forma aceptable y eficaz a los fines relacionados.

Todo ello se consigue creando una institución como la que se refiere el proyecto de ley de los distinguidos compañeros de Asamblea, Lic. Jiménez Zavaleta y Ruiz Solórzano; esta

mos seguros de que la Asamblea no podrá votar mejor proyecto que justifique en el orden moral, un empleo económico, que el presente. No queriendo abundar en mayores razones, pasamos a hacer una ligera reseña, del proceso del dictamen, justificando desde ahora, la tardanza en emitirlo, desde mayo del año en curso hasta la presente fecha, lapso que abarca la inclusión del proyecto, a la presente comisión, tal y como fué reorganizada al iniciarse la primera legislatura ordinaria, por el imperativo de un estudio de fondo, de consultas frecuentes a entidades y particulares, visitas a las viviendas construidas hasta hoy por el Departamento de la Habitación, estudio del plan de financiación, y por la redacción misma, de suyo delicada, del articulado de la ley.

La Caja del Seguro Social en su informe antes citado estuvo de acuerdo con el proyecto de ley, insistiendo en la conveniencia de robustecer los recursos económicos de la institución y haciendo ligeras insinuaciones de forma, que en su mayoría fueron incorporadas al proyecto.

Como el Diputado don Moisés Aguilar Chinchilla en proyecto publicado en Gaceta del 11 de mayo del año en curso, propone una ley para propulsar el sistema cooperativo como medio de solución del problema de la vivienda, destinando a ello los recursos actuales, del Departamento de la Habitación del Seguro Social, la Comisión de Trabajo y Previsión Social si bien no comparte ese criterio del estimable Diputado, cuidó de salvaguardar la ayuda cooperativa, en el proyecto, de vivienda popular; del mismo modo fundamentada en las ideas del Sr. Aguilar Chinchilla varió la integración de la directiva que se contenía en el proyecto de los señores Jiménez y Ruiz; también algunos otros aspectos del proyecto del Sr. Aguilar Chinchilla, sirvieron de guía efectiva a la Comisión dictaminadora, en su labor.

La Caja Costarricense del Seguro Social a solicitud de la Comisión, elaboró un cuadro demostrativo de la labor realizada en Costa Rica en un lapso de diez años casi, en materia de habitación, sea desde la creación de la Junta Nacional de la

Habitación hasta la resultante del Departamento de la Habitación de la Caja incluyendo la obra de la Cooperativa de casas baratas "La Familia", bajo el auspicio del Departamento indicado. De ese cuadro cuya publicidad correrá con el presente dictamen de evidencia que el soporte económico de ese Departamento necesita ser aumentado en buena parte y que la labor no ha podido producir la construcción sino de quinientas y resto de casas en el período de diez años; en el año 1949 se incurrió en préstamos entre a particulares y empleados del Seguro por un monto de un millón treinta y cuatro mil cuatrocientos colones (¢ 1.034.400); en el año 1950 los préstamos para construcciones fueron únicamente para empleados del Seguro Social con un monto de doscientos ochenta y tres mil colones (¢ 283.000); y en el presente año de 1951 el plan general de construcciones del Seguro Social alcanza la suma de un millón setecientos cincuenta mil colones (¢ 1.750.000); esa suma no incluye préstamos a particulares, los que se han acordado sin embargo por un monto de doscientos sesenta y tres mil colones (¢ 263.000), como excedente que para ser aplicado en ese renglón quedó del año pasado.

Es evidente que el Departamento de la Habitación del Seguro Social, no podrá, de seguir a cargo de la atención del problema de la vivienda, satisfacer las necesidades actuales y futuras de esa materia por carecer de la personería jurídica propia para desenvolverse, para contratar, para servir de medio de vinculación de todas las actividades semejantes y lograr la cooperación económica de las entidades públicas y privadas, y a efecto de actuar con la flexibilidad y amplitud que sólo una organización autónoma especializada y capaz de luchar por su propia superación puede tener. Todo ello dicho sin mengua del esfuerzo y dedicación que de acuerdo con las circunstancias han tenido sus actuales personeros, muchos de los cuales ameritan su traslado al nuevo organismo, lo que precisamente se prevee en el proyecto que se analiza. Dicho lo anterior pasamos a reseñar algunas de las principales innovaciones y reformas introducidas al proyecto original, que sometemos a la Asamblea en la forma al final indicada.

Sección Segunda

Las principales variaciones introducidas por la Comisión al proyecto en examen, son las siguientes:

Artículo 3º.- Se varió del original imponiendo la exigencia de la venia de la Contraloría Nacional en materia de empréstito. Estableciendo la obligación para la Caja del Seguro Social y el Instituto Nacional de Seguros de emprestarle al Instituto un mínimo del 20% de sus reservas, recursos que empleará este último en planes de vivienda no propiamente popular. Se hizo facultativa y no obligatoria como lo traía el proyecto la aplicación por las Municipalidades de sumas de su presupuesto que deberían entregarse al Instituto para aplicaciones en sus respectivas jurisdicciones; por eso en este artículo 3º dentro de las facultades del Instituto se asignó la de administrar esos fondos cuando les fueren concedidos. Igualmente se suprimió la facultad de emitir bonos por considerarse que esta prerrogativa de crédito debe permanecer anexa al Poder Central del Estado. La integración de Juntas auxiliares como colaboradoras del Instituto se recalcó fueran ad-honoren para establecer así una función cívica.

Artículo 4º.- Se varió la integración de la Directiva de la Institución, acogiendo la que el Diputado don Moisés Aguilar ideaba en un proyecto de fines similares al presente. Se dejó un miembro representativo de la Caja del Seguro Social, como a una garantía de vigilancia para esta Institución que seguirá en condición de acreedora de la entidad en proyecto.

Artículo 6º.- Se incluyó en el renglón de incompatibilidades a los gerentes de la institución, en el presente artículo; igual inclusión de los gerentes se estableció en el Artículo 10º.

Artículo 14º.- Se ~~ah~~ondaron las funciones propias de la gerencia en relación al proyecto original, pero en un afán de controlar mejor las funciones del Instituto.

Artículo 18º.- Este artículo que es fundamental en cuanto a los planes de inversión y operaciones de la institución experimentó una ligera variante de redacción, a fin de darle un mayor ajuste a las finalidades que se persiguen, incluyéndose de modo fundamental la consideración de que el problema de la vivienda es un problema eminentemente social y con ese criterio debe resolverse procurando la creación de colectividades, con vida propia en el desarrollo de las ciudades.

Artículo 19º.- En el artículo 19º se incluye la asistencia del instituto a las cooperativas, los préstamos a particulares para construcciones y el mejoramiento de la vivienda rural, como fines conjuntos del mismo.

Artículo 21º.- Se establece el requisito de un registro de las operaciones del Instituto como medio de controlar los beneficios que conceda.

Artículo 23º.- Establece los requisitos que debe reunir la aspirante a vivienda incluyéndose a los extranjeros con diez años de residencia en el país, siguiendo la línea trazada por una reciente ley de la Asamblea Legislativa; igualmente se establece la condición de que la carencia de casa propia, por el aspirante haya existido con cinco años de anterioridad, con el objeto de evitar el traspaso de propiedades por interesados en ocultar su solvencia.

Artículo 25º.- Se establece la prohibición de traspasar las viviendas obtenidas, si no es a favor de persona que reúna las condiciones de aspirante a vivienda, y nunca antes de diez años de haber sido adquiridas, tomándose providencias para evitar que mediante embargos o gravámenes se eluda esta prohibición. En el mismo sentido puede verse el artículo 26º.

Artículo 26º.- En este artículo se prevén los derechos de los coherederos de los adjudicatarios habiéndose ampliado el contenido del artículo con una serie de disposiciones que la Comisión

creyó conveniente introducir con el fin de garantizar aún en mayor grado que los fines perseguidos en el orden social con el otorgamiento de viviendas, a los auténticos aspirantes no se frustren. En el mismo sentido se modificó y amplió el artículo 27º del proyecto que comprende los traspasos sucesorios.

Artículo 28º.- Se introduce la innovación de que el auto de remate implica orden de desalojamiento contra los ocupantes del inmueble, de conformidad con el artículo 700 del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 29º.- En este artículo se modificó el principio contenido en el proyecto, de obligado otorgamiento de las escrituras de propiedad, dejando un sistema mixto, vale decir facultativo. También se introduce la innovación de que las escrituras sean otorgadas ante notarios que anualmente se designen al efecto, sin que sean empleados o funcionarios de la institución.

Artículo 30º.- Se establece la rescisión de pleno derecho del contrato de venta o arrendamiento de las viviendas, con el objeto de evitar la vía declarativa cuando no ocurre constitución hipotecaria.

Artículo 32º.- Se establece una regulación más práctica para los préstamos de viviendas y se hace una separación en cuanto a los fondos de que ha de surtirse este renglón, que será únicamente el derivado de las sumas que le emprestaren los Bancos con fuente en sus reservas, al Instituto, al menos mientras la atención de la vivienda popular no decrezca hasta el punto que permita aplicar los recursos ordinarios de la entidad, en parte, a préstamos.

Artículo 36º.- Se condiciona la exoneración de derechos de importación y de recargos aduanales, cuando esta franquicia ha de ser bonificada a los contratistas constructores, al hecho de haberse recibido de conformidad, las obras encomendadas. En otro aparte

se restringe a diez el número de funcionarios o empleados de la institución que puedan gozar de libre transporte en las empresas del Estado.

Artículo 37º.- Se hace más flexible la compra o permuta de terrenos con base en el avalúo de la oficina de tributación; en efecto se establece la fijación del valor venal de los inmuebles y no se hace obligatoria la sujeción a ese valúo, tomando en cuenta que los terrenos que convienen a la institución deben adquirirse tomando en cuenta factores diversos tales como: la mayor cercanía al centro de la ciudad, la existencia de medios de transporte adecuados, el mayor o menor costo de urbanización incluyendo la posibilidad de la asistencia sanitaria.

Artículo 40º.- La separación del 5% de los presupuestos municipales para fines de vivienda se deja como en el proyecto pero la aplicación del mismo se condiciona en una forma más amplia y contemplando diversidad de situaciones que el proyecto no tenía.

Artículo 41º.- Este artículo es el fundamental del proyecto porque atañe a las fuentes económicas de la institución. La Comisión creyó necesario descartar, el impuesto a la harina y el recargo del impuesto teatral ~~por~~ las consideraciones que oportunamente se han hecho y en cambio se robustece el monto de los recursos, con 1% al presupuesto nacional, excluyendo la contribución actual de medio millón de colones al año, esto es prescindiendo de esta suma y dejando en ese uno por ciento el total del aporte del Estado; si a eso se agrega el producto de impuesto de espectáculos públicos, el reingreso de sumas aplicadas a los planes de vivienda, por amortización de capital y de intereses y las otras rentas anteriores, tendremos que la institución podrá funcionar con un presupuesto global de cerca de dos millones y medio de colones al año, habida cuenta de la moratoria, para cancelar en diez cuotas anuales, los préstamos que la Caja del Seguro y el Banco Nacional han hecho al Departamento de la Habitación, obligaciones que asumiría el Instituto.

Artículo 45º.- En este texto se establece el término de tres meses para el traspaso de los haberes y obligaciones, del Departamento de la Habitación, al nuevo organismo, y por el mismo motivo se establece la vigencia de la ley, en su plenitud, para tres meses con posterioridad a su promulgación. De tal modo que el funcionamiento económico del nuevo organismo coincidirá, con su nacimiento como institución orgánica, para fines de vivienda. Se establece la separación de un 20% de los recursos ordinarios del instituto para la cancelación de las deudas de que se habló en el anterior párrafo, con lo cual se da una garantía de pago, efectiva y también se resguarda las rentas extraordinarias para los fines específicos a que han de aplicarse.

TRANSITORIOS.- En esta sección del proyecto se hacen ligeras variaciones: se quita la prelación que se reconocía a los miembros de la cooperativa de casas baratas "La familia", en la adjudicación de viviendas, tanto porque la atención a cooperativas debe formar parte de planes específicos como porque no habría razón para posponer aspirantes a vivienda de otra condición. Dada la integración de la directiva, que contiene el dictamen se eliminó el transitorio 4º; y por la misma razón el transitorio 5º en la forma contenida en el proyecto. De manera fundamental debe tomarse nota del transitorio 4º del dictamen, que faculta la contratación por una vez de un empréstito, hasta por diez millones de colones, porque así cree la Comisión se puede llenar un plan de emergencia, y con la debida amplitud, en materia de habitación comprometiendo, únicamente medio millón de colones anuales para su amortización. Y en el transitorio 5º en que se establece que para los préstamos a particulares, solo se tomaran dineros, resultantes de las entradas extraordinarias, obtenidas de las reservas de los Bancos, garantizando así al instituto, una función de índole popular en sus planes, mientras la solución del problema de la vivienda, no amerite variar la política inversionista.

Decreta:

La siguiente Ley de la Vivienda popular:

CAPITULO I

Creación del Instituto Nacional de la Vivienda.

ARTICULO 1º.- Créase el "Instituto Nacional de la Vivienda", como institución autónoma del Estado, para que rinda ventajas sociales en el ramo de habitación, por medio del estudio, planificación, saneamiento y mejoramiento de viviendas populares.

ARTICULO 2º.- El Instituto promoverá la construcción y el arreglo de viviendas no suntuosas, para facilitar su compra, arrendamiento o refacción, a quienes carezcan de recursos económicos suficientes.

