



MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ASENTAMIENTOS HUMANOS

GOBIERNO
DE COSTA RICA

LINEAMIENTOS PARA LA SELECCIÓN DE TERRENOS PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DEL SFNV

2026

*Instrumento de orientación técnica para la localización de proyectos de vivienda
bajo la modalidad de urbanización, conjunto residencial y condominio*

**Dirección de Gestión Integrada del Territorio
Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial**

Versión 1.0

San José, Costa Rica – 2026



Lineamientos para la Selección de Terrenos para Proyectos de Vivienda del SFNV

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)

Dirección de Gestión Integrada del Territorio (DGIT) con aportes de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos (DVAH)

Equipo técnico redactor:

Miguel Cortés Sánchez, DGIT

Yajaira Salazar González, DPOT

Colaboración y aportes:

Dirección de Gestión Integrada del Territorio (DGIT)

Fabio Ureña Gómez, DPOT

Geovanny Sanabria Bernúdez, DIOT

Cesar Chaves Campos, DIOT

Victoria Delgado Fernandez, DIOT

Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos (DVAH)

Eduardo Morales Quirós, DATV

Francisco Padilla Rugama, DATV

María del Carmen Arce León, DIS

Shirley López Badilla, DIS

Yamileth Guardado García, DIS

Versión 1.0

Enero, 2026

-Borrador para consulta-

En concordancia con el Decreto Ejecutivo N° 45094-MP-MIVAH



Lista de acrónimos

BANHVI – Banco Hipotecario de la Vivienda
CNE – Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias
DGIT – Dirección de Gestión Integrada del Territorio
DIOT – Departamento de Información en Ordenamiento Territorial
DDIS – Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social
DPOT – Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial
DATV – Departamento de Análisis Técnico de Vivienda
DVAH – Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos
EBAIS – Equipo Básico de Atención Integral en Salud
ICAA – Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados
IGSM – Índice de Gestión de Servicios Municipales
INVU – Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
INDER – Instituto de Desarrollo Rural
JAPDEVA – Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica
MINAE – Ministerio de Ambiente y Energía
MIVAH – Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
MOPT – Ministerio de Obras Públicas y Transportes
MIDEPLAN – Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica
PNH – Política Nacional del Hábitat
SETENA – Secretaría Técnica Nacional Ambiental
SFNV – Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
SINAC – Sistema Nacional de Áreas de Conservación
SINVI – Sistema de Identificación de Necesidades de Vivienda
SIPAI – Sistema de Priorización de Asentamientos Informales



Tabla de contenidos

1.	Introducción	5
2.	Consideraciones generales.....	6
2.1.	Objeto	6
2.2.	Alcance y naturaleza de los lineamientos	6
2.2.1.	Excepciones	7
2.3.	Coherencia con la Política Nacional del Hábitat 2020–2040.....	8
2.4.	Marco normativo.....	9
2.5.	Definiciones relevantes	11
3.	Lineamientos sobre aspectos claves para la selección de terrenos	17
3.1.	Localización	17
3.2.	Dotación de servicios públicos	18
3.3.	Amenazas	20
3.4.	Seguridad jurídica	22
3.5.	Normativa urbanística aplicable.....	23
4.	Lineamientos orientadores para la localización de proyectos.....	26
4.1.	Aplicación de SINVI y SIPAI	26
4.2.	Instrumentos de planificación urbana	27
4.3.	Jerarquía urbana	28
4.4.	Integración con el tejido urbano.....	29
4.5.	Fuentes de contaminación.....	29
4.6.	Infraestructura y equipamientos	30
4.7.	Entorno socioeconómico	30
5.	Consideraciones finales	32



1. Introducción

El acceso a un suelo seguro, legalmente viable y territorialmente adecuado constituye un requisito fundamental para garantizar la calidad y sostenibilidad de los proyectos de vivienda financiados mediante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV). La localización del terreno condiciona no solo la factibilidad urbanística y ambiental de los proyectos, sino también las oportunidades de acceso a servicios, movilidad, integración social y bienestar para las familias beneficiarias.

En cumplimiento de su rectoría sectorial en materia de vivienda, hábitat y territorio, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) establece el presente marco de lineamientos técnicos con el fin de orientar la toma de decisiones institucionales sobre la selección y localización de terrenos. Este instrumento busca fortalecer la coherencia entre las inversiones habitacionales y la planificación territorial, promover el uso eficiente del suelo y asegurar que las soluciones habitacionales se inserten en entornos seguros, accesibles y sostenibles.

Asimismo, estos lineamientos se articulan con los instrumentos técnicos, sistemas de información territorial y metodologías de priorización desarrollados por el MIVAH, de manera que las decisiones sobre localización se fundamenten en evidencia, criterios objetivos y principios de equidad territorial. Su aplicación contribuye a mejorar la gobernanza del suelo, reducir la discrecionalidad en los procesos de selección y promover proyectos de vivienda que generen mayor valor público y calidad urbana.



2. Consideraciones generales

2.1. Objeto

El objeto de este documento es establecer los lineamientos técnicos que deben aplicarse para la selección y localización de terrenos destinados al desarrollo de proyectos de vivienda financiados mediante el SFNV en la modalidad de urbanizaciones, conjuntos residenciales y condominios. Define las condiciones mínimas de admisibilidad territorial y urbanística, así como los criterios orientadores que permiten fortalecer la integración urbana, el acceso a servicios, la sostenibilidad ambiental y la seguridad física de los proyectos.

2.2. Alcance y naturaleza de los lineamientos

Los presentes lineamientos constituyen un instrumento técnico emitido por el MIVAH en el ejercicio de su rectoría sectorial. Su consideración es obligatoria para el BANHVI, las entidades autorizadas y las instancias proponentes de proyectos que aspiren a financiamiento mediante el SFNV para proyectos de vivienda en la modalidad de urbanizaciones, conjuntos residenciales y condominios, quienes deberán incorporarlos en sus normas operativas, procedimientos internos y criterios de análisis y evaluación.

Los aspectos claves establecidos en el numeral 3 de este documento poseen carácter vinculante y conforman el marco técnico oficial para determinar la elegibilidad de los terrenos. El cumplimiento de estos aspectos constituye una condición mínima para la admisibilidad de las propuestas de localización.

