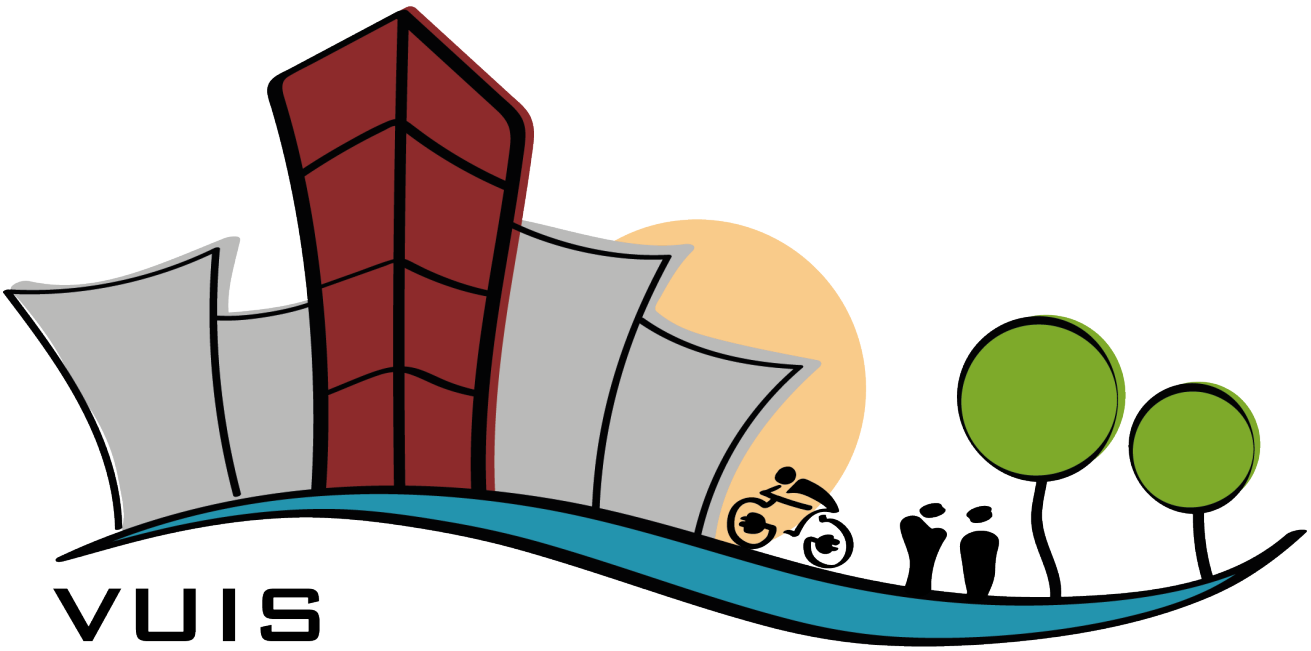
MODELO DE VIVIENDA URBANA INCLUSIVA Y SOSTENIBLE - VUIS

Diciembre 2020



VUIS

Vivienda Urbana Inclusiva y Sostenible

cfia
Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

MIVAH
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

BANHVI

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS	8
DEFINICIONES	8
CAPÍTULO 1. GENERALIDADES	**12**
1.1. Objetivo	12
1.2. Alcance	13
1.3. Actores estratégicos y roles	15
1.4. Beneficios del Modelo	16
1.5. Componentes	17
CAPÍTULO 2. TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	**18**
2.1. Localización	19
2.2. Disponibilidad de servicios e infraestructuras	21
2.3. Accesibilidad	22
2.4. Habitabilidad	23
2.5. Asequibilidad	25
2.6. Seguridad en la tenencia	26
2.7. Adecuación Cultural	26
CAPÍTULO 3. ESQUEMA ECONÓMICO	**27**
3.1. Déficit habitacional	27
3.2. Reactivación económica	28
3.3. Beneficios económicos del modelo	29

CAPÍTULO 4. CAJA DE HERRAMIENTAS **30**

4.1. Visor web de zonas potenciales y prioritarias del Modelo 31
4.2. Guía de diseño de vivienda urbana segura, inclusiva y sostenible 4x1 31
4.3. Calculadora de rentabilidad de proyectos 32
4.4. Ficha técnica de criterio de selección de terrenos y viviendas para el desarrollo de vivienda 4x1 32
4.5. Plano tipo 32

CAPÍTULO 5. PROGRAMA DE VIVIENDA URBANA EN MODALIDAD VERTICAL 4X1 DEL SFNV **34**

5.1. Objetivo del apoyo 35
5.2. Población objetivo 35
5.3. Selección de población objetivo 35
5.4. Priorización de población objetivo 36
5.5. Priorización de distritos para la implementación del Programa 36
5.6. Administración de fondos 36

CAPÍTULO 6: PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO EMPRESARIAL PARA MICRO, PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS EN EL MODELO **37**

INTRODUCCIÓN

El Modelo de vivienda urbana, inclusiva y sostenible propuesto consiste en el desarrollo de proyectos de pequeña escala, de uso habitacional y mixto, con una huella física pequeña, que sirven a un propósito estratégico de reconfiguración de las ciudades, para el beneficio de sus habitantes, a través de un modelo que promueve la integración comunitaria.

Los proyectos se desarrollan en terrenos en desuso o con edificaciones existentes, que requieran mejoras o con un bajo aprovechamiento;, localizados en áreas previamente urbanizadas con acceso a servicios e infraestructura urbana, tales como agua potable, alcantarillado sanitario, electricidad, parques, atención en salud, escuelas, transporte público, empleo, entre otros.

A través del desarrollo de múltiples proyectos, se busca promover la recuperación, renovación y revitalización económica de la ciudad, así como una disminución en la segregación residencial por medio de la vivienda. El modelo de construcción de vivienda se plantea para ser flexible a nivel de su implementación, para que empresas de distintos tamaños puedan participar en el desarrollo de viviendas. A través del modelo se busca promover el acceso a vivienda adecuada[1] hacia distintos segmentos de la población, particularmente aquellos de mayor vulnerabilidad, consolidar ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles; así como promover la vivienda como un instrumento de desarrollo económico, con potencial para generar un impacto en el proceso de reactivación.

El modelo es el resultado de un proceso interinstitucional e intersectorial de análisis, reforma normativa y conceptualización, en el que desde el año 2018 han participado representantes del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA) y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), así como del sector privado.

Las propuestas tradicionales para la atención del déficit habitacional han resultado insuficientes, su alcance ha sido limitado en lograr satisfacer las necesidades de distintas poblaciones en el país, lo cual llama a cambiar de paradigma mediante la innovación de soluciones, que den una respuesta a las necesidades en materia de vivienda y asentamientos humanos, de estas distintas poblaciones del país. Particularmente aquellas de mayor vulnerabilidad, tales como mujeres, personas con discapacidad, personas adultas mayores, personas damnificadas por emergencias; así como aquellas para las cuales actualmente hay escasa oferta de vivienda, como la población de clase media y las personas jóvenes o adultas solas.

1 Según el concepto indicado por la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000, vivienda adecuada significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable.

En materia social, el modelo busca promover el disfrute pleno del derecho humano a una vivienda adecuada, por parte de distintos segmentos meta de la población, particularmente aquellos de mayor vulnerabilidad, el cual es un derecho tutelado por la Constitución Política, así como tratados internacionales[2]. Para ello, busca facilitar el acceso a una vivienda bien localizada, que permita a las personas disfrutar de los beneficios de vivir en los centros urbanos, tales como resguardo y seguridad, oportunidades de desarrollo, acceso a educación, salud, empleo, esparcimiento, transporte público, entre otros.