ARTICULO 3º.- Para el cumplimiento de esos fines, el Instituto tiene las siguientes funciones específicas:

- a) Dirigir y administrar la inversión de esos ingresos, rentas y recursos propios;
- b) Contratar empréstitos con la Caja Costarricense del Seguro Social, el Instituto Nacional de Seguros y demás Instituciones Bancarias, con la venia de la Contraloría General de la República; por tanto quedan facultadas las dos primeras instituciones, para invertir, prudencialmente, hasta el 50% de sus reservas disponibles, en préstamos a rédito no mayor del 6% anual; es entendido sin embargo que están obligadas a emprestar, las dos entidades en primer término referidas, al Instituto por lo menos un 20% de sus reservas;
- c) Endosar o descontar los créditos de que sea dueño, con instituciones nacionales de crédito;

d) Desenvolver otros medios de crédito que faculten las leyes y que tengan representación en valores aceptables, de ajuste legal, previa autorización de la Contraloría General de la República;

e) Mantener en depósito y administrar, provisionalmente las contribuciones que las Municipalidades del país convengan en aportar para cubrir los gastos de urbanización conforme más adelante se dispone;

f) Constituir una sección de préstamos hipotecarios con el producto de los fondos que resultaren de la aplicación del Inciso b) anterior;

g) Adquirir los terrenos apropiados para las edificaciones y los que, en todo caso, le cedan gratuitamente el Estado, las Municipalidades y demás entidades públicas, así como los particulares; si los inmuebles adquiridos por donación no reúnen condiciones adecuadas para sus fines, podrá venderlos o permutarlos por otros;

h) Vigilar la percepción de sus rentas y fiscalizar la inversión de todos los recursos financieros de que disponen;

i) Integrar Juntas auxiliares para que operen ad honorem en determinadas jurisdicciones del país, con las facultades de colaboración administrativa que señale el respectivo reglamento;

j) Estimular los métodos cooperativos y de ahorro entre los moradores que requieran servicios de vivienda; y prestar a las cooperativas asesoría técnica en la realización de sus objetivos;

Y;
k) Recabar la colaboración de cualquier organismo del Estado, para el mejor cumplimiento de su cometido y, en general, ejecutar los actos inherentes a su condición de persona de derecho público en cumplimiento de sus atribuciones.

ARTICULO 4º.- El Instituto será dirigido por una Junta Directiva de cinco miembros propietarios e igual número de suplentes, nombrados así:

- a) Un propietario y un suplente del Departamento de Construcciones de Obras Públicas escogido entre los Ingenieros Civiles de esa dependencia, de nombramiento del Poder Ejecutivo;
- b) Un propietario y un suplente designados por el Banco Central, bien dentro del personal del mismo versado en Ciencias Económicas o bien escogido entre miembros de las mismas capacidades del sistema bancario nacional;
- c) Un propietario y un suplente designados por la Caja Costarricense del Seguro Social;
- d) Un propietario y un suplente -Ingenieros Civiles- designados por el Colegio de Ingenieros de la República; y,
- e) Un propietario y un suplente designados por la Corporación Municipal de San José, el propietario y por las restantes Municipalidades del país el suplente.

ARTICULO 5º.- La Junta Directiva prestará sus servicios durante cinco años. Cada año se renovarán un propietario y un suplente en el orden ya indicado de integración cuya reposición estará a cargo de quien deba nombrarlos conforme al artículo anterior. Dichas sustituciones procederán además cuando sobrevenga una vacante, en cuyo caso surtirá efecto el nombramiento por el resto del período y el subsiguiente. En las faltas o ausencias temporales de los propietarios, serán suplidos de preferencia por sus respectivos suplentes: si no fuere posible esa preferencia la sustitución estará a cargo de los suplentes de los otros miembros en el orden enunciado anteriormente.

ARTICULO 6º.- No podrán formar parte de la Junta Directiva ni

ser gerentes:

a) Quienes no sean de reconocida competencia y costarricenses naturales o naturalizados con más de diez años de residir en el país;

b) Los miembros o empleados de los supremos poderes de la República; ni el Gerente o Sub-Gerente personeros o empleados del mismo Instituto con alguna otra función. Los directivos tampoco podrán tener duplicidad de funciones;

c) Aquéllos que estén ligados entre sí por parentesco de afinidad o consanguinidad hasta el tercer grado inclusive y,

d) Los que sean parte o tengan interés directo en las licitaciones contrataciones u obras del Instituto.

ARTICULO 7º.- Los miembros de la Directiva desempeñarán su cometido con entera independencia y serán los únicos responsables ante la Ley, de su gestión. Serán inamovibles durante el período de su cargo, salvo el caso de declararse contra ellos alguna responsabilidad legal o de que contraigan algunos de los impedimentos indicados anteriormente, o también cuando se ausenten del país por más de tres meses sin autorización de la Directiva. Constituye, asimismo, causal de remoción toda ausencia por más de un año, aunque medie permiso directivo así como la falta a cuatro o más sesiones ordinarias consecutivas sin permiso previo.

ARTICULO 8º.- La Junta Directiva elegirá de su seno, por mayoría de votos, un Presidente y un Vice-Presidente, para cada año de labores, pudiendo ser reelectos; el primero tendrá la representación general de la Institución y el segundo le sustituirá en sus ausencias, como Presidente.

ARTICULO 9º.- Las sesiones de los Directores se celebrarán una vez cada semana, pero también deberán sesionar, cuando extraordinariamente sean convocados por su Presidente

o Vice-Presidente, Gerente o Sub-Gerente. Devengarán una dieta de setenta y cinco colones (§ 75.00) por cada sesión a que asistan, hasta ocho veces en un mes, sin perjuicio de que ellos celebren mayor número de sesiones sin remuneración. El quorum para las sesiones es de cinco miembros, sus acuerdos se tomarán por mayoría absoluta de votos y todos los asistentes deberán de suscribir las actas. Si se tratare de reuniones ordinarias o extraordinarias, y en una primera no hubiere quorum, se podrá conocer válidamente de las materias a tratar si en la subsiguiente reunión el quorum fuere de tres miembros.

ARTICULO 10º.- Prohíbese a la Junta Directiva y a los Gerentes hacer operaciones directa o indirectamente, con sus propios miembros, sus esposas, padres e hijos por consanguinidad o afinidad, sin que esta prohibición se extienda a operaciones distintas de las indicadas en el Inciso d) del artículo 5º anterior y que hubiesen sido realizadas con anterioridad a la elección del respectivo Director, ni que ella pueda afectar para nada las obligaciones provenientes de tales operaciones anteriores.

ARTICULO 11º.- Ningún Director podrá asistir a la sesión en que se resuelvan operaciones, reclamaciones o conflictos que tengan interés para cualquier pariente suyo hasta el 4º grado inclusive, consanguíneo o afin, o que interesen a sociedades de que él o sus parientes indicados sean socios colectivos, en responsabilidad limitada o comanditarios, o gerentes si se trata de una propiedad anónima.

ARTICULO 12º.- La Directiva nombrará un Gerente, por mayoría de votos, y le tomará aceptación y juramento del cargo; ese funcionario administrará todos los negocios del Instituto, en calidad de apoderado general, observando al efecto las instrucciones que aquella le imparta y acatando al propio tiempo las disposiciones legales aplicables a su mandato. Un

Sub-Gerente, también electo por la Directiva, reemplazará al Gerente en sus ausencias. Además designará la Directiva un auditor y un asesor técnico, ambos con las facultades y obligaciones que les fije la Junta Directiva y los cuales tendrán junto con los Gerentes voz, pero sin voto en las deliberaciones. Todos estos funcionarios durarán cinco años en sus funciones salvo caso de renuncia o remoción en que se nombrará al funcionario faltante por el resto del período. Todos estos miembros son reelegibles en sus funciones.

ARTICULO 13º.- Los cuatro funcionarios citados en el artículo anterior deberán ser de reconocida probidad, garantizar su gestión a satisfacción de quienes los nombren y estar libres de los impedimentos establecidos en el artículo 5º anterior, entendida la relación de parentesco, en su caso, entre ellos mismos y con relación a los Directores. Cesarán en sus cargos: por hacer renuncia de ellos o abandonarlos; tan pronto se declaren responsables, de modo que les sobrevenga alguna incapacidad legal; por no garantizar debidamente la fidelidad de su gestión; y cuando por su probada incompetencia se les destituya mediante el voto unánime de los directores. El Gerente y Sub-Gerente, el auditor y el asesor técnico devengarán los sueldos que fije el Instituto con aprobación de la Contraloría, entidad a que serán sometidos los presupuestos administrativos de la Institución.

ARTICULO 14º.- Corresponde al Gerente o Sub-Gerente en funciones:

- a) Ejercer la representación administrativa, legal, judicial y extrajudicialmente de la Institución;
- b) Ejercer el despacho relativo a la Secretaría del Instituto;
- c) Preparar con intervención del asesor técnico y del auditor, los planes periódicos para la ejecución de obras, la

aplicación de créditos y la realización de las inversiones para el cumplimiento de sus fines.

d) Reparar con el auxilio del auditor el proyecto de presupuesto general de gastos e inversiones de cada año con un mes de antelación por lo menos a la cesación del año económico respectivo; y del mismo modo elaborar los presupuestos extraordinarios;

e) Presentar a más tardar treinta días después de cada ejercicio económico, o de la cesación de su cargo o cada vez que la Directiva lo solicite, un informe sobre el estado de las operaciones realizadas acompañando los respectivos balances, un estado de situación y las comprobaciones respectivas; y,

f) Nombrar todo el personal ordinario y extraordinario del Instituto, que no correspondiere según esta Ley a la Directiva y acordar su promoción o remoción.

ARTICULO 15º.- El personal del Instituto, se registrá por el sistema de idoneidad comprobada; los ascensos de categoría se harán tomando en cuenta los méritos del empleado y después de eso por la antigüedad de los servicios.

El Gerente no podrá nombrar para que formen parte del personal, a los que tengan en relación a los que Directores o funcionarios administrativos un parentesco de consanguinidad o afinidad hasta el tercero y segundo grado, inclusive y respectivamente. Sin embargo, no perjudicará al empleado la circunstancia de que, estando él en funciones, le sobrevenga algunos de esos parentescos.

ARTICULO 16º.- Los Directivos, los Gerentes, los funcionarios administrativos y los miembros del personal del Instituto que, por dolo o culpa o por negligencia, ejecuten o permitan la ejecución de operaciones contrarias a la presente Ley y sus reglamentos, o fueren responsables de sucesos perjudiciales a la Institución, responderán con sus bienes de las pérdidas que irroguen a la Institución, sin perjuicio de las responsabilidades

penales que fueren resultado de esos actos u omisiones.

ARTICULO 17º.- Queda prohibido a los miembros de la Junta Directiva, a los Gerentes, funcionarios administrativos y al personal del Instituto, hecha excepción de los obreros que se ocuparen en sus empresas, tomar parte activa en asuntos de política electoral, sin que ello sea obstáculo para que cumplan con toda libertad con sus deberes cívicos.

CAPITULO II

Operaciones internas y operaciones de servicio del Instituto

ARTICULO 18º.- Los planes de inversión y operaciones de la Institución atenderán a la urgencia y magnitud de las necesidades populares, relativamente a la habitación, de todas las localidades del país, ajustándose siempre a las ejecuciones que redunden en un mayor beneficio nacional, entre las cuales tendrán prelación las obras que aprovechen a las ciudades y villas, y entre éstas aquellas que tuvieren mayor urgencia, en relación cuantitativa a su mayor población, de resolver el problema de la vivienda. Pero el Instituto procurará en forma cíclica, al transcurrir dos o más planes de operación, resulten beneficiadas todas las jurisdicciones provinciales y cantonales de la República con la mayor equidad posible, una vez que sus recursos de inversión se hallan acrecentado debidamente.

Tomará en cuenta fundamentalmente no la vivienda en sí misma considerada, sea en su materialidad, sino la función social en el establecimiento de colectividades capaces de desarrollar relaciones de intercambio, afanes culturales solidarios, tener medios recreativos, higiénicos, y espirituales afines: al efecto en las urbanizaciones que realice se harán los apartos indispensables para los centros educativos, plazas de deporte, necesidades del culto y demás finalidades superiores de la vida humana.

ARTICULO 19º.- Las obras de vivienda se llevarán a cabo por medio de administración y de licitación pública. El Instituto procurará desarrollar sus actividades propias aprovechando integralmente y en lo posible todos los medios que esta Ley le brinda, de modo que se mantenga una acción constante a través de los varios sistemas de operación, sin descuidar por lo mismo la ayuda a las cooperativas, los préstamos a los particulares y el mejoramiento de la vivienda rural.

ARTICULO 20.- Los gastos de administración no excederán del 10%, y por excepción especialísima, del 15% de las entradas brutas que constituyan sus rentas, de cada presupuesto anual general de la institución. Queda prohibido asimismo destinar para construcción y arreglo de viviendas del personal del instituto, más de un 2% del total de lo presupuesto para inversiones en un período, comprendiendo esta limitación los préstamos individuales.

Los presupuestos de cada ejercicio anual deberán ser sometidos a la Contraloría Nacional para su conocimiento y aprobación junto con los informes de la auditoría que indiquen la posibilidad económica del proyecto, especificando los planes a desarrollar, el informe del asesor técnico que los abone.

ARTICULO 21º.- Los servicios de suministro o de facilidades de vivienda en las formas de venta arrendamiento a largo plazo y reparación solo se podrán conceder los de una misma clase por una sola vez a una misma persona y a los que formen parte de un grupo familiar para efectos de vivienda mientras constituyan un mismo grupo. El instituto llevará un índice alfabético de los beneficiados, individualmente o que formen parte del grupo familiar que hubiere obtenido el beneficio de vivienda.

