



**MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ASENTAMIENTOS HUMANOS**

**GOBIERNO
DE COSTA RICA**

LINEAMIENTOS PARA LA PRELACIÓN TERRITORIAL

*(PRIORIZACIÓN DE CANTONES, DISTRITOS O COMUNIDADES)
PARA LA UBICACIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES
FINANCIADOS POR EL SFNV*

2026

**EQUIPO TÉCNICO:
DVAH - MIVAH**

Enero 2026

**Versión 1.0
San José, Costa Rica – 2026**



Contenido

Contenido	2
Acrónimos	3
2. Introducción	4
3. Justificación	6
4. Marco institucional y legal	8
5. Objeto	12
6. Población objetivo	12
7. Naturaleza del instrumento y relación con el Anexo de selección/adquisición de terrenos	15
8. Insumos e instrumentos oficiales	17
9. Productos obligatorios del MIVAH (publicación y transparencia).....	20
10. Metodología práctica para aplicar la prelación territorial (paso a paso)	22
11. EXCEPCIONES: CRITERIOS DE FLEXIBILIDAD TÉCNICA	27
Anexo a: Plantilla de solicitud al MIVAH para análisis y priorización de ubicación de proyectos	30
Anexo b: Ficha Técnica de Prospección y Priorización de Ubicación de Proyectos	32



Acrónimos

AAIL: Asentamientos Informales.
BANHVI: Banco Hipotecario de la Vivienda.
BFV: Bono Familiar de Vivienda.
CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
CGR: Contraloría General de la República.
DVAH: Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos del MIVAH.
EA: Entidad Autorizada.
EC: Empresa Constructora.
ED: Empresa Desarrolladora.
FOSUVI: Fondo de Subsidios para la Vivienda.
GpRD: Gestión para Resultados en el Desarrollo.
MAS: Modelo de Acompañamiento Social.
MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.
PNDIP: Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública.
PNH: Política Nacional del Hábitat.
SFNV: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
SINIRUBE: Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado.
SINVI: Sistema de Identificación de Necesidades de Vivienda.
SIPAI: Sistema para la Priorización de Asentamientos Informales.



2. Introducción

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) constituye uno de los principales instrumentos del Estado costarricense para garantizar el acceso a una vivienda adecuada, especialmente para hogares y poblaciones en condición de vulnerabilidad. Sin embargo, el país enfrenta un desafío estructural: la magnitud de las necesidades habitacionales -expresadas tanto en el déficit habitacional cuantitativo como en el déficit cualitativo- supera de manera sostenida la disponibilidad de recursos y la capacidad de ejecución anual del Sistema. Esta condición obliga a mejorar continuamente los mecanismos de orientación, focalización y eficiencia del gasto público, de manera que la inversión social alcance a quienes más la requieren y genere el mayor impacto posible en la reducción del rezago habitacional y en la mejora del hábitat.

En este contexto, el Decreto Ejecutivo N.º 45094-MP-MIVAH dispone que el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), en coordinación con el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), impulsará el desarrollo de proyectos habitacionales financiados por el SFNV mediante una prelación para la ubicación de proyectos, basada en criterios técnicos y sociales definidos por el MIVAH y consultables en su sitio web institucional.

Esta prelación no se entiende como una restricción meramente administrativa, sino como un instrumento rector orientado a asegurar que la oferta de proyectos habitacionales “tope” mejor con la demanda socioterritorial, priorizando aquellos territorios en los que convergen mayores necesidades de vivienda adecuada, mayores presiones sobre el suelo urbano y mayores riesgos de reproducción de informalidad y precariedad habitacional.

La demanda socioterritorial de vivienda adecuada no se expresa únicamente en los indicadores del déficit habitacional. También se manifiesta en la expansión de asentamientos informales, en condiciones de vulnerabilidad urbana, exposición a amenazas y riesgo, inseguridad en la tenencia, precariedad de infraestructuras y servicios, y deterioro del entorno. De ahí que la prelación territorial deba incorporar explícitamente un enfoque de atención a la informalidad que incluya intervenciones en sitio cuando sea técnica y socialmente viable, procesos de mejoramiento integral, regularización o renovación urbana, y, en los casos estrictamente necesarios, reasentamientos planificados que minimicen el desarraigo y preserven redes sociales, oportunidades de empleo y acceso a servicios esenciales.

Este Anexo Técnico se concibe como una guía práctica y estandarizada, aplicable por los distintos actores del SFNV (BANHVI, entidades autorizadas, desarrolladores, organizaciones sociales y gobiernos locales), con el acompañamiento técnico del MIVAH. Su propósito es doble:

- Construir y publicar una prelación territorial oficial, mediante la definición de categorías y territorios prioritarios (cantones, distritos, comunidades, sectores o asentamientos) donde la inversión del SFNV deba orientarse preferentemente.



Lineamientos para Prelación Territorial Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

- Aplicar esa prelación a iniciativas concretas de proyecto, mediante un procedimiento simple de filtros, verificación y dictamen, de manera que cada propuesta cuente con una justificación territorial trazable, transparente y alineada con los objetivos del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio.

Para cumplir ese propósito, este Anexo se apoya en instrumentos y sistemas de información oficiales que fortalecen la capacidad político-técnica del MIVAH para orientar inversiones públicas con base en evidencia. En particular, se articulan:

- El SINVI, como referencia para identificar distritos con mayores necesidades habitacionales y rezago.
- El SIPAI y el Catálogo/Registro de Asentamientos Informales, para priorizar asentamientos y condiciones críticas asociadas a la informalidad.
- El Modelo Mi Barrio, como marco de intervención y selección de estrategias (mejoramiento integral, regularización, renovación, formalización o reasentamiento, y abordajes mixtos).
- El Atlas de Centralidades Urbanas, como apoyo para valorar integración urbana y proximidad funcional a servicios y oportunidades.

Es importante precisar el alcance de estos lineamientos. La prelación territorial que aquí se establece opera a escala de territorios (cantón/distrito/comunidad/sector/asentamiento) y constituye un filtro rector inicial para orientar la ubicación de proyectos. Este Anexo no sustituye ni se traslapa con el Anexo Técnico de Lineamientos para la Selección y Adquisición de Terrenos, el cual corresponde a una escala distinta y se enfoca en la evaluación detallada de predios específicos (condiciones de admisibilidad territorial/urbanística predial, riesgos, servicios, normativa aplicable, seguridad jurídica y demás criterios técnicos).

En otras palabras: este Anexo responde a la pregunta “¿en qué territorios conviene invertir primero?”; el Anexo de terrenos responde a “¿en cuál terreno específico es viable y pertinente invertir dentro de esos territorios?”. Ambos instrumentos deben ser congruentes y complementarios: la prelación territorial orienta la inversión hacia zonas prioritarias y la selección de terrenos asegura que los predios elegidos cumplan con condiciones técnicas, legales y urbanas adecuadas.

Finalmente, este Anexo busca promover una implementación clara y homogénea en todo el SFNV, reduciendo discrecionalidad y fortaleciendo la rendición de cuentas. Para ello, el MIVAH dispondrá de herramientas operativas (formatos oficiales) que permitan estandarizar la solicitud, el análisis y el dictamen de prelación territorial. Dichas herramientas facilitan la aplicación por parte de proponentes y la revisión técnica por parte del MIVAH, incrementando la transparencia del proceso y la calidad de las decisiones de inversión pública en vivienda y, por ende, el valor público que estas generan.