Mediante este modelo, también se puede solucionar la situación de familias que no pueden acceder a vivienda adecuada a través del mercado privado o del SFNV, que hacen que tenga que buscar una solución de vivienda en los mercados informales. Según estimaciones del MIVAH, actualmente en Costa Rica existen 720 asentamientos informales, en los que habitan aproximadamente 239.394 personas. Al aumentarse la oferta de soluciones habitacionales para poblaciones de estratos bajos y medios, el modelo permite que estas personas puedan acceder a una vivienda digna.

En materia urbana, el modelo busca consolidar ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, en concordancia con el Objetivo Nº 11[3] de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), incluidos en la Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible[4] , así como la Nueva Agenda Urbana (NAU)[5]. Para ello, busca hacer un eficiente aprovechamiento del suelo urbano, así como la infraestructura y servicios existentes, promover la vivienda como un elemento indispensable para alcanzar el balance de los usos de suelo e impulsar procesos de renovación urbana en áreas de decadencia o estado defectuoso.

Según es señalado en el Estado de la Nación, 2017 "Las políticas de vivienda de interés social han hecho una contribución importante en el crecimiento del área urbanizada de la GAM (9,3%).

2 Artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) y artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966)

3 ODS Nº 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles

4 Aprobada por las Naciones Unidas en el 2015. Disponible en: https://www.un.org/ga/search/view_doc.asp?symbol=A/70/L.1&Lang=S

5 El Modelo responde a los compromisos de transformación en pro del desarrollo urbano sostenible acordados en la Nueva Agenda Urbana, los cuales se resumen a continuación:
Promover políticas y enfoques en materia de vivienda basados en los principios de inclusión social, eficacia económica y protección ambiental, a nivel nacional, subnacional y local, que respalden la realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada (asequible, accesible, eficiente, segura, resiliente, bien conectada y bien ubicada), enfatizando en el factor de proximidad y la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.
Estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada para miembros de diferentes grupos de ingresos.
Promover la función y financiación de la vivienda, en particular la producción social del hábitat, el desarrollo económico, y la contribución del sector para estimular la productividad en otros sectores económicos, reconociendo el aporte de la vivienda en la formación de capital, la generación de empleo y el ahorro y su contribución a la transformación económica sostenible e inclusiva a nivel nacional, subnacional y local.
Hacer un uso eficaz de los recursos públicos para el desarrollo de vivienda adecuada, incluidos los terrenos localizados en áreas urbanas
Dar prioridad a planes de viviendas bien ubicadas y distribuidas a fin de evitar el levantamiento de núcleos de vivienda periféricos y aislados, desvinculados de los sistemas urbanos, con independencia del segmento socioeconómico de la población para el que se construyan, y proporcionando soluciones a las necesidades de vivienda de los grupos de ingresos bajos.
Promover el desarrollo orientado al tránsito, reduciendo al mínimo los desplazamientos, generando oferta de vivienda asequible para grupos de ingresos mixtos y la combinación de empleos y servicios.

Durante el período 2000-2011 se entregaron 114.922 bonos, de los cuales 24.865 fueron en la GAM (21,6%) (...) al no ser acompañadas por planes de gestión del territorio, esas iniciativas tienen una cuota de responsabilidad en la forma, estructura y estilo de crecimiento del espacio urbano, dado que, en la GAM, explican alrededor del 10% del nuevo suelo dedicado a uso residencial (...)"

El modelo busca revertir esta tendencia, mediante el aprovechamiento del suelo urbano existente que propicia la densificación de los centros de población. Lo anterior genera ahorros económicos y ambientales, al reducirse los tiempos de traslado, la necesidad de transporte motorizado, una menor dispersión de la infraestructura para la prestación de servicios, la reserva de los terrenos fuera del área urbana para otro tipo de usos, una menor impermeabilización del suelo, entre otros beneficios.

De esta situación, surge la propuesta de desarrollo del modelo de *"vivienda urbana, inclusiva y sostenible"*, que pretende mediante la innovación en proyectos de vivienda y el aprovechamiento de la infraestructura urbana existente, el otorgar mayores beneficios en las soluciones provistas, que alcancen tanto los residentes de los proyectos, al entorno urbano, que resulten en la promoción del desarrollo de ciudades compactas, inclusivas, productivas y sostenibles.

Tiene su fundamento en la existencia de barreras que imposibilitan desarrollar proyectos para estratos medios y bajos en los núcleos urbanos de la GAM y en ciudades intermedias, bajo la premisa de que no hay terrenos desocupados en la ciudad o que los mismos tienen un alto costo (precio).

Dado lo anterior, se concibe la transformación de viviendas en núcleos urbanos que están siendo poco aprovechadas respecto al potencial permitido en norma e infraestructura urbana existente. Por lo que la adquisición de estas viviendas y su posterior desarrollo a pequeños edificios (en modalidad de condominios) de tres, cuatro o más niveles generará un mejor y mayor aprovechamiento del suelo, al incrementar la cantidad de viviendas (para distintos estratos socioeconómicos), e incluir diversidad de usos (comercial, oficinas, etc.), donde antes existía mayoritariamente el residencial. El lograr construir distintos proyectos en la ciudad, bajo lógica de acupuntura urbana, desarrollaría la misma fortaleciendo los centros en distintas áreas, tales como la económica, social, ambiental.

En materia económica, el modelo busca promover la vivienda como un instrumento de desarrollo. Para ello, busca generar empleo directo en el sector construcción, particularmente en el mercado de producción de vivienda de interés social, en procesos constructivos de pequeña y mediana escala, llevados a cabo por micro, pequeñas y medianas empresas y profesionales del sector

construcción. Adicional a la generación de empleo directo, el modelo de vivienda urbana, como se indicó anteriormente, busca la revitalización de las ciudades, motores del desarrollo económico local y por ende del nacional.

El incremento de la densidad por medio de un modelo constructivo vertical que incluye usos mixtos, propiciará la aparición de economías de escala y aglomeración -presentes en ciudades productivas-, debido a la diversidad de usos y el aumento de las interacciones de sociales y económicas de la población que reside en la ciudad. Asimismo, el enfoque hacia el fortalecimiento de la ciudad por medio de la vivienda generará beneficios económicos, sociales y ambientales, debido a la mayor accesibilidad de la futura población residente de los proyectos habitacionales, a amenidades y servicios urbanos.

Cabe indicar que el modelo puede aplicarse para el desarrollo de vivienda de interés social, cuando se aplique la normativa vigente. En este caso, las viviendas que cuentan con las siguientes características:

- El costo de la vivienda (incluido el costo del suelo) es menor al tope de vivienda de interés social, según los artículos 156 de la Ley Nº7052 y 123 del Reglamento de Operaciones del SFNV.

- La población objetivo de la vivienda de interés social será aquella que califique para un bono de vivienda, según las disposiciones contempladas en la normativa aplicable de los artículos 51 y 59 de la Ley 7056.

- La vivienda goza de exenciones sobre derechos de registro, derechos de catastro de plano, de los timbres, incluyendo los fiscales, de las cargas de los colegios profesionales, del impuesto de transferencia de bienes inmuebles, del 50% de los pagos de permiso de construcción, urbanización y de todo otro impuesto.