Por su parte, los lineamientos orientadores establecidos en el numeral 4 proporcionan criterios técnicos que permiten fortalecer la calidad urbana, territorial y social de los proyectos de vivienda. Para tal efecto, el BANHVI deberá considerar estos lineamientos en el *“Reglamento sobre Tipologías de Terrenos Aceptables para Proyectos en la Modalidad de Compra de Terreno en Verde, Construcción de Obras de Infraestructura y Viviendas (R-001-18)”* para proyectos de vivienda de



interés social que se desarrollen utilizando la figura de urbanización, conjunto residencial y condominio, con el fin de que se priorice y valore positivamente las propuestas de terrenos que cumplan con la mayoría de criterios. La incorporación de los lineamientos establecidos en el numeral 4, deberá realizarse en un plazo de seis meses.

Asimismo, la aplicación de los presentes lineamientos no se limita a la fase de preinversión o análisis inicial de las propuestas. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto Ejecutivo N.º 45094-MP-MIVAH, "*Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos de vivienda financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*", la idoneidad de los terrenos será objeto de evaluación ex-post, por lo que los criterios establecidos en este instrumento deberán ser considerados tanto en la etapa de identificación y determinación de elegibilidad como en los procesos posteriores de seguimiento, verificación y control de la adecuada localización de los proyectos financiados en el marco del SFNV.

La aplicación integral de estos lineamientos contribuye a mejorar la coherencia institucional, fortalecer la toma de decisiones basada en información técnica verificable y asegurar la alineación del sector vivienda con los objetivos nacionales en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, gestión del riesgo y lo establecido en la Política Nacional del Hábitat 2020–2040.

2.2.1. Excepciones

Los ajustes que realice el BANHVI a su normativa, con el fin de atender estos lineamientos, no aplicaran para:

- Los bonos individuales en modalidad ordinaria.
- Proyectos que tengan un trámite activo o aprobado en la plataforma APC y que cuenten con las autorizaciones institucionales necesarias para el trámite del permiso de construcción.
- Iniciativas de proyecto en las que se pueda demostrar que se ha incurrido en gastos asociados al trámite de este, como estudios hidrológicos e hidráulicos, estudios geotécnicos, diseños de sitio, estudios viales, entre otros necesarios para la obtención del permiso de construcción y para postular el proyecto ante el SFNV.



2.3. Coherencia con la Política Nacional del Hábitat 2020–2040

La Política Nacional del Hábitat 2020–2040 (PNH) establece la visión país para orientar el desarrollo territorial, urbano y habitacional bajo principios de derechos humanos, sostenibilidad, equidad, resiliencia, gestión integrada del territorio y coordinación interinstitucional. Estos principios fundamentan la manera en que el Estado debe planificar el territorio, gestionar el acceso al suelo y promover asentamientos humanos seguros, accesibles y ambientalmente responsables.

En consonancia con dicha política, los criterios aquí desarrollados incorporan una visión integral del territorio, reconociendo que la localización de proyectos de vivienda debe contribuir al bienestar de las personas, garantizar un entorno físico adecuado y favorecer la integración social y urbana. En ese marco, se retoman los enfoques de sostenibilidad ambiental, movilidad sostenible, proximidad a servicios públicos esenciales y uso eficiente del suelo, promoviendo localizaciones que reduzcan desplazamientos extensos, mejoren la calidad de vida y favorezcan estructuras urbanas compactas y equilibradas.

El espíritu de la PNH también se refleja en la incorporación de consideraciones de gestión del riesgo y adaptación climática, reconociendo que los proyectos deben desarrollarse en entornos seguros, capaces de enfrentar amenazas naturales y climáticas. Asimismo, se asume la perspectiva de equidad y universalidad, procurando condiciones de acceso equitativo a servicios, equipamientos y oportunidades urbanas, especialmente para las poblaciones en situación de vulnerabilidad.

De igual manera, se recoge la orientación de la PNH hacia la mejora de la gobernanza territorial, reforzando la importancia de decisiones basadas en información confiable, articulación interinstitucional y coherencia con los instrumentos locales de planificación. Esta visión promueve una gestión del territorio centrada en la coordinación y la eficacia pública, elementos esenciales para garantizar intervenciones habitacionales que se integren adecuadamente al entorno urbano y respondan a las necesidades reales de las comunidades.



En conjunto, la alineación con los principios y orientaciones estratégicas de la PNH asegura que la localización de proyectos de vivienda contribuya a un modelo de desarrollo territorial más justo, sostenible, resiliente e inclusivo, coherente con la visión nacional del hábitat para las próximas décadas.

2.4. Marco normativo

Los presentes lineamientos se enmarcan en el ordenamiento jurídico vigente y en las competencias asignadas al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos como rector del sector Vivienda, Hábitat y Territorio. En primer término, la Ley N.º 7052, *“Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI”*, dispone en su artículo 6 inciso i que:

*“Para el cumplimiento de sus objetivos, el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) tendrá las siguientes atribuciones y funciones:
(...)
i) Ajustar sus acciones a las políticas, los lineamientos y las directrices que dicte el Estado en materia de vivienda, desarrollo urbano y asentamientos humanos.
(...)”*

Con base en esta obligación de ajuste a las políticas públicas vigentes, corresponde al Poder Ejecutivo definir los instrumentos técnicos que orienten la actuación de los actores que integran el sector. En ese sentido, el Decreto Ejecutivo N.º 43580-MP-PLAN, *“Reglamento Orgánico del Poder Ejecutivo”*, establece en su artículo 7 inciso m al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) como el rector del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio. Asimismo, el artículo 4 inciso c del mismo cuerpo normativo señala:

*“Artículo 4.- De los Ministros en condición de Rectores Sectoriales. Son funciones de los Ministros Rectores las siguientes:
(...)
c) Emitir en conjunto con el Presidente de la República las directrices que sean necesarias para el adecuado direccionamiento de los órganos y entes que integran el sector.*



(...)"

En ejercicio de esta rectoría, se emitió el Decreto Ejecutivo N.º 45094-MP-MIVAH, *"Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos de vivienda financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda"*. Este decreto dispone en su artículo 4 que los criterios para la selección de terrenos deberán ser establecidos por el MIVAH mediante lineamientos, indicando lo siguiente:

"Artículo 4º. – Criterios para la Selección de Terrenos. Para la ejecución de los proyectos de vivienda, se requiere que se cumpla con un desarrollo sostenible inclusivo, en materia constructiva, socio cultural y económica. Los criterios de selección de terrenos serán establecidos por el MIVAH mediante lineamientos, publicitados en su sitio web, en un plazo de seis meses a partir de la publicación y entrada en vigencia de este Decreto.