3. Justificación

El SFNV constituye un instrumento central de política pública para garantizar el acceso a vivienda adecuada; no obstante, enfrenta la condición estructural de que las necesidades habitacionales -expresadas en el déficit cuantitativo y cualitativo- superan la disponibilidad de recursos y la capacidad anual de ejecución del Sistema. Esta brecha obliga a adoptar mecanismos técnicos de priorización que orienten la inversión hacia territorios donde la necesidad es mayor y donde la localización de proyectos genera impactos sostenibles en términos de integración urbana, acceso a oportunidades y reducción del rezago.

En ese marco, la prelación territorial para la ubicación de proyectos habitacionales debe cumplir la función estratégica de alinear la oferta con la demanda socioterritorial, evitando que la inversión se defina únicamente por disponibilidad coyuntural de suelo o por incentivos de corto plazo. Al establecer criterios claros y públicos, la prelación permite que el SFNV enfoque su cartera de proyectos en cantones, distritos, comunidades o sectores donde confluyen: (i) mayores niveles de déficit habitacional y precariedad; (ii) mayores presiones por informalidad; y (iii) condiciones urbanas que hagan viable una inserción integrada en la ciudad (o, cuando sea necesario, soluciones de reasentamiento que no provoquen desarraigo).

Además, la prelación responde a la necesidad de evitar efectos no deseados de la inversión habitacional, tales como: expansión dispersa, localización periférica sin servicios ni transporte, incremento de tiempos/costos de movilidad, pérdida de redes comunitarias, y reproducción de segregación socioespacial. En términos de política pública, la localización importa tanto como la cantidad de viviendas; un proyecto mal ubicado puede generar altos costos sociales y fiscales (por extensión de infraestructura y servicios, presión sobre equipamientos y mayores subsidios indirectos), mientras que un proyecto bien ubicado puede consolidar centralidades, reducir vulnerabilidades y mejorar el acceso efectivo a oportunidades.

Un componente crítico de esta justificación es la realidad de los asentamientos informales. Una proporción significativa de la demanda de vivienda adecuada se expresa en la informalidad urbana, en forma de inseguridad de tenencia, exposición a riesgos, deterioro ambiental, carencias de infraestructura, hacinamiento y viviendas no dignas. Por ello, la prelación territorial debe incluir explícitamente la atención a asentamientos informales como parte del “dónde invertir”, orientando intervenciones en sitio cuando sea viable (mejoramiento integral, regularización, renovación urbana o formalización/titulación) y, en casos estrictamente necesarios, reasentamientos planificados. En estos últimos, la prelación debe privilegiar ubicaciones que minimicen el desarraigo, asegurando proximidad funcional a redes sociales, empleo, educación, salud



Lineamientos para Prelación Territorial
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

y transporte, y evitando desplazar a las poblaciones hacia territorios desconectados de su vida cotidiana.

La prelación territorial también se justifica como instrumento de transparencia, trazabilidad y rendición de cuentas. Al convertir criterios en un procedimiento estandarizado (filtros, categorías y dictámenes), se reducen márgenes de discrecionalidad y se fortalece la legitimidad institucional de las decisiones de inversión. En particular, la prelación permite que el MIVAH, en su rol rector, defina y publique un mapa/listado de priorización que sea consultable por todas las partes interesadas, y que sirva como referencia común para BANHVI, entidades autorizadas, desarrolladores y organizaciones sociales. Este diseño es coherente con el mandato del Decreto Ejecutivo 45094, que establece que la prelación se definirá mediante criterios del MIVAH y podrá consultarse en su sitio web.

Asimismo, la prelación territorial se justifica como un mecanismo de coherencia interinstrumental. Este Anexo opera a escala territorial y constituye un filtro rector inicial, que define “dónde conviene invertir primero”. No sustituye la evaluación de predios específicos, que corresponde al instrumento de selección y adquisición de terrenos, centrado en la admisibilidad/viabilidad técnica y urbana del terreno y en verificaciones prediales (riesgos, normativa, servicios, seguridad jurídica, etc.).

La existencia de ambos instrumentos -prelación territorial y selección de terrenos- permite mejorar la calidad de la inversión pública: primero se prioriza el territorio por necesidad e integración; luego se elige el predio con criterios técnicos detallados.

Finalmente, este Anexo fortalece la rectoría política-técnica del MIVAH, al apoyarse en instrumentos oficiales basados en evidencia (SINVI, SIPAI, Modelo Mi Barrio, Atlas de Centralidades Urbanas), convirtiéndolos en un procedimiento operativo y aplicable. Con ello, el MIVAH no solo orienta la inversión del SFNV hacia territorios prioritarios, sino que también mejora la eficiencia del gasto público, la equidad territorial y la sostenibilidad urbana de las soluciones habitacionales, en coherencia con la rectoría sectorial y los objetivos de vivienda adecuada e integración urbana.



4. Marco institucional y legal

4.1. Sustento normativo del Anexo de prelación territorial

El presente Anexo Técnico se sustenta en el siguiente marco institucional y jurídico:

- Decreto Ejecutivo N.° 45094-MP-MIVAH (Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del SFNV).
 - Establece expresamente la prelación para la ubicación de proyectos, disponiendo que la prelación de cantones, distritos o comunidades se definirá mediante criterios de priorización definidos por el MIVAH, los cuales deberán publicarse en el sitio web institucional; y que la priorización geográfica podrá consultarse en dicho sitio.
 - Vincula la acción del MIVAH y BANHVI al marco de la Ley N.° 7052 (LSFNV) y referencia el Artículo 51 como base para impulsar proyectos del SFNV para personas y grupos familiares.
 - Reconoce además que la definición de criterios para selección de terrenos debe desarrollarse en un anexo específico y con lineamientos propios (otra escala de aproximación), también publicitados en el sitio web.
 - Reitera, por Transitorio, el mandato de emitir/actualizar y divulgar en web los lineamientos de prelación territorial, los criterios de selección de terrenos y otros anexos técnicos.
- Ley N.° 7052 (Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI):
 - Provee el marco legal del SFNV, sus fines, competencias y mecanismos de inversión pública en vivienda (referida por el Decreto 45094 como base de la acción institucional).
- Reglamento para la determinación de población beneficiaria de los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 (BANHVI, publicado en La Gaceta, alcance y fecha según lo indicado por el Decreto).
 - El Decreto 45094 establece que la población objetivo se identificará y seleccionará mediante criterios de elegibilidad del BANHVI, según este Reglamento.
 - El Reglamento define su objetivo y alcance como mecanismo obligatorio para entidades autorizadas en proyectos al amparo del art. 59, asegurando un proceso sistematizado y documentado técnicamente.
- Normativa complementaria vinculada a integración urbana, espacio público y planificación urbana:
 - El Decreto 45094 promueve que los proyectos dinamicen el espacio urbano mediante cesión de áreas públicas, conectividad y movilidad, fortalecimiento del tejido social, y



Lineamientos para Prelación Territorial Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

refiere concordancia con la Ley de Planificación Urbana (Ley N.° 4240), habilitando al MIVAH para emitir instrumentos técnicos de orientación.