ARTICULO 22º.- El Instituto podrá acudir a la licitación, para la edificación de viviendas por cuenta y a cargo

de constructores particulares, cuando haya de atender al suministro de ellas en cantidad mayor de diez unidades; en este caso exigirá las condiciones que el contratista deberá respetar en cuanto a los requisitos que han de llenar las viviendas y a las modalidades relativas a su pago, pudiendo hacer adjudicaciones de varios grupos de viviendas de un mismo plano a varios licitantes, si así fuere conveniente. Las reparaciones de viviendas estarán a cargo de la propia planta del Instituto, o bien por actividad vigilada del respectivo interesado, sin que proceda licitación en tales casos.

ARTICULO 23º.- Para los fines de esta Ley se consideran como aspirantes de vivienda a los que soliciten la adquisición, arrendamiento o refacción de viviendas, con crédito a largo plazo y reúnan los siguientes requisitos: ser mayores de edad y menores de cincuenta años, costarricenses o extranjeros con diez años de residencia en el país, ser de buena conducta y laboriosidad reconocidas, jefes de familia o quienes tengan a su cargo el sostenimiento de personas vinculadas por lazos de consanguinidad que constituyan una familia, siempre que no tengan casa propia, ni la hayan tenido en los cinco años anteriores, ni bienes ingresos o rentas que les permitan costear por sí mismo sus necesidades de vivienda.

ARTICULO 24º.- Ninguno de los tipos de vivienda que el Instituto supla o que financie podrá exceder de ciento cincuenta metros cuadrados de edificación.

ARTICULO 25º.- Las viviendas adquiridas del Instituto o por medio de préstamos de éste, incluido el terreno en que se asentaren no podrán traspasarse por el término de diez años, sino únicamente a favor de persona que reúna las calidades de aspirante a vivienda, conforme a lo dispuesto en el artículo 23. En consecuencia, el Registro público no podrá dar pase a las escrituras, sin mediar consentimiento expreso

del Instituto Nacional de la Vivienda; ni los jueces adjudica
rán en su caso a rematarios que no reúnan iguales condiciones
pues estas prohibiciones se extienden a los acreedores de cu
quier género en relación a dichos bienes.

ARTICULO 26º.- Además de lo dispuesto en el artículo anterior,
el adquiriente no podrá vender, hipotecar alqui
lar ni en ninguna otra forma traspasar o gravar la vivienda,
mientras no cancele por lo menos de la mitad de su precio de ad
quisición y no haya transcurrido la mitad del plazo estipulado
para cancelar el precio total, y en todo caso cuando no hayan
transcurrido por lo menos diez años de la adjudicación o compra.
Sin embargo, los derechos del comprador y del arrendatario pue
den en todo momento traspasarse a favor del cónyuge y de los pa
dres, hijos o hermanos, por consaguinidad o afinidad, si reúnen
las cualidades de aspirante a vivienda y previo consentimiento
del Instituto.

ARTICULO 27º.- En caso de muerte de un adjudicatario, los cohe
rederos no tendrán derecho de seguir la división
o venta de la propiedad mientras existan menores de veintiún
años.

En todo caso la adjudicación sucesoria solo procede a fa
vor de los que conforme esta ley, puedan considerarse como aspi
rante a vivienda. Caso de que ninguno de los herederos reúna
tal condición, o solo algunos de ellos las reunieren y no llega
ren a un acuerdo respecto de la adjudicación, de tal modo que
se cumpla esa exigencia el Instituto recuperará la vivienda por
el valor del contrato, devolviendo a la asociación las amortiza
ciones recibidas.

Al efecto de esta disposición los jueces deberán notificar
las actuaciones de los juicios sucesorios en que se inventarían
propiedades adquiridas por medio o con intervención del Institu
to, a esta entidad. El albacea, o en su defecto el juez otorga
rá la escritura de traspaso, simultaneamente con el depósito de

de las sumas que correspondan.

ARTICULO 28º.- Las viviendas que suministre el Instituto son inembargables en tanto el comprador no haya pagado en su totalidad y aun en este caso si no han pasado por lo menos diez años de su adquisición, salvo cuando el Instituto proceda contra el adquirente por incumplimiento en el pago. En tal caso el remate implica orden de desalojamiento contra los habitantes del inmueble que se ejecutará de conformidad con el artículo 700 del Código de Procedimientos Civiles.

Tales viviendas estarán exentas de impuesto territoriales durante los diez primeros años de su aprovechamiento.

ARTICULO 29º.- Tan pronto resultaren favorecido en un sorteo, se otorgará la respectiva escritura de venta al aspirante, salvo que por motivos especiales a juicio del Instituto fuere conveniente retardar hasta en diez años ese trámite, de acuerdo con los reglamentos de aquél. En toda escritura de venta quedará hipotecada en primer grado y en garantía de pago del saldo en descubierto la propiedad transmitida.

Todas las escrituras en que deba intervenir el Instituto se otorgarán ante uno de los diez notarios que anualmente y de modo rotativo designará la institución escogiéndolos libremente dentro de aquellos que pretendieren ese cargo. Al efecto en cada oportunidad se publicará la solicitud de inscripción de los notarios, a fin de que éstos pudieren ofrecer sus servicios. Estos notarios cobrarán los honorarios legales por cada otorgamiento y no tendrán ninguna otra remuneración.

ARTICULO 30º.- El atraso injustificado en el pago de seis cuotas de las comprometidas en amortización de las deudas contraídas a favor de la institución causará de pleno derecho por decisión de la Junta Directiva tomado en sesión realizada por lo menos ocho días después de la notificación postal o telegráfica a los morosos, la resolución de los contratos de

arrendamiento o venta que se hubieren otorgado. El acuerdo o resolución de la Junta Directiva protocolizado notorialmente tendrá pleno efecto legal sin otro recurso que la reclamación de daños y perjuicios cuando infundadamente se hubiere declarado la situación de morosidad antes indicada. En estos casos también se ejecutará judicialmente y de conformidad con el artículo 700 del Código de Procedimientos Civiles la orden de desalojamiento. Los morosos cuyas adjudicaciones hubieren quedado resueltas quedarán imposibilitados para solicitar nuevos servicios de vivienda sin derecho a reclamo alguno.

ARTICULO 31º.- Es permitido al Instituto establecer el régimen compensatorio entre los varios tipos de interés que soportaren las distintas operaciones, a efecto de que sea mayor el recto en cuanto al precio de las viviendas más caras y viceversa.

ARTICULO 32º.- Para la financiación de construcción de casas individuales el Instituto concederá préstamos, preferentemente a largo plazo y justo interés no mayores del valor de las viviendas que el Instituto construya, mas no se tomará en cuenta al efecto el valor del lote. Para aprovechar esos servicios se necesita aportar, por lo menos, el 25% de la suma requerida para la construcción, sea en dinero efectivo, sea con el valor del terreno edificado; también es necesario garantizar el cumplimiento de la obligación que se contraiga, con hipoteca de primer grado sobre el lote y construcción, y con las demás garantías adicionales que se exijan, tales como las de endoso, de pólizas de vida o de seguro de incendio o de otras de distinta naturaleza. El Instituto salvo cuando el acrecentamiento de su renta le permita hacerlo, sin descuidar las aplicaciones a objetivos de vivienda popular, en planes generales, no destinará a los fines indicados en este artículo sino las sumas que le emprestaren los Bancos de sus reservas, como anteriormente se dijo.

ARTICULO 33º.- Los préstamos para construcción quedan supeditados siempre a la condición de que los intersados no tengan casa propia ni recursos propios para la obra que se pretende y mientras no se haya efectuado su cancelación el inmueble quedará afectado por las limitaciones del artículo 25.

ARTICULO 34º.- Por el arrendamiento de las viviendas no se podrá cobrar un alquiler mayor del 10% anual de su valor de costo. Por la venta de vivienda no se podrá cobrar un precio superior del 5% más de su valor de costo. Ambos contratos se ran a plazos no mayores de cuarenta años, pagando el iniciado su deuda en cuotas mensuales adelantadas, de acuerdo con la posibilidad económica del comprador o arrendatario y el costo de la vivienda. Cuando en las ventas se estime necesario puede cobrarse una prima no mayor del 10% del valor real de la propiedad suministrada, como requisito previo a su entrega. En casos muy calificados de pobreza puede rebajarse prudencialmente el renglón de intereses. De igual modo en casos muy calificados podrán amentarse por el Instituto los plazos originales correspondientes a uno o varios planes realizados.

ARTICULO 35º.- Cuando las viviendas construidas deban entregarse en virtud de arrendamiento las solicitudes respectivas serán seleccionadas con la mayor equidad posible procurando servir a quienes necesiten mayormente tal prestación. Pero en las adjudicaciones por venta se procederá, necesariamente, por medio de sorteos entre todos los aspirantes con iguales derechos habida cuenta de la oportunidad de su gestión y de su condición económica, dichos sorteos se efectuarán en acto público, para concurrir al cual no es necesario ser aspirante inscrito de vivienda, y de resultado de los mismos se hará inmediata información por medio de la prensa.

CAPITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 36º.- Concédense al Instituto los siguientes beneficios:

a) Exoneración de los derechos de importación y recargos aduanales incluidos los servicios de muellaje, respecto a los materiales destinados a los planes de construcción y refacción de viviendas; este beneficio podrá usarlo también el Instituto por medio de los empresarios o constructores que, habiendo contratado con éste obras de edificación los requirieren de acuerdo con los presupuestos aprobados que indiquen su empleo efectivo en esas obras; para este último caso el Instituto podrá endosar su derecho a tal franquicia, mediante una bonificación negociable, equivalente a los derechos ya pagados por el constructor, que le sirva a éste para cancelar nuevos derechos de importación de materiales, lo que se hará únicamente una vez recibidas a satisfacción las obras encomendadas.

b) Exoneración del uso de papel sellado, timbres y derechos de registro; esta última solo ocurrirá cuando se trata de actos autorizados o en que sea parte directa el Instituto.

c) Exención de fianza de costas y de todo depósito requerido según las leyes para obtener embargo judicial;

d) Inambargabilidad de sus bienes; fondos y rentas no obstante; el Instituto puede específicamente comprometer los bienes propios, para garantizar plenamente operaciones de crédito a que esté capacitado legalmente.

e) Franquicia postal y telegráfica en relación a sus funciones.

f) Exoneración de toda clase de impuestos directos o indirectos, incluyendo las contribuciones municipales, salvo en cuanto la imposición por casas.

g) Condiciones iguales que las otorgadas a los Bancos del Estado en cuanto a la forma de cancelación de créditos hipotecarios; y

h) Libre transporte en las empresas del Estado para los materiales y objetos que debiera trasladar para la realización de sus funciones; y en cuanto a personas respecto de los directores y gerentes y un número hasta de diez funcionarios administrativos siempre y cuando viajaren en ejercicio de su cargo.

ARTICULO 37^o.- La adquisición, venta o permuta de terrenos se efectuará con base hasta donde fuere conveniente en el avalúo que viertan los peritos de la Tributación Directa con base en el valor venal de los inmuebles. Toda venta de inmuebles y la compra de ellos así como de equipo materiales y útiles por valor mayor de ₡ 5.000.00, deberán hacerse mediante remate y licitación pública, respectivamente y con la autorización previa cuando se tratare de operaciones por mayor suma de la indicada de la Contraloría Nacional de la República. Cuando se tratare de operaciones menores de ₡ 5.000.00 se recurrirá a la licitación privada circulando entre los licitantes las órdenes de compra respectivas.

ARTICULO 38^o.- Los presupuestos de gastos ordinarios serán anuales y se publicarán, junto con los balances y estados de las sumas invertidas y en disponibilidad, en el Diario Oficial; los planes ordinarios de ejecución de obras y de inversiones, sin embargo, pueden abarcar períodos hasta de cinco años reservando fondos o recursos para obras eventuales en casos de emergencias públicas de vivienda ó para las aplicaciones en planes anuales.

ARTICULO 39^o.- El Instituto informará anualmente a la Asamblea Legislativa a la Contraloría Nacional y al Poder Ejecutivo, por conducto de los Ministerios de Economía y Hacienda y de Trabajo y Previsión Social, acerca de las labores realizadas

en cumplimiento de esta ley, mencionando las rentas percibidas, las inversiones verificadas, el número, situación y precio de las viviendas construídas, lo mismo que el nombre de los adquirentes y locatarios. Dicho informe lo divulgará el Diario Oficial. Los presupuestos del Instituto deberán ser sometidos a la aprobación de la Contraloría Nacional junto con los reportes técnicos que justifiquen los planes de inversión acordados.

ARTICULO 40º.- Las Municipalidades de la República con ingresos anuales mayores de ₡ 100.000.00 deberán destinar una suma equivalente igual al 5% para efectos del inciso e) del artículo 3º de esta ley. El producto de ese porcentaje podrán invertirlo los municipios en planes de urbanización de acuerdo con la aprobación técnica del Instituto a fin de posibilitar la aplicación en las respectivas jurisdicciones municipales, de planes de vivienda; también podrán enviar ese porcentaje al Instituto con el objeto de formar las reservas necesarias para labores de urbanización a cargo directo del Instituto en sus respectivas localidades, o bien para engrosar los presupuestos destinados a la respectiva localidad siendo coacreedora la respectiva municipalidad en la proporción consiguiente en las viviendas de este modo construídas. También podrán acordar las municipalidades conferir al Instituto la custodia de las sumas no susceptibles de inmediata aplicación, hasta que ésta sea posible.