Previo a que una entidad autorizada realice el análisis de un proyecto y en el marco del Modelo de Gestión para Resultados en el Desarrollo, a efecto de asegurar la generación de valor público, los proyectos de vivienda de interés social deben ser integrados con los entornos urbanos, cumpliendo con lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, Ley No. 4240 (...)

Asimismo, el BANHVI podrá solicitar la asesoría del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) cuando exista duda sobre los certificados de uso del suelo emitidos por las municipalidades (...)

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 (...)

De igual forma, el proyecto deberá contar con los permisos, aprobaciones y visados contemplados en el artículo 61 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (...)"

Por su parte, el artículo 39 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda establece que únicamente serán elegibles aquellos



proyectos que cumplan con las prioridades del Estado en materia de vivienda y que cuenten con el aval o recomendación formal del MIVAH.

Además, la Contraloría General de la República, en el informe DFOE-CIU-IAD-0004-2023, ha señalado la importancia de fortalecer la vinculación entre la aprobación de programas y proyectos financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y la política pública emitida por el ente rector sectorial. En atención a ello, estos lineamientos contribuyen a robustecer la trazabilidad técnica, la coherencia institucional y la orientación a resultados en la selección y evaluación de proyectos, consolidando un marco claro de referencia para el cumplimiento del artículo 39 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Finalmente, en cumplimiento de su rectoría sectorial, el MIVAH emitió la “Política Nacional del Hábitat 2020–2040. Ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda”, la cual fue oficializada —junto con su Plan de Acción— mediante el Decreto Ejecutivo N.º 45205-MP-MIVAH-MINAE-PLAN-MOPT. Esta política constituye el marco estratégico y programático que orienta las decisiones del sector en materia de hábitat, y sus lineamientos y acciones estratégicas sirven de base para la definición de los criterios que guían la ubicación de proyectos de vivienda.

2.5. Definiciones relevantes¹

Alineamiento: Distancia o límite físico mínimo para el emplazamiento de una edificación respecto a vías públicas, vías fluviales, arroyos, manantiales, lagos, lagunas, esteros, nacientes, zona marítimo terrestre, vías férreas, líneas eléctricas de alta tensión, zonas especiales; es emitido por la entidad competente.

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 a partir de lo dispuesto en el Transitorio IV del presente Reglamento.

¹ Tomados del Glosario de Términos y Conceptos de Uso Común en el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio. MIVAH, 2024.



Área previamente urbanizada: Todas aquellas urbanizaciones cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada y recibida por la municipalidad.

Asentamiento informal: Edificaciones e infraestructura urbana y/o rural, que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados por personas que carecen de tenencia legal del suelo y los inmuebles.

Cobertura: Área de terreno cubierta por una estructura o proyección horizontal de esta.

Cohesión social: Se refiere a la eficacia de los mecanismos instituidos de inclusión social y a los comportamientos y valoraciones de los sujetos que forman parte de la sociedad. Los mecanismos incluyen, entre otros, el empleo, los sistemas educativos, la titularidad de derechos y las políticas de fomento de la equidad, el bienestar y la protección social. Los comportamientos y valoraciones de los sujetos abarcan ámbitos tan diversos como la confianza en las instituciones, el capital social, el sentido de pertenencia y solidaridad, la aceptación de normas de convivencia, y la disposición a participar en espacios de deliberación y en proyectos colectivos.

Continuidad vial: Proceso de diseño geométrico mediante el cual la propuesta vial para una urbanización o conjunto residencial se integra de manera continua con la red vial existente.

Cuadrante urbano: Es el área urbana o ámbito territorial de desarrollo de un centro de población, donde se encuentra la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata. Los cuadrantes urbanos se ubican dentro de los distritos urbanos. Para efectos de la aplicación del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, se considera cuadrante de la ciudad al cuadrante urbano.

Densidad: Relación entre número de habitantes por hectárea en una superficie destinada a uso residencial.

Hábitat: Representa el entorno y comunidad en donde se desarrollan las personas y otros seres vivos, definido por un conjunto de factores y condiciones físicas, ambientales, sociales, económicas y culturales. Desde el enfoque de política pública, en la conceptualización del hábitat es primordial la regulación, potencialización e interrelación coordinada y participativa de todos los factores y



condiciones que inciden en el desarrollo integral de las personas y la biodiversidad, es decir, calidad de vida, seguridad, derechos humanos, competitividad e innovación, acceso a oportunidades y la sostenibilidad del ambiente.

Equipamiento social: Infraestructura destinada a la prestación de un servicio públicos y sociales (ej. salud, educación, cuido, beneficencia), el fomento de la actividad económica (ej. mercados) o la organización social (ej. salones comunales, instalaciones deportivas y recreativas), donde por lo general deben integrarse recursos humanos, técnicos, financieros y materiales.

Espacio público: Espacios de dominio público, perteneciente y administrado por municipalidades e instituciones públicas, donde puede transcurrir la vida colectiva y comunitaria al crearse, a través de un diseño arquitectónico adecuado, espacios de encuentro, recreación, esparcimiento, expresión y apropiación social. A través de la provisión de espacio público de calidad en barrios, asentamientos humanos y ciudades, se reducen las desigualdades económicas y sociales y se eleva la calidad de vida. El espacio público incluye: parques recreativos, parques centrales, parques urbanos (incluyendo los de urbanizaciones), parques biosaludables, parques de calistenia, espacios verdes públicos, plazas, canchas deportivas, bulevares y calles peatonales. Entendiendo el concepto desde esta perspectiva, el espacio público debe protegerse como un bien común inalienable y prevaleciente sobre los intereses privados.

Finca: Inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario, como unidad jurídica.

Fraccionamiento: La división de un terreno, en dos o más partes para su venta, cesión, donación, adjudicación, arrendamiento, usufructo, uso, habitación, urbanización, construcción o mera segregación.

Inmueble: Es la unidad física inscrita o no en el Registro Inmobiliario, según el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

Lote: Parte en que se divide un todo para su distribución.

Tejido urbano: Estructura físico-espacial integrada por sistemas complementarios, continuos, contiguos, conexos y complementarios entre sí, como lo son configuración predial, vialidad, espacio construido y no construido. Los anteriores sistemas delimitan un núcleo urbano determinado de escala variable.