4.2. Rectoría, roles y responsabilidades institucionales

- 4.2.1 Rol del MIVAH (rectoría sectorial):

En cumplimiento de su rectoría en vivienda, hábitat y territorio, el MIVAH tiene la responsabilidad de:

- Definir criterios de prelación territorial para orientar la ubicación de proyectos del SFNV (cantones/distritos/comunidades), y publicarlos en su sitio web dentro del plazo dispuesto, garantizando consulta pública/ciudadana y transparencia.
- Elaborar y mantener instrumentos técnicos que fortalezcan la integración urbana, la sostenibilidad del hábitat y la eficiencia de la inversión pública en vivienda, incluyendo lineamientos complementarios cuando corresponda.
- Emitir un dictamen/criterio técnico de prelación territorial (resultado de estos lineamientos), entendido como recomendación/aval sectorial respecto a la prioridad del territorio (no sobre la aptitud predial).

- 4.2.2 Rol del BANHVI (control, fiscalización, evaluación y mejora):

El Decreto establece que el BANHVI realizará el control y fiscalización del cumplimiento de normativa durante la ejecución de proyectos del SFNV y efectuará una evaluación integral que incluya valoración de impacto social, remitiendo al MIVAH los informes correspondientes para acciones de mejora.

En consecuencia, el BANHVI:

- Utiliza la prelación territorial como insumo rector para coherencia de inversiones.
- Retroalimenta al MIVAH (evidencia de resultados, brechas y ajustes necesarios) para fortalecer el ciclo de política pública.

- 4.2.3 Rol de las Entidades Autorizadas, desarrolladores y organizaciones sociales:

Las entidades autorizadas, desarrolladores y organizaciones sociales:

- Deben formular iniciativas con base en la prelación territorial publicada por MIVAH, y presentar la información mínima requerida por los instrumentos operativos (Plantilla/Ficha) definidos por el MIVAH.
- Realizan la identificación y verificación de población objetivo conforme el Reglamento BANHVI y Los mecanismos automatizados/plataformas definidas.
- avanzan a la etapa predial únicamente cuando corresponda, aplicando el Anexo de selección y adquisición de terrenos.

4.3. Población objetivo y vínculo con SINIRUBE



Lineamientos para Prelación Territorial Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

El Decreto 45094 dispone que la población objetivo de programas del SFNV se identifica y selecciona mediante criterios de elegibilidad establecidos por BANHVI, según el Reglamento correspondiente (art. 59), con referencia expresa a su publicación oficial.

Este Anexo de prelación territorial:

- No define población objetivo ni reemplaza el Reglamento.
- Complementa el proceso de inversión al garantizar que la ubicación territorial de los proyectos sea coherente con la demanda y la integración urbana.

Adicionalmente, el Reglamento introduce un criterio complementario por disminución del desarraigo, que considera relación entre residencia actual y ubicación del proyecto (arraigo cuando se ubican en el mismo distrito) y verificación de servicios básicos/equipamiento social en un radio determinado, como parte del proceso de verificación.

Este criterio se articula conceptualmente con el componente de “no desarraigo” incluido en la prelación territorial, especialmente para reasentamientos y traslados.

En cuanto a la gestión de información social y plataformas, el Reglamento regula el acceso, condiciones y deberes de confidencialidad para uso de la plataforma administrada por SINIRUBE, incluyendo convenios, confidencialidad y obligaciones de tratamiento de datos personales.

4.4. Articulación con el Anexo de selección y adquisición de terrenos

Este Anexo define la prelación territorial (escala cantón/distrito/comunidad/asentamiento); es decir, dónde conviene orientar la inversión del SFNV primero, con base en necesidad y criterios de integración.

La evaluación técnica de un predio específico (aptitud predial, seguridad jurídica, dotación de servicios, normativa urbanística aplicable y demás verificaciones detalladas) se regula por el instrumento separado de Lineamientos para la selección de terrenos para proyectos de vivienda del SFNV, cuyo objeto enfatiza la selección/localización predial y la coherencia de inversiones con planificación territorial y evidencia técnica.

Por tanto:

- La prelación territorial no debe exigir, como condición de entrada, verificaciones prediales exhaustivas (que corresponden al otro Anexo).
- Sí puede establecer “filtros puente” de coherencia territorial a escala amplia (por ej.: integración urbana/centralidades), dejando el detalle técnico al Anexo de terrenos.

4.5. Transparencia, mejora regulatoria y consulta pública.

El Decreto 45094 documenta que fue sometido a consulta pública (Ley General de la Administración Pública) y que se realizaron ajustes a partir de observaciones recibidas.



Lineamientos para Prelación Territorial Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

Asimismo, reconoce que la propuesta no crea ni modifica trámites vinculados a administrados, en el marco del Reglamento de Mejora Regulatoria (exceso de requisitos).

En coherencia con ello, este Anexo:

- Prioriza procedimientos simples, estandarizados y trazables.
- Minimiza cargas innecesarias en etapa de prelación (sin sustituir controles prediales).
- Refuerza transparencia mediante publicación web de la prelación territorial y su metodología.

4.6. Reglamento de Operaciones del SFNV: Artículo 30 (responsabilidad de la Entidad Autorizada)

El Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda asigna a las Entidades Autorizadas (EA) responsabilidades directas en la formulación y conducción de iniciativas habitacionales. En particular, el Artículo 30 establece que cada EA es responsable de elegir el grupo organizado, aprobar el proyecto cuando proceda, presentarlo ante el BANHVI conforme el Reglamento, y fiscalizar las tareas del grupo y de los profesionales responsables de las obras.

En consecuencia, este Anexo Técnico de prelación territorial se articula operativamente con ese mandato, en tanto:

- La EA debe integrar, desde la etapa inicial de formulación, la priorización territorial definida por el MIVAH (prelación cantón/distrito/comunidad/asentamiento) como condición de consistencia sectorial previa a la presentación del proyecto al BANHVI.
- La “responsabilidad” y “fiscalización” señaladas en el Art. 30 respaldan que la EA aplique los formatos operativos (Plantilla de solicitud y Ficha de dictamen de prelación) y mantenga trazabilidad de la decisión territorial, sin sustituir el análisis predial propio del Anexo de selección/adquisición de terrenos.

De acuerdo con el Reglamento: *Para recibir los beneficios de los programas regulados por el presente Reglamento, el proyecto deberá ser presentado al BANHVI por la entidad autorizada (...) solo serán elegibles aquellos proyectos que cumplan con las prioridades del Estado en materia de vivienda, para lo cual deberán contar con el aval o recomendación formal del MIVAH.*



5. Objeto

Establecer los criterios y el procedimiento para definir la prelación/priorización territorial (cantones, distritos, comunidades o sectores) donde el SFNV debe orientar oferta e inversiones en proyectos habitacionales, de forma congruente con el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, la demanda asociada a asentamientos informales, y el principio de integración urbana (acceso a oportunidades y servicios), con énfasis en evitar desarraigo en reasentamientos.