ARTICULO 41º.- Para la ejecución de esta ley se destinan los siguientes recursos ordinarios:

- a) Un 1% del presupuesto nacional como aporte total del Estado.
- b) Del producto del impuesto que para fines idénticos estableció la ley Nº 100 de 14 de agosto de 1942 con sus reformas posteriores.
- c) El monto de la recaudación por concepto de intereses y amortizaciones, de los adquirentes y adjudicatarios del Departamento de la Habitación del Seguro Social, de la Junta Nacional de la

Habitación y de la Cooperativa Casas Baratas "La Familia";

c) Los que provengan como resultado de las inversiones que vaya haciendo el Instituto de acuerdo con las normas de la presente ley a cuyo efecto se calcularán por el auditor las sumas que puedan corresponder anualmente a este renglón de ingresos;

d) Los dineros en depósito judicial que por cualquier concepto permanezcan en la administración principal de rentas públicas, en sus agencias auxiliares o en otro sitio cualquiera, provenientes de juicios y diligencias judiciales varias, siempre que tengan más de 10 años de haber sido enterados; dichos fondos pasarán al Instituto, en carácter de fideicomiso, para los fines de esta ley;

e) Del producto de las multas establecidas en la Ley Nº 148 del 8 de agosto de 1945 y sus reformas;

f) De las donaciones del Estado, las Municipalidades y los particulares, junto con las demás rentas u otros ingresos que en el futuro se acuerden.

ARTICULO 42º.- El Instituto tomará las disposiciones que estime convenientes para el control y la percepción del impuesto sobre espectáculos públicos, las que deberán ser acatadas por los promotores o empresarios, quienes quedan obligados por esa misma razón a suministrar los datos e informes que se les soliciten. Los fiscales que el Instituto nombre estarán investidos de igual autoridad que los Guardias Civiles, únicamente en el ejercicio específico de sus funciones. Del mismo modo podrá solicitar la revisión de libros y facturas de las empresas teatrales con el objeto de realizar ese control.

ARTICULO 43º.- Las defraudaciones del impuesto de espectáculos públicos serán penadas con una multa de ₡ 250.00 la primera vez, ₡ 500.00 la segunda, y con el doble de la multa precedente en caso de subsiguiente reincidencia. Los juicios

respectivos estarán a cargo de los agentes ~~principales de policía~~ judiciales en los Cantones centrales de provincia, y de los Jefes Políticos en los demás cantones, mientras aquéllos no los sustituyan en sus funciones judiciales. En cuanto a procedimientos se estará a los que establezca el Código Procesal Penal en cuanto al juzgamiento de faltas, mientras no se disponga lo contrario.

ARTICULO 44^o.- Las certificaciones que expida el gerente del Instituto respecto a las sumas debidas a éste por los empresarios de espectáculos públicos con base en el informe del departamento correspondiente, tendrán el carácter de título ejecutivo para los fines de cobro judicial del impuesto respectivo.

ARTICULO 45^o.- A partir de la vigencia de esta ley, todos los bienes muebles e inmuebles, rentas y recursos de que dispone el Departamento de la Habitación de la Caja Costarricense de Seguro Social, pasarán a propiedad y manejo del Instituto Nacional de la Vivienda, el que sumará por el mismo hecho todas las obligaciones de aquel Departamento. En cuanto sea promulgada la presente ley el Departamento de la Habitación formulará el inventario respectivo, a fin de que la Directiva de la Caja pueda aprobar y suscribir, de acuerdo con la del Instituto y los demás personeros de éste, las escrituras de traspaso patrimonial y del convenio sobre deudas y créditos a favor de la mencionada Caja Costarricense de Seguro Social, lo que deberá estar terminado dentro de los tres meses siguientes a la publicación de la ley.

La deuda del Departamento de la Habitación a favor de la Caja de Seguro Social y el Banco Nacional de Costa Rica la pagará el Instituto destinando un 20% de sus recursos ordinarios anuales, asignable equitativamente entre ambas deudas constituyéndose al efecto una moratoria equivalente al número de años necesario para la cancelación definitiva de esas acreencias con el indicado porcentaje.

ARTICULO 46º.- Las disposiciones reglamentarias debidas a la mejor ejecución de la presente ley las dictará el Instituto Nacional de la Vivienda ~~mas~~ para su validez deberán ser aprobadas por el Poder Ejecutivo.

ARTICULO 47º.- Quedan derogadas las leyes que se opongan parcialmente o totalmente a la presente y específicamente la Ley Nº 148 de 8 de agosto del año 1945 y sus reformas.

ARTICULO 48º.- La presente ley comenzará a regir tres meses después de su publicación.

Disposiciones transitorias

TRANSITORIO 1º.- Los actuales adjudicatarios de la Junta Nacional de la Habitación y de la Cooperativa de casas baratas "La Familia" y de la Caja Costarricense de Seguro Social, seguirán sujetos a los contratos suscritos al amparo de las leyes anteriores; pero deberán hacer los pagos a que están obligados y entenderse en todo lo relacionado a sus efectos en el Instituto, quedando igualmente obligados a respetar las disposiciones que esta entidad emita en resguardo de sus intereses y que no perjudiquen sus derechos adquiridos.

TRANSITORIO 2º.- Concédese a todos los miembros o socios de la Cooperativa de casas baratas "La Familia", la oportunidad de inscribirse en el Registro de aspirantes que abrirá el Instituto, con el objeto de que puedan gozar de derecho en la atención de sus solicitudes, en relación a su fecha de ingreso y siempre que comprobaren haber cubierto las cuotas a que estaban obligados.

TRANSITORIO 3º.- El gerente del Instituto determinará cuales empleados del Departamento de la Habitación tendrán preferencia para ingresar al personal del Instituto, sin que ello implique, en los casos en que suceda cesación del contrato de trabajo correspondiente.

TRANSITORIO 4º.- Autorízase al Instituto para contratar por una sola vez un empréstito nacional o extranjero, a fin de llenar planes inmediatos sobre viviendas con un valor de hasta diez millones de colones y un plazo no menor de veinte ni mayor de treinta años, y un tipo de interés no mayor del 5% anual; al efecto podrá dar como garantía rentas de que es dueño y en todo caso deberá contar con la aprobación de la Contraloría Nacional.

TRANSITORIO 5º.- El Instituto aplicará exclusivamente a préstamos a particulares, las sumas que de sus reservas debieren emprestarle los Bancos Nacionales conforme las previsiones de la presente ley y aplicará a planes de vivienda popular el excedente de sus recursos propios, sea el tanto no obligado de sus rentas ordinarias a la cancelación de las deudas cuyo pago asume por virtud de lo establecido en esta legislación, y no se variará esta norma de inversiones sino cuando habiendo transcurrido un número de años suficiente y se hallan llenado en su mayor parte las necesidades de vivienda popular, fuere posible hacer aplicaciones económicas en préstamos a particulares con base en los recursos ordinarios o propios de esta entidad.

DADO ETC.,

Sala de Comisiones de la Asamblea Legislativa.- COMISION DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL.- San José, 21 de agosto de 1951.-

Omar Quesada A.

Jorge Mandas Ch.

Ramón Arroyo B.

ASAMBLEA LEGISLATIVA

Asunto Ley de La Vivienda Popular.

El Diputado ALVARO TORRES V. hace la siguiente moción

De proponer a por ocho días el
punto del Dictamen, en espera de
la nota del Ministerio de
Gobernación, informando sobre el
estado definitivo del Estado
para los fines del proyecto

aprobada
10/12/51

(Firma)

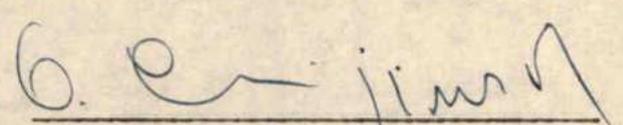
Inveni -

Para prescindir de la lectura
del dictamen sobre Ley de la
Vivienda Popular por ser muy
extenso y haberse publicado y ser
del conocimiento de todos los
señores diputados (-)

Lucas

SECRETARIA DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA.—San José, a los diez días del mes de octubre de mil novecientos cincuenta y uno..

En sesión de esta fecha puesto a discusión el anterior Dictamen fué presentada la siguiente moción que suscribe el Diputado Torres Vincencia, la cual fué Aprobada y dice así:
"Para que se posponga por ocho días el estudio del dictamen en espera de la nota del Ministerio de Hacienda, informando sobre el aporte definitivo del Estado para los fines del proyecto".



Oficial Mayor



Precedentes

Nº A603206

1 Señores Miembros de la Honorable

2 Asamblea Legislativa.

3 CIUDAD.

4 Señores Diputados:

5 Al entrar a discutirse en el seno de la Asam -
6 blea el Proyecto de Ley de la Vivienda Popular, la Rerum Novarum
7 siente la imperiosa necesidad de hacer la siguiente exposición
8 ante los señores Diputados:

9 1ª) En Costa Rica son varios los esfuerzos que se han realizado
10 para resolver el problema de la Vivienda. Tales esfuerzos se han
11 visto plasmados en leyes que hasta el presente no han logrado el
12 objetivo perseguido por la deficiencia económica que las han in-
13 formado. Es así como asistimos al fracaso de entidades como :
14 Cooperativas de Casas Baratas "La Familia", y Junta Nacional de
15 la Habitación.

16 2ª) En el presente y después de la experiencia citada, tenemos
17 que el Departamento de la Habitación de la Caja Costarricense de
18 Seguro Social, que se decretó en un afán de subsanar la falla
19 que se apuntaba en las otras organizaciones, tampoco ha podido
20 cumplir a cabalidad su cometido, ya que dada la magnitud del pro-
21 blema que se le confió, con las entradas que se le asignaron, no
22 es ni será posible que el mismo o cualquiera otra Institución
23 pueda resolver el problema.

24 3ª) Si la experiencia nos está indicando que no es con simples
25 leyes como se ha de resolver el problema, precisa no cometer los
26 errores de ayer en el aspecto puramente financiero, ya que de lo
27 contrario la ley que dé vida al Instituto Nacional de la Vivienda
28 vendrá a ser un eslabón más en la cadena de leyes que con tal sen-
29 tido se han dictado y sin que ninguna de las mismas haya sido
30 estructurada en forma capaz de resolver el problema.-

1 4ª) Dentro del aspecto financiero que venimos enfocando, cabe s
2 señalar que la Comisión Especial que recientemente estuvo en el
3 país, después de los estudios realizados llegó a considerar que
4 solamente para enfocar el problema de la vivienda en San José,
5 se necesitaban construir alrededor de 7.000 casas en un lapso
6 de un año. Sea, que en esa cantidad estimaron el número de casas
7 en que estamos retrasados.

8 5ª) Si consideramos que uno de los factores primordiales que
9 han hecho fracasar los esfuerzos hasta aquí realizados para re-
10 solver el problema de la vivienda, es el financiero, tenemos que
11 llegar a la conclusión de que el Instituto, de acuerdo con los
12 recursos que se le destinan, no podrá hacer frente al inmenso
13 problema que se le confía. Para llegar a esto, hemos estableci-
14 do la siguiente comparación: Según el presupuesto del Departa -
15 mento de la Habitación para el año que está por concluir, los
16 ingresos fueron estimados en la suma de ₡ 3.340.000,00. De
17 acuerdo con las apreciaciones de los estimables Diputados que
18 dictaminaron sobre el nuevo proyecto de ley, las entradas se su-
19 ponen en ₡ 2.500.000,00, sean ₡ 840,000,00 de menos.

20 6ª) Dentro de este mismo aspecto debemos estimar que los recur-
21 sos que se crean para la ejecución del proyecto de ley que se
22 debate, no serán íntegramente destinados a la construcción de
23 viviendas, pues que de ellos hay que rebajar la suma por gastos
24 administrativos que se suponen en un 10%, sean, más o menos la
25 suma de ₡ 250.000,00, cosa que creemos, dentro del porcentaje
26 fijado, difícil de realizar, ya que sólo en dietas para la Jun-
27 ta Directiva se irán como promedio mínimo anual, la suma de
28 ₡ 18.000,00, a lo que habrá que sumar sueldos de Gerente, Sub-
29 Gerente, Asesor Técnico, Asesor Legal y demás empleados puramen-
30 te administrativos.



1 7ª) De acuerdo con los anteriores números creemos que los alcan-
2 ces del artículo 18 del proyecto de ley no pasarán de ser aspi-
3 raciones que queden en el papel.

4 8ª) Finalmente, las funciones encomendadas al Instituto que se
5 piensa establecer nos parecen poco acordes con la realidad nacio-
6 nal. Es criterio de nuestra Confederación que el problema de
7 la vivienda ha alcanzado tal magnitud en Costa Rica, que urge se
8 conjuguen dentro de la Institución a la que se confíe su solu-
9 ción, todos y cada uno de los factores que intervienen en el
10 problema, tales como: adecuado y técnico sistema de conserva-
11 ción de las casas de habitación ya construidas; planeamiento
12 técnico de las nuevas viviendas que se construyan a efecto de
13 que respondan a un uso más social mediante distribución funcio-
14 nal de las mismas; adecuada durabilidad con aprovechamiento máxi-
15 mo de las materias primas con que cuente el país, etc.-

16 También conviene señalar que en tanto que la ley que se dicte
17 para solucionar el problema de la vivienda no contemple en debida
18 forma, factores como: venta fácil de terrenos para quienes me-
19 diante esfuerzo personal puedan construir; asesoría técnica ad-
20 bonificada para que puedan construir con mayor facilidad las per-
21 sonas que posean terreno y medios para edificar; ayuda general
22 a las cooperativas que se establezcan como medio de incrementar
23 el ahorro individual en función de la vivienda; facultad a las
24 municipalidades para que hasta donde ello sea posible, los terre-
25 nos que posean los urbanicen y vendan a personas de escasos
26 recursos, etc., el problema seguirá descansando sobre las espal-
27 das del Estado y sabido es que éste por sí sólo, nunca lo resol-
28 verá.