Obras de infraestructura urbana: Aquellas que brindan soporte al desarrollo de las actividades y al funcionamiento de las ciudades, de manera tal que permiten el uso del suelo urbano. Lo anterior contemplando aspectos como la vialidad, el servicio de energía eléctrica, agua potable, gas, red de alcantarillado sanitario, de telecomunicaciones, saneamiento de aguas pluviales, evacuación de desechos sólidos, entre otros.

Ordenamiento territorial: Es la expresión espacial de las políticas sociales, ambientales y económicas. Es también un ejercicio administrativo y una política de Estado, basada en la toma de decisiones coordinadas y articuladas, con el fin de garantizar un desarrollo adecuado de los asentamientos humanos, la gestión integral de los recursos naturales y el desarrollo económico en el territorio.

Parque: Áreas arborizadas y enzacatas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, destinada a fines de recreación, descanso y ornamentación para la comunidad.

Participación ciudadana: Se entiende como el proceso que posibilita la construcción social de proyectos, programas o políticas, a través de diálogos entre los diferentes actores que componen el territorio. Establece, además, espacios de interacción, tanto durante la planificación, ejecución, así como en la evaluación de estos instrumentos.

Plan regulador: Instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

Planificación urbana: Disciplina o especialidad que estudia y gestiona interdisciplinariamente los procesos de desarrollo de las áreas urbanas, a través de instrumentos técnicos y normativos que definen condiciones para el uso, transformación y conservación del espacio urbano. Ello con el objetivo de garantizar la calidad de vida y la armonización de las actividades humanas, desde un enfoque de desarrollo sostenible, teniendo en cuenta las necesidades de los habitantes y las comunidades, así como las características de los entornos naturales y construidos.



Es una herramienta básica y fundamental para gestionar el desarrollo urbano de manera sostenible.

Plano catastrado: Es el plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito en el Catastro Nacional y sus efectos son definidos en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Predio: Porción formada por una o varias parcelas contiguas, interdependientes entre sí, y que, ubicado en una sola provincia, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores.

Propiedad: Facultad o derecho, directo e inmediato, de poseer y disponer de algo sin más limitaciones que las que la ley determina. || Bien, material o inmaterial, que le pertenece a alguien y es objeto de dominio o derecho. || Predio, finca, inmueble.

Red vial cantonal: Corresponde su administración a las municipalidades. Estará constituida por los siguientes caminos, no incluidos por el al Ministerio de Obras Públicas y Transportes dentro de la Red Vial Nacional: a. Caminos vecinales: Caminos públicos que proporcionan acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; unen caseríos y poblados con la Red Vial Nacional y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia. b. Calles locales: Vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, no clasificadas como travesías urbanas de la Red Vial Nacional. c. Caminos no clasificados: Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como caminos de herradura, sendas, veredas, que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragar los costos de mantenimiento y mejoramiento.

Red vial nacional: Corresponde su administración al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el cual la definirá según los requisitos que al efecto determine el Poder Ejecutivo, por vía de acuerdo. Esta red estará constituida por las siguientes clases de caminos públicos: a. Carreteras primarias: Red de rutas troncales, para servir de corredores, caracterizados por volúmenes de tránsito relativamente altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia. b. Carreteras secundarias: Rutas que conecten cabeceras cantonales importantes - no servidas por carreteras primarias -, así como otros centros de población,



producción o turismo, que generen una cantidad considerable de viajes interregionales o intercantionales. c. Carreteras terciarias: Rutas que sirven de colectoras del tránsito para las carreteras primarias y secundarias, y que constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región, o entre distritos importantes.

Renovación urbana: Los proyectos de renovación urbana están dirigidos a conservar las áreas urbanas, prevenir su deterioro, rehabilitar las áreas urbanas disfuncionales, o la erradicación de tugurios en los términos establecidos en su respectivo Plan Proyecto.

Retiros: Los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.

Servicios públicos: Son aquellos servicios que permiten resolver las necesidades de la población, como alumbrado, agua potable, limpieza, salud, teléfono y transporte, administrados por el Estado o por empresas privadas.

Urbanización: Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

Uso del suelo: Es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.

Vía Pública: Es todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación y que de hecho esté destinado ya, a ese uso público. Según su clase, las vías públicas se destinarán, además, a asegurar las condiciones de aireación e iluminación de los edificios que las limitan; a facilitar el acceso a los predios colindantes; a la instalación de cualquier canalización, artefacto, aparato o accesorio perteneciente a una obra pública o destinado a un uso público.

Vulnerabilidad: Condición intrínseca de ser impactado por un suceso a causa de un conjunto de condiciones y procesos físicos, sociales, económicos y ambientales. Se determina por el grado de exposición y fragilidad de los elementos susceptibles de



ser afectados - la población, sus haberes, las actividades de bienes y servicios, el ambiente - y la limitación de su capacidad para recuperarse.

Zonificación: División de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.

3. Lineamientos sobre aspectos claves para la selección de terrenos

Estos lineamientos están enfocados en los aspectos claves que determinan la idoneidad de los terrenos para el desarrollo de proyectos de vivienda financiados mediante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV). Su propósito es identificar, desde una fase de prefactibilidad, incluso antes, aquellas condiciones legales, territoriales, ambientales o de riesgo que pueden comprometer la inversión pública o impedir la implantación de soluciones habitacionales seguras, sostenibles y coherentes con la planificación urbana vigente.

Dado su carácter estratégico, estos aspectos se establecen como condiciones mínimas de cumplimiento obligatorio, cuya verificación debe realizarse antes de cualquier análisis técnico detallado por parte del BANHVI, las entidades autorizadas o los equipos profesionales responsables del proyecto. Su observancia asegura que los terrenos propuestos cumplan con los umbrales esenciales de seguridad jurídica, viabilidad territorial y coherencia con las políticas nacionales en materia de hábitat y desarrollo urbano.

3.1. Localización

La localización del terreno debe asegurar que su uso habitacional no contraviene la normativa vigente ni se ubica en espacios cuya regulación especial limite o imposibilite su urbanización. En este sentido, resulta indispensable que el terreno no se encuentre dentro de Áreas Silvestres Protegidas, Zona Marítimo Terrestre, Territorios Indígenas², o cualquier otra categoría de protección establecida por la legislación vigente.