Las viviendas por desarrollar pueden ser financiadas a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), para lo cual el BANHVI cuenta con distintos programas a ser utilizados según el perfil de los proyectos a presentarse, y su tramitación se puede dar en cualquier Entidad Autorizada. Asimismo, pueden ser financiadas a través del Sistema Financiero Nacional, a través de los programas que las Entidades Financieras pongan a disposición.

ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS

Seguidamente se indican las abreviaturas para efectos de la comprensión del presente Protocolo:

- **BANHVI:** Banco Hipotecario de la Vivienda
- **BFV:** Bono Familiar de la Vivienda
- **CFIA:** Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos
- **GAM:** Gran Área Metropolitana
- **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
- **MIVAH:** Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
- **SFN:** Sistema Financiero Nacional
- **SFNV:** Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

DEFINICIONES

Seguidamente se indican las definiciones para efectos de comprensión del presente Protocolo:

- **Área de expansión del cuadrante urbano:** Es el espacio comprendido hasta un radio de 200,00 metros, medidos a partir de la terminación del cuadrante urbano, de conformidad con la demarcación que se realice en el Plan Regulador o en caso de que la Municipalidad no posea plan regulador según lo delimitado por el INVU.
- **Área común:** cosas y bienes de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales o de sólo algunas de ellas. Se compone para efectos del reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, del área común libre y del área común construida.
- **Área previamente urbanizada:** Todas aquellas urbanizaciones cuya cesión de áreas públicas, haya sido debidamente aprobada y recibida por la municipalidad.
- **Área urbana:** El ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población. Incluye el cuadrante urbano o cualquier otro sistema de ciudad desarrollado radial o poligonalmente. Puede estar ubicado dentro o fuera del Gran Área Metropolitana.
- **Centro de población:** Toda aquella localidad que al ser ocupada por una población tiene un crecimiento urbano, mediante la construcción de viviendas y obras públicas.

- **Condominio:** inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

- **Condominio vertical:** modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.

- **Condominio de Interés Social:** Todo aquel que vaya a ser financiado total o parcialmente con fondos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que haya sido expresamente declarado como tal por la entidad competente.

- **Cuadruplex:** Edificio de uso habitacional o mixto de 4 niveles.

- **Duplex:** Edificio de uso habitacional o mixto de 2 niveles.

- **Edificio:** construcción de uno o varios pisos levantados sobre un terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con el uso establecido, para la zona donde se ubique de conformidad con el Plan Regulador respectivo o la clasificación de uso dado por la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad en condominio, queda conformado por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

- **Infraestructura:** toda estructura que se fija o incorpora a un terreno; incluye obras de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que impliquen permanencia.

- **Multiplex:** Edificio de uso habitacional o mixto de 5 o más niveles

- **Planos tipo:** proyecto que contiene características básicas idénticas (arquitectónicas, eléctricas, mecánicas y estructurales), y que puede ser construido más de una vez por el mismo propietario.

- **Régimen de propiedad en condominio:** régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

- **Servicios básicos:** servicios públicos de agua potable y electricidad.

- **Tipología:** clasificación de infraestructuras según las características presentes, con relación a intensidad de desarrollo, grados de formalidad y entre otros.

- **Triplex:** Edificio de uso habitacional o mixto de 3 niveles.

- **Unidad habitacional:** Toda aquella edificación destinada a una vivienda.

- **Vivienda progresiva:** vivienda capaz de satisfacer su función principal de habitabilidad, pero siendo estructuralmente flexible para la adaptación en el tiempo sobre cambios en la demanda del modo de vida de sus habitantes.

- **Vivienda productiva:** Vivienda en la cual se da la creación y puesta en marcha de pequeños emprendimientos comerciales que generen un negocio familiar a lo interno de la estructura habitacional.

- **Vivienda multifamiliar:** Edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a dos o más familias.

- **Vivienda inclusiva:** Vivienda que proporciona a todos los residentes un refugio adecuado, permitiendo a su vez, acceso a todos los servicios básicos (incluidos el transporte y la recreación). Los residentes tienen un sentido de pertenencia y contribuyen activamente a la comunidad.

- **Vivienda resiliente:** vivienda con la mayor capacidad de adaptarse con más éxito a los eventos adversos, naturales, sociales, entre otros.

- **Vivienda sostenible:** vivienda que está orientada a satisfacer las necesidades de los actuales residentes, sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones en satisfacer sus propias necesidades.

CAPÍTULO 1
GENERALIDADES

En el presente Capítulo se describe el modelo, incluyendo el objetivo planteado, su alcance, actores estratégicos y roles, beneficios y componentes.

1.1. OBJETIVOS

- Facilitar el desarrollo de edificios multifamiliares verticales de pequeña escala, de uso habitacional y mixto, replicables en áreas urbanas, por parte de micro, pequeñas y medianas empresas.

- Materializar el derecho a una vivienda adecuada[6] y accesible por parte de distintos segmentos de la población, particularmente aquellos de mayor vulnerabilidad.

- Permitir la recuperación post COVID19 de la ciudad; las zonas urbanas, y naturales, la economía local y la convivencia de los habitantes que la componen.

- Brindar oportunidades a las familias de que adquieran vivienda urbana bien localizada, con acceso a los bienes y servicios que ofrecen los centros de población.

- Propiciar el aprovechamiento de las áreas urbanas existentes, dotadas de la infraestructura necesaria para la ubicación de nuevas viviendas.

- Facilitar la participación en el mercado inmobiliario de micro, pequeñas y medianas empresas, como instrumento de reactivación económica del sector construcción.

6 Según el concepto indicado en la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

1.2. ALCANCE

El Modelo es aplicable para el desarrollo de proyectos, en áreas cuya idoneidad esté marcada por la presencia de:

- Red sanitaria del A y A.
- Uso residencial con uso comercial permitido o mixto (residencial-comercial), en áreas urbanas[7].
- Zonas intersecadas por transporte público, como las vías intersectoriales y troncales del MOPT y la línea del tren INCOFER en el caso del GAM.

ZONAS IDÓNEAS

Los parámetros que suman idoneidad a la localización espacial están enfocados en 2 escalas de territorio: dentro del GAM y resto del país; por lo tanto, estas zonas están habilitadas para aplicar este tipo de proyecto.

1. **Dentro del GAM**

   - Estar dentro del anillo de contención urbana PLANGAM 2013.
   - Dentro de la red sanitaria del AYA.
   - Estar dentro del Búfer de 900 metros de las estaciones EINGV-INCOFER 2018 y estar interceptada por las líneas intersectoriales y troncales de transporte público.
   - En el cual el Plan Regulador permite en su zona mixta Comercial-Residencial-Alta Densidad- las construcciones habitacionales de 2, 3, 4 o más pisos.
   - Estar dentro de un distrito prioritario (Estrategia Puente a la Comunidad) y que cumpla con los parámetros anteriores.

2. **Resto del país**

   - Ciudad cabecera de cantón con Red Sanitaria de AyA.
   - En el cual el Plan Regulador permite en su zona mixta Comercial-Residencial-Alta Densidad- las construcciones habitacionales de 2, 3, 4 o más pisos; o no tiene Plan Regulador ni propuesto ni en trámite.

7 Según las determine la Municipalidad en su Plan Regulador o el INVU mediante los instrumentos que considere adecuados, como lo puede ser la delimitación cuadrante urbanos o un plan regional de ordenamiento territorial.