6. Población objetivo

6.1. Principio general y marco rector

La población objetivo de los programas habitacionales financiados por el SFNV será identificada y seleccionada mediante criterios de elegibilidad establecidos por el BANHVI, aplicando el Reglamento para la determinación de población beneficiaria de los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley N.º 7052, aprobado por Junta Directiva del BANHVI y publicado en La Gaceta en 2022, según lo dispone el Decreto Ejecutivo N.º 45094.

Para otras modalidades y programas que no estén al amparo del Artículo 59, la población objetivo será definida por el BANHVI, considerando los criterios establecidos por el MIVAH en sus políticas públicas y demás instrumentos, orientados a propiciar la integración social mediante la inclusión de familias de diferentes estratos socioeconómicos.

6.2. Alcance del Reglamento BANHVI (Art. 59) y obligatoriedad de aplicación

El Reglamento BANHVI tiene como objetivo identificar y seleccionar la población beneficiaria de proyectos financiados al amparo del Art. 59, mediante condiciones, criterios, procedimientos y mecanismos de control, para asegurar un proceso de escogencia sistematizado, sustentado y documentado técnicamente.

Su aplicación es obligatoria para las entidades autorizadas (públicas o privadas) que componen el SFNV, en proyectos financiados bajo el Art. 59. En consecuencia, estos lineamientos de prelación territorial:

- No sustituyen el procedimiento de identificación/selección de beneficiarios (que se rige por el Reglamento).
- e articulan como un complemento: orientan “dónde invertir primero” (prelación territorial), mientras que el Reglamento define “quiénes son” y “cómo se seleccionan” las personas y núcleos familiares beneficiarios.

6.3. Plataforma de población potencial beneficiaria (SINIRUBE) y trazabilidad



Lineamientos para Prelación Territorial Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

Para proyectos financiados al amparo del Art. 59, el Reglamento dispone el uso de una Plataforma integrada al SINIRUBE, que aplica de manera predeterminada, automatizada y simultánea las condiciones básicas y criterios de identificación.

La Plataforma genera listados de tramitación e incorpora controles como: verificación de registro en SINIRUBE (con información actualizada) y exclusión de duplicidades en otras listas.

Implicación para este Anexo: en la formulación y dictamen de prelación territorial, la caracterización de la demanda/población (cuando aplique) deberá considerar la trazabilidad y consistencia con estos listados y procedimientos, sin replicar ni redefinir los criterios de elegibilidad.

6.4. Enfoque de vulnerabilidad y condiciones de atención prioritaria

El Reglamento contempla distintos perfiles de población que pueden integrar la población preliminar potencial beneficiaria mediante información socioeconómica y registros institucionales (CCSS/IMAS/otros), incluyendo, por ejemplo, personas o núcleos familiares que habitan en asentamientos informales (identificados mediante datos de tenencia disponibles en RIS) y población en vulnerabilidad social identificada por condiciones como hacinamiento, características físicas de la vivienda e ingresos, entre otros.

Implicación para la prelación territorial: los territorios priorizados por SINVI/SIPAI y los enfoques del Modelo Mi Barrio deben facilitar que la oferta del SFNV se alinee con estas necesidades, pero la determinación individual de beneficiarios se mantiene bajo el Reglamento BANHVI.

6.5. Criterio complementario por disminución del desarraigo

El Reglamento incorpora un criterio complementario por disminución del desarraigo, que considera la relación entre el lugar de residencia actual y la ubicación del proyecto; reconoce arraigo cuando la residencia actual se ubica en el mismo distrito del proyecto, y además dispone la verificación de que la población beneficiaria esté en la zona de influencia de servicios básicos y equipamiento social (hasta un radio definido).

Relación con este Anexo: Este criterio refuerza la pertinencia de los filtros de integración urbana y no desarraigo en la prelación territorial, especialmente en proyectos con traslados o reasentamientos. No obstante, la aplicación formal del criterio y su verificación procedimental se mantienen en el marco del Reglamento y de las verificaciones propias de la Entidad Autorizada.

6.6. Acceso a la Plataforma y protección de datos personales

El acceso a la Plataforma (administrada por SINIRUBE) es de uso exclusivo del personal autorizado, y su autorización requiere cumplir condiciones como la suscripción de convenios y contratos de confidencialidad, y procesos de capacitación coordinados por BANHVI.

Además, el Reglamento impone un deber de confidencialidad para quienes intervengan en el



Lineamientos para Prelación Territorial
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

tratamiento de datos personales de personas y núcleos familiares, incluso después de finalizada su relación con la base de datos, en aplicación de la normativa de protección de datos.

Implicación para este Anexo: toda referencia a población objetivo o demanda socioterritorial en la Plantilla/Ficha de prelación debe resguardar confidencialidad, utilizar datos agregados cuando corresponda y remitirse a los procedimientos autorizados.



7. Naturaleza del instrumento y relación con el Anexo de selección/adquisición de terrenos

7.1 Escalas de aplicación

- Prelación territorial (este Anexo): define dónde conviene invertir primero (distritos/cantones/comunidades/asentamientos).
- Selección y adquisición de terrenos (otro Anexo): define en cuál terreno específico se puede invertir y construir, evaluando admisibilidad/viabilidad predial y urbana.

7.2 Regla de no traslape (operativa)

Ningún proyecto debe pasar a etapas prediales (compra, adquisición, formalización) sin contar con una prelación territorial definida por este Anexo (salvo emergencia justificada bajo “Excepciones”).

La prelación territorial no declara “terreno apto/no apto”: declara territorio prioritario/no prioritario (y nivel de prelación). La aptitud del terreno se determina por el Anexo específico de terrenos.

7.3. Secuencia obligatoria y puntos de control en el ciclo de proyecto

Para asegurar congruencia entre instrumentos y evitar duplicidades, la formulación de proyectos del SFNV deberá seguir, como regla general, la siguiente secuencia:

1. Prelación territorial (este Anexo): identificación de la ruta (A/B/C), aplicación de filtros SINVI/SIPAI/RNAI y criterios de integración/no desarraigo, y emisión del Dictamen de Prelación Territorial por el MIVAH.
2. Selección y adquisición de terrenos (Anexo de terrenos): evaluación del predio específico (admisibilidad territorial/urbanística predial, riesgos, normativa aplicable, seguridad jurídica y demás requisitos técnicos), y determinación de viabilidad para adquisición/financiamiento.
3. Formulación técnica y financiera del proyecto: diseño, presupuesto, costos, cronograma y condiciones de financiamiento conforme SFNV.
4. Proceso de identificación/selección de población beneficiaria: conforme Reglamento de beneficiarios del SFNV y plataformas/controles correspondientes.

Punto de control: la iniciativa solo debe pasar a la fase de análisis predial detallado (y costos asociados) cuando exista un dictamen de prelación territorial favorable o condicionado.

7.4. Criterios puente y límites de verificación



Lineamientos para Prelación Territorial Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

Con el fin de mejorar calidad desde la etapa territorial, este Anexo incorpora criterios puente de coherencia e integración (por ejemplo, centralidades urbanas, conectividad, patrón de consolidación y proximidad funcional). Sin embargo:

- Estos criterios se aplican a escala territorial (distrito/comunidad/sector), y su resultado se registra como cumple/no cumple/condicionado, sin reemplazar verificaciones técnicas del predio.
- No corresponde a este Anexo exigir la totalidad de requisitos, documentos o dictámenes prediales (catastro, certificaciones registrales, disponibilidad formal de servicios, uso de suelo predial, estudios detallados de riesgo, etc.), los cuales son materia del Anexo de selección y adquisición de terrenos.