Asimismo, en el terreno a valorar debe respetar las zonas de protección de ríos, quebradas, nacientes o pozos, conforme lo disponen la Ley Forestal, la Ley de

² Las viviendas en territorios indígenas se realizan en consideración de la normativa específica en la materia.



Aguas y la normativa técnica emitida por las instituciones competentes en materia ambiental y sanitaria.

La verificación de estas condiciones requiere una revisión integral de la cartografía oficial, complementada con constatación en sitio para asegurar que la delimitación física del terreno coincide con la información registral y catastral. La coherencia entre estas fuentes constituye un elemento crítico para la seguridad jurídica y territorial del proyecto.

Lineamientos:

- 3.1.1. Debe verificarse, contra el plano catastrado de la propiedad a postular, que el terreno se ubica fuera de Áreas Silvestres Protegidas, Zona Marítimo Terrestre y Territorios Indígenas.
- 3.1.2. Las zonas de protección deberán estar claramente identificadas conforme al alineamiento emitido por el INVU o el ICAA, según corresponda. En cualquier caso, debe garantizarse la posibilidad de desarrollar el terreno fuera de dichas áreas y sin afectar las restricciones establecidas por la normativa vigente.

3.2. Dotación de servicios públicos

La provisión de servicios públicos básicos es un elemento estructural para la implantación de cualquier proyecto habitacional. El terreno debe contar con disponibilidad inmediata o con una factibilidad técnica real, no meramente potencial, de acceso al servicio de agua potable, electricidad, telecomunicaciones, recolección de residuos sólidos y de infraestructura para la evacuación de aguas pluviales y residuales.

La disponibilidad de agua potable constituye una condición determinante, dada su relación directa con la salud pública. Para tal efecto, la constancia del operador del servicio debe basarse en evaluaciones técnicas actualizadas y asegurar que el suministro puede ser garantizado sin afectar la continuidad del servicio existente.

El manejo de aguas pluviales debe atender las características hidrológicas del sitio, evitando el riesgo de inundaciones o afectaciones a propiedades vecinas. Por su parte, el tratamiento de aguas residuales puede realizarse mediante conexión a una



red sanitaria, planta de tratamiento, o, de no existir, mediante soluciones individuales mejoradas avaladas por la autoridad competente, siempre que no se genere contaminación de cuerpos de agua o del suelo.

La disponibilidad de energía eléctrica y telecomunicaciones debe ser certificada por las empresas operadoras correspondientes. La recolección municipal de residuos sólidos constituye también un componente básico para asegurar la salubridad del proyecto y su adecuado funcionamiento a largo plazo.

Lineamientos:

- 3.2.1. El proyecto deberá contar, previo a su postulación, con disponibilidad de agua potable certificada por el prestatario del servicio, indicando la existencia de infraestructura frente a la propiedad y la reserva del caudal requerido según la cantidad de viviendas propuesta. Es indispensable que este documento se emita con la identificación registral del terreno. (En caso de no contar con disponibilidad de agua potable, ver lineamiento 3.2.6)
- 3.2.2. Debe existir certeza técnica sobre la viabilidad del manejo de aguas pluviales, asegurando que puedan ser encauzadas hacia infraestructura pública o cauces de dominio público. La solución deberá considerar la disposición final del caudal generado por el proyecto y contar con aval emitido por la municipalidad correspondiente o por el MOPT (En el caso que involucre infraestructura en la red vial nacional). La autorización de desfogue deberá presentarse como documento de respaldo.
- 3.2.3. La solución para el manejo de las aguas residuales deberá estar respaldada por acto administrativo emitido por el prestatario del servicio, ya sea para conexión a red sanitaria, aval al sistema de tratamiento en sitio o la autorización para emplear soluciones individuales. La disposición final del efluente deberá contar con el aval de las instancias competentes.
- 3.2.4. Deberá verificarse que el tamaño de los lotes resultantes sea congruente con los requerimientos técnicos del sistema de infiltración, evitando riesgos de fallas sanitarias o afectaciones a propiedades vecinas.



- 3.2.5. Se deberá contar con las certificaciones de disponibilidad de los servicios de electricidad, telecomunicaciones y recolección de residuos sólidos, según corresponda, las cuales deberán integrarse al expediente del proyecto conforme a los requisitos ordinarios del SFNV.
- 3.2.6. Cuando el proyecto requiera asumir obras de infraestructura pública para habilitar algún servicio básico, el BANHVI y las entidades autorizadas deberán asegurarse de que estas obras sean técnica y financieramente viables, evitando costos desproporcionados o incompatibles con la naturaleza y los objetivos de la vivienda financiada con fondos públicos. En el caso del servicio de agua potable, deberá contarse con la respectiva certificación de capacidad hídrica del prestatario del servicio.
- 3.2.7. Deberá existir certeza técnica, legal y operativa sobre la posibilidad de que las entidades públicas competentes reciban en donación la infraestructura de servicios básicos necesaria para el proyecto cuando así lo amerite, garantizando así la sostenibilidad de su operación y mantenimiento en el tiempo, así como la capacidad institucional para asumir los equipos e instalaciones asociados. Cuando se trate de plantas de tratamiento de aguas residuales, deberá garantizarse que el costo de operación y mantenimiento de las mismas puede ser asumido por las familias beneficiarias.

3.3. Amenazas

Un proyecto habitacional requiere necesariamente que el terreno se encuentre libre de amenazas naturales o antrópicas que comprometan la seguridad de las personas habitantes. Por ello, es indispensable verificar la ausencia de riesgos significativos asociados a inundaciones, erosión, socavación, desbordamientos, fallas geológicas, inestabilidad de taludes, hundimientos o deslizamientos.

El análisis de amenazas debe apoyarse en la cartografía oficial del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo, en estudios geotécnicos actualizados y, cuando corresponda, en la valoración de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE). En caso de identificarse amenazas, corresponde valorar la factibilidad de mitigación mediante obras técnicas. No obstante, los



lineamientos del MIVAH establecen que terrenos expuestos a amenazas de alta recurrencia o cuya mitigación implique obras de gran escala no deben considerarse admisibles, en resguardo de la inversión pública y la seguridad de la población.

También debe verificarse la ausencia de riesgos de origen antrópico, como la proximidad a líneas de transmisión eléctrica, plantas de tratamiento industrial, tuberías de hidrocarburos, servidumbres de infraestructura energética u otros elementos que representen peligros para las personas o que limiten el uso efectivo del terreno.