- Estar en cantón prioridad 1 de la Estrategia de Atención de Emergencia y Gestión de Riesgo en Vivienda y Asentamientos Humanos MIVAH-CNE.

- Estar en un distrito prioritario (Estrategia Puente a la Comunidad)

ZONAS POTENCIALES

Son zonas que, pese a no tener red sanitaria de alcantarillado, tienen las demás facilidades regulatorias, de servicios y criterios de priorización, que se señalan para esta modalidad de proyectos.

1. Dentro del GAM

Son zonas que cumplen con todos los parámetros regulatorios y priorización, pero están fuera de las áreas de influencia a alguna estación de tren y están fuera de la Red Sanitaria de Alcantarillado.

2. Fuera del GAM

Ser una ciudad intermedia de primer nivel, cabeza de cantón mayor o menor, ciudad pequeña, o centralidad urbana cabecera de distrito según jerarquía contemplada en la Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030, dentro de los rangos 1,2 y 3 de infraestructura de servicios públicos esenciales de capa AAHH-2020-MIVAH cuyo plan regulador lo permita o que no tenga y sea propuestas por INVU.

1.3. ACTORES ESTRATÉGICOS

Seguidamente se señalan los actores que participan en el Modelo, así como su rol.

Actor estratégico	Rol
BANHVI	• Financiamiento de viviendas en tipología multiplex en distritos y cantones prioritarios en el marco del SFNV. • Priorización para los proyectos habitacionales de Ia modalidad de vivienda urbana, inclusiva y sostenible con características de pequeña huella.
CFIA	• Coordinación e implementación del Programa de coaching empresarial • Facilitación de planos tipo para proyectos del modelo
Entidades Bancarias del SFN	• Financiamiento para la adquisición de viviendas modalidad de vivienda urbana, inclusiva y sostenible • Financiamiento para el desarrollo de proyectos modalidad de vivienda urbana, inclusiva y sostenible
Entidades Autorizadas del SFNV	• Implementación del Programa de vivienda multiplex urbana en modalidad de vivienda urbana, inclusiva y sostenible del SFNV
INVU	• Identificación de zonas y terrenos con potencial • Desarrollo de vivienda en modalidad de vivienda urbana, inclusiva y sostenible • Financiamiento de adquisición de vivienda múltiple 4x1 mediante el Sistema de Ahorro y Préstamo.

MIVAH	• Identificación de distritos y cantones prioritarios para la implementación del modelo prioridades de atención • Incorporación de información geoespacial sobre zonas y terrenos con potencial en el Visor del Modelo • Fortalecimiento y promoción del modelo de vivienda de modalidad de vivienda urbana, inclusiva y sostenible, entre los distintos actores.
Gobiernos Locales Municipalidades	• Promoción de sus cantones como sitios propicios para desarrollar vivienda multiplex • Identificación de zonas y terrenos con potencial • Revisión y actualización de Planes Reguladores para facilitar el desarrollo de vivienda en tipología multiplex
Sector privado	• Conceptualización, tramitación y construcción de proyectos inmobiliarios según la modalidad de vivienda urbana, inclusiva y sostenible.

1.4. BENEFICIOS DEL MODELO

La implementación del modelo pretende generar beneficios tales como los siguientes:

- Recuperación urbana, económica, social y ambiental de la ciudad post COVID
- Mejoramiento la calidad de vida urbana
- Aprovechamiento eficiente del suelo urbano
- Renovación urbana, mediante la regeneración y re-desarrollo a través de la vivienda.
- Fortalecimiento de la ciudad en estructuras sociales y económicas urbanas, mediante el repoblamiento

- Habilitación de usos de suelo mixtos y vivienda productiva en una misma infraestructura
- Generación de equidad espacial mediante la mixtura social
- Adaptación a los cambios de las familias a través de la vivienda progresiva
- Mejoramiento del acceso al transporte público, empleo, espacio público
- Reactivación económica, urbana y seguridad
- Aumento en la participación de profesionales independientes, micro, pequeñas y medianas empresas en el mercado de desarrollo de vivienda
- Creación de nuevos espacios comerciales, en áreas urbanas para el fomento de economías familiares
- Creación de empleos directos e indirectos asociados a la industria de la construcción

1.5. COMPONENTES

Seguidamente se indican los componentes que conforman el Modelo:

- Caja de Herramientas
- Programa de capacitación y acompañamiento empresarial para micro, pequeñas y medianas empresas en el Modelo

CAPÍTULO 2
TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

DERECHO A UNA VIVIENDA ADECUADA

Según ha subrayado el Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el derecho a una vivienda adecuada debe entenderse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. El Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat) indica en el año 2015, que una vivienda adecuada debe satisfacer las siguientes condiciones:

- Localización
- Disponibilidad de servicios e infraestructuras
- Accesibilidad
- Habitabilidad
- Asequibilidad
- Seguridad en la tenencia
- Adecuación Cultural

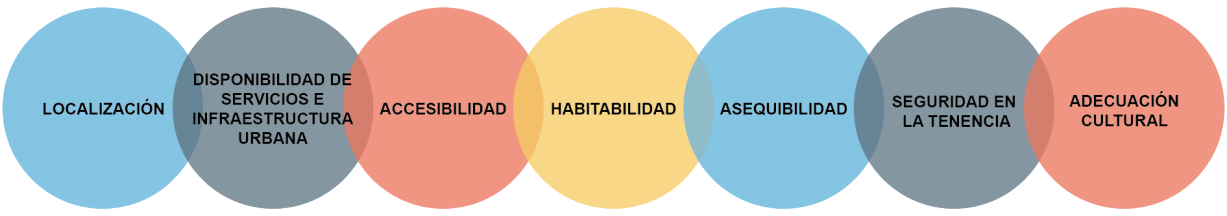


Imagen. Vivienda adecuada, elaboración propia, 2020.

Con el fin de avanzar en la realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada, accesible por parte de distintos segmentos de la población, particularmente aquellos de mayor vulnerabilidad, se propone una tipología de vivienda que aborde cada una de las condiciones antes señaladas, según se describe a continuación:

2.1. LOCALIZACIÓN

La vivienda se localiza en todo el territorio nacional, en áreas urbanas, según el alcance del presente modelo, en terrenos que cuenten con las siguientes características:

- Disponibilidad de servicios básicos e infraestructura urbana
- Uso de suelo residencial de alta densidad o mixto (habitacional-comercial) permitido
- Altura de 2-4 pisos permitida

Distritos y cascos urbanos con servicios básicos disponibles para aquellas áreas que no cuenten con plan regulador.

En el siguiente cuadro, se especifican las áreas idóneas para este tipo de proyectos y los parámetros que cumplen para ello, dentro y fuera del GAM.