29 Para terminar creemos que bien podría pensarse en otra forma de
30 financiar el Instituto, contemplando aspectos tales como :

1 Cuota obligatoria por parte de los Municipios para ser empleadas
2 en la construcción de casas de habitación en sus respectivas ju-
3 risdicciones; creación de un impuesto progresivo a todos aquellos
4 terrenos que pudiendo ser construidos se mantienen abandonados
5 por parte de sus dueños en espera de mejores precios para su ven-
6 ta; aumento adecuado de la partida que se destina del Impuesto
7 Territorial para este fin; adecuada y técnica protección al capi-
8 tal privado a efecto de que sea invertido en la construcción de
9 casas de habitación; cuota obligatoria por parte de los Bancos
10 a efecto de que sus reservas destinen una parte para la solución
11 de este problema; cuota obligatoria por parte de los patronos que
12 puede estimarse con base al capital y número de trabajadores que
13 ocupen, a efecto de formar un fondo para la construcción de casas
14 para sus empleados, etc.-

15 Al hacer estas primeras observaciones, nuestra Confederación de-
16 sea dejar clara constancia de que las mismas no significan obje-
17 ción a la creación del Instituto Nacional de la Vivienda. Antes
18 que ello, desde el año 1946 venimos acariciando esta aspiración.
19 En nuestro reciente Congreso de Estudios Sociales celebrado en
20 mayo del presente año, reafirmamos nuestro criterio al respecto
21 tomando el acuerdo de apoyar la creación de tal Institución.

22 Pero esta posición de la *Rerum Novarum* obedece al deseo de que el
23 problema de la vivienda sea enfocado con base en la realidad y
24 necesidad nacionales y se procure, haciendo los esfuerzos que
25 deban hacerse, porque la solución que de esta vez se dicte no
26 tenga el carácter de una ley más, sino que revista una verdadera
27 promesa para resolver un problema que tanto está afectando a los
28 trabajadores.

29 Al presentar estas consideraciones al seno de esa Honorable
30 Asamblea, esperamos confiados en que el recto criterio y sentir



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

social de los señores Diputados, los conducirá a crear un organis-
mo debidamente financiado y adecuadamente reglamentado, tal como
el problema que se les confía lo amerita.

Con muestras de mi mayor consideración, en nombre de la C.C.T.
R^{um} Novarum me suscribo de los señores Diputados atento
servidor.-



J.R. Solis B.

Juan Rafael Solis Barbosa
S^{ecretario} de la C.C.T.
R^{um} Novarum.

San José, octubre 10 de 1951.

Acta

30-X-57

Asunto _____

El Diputado

Arango Luera

hace la siguiente moción

*Para prescindir de la lectura
de este dictamen y se sus-
penda la discusión hasta la sesión
~~del~~ del lunes próximo*

R. Luera

(Firma)



Ps.

TELEGRAFOS NACIONALES COSTA RICA

TELEGRAMA

De 4 34 SAN JOSÉ 1º NOV 51
 A HON. ASAMBLEA LEGISLATIVA.
SECRETARIA.

87

9 20/10 1



MUY RESPETUOSAMENTE, ROGAMOS VER SI ES
 POSIBLE, QUE LA HONORABLE ASAMBLEA, ENTRE
 A CONOCER DEL PROYECTO DE LA VIVIENDA
 POPULAR, UNA VEZ TERMINADO EL DEBATE
 PETROLERO.

DE UDS. ATENTAMENTE.

DIRECTIVA DE CIUDADELAS UNIDAS.

JUAN MADRIZ, PRESIDENTE.



El Telegrafista,

ASAMBLEA LEGISLATIVA

88

Asunto LEY DE LA VIVIENDA POPULAR .

El Diputado firmantes. hace la siguiente moción

~~Con motivo de no haber recibido en el curso de hoy, el comunicado del Señor Ministro de Hacienda y Economía, en aceptación de un plan financiero de dos millones de colones para fines de vivienda en el año 1952, - pues ocupaciones importantes le han impedido hacerlo, según gentilmente nos lo comunicó, pedimos se posponga el conocimiento del asunto hasta que el día Jueves de esta semana.~~

Aprobado
- 6/20/57 -

Orusada
(Firma)

ASAMBLEA LEGISLATIVA

Asunto Ley de Vivienda Popular

89

El Diputado _____ hace la siguiente moción

Para proponer la discusión de este Dictamen hasta el próximo jueves quince del ~~10~~ corriente mes-

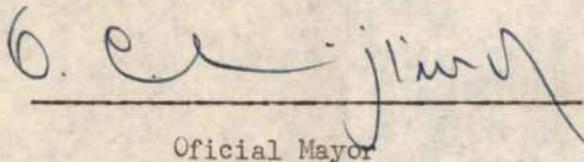
aprobada
8/20/51-

Quisack H

Ramon Arceza Bn
(Firma)

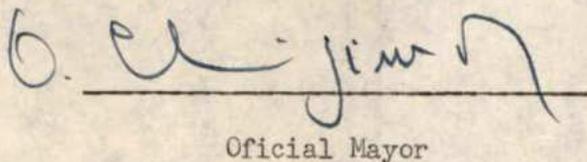
SECRETARIA DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA.- San José, a los treinta días del mes de octubre de mil novecientos cincuenta y uno.

En sesión de esta fecha fué APROBADA la siguiente moción del Diputado Arroyo Quesada, y que dice así: "Para prescindir de la lectura de este dictamen y se suspenda la discusión hasta la sesión del lunes próximo".


 Oficial Mayor

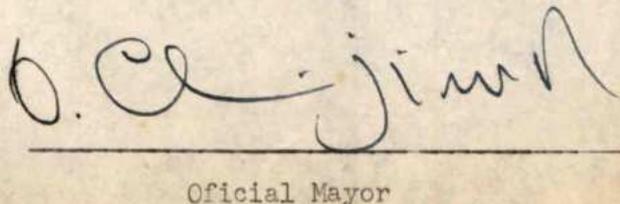
SECRETARIA DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA.- San José, a los seis días del mes de noviembre de mil novecientos cincuenta y uno.

En sesión de esta fecha puesto a discusión el anterior Dictamen, fué Aprobada la siguiente moción de los diputados Mandas y Quesada Alvarada, que dice así: "Con motivo de no haber recibido en el curso de hoy, el comunicado del señor Ministro de Economía y Hacienda, en aceptación de un plan financiero de dos millones de colones para fines de vivienda en el año 1952, pues ocupaciones importantes le han impedido hacerlo, según gentilmente nos lo comunicó, pedimos se posponga el conocimiento del asunto hasta el día jueves de esta semana".


 Oficial Mayor

SECRETARIA DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA.- San José, a los ocho días del mes de noviembre de mil novecientos cincuenta y uno.

En sesión de esta fecha puesto a discusión el anterior Dictamen, fué Aprobada la siguiente moción de los diputados Quesada Alvarado, Mandas y Arroyo Blanco: "Para posponer la discusión de este Dictamen hasta el próximo jueves 15 del corriente mes".


 Oficial Mayor



e fue antecedido

INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS

SAN JOSÉ, COSTA RICA

8 de Noviembre de 1951. -

Señores Secretarios de la
Asamblea Nacional Legislativa
Su Oficina. -

Señores Secretarios:

En la Gaceta N° 227 del 6 octubre último hemos leído el dictamen que sobre el proyecto de creación del Instituto de la Vivienda, rinden los señores diputados don Omar Quesada A., don Jorge Mandas Ch. y don Ramón Arroyo B., miembros de la Comisión de Trabajo y Previsión Social de la Asamblea.

La trascendencia que para el Instituto Nacional de Seguros tienen dos de las disposiciones incorporadas al dictamen, nos mueve a no esperar el momento en que, conforme al precepto constitucional, la Asamblea Legislativa tenga a bien consultarnos sobre el asunto y a adelantarnos exponiendo los inconvenientes que para el desarrollo de nuestras actividades tendrían las imposiciones a que nos referimos.

El inciso b) del Artículo 3° faculta al Instituto de la Vivienda para: contratar empréstitos con el de Seguros y a éste para otorgarlos, prudencialmente, hasta por el 50% de sus reservas disponibles;

nos obliga a emprestar al de la Vivienda por lo menos un 20% de nuestras reservas.

En principio, queremos dejar constancia de nuestra conformidad y nuestra simpatía por todos aquellos proyectos encaminados a proporcionar vivienda, saludable y moderna, propia o rentable, al mayor número de habitantes, ya que entre estos existe una gran proporción de personas protegidas en este Instituto por diferentes regímenes de seguro y nos conviene que sus problemas de habitación y salud mejoren día con día. Para abonar esa simpatía tenemos algunos hechos que, ocurridos desde hace once años, nos colocan en honorable lugar entre las entidades desti-

./.



- 2 -

nadas a darle solución, aunque sea parcial, al agudo problema de la vivienda.

En efecto, a propuesta del entonces Banco Nacional de Seguros, el 20 de Agosto de 1940 fué emitida una ley que nos faculta para invertir hasta el 20% de nuestro activo en préstamos para la construcción de casas de habitación, con la garantía subsidiaria de una póliza de seguro de vida. Las garantías exigidas son excepcionalmente favorables ya que para el otorgamiento del préstamo no pedimos un aporte mayor del 25% de su monto, representado ya sea por el valor de cesión de la póliza o por el valor del terreno en que se va a construir. Los intereses son solamente 5% anual, al tipo más bajo concedido por instituciones de crédito en el país. El límite mínimo de cada préstamo es de ₡ 3.000. ** y el máximo, de ₡ 50.000. ** para la ciudad de San José y de ₡ 30.000. ** para otras zonas urbanizadas. El éxito de nuestro plan puede medirse por los números siguientes, que comprenden desde setiembre de 1940 a setiembre de 1951, es decir, once años de operaciones, en que se han constituido préstamos para construir, comprar ó pagar casa de habitación en la forma siguiente*:

Monto del préstamo	N° de Préstamos.	Suma	%	
Hasta ₡ 10.000. **	122	27.73%	₡ 978.632.80	10.76%
De 10.001. ** a 20.000. **	179	40.68%	3.179.277. **	34.96
20.001. ** a 30.000. **	79	17.95%	2.185.543. **	24.03
30.001. ** a 50.000. **	60	13.64%	2.751.000. **	30.25
TOTALES	440	100. **%	₡ 9 094.452.80	100. **%

siendo esta suma mucho mayor del 20% de nuestras reservas actuales.

Las cifras transcritas indican que nuestro aporte fué considerable y crecido el número de favorecidos, entre los cuales la proporción de los económicamente débiles fué la mayor; además, todos han tenido la seguridad de que su muerte prematura libraba a sus herederos de las congojas de la deuda, pues que cada uno de aquellos estaba protegido con un seguro de vida no menor que el monto del préstamo, que cancelamos con el producto de la póliza.



Más información sobre el desarrollo de nuestro plan existe e nuestra Memoria Anual 1950, oportunamente distribuída entre los señores diputados, un ejemplar de la cual tenemos el honor de enviar adjunto para la Comisión de Trabajo y Previsión Social. En su página 37 y en el curso de la reseña que sobre las actividades del Departamento de Vida hace su Jefe, nuestro actuario don Ernesto Arias Morúa, promotor del proyecto, existen conceptos fundamentales sobre nuestros propósitos en ese sentido y de ellos puede deducirse fácilmente que la preocupación del Instituto por el problema de la vivienda es de las más antiguas y su aporte a su solución de los más efectivos.

Probada, pues, nuestra simpatía con la idea de que el mayor número de familias disfrute de una vivienda adecuada, trataremos de explicar a los señores dictaminadores nuestra aprensión por las disposiciones que en el proyecto de ley que comentamos nos conciernen.

Con ser los seguros en general una actividad cuyo planeamiento requiere la intervención de considerables factores técnicos, su administración obedece a reglas conocidas, probadas y que no varían, fundamentalmente, entre una entidad y otra; de modo que la asunción de nuevos riesgos por una empresa no presenta problemas si aquellos se encuentran en el mercado usual y cuenta para su protección con adecuados reaseguros. Pero de la actividad de los seguros se crean forzosamente reservas, que constituyen un pasivo y cuya administración tiene otras características que las de los seguros y para la cual la principal regla fija debe ser una extremada prudencia.

La administración de esas reservas o, en otros términos, su inversión tiene que considerar, además la naturaleza de los riesgos que respalda, la inminencia, más o menos lejana, de que ellos sucedan; los vencimientos de los contratos que las originan; su rendimiento neto; las catástrofes cuyos efectos mitigan, los tipos de interés garantizados, todos factores que obligan una selección constante de objetivos y una diversificación adecuada de las inversiones que hacen justificadamente peligroso su encauzamiento voluntario ú obligatorio hacia fines únicos determinados.

En otras palabras, y para no salirnos del caso concreto del Instituto de la Vivienda, si así tiene a bien disponerlo la voluntad de los señores diputados, nosotros estamos pron-



tos a considerar una protección racional para los deudores del proyectado Instituto, consistente, por ejemplo, en un seguro de vida decreciente que los libere de la deuda en caso de muerte; ya que podemos calcular el costo del servicio y de sus beneficios; pero no podríamos aceptar, técnicamente, que se destinase a un fin determinado el producto de ese servicio.

La colocación de nuestras reservas ha sido una de las más firmes y constantes preocupaciones de las sucesivas administraciones con que ha contado el Instituto y, como hemos tenido el gusto de hacerlo saber en nuestro último informe anual la prudencia demostrada por aquellas, la selección cuidadosa de los deudores y de las garantías exigidas hasta ahora, nos hacen disfrutar de una situación extraordinaria entre las instituciones de crédito del país, ya que en sus 25 años de operaciones nuestra organización no ha experimentado ninguna pérdida por la colocación de su dinero ni ha pasado a nuestras manos ninguna de las garantías ofrecidas. Ello debe ser forzosamente así, en tratándose de reservas sobre seguros, que tienen distinto carácter y destino que las llamadas comúnmente reservas de las instituciones de crédito. Estas últimas son aumento de capital por utilidades no distribuibles; en cambio las reservas sobre los riesgos que asumimos son una obligación cierta, ineludible, a plazo fijo ó indeterminado y, en ocasiones, inmediato é intempestivo, en contra de nosotros mismos.