Lineamientos:

- 3.3.1. Deberá verificarse que el terreno no se ubica dentro de zonas de amenaza naturales identificadas, según la cartografía de la CNE o instrumentos equivalentes emitidos por las autoridades competentes. Terrenos con condiciones que comprometan la seguridad física no serán admisibles.
- 3.3.2. Cuando se identifiquen amenazas naturales, deberá existir certeza técnica sobre la posibilidad real de mitigación, avalada mediante estudios especializados y sin requerir obras de gran escala o de costo desproporcionado en relación con la naturaleza del proyecto.
- 3.3.3. Los estudios geotécnicos aportados deberán ser suficientes y actualizados, permitiendo verificar la estabilidad del terreno frente a riesgos como deslizamientos, socavaciones, erosión, inestabilidad de taludes o hundimientos, conforme a los requerimientos técnicos vigentes.
- 3.3.4. El terreno deberá encontrarse libre de riesgos de origen antrópico que puedan comprometer la salud, seguridad o habitabilidad, tales como cercanía incompatible a líneas de transmisión eléctrica, infraestructura energética, tuberías de hidrocarburos, instalaciones industriales, plantas de tratamiento, vertederos u otras fuentes de contaminación y elementos regulados por la normativa competente.
- 3.3.5. Las servidumbres existentes, especialmente las asociadas a infraestructura energética, hidráulica o de transporte de hidrocarburos, deberán estar claramente identificadas, y debe asegurarse que no



afecten la viabilidad, ubicación ni funcionalidad de las obras del proyecto habitacional.

- 3.3.6. En caso de requerirse criterios o valoraciones adicionales por parte de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE) u otra autoridad, deberá existir certeza de que las observaciones puedan ser atendidas sin comprometer la elegibilidad ni la viabilidad financiera del proyecto.

3.4. Seguridad jurídica

El desarrollo de un proyecto financiado con recursos públicos exige certeza absoluta respecto a la propiedad. Por ello, el terreno debe contar con título inscrito, plano catastrado vigente y correspondencia plena entre la información registral, catastral y verificaciones efectuadas en sitio.

Debe comprobarse que el terreno se encuentre libre de gravámenes, anotaciones preventivas, embargos, limitaciones al dominio o disputas de posesión que comprometan su transferencia. Asimismo, la persona oferente debe encontrarse legalmente legitimada para disponer de la propiedad.

La seguridad jurídica no solo protege al Estado de riesgos patrimoniales, sino que constituye un elemento clave para garantizar la continuidad del proyecto, la formalización de la tenencia y la estabilidad de las familias beneficiarias.

Lineamientos:

- 3.4.1. La finca deberá contar con título inscrito en el Registro Nacional y con un plano catastrado vigente, asegurando plena correspondencia entre la información registral, la cartografía catastral y las verificaciones realizadas en sitio.
- 3.4.2. El terreno deberá encontrarse libre de gravámenes, anotaciones, embargos, limitaciones al dominio o disputas de posesión, o de cualquier otra condición que pueda impedir o comprometer su transferencia a la persona o empresa desarrolladora o la formalización posterior a favor de las personas beneficiarias.



- 3.4.3. La persona física o jurídica que ofrece la propiedad deberá estar plenamente legitimada para disponer de ella, conforme a la documentación registral y a la normativa aplicable en materia de representación legal y actos de disposición.
- 3.4.4. Las servidumbres existentes deberán estar debidamente inscritas, definidas y ser compatibles con el desarrollo del proyecto habitacional, sin generar restricciones que comprometan su ejecución, operación o seguridad.
- 3.4.5. Deberá verificarse la inexistencia de procesos judiciales, administrativos o extrajudiciales en curso que puedan afectar la propiedad, su posesión, su uso o la viabilidad del desarrollo del proyecto.
- 3.4.6. En caso de discrepancias entre la información registral, catastral o la verificación en sitio, estas deberán ser resueltas y regularizadas antes de la postulación del proyecto, de manera que exista certeza plena sobre la delimitación, extensión y ubicación exacta del terreno.

3.5. Normativa urbanística aplicable

El terreno debe ser congruente con los instrumentos de planificación urbana y la normativa técnica municipal. El certificado de uso de suelo debe permitir de manera expresa el desarrollo habitacional en la modalidad propuesta, incluyendo las densidades máximas y parámetros urbanísticos aplicables.

El acceso por calle pública debe estar acreditado formalmente mediante acuerdo municipal o plano visado. Debe verificarse también que el desarrollo pueda ajustarse a los parámetros de retiros, alturas, cobertura, servidumbres, fraccionamiento, dimensionamiento vial y condiciones ambientales establecidas en el instrumento regulador vigente.

Finalmente, deben considerarse las regulaciones sectoriales en materia ambiental, hídrica, de infraestructura, salud y diseño constructivo, de conformidad con la normativa nacional y municipal aplicable.

Lineamientos:



- 3.5.1. El terreno deberá contar con un certificado de uso de suelo vigente, preferiblemente con una antigüedad no mayor a un año, que permita de manera expresa el uso habitacional en la modalidad propuesta, incluyendo densidad, cobertura y demás parámetros urbanísticos definidos en el instrumento aplicable.
- 3.5.2. El BANHVI y las entidades autorizadas deberán verificar la correspondencia del certificado de uso de suelo con la zonificación vigente. Cuando la zona no esté explícitamente indicada como residencial, habitacional o categoría equivalente, es recomendable solicitar criterio técnico al INVU para asegurar una correcta interpretación del instrumento de planificación.
- 3.5.3. Deberá verificarse que el desarrollo propuesto es plenamente viable conforme a los parámetros urbanísticos vigentes, incluidos densidad, retiros, alturas, cobertura, servidumbres, dimensionamiento vial, coeficientes urbanísticos y condiciones ambientales. La cantidad de soluciones habitacionales deberá ser compatible con dichos parámetros, sin requerir interpretaciones extensivas, excepciones ni ajustes que comprometan la aplicación del instrumento de planificación.
- 3.5.4. El acceso por calle pública deberá estar acreditado formalmente, ya sea mediante acuerdo municipal, plano catastrado visado conforme al artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana o su identificación en el Mapa Oficial del plan regulador vigente.
- 3.5.5. El BANHVI y las entidades autorizadas no podrán considerar terrenos que provengan de fraccionamientos y urbanizaciones desarrolladas al margen de la Ley de Planificación Urbana. Esto incluye los siguientes casos:
 - 3.5.5.1. Declaración de calles públicas al margen de lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana, como por ejemplo la conversión de servidumbres agrícolas u otras servidumbres, accesos excepcionales o franjas de terreno, en supuestas calles públicas sin cumplir los procesos formales de urbanización establecidos por ley.
 - 3.5.5.2. Segregaciones frente a calle pública existente que tengan como efecto la evasión de la cesión de áreas públicas según el artículo



40 de la Ley de Planificación Urbana. Ante la duda deberá consultarse al INVU sobre el caso específico.