DENTRO DE GAM									
Zonas Idoneas									
Provincia	Canton	Distrito	Anillo de Contencion	Zona PR de 2 a 4 P	Red Sanitaria AYA	900m.Estacion TEGAM	Lineas de Buses (IT)	Distrito prioritario	Idoneidad
San José	Alajuelita	Concepcion	SI	No Tiene PR	SI	NO	NO	NO	2.5
San José	Alajuelita	Alajuelita	SI	No Tiene	SI	NO	SI	NO	3.5
San José	Curridabat	Curridabat	SI	SI	SI	SI	SI	NO	5
San José	Curridabat	Granadilla	SI	SI	SI	SI	SI	NO	5
San José	Desamparados	Gravilias	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4
San José	Desamparados	San Rafael Abajo	SI	SI	SI	NO	NO	NO	3
San José	Desamparados	San Antonio	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4
San José	Desamparados	Desamparados	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4
San José	Desamparados	Damas	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4
San José	Desamparados	Los Guido	SI	SI	SI	NO	NO	SI	4
San José	Desamparados	San Miguel	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4
San José	Goicoechea	San Francisco	SI	SI	SI	SI	SI	NO	5
San José	Goicoechea	Calle Blancos	SI	SI	SI	SI	SI	NO	5
San José	Goicoechea	Purral	SI	SI	SI	NO	NO	SI	4
San José	Goicoechea	Ipis	SI	SI	SI	NO	NO	NO	3
San José	Goicoechea	Mata de Platano	SI	SI	SI	NO	NO	NO	3
San José	Goicoechea	Guadalupe	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4
San José	Montes de Oca	San Pedro	SI	SI	SI	SI	SI	NO	5
San José	Montes de Oca	San Rafael	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4
San José	Montes de Oca	Mercedes	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4
San José	Montes de Oca	Sabanilla	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4

San José	Moravia	La Trinidad	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4
San José	Moravia	San Vicente	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4
San José	San José	San Francisco de Dos Rios	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4
San José	San José	Catedral	SI	SI	SI	SI	SI	NO	5
San José	San José	San Sebastian	SI	SI	SI	NO	SI	SI	5
San José	San José	Zapote	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4
San José	San José	Hatillo	SI	SI	SI	NO	SI	SI	5
San José	San José	Hospital	SI	SI	SI	SI	SI	SI	5
San José	San José	El Carmen	SI	SI	SI	SI	SI	NO	4
San José	San José	Mata Redonda	SI	SI	SI	SI	SI	NO	4
San José	San José	Merced	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4
San José	San José	Pavas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	6
San José	San José	Uruca	SI	SI	SI	SI	SI	SI	6
San José	Tibas	San Juan	SI	SI	SI	SI	SI	NO	5
San José	Tibas	Cinco Esquinas	SI	SI	SI	SI	SI	NO	5
San José	Tibas	Anselmo Llorente	SI	SI	SI	SI	SI	NO	5
San José	Tibas	Leon XIII	SI	SI	SI	NO	SI	SI	6
San José	Tibas	Colima	SI	SI	SI	SI	SI	NO	4
San José	Vasquez de Coronado	San Isidro	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4
San José	Vasquez de Coronado	Patalillo	SI	SI	SI	NO	SI	NO	4

FUERA DE GAM									
Zonas Idoneas									
Provincia	**Canton**	**Distrito**	**Centralidad Urbana**	**Zona PR de 2 a 4 P**	**Red Sanitaria AYA**	**Servicios Básicos**	**Canton CNE-MIVAH**	**Distrito prioritario**	**Idoneidad**
Alajuela	Palmares	Palmares	Palmares	No tiene PR	SI	SI	NO	NO	2.5
Guanacaste	Cañas	Cañas	Cañas	SI	SI	SI	SI	SI	5
Guanacaste	Liberia	Liberia	Liberia	SI	SI	SI	NO	SI	4
Guanacaste	Nicoya	Nicoya	Nicoya	SI	SI	SI	NO	SI	4
Limon	Guapiles	Guapiles	Guapiles	SI	SI	SI	SI	SI	5
Limon	Limon	Limon	Limon	SI	SI	SI	NO	SI	4
Puntarenas	Corredores	Corredor	Ciudad Neilly	Sin PR para CU	SI	SI	NO	NO	2.5
Puntarenas	Golfito	Golfito	Golfito	Sin PR para CU	SI	SI	NO	SI	3.5
Puntarenas	Garabito	Jaco	Jaco	Sin PR para CU	SI	SI	NO	SI	3.5
Puntarenas	Osa	Palmar	Palmar Norte	Sin PR para CU	SI	SI	SI	NO	3.5

Elaboración interna DVAH-MIVAH 2020

El significado de los colores en la columna de idoneidad para las zonas prioritarias y potenciales son los siguientes: Zona Prioritaria: Naranja = idoneidad menor a 3, Amarillo= idoneidad mayor a 3 menor a 4, Verde Claro= idoneidad mayor a 4 menor a 5, Verde Oscuro= idoneidad mayor a 5. Zona Potencial: Rojo = idoneidad menor a 3, Naranja = idoneidad mayor a 3 menor a 4, Amarillo= idoneidad mayor a 4 menor a 5, Verde Claro= idoneidad mayor a 5 menor a 6, Verde Oscuro= idoneidad mayor a 6.

Para orientar la identificación de áreas urbanas con potencial, así como las áreas urbanas prioritarias, se cuenta con la herramienta "Visor web del modelo", las áreas idóneas priorizadas que se puede acceder mediante el siguiente enlace:

- https://mivah.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.tml?id=8035a831477f438a98aa9bdcb520f0f5

Cabe indicar que las áreas urbanas identificadas en el Visor web del modelo, tienen un carácter orientador. La vivienda puede estar localizada en áreas no identificadas como con potencial o prioritarias, en el tanto se cumpla con las disposiciones de nivel local y nacional de la normativa vigente. Las áreas con potenciales pueden ser consultadas en este enlace:

- https://mivah.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=163271dd345049bab66092b0c53a9b41

2.2. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA URBANA

La vivienda que se ubica dentro de una centralidad urbana (cuadrante urbano), tiene a acceso a lo siguiente:

- Agua potable
- Red de alcantarillado sanitario
- Red de electricidad y telecomunicaciones
- Calle pública frente al terreno (no acceso excepcional para uso residencial)
- Área verde o recreativa.
- Centro educativo de primaria y secundaria.
- Centro de salud.
- Transporte público.

2.3. ACCESIBILIDAD

La vivienda satisface las necesidades de las poblaciones de mayor vulnerabilidad, y de aquellas -aunque no vulnerables – que enfrentan una baja oferta de vivienda disponible para su perfil poblacional, al dirigirse a alguno de los siguientes perfiles de población objetivo:

1. Persona sola

Es importante aclarar que en referencia a persona sola, esta población es parte de la población objetivo de la modalidad VUIS, no obstante esta población no es viable financiarla a través del SFNV, debido al alcance estipulado de la normativa existente. Se considera por tanto que en relación a "Persona Sola" las categorías de la modalidad VUIS son:

- Persona sola joven o adulta
- Persona sola adulta mayor
- Persona sola con discapacidad

2. Familia
   - Pareja sin hijos
   - Familia biparental o monoparental con 1-2 hijos
3. Familia ampliada
   - Pareja sin hijos o familia biparental o monoparental con 1-2 hijos, con miembro con discapacidad
   - Familia biparental o monoparental con 3 o más hijos
   - Familia biparental o monoparental con 3 o más hijos, con miembro con discapacidad o persona adulta mayor

Aquella vivienda financiada con recursos del SFNV, al amparo del artículo 59 de la Ley Nº7052, se dirige a la atención de una población objetivo que cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a. Cumplir con los parámetros de priorización establecidos en la Directriz 54, definición de población prioritaria en proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del sistema financiero nacional para la vivienda.

b. Formar parte de la población meta de la estrategia Puente al Desarrollo con necesidades

de vivienda o bien, de otras estrategias concretas que el Poder Ejecutivo establezca para la reducción de la desigualdad o de la pobreza.

c. Tener necesidad de vivienda asociada al desarrollo de un proyecto de interés nacional debidamente declarado mediante decreto ejecutivo.

d. Tener necesidad de vivienda y estar registrada en el Sistema de Identificación de Población Objetivo (SIPO) del Instituto Mixto de Ayuda Social, o bien en el Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios (SINIRUBE)."

