

PODER EJECUTIVO

DECRETOS

N° 43713-MP-MIVAH

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA,

LA MINISTRA DE LA PRESIDENCIA Y

LA MINISTRA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

De conformidad con las facultades y atribuciones que les conceden los artículos 140 incisos 8), 18) y 20) y 146 de la Constitución Política; en concordancia con los artículos 27 inciso 1) y 28 inciso 2), acápite b), 59 de la Ley General de la Administración Pública, Ley No. 6227 del 2 de mayo de 1978, los artículos 3, 5, 6, de la Ley No. 7052 del 13 de noviembre de 1986, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda); Ley No. 9137 del 30 de abril del 2013, Creación del Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado (SINIRUBE), ;Ley No. 8688 del 04 de diciembre del 2008, Ley de Creación del Sistema Nacional para la Atención y Prevención de la Violencia contra las Mujeres y la Violencia Intrafamiliar; Ley No. 7769 del 24 de abril de 1998, Ley de Atención a Mujeres en Condiciones de Pobreza, Ley No. 7935 del 25 de octubre de 1999, Ley Integral para la Persona Adulta Mayor; Ley No. 7600 del 02 de mayo de 1996, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, Ley No. 6172 del 29 de noviembre de 1977, Ley Indígena, Ley No. 8968 del 07 de julio del 2011, Ley de Protección de la Persona frente al tratamiento de sus datos personales, Reglamento a la Ley de Atención a Mujeres en Condiciones de Pobreza, Reglamento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, Reglamento a la Ley Indígena, artículos 2,3,4 y 6, de la Directriz No. 54 MP-MIVAH, Definición de Población Prioritaria en Proyectos de Vivienda Financiados al Amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013-2030 y su Plan de Acción; Plan Nacional de Descarbonización 2018-2050 oficializado por Decreto Ejecutivo N°41561-MP-MINAE de 07 de febrero del 2019.

Considerando

1.- Que la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013-2030, emitida por el Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos, textualmente indica: "Que el Estado costarricense ratifica sus obligaciones en cuanto a crear políticas públicas, legislación, mecanismos institucionales y disposiciones administrativas, así como con la generación de recursos económicos, financieros, presupuestarios, técnicos y de toda índole; para la satisfacción de las necesidades residenciales y facilitar el acceso a la vivienda adecuada a las y los habitantes del país, en especial a las familias de menores ingresos económicos, así como para la creación de asentamientos humanos integrales, sostenibles e inclusivos."

II.- "Que la Ley No. 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, se creó el Banco Hipotecario de la Vivienda, como ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, teniendo como objetivo principal fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de recaudar recursos financieros para procurar la solución del problema habitacional existente en el país, incluido el aspecto de los servicios, para todos aquellos estratos socioeconómicos considerados para viviendas de interés social.

III.- Que la Ley No. 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, crea el Banco Hipotecario de la Vivienda, como una entidad de Derecho público de carácter no estatal, con personalidad jurídica, con patrimonio propio y autonomía administrativa, que será el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que, dentro de sus objetivos establece la obtención de recursos, coordinar la adecuada distribución de los que recauden las entidades autorizadas, y destinarlos exclusivamente a los fines que señala la precitada Ley No. 7052, entre otros.

IV.- Que la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, en el artículo 59, prevé la atención especial para grupos de población en condición de vulnerabilidad, que son prioridad para el Estado y que, por tanto, requieren que se establezcan parámetros de construcción de proyectos y viviendas, son

sujetos de beneficios adicionales a los de un bono ordinario de vivienda debido a que el Estado debe velar de manera especial por ellas y la solidaridad del Estado se fundamenta

precisamente en la excepcionalidad de la situación de estos grupos con relación al resto de la población. En este sentido, vale indicar que esto ha sido acogido, de igual forma, mediante la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), específicamente en sesión del 18 de noviembre de 2002, en su Acuerdo N° 2, artículo 2.

V.- Que los recursos que el Estado puede disponer para estos grupos de población siempre resultan menores que las necesidades a cubrir, se deben establecer parámetros que permitan priorizar la atención de las familias que lo requieren, así como la ubicación de los proyectos que sean generados por esta acción. Es por eso que, se deben utilizar los mecanismos a nivel nacional que faciliten la localización de los proyectos en zonas prioritarias, determinadas por criterios sociales y la mayor representación del déficit habitacional en la zona, y que cuenten con la población antes señalada, delimitada y con la mínima caracterización social. Estos criterios deberán ser provistos por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH).

VI.- Que el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) en su condición de órgano técnico Rector del Gobierno de la República del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio conforme el Decreto Ejecutivo N°43850-MP-PLAN de 01 de junio del 2022 y considerando los insumos de los sistemas de información a nivel nacional, establece estos parámetros en torno a cinco componentes generales, para la propuesta de construcción de proyectos habitacionales de interés social en sus diferentes modalidades:

- Selección de la población objetivo.
- Ubicación geográfica de los proyectos.
- Selección de terrenos.
- Criterios técnicos para el diseño y construcción de viviendas.

- Especificaciones técnicas y normas para la selección de tipologías arquitectónicas para la construcción de viviendas y obras de urbanización.

VII.- Que, dadas las diversas características culturales, geográficas y climatológicas presentes en nuestro país, se hace necesario establecer lineamientos en relación a dichos componentes que permitan regular y uniformar los criterios con los cuales se diseñan y construyen viviendas de interés social financiadas con recursos provenientes del Sistema Financiero Nacional de Vivienda (en adelante SFNV).

VIII.- Que, resulta necesario considerar las particularidades económicas y socio culturales de las familias que requieren de una solución habitacional, así como el déficit habitacional del contexto, y la disponibilidad de los servicios y la infraestructura social y urbana presente en los lugares por desarrollar. Como se indicó en el Considerando III, en este sentido, la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, en el artículo 59, prevé la atención especial para grupos de población en condición de vulnerabilidad, que son prioridad para el Estado y que, por tanto, requieren que se establezcan parámetros de construcción de proyectos y viviendas, son sujetos de beneficios adicionales a los de un bono ordinario de vivienda debido a que el Estado debe velar de manera especial por ellas y la solidaridad del Estado se fundamenta precisamente en la excepcionalidad de la situación de estos grupos con relación al resto de la población.

IX.- Que es imperioso mejorar los lineamientos de construcción dirigidos a las viviendas de interés social y aquellas financiadas por el SFNV con respecto a las prácticas de construcción sostenible baja en emisiones, y en concordancia con la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013 – 2030 y el Plan Nacional de Descarbonización 2018-2050.