Esta función especial de las reservas de seguros ha hecho que en todos los países avanzados, cuya experiencia centenaria nos sirve de guía, se haya legislado precisamente en sentido contrario al que pretende el proyecto de ley que motiva nuestra comunicación. Las limitaciones, las restricciones, las sanciones, son precisamente contra las empresas de seguro, a fin de obligarlas a mantener sus reservas al máximun de seguridad, garantizando así la confianza de sus clientes que, conforme a sus contratos, se extiende por muchos años. Todos estos contratos garantizan, incluso, tipos mínimos de rendimiento, y esa garantía junto con los vencimientos inexorables, son incompatibles con la obligación estipulada en el artículo 3° del proyecto.

El crecimiento de las reservas, en los diferentes ramos de seguros, es muy desigual y, en algunos de ellos, está limitado, ya que la acumulación innecesaria de reservas indica exceso en los tipos de primas y si sucede lo primero, lo que pro-



cede es disminuir las segundas, excluyendo así la acumulación sobre la cual se desea legislar. En algunos otros, en cambio, es considerable, tanto más cuanto más crezca la venta del seguro, pero siempre constituyendo un pasivo del Instituto ya que con ellas se satisfacen los compromisos adquiridos con los suscritores de pólizas. Las sumas así acumuladas no permanecen inactivas; necesitan un rendimiento -garantizado, como dijimos antes - y es así como en nuestro caso, están colocadas en su totalidad, obteniendo con ellas los rendimientos que nos permiten cubrir los gastos de administración, distribuir dividendos a los asegurados, etc. No las tenemos pues, disponibles, y procuramos que nunca lo estén, ya que su ociosidad deja de cumplir uno de los factores con que se calculan las primas y que las hace más bajas: los intereses obtenidos. Mucha parte de estos intereses vuelve a los asegurados como dividendos; de ahí que necesitemos colocarlas; y colocarlas al máximun de seguridad y rendimiento; sincronizando nuestros pagos con los reintegros que de aquellas hagan nuestros clientes. Cómo pues, adquirir compromiso de facilitar fondos a entidades extrañas cuando nosotros deberemos usarlos en cubrir los propios? Cómo confiarlos a organismos que los colocarán con propósitos -muy loables- que no contemplan nuestra necesidad, ni nuestros intereses, ni los objetivos a que están destinados? Cómo entregarlos para fines que - y esto es de suma gravedad- pueden ser desnaturalizados con legislaciones futuras, en cuanto la presión de los beneficiados con ellos alegue imposibilidad de reintegrarlos?

Para finalizar, deseamos manifestar a *Uds. que, no empece nuestro esfuerzo descrito por aliviar, razonablemente, el problema de la vivienda, no nos hemos detenido allí: tenemos el propósito, a punto de convertirse en proyecto, de invertir durante los próximos años considerable proporción de nuestros recursos en edificios de apartamentos modernos, que esperamos marcarán una pauta a seguir en las construcciones privadas de ese género en nuestro país y que absorberán las disponibilidades paulatinas que podamos dedicar a la inversión de fondos que no sea a nuestros asegurados.

Esperamos, señores Secretarios, haber explicado a los señores Diputados dictaminadores cuáles son nues-

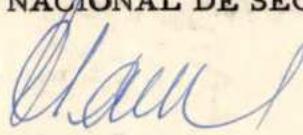


- 6 -

tras obligaciones y cuáles nuestros recursos; también qué inconvenientes insalvables se presentan para la emisión de una ley que contenga disposiciones que interfieran con normas técnicas, universales, sobre seguros; pero siendo necesariamente limitado el campo que una exposición de esta naturaleza nos permite para argumentar ante los señores Diputados, nos permitimos usar el digno medio de Uds. para rogar a los señores Diputados Quesada, Mandas y Arroyo, así como a cualesquiera otro Miembro de la Asamblea que tenga interés en ello, concedernos el honor de su visita a fin de que, conociendo íntimamente nuestra organización puedan darse cuenta de la razonable, justa y decidida oposición que por este medio hacemos al gravamen contra nuestras operaciones contenido en el proyecto de creación del Instituto de la Vivienda.

Somos de los señores Secretarios, con distinguida consideración, muy atentos y seguros servidores,

INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS


Enrique Lara
Gerente. -

EL/vmg.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

San José - Costa Rica

No. 3062-51.

14 de noviembre de 1951.

A sus antecedenentes

Sr. don Fernando Lara Bustamante,
Primer Secretario de la
Asamblea Legislativa,
Ciudad.

Muy estimado señor:

Tenemos el honor de dirigir a la Honorable Asamblea Legislativa el memorándum que acompañamos con la presente nota, y por el cual formulamos respetuosamente, algunas observaciones que consideramos de gran importancia al proyecto de ley para crear el Instituto Nacional de la Vivienda, que será discutido próximamente.

Atentamente,

JUNTA DIRECTIVA DE LA
CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

POR LA JUNTA DIRECTIVA

Cipriano Güell P.
Gerente

RP/gpr.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

San José - Costa Rica

No. 3057-51.

MEMORANDUM DE : La Junta Directiva de la Caja Costarricense de Seguro Social.

PARA : La Asamblea Legislativa.

ASUNTO : Observaciones al Proyecto de Ley para crear el Instituto Nacional de la Vivienda.

LUGAR Y FECHA : San José, 13 de Noviembre de 1951.

Pocos días después de haberse presentado a la Asamblea Legislativa el proyecto de ley para crear el Instituto Nacional de la Vivienda, a la Caja se le solicitó su parecer sobre el mismo. Al evacuarse la consulta constitucional -23 de noviembre de 1950- la Junta Directiva de esta última Institución analizó fundamentalmente el aspecto económico del proyecto en comentario, manifestando, en esa oportunidad, que no se oponía a la creación de un nuevo organismo, que sólidamente financiado, viniera a resolver de una vez y en forma integral, el problema de la vivienda. Además, se dijo, que se dejaba para más adelante hacer otras observaciones sobre el proyecto en cuestión.

Dada la trascendencia que tiene para el país, y para los intereses de la Caja en los aspectos que luego se comentarán, la Junta Directiva de esta Institución ha seguido con cuidado los comentarios y estudios posteriores, que se han formulado alrededor del proyecto de ley que crea el Instituto Nacional de la Vivienda; asimismo, ha analizado el dictamen rendido por la Comisión de Trabajo y Previsión Social, con la atención que merece, todo para llegar a la conclusión de que las observaciones iniciales de la Caja aun se mantienen, y que los defectos apuntados, tanto en lo que se refiere a su financiación como a los posibles perjuicios que podría acarrearle a aquélla, no han sido subsanados en la redacción final del proyecto.

Es indudable que el problema de la vivienda debe ser resuelto, y no hay duda que el proyecto presenta-



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

San José - Costa Rica

-2-

do revela el interés que al respecto existe entre los miembros de la Honorable Asamblea Legislativa. Pero es la tesis de la Junta Directiva de la Caja, ya expuesta en el memorial del 23 de noviembre de 1950, que si se ha de crear el nuevo organismo que se encargue de ese problema, debe surgir con vigorosa fuerza, económica y técnicamente constituido, para asegurar así su éxito. Actuar de manera contraria implicaría, en el caso concreto, crear un organismo al que, además de no contar con los recursos suficientes, le haría falta la experiencia que ya ha adquirido el actual Departamento de la Habitación de la Caja.

Como se dijo antes, la Caja en su primer memorial no se opuso a la creación de un Instituto con suficiente base económica, y además, si se tomaban en cuenta en el proyecto final sus intereses que son de indudable importancia para aquélla. No concurriendo esos dos aspectos en el proyecto que ya va a ser de conocimiento de los señores diputados, se ve obligada la Caja a hacer las observaciones que más adelante se exponen.

CONSIDERACIONES GENERALES:

Hace ya varios años, Costa Rica comenzó a sentir la presión social y económica que ejerce la progresiva escasez de viviendas, debida principalmente en nuestro medio, al deterioro relativamente rápido de las construcciones que prevalecieron en otros tiempos, al crecimiento de la población sin relación al número de viviendas, al crecimiento industrial y comercial que ha transformado casas en locales comerciales, a la afluencia cada día más marcada, de las gentes de los campos hacia las ciudades y a la limitada atención que se le ha podido prestar al problema, por razón de los modestos recursos con que se cuenta.

El problema de la vivienda comenzó a merecer la atención de los organismos oficiales desde 1922, en que el Estado inició la construcción de varios grupos de casas, pero por diferentes razones, después de terminadas las primeras, las actividades quedaron en suspenso por varios años.

En 1939 se creó la Junta Nacional de la Habitación

./.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

San José - Costa Rica

tación la que, años más tarde, en 1942, organizó las "Cooperativas de Casas Baratas La Familia" y ambos organismos desarrollaron programas paralelos hasta el año de 1945, fecha en que la atención de los problemas de vivienda pasó a cargo de la Caja Costarricense de Seguro Social, estableciéndose en ella el actual Departamento de la Habitación.

-----00000-----

LO REALIZADO HASTA AHORA:

La obra realizada por los organismos antes citados puede concretarse en el siguiente cuadro:

<u>ORGANISMO</u>	<u>No. CASAS</u>	<u>Mts. CONSTRUCCION</u>	<u>LUGARES</u>
Junta Nal. Habitac.	96	5.787	Alajuela, Cartago, Heredia, San José.
Cooperativa "La Familia".....	101	5.345	San José.
Depto. Habitación.. (a Dic. de 1951).	484	32.571	Alajuela, Cartago, Heredia, Limón, Puntarenas, Grecia, Turrialba y San José.
TOTAL.....	681	43.703	

Desde luego se comprenderá que para la realización de estas construcciones, fué necesario adquirir varios terrenos y hacer la urbanización de los mismos.

Además de las casas construídas por el Departamento, se concedieron préstamos hipotecarios que sirvieron para construir más de setenta casas.

-----00000-----



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

San José - Costa Rica

-4-

NECESIDADES PERENTORIAS:

Aunque de todos es bien conocida la magnitud del problema de la vivienda que se agrava día con día, conforme al crecimiento normal de la población, conviene hacer aquí algunas apreciaciones bastante conservadoras que ponen de manifiesto la imposibilidad de enfrentársele, de una manera realista, si no se dispone de los recursos económicos adecuados.

Los datos estadísticos y censales que hasta ahora tiene en su poder la Institución, no son suficientes para una evaluación definitiva de la demanda de casas; sin embargo se puede tener una idea aproximada de lo que el país necesita, con apreciaciones muy simples como las siguientes.

Es interesante observar que, de acuerdo con reciente publicación de la Oficina de Estadística y Censos, hay en el país 53.455 edificios destinados a vivienda, para una población de 800.855 habitantes.

En el año 1950, el número de matrimonios que se celebraron fué de 6.277. Suponiendo, con bastante optimismo, que de esos nuevos hogares, 4.000 puedan resolver su necesidad de habitación, con sus propios recursos o con el auxilio del Banco Nacional de Costa Rica y del Instituto Nacional de Seguros, sería necesario siempre construir 2.000 casas, que a un promedio de \$14.000.00 cada una, (que es excesivamente bajo), implicaría una inversión de veintiocho millones de colones (\$28.000.000.00) en un año.

Para que se observe que los datos anteriores son suficientemente conservadores, tómesese en cuenta que -- mientras en el Cantón Central de esta provincia, el número de matrimonios fué de 1.050, el total de las construcciones incluyendo las del Departamento y las autorizadas por la Municipalidad, fué apenas de 422, quedando por consiguiente sin atender un faltante de 628 viviendas. Suponiendo que la iniciativa privada pueda tener un incremento apreciable que se haga cargo de 128 de esas casas, para construir las 500 restantes del déficit del Cantón Central sería necesario hacer una inversión mínima de siete millones de colones al año, suponiendo siempre el bajo promedio de \$14.000.00,



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

San José - Costa Rica

-5-

por casa, que no incluye el valor del terreno y el costo de las obras de urbanización, que forzosamente habría - que financiar, ya que, pese a lo doloroso que es esta ~~cor~~ ~~tatación~~, la contribución de las Municipalidades del país, en la mayoría de los casos, con muy contadas y loables excepciones, ha sido negativa.

Obsérvese que en todas estas apreciaciones y estimaciones se han hecho a base de las necesidades del año 1950 y, por lo mismo, no se ha tomado en cuenta, ni el faltante acumulado en los años anteriores ni la reposición de la gran cantidad de casas que por acción del tiempo y efecto del uso, no reúnen condiciones aceptables desde el punto de vista social e higiénico. Según estimaciones bastante conservadoras, de las veintiun mil casas que pueden haber en la Capital, siete mil están en las condiciones de reposición antes señaladas, y por lo tanto, deben ser sustituidas con una inversión mínima de noventa y ocho millones de colones (¢98.000.000.00), desde luego en un cierto número de años.

-----00000-----

RECURSOS:

Expuesta ya la magnitud de las necesidades de vivienda, veamos ahora cuáles son los recursos actuales del Departamento de la Habitación y los que se piensan asignar al Instituto Nacional de la Vivienda, para - compararlos entre sí y en relación con el monto de las in versiones que habría que hacer para afrontar el problema en toda su magnitud de una manera verdaderamente realista.