2.4. HABITABILIDAD

La vivienda brinda seguridad y espacio suficiente a sus habitantes, así como resguardo de distintas amenazas. Además, la vivienda permite una adaptación progresiva a las necesidades de sus habitantes a lo largo del tiempo.

La modalidad de la vivienda hace un uso eficiente del suelo y el espacio urbano; por lo tanto, forma parte de una edificación de vivienda multifamiliar de varios niveles, en alguna de las siguientes variantes:

- Duplex (2 niveles)
- Triplex (3 niveles)
- Cuadruplex (4 niveles)
- Múltiplex (5 o más niveles)

Esta tipología de edificación presenta las siguientes características:

- Está conformada por varias unidades habitacionales (2-16 unidades)
- El uso de suelo del predio es habitacional o mixto (habitacional-comercial)
- Cuenta con área común según el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio[8]
- Cuenta con espacios de estacionamiento según el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio
- La densidad o cantidad de unidades habitacionales máxima, es acorde a lo indicado en el Plan Regulador vigente o supletoriamente en el Reglamento Nacional de Fraccionamiento

8 Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR

y Urbanizaciones vigente.

- La cobertura máxima del predio es acorde a lo indicado en el Plan Regulador vigente o supletoriamente en el Reglamento Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente (75% u 80% si el predio es esquinero).

El área de construcción es acorde a lo indicado en el Plan Regulador vigente o supletoriamente en el Reglamento de Construcciones vigente. El programa arquitectónico, características de accesibilidad y área de cada vivienda responde al perfil específico de su(s) habitante(s), según se indica a continuación:

Perfil de habitantes		Programa arquitectónico	Área mínima de la vivienda
Persona sola	Persona sola joven o adulta[9]	1 habitación 1 baño Cocina Sala Comedor	36 m2
	Persona sola adulta mayor	2 habitaciones 1 baño Cocina Sala Comedor	42m2
	Persona sola con discapacidad	2 habitaciones 1 baño Cocina Sala Comedor	42m2
Familia	Pareja sin hijos	2 habitaciones 1 baño Cocina Sala Comedor	42m2
	Familia biparental o monoparental con 1-2 hijos		

9 La población de persona sola, no es financiable mediante el SFNV

Familia ampliada	Pareja sin hijos o familia biparental o monoparental con 1-2 hijos, con miembro con discapacidad	3 habitaciones 1 baño Cocina Sala Comedor	50m2
	Familia biparental o monoparental con 3 o más hijos	3 habitaciones 1 baño Cocina Sala Comedor	50m2
	Familia biparental o monoparental con 3 o más hijos, con miembro con discapacidad o persona adulta mayor	3 habitaciones 1 baño Cocina Sala Comedor	55m2

2.5. ASEQUIBILIDAD

El costo de la vivienda no dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes

El costo máximo de la vivienda (incluido el costo del suelo) es el correspondiente al tope de vivienda de interés social[10], según los artículos 150 de la Ley Nº7052 y 123 del Reglamento de Operaciones del SFNV, mismo que puede ser consultado en el siguiente enlace:

- https://www.banhvi.fi.cr/tope_interes_social.aspx

La vivienda puede ser financiada, total o parcialmente, a través del SFNV, para lo cual el BANHVI cuenta con los distintos programas según el perfil del proyecto, el mismo puede ser tramitado en cualquiera de las Entidades Autorizadas que se encuentran listadas en el siguiente enlace:

- https://www.banhvi.fi.cr/quienes_somos/Entidades%20Autorizadas.aspx

Asimismo, la vivienda puede ser financiada, total o parcialmente, a través del Sistema Financiero Nacional, a través de los programas que las Entidades Financieras pongan a disposición.

10 El monto máximo de vivienda de interés social es un parámetro que define la Junta Directiva del Banhvi, en función de parámetros asociados al estrato y la capacidad de pago de un crédito. Dicho valor, no corresponde al monto que se puede financiar a través del artículo 59 de la Ley del SFNV.

Toda vivienda cuyo valor esté por debajo del tope indicado y sea financiada con recursos del SFNV, puede obtener una Declaratoria de Interés Social y así gozar de las exoneraciones que establece la Ley Nº7052[11].

2.6. SEGURIDAD EN LA TENENCIA

La vivienda garantiza a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas. Una vez que las familias adquieren el título de propiedad de sus viviendas, carecen de los riesgos a los que se enfrentan las familias que ocupan informalmente un predio, quienes se exponen a un desalojo sin indemnización alguna. Se presenta, en comparación al alquiler de un inmueble, una mayor seguridad de tenencia; aun considerando el riesgo latente de que a falta de pago de un compromiso crediticio, se dé un proceso de desahucio, siguiendo los procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico. Es debido a lo anterior, que la titulación de una unidad habitacional en favor de una familia, es la mejor forma de garantizar la seguridad en la tenencia.

2.7. ADECUACIÓN CULTURAL

La vivienda toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural propia de cada contexto en que se inserta.

11 Honorarios profesionales: pago del 50% de honorarios profesionales fijados por los decretos de honorarios aplicables a abogados, ingenieros, arquitectos, peritos y contadores. (Artículo 38, inciso a de la Ley Nº7052).

Inscripción de escrituras: exoneración del 100% del pago de los derechos de Registro, de los timbres fiscales, de los timbres de los colegios de profesionales y cualquier otro timbre, así como del impuesto de transferencia de bienes inmuebles en la inscripción de escrituras (principales y adicionales) en las que se formalicen las operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Artículo 145 de la Ley Nº7052).

Construcción de viviendas: exención del pago de derechos de catastro de planos, de los timbres fiscales, de los timbres de construcción, de los cupones de depósito, de otros cargos y timbres de los colegios profesionales y del 50% del pago de permisos de construcción y urbanización y de todo otro impuesto. (Artículo 147 de la Ley Nº7052).

CAPÍTULO 3
ESQUEMA ECONÓMICO

3.1. DÉFICIT HABITACIONAL

El país presenta para el 2019 un déficit habitacional total de 186 800 viviendas, de las cuales 22 636 corresponden a déficit cuantitativo (cantidad de hogares menos cantidad vivienda). A nivel de región de planificación, la Región Central presenta el mayor nivel de déficit cuantitativo llegando a ser de 17 696 viviendas, superando por 16 261 a Huetar Caribe, segunda región con mayor déficit cuantitativo. (ENAHO, INEC).

Referente al déficit cualitativo, el cual toma en consideración el estado y el nivel de hacinamiento de la vivienda, la Región Central representa el 44% del total del país (164 164 viviendas). (ENAHO, INEC),

La tendencia en los últimos 5 años del déficit total, es cercano a las 180 000 viviendas por año. (ENAHO, INEC) Los programas implementados para la reducción de vivienda, han logrado evitar el incremento del déficit, pero no así la reducción del mismo. A razón de esa situación, la modalidad de desarrollo de vivienda tiene el enfoque de abordar el déficit habitacional tanto a nivel cuantitativo como cualitativo, al desarrollar nueva vivienda no únicamente en terrenos vacantes, sino en la recuperación de infraestructura existente -cuando estructuralmente sea viable - para el desarrollo de vivienda.