- 3.5.6. No se deben promover proyectos cuyo único acceso sea por vías o servidumbres que no habiliten con certeza jurídica y técnica el acceso al terreno, tales como servidumbres de paso, servidumbres agrícolas, accesos excepcionales, derecho de vía ferroviario, carreteras de acceso restringido u otras vías cuya naturaleza jurídica no permita garantizar el ingreso adecuado al proyecto.
- 3.5.7. Es necesario verificar que una proporción significativa del terreno sea efectivamente aprovechable para el desarrollo habitacional, considerando aspectos topográficos, ambientales, hidrológicos y de servidumbres existentes. Idealmente, al menos dos tercios del predio deberían presentar condiciones aptas para su urbanización sin requerir movimientos de tierra de gran escala o intervenciones complejas.
- 3.5.8. Se debe verificar que el terreno no presenta cobertura forestal que limite su aprovechamiento, de manera que el desarrollo no dependa de la intervención de bosques, ni demande procesos extraordinarios de gestión ante MINAE, SINAC, SETENA u otras instancias ambientales. Como referencia, es preferible que al menos el 80% del predio no cuente con cobertura forestal.
- 3.5.9. El proyecto deberá ser compatible con las regulaciones aplicables en materia ambiental, hídrica, sanitaria, de infraestructura vial, de seguridad y de diseño constructivo, emitidas por las instituciones competentes.



4. Lineamientos orientadores para la localización de proyectos

Los lineamientos orientadores complementan los aspectos clave definidos para la selección de terrenos, ofreciendo criterios que permiten fortalecer la calidad urbana, territorial y social de los proyectos de vivienda financiados mediante el SFNV. Estos lineamientos representan buenas prácticas que pueden guiar la toma de decisiones hacia terrenos con mejores condiciones de integración urbana, acceso a servicios, sostenibilidad territorial y coherencia con los procesos de planificación.

A diferencia de los requisitos mínimos, estos lineamientos no son de aplicación inmediata. Sin embargo, deberán considerarse en el *“Reglamento sobre Tipologías de Terrenos Aceptables para Proyectos en la Modalidad de Compra de Terreno en Verde, Construcción de Obras de Infraestructura y Viviendas (R-001-18)”* para proyectos de vivienda de interés social que se desarrollen utilizando la figura de urbanización, conjunto residencial y condominio, con el fin de que se priorice y valore positivamente las propuestas de terrenos que cumplan con dichos lineamientos. Para tal efecto, la consideración de los lineamientos establecidos en el numeral 4, deberá realizarse en un plazo de seis meses.

En conjunto, estos lineamientos contribuyen a que la inversión pública genere mayores beneficios comunitarios, urbanos y ambientales, favoreciendo proyectos más integrados y sostenibles.

4.1. Aplicación de SINVI y SIPAI

El Sistema de Identificación de Necesidades de Vivienda (SINVI) y el Sistema de Priorización de Asentamientos Informales (SIPAI) constituyen herramientas oficiales del MIVAH diseñadas para orientar la inversión pública hacia los territorios y comunidades con mayores necesidades relativas.

El SINVI permite identificar distritos con niveles más altos de demanda habitacional insatisfecha, mientras que el SIPAI clasifica asentamientos informales según su vulnerabilidad física, social y urbana.



Su incorporación como criterio orientador permite que la selección de terrenos contribuya de forma más efectiva a la equidad territorial, atendiendo áreas donde los proyectos de vivienda generan un mayor beneficio social.

Lineamientos orientadores

- 4.1.1. Priorizar los terrenos propuestos para proyectos dirigidos a atender distritos con valores SINVI relativamente altos, de conformidad con el instrumento de prelación establecido por el MIVAH, en comparación con otras alternativas de localización consideradas en un mismo proceso.
- 4.1.2. Valorar positivamente proyectos destinados a la atención de asentamientos informales con mayores niveles de prioridad según el SIPAI, tomando en cuenta su posición relativa dentro del cantón o región.
- 4.1.3. Utilizar la información oficial y actualizada del SINVI y del SIPAI como referencia para fundamentar la pertinencia territorial del proyecto, en el marco de los procesos institucionales de análisis y priorización.

4.2. Instrumentos de planificación urbana

La existencia de normativa urbana clara y actualizada ofrece certeza técnica y jurídica para el desarrollo de proyectos de vivienda. Cuando el terreno se ubica dentro del ámbito de aplicación de un plan regulador, preferiblemente actualizado e incorporando la variable ambiental, se dispone de parámetros definidos para usos del suelo, densidades, retiros, condiciones ambientales y demás regulaciones urbanísticas. Esto reduce riesgos de interpretación, facilita la coordinación interinstitucional y permite una inserción coherente del proyecto en la estructura urbana.

Asimismo, resulta deseable que los terrenos se ubiquen en cuadrantes urbanos, áreas de expansión urbana o zonas previamente urbanizadas, donde existe mayor consolidación de infraestructura y servicios. También se considera especialmente positivo cuando la localización se inserta en Zonas de Renovación Urbana o en



programas municipales de renovación urbana establecidos conforme a la Ley de Planificación Urbana.

Lineamientos orientadores:

- 4.2.1. Preferir terrenos ubicados en zonas con plan regulador vigente y actualizado, idealmente con variable ambiental incorporada.
- 4.2.2. Priorizar localizaciones dentro de cuadrantes urbanos, áreas de expansión o zonas previamente urbanizadas.
- 4.2.3. Valorar positivamente la inserción de proyectos en Zonas de Renovación Urbana o dentro de programas municipales de renovación urbana.