X.- Que debe evitarse en lo posible que los proyectos habitacionales tramitados mediante recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda se ubiquen en zonas que les

generen, a los beneficiarios, desarraigo social y familiar, pérdida de trabajo, entre otras problemáticas.

XI.- Que la escasa participación de las poblaciones objetivo, sean aquellas a quienes están destinadas las viviendas de interés social y aquellas financiadas por el SFNV, en la toma de decisiones al definir las políticas públicas propicia el aumento de las desigualdades sociales, siendo necesario articular e implementar acciones que permitan el ejercicio activo de estas poblaciones hacia las que se dirigen las propuestas de intervención y los recursos del Estado.

XII.- Que en armonía con la Ley N°10260 de 06 de mayo del 2022, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N°120 de 28 de junio del 2022 denominada: *“Ley para la incorporación de la variable social dentro de los servicios que brinda el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”*, es necesario determinar las características particulares de cada grupo familiar, con el apoyo de profesionales en el área de psicología y sociología con el fin de establecer procesos de concientización y capacitación, utilizando los mecanismos disponibles, para satisfacer los requerimientos de las personas beneficiarias.

XIII.- Que al implementar las fases que componen estos mecanismos indicados en el considerando anterior, se estarían dotando de mejores condiciones a las personas y familias de las personas y familias de los grupos de vulnerabilidad que buscan una solución habitacional, mediante la participación en procesos de formación, de modo que les permita el acceso a una mejora integral en su calidad de vida mediante la toma de decisiones y construcción de su comunidad, dentro de un hábitat sostenible, según sus propósitos particulares.

XIV.- Que se debe promover que las poblaciones objetivo, , sean aquellas a quienes están destinadas las viviendas de interés social y aquellas financiadas por el SFNV, asuman un rol activo y participativo, que los grupos familiares que son sujetos del bono para la vivienda desarrollen una actitud responsable, reflexiva y crítica, imprescindible, para su desarrollo

personal, así como para alcanzar la estabilidad, permanencia y consolidación del asentamiento humano sea cual sea su modalidad.

XV.- Que con el fin de garantizar la calidad de los proyectos de vivienda de interés social, es necesario contar con una mayor especificación y uniformidad en los criterios de aceptación para el uso de materiales y prácticas constructivas.

XVI.- Que la aplicación de la Directriz No. 27 denominada “Especificaciones Técnicas y Lineamientos para la Escogencia de Tipologías Arquitectónicas para la Construcción de Viviendas y Obras de Urbanización”, emitida por el Ministerio de Salud y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, ha resultado en una importante oportunidad de intercambio de criterios y experiencias entre las Instituciones participantes del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, permitiendo precisar y aclarar algunos de los temas normados en esa directriz, la cual requiere una actualización de sus contenidos para enfrentar de mejor forma el desarrollo de los futuros proyectos habitacionales.

XVII.- Que de conformidad con el párrafo tercero del artículo 12 del Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Decreto Ejecutivo N° 37045-MP-MEIC de 22 de febrero del 2012, no se procedió a llenar la Sección I, denominada “Control Previo de Mejora Regulatoria” del “Formulario de Evaluación Costo Beneficio”, dado que esta propuesta no establece ni modifica trámites, requisitos y/o procedimientos vinculados a los/las administrados (as).

Por tanto,

DECRETAN

LINEAMIENTOS PARA LA DEFINICION DE TERRITORIOS Y POBLACION

OBJETIVO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA INDIVIDUAL Y

PROYECTOS HABITACIONALES FINANCIADOS CON RECURSOS DEL

SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

Artículo 1.- Ubicación Geográfica de los Proyectos. El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (en adelante MIVAH) y el Banco Hipotecario de la Vivienda (en adelante BANHVI) impulsarán el desarrollo de programas habitacionales, financiados por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (en adelante SFNV), a grupos familiares hasta el estrato salarial 6.0, tal como se indica en el Artículo 51 de la Ley No. 7052, denominada Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), en los cantones, distritos o comunidades identificadas a través de criterios sociales de priorización y jerarquización que determinen la viabilidad del desarrollo sostenible inclusivo, en materia constructiva, socio cultural y económica. Dichos criterios deberán ser emitidos por el MIVAH.

Artículo 2.- Población Objetivo. La población objetivo que será beneficiada en los diferentes programas habitacionales financiados por el SFNV, será identificada a través de criterios sociales de priorización y jerarquización adecuados y disponibles para dicho fin, debidamente emitidos por el MIVAH.

Dentro de las propuestas de desarrollos habitacionales que reúnan una pluralidad de familias o solicitudes, se propiciará la integración social de sus habitantes, mediante la inclusión de familias de diferentes estratos socios económicos.

Artículo 3.- Criterios para la Selección de Terrenos. El MIVAH impulsará los programas habitacionales en las zonas con mayor déficit habitacional, los cuales serán informados a las personas y empresas interesadas por los medios de comunicación definidos, tanto digitales, como impresos o de otra índole que sean accesibles a la población interesada.

Los terrenos en los que se proponga realizar desarrollos habitacionales tanto en forma colectiva como individual, financiados con recursos del SFNV, deben cumplir con la normativa municipal, así como con la normativa de las demás instituciones con competencias concurrentes en el trámite de permisos de construcción, así como el cumplimiento de la Ley N° 4240, Ley de Planificación Urbana, especialmente lo dispuesto en el artículo 38 inciso c). Para todo desarrollo habitacional, se deben analizar y tomar en cuenta los siguientes factores:

1. Ubicación y acceso a fuentes de trabajo.
2. Cercanía del sitio a centros urbanos y poblados.
3. Equipamiento social existente en el sitio, así como su capacidad de ampliación (centros de salud, centros educativos, comercio).
4. Grado de desarrollo urbano o rural de la zona.
5. Rutas y medios de transporte disponibles.
6. Presencia de infraestructura física que permita su utilización máxima, en la medida de lo posible, sin recurrir a la ampliación de la capacidad instalada antes de la construcción (en referencia al caso de redes de agua potable, alcantarillado sanitario, redes de suministro eléctrico y vías públicas).
7. Los terrenos propuestos deben ubicarse en zonas libres de riesgo o vulnerabilidad, tanto física como antrópica.

Los proyectos de vivienda de interés social deberán procurar su integración con los entornos urbanos y cumplir con lo establecido en el Artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, evitándose la urbanización prematura de predios.