3.2. REACTIVACIÓN ECONÓMICA

El aporte del sector construcción a la economía es de gran importancia, al ser el tercer generador de empleo[12] (13% considerando directos e indirectos con base Matriz insumo consumo 2012 BCCR). Esta fuerza de generación de empleo por parte del sector permite que el modelo de modalidad de vivienda urbana, inclusiva y sostenible se convierta en una medida para la reactivación de la economía nacional, adicional a la provisión de vivienda.

El hecho que el modelo sea inclusivo y se conceptualiza en que una cantidad importante de los proyectos, sean construidos por parte de profesionales independientes, micro, pequeñas y medianas empresas[13] del sector, respalda la propuesta de reactivación económica, al representar las PYMES el 35% del PIB[14], según el Ministerio de Economía, Industria y Comercio.

Como meta preliminar para la reactivación, se propone inicialmente generar en un espacio de dos años y medio, 300 proyectos llegando a producirse un total de 900 viviendas (49 500 mts cuadrados).

Esta propuesta llegaría a crear, en este espacio de tiempo, un total de 3000 empleos directos y de 2280 indirectos, beneficiando a cerca de 150 PYMES y representando una inversión de 29 700 millones de colones.

Para alcanzar la meta indicada, se considera el desarrollo e implementación de propuestas que incrementen la posibilidad de adquirir y la construcción de viviendas bajo la modalidad de *vivienda urbana sostenible e inclusiva,* por parte de la población, y las micro, pequeñas y medianas empresas, y profesionales del sector respectivamente. Entre las medidas que se consideran podrán acompañar el fortalecimiento e implementación del modelo VIUS, se encuentra el Programa del Banco Central de Costa Rica, el cual tiene como objetivo el acceso al financiamiento de recursos para las entidades del sistema financiero nacional, en procura de que se generen líneas de crédito de bajo costo para la población. Este programa permitirá una mayor asequibilidad para la población en la adquisición de viviendas.

12 Estudio Contribución económica del sector construcción e impacto del exceso de trámites" (2018) CCC y CFIA, MUCAP. Elaborado por la Academia de Centroamérica

13 Según lo determina el Ministerio de Economía Industria y Comercio, mediante el articulo No 3 de la Ley 8262 Fortalecimiento de las pequeñas y medianas empresas y sus reformas

14 https://www.meic.go.cr/meic/comunicado/940/aumento-la-cantidad-de-microempresas-en-el-pais.php

3.3. BENEFICIOS ECONÓMICOS DEL MODELO

La modalidad constructiva propuesta, procura trabajar bajo la base del mejor y mayor uso del suelo urbano, en la cual aunque el precio del suelo urbano es mayor que aquel de las periferias urbanas o zonas rurales, el costo inicial puede ser solventado, mediante la creación de vivienda vertical y de uso mixto dentro de la infraestructura construida.

Asimismo, los costos constructivos disminuyen mediante el aprovechamiento de infraestructura urbana existente, como lo es la red sanitaria. El modelo propuesto, logra generar un retorno aceptable de entre 20% y 30% para una micro o pyme del sector construcción, sobre los costos totales, para un proyecto de baja huella, constituido por 4 unidades habitacionales (50 mts2 cada una), puede generar un retorno de este nivel, según estimaciones preliminares y bajo las siguientes consideraciones:

- Inversión total 144 millones colones
- Valor terreno: 20% Inversión total
- Valor venta: 49 millones colones
- Periodo constructivo: 12 meses
- Periodo de trámites: 10 meses

Los retornos esperados pueden variar según el perfil del proyecto y los costos asociados a éste, como el valor del terreno, materiales y la cantidad de unidades a desarrollar.

Asociado a los beneficios esperados, el desarrollo de los proyectos en centralidades urbanas de alto nivel de accesibilidad a servicios, incrementa su atractivo y por ende resulta en una mayor demanda por estas unidades. Factor que permite disminuir los tiempos y costos de colocación de estas unidades.

CAPÍTULO 4
CAJA DE HERRAMIENTAS

En el presente Capítulo se describen las herramientas que se ponen a disposición como parte del Modelo, a saber:

- Visor web de zonas potenciales y prioritarias para el desarrollo de vivienda bajo este modelo
- Guía de diseño de vivienda urbana segura, inclusiva y sostenible
- Calculadora de rentabilidad de proyectos
- Ficha técnica de criterio de selección de terrenos y viviendas para el desarrollo de La Modalidad de Vivienda
- Planos tipo

4.1. VISOR WEB DEL MODELO

El Visor consiste en una herramienta de consulta de uso público para la identificación de dos tipos de zonas:

- Zonas con potencial para el desarrollo de Vivienda Multiplex
- Zonas prioritarias para el desarrollo de Vivienda Multiplex

La zonificación indicada es meramente orientadora, para los fines que se plantean mediante el Modelo. Por lo tanto, en todo caso debe cumplirse con la normativa vigente aplicable para el diseño y construcción de vivienda. En el Visor abarca todo el territorio nacional, tanto dentro como fuera de la GAM.

Los Gobiernos Locales pueden identificar áreas urbanas con potencial y áreas urbanas prioritarias[15], para el desarrollo de vivienda en tipología multiplex y remitir la información al MIVAH para su incorporación en el Visor del Modelo.

4.2. GUÍA DE DISEÑO DE VIVIENDA URBANA SEGURA, INCLUSIVA Y SOSTENIBLE

La guía expone la ruta crítica de la tramitación de un proyecto de huella pequeña de Vivienda Urbana, Sostenible e Inclusiva y el mapa del proceso constructivo. Esto permitirá a los potenciales desarrolladores de proyectos habitacionales, informarse adecuadamente con anterioridad de los requisitos, tiempos y etapas que conlleva el proceso desde su inicio hasta su conclusión.

El objetivo de la herramienta, es disminuir riesgos asociados a incrementos de costos y a la no finalización de los proyectos por desinformación; eliminando a su vez barreras de entrada, respecto a información asimétrica, para participar en el modelo de vivienda.

15 Artículos 1, 16 y 24 de la Ley 4240, Ley de Planificación Urbana

4.3. CALCULADORA DE RENTABILIDAD DE PROYECTOS

Herramienta básica de estimación financiera, que permitirá conocer de manera preliminar los costos -constructivos y financieros, su flujo y rentabilidad esperada, asociados al desarrollo de un proyecto de vivienda bajo el presente modelo.

Las personas interesadas en desarrollar la modalidad, podrán hacer uso de la herramienta con base al perfil del proyecto (dimensiones, unidades, financiamiento, otro) a construir y analizar una prefactibilidad financiera sobre este, mejorando la toma de decisión sobre la realización o no del proyecto.

4.4. FICHA TÉCNICA DE CRITERIO DE SELECCIÓNE TERRENOS Y VIVIENDAS PARA EL DESARROLLO DE LA MODALIDAD DE VIVIENDA

La ficha técnica es una herramienta tanto para las personas que consideran adquirir un terreno para el desarrollo de un proyecto, como para aquellas que consideran vender o desarrollar un bien inmueble de su propiedad, bajo la modalidad de pequeña huella de Vivienda, Urbana e Inclusiva.
En aras de facilitar este análisis preliminar de vialidad del terreno, la ficha considera dentro de las variables de selección: dimensiones del terreno, precio, ubicación, información registral, entre otras. Estas variables sirven de guía al usuario en el planteamiento general del proyecto; así como en el preanálisis de factibilidad.