7.5. Efectos del dictamen de prelación territorial

El Dictamen de Prelación Territorial emitido por el MIVAH tendrá los siguientes efectos:

- Favorable: el territorio es prioritario para orientar inversión del SFNV; habilita avanzar al análisis predial conforme el Anexo de terrenos y a la formulación del proyecto.
- Condicionado: el territorio puede ser admisible, pero requiere ajustes específicos (por ejemplo: reforzar medidas de no desarraigo, mejorar integración urbana o precisar la estrategia Mi Barrio) antes o durante el paso al análisis predial.
- No favorable: el territorio no es prioritario o no cumple filtros esenciales; la iniciativa no debe continuar hacia etapas prediales, salvo presentación y aprobación de una Excepción debidamente motivada.

En todos los casos, el dictamen se refiere a prelación territorial (prioridad del territorio), y no constituye declaración de “terreno apto/no apto”, la cual es exclusiva del instrumento de selección/adquisición de terrenos.



8. Insumos e instrumentos oficiales

8.1. Principio de uso de insumos oficiales

La prelación territorial se fundamenta en el uso de instrumentos y sistemas oficiales, basados en evidencia y con trazabilidad. Su propósito es estandarizar y transparentar decisiones de inversión pública en vivienda, asegurando que la ubicación de proyectos responda a la demanda socioterritorial, a la atención de asentamientos informales y a criterios de integración urbana.

En aplicación de este Anexo:

- Los insumos se utilizarán a escala territorial (cantón/distrito/comunidad/sector/asentamiento).
- Sus resultados se expresarán en categorías de prelación (Alta/Media/Baja o A/B/C).
- Se registrarán en el Dictamen de Prelación Territorial (Ficha técnica oficial).

8.2. Matriz funcional de insumos (para qué se usa cada instrumento)

Para asegurar aplicabilidad homogénea, cada insumo se empleará con el siguiente propósito mínimo:

- SINVI (unidad: distrito):
 - Función en prelación: identificar distritos con mayores necesidades habitacionales y rezago (déficit cuantitativo/cualitativo y condiciones asociadas), para orientar oferta del SFNV en proyectos nuevos o ampliaciones de cartera.
 - Salida mínima: categoría de prioridad del distrito (Alta/Media/Baja) y referencia al indicador vigente.
- SIPAI (unidad: asentamiento informal) + RNAI (delimitación poligonal):
 - Función en prelación: priorizar asentamientos informales en función de vulnerabilidad y condiciones críticas (tenencia, centralidad, amenaza/riesgo, antigüedad, renovación urbana, etc.), y aportar la delimitación espacial y magnitud básica del asentamiento (población/viviendas/hogares).
 - Salida mínima: categoría de prioridad del asentamiento (Crítica/Alta/Media/Baja o equivalentes) y su identificación oficial (nombre/código/polígono).
- Modelo Mi Barrio (unidad: asentamiento / área de intervención):
 - Función en prelación: orientar el tipo de intervención y la ruta de decisión según tipologías estratégicas: intervención en sitio (mejoramiento/renovación), regularización, formalización-titulación, abordaje mixto o reasentamiento planificado.
 - Salida mínima: modelo sugerido (1-5) y justificación breve (2-3 criterios).



Lineamientos para Prelación Territorial Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

- Atlas de Centralidades Urbanas (unidad: territorio funcional / área de influencia):
 - Función en prelación: valorar integración urbana a escala territorial: proximidad funcional a servicios y oportunidades (salud, educación, empleo, transporte, equipamientos) y coherencia con estructura urbana/centralidades.
 - Salida mínima: verificación territorial de integración (Cumple/Condicionado/No cumple) y observación sobre centralidad o radios de influencia.
- Reglamento de población objetivo / SINIRUBE (unidad: persona/hogar)
 - Función en prelación: aportar consistencia en la caracterización de demanda (cuando aplique) sin sustituir el proceso de selección de beneficiarios; y reforzar el criterio de no desarraigo cuando el proyecto implica traslados o reasentamientos.
 - Salida mínima en prelación: referencia conceptual (no base de datos individual) y alineamiento con procedimiento de beneficiarios.

8.3. Jerarquía y prioridad de insumos según ruta (A/B/C)

Para evitar interpretaciones divergentes, la prelación aplicará la siguiente jerarquía:

- Ruta A (oferta nueva): SINVI es el insumo principal; Atlas de Centralidades actúa como filtro de integración territorial; Mi Barrio solo aplica si la población meta proviene de informalidad/traslados.
- Ruta B (asentamientos informales, intervención en sitio o mixta): SIPAI + RNAI son insumos principales; Mi Barrio define estrategia; Atlas apoya integración y pertinencia territorial (sin invalidar intervención en sitio si el asentamiento es prioritario).
- Ruta C (reasentamiento): Mi Barrio (modelo 1) + no desarraigo + Atlas (integración) son condicionantes; SINVI y SIPAI ayudan a justificar necesidad y orientar ubicación receptora.

8.4. Uso de insumos en las herramientas operativas (Plantilla y Ficha)

Para estandarizar la aplicación, el MIVAH mantendrá instrumentos operativos que incorporen estos insumos de forma estructurada:

- Plantilla de solicitud (ver Anexo a): requerimientos documentales mínimos necesarios para clasificar ruta y ubicar la unidad territorial (distrito/asentamiento), permitiendo correr los filtros SINVI/SIPAI/Atlas/Mi Barrio.
- Ficha de Dictamen de Prelación Territorial (ver Anexo b): consolida resultados de insumos (categorías SINVI/SIPAI; modelo Mi Barrio; integración territorial por Atlas; criterio de no desarraigo cuando corresponda) y emite conclusión (Favorable/Condicionado/No favorable).



Lineamientos para Prelación Territorial
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

Nota: la verificación detallada de predios específicos (riesgos, normativa urbanística predial, servicios, seguridad jurídica, etc.) corresponde al Anexo de selección y adquisición de terrenos, y no forma parte del alcance de esta sección.



9. Productos obligatorios del MIVAH (publicación y transparencia)

El MIVAH publicará y mantendrá actualizado en su sitio web:

9.1 Mapa/Listado de Prelación Territorial SFNV

Con al menos:

- Identificación territorial (cantón/distrito/comunidad/sector según corresponda).
- Categoría de prelación: Alta / Media / Baja (o A/B/C).

Fuente(s) de evidencia: SINVI y/o SIPAI/RNAI (y referencia de modelo Mi Barrio si aplica).

Nota orientadora: tipo de intervención sugerida (oferta nueva / intervención en asentamiento / reasentamiento planificado).

9.2 Mapa/Listado de priorización de asentamientos informales

- Listado/visor de asentamientos priorizados por SIPAI y su relación con RNAI.
- Sugerencia de enfoque Mi Barrio (modelo 1-5), cuando aplique.