Previo al análisis de cada proyecto, el departamento técnico del BANHVI consultará al MIVAH la congruencia de este con relación a los criterios indicados en este decreto, así como con las políticas públicas y prioridades establecidas por el ministerio.

El promotor del proyecto deberá garantizar y comprobar ante el BANHVI, que se cumplen las condiciones indicadas en las notas de disponibilidad del suministro de los servicios básicos para el proyecto, antes de la aprobación de éste por la Junta Directiva del BANHVI,

cumpliendo con lo indicado en el Artículo 61 de la Ley No. 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda). Los desarrolladores de proyectos deben cumplir con las obligaciones indicadas en los artículos 93 y siguientes, de la Sección III, del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda, emitido por el Banco Central de Costa Rica, aplicándose lo indicado en el caso del incumplimiento.

Las soluciones habitacionales, en sus diferentes modalidades, deberán priorizarse de acuerdo con su ubicación geográfica y con la necesidad de vivienda que identifique el MIVAH, con base en la información censal del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, referente al déficit habitacional. También se podrán considerar propuestas de soluciones habitacionales que presenten promotores de proyectos en zonas no priorizadas por el MIVAH, las cuales deberán evaluarse a la luz de los criterios establecidos por el Ministerio en este decreto.

Artículo 4: Profesional Responsable en el área constructiva. Los proyectos deberán regirse con la normativa vigente y aplicable, así como lo dispuesto en este decreto y sus documentos anexos, y demás normativa y directrices emanadas por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, así como en la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (en Adelante CFIA), Ley N°3663 del 10 de enero de 1966, Reglamento para la contratación de servicios de consultoría en ingeniería y arquitectura del CFIA, Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC del 28 de abril del 2011, Reglamento Nacional de Protección contra Incendios, N° 0163, del 29 de octubre del 2020, emitido por el Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, así como su Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR, emitido por el MIVAH y el Ministerio de Economía, Industria y Comercio, Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, del 7 de febrero de 2017, emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad, N°38440-MEIC, del 13 de noviembre de 2013, emitido por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio, Código de Cimentaciones,

emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, Ley de Planificación Urbana, normativa y reglamentos aplicables del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA) y opcionalmente las normas emitidas por el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO), o en su defecto, por Acuerdos o Normativa de Junta Directiva del BANHVI.

La persona profesional responsable debe velar por la aplicación de la normativa que establezca el CFIA, para cualquier cambio que se le realice al proyecto antes o después de otorgados los permisos constructivos.

En caso de que no se cumplan las especificaciones en planos, normativa aplicable, y calidad de los materiales y trabajos concluidos, el BANHVI deberá realizar las gestiones de acuerdo con la normativa vigente, para que la persona profesional responsable y la empresa desarrolladora realicen las acciones de mejora por su cuenta, sin perjuicio de las posibles familias beneficiarias.

Artículo 5: Profesional Responsable en el área social. Todo desarrollo habitacional financiado con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda deberá contar como mínimo con una persona profesional en Ciencias Sociales, con conocimiento y preferiblemente con experiencia en el trabajo con grupos y comunidades, la cual formará parte del equipo de la empresa desarrolladora.

Las personas profesionales en el área social serán las encargadas de desarrollar e implementar modelos de acompañamiento, capacitación y diseño participativo, que correspondan con las particularidades socioculturales de la población beneficiaria, en conjunto con el equipo interdisciplinario a cargo de los desarrollos habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

La implementación de dichos modelos debe promover en la población, el desarrollo de destrezas y habilidades interpersonales para la sana convivencia, así como estrategias de organización y participación comunitaria, con el fin de procurar una mejora integral en la

calidad de vida de sus habitantes, así como la sostenibilidad de la inversión pública en vivienda e infraestructura.

La persona profesional responsable en Ciencias Sociales deberá regirse con lo dispuesto en la Ley No. 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda); Ley No. 9137, Creación del Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado (SINIRUBE); Directriz No. 54 MP-MIVAH, Definición de Población Prioritaria en Proyectos de Vivienda Financiados al Amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; Ley No. 8688, Ley de Creación del Sistema Nacional para la Atención y Prevención de la Violencia contra las Mujeres y la Violencia Intrafamiliar; Ley No. 7769, Ley de Atención a Mujeres en Condiciones de Pobreza y su Reglamento; Ley No. 7935, Ley Integral para la Persona Adulta Mayor; Ley No. 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad; Ley No. 6172, Ley Indígena; Ley No. 8968, Ley de Protección de la Persona frente al tratamiento de sus datos personales y disposiciones del SFNV y normas emanadas por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

En caso de incumplimiento de alguna disposición prevista en este artículo, el BANHVI deberá realizar las gestiones de acuerdo con las obligaciones indicadas en el Artículo 93, de la Sección III, del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda, emitido por el Banco Central de Costa Rica, aplicándose lo indicado en el caso del incumplimiento, para que el Profesional Responsable y la empresa desarrolladora realicen las acciones de mejora por su cuenta, sin perjuicio de las posibles familias beneficiarias.

Artículo 6.- Criterios para el diseño de viviendas. En el documento denominado “Tipologías Constructivas para Viviendas Financiadas o subsidiadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda” (**Anexo 2**), el MIVAH establece los lineamientos y recomendaciones para las tipologías de vivienda que deberán ser utilizadas en el desarrollo de los proyectos, en los terrenos seleccionados según lo especificado en el Artículo 3 de este decreto.

Así mismo, en el documento denominado “Especificaciones técnicas para materiales, elementos de la vivienda e infraestructura financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)” (**Anexo 1**), el MIVAH establece la normativa que debe aplicarse para contar con productos finales de buena calidad, y especialmente que satisfaga la necesidad de los beneficiarios de estos productos, así como la seguridad y transparencia en la inversión de recursos del Estado.

La escogencia de la tipología de la vivienda deberá tomar en cuenta las condiciones particulares de la zona en que se ubica, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Ubicación geográfica y Características topográficas;
- Temperatura promedio, máxima y mínima;
- Régimen de precipitación;
- Orientación solar;
- Dirección y velocidad de los vientos predominantes,
- Características socioculturales de los pobladores, y
- Condiciones particulares del sitio del proyecto,

Lo anterior con el fin de producir la menor afectación posible al ambiente y en concordancia con el Plan Nacional de Descarbonización 2018 -2050, y el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático de Costa Rica 2022 – 2026.

Se promoverá la participación de las personas en el diseño de la vivienda, tanto en solución individual como colectiva.