Se plantea el uso de las cinco herramientas en conjunto, en aras de facilitar a las personas con interés en desarrollar el modelo, toda la información relevante que permita llevar a cabo las distintas etapas del proyecto (selección del terreno, trámites, construcción, entre otros) con el menor riesgo posible. De esta forma aumentando la viabilidad y factibilidad, de la propuesta constructiva, alcanzando de forma paralela los objetivos del modelo.

4.5. PLANO TIPO

En aras de facilitar e incentivar la construcción bajo la modalidad, se están desarrollando diseños tipos. El objetivo es apoyar a las empresas y profesionales del sector en una eficiente gestión

de los diseños y trámites de permisos de construcción. El uso de este tipo de diseños mejora la comunicación y tasa de aprobación de proyectos con las instituciones, revisoras de permisos de construcción. Los diseños tipos se ajustan a diversos tipos de terrenos, y proponen las formas, configuraciones y funcionalidades que debe tener el proyecto, en disciplinas tales como:

- Arquitectónica
- Estructural
- Electromecánica

Se estima que el uso de estos diseños permite un 80% o más de avance en la curva de aprendizaje de la configuración que debe tener la modalidad de vivienda urbana, inclusiva y sostenible. Esto resulta en un alto valor agregado, en su uso el desarrollo de los diseños finales.

Los diseños tipo tendrán como característica que ya contarán con una aprobación conceptual previa de las instituciones revisoras de permisos. De esta forma, se disminuyen los posibles retrasos en la aprobación de permisos, de los proyectos de huella pequeña, ante las instituciones revisoras, lo que resultará en menores tiempos y costos, en el proceso constructivo.

CAPÍTULO 5
PROGRAMA DE VIVIENDA URBANA, SOCIAL, E INCLUSIVA EN EL SFNV

El modelo de desarrollo tradicional de vivienda de interés social, que ha prevalecido en Costa Rica desde el siglo pasado y que ha sido promovido principalmente por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), ha logrado grandes avances en la provisión de vivienda y en la mejora de la calidad de vida de las personas. A pesar de estos importantes logros, se han presentado diversos obstáculos para ofrecer soluciones de vivienda para la población de ingresos medios y bajos, en sectores de núcleos urbanos de la Gran Área Metropolitana (GAM) y en centralidades urbanas en ciudades intermedias.

Esto ha incidido en que proyectos habitacionales financiados por el SFNV se ubiquen en las periferias de las zonas urbanas o en zonas rurales donde la accesibilidad a servicios, empleo, educación y movilidad son limitadas o inexistentes. , Sumado a esto, la oferta privada de vivienda para población de ingresos medios y bajos también ha tendido a existir en las periferias urbanas de las ciudades.

Este reto de suplir de vivienda en áreas accesibles, provistas de servicios y equipamiento conlleva a la necesidad de replantear las soluciones de proyectos habitacionales provistos en sus características de ubicación, diseño y lógica de lo que representa una vivienda adecuada.

En el presente Capítulo se describe el apoyo a la "*Modalidad de Vivienda Urbana, Inclusiva y Sostenible"* de huella pequeña, por parte del SFNV.

5.1. OBJETIVO DEL APOYO

Priorizar el desarrollo de vivienda adecuada para familias de ingresos bajos y medios, localizada en áreas urbanas identificadas como prioritarias, en modalidad de condominio vertical de 3 o 4 niveles, bajo o sin mixtura social y de usos; mediante los Programas del BANHVI, con el fin de cumplir lo normado en el artículo 7 de la Ley 7052, el cual expresa:

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

5.2. POBLACIÓN OBJETIVO

La población objetivo del Programa, se determina según el Programa Especial del BANHVI correspondiente, a saber:

- Persona con discapacidad (Bajo cumplimiento de la ley 7600)
- Adulto mayor (Bajo la Normativa la Directiva de Adulto Mayor)
- Clase media
- Extrema necesidad[16] (Bajo cumplimento de la Directriz 27).

5.3. SELECCIÓN DE POBLACIÓN OBJETIVO

La selección de la población objetivo, se realiza según los requisitos establecidos en la normativa vigente para cada Programa Especial del BANHVI y están publicados en el siguiente enlace:

- https://www.banhvi.fi.cr/bono/programas_especiales/

16 Bajo cumplimiento de la Directriz 27 o la versión actualizada de ésta

La Entidad Autorizada es el ente encargado del análisis de las familias según se indica en la normativa vigente[17].

5.4. PRIORIZACIÓN DE POBLACIÓN OBJETIVO[18]

La priorización de población objetivo se realiza con base en lo indicado en la Directriz N°54-MP-MIVAH

5.5. PRIORIZACIÓN DE DISTRITOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA (ESTO PARA ARTÍCULO 59)

Se prioriza el financiamiento de vivienda bajo esta modalidad localizadas en los siguientes sitios:

- Distritos prioritarios de la Estrategia Puente a la Comunidad[19].
- Cantones prioritarios para atención de emergencias y gestión de riesgo en vivienda y asentamientos humanos
- Cantones localizados en el área de influencia del tren eléctrico de la GAM

5.6. ADMINISTRACIÓN DE FONDOS

De los recursos administrados por el Banhvi, se destinarán fondos y se priorizará en trámites para el desarrollo de proyectos habitacionales de pequeña huella bajo la "Modalidad de Vivienda Urbana, Sostenible e Inclusiva" y que cumplan los requisitos correspondientes de idoneidad planteada en el apartado 3.6. de este presente capítulo y en el en Capítulo II Tipología de Vivienda. Y que sean aprobados por la Junta Directiva del BANHVI.

17 Artículos 9, 57 y 58 de la Ley 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y artículos del 15 al 19 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
18 En relación a la población objetivo del articulo 59.
19 Lista de distritos prioritarios de la Estrategia Puente a la Comunidad disponible en el siguiente enlace: https://www.mivah.go.cr/Puente-Comunidad.shtml

CAPÍTULO 6
PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO EMPRESARIAL PARA MIPYMES EN EL MODELO

Para la Modalidad de Vivienda Urbana Inclusiva Sostenible, se ha diseñado un modelo de gestión que incluye esfuerzos de coaching empresarial y seguimiento a los proyectos.

La propuesta consiste en abrir vías de comunicación y acompañamiento al desarrollo de los proyectos y a las consultas que tengan las empresas o profesionales, que quieran participar en esta modalidad de trabajo, en las ciudades.

En estos espacios se responderán preguntas como por ejemplo:

- ¿Qué es la modalidad?
- ¿Cómo son los diseños?
- ¿Cómo participo?
- ¿Qué cosas importantes o factores críticos de éxito debo conocer?
- ¿Dónde debo buscar casas o lotes para utilizar?
- ¿Cómo deben ser estos lotes?
- ¿Cómo se tramitan estos proyectos?

- Si voy a tramitar mi proyecto en el SFNV, ¿cómo procedo?

En aras de resolver estas preguntas se ofrecerá, a las partes interesadas, diversos espacios de conversación y seguimiento de los proyectos. Estos espacios se desarrollarán en los 12 meses siguientes al lanzamiento oficial de la modalidad y podrán extenderse más allá en el tiempo, si fuera necesario o si fuera solicitado por los interesados