9.3 Nota metodológica y periodicidad

- La metodología de clasificación (criterios, rangos y periodicidad) será pública.
- Revisión recomendada: anual (o semestral cuando existan cambios significativos).

9.4. Contenido mínimo de publicación y nivel de desagregación

Para asegurar aplicabilidad y trazabilidad, el Mapa/Listado de Prelación Territorial deberá publicarse con un nivel de desagregación que permita orientar decisiones del SFNV. Como mínimo:

- Distritos priorizados por SINVI (ruta A) con su categoría de prelación (Alta/Media/Baja).
- Asentamientos informales priorizados por SIPAI con referencia a su identificación oficial en RNAI (ruta B/C), incluyendo categoría y, cuando corresponda, el modelo Mi Barrio sugerido (1-5).

Notas de uso: definición corta de cada categoría (qué implica “Alta/Media/Baja”) y el rol del dictamen de prelación en el ciclo del proyecto.

9.5. Versiones, vigencia y trazabilidad



Lineamientos para Prelación Territorial
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

Cada publicación del Mapa/Listado y de sus notas metodológicas deberá incluir:

- Fecha de emisión, versión y periodo de vigencia.
- Descripción breve de cambios relevantes respecto a la versión anterior (por ejemplo: actualización de SINVI/SIPAI, ajustes de criterios o categorías).
- Un repositorio accesible de versiones históricas para consulta (cuando sea posible), con el fin de facilitar auditoría y evaluación de decisiones.

9.6. Mecanismo de actualización y canal de consultas

El MIVAH definirá una periodicidad de actualización (según disponibilidad de datos y dinámica territorial) y habilitará un canal institucional para:

- Consultas técnicas de aplicación por parte de BANHVI, EA y proponentes.
- Recepción de insumos o solicitudes de revisión (por ejemplo: asentamientos no incorporados, cambios territoriales relevantes, situaciones de emergencia), las cuales se valorarán mediante el procedimiento de “Excepciones” o mediante la actualización ordinaria, según corresponda.



10. Metodología práctica para aplicar la prelación territorial (paso a paso)

Consideraciones previas (aplicables a todos los pasos):

- a) Esta metodología se aplica a escala territorial (cantón/distrito/comunidad/sector/asentamiento) y produce un Dictamen de Prelación Territorial.
- b) La metodología no evalúa la aptitud del predio (riesgo predial, normativa detallada del lote, servicios prediales, seguridad jurídica, etc.). Esa verificación corresponde al Anexo de selección/adquisición de terrenos.
- c) Los resultados de cada paso deberán registrarse en los formatos oficiales: Plantilla de solicitud (entrada) y Ficha técnica/dictamen (salida).

PASO 1. Solicitud de análisis de prelación territorial (Plantilla oficial)

- Responsable: Proponente (EA/desarrollador/organización social) y recepción DVAH/MIVAH.
- Acción: Presentar ante la DVAH/MIVAH la Solicitud de análisis de prelación territorial mediante la Plantilla digital oficial.
- Contenido mínimo (escala territorial):
 - Identificación del proponente y modalidad del proyecto.
 - Localización territorial: cantón/distrito/comunidad/sector (y, si aplica, identificación del asentamiento en RNAI).
 - Población meta (descripción agregada; sin datos personales).
 - Tipo de intervención pretendida (oferta nueva / intervención en asentamiento / reasentamiento).
- La Plantilla podrá incluir datos básicos del predio solo como referencia de ubicación (cantón/distrito, coordenada aproximada o croquis).
- La evidencia predial completa (catastro, registral, constancias de servicios, uso de suelo, etc.) se exigirá y verificará únicamente conforme el Anexo de selección/adquisición de terrenos, salvo que sea indispensable para ubicar la iniciativa o por excepción justificada.

Salida: Solicitud completa y admisible para análisis.

PASO 2. Clasificación del caso (Ruta de análisis)

- Responsable: DVAH/MIVAH.



Lineamientos para Prelación Territorial
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

- Acción: Clasificar la iniciativa en la ruta correspondiente (selector de procedimiento):
 - Ruta A: Oferta nueva / proyecto de vivienda de interés social
Unidad territorial base: distrito (SINVI).
 - Ruta B: Intervención vinculada a asentamiento informal (en sitio o mixto)
Unidad territorial base: asentamiento (SIPAI + RNAI) y enfoque Modelo Mi Barrio.
 - Ruta C: Reasentamiento / relocalización por riesgo no mitigable, desalojos o condición crítica
Unidad territorial base: territorio de origen (asentamiento/distrito) + territorio receptor; enfoque Modelo Mi Barrio 1 y filtro estricto de no desarraigo.
- Salida: Ruta asignada y registrada.

PASO 3. Identificación del territorio objetivo (distrito o asentamiento)

- Responsable: DVAH/MIVAH (con insumos del proponente).
- Acción:
 - Ruta A: identificar el/los distritos objetivo (donde se concentra la necesidad/demanda).
 - Ruta B/C: identificar el asentamiento y validar su delimitación mediante RNAI (polígono y datos básicos) y su prioridad en SIPAI.
 - Ruta C: además, identificar territorio receptor propuesto (distrito/comunidad) y justificar la selección.
- Salida: Unidad territorial validada (distrito o asentamiento; y receptor cuando aplique).

PASO 4. Filtro duro de elegibilidad territorial (prelación base)

- Responsable: DVAH/MIVAH.
- Acción: Determinar si la iniciativa es elegible territorialmente para continuar por la vía ordinaria.

La iniciativa será elegible si cumple al menos uno:

- A) se orienta a un distrito clasificado como prioritario por SINVI (según categorías vigentes publicadas por MIVAH).
 - B) se asocia a un asentamiento con prioridad alta según SIPAI (según categorías vigentes publicadas por MIVAH).
 - C) corresponde a reasentamiento Modelo Mi Barrio 1 por riesgo no mitigable/condición crítica (validado interinstitucionalmente).
- Regla: Si no cumple A/B/C, deberá tramitarse como Excepción (ver PASO 9).
 - Salida: Elegible (sí/no) y causal (A/B/C o excepción).



Lineamientos para Prelación Territorial
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

PASO 5. Determinación del nivel de prelación (Alta / Media / Baja)

- Responsable: DVAH/MIVAH.
- Acción: Asignar nivel de prelación con base en las categorías oficiales vigentes publicadas por MIVAH (SINVI/SIPAI).
 - Prelación Alta: banda superior SINVI y/o banda superior SIPAI.
 - Prelación Media: banda intermedia.
 - Prelación Baja: banda inferior.
- Regla de uso:
 - Alta: referencia preferente para orientar inversión y cartera del SFNV.
 - Media: requiere justificación de impacto/pertinencia territorial.
 - Baja: solo procede por Excepción técnica.
- Salida: Nivel de prelación asignado y registrado.