Los recursos actuales del Departamento de la Habitación, se estiman en tres millones de colones... (¢3.000.000.00) anuales que se desglosan así:

Participación Impuestos Directos.....	¢500.000.00
Impuesto Espectáculos Públicos.....	550.000.00
Préstamo Reservas Caja Seguro Social..	1.500.000.00
Cuota Adjudicatarios.....	450.000.00

TOTAL.....¢3.000.000.00

./.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

San José - Costa Rica

-6-

Según el proyecto original de creación del Instituto Nacional de la Vivienda, y de acuerdo con la exposición de motivos que precede al texto del proyecto de ley en el dictamen de la Comisión Legislativa de Trabajo y Previsión Social, los recursos ordinarios del futuro Instituto se estiman en dos y medio millones de colones, (¢2.500.000.00), distribuidos así:

1% del Presupuesto Nacional.....	¢ 1.400.000.00
Impuesto Espectáculos Públicos.....	600.000.00
Cuotas Adjudicatarios.....	500.000.00
TOTAL.....	¢ 2.500.000.00

De acuerdo con los últimos informes aparecidos en los periódicos, a cambio de la participación de los Impuestos Directos, del 1% del Presupuesto Nacional y del Impuesto de Espectáculos Públicos, el Estado contribuiría con una única partida de ¢2.000.000.00 que figuraría en el Presupuesto de la Nación, con lo cual, los recursos totales del Instituto quedarían siempre en ¢2.500.000.00, distribuidos así:

Aporte del Estado.....	¢ 2.000.000.00
Cuotas Adjudicatarios.....	500.000.00
TOTAL.....	¢ 2.500.000.00

Las obligaciones actuales que tiene el Departamento de la Habitación con el Banco Nacional de Costa Rica y con el Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte, por préstamos obtenidos anteriormente, junto con los gastos administrativos, reducen la cantidad disponible para invertir en nuevas obras (terrenos, construcciones y urbanizaciones) a la suma de ¢1.500.000.00.

Como el Instituto tendría que asumir esas mismas obligaciones, aun suponiendo que sus gastos administrativos no superaran los actuales del Departamento, -lo cual se considera difícil-, la suma de que podría disponer para nuevas inversiones quedaría reducida a un millón de colones al año, o sea medio millón menos que el Depar

./.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

San José - Costa Rica

-7-

tamento.

Al referirnos a los posibles ingresos del Instituto no hemos incluido los préstamos que, en el tanto del 20 % de sus reservas, contempla el proyecto a cargo de la Caja Costarricense de Seguro Social, debido a los obstáculos de carácter legal y técnico que se indican en otra parte de esta exposición.

En todo caso, ya sea el Departamento de la Habitación con millón y medio de colones, o el Instituto con sólo un millón, es lo cierto que con esas cantidades resulta imposible afrontar con efectividad el problema de la vivienda, ya que la desproporción entre las necesidades y los recursos es tan exagerada que no admite discusión. Analizando a fondo el problema cabe una pregunta: Podría el Instituto Nacional de la Vivienda, con la base económica que se le da y sin contar con la experiencia que ya tiene el Departamento de la Habitación, enfrentarse debidamente al problema que se pretende solucionar?

PREOCUPACION:

Es por eso que, a falta de realizaciones materiales de suficiente significación, el Departamento de la Habitación se ha dedicado al análisis y al estudio del problema de la vivienda en todos sus aspectos, social, económico, técnico e higiénico, a fin de planear, con bastante anticipación y con suficiente acierto las soluciones más adecuadas para el futuro. Consciente de lo complejo que es el problema de la vivienda y sus múltiples aspectos que se reflejan en la vida nacional, el Departamento se ha preocupado por participar en Congresos y Seminarios Internacionales; ha enviado técnicos al exterior a especializarse; mantiene relaciones con varios organismos internacionales que se ocupan de la vivienda, tales como la Unión Panamericana, la Administración de Cooperación técnica del Punto IV, El Centro de Investigaciones y Adiestramiento de Vivienda, etc. de los cuales ha obtenido valiosa colaboración.

./.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

San José - Costa Rica

-8-

IMPOSIBILIDAD TECNICA, LEGAL Y CONSTITUCIONAL PARA QUE LA CAJA INVIERTA PARTE DE SUS RESERVAS EN EL INSTITUTO:

Vamos a insistir en algunas de las consideraciones que se hicieron al contestar la Caja la consulta constitucional, y que no han sido tomadas en cuenta en el proyecto final.

En el proyecto se establece la obligación para la Caja de invertir parte de sus reservas del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte, en el Instituto Nacional de la Vivienda, obligación que no puede admitir la Caja, menos quedando establecida en forma imperativa en dicha Ley. La Caja de Seguro Social está llevando a cabo en estos momentos una revisión completa de sus programas y en especial de Invalidez, Vejez y Muerte, cuyas reservas, por razones de orden técnico y operatorio, no pueden ni deben quedar comprometidas a favor de una Institución extraña a la que administra el régimen mismo. Resultaría, por lo mismo, muy peligroso determinar de antemano porcentaje alguno, aunque sea como límite, a invertir en el referido Instituto.

INCONSTITUCIONALIDAD DEL PROYECTO:

Es patente, señores Diputados, la contradicción que existe entre el inciso b) del artículo 3° del Proyecto que analizamos, y la disposición constitucional tan clara que contienen los párrafos segundo y tercero del artículo 73 de nuestra Carta Fundamental, que a la letra dicen:

"La administración y el gobierno de los seguros sociales estarán a cargo de una institución autónoma.

No podrán ser transferidos ni empleados en finalidades distintas a las que motivaron su creación, los fondos ni las reservas de los seguros sociales."

Manifestación tan tajante en el texto constitucional impide, a todas luces, que puede llegar a configurarse con caracteres jurídicos propios, el inciso del

./.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

San José - Costa Rica

-9-

proyecto inicialmente citado, ya que él pretende comprometer en beneficio de una entidad extraña, las reservas mis mas del régimen de Invalidez, Vejez y Muerte de la Caja, y aun el gobierno mismo de esas reservas, sin tomar en cuenta que ambas cosas corresponden, única y exclusivamente, por previsión especial del legislador constituyente, a la institución autónoma especializada que suscribe el presente memorándum.

El valor preciso que en el léxico castellano tienen los vocablos "transferir" ceder o renunciar en otro el derecho, dominio o atribución que se tiene sobre una cosa -acción que nos prohíbe el legislador efectuar; y "administración y gobierno" o -regir, cuidar, guiar, dirigir, - facultades que de modo exclusivo el legislador nos concede, así como el espíritu evidente de las disposiciones insertas, nos excusan ampliamente de ahondar en este aspecto que, a no dudarlo, constituye una barrera infranqueable en la estructuración legal del proyecto en estudio, y que, por otra parte, impide a la Caja entregar, transferir, a favor del Instituto en gestación, la administración y gobierno de reservas del régimen de invalidez, Vejez y Muerte, que, como ha sido explicado, responden a finalidades propias ya determinadas por la Ley.

Quizá surja la duda en el seno de la Honorable Asamblea, de qué existiendo limitaciones tan claras en la Constitución Política, la Caja ha colocado parte de las reservas del régimen en planes del Departamento de la Habitación, y ante la expectativa de tal pregunta, y en un afán de que los señores Diputados tengan a la mano el mayor número de elementos de juicio para analizar el texto, sometido a su consideración, nos permitimos explicar de antemano que tal prohibición no cubre las relaciones con el Departamento o, ya que el Reglamento de Inversiones del régimen de Invalidez faculta, no obliga naturalmente, a que parte de las reservas del sistema se entreguen para la realización de las labores del Departamento, y por otra parte porque, no contando dicha oficina con personería legal propia, diferente a la de la Caja, y estando en consecuencia dentro de la misma órbita financiera, legal y administrativa, realmente tales fondos no se transfieren, sino que simplemente se colocan, en las mejores condiciones de seguridad, rentabilidad y exigibilidad, por medio del



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

San José - Costa Rica

-10-

Departamento, para cumplir así con un alto fin social, y para lograr, por otra parte, la capitalización necesaria que caracteriza el sistema.

EMPRESTITO CON EL BANCO NACIONAL DE COSTA RICA:

Existe una obligación a favor del Banco Nacional de Costa Rica, con motivo de un empréstito efectuado por la suma de \$3.000.000,00. Esta deuda se redime anualmente en cuotas de amortización e intereses y está garantizada con el actual impuesto sobre espectáculos públicos. Al asumir dicha obligación el Instituto, se produciría una novación de deudor. Esto lógicamente debería ser previamente a probado por el Banco acreedor. No conviene que una ley pueda venir a modificar las obligaciones contractuales de las partes sin el consentimiento expreso de las mismas.

FALTA DE GARANTIAS A LAS INVERSIONES DE LA CAJA:

Conforme se ha dicho antes, en el proyecto de creación del Instituto Nacional de la Vivienda, se establece la obligación para la Caja de invertir una suma no menor del 20% de sus Reservas del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte. Cabe aquí recordar además, que tal disposición se opone a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Constitutiva de la Caja, ya que este texto legal no obliga a la Institución a conceder préstamos a los organismos que menciona, sino que queda a facultad de la misma Caja. Además, el artículo 6° del nuevo Reglamento de Inversiones de las Reservas del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte, que pronto en trará en vigencia y que ha sido producto de un cuidadoso estudio y de las necesidades de la Institución, establece que: "La Junta Directiva al formular el plan de inversiones de ca da año, determinará, tomando en cuenta el mayor beneficiopara la Caja y en todo caso las condiciones estipuladas en el artículo 3°, las sumas a invertir en cada una de las clases de inversión a que se refiere el artículo anterior, quedando facultada, igualmente, para prescindir de cualquiera de ellas o de varias".

Por otra parte, no presenta el proyecto en cuestión, plan alguno en cuanto a las garantías que la Caja debe conservar a su favor, respecto de la fuerte inversión-



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

San José - Costa Rica

-11-

ya verificada en el Departamento de la Habitación. Tales garantías deben ser reales, conforme lo estipula el artículo de la Ley Constitutiva de la Caja antes citado, y lo confirma el artículo 39 del mismo texto legal, que declara que "las reservas de la Caja se invertirán en las más eficientes condiciones de garantía y de rentabilidad".

Las disposiciones antes mencionadas, son de indudable importancia dentro de los regímenes de seguridad social. Está demostrado, que las inversiones de los fondos, constituyen uno de los problemas más delicados y que mayor atención requieren en el funcionamiento de los seguros sociales. La política de inversiones dentro de estas instituciones, debe tender fundamentalmente a cumplir la función aseguradora. Por lo mismo, toda inversión financiera, debe responder a las siguientes condiciones: seguridad, rentabilidad y exigibilidad. La condición de seguridad es la cualidad primordial que debe exigirse en toda inversión. Ha de buscarse la máxima garantía en la restitución, no sólo del capital, sino también de los intereses por él devengados. De aquí la necesidad de hacer esas colocaciones con garantía real. Por lo mismo, las diferentes leyes sobre seguros, suelen determinar específicamente la clase de valores que pueden adquirirse o la naturaleza de las inversiones permitidas a las instituciones aseguradoras; y en algunos casos, el límite máximo que pueden alcanzar algunas de las clases de colocación de fondos, dejando a la administración de las mismas, fijar postestativamente esos aspectos.

De llegarse a la creación del Instituto Nacional de la Vivienda, sería necesario que en la propia ley se estableciera esa garantía real a favor de la Caja, tanto respecto de las inversiones ya efectuadas en el Departamento de la Habitación, como en las futuras que se hicieran, si a pesar de lo expuesto anteriormente, quedara establecida la obligación para la Caja de invertir parte de sus Reservas. Además, en la misma Ley debiera establecerse, que la forma de pago debe ser fijada exclusivamente por la Caja, en forma imperativa, ya que ésta en cualquier momento puede necesitar de los dineros del caso para hacer frente a sus obligaciones para con los asegurados. Debe tomarse en cuenta, que la Caja no es una institución como cualquiera otra, que administra fondos propios o que acumula dineros que aumentan su capital, sino una en



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

San José - Costa Rica

-12-

tividad encargada de administrar las contribuciones que pertenecen a los asegurados.

INADMISIBLE LA MORATORIA DEL ARTICULO 45 DEL PROYECTO:

En el artículo 45 del Proyecto se establece una moratoria por el número de años necesarios, para que el futuro Instituto amortice la deuda que contraería con la Caja, al adquirir las obligaciones del actual Departamento de la Habitación. Tal moratoria es inadmisibles para la Institución aseguradora, y que ésta no puede aceptar. Las inversiones que se han hecho de las Reservas del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte en el Departamento de la Habitación, deben ser restituidas dentro de un plazo relativamente corto, por estar próxima la época en que ese Régimen habrá de hacerle frente a un gran número de pensiones. La Caja debe contar con el dinero necesario para tal objeto, adquiriendo una gran responsabilidad por consiguiente, ante los asegurados, si éstos exigieran el cumplimiento de sus derechos y la Institución no lo pudiera hacer. Por lo mismo, por recomendación del Departamento Actuarial de dicho organismo, en el citado Reglamento de Inversiones de la Caja, se estableció el artículo que literalmente dice: "El saldo de los préstamos otorgados al Departamento de la Habitación al 31 de diciembre del año 1951, debe ser cancelado en un período de veinte años, por medio de cuotas fijas trimestrales vencidas, que incluyan interés y amortización. El servicio de esa deuda debe comenzar en el año 1952, para lo cual en el capítulo correspondiente del presupuesto del Departamento debe dejarse la disponibilidad del caso".

La limitación de los plazos para inversiones emana del consejo dado por el Departamento Actuarial de la Caja, a la Junta Directiva, después de un cuidadoso estudio de la cartera de inversiones de ésta y de las previsiones que deben tomarse para el pago oportuno de las pensiones futuras. Obedece a una medida de previsión que sería peligroso no acatar.

Desde luego, ha de admitirse, que de crearse el Instituto Nacional de la Vivienda, debe eliminarse tal moratoria, lo que indudablemente vendría a comprometer aún más su situación económica.