Se promoverá que el diseño de viviendas propuesto, incluya la posibilidad de ampliación horizontal o vertical, con el diseño estructural previsto para ello, sin sobrepasar la cobertura legal permitida del lote donde se asienten, en concordancia con el plan regulador vigente

según corresponda o con las disposiciones emitidas por el INVU en ejercicio de la competencia residual en materia de planificación urbana que le asiste, a saber conforme lo que disponga el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU (Reglamento N°6411 de 24 de octubre del 2019 y sus reformas, publicado en el Alcance N°252 a La Gaceta N°216 de 13 de noviembre del 2019). En zonas de muy céntrica localización y/o en que se pueda aprovechar la infraestructura existente, resulta de especial interés que se presenten proyectos que incluyan soluciones verticales, considerando el criterio de alta densidad (más de 300 hab./ha) y mediana altura (4 pisos máximo).

Asimismo, se deberán utilizar sistemas constructivos sismo resistentes, duraderos, livianos (donde la tipología así lo requiera) y modulares.

Serán preferibles las tecnologías que apoyen la conservación sostenible del ambiente, y deberán ser adecuadas a las características de la zona en que serán utilizadas.

Además, se considerarán preferibles materiales cuyo uso sea de nula toxicidad y reuniendo las condiciones de durabilidad, que no contaminen ni pongan en riesgo la salud humana.

En caso de que sean propuestos sistemas constructivos alternativos o innovadores en los proyectos, estos deberán contar con los diseños respectivos, certificaciones de laboratorio, reconocidos e inscritos en el CFIA. La evaluación debe incluir la determinación de su comportamiento sismo resistente para las condiciones de suelos de Costa Rica, su durabilidad, su capacidad de retardamiento al fuego, su composición en cuanto a materiales tóxicos, tanto para el ser humano como para el ambiente.

Artículo 7. Cesión de Áreas. Los proyectos habitacionales deben cumplir con el Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, en lo que respecta a las áreas de cesión pública.

Para ello, se promoverá que los proyectos habitacionales sirvan como instrumentos dinamizadores del espacio donde se ubiquen, mediante la cesión de áreas al uso público

como: calles, espacios recreativos y zonas verdes; de modo que faciliten la conectividad y movilidad fortaleciendo el tejido social con el resto de los espacios de la ciudad.

Artículo 8. Derogatoria. Deróguese la directriz N°27 de fecha 01 de setiembre del 2003, denominada Especificaciones Técnicas y Lineamientos para la Escogencia de Tipologías Arquitectónicas para la Construcción de Viviendas y Obras de Urbanización, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N°165 de fecha 11 de setiembre del 2003.

Artículo 9. Vigencia. Rige a partir de su publicación.

Dado en la Ciudad de Cartago, el día catorce del mes de setiembre del dos mil veintidós.

RODRIGO CHAVES ROBLES.—La Ministra de la Presidencia, Natalia Díaz Quintana.
—La Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, Jéssica Martínez Porras.—1 vez.—
O.C. N° 4600066738.—Solicitud N° MIAVAH-00022.—(D43713 - IN2022688670).

ANEXO 1

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA MATERIALES Y ELEMENTOS DE LA VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA FINANCIADAS CON RECURSOS DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA (SFNV)

Todas las características y especificaciones técnicas de los materiales de construcción utilizados en vivienda e infraestructura, elementos de la vivienda, elementos de infraestructura, y su instalación, deben estar claramente indicadas en los planos constructivos. Los fiscalizadores de obra serán los encargados de corroborar el cumplimiento de lo descrito en planos, con lo construido en sitio.

El profesional responsable además deberá acatar cualquier otra especificación técnica de materiales de construcción o elementos de la vivienda, que indique el MIVAH o el BANHVI.

El profesional responsable debe aportar o contar con los certificados de calidad de los materiales de construcción y elementos de la vivienda e infraestructura a utilizar, o aquellos que el BANHVI o el MIVAH les solicite.

Se establece que una vivienda de interés social construida con recursos del SFNV debe incluir y cumplir con los elementos y calidades que se establecen a continuación:

Artículo 1.- Área de la vivienda. La solución habitacional debe cumplir con el área mínima especificada en Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo de 15 de marzo de 2018 y sus reformas, o en su defecto, por Acuerdos y o disposiciones normativas aprobadas por la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).

El área y dormitorios de la vivienda debe ajustarse a las necesidades de la familia.

Artículo 2.- Contrapaso de concreto. En todos los casos el espesor y características mínimas de la base será la que determine el ingeniero responsable del diseño con base en un estudio de suelos, incluyendo el uso o no de una malla electro soldada, o una sustitución de suelos.

El acabado del piso será como mínimo afinado. Dentro de la obra se mantendrá, preferiblemente, el mismo nivel, evitando la construcción de gradas, acorde con las capacidades de los habitantes de esta.

Para los sistemas de vivienda sobre pilotes, los espesores mínimos serán los resultantes de la memoria de cálculo del ingeniero responsable del diseño, pudiendo ser de concreto, madera tratada, fibrocemento u otro material apto.

Artículo 3.- Paredes. Las paredes exteriores e interiores cumplirán con la seguridad, estabilidad y especificaciones de los materiales que las componen, según con lo especificado en la Ley N° 5395 de 30 de octubre de 1973, Ley General de Salud; el Código Sísmico de Costa Rica (CSCR), emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, oficializado mediante Decreto Ejecutivo N°37070-MIVAH-MICIT-MOPT de 10 de abril del 2012 y sus reformas; Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad (RTCR 458:2011), Decreto Ejecutivo N°36979-MEIC de 13 de diciembre del 2011 y sus reformas; Reglamento Nacional de Protección contra Incendios, Reglamento N°0163 de 29 de octubre del 2020, emitido por el Cuerpo de Bomberos de Costa Rica; Norma NFPA 101 “Código de Seguridad Humana”; Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Reglamento N°6306 de 15 de marzo del 2018 y sus reformas; las disposiciones específicas municipales que por ubicación geográfica se deba aplicar según el plan regulador correspondiente y opcionalmente las normas y estándares que dicta el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).

En el caso de paredes en madera, debe certificarse su curado al horno, opcionalmente según la norma del Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica.

El acabado de paredes externas e internas deberá garantizar la adecuada y efectiva impermeabilización. Las paredes internas deberán asegurar que su acabado por ambos lados sea el mismo.

Artículo 4: Solera y viga corona. En paredes tanto exteriores como interiores existirá solera o viga corona con la rigidez, resistencia y especificaciones de los materiales que las componen, según con lo especificado en el Código Sísmico de Costa Rica, 2010, emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

Artículo 5: Estructura de techo. En todos los casos el espesor, materiales y características mínimas de la estructura a utilizar será la que determine el ingeniero responsable del diseño, que asegure

la estabilidad de la estructura y cumpliendo con los requisitos del Código Sísmico de Costa Rica, 2010, emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

De acuerdo con los materiales utilizados, se debe asegurar y garantizar su resistencia a la humedad, insectos u oxidación.

No se permitirán cerchas cuyo elemento inferior horizontal actúe también como solera, salvo que un diseño estructural demuestre que es posible.

Artículo 6: Cubierta de techo. En lámina galvanizada N° 28 (calibre mínimo) y las figuras (cumbreira, botaguas, limahoyas, limatones y otros) en HG N° 28. La instalación de las láminas deberá ser la indicada por el fabricante.

Artículo 7: Marcos de Ventanas. Se podrá usar aluminio, acero inoxidable, hierro galvanizado, madera tratada u otro tipo de material, de acuerdo con la recomendación y especificación del profesional responsable, y opcionalmente de acuerdo con las normas y estándares que dicta el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).

Artículo 8: Marcos de Puertas. Podrán ser utilizados como marcos para puertas, piezas metálicas como perfiles laminados o similares, debidamente tratados contra la corrosión, madera tratada u otro tipo de material, de acuerdo con la recomendación y especificación del profesional responsable, y opcionalmente de acuerdo con las normas y estándares que dicta el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).

Artículo 9: Ventanería. Se atenderán las recomendaciones y especificaciones dictadas por el MIVAH o disposiciones que sean aprobadas por la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), así como observar las disposiciones respectivas del Reglamento de Construcciones del INVU de 15 de marzo de 2018 y sus reformas, y opcionalmente, las normas y estándares que dicta el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).

Artículo 10: Puertas. Llevará puertas en todos los aposentos e ingresos, dos exteriores que podrán ser de madera, de metal o de estructura o bastidor de madera, resistentes a la intemperie, a la humedad, insectos y a la abrasión; y las internas que deberán ser de doble forro.

Todas las puertas contarán con llavín de palanca. La sujeción de las puertas a los elementos de marco se realizará de acuerdo con las especificaciones del fabricante.

Artículo 11: Cielo Raso. Se colocará cielo raso a lo interno de la vivienda, así como en corredores y aleros. Estos podrán ser de madera tratada, o productos de fibrocemento, yeso prensado para exteriores o similar, tablilla plástica de cloruro de polivinilo (PVC), u otro material, de acuerdo con la recomendación y especificación del profesional responsable.

Estarán exentos de la colocación del cielo raso a lo interno y externo de la vivienda, aquellos casos en que la tipología o las costumbres culturales así lo requieran, siempre y cuando las personas que vayan a habitar la vivienda así lo decidan.

Artículo 12: Canoas y bajantes. Podrán ser de hierro galvanizado liso de calibre N° 28 o superior, o de cloruro de polivinilo (PVC), de acuerdo con la recomendación y especificación del profesional responsable.

Estos elementos estarán debidamente conectados por medio de caja de registro al sistema de evacuación pluvial, y cumplir con la normativa indicada en el artículo 121 del Reglamento de Construcciones del INVU de 15 de marzo de 2018 y sus reformas, para su descarga. Se podrá excepcionar su instalación en zonas del país donde no se considere necesario y la disposición de las aguas pluviales sea resuelta de forma alternativa.

Artículo 13: Tapicheles. Los tapicheles pueden ser de concreto, de fibrocemento u otros materiales, de acuerdo con la especificación del Profesional Responsable, que aseguren la impermeabilidad, resistencia y retardamiento al fuego; con espesores no menores a las que establezcan los fabricantes para su uso en exteriores e instalación. Se permitirán los petatillos en zonas del país que por sus condiciones climáticas se requiera.

Artículo 14: Instalación eléctrica. Las instalaciones eléctricas serán diseñadas y construidas para cumplir las especificaciones establecidas en el Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad (RTCR 458:2011) y sus reformas, oficializado mediante el Decreto Ejecutivo N° 36979 de 13 de diciembre de 2011.

Artículo 15: Accesorios de agua potable. Se preferirá el uso de accesorios de bajo consumo, tal como se especifica en el Artículo 5.2.1-2, del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) de 07 de febrero del 2017 y sus reformas.

Artículo 16: Baño. Tendrá un baño con ducha con cachera de una llave y una llave de chorro para lavapiés, un inodoro y un lavatorio económicos o similar. El piso de la pileta del baño deberá tener una pendiente mínima de 1% hacia el sumidero y una textura antideslizante no áspera. Deberá contar con ventilación e iluminación natural.

Las paredes que se encuentren dentro de la ducha deberán quedar debidamente impermeabilizadas hasta la altura de la ventana o a 1.80m. cuando se requiera, el muro de separación de aguas en la pileta de la ducha deberá contar con bordes biselados a 45°.

El profesional responsable adecuará el baño y sus accesorios a las necesidades especiales del núcleo familiar.

Artículo 17: Pila de concreto. Tendrá una pila de concreto de un tanque y una batea montada sobre bloques de concreto, con una llave de chorro, un sifón a la salida del desagüe y además deberá tener un cenicero independiente al resto del sistema de aguas residuales.

Artículo 18: Fregadero de cocina. El fregadero será de fibra de vidrio o acero inoxidable de un tanque y una batea, montado como mínimo, sobre un marco de metal o de concreto con una llave de chorro, y además deberá tener un cenicero o trampa de grasa independiente al resto del sistema de aguas residuales.

Artículo 19: Pintura. La vivienda deberá quedar pintada exteriormente, así como los aleros y precintas, con no menos de dos manos de pintura de buena calidad que impermeabilice los elementos, y proteja contra hongos, humedad, corrosión, insectos, entre otros. También podrá utilizarse revestimientos, estucos y otros materiales.

En el caso de paredes de madera, se permitirá el uso de tinte o barniz de buena calidad, siempre que sea para asegurar su impermeabilización.

Internamente, las paredes deberán llevar como mínimo una mano de pintura de buena calidad que impermeabilice y proteja contra hongos, humedad, corrosión, insectos, entre otros.

Artículo 20: Sistema de agua potable. Toda tubería por utilizar debe cumplir con la Ley N° 276 de 27 de agosto de 1942, Ley de Aguas; la normativa y estándares que dicta la Norma técnica para diseño y construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, de saneamiento y pluvial, emitida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados según Reglamento N°44 de 21 de junio del 2017 y sus reformas; el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias para edificaciones, emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) de 07 de febrero del 2017 y sus reformas, y opcionalmente la norma del Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).

Artículo 21: Sistema de tuberías de aguas residuales. La instalación de toda la tubería a utilizar, cumplirá con lo dispuesto en de la Norma técnica para diseño y construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, de saneamiento y pluvial del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado (ICAA) según Reglamento N°44 de 21 de junio del 2017 y sus reformas; Decreto No 39887-S-MINAE de 18 de abril del 2016, Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales; Ley No. 5395 de 30 de octubre de 1973, Ley General de Salud; el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias para edificaciones, emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) de 07 de febrero del 2017 y sus reformas, y opcionalmente la norma del Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).

Bajo ningún concepto, se permitirá la descarga de aguas residuales al sistema de alcantarillado pluvial de la zona.

Artículo 22: Sistema de tratamiento de aguas residuales o tanque séptico. La instalación de todo sistema de tratamiento de aguas residuales mediante tanque séptico y drenaje o sistema alternativo, deberá cumplir con lo indicado en el Decreto Ejecutivo N° 39887-S-MINAE de 18 de abril de 2016, Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales; Decreto Ejecutivo N° 42075-S-MINAE de 12 de

diciembre de 2019, Reglamento para la disposición al subsuelo de aguas residuales ordinarias tratadas; Decreto Ejecutivo N° 33601 de 09 de agosto de 2006, Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales y sus reformas; Norma Técnica para Diseño y Construcción de Sistemas de Abastecimiento de Agua Potable, de Saneamiento y Pluvial del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado (ICAA) según Reglamento N°44 de 21 de junio del 2017 y sus reformas; el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias para edificaciones, emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) de 07 de febrero del 2017 y sus reformas, y opcionalmente la norma del Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).

Artículo 23: Especificaciones Técnicas de materiales y elementos de la infraestructura de proyectos de urbanización. Los materiales de construcción y los elementos de la infraestructura de los proyectos de urbanización, de acuerdo con el diseño, recomendaciones y especificaciones del profesional responsable, deberán cumplir con lo especificado en el Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Ley N° 7600 de 02 de mayo de 1996, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad y su Reglamento, Decreto Ejecutivo No 26831 de 23 de marzo de 1998; Ley N° 5395 de 30 de octubre de 1973, Ley General de Salud; Ley N° 7933 de 28 de octubre de 1999, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus reglamentos; Norma Técnica para Diseño y Construcción de Sistemas de Abastecimiento de Agua Potable, de Saneamiento y Pluvial del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado (ICAA) según Reglamento N°44 de 21 de junio del 2017 y sus reformas; Manual de Especificaciones Generales para la Construcción de Carreteras, Caminos y Puentes CR-2010 oficializado mediante Decreto Ejecutivo N° 36888-MOPT de 20 de enero del 2011 y sus reformas; las disposiciones específicas municipales que por ubicación geográfica se deba aplicar según el plan regulador correspondiente, o en su defecto, por disposiciones aprobadas por la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y opcionalmente las normas y estándares que dicta el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).

El profesional responsable debe tener en cuenta las necesidades de los miembros del grupo familiar, con el fin de adecuar los terrenos a dicha necesidad, tanto por topografía, como por condición física.

En aquellos terrenos cuyo nivel de piso sea superior al de la acera, y se requiera la construcción de gradas o rampas, deben cumplir con las disposiciones de la Ley N°7600 de 02 de mayo de 1996 y sus reformas y reglamentos.

En todos los casos de viviendas financiadas con recursos del SFNV, se debe construir un pasillo de concreto, que va desde la acera al borde de la casa, lo más cercano a la puerta principal.

No se aceptarán lotes con nivel inferior en ninguna de sus partes al nivel de la calle a la que dan frente.

La pendiente general de las terrazas de los lotes deberá ser hacia la calle a la que da frente. Excepciones a lo anterior podrán ser valoradas si el terreno ofrece la posibilidad de evacuar las aguas pluviales hacia algún río o quebrada, que colinde en su parte posterior con el terreno en cuestión, o bien que exista un sistema de recolección de aguas de lluvia aprobado por las instancias correspondientes.

El acabado de la superficie de rodamiento estará acorde con las condiciones ambientales, climatológicas de la zona, así como con la normativa de los Gobiernos locales, siempre y cuando se asegure la calidad de la superficie y se evite la erosión de la misma.

ANEXO 2

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS FINANCIADAS O SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

GENERALIDADES

- ❖ Para todo proyecto de vivienda se deberá realizar los trámites pertinentes de su aprobación con base en el “*Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción.*”, aprobado por Decreto Ejecutivo N° 36550-MP-S-MEIC-MIVAH de 28 de abril de 2011 y sus reformas.

- ❖ Toda construcción de vivienda y sus elementos deberán contar con la calidad de fabricación de los materiales y calidad constructiva garantizada por los profesionales, cumpliendo con el ordenamiento jurídico en materia de seguridad, estabilidad y especificaciones que serán atendidas según lo especificado como mínimo en las siguientes disposiciones: Ley N° 5395 de 30 de octubre de 1973, Ley General de Salud; Ley N° 7600 de 02 de mayo de 1996 y sus reformas y reglamentos; Ley N° 6172 de 29 de noviembre de 1977, Ley Indígena y su reglamento, Decreto Ejecutivo

N° 8487 de 26 de abril de 1978; Decreto Ejecutivo N° 36979-MEIC de 13 de diciembre de 2011, Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad; Decreto Ejecutivo N°37070-MIVAH-MICIT-MOPT de 10 de abril del 2012 y sus reformas, Código Sísmico de Costa Rica (CSCR); Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo de 15 de marzo de 2018 y sus reformas; Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) de 07 de febrero del 2017 y sus reformas; Directriz N° 54 MP-MIVAH de 24 de agosto de 2016, denominada “Lineamientos para la Definición de Población Prioritaria en Proyectos de Vivienda Financiados al Amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”; Reglamento Nacional de Protección contra Incendios, Reglamento N°0163 de 29 de octubre del 2020, emitido por el Cuerpo de Bomberos de Costa Rica; Norma NFPA 101 “Código de Seguridad Humana”; las disposiciones específicas municipales que por ubicación geográfica se deba aplicar según el plan regulador correspondiente y opcionalmente las normas y estándares que dicta el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).

- ❖ La escogencia de una u otra tipología debe cumplir con los criterios indicados en el Artículo 6.- Criterios para el diseño de viviendas del Decreto Ejecutivo denominado “Lineamientos para la Definición de Territorios y Población Objetivo, para el Desarrollo de Vivienda individual y Proyectos Habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda SFNV”.

Además, el desarrollador deberá presentar el análisis climático de la zona donde se ubica el proyecto, debidamente certificado por el Instituto Meteorológico que tome en cuenta criterios climatológicos tales como: temperatura promedio máxima y mínima, humedad, asoleamiento, dirección y velocidad de los vientos predominantes y condiciones particulares del sitio del proyecto, con el fin de direccionar la tipología a escoger.

Todo lo anterior, tendrá relación entre la estrategia bioclimática a utilizar, con el fin de garantizar la salud, el bienestar y la seguridad física de sus habitantes, según se indica en esta normativa.

- ❖ Todo desarrollo inmobiliario financiado con fondos del SFNV, deberá considerar lo estipulado en el Artículo 5 “Profesional Responsable en el Área Social”, de la Decreto Ejecutivo denominado “Lineamientos para la Definición de Territorios y Población Objetivo, para el Desarrollo de Vivienda individual y Proyectos Habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, priorizando el cumplimiento e implementación de los siguientes principios y enfoques:

- **Principio de participación social:** Conforme lo establece el inciso d) del artículo 177 de la Ley N°7052 de 13 de noviembre de 1986, las personas y organizaciones tienen el derecho y la obligación ciudadana de intervenir e integrarse, individual o colectivamente en la formulación, ejecución, evaluación y fiscalización de las políticas, planes, programas y acciones tendientes al mejoramiento del hábitat, de manera solidaria e incluyente.

Se promoverá la implementación de procesos de diseño participativo, debidamente documentados, que les permita a las personas beneficiarias incidir en la construcción de su hábitat, propiciando sentimientos de arraigo y apropiación del espacio que estarán habitando.

- **Principio de adecuación cultural:** Se deberá tener conocimiento de quienes conforman la población beneficiaria y se respetará en la selección de cualesquiera de las tipologías constructivas señaladas en este apartado, el legado e identidad cultural, las tradiciones y las costumbres presentes en cada territorio brindándoles

acompañamiento y capacitación, implementando el diseño participativo, en las diferentes etapas de construcción, que les permita a las personas beneficiarias, incidir en la construcción de su hábitat, potenciando los sentimientos de arraigo y apropiación del espacio.

➤ **Principio de Inclusión social:** El desarrollo inmobiliario deberá dirigirse y conformarse por diferentes poblaciones tales como:

- mujeres y hombres jefes de hogar,
- población indígena dentro y fuera de los territorios,
- personas con discapacidad y personas adultas mayores, respetando las especificaciones y otras adaptaciones técnicas de acuerdo con su condición y a la normativa vigente.
- diversidad de las personas (socioeconómico, cultural, etnia, entre otras)

Todo lo anterior, considerando que la vivienda es el espacio relacional – familiar y vecinal– que sirve para la protección, actuación y satisfacción de necesidades de sus habitantes, y a la cual se le atribuyen valores materiales, simbólicos y psicológicos, generando sentimientos de satisfacción residencial.

❖ **Enfoque de Igualdad y Equidad de Género:** La planificación urbana, la vivienda y los asentamientos humanos, se diseñarán respetando el desarrollo equitativo y adecuado de las personas y las comunidades, y la inversión y reparto igualitario de los recursos económicos dando prioridad a las poblaciones más vulnerables, mejorando la efectividad de las intervenciones en el territorio, reconociendo las diferencias existentes entre las personas, atendiendo a sus

necesidades particulares por igual en el diseño del hábitat y sus efectos en la calidad de vida y en la seguridad.

- ❖ **Diseño universal y accesibilidad:** Condición que deben cumplir los entornos, servicios y objetos para ser comprensibles y utilizables por todas las personas, en condiciones de seguridad y de la forma más autónoma posible, entendiendo seguridad como la ausencia de riesgo al realizar una actividad y autonomía como la condición de libertad que permite a una persona desenvolverse adecuadamente al realizar una actividad sin la necesidad de ayuda. Bajo este principio se entiende como vivienda accesible, aquella que cuenta con facilitadores y está libre de barreras arquitectónicas, lo cual permite a una persona con discapacidad vivir en ella, pudiendo realizar la mayoría de sus actividades con el mayor grado posible de autonomía y con la máxima seguridad. Se refiere también al diseño dirigido al uso máximo posible de la vivienda para todas las personas, sin adaptaciones o necesidad de un diseño especializado, lo cual favorece una vivienda adecuada para las personas con el pasar de los años.

En el caso de que se deban de realizar adecuaciones, para población de personas adultas mayores o con alguna discapacidad, la empresa desarrolladora y la persona profesional en diseño se orientarán siempre a satisfacer las necesidades particulares de la población beneficiaria cumpliendo con lo establecido en la Ley N°7600 de 02 de mayo de 1996 y sus reformas y reglamentos, y opcionalmente observar la norma INTE W20:2011 “Accesibilidad de las personas al medio físico. Vivienda Accesible”, acogida por el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

TIPOLOGÍA 1. ZONA INUNDABLE PASIVA

Solo en las zonas con posibilidad de inundación pasiva, sin amenaza de arrastre, se permitirá la construcción de viviendas, previa autorización de la Municipalidad correspondiente, después de un análisis de los usos de suelos y mapas de riesgos oficiales.

Para ello las personas profesionales, encargadas de las obras, realizarán los estudios necesarios que comprueben y aseguren dichas características, lo que justificará la selección de esta tipología constructiva, siguiendo la orientación contenida en este apartado.

- 1- Deberá cimentarse e impermeabilizarse de manera que se garantice un eficiente aislamiento al intemperismo. Dicho sistema constructivo deberá garantizar la estabilidad sísmica de la vivienda.
- 2- Deberá elevarse el nivel de piso mediante la selección de un sistema constructivo que evite que el agua ingrese a la vivienda por efectos de inundación, según sea determinado por los estudios hidrológicos que se realicen previamente.
- 3- El cerramiento que se utilice debe garantizar la impermeabilidad y estabilidad ante cualquier carga dinámica, ya sea ésta por vientos o por sismo.
- 4- El entrepiso podrá ser en los siguientes materiales: concreto, madera tratada contra humedad e insectos y aislada de zonas de constante humedad, o cualquier otro.
- 5- La selección del entrepiso deberá cumplir las normas definidas por el fabricante según las especificaciones técnicas del profesional responsable.
- 6- Para la estructura de techo y cubierta metálica aplica lo indicado en el Anexo 1, “Especificaciones técnicas para materiales, elementos de la vivienda e infraestructura financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la

Vivienda (SFNV)” de la Decreto Ejecutivo denominada “Lineamientos para la Definición de Territorios y Población Objetivo, para el Desarrollo de Vivienda individual y Proyectos Habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”.

- 7- El diseño de la edificación propiciará en los casos que así se requiera, la identidad cultural y la cohesión social de las personas beneficiarias, integrándola con la comunidad ya existente en el territorio.

TIPOLOGÍA 2: SEGÚN CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS

A. Clima cálido: (seco-húmedo)

Son las viviendas que se ubicarán en zonas cuyas temperaturas mensuales estén dentro del rango mayor a los 28 grados y una humedad relativa promedio del 80 %, ambas condiciones certificadas por los estudios previos o que se ubiquen en zonas que presentan fenómenos urbanos caracterizados por islas de calor. En la medida de lo posible los diseños se realizarán considerando la orientación solar y los vientos predominantes buscando su aprovechamiento para la orientación de las fachadas y evacuación del aire caliente y en caso de no ser posible se deberán adoptar las siguientes características:

- 1.- Este tipo de vivienda deberá contar con características que la hagan fresca y bien ventilada, que brinde el confort requerido a sus habitantes.

- 2.- La casa deberá tener mayor altura en sus paredes, a diferencia de las que se construyen y diseñan para climas templados, y así contar con el espacio necesario para ubicar una ventilación cruzada, por encima de los buques de puertas y de ventanas; además la colocación de rejillas o petatillo en los tapicheles para permitir ventilación cruzada entre el cielo raso y el techo.

Dichas aberturas deberán ser cubiertas con algún cerramiento que evite el paso de insectos, pero permita la ventilación permanente; en este caso se estima una altura mínima de piso al nivel de cielo raso en el interior de la vivienda, no menor a 3 m.

- 3.- En el caso de aberturas para ventanas en paredes laterales de la vivienda, se deberá proveer protección adicional a estas ventanas contra la radiación directa de sol, protegiéndolas con aleros adicionales, respetando el porcentaje de ley y reglamentario.
4. Además, deberán colocarse aleros con dimensiones no menores a 80 cm, para crear sombra a la construcción.
- 5.- En caso de que existan colindancias laterales sin separación, se deberán colocar rejillas en los aleros.
- 6.- El equipo social del proyecto deberá fomentar en las familias, estrategias pasivas acordes a las características del territorio, como, por ejemplo, lo relacionado a la cobertura vegetal que les brinde protección solar y además incentivar acciones de reforestación en la zona, entre otras.
- 7.- Al igual que con otras tipologías, es responsabilidad de la persona profesional encargada de la obra, el diseño estructural de dichos planteamientos constructivos, de manera que se cumplan todos los lineamientos generales anteriormente especificados.

B. Clima templado

Las viviendas de clima templado son aquellas que se ubicarán en zonas cuyas temperaturas mensuales estén dentro del rango menor a los 28 grados y una humedad relativa promedio de 75 %, ambas certificadas por los estudios previos.

- 1.- Este tipo de vivienda deberá contar con características que la hagan fresca y bien ventilada, que brinde el confort requerido a sus habitantes.
- 2.- La vivienda deberá mantener los criterios definidos en la normativa vigente y en caso de ser posible implementar la utilización de estrategias pasivas para su adecuación climática.

3.- El equipo social encargado del proyecto mediante la aplicación del método de grupo y comunidad brindará capacitación con el fin de fomentar el principio de participación social, el respeto a la identidad cultural y el modo de vida de la población de las zonas donde se desarrollen las obras constructivas, considerando la expresión comunitaria que facilitará la elaboración de los diseños del equipo interdisciplinario.

TIPOLOGÍA 3. VIVIENDA INDÍGENA:

1.- Se clasificarán dentro de este grupo, las viviendas que se construyan en los 25 territorios indígenas ubicados en seis de las provincias que conforman el país¹, y en los cuales habitan las ocho etnias que conforman la población autóctona.

2.- Las soluciones habitacionales de estas zonas deberán cumplir, en caso de ser necesario con lo estipulado en la Tipología 1 y con lo indicado en la Tipología 2 de esta normativa, siempre y cuando se atiendan sus requerimientos culturales.

3.- El diseño de esta tipología de vivienda estará acorde a los usos del espacio, considerando las tradiciones de esas comunidades de acuerdo con su etnia, procurando en todos los casos la sustentabilidad social y ambiental, así como el rescate de su cultura constructiva.

4.- El diseño en altura y en planta de las viviendas construidas en los territorios indígenas deberá definirse mediante estrategias de diseño participativo con la población beneficiaria, y

¹ Guatuso, San Carlos. Corredores, Coto Brus, Buenos Aires, Golfito, Mora, Puriscal y Pérez Zeledón, Hojancha y Nicoya, Limón, Talamanca, Matina y Siquirres, Turrialba.

cuando sea necesario atender lo estipulado en el Decreto Ejecutivo N° 40932- MP-MJP de 06 de marzo del 2018 denominado: “Mecanismo General de Consulta a Pueblos Indígenas”.

5.- Se podrá utilizar materiales sustentables, cementicios, prefabricados y modulares, cuyo diseño e implementación estructural tenga vida útil mayor o igual a 40 años. En caso de utilizar materiales flexibles en cerramientos internos, aleros y tapicheles, se deberá construir de acuerdo con las especificaciones técnicas del fabricante y debidamente protegidas contra la abrasión. La empresa desarrolladora podrá utilizar madera tratada contra el ataque químico y biológico, deseablemente certificada según las normas de INTECO. En caso de extraer la madera *in situ* se observarán las obligaciones y estipulaciones ambientales respectivas establecidas en el ordenamiento jurídico.

6.- El MIVAH dispone de diseños con tipologías de este tipo, previamente consultadas y aprobadas por los usuarios de estas zonas en anteriores proyectos, que pueden ser usados como referencia en el momento que se requieran. El MIVAH procurará hacer estas propuestas tipológicas como guías ilustrativas.