4.3. Jerarquía urbana

La jerarquía del asentamiento humano influye significativamente en la funcionalidad, sostenibilidad y nivel de oportunidades que ofrece un proyecto habitacional. Ciudades intermedias, cabeceras de cantón o de distrito suelen disponer de infraestructura consolidada, mejores redes de transporte público, mayor oferta institucional y servicios de mayor alcance. Localizar proyectos en zonas con mayor capacidad de soporte urbano contribuye a mejorar la inclusión social, reducir tiempos de desplazamiento y fortalecer la sostenibilidad del proyecto.

Lineamientos orientadores:

- 4.3.1. Preferir terrenos ubicados en ciudades intermedias, cabeceras de cantón o cabeceras de distrito con infraestructura urbana consolidada.
- 4.3.2. Considerar positivamente cantones con gestión municipal activa en ordenamiento territorial, control urbano y atención de asentamientos informales. Se sugiere la consideración del Índice de Gestión de Servicios Municipales de la Contraloría General de la República (IGSM)
- 4.3.3. Valorar, cuando corresponda, terrenos de propiedad estatal con condiciones territoriales favorables.



4.4. Integración con el tejido urbano

La articulación del proyecto con la estructura urbana circundante mejora la conectividad, reduce costos de infraestructura, facilita la movilidad cotidiana y favorece la cohesión social. Un terreno conectado a la red vial existente, próximo a equipamientos sociales y articulado con la trama urbana tiene mayores probabilidades de consolidar un entorno seguro, funcional y sostenible para las familias.

Por el contrario, localizaciones aisladas o desconectadas suelen requerir inversiones adicionales y pueden limitar la accesibilidad y la integración comunitaria.

Lineamientos orientadores:

- 4.4.1. Priorizar terrenos insertos o contiguos al tejido urbano consolidado o en proceso de consolidación.
- 4.4.2. Valorar positivamente localizaciones que permitan la continuidad vial y de la estructura urbana existente.
- 4.4.3. Evitar terrenos ubicados en zonas aisladas o desarticuladas, sin perspectivas claras de integración urbana.

4.5. Fuentes de contaminación

La calidad ambiental del entorno es determinante para el bienestar y salud de las familias beneficiarias. Se recomienda evitar terrenos expuestos a fuentes relevantes de contaminación atmosférica, sónica, lumínica o electromagnética, así como aquellos ubicados cerca de actividades industriales, infraestructuras energéticas o sitios que puedan generar riesgos sanitarios.

Lineamientos orientadores:

- 4.5.1. Preferir terrenos alejados de fuentes significativas de contaminación o actividades de alto impacto.
- 4.5.2. Considerar positivamente terrenos ubicados en entornos saludables, con buena calidad ambiental y bajos niveles de exposición a riesgos.
- 4.5.3. Evitar localizaciones donde la cercanía a actividades industriales o infraestructuras de alto impacto pueda afectar la habitabilidad.



4.6. Infraestructura y equipamientos

El acceso a equipamiento y servicios sociales constituye uno de los factores más relevantes para la calidad de vida. Resulta deseable que los terrenos se ubiquen cerca de servicios de salud, centros educativos, transporte público, comercios básicos, espacios públicos y equipamientos sociales, sea a distancias caminables o mediante recorridos razonables en transporte público. Una adecuada conectividad peatonal y vehicular también contribuye al funcionamiento del proyecto y a la seguridad de sus habitantes.

Lineamientos orientadores:

- 4.6.1. Preferir terrenos con acceso caminable o mediante transporte público a servicios de salud, educación primaria y secundaria.
- 4.6.2. Priorizar terrenos con acceso consolidado a transporte público formal y con conectividad vial adecuada.
- 4.6.3. Valorar positivamente la cercanía a comercio básico, espacio público y equipamiento social.

4.7. Entorno socioeconómico

El contexto social y comunitario del terreno puede influir en la integración de las familias y en la sostenibilidad del proyecto. La presencia de organización comunal, programas de intervención social o cultural, infraestructura social activa y redes de acompañamiento pueden fortalecer la convivencia, la gobernanza comunitaria y la apropiación del proyecto por parte de sus habitantes.

En proyectos de relocalización, la evaluación del arraigo territorial es un elemento relevante para la estabilidad social y emocional de las familias.

Lineamientos orientadores:

- 4.7.1. Valorar positivamente la existencia de organizaciones comunales formales o grupos comunitarios activos.
- 4.7.2. Valorar positivamente terrenos ubicados en zonas donde existan programas o intervenciones institucionales de carácter social, educativo o comunitario.



- 4.7.3. Considerar el arraigo territorial cuando el proyecto incluya población relocalizada o en proceso de consolidación social. El sitio debe permitir el mantenimiento de las redes de apoyo familiar, el acceso a fuentes de empleo preexistentes y la continuidad de la dinámica socioeconómica de las familias, evitando desplazamientos forzados hacia zonas sin vínculos funcionales para las personas potenciales habitantes.



5. Consideraciones finales

La adecuada selección de terrenos para el desarrollo de proyectos de vivienda financiados mediante el SFNV requiere un análisis integral que considere, de manera articulada, las variables legales, territoriales, ambientales, sociales, urbanísticas y técnicas incluidas en estos lineamientos. Cada una de ellas aporta elementos esenciales para asegurar que la inversión pública se oriente hacia la mejora de las condiciones de vida de la población, eligiendo terrenos con condiciones favorables para su transformación en soluciones habitacionales seguras, funcionales y sostenibles.

La verificación rigurosa de estas variables debe sustentarse en información institucional confiable y, cuando sea necesario, en la inspección directa del sitio, lo cual permite confirmar la correspondencia entre la documentación aportada y la realidad física del terreno. Este contraste es fundamental para garantizar certeza sobre la viabilidad del proyecto y para descartar propiedades que presenten restricciones insalvables o incompatibilidades estructurales con la normativa vigente.

En conjunto, estos lineamientos proporcionan un marco técnico y orientador que fortalece la toma de decisiones del BANHVI y de las entidades autorizadas, promoviendo la selección de terrenos con condiciones que favorezcan la integración urbana, el acceso a servicios, la reducción de riesgos y la consolidación de entornos habitables de calidad. Su aplicación sistemática contribuye a una gestión más eficiente, transparente y coherente con los principios rectores del sector vivienda y con los objetivos de la Política Nacional del Hábitat.

Con ello se reafirma la importancia de que cada terreno evaluado cumpla, desde el inicio, con las condiciones mínimas necesarias para su desarrollo, de manera que los proyectos de vivienda resultantes puedan responder adecuadamente a las necesidades de las familias y al interés público que orienta la acción del Estado.