PASO 6. Filtro de integración urbana y soporte territorial (Atlas de centralidades)

- Responsable: DVAH/MIVAH (con apoyo del proponente si se requiere).
- Acción: Evaluar, a escala territorial (no predial), si el territorio ofrece condiciones razonables de integración y acceso a oportunidades, usando el Atlas CU:
 - Proximidad funcional a servicios esenciales y centralidades.
 - Conectividad y acceso urbano básico.
 - Consistencia con un patrón de consolidación urbana (evitar expansión dispersa).
- Criterio de salida (triple estado):
☐ Cumple ☐ Cumple condicionado ☐ No cumple
- Uso diferenciado por ruta:
 - Ruta C (reasentamiento): este filtro es condicionante junto con “no desarraigo”.
 - Ruta B (in situ): orienta mejoras/inversiones de integración, sin invalidar la intervención si el asentamiento es prioritario.
 - Ruta A: refuerza la decisión cuando existan alternativas de ubicación dentro de territorios con necesidad similar.
- Salida: Resultado de integración territorial (cumple/condicionado/no cumple) con nota breve.

PASO 7. Filtro “No desarraigo” (obligatorio en Ruta C; cuando haya traslados en Ruta B)



Lineamientos para Prelación Territorial
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

- Responsable: DVAH/MIVAH (con evidencia del proponente y/o instituciones).
- Acción: Para reasentamientos o traslados parciales, verificar que la ubicación propuesta minimiza el desarraigo, considerando:
 - Proximidad funcional (empleo, educación, salud, redes).
 - Continuidad de vida cotidiana.
 - Conectividad y accesibilidad.
- Criterio de salida (triple estado):
☐ Cumple ☐ Cumple condicionado ☐ No cumple
- Regla: Si no cumple, la iniciativa no puede recibir dictamen favorable en Ruta C, salvo emergencia y procedimiento excepcional documentado (PASO 9).
- Salida: Resultado de no desarraigo (cumple/condicionado/no cumple) con nota breve.

PASO 8. Filtro de coherencia territorial (puente con lineamientos de terrenos)

- Responsable: DVAH/MIVAH.
- Acción: Registrar señales binarias de coherencia territorial (sin evaluación predial), para mejorar calidad de la prelación y facilitar el tránsito ordenado al Anexo de terrenos:
 - Existencia de planificación territorial (por ejemplo: plan regulador o instrumentos vigentes).
 - Jerarquía urbana y rol del centro poblado (cabecera/centralidad relevante).
 - Integración al tejido urbano (continuidad urbana; no enclave aislado).
- Criterio de salida:
☐ Cumple ☐ Cumple condicionado ☐ No cumple
- Aclaración obligatoria: La verificación detallada de normativa, servicios, riesgos y seguridad jurídica del predio se realizará únicamente con el Anexo de selección/adquisición de terrenos.
- Salida: Resultado de coherencia territorial (cumple/condicionado/no cumple).

PASO 9. Excepciones (criterios de flexibilidad técnica)

- Responsable: Proponente (solicita) y DVAH/MIVAH (evalúa).



Lineamientos para Prelación Territorial
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

- Acción: Valorar excepción cuando la iniciativa no es elegible por PASO 4 o cuando, aun siendo elegible, existan razones extraordinarias para apartarse de prelación ordinaria.

Podrán valorarse excepciones cuando:

- Exista urgencia/contingencia (desastres, emergencia por riesgo, desalojos con mandato, etc.).
 - Existan condiciones no capturadas por SINVI/SIPAI y haya evidencia territorial robusta.
 - Se trate de proyectos estratégicos con alta incidencia social y territorial.
- Requisitos mínimos de la solicitud de excepción (checklist):
 - Evidencia de demanda y por qué SINVI/SIPAI no captura el caso.
 - Medidas para evitar desarraigo si hay traslado (obligatorio en Ruta C).
 - Coherencia territorial y costos públicos (a escala territorial).
 - Criterio técnico MIVAH (dictamen motivado) y registro de decisión.
 - Salida: Excepción aprobada/condicionada/denegada (con motivación).

PASO 10. Dictamen y salida estándar (Ficha técnica oficial)

- Responsable: DVAH/MIVAH.
- Acción: Emitir el Dictamen de Prelación Territorial mediante la Ficha técnica oficial, registrando como mínimo:
 1. Ruta (A/B/C).
 2. Unidad territorial: distrito (SINVI) / asentamiento (SIPAI-RNAI) / receptor (si aplica).
 3. Nivel de prelación (Alta/Media/Baja).
 4. Resultados de filtros: integración (Atlas) y no desarraigo (si aplica) en formato cumple/condicionado/no cumple.
 5. Coherencia territorial (puente) en formato cumple/condicionado/no cumple.
 6. Conclusión: Favorable / Condicionado / No favorable, entendido como:
 - Favorable: territorio prioritario (habilita avanzar al análisis de terreno y diseño).
 - Condicionado: territorio admisible, pero requiere ajustes concretos (por ejemplo: reforzar no desarraigo, integración, documentación) antes o durante el paso a análisis predial.
 - No favorable: territorio no prioritario o no cumple filtros esenciales (no autoriza avanzar salvo excepción).
- Salida: Dictamen firmado y registrado; notificación al proponente; referencia a versión vigente del Mapa/Listado de prelación territorial.



11. EXCEPCIONES: CRITERIOS DE FLEXIBILIDAD TÉCNICA

11.1. Finalidad y alcance de las excepciones

Las excepciones constituyen un mecanismo extraordinario y restringido para permitir que proyectos de vivienda de interés social avancen aun cuando su localización no se ubique en categorías de prelación alta o media, siempre que se demuestre un interés público superior, una necesidad urgente o una condición territorial particular no capturada (o desactualizada) por los instrumentos de priorización vigentes.

Estas excepciones no sustituyen ni relativizan los requisitos del anexo técnico de selección y adquisición de terrenos, ni habilitan la aprobación de proyectos en terrenos no aptos. Su único alcance es modular la prelación territorial cuando existan razones debidamente fundadas.

11.2. Principios de aplicación

Toda excepción deberá cumplir, como mínimo, con los siguientes principios:

- No regresividad socio-espacial: la excepción no podrá justificar localizaciones que reproduzcan segregación, desconexión urbana o costos públicos desproporcionados.
- No desarraigo y continuidad de la vida cotidiana: en reasentamientos o traslados, la propuesta deberá demostrar que minimiza el desarraigo y preserva redes sociales, acceso a empleo y servicios (con soporte del Atlas de Centralidades Urbanas y el enfoque de reasentamientos del Modelo Mi Barrio).
- Evidencia verificable: la decisión debe sustentarse en información oficial (SINVI/SIPAI/RNAI/SINIRUBE/Atlas), o en evidencia técnica documentada cuando se alegue desactualización.
- Temporalidad y trazabilidad: toda excepción deberá quedar registrada en el dictamen del MIVAH, con motivación, condiciones y medidas de seguimiento.
- Proporcionalidad: la excepción procede solo si el beneficio social neto y el impacto territorial justifican apartarse de la prelación ordinaria.

11.3. Requisitos mínimos de la “Justificación de Excepción” (check-list)

Además de lo indicado en el PASO 7, la solicitud de excepción deberá presentarse por escrito y adjuntar, como mínimo:

- A. Identificación del caso y causal de excepción:
 - Ruta aplicable (A/B/C) y modalidad (cuando corresponda).
 - Causal invocada (según 10.4).
 - Delimitación territorial: distrito(s) objetivo o asentamiento (con polígono si aplica).



Lineamientos para Prelación Territorial
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

- B. Evidencia de demanda y necesidad:
 - Evidencia territorial de demanda (déficit cuantitativo/cualitativo, presión por alquiler, hacinamiento, riesgo, etc.).
 - Explicación técnica de por qué la demanda no está reflejada en SINVI/SIPAI (si ese es el argumento), con respaldo documental y fecha.
- C. Alternativas de localización:
 - Análisis breve (pero explícito) de alternativas: al menos dos opciones comparadas (incluida una dentro de prelación alta/media, si existe), indicando por qué no son viables.
- D. Integración urbana y no desarraigo (obligatorio en traslados):
 - Evidencia de proximidad funcional a: educación, salud, empleo y transporte; y justificación de continuidad de redes.
 - Medidas de mitigación si existe pérdida de accesibilidad (por ejemplo: gestión interinstitucional de servicios, conectividad, equipamiento).
- E. Condiciones y compromisos:
 - Condiciones propuestas (si aplica) para convertir la excepción en aprobación condicionada: hitos, plazos, cartas de compromiso interinstitucional, etc.
 - En caso de proyectos con componente social intensivo, indicar el dispositivo de acompañamiento/participación que corresponda.

La excepción no se valorará si la solicitud no se presenta mediante el mecanismo formal establecido (plantilla digital oficial + revisión técnica + ficha técnica/criterio MIVAH).

11.4. Tipologías de excepción admisibles:

Solo se considerarán las siguientes causales:

11.4.1. Atención de emergencias y riesgo inminente: Reubicación inmediata o intervención urgente por eventos de emergencia, riesgo inminente o condiciones que comprometan la vida y seguridad de las familias, con respaldo de la autoridad competente (por ejemplo: CNE u orden/acto administrativo equivalente). Esta causal prioriza la rapidez, pero exige demostrar no desarraigo y accesibilidad básica a servicios.

11.4.2. Territorios indígenas y pertinencia cultural: Cuando se trate de proyectos dentro de territorios indígenas o vinculados a sus procesos propios, la prelación se valorará con enfoque diferencial, respetando su normativa y pertinencia cultural. Se deberá demostrar coherencia con el territorio, acceso razonable a servicios y alineamiento con la población objetivo aplicable.

11.4.3. Proyectos de alto impacto para la atención de asentamientos informales críticos: Procede cuando el proyecto se orienta a resolver (in situ o con reasentamiento) un asentamiento informal



Lineamientos para Prelación Territorial
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

priorizado y su beneficio social verificable supera la desventaja de no ubicarse en la zona de mayor centralidad. En estos casos, la solicitud debe incorporar explícitamente:

- Identificación del asentamiento y su priorización.
- Justificación comparada de alternativas.
- Medidas de integración urbana y no desarraigo cuando aplique.

11.4.4. Consolidación in situ y mejoramiento barrial: Cuando el proyecto se ejecuta donde ya reside la población (mejoramiento barrial, mejoramiento del hábitat, intervenciones integrales), la prelación se justificará por la permanencia territorial, el menor desarraigo y el impacto directo sobre el déficit cualitativo; deberá evidenciarse la mejora en accesibilidad, servicios y espacio público.

11.5. Decisión, condiciones y publicidad técnica:

1. La evaluación de la excepción será parte integral del análisis y se consignará en el dictamen/ficha técnica correspondiente, indicando: causal aplicada, evidencia utilizada, medidas y condiciones (si las hay), y conclusión (favorable / favorable condicionada / desfavorable).
2. Toda excepción aprobada deberá incluir condiciones verificables cuando existan brechas de integración/servicios (por ejemplo: compromisos de dotación de servicios, conectividad, equipamiento).
3. Para fortalecer transparencia, el MIVAH consolidará un registro interno (y publicable en forma agregada) de: número de excepciones, causal, cantón/distrito y estado de cumplimiento de condiciones.



Anexo a: Plantilla de solicitud al MIVAH para análisis y priorización de ubicación de proyectos

SOLICITUD PARA ANÁLISIS Y PRIORIZACIÓN DE UBICACIÓN DE PROYECTOS				
El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), en su condición de órgano técnico rector del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, emite las políticas y directrices orientadas a satisfacer las necesidades residenciales de los diversos estratos socioeconómicos, promoviendo el acceso a una vivienda adecuada dentro de un marco de planificación integral. En cumplimiento con el Artículo 39 del Reglamento de Operaciones del SFNV, el MIVAH es el responsable de emitir el aval o recomendación formal para los proyectos habitacionales de interés social, certificando que estos se ajusten a las prioridades y condiciones objetivas establecidas por el Estado. Bajo el Decreto N° 45094, el MIVAH tiene la facultad exclusiva de: 1. <i>Priorización Geográfica</i>: Establecer la prelación de cantones, distritos o comunidades para la ubicación de proyectos de interés social. 2. <i>Criterios de Inversión</i>: Definir los lineamientos para la selección de terrenos y tipologías arquitectónicas que aseguren el uso eficiente de los recursos públicos. Esta ficha técnica estandariza los criterios básicos para la prospección y ejecución de la inversión pública, garantizando que el desarrollo habitacional responda a una planificación integral y sostenible.				
Fecha de solicitud del análisis:				
I- Información básica de la propiedad presentada				
¿Existe una iniciativa de proyecto ?		Nombre de la iniciativa (opcional):		
II - Instancia o persona interesada que presenta la información				
Nombre de la persona solicitante			Cédula de identidad	
Nombre de Instancia				
Correo electrónico		Teléfonos de contacto:		
III. Información básica del terreno				



Lineamientos para Prelación Territorial
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

Adjuntar plano catastro		Cargar Archivo		Adjuntar Certificación Registral		Cargar Archivo	
Número de Plano Catastro		Número de Finca		Área de la propiedad (m2)			
				Según Plano		Según Registro	
Propietario del terreno (persona física o jurídica)				Cédula(s): (física o Jurídica)			
Provincia		Cantón		Distrito		Barrio	
Coordenadas Geográficas (CRTM05)							
IV. Características del terreno							
Terreno cuenta con frente a calle pública				Plan Regulador Cantonal			
				Tipo de Plan Regulador			
Uso del Suelo				Cargar Certificado Uso Suelo			
Presencia de acueducto agua potable				Presencia de alcantarillado sanitario			
Presencia de alcantarillado pluvial				Presencia de sistema eléctrico general			
V. Intencionalidad							
Iniciativa de la propuesta de terreno							
En caso de indicar otro, especifique:							

NOTA - REQUISITOS: Para poder analizar lo anterior, la persona interesada debe completar los datos del formulario y presentar lo siguiente, con la finalidad de realizar un análisis físico espacial y social de la zona en donde se propone el desarrollo, con base en el Formulario interno del MIVAH:

- (1) Certificado de Uso de suelo.
- (2) Plano Catastro legible
- (3) Certificación registral



Anexo b: Ficha Técnica de Prospección y Priorización de Ubicación de Proyectos

FICHA TECNICA DE PROSPECCIÓN Y PRIORIZACIÓN DE UBICACIÓN DE PROYECTOS					
El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), en su condición de órgano técnico rector del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio , emite las políticas y directrices orientadas a satisfacer las necesidades residenciales de los diversos estratos socioeconómicos, promoviendo el acceso a una