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

San José - Costa Rica

-13-

CONCLUSIONES:

De acuerdo con la exposición anterior, esperamos haber demostrado que si el Departamento de la Habitación no ha podido lograr, a pesar de sus esfuerzos, solucionar convenientemente el problema de la Habitación, ello se debe fundamentalmente a la falta de recursos económicos suficientes.

Las observaciones de este memorándum pueden concretarse en la siguiente forma:

- a).-Que el proyecto para crear el Instituto Nacional de la Vivienda carece de una sólida base económica que asegure el éxito de su futura gestión;
- b).-Que el futuro Instituto constituirá un organismo cuyos gastos administrativos no guardan proporción con el monto de sus ingresos y con el volumen de sus operaciones;
- c).-Que de acuerdo con el artículo 73 de la Constitución Política vigente, los recursos de la Caja no pueden ser transferidos a ninguna otra Institución, ni destinados a fines distintos de los que legalmente le corresponden, lo que constituye impedimento Constitucional a la obligación que se establece en el proyecto de emprestarle al Instituto obligatoriamente porcentaje fijo de sus reservas;
- d).-Que el actual Departamento de la Habitación no ha podido resolver en forma cabal el problema derivado de la falta de vivienda ni enfrentarse al mismo con mayor efectividad, por la falta de recursos apropiados para ello;
- e).-Que la Caja de Seguro Social no puede quedar obligada por medio de una ley a invertir parte de sus reservas del régimen de Invalidez, Vejez y Muerte en el Instituto, porque aquéllas están destinadas a cumplir obligaciones con los asegurados ya contraídas y exigibles dentro de poco tiempo;



CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

Apartado 1317

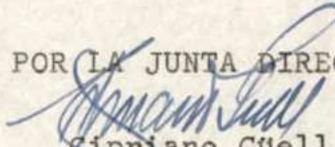
San José - Costa Rica

-14-

- f).-Que el actual Departamento de la Habitación o el futuro Instituto de la Vivienda, de acuerdo con los planes ya formulados, deben, a partir del próximo año, cumplir con las amortizaciones de los préstamos que le han sido hechos por la Caja de las Reservas de Invalidez, Vejez y Muerte;
- g).-Que de acuerdo con lo expuesto en los dos párrafos anteriores, los ingresos del futuro Instituto se encontrarían bastante reducidos al no poder contar con parte de las reservas de Invalidez, Vejez y Muerte y al destinar parte de ellos al cumplimiento de sus obligaciones con la Caja, lo que vendría desde luego a perjudicar notablemente su situación económica;
- h).-Que si se promulga la Ley que crea el Instituto de la Vivienda, sería necesario que en la misma Ley se garantizara a la Caja, en forma segura, como podría ser quedando gravados todos los bienes muebles e inmuebles a favor de aquélla, hasta el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas con dicha Institución;
- i).-Que es inadmisibles la moratoria del artículo 45 del proyecto; y
- j).-Que la Caja Costarricense de Seguro Social considera que el problema de la vivienda debe ser analizado desde otro punto de vista, mediante un estudio de todos los aspectos que contribuyen a él, y no reducirlo a la creación de otro organismo, de igual constitución que el actual Departamento, pero con mayores recursos aparentes, reducido en realidad por las razones antes expuestas.

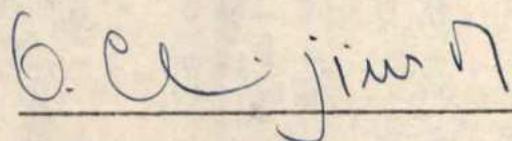
La Junta Directiva de la Caja Costarricense de Seguro Social, deja en esta forma adicionado el memorial remitido a esa Honorable Asamblea con fecha 23 de noviembre de 1951, y ofrece cooperar en la forma más decidida en el estudio para la solución del problema de la vivienda en Costa Rica.

POR LA JUNTA DIRECTIVA


Cipriano Güell P.
Gerente
cc/Archivo.
JD/gpr.

SECRETARIA DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA.- San José, a los quince días del mes de noviembre de mil novecientos cincuenta y uno.

En sesión de esta fecha puesto a discusión el anterior Dictamen; hizo uso de la palabra para referirse al mismo el diputado Ruiz Solórzano don Julio, y sin que se llegara a votar, el señor Presidente levantó la sesión.

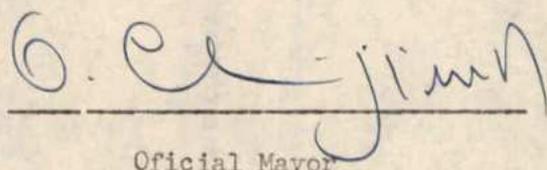


Oficial Mayor

SECRETARIA DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA.- San José, a los diecinueve días del mes de noviembre de mil novecientos cincuenta y uno.

En sesión de esta fecha puesto en discusión el anterior Dictamen, continuó en uso de la palabra el diputado Ruiz Solórzano don Julio quien hizo una amplia exposición sobre el asunto.

El señor Presidente levantó la sesión quedando con derecho al uso de la palabra el mismo diputado Ruiz Solórzano.



Oficial Mayor

Para mejor oportunidad -

San José 15 de Octubre de 1951

CONFEDERACION
COSTARRICENSE DE TRABAJO

RERUM NOVARUM

SAN JOSE, COSTA RICA
TELEFONO 2852 -:- APARTADO 2167

Señores Miembros de la
Asamblea Legislativa.
Pte.

Señores Diputados:

Nuevamente nos permitimos molestar la atención de Uds. para hacer unas últimas observaciones sobre el proyecto de ley para crear el Instituto Nacional de la Vivienda.

En nuestra primera intervención señalamos que este es un problema que está afectando hondamente a los trabajadores de Costa Rica. Es por tal motivo que nosotros concebimos el Instituto como una organización capaz de resolver el problema en todos sus aspectos. Una organización que en forma gradual y armónica, pero dinámica, vaya encarando todos y cada uno de los aspectos que informan al problema.

Por ello indicamos que cualquier ley que se dicte para resolver el asunto de la vivienda en nuestra patria, debe comprender como requisito fundamental, una adecuada financiación, cosa que en el presente tiene que ser estimada con base en las necesidades actuales, ya que de lo contrario la ley que se dicte sólo podrá resolverlo en parte lo que en buena lógica significa dejar a otra diputación o a la futura generación, la solución del problema que para entonces será mayor que ahora.

Nuestra visión en términos generales, de un Instituto

(2)

de la Vivienda, comprende los siguientes extremos:

a) construcción de casas por vía directa sea por licitación o administración y para tres clases sociales en la medida que cada una de ellas lo requiera a saber; clase media; trabajadores obreros y trabajadores del campo. Señalamos esto por cuanto si el problema se enfoca tratando de solucionar de preferencia el problema de sólo una de esas tres clases, se nos presente el fenómeno que actualmente tenemos consistente en que las personas llamadas de clase media habitan hoy día casas aparentes por su construcción y precio, para trabajadores obreros.

b) construcción por la vía indirecta, sea la de préstamos hipotecarios, para personas de escasos recursos pero con capacidad económica para asumir tal obligación.

c) conservación del mayor número posible de viviendas de las actualmente construídas, mediante arreglos con sus propietarios a efecto de buscar una mayor durabilidad para la casa. Dentro de este aspecto consideramos que bien puede facultarse al Instituto para que ordene a los propietarios de casas de alquiler una mejor conservación de las mismas, o en su defecto proceder a repararlas mediante cobro de la inversión que por tal sentido se haga.

d) construcción de casas para alquilar. Este tipo de construcciones bien puede hacerse en forma vertical para mayor aprovechamiento del terreno.

e) asesoría técnica y préstamos hipotecarios cómodos

(3)

para las cooperativas que se establezcan con tal fin.

f) adquisición de terrenos para lotear con facilidades de pago entre personas de escasos recursos. Indicamos esto por cuanto a nuestro juicio este es otro aspecto que debe considerarse. Actualmente son muchas las personas que se dedican a esta clase de negocio adquiriendo terrenos baratos que luego venden caros por una supuesta urbanización que en la mayoría de los casos consiste en una calle de tierra y un deficiente cordón de caño. Si el instituto obtuviera terrenos hábiles para construir, a precio módico y en igual forma lo vendiera y con una debida organización, muchas serían las personas, como en la actualidad sucede, que mediante esfuerzos personales construirían su propia casa.

g) de acuerdo con el inciso anterior, el Instituto podría concurrir, no sólo dando facilidades para la adquisición del terreno, sino que como estímulo a quienes quieran hacer ese esfuerzo, podría facilitarles en forma gratis o mu^y comodamente, la asesoría técnica.

h) dentro de las funciones del Instituto cabe considerar la protección al capital privado que quiera ser invertido en la solución del problema, sea facilitando materiales a precio de costo; o brindando la asesoría técnica y legal del caso; o concediendo préstamos a aquellas empresas o patronos dispuestos a aportar por lo menos el 50% del valor de la obra que se pretenda construir; etc.

CONFEDERACION

COSTARRICENSE DE TRABAJO

RERUM NOVARUM

SAN JOSE, COSTA RICA

TELEFONO 2852 -- APARTADO 2167

Una de las cosas que precisa aclarar en el proyecto de ley en referencia, es que se entiende por "valor de costo" de las casas (art 34 proyecto de ley), pues que de acuerdo con el art 18 del mismo proyecto se suponen obras que en sí no son realmente viviendas construídas. A mas de ello debe pensarse en la administración que demandará el Instituto. Indicamos esto por cuanto es asunto que a veces se ha prestado para problemas entre las partes ya que los adjudicatarios por regla general piensan y aceptan el precio de las casas pero ponen reparos al costo de las demás obras.

En el art 22 del proyecto se señala que cuando el Instituto deba atender el suministro de mas de 10 casas, podrá acudir a la licitación pública. Aun cuando es una facultad y no una obligación, creemos que el número de casas es bastante bajo que no da oportunidad a reducir el costo. Tambien en el mismo art se señala que la conservación de las casas estará a cargo del Instituto o por actividad del mismo interesado. En el primero de los casos no nos parece muy claro si esto se ha de tomar como un gasto simple o como una inversión. En el segundo caso puede producirse lo siguiente: que la conservación le salga mas cara al interesado o; que por falta de previsión no repare la casa en el momento oportuno. Si las casas son para personas de escasos recursos, puede suceder que por falta de recursos económicos, se le reste durabilidad a la casa.

(5)

Finalmente queremos hacer la siguiente observación: si el problema de la vivienda afecta fundamentalmente a la clase trabajadora y si tiende a crearse una Institución que procure resolver tal problema, mucho ha extrañado a nuestra Confederación que en el proyecto de ley se prescindiera de los trabajadores para integrar la Junta Directiva que la ha de regir. No es posible que en pleno siglo XX se siga creyendo que los trabajadores no tenemos capacidad para participar en el enfoque de determinados problemas públicos y menos en aquellos que directamente nos atañen. Por otra parte es corriente en el mundo que los Estados verdaderamente democráticos procuren tomar en cuenta a los trabajadores cuando se trata de resolver problemas que realmente les interesan y mas aun, se llega hasta buscar su colaboración para otra clase de asuntos.

Si el problema de la vivienda corresponde al amplio campo de la seguridad social, en Costa Rica tenemos un antecedente que permite pensar en la conveniencia de que en el Instituto se de representación a los trabajadores, nos referimos a la Caja Costarricense de Seguro Social.

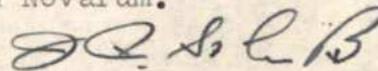
Por consiguiente en la forma mas respetuosa nuestra Confederación solicita a los señores Diputados que en la Ley que se dicte se de representación a los trabajadores en el seno de la Junta Directiva del Instituto Nacional de la Vivienda.

CONFEDERACION
COSTARRICENSE DE TRABAJO
RERUM NOVARUM
SAN JOSE, COSTA RICA
TELEFONO 2852 -:- APARTADO 2167

(6)

Una vez mas aprovechamos la oportunidad y con muestras de nuestra mejor consideración nos suscribimos de los Señores Diputados, atentos y seguros servidores.

Por la Junta Directiva de la C.C.T.
Rerum Novarum.



Juan R. Solis B.
Secretario.





ASAMBLEA LEGISLATIVA
SAN JOSE, COSTA RICA
SECRETARIA

4 de abril de 1951.-

Sr. Jefe de la Habitación
de la Caja Costarricense de
Seguro Social
Pte.-

Estimado señor:

Le ruego se sirva darme los siguientes datos
que lleva ese departamento:

Cuántas casas existen en disponibilidad para adjudicar
a los aspirantes según el Presupuesto de 1951 en cada pro-
vincia.

Cuántos aspirantes a adjudicatarios existen y desde que
fecha hicieron su solicitud para obtener casas de habitación.

Agradeciéndole de antemano la atención que le
dé a la presente, me suscribo de usted atento y seguro servi-
dor,

Omar Quesada
Presidente de la Comisión de
Trabajo y Previsión Social
de la Asamblea Legislativa

OQ/sd.-

ASAMBLEA LEGISLATIVA



Asunto Ley de la Vivienda Popular

El Diputado _____ hace la siguiente moción

Para proponer este dictamen, hasta tanto no se conozca el proyecto que sobre esta materia se está enviando al Poder Ejecutivo

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

ASAMBLEA LEGISLATIVA	
SECRETARIA	
Esta moción fué: APROBADA	
Fecha	13/7/52
Firma	<i>[Handwritten signature]</i>

(Firma)

SECRETARIA DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA.- San José, a los trece días del mes de mayo de mil novecientos cincuenta y dos.

En sesión de esta fecha puesto a discusión el anterior dictamen fué Aprobada la siguiente moción de los diputados Jiménez Zavaleta y Ruiz don Julio: "Para posponer este dictamen, hasta tanto no se conozca el proyecto que sobre esta materia ofreció enviar el Poder Ejecutivo".



Oficial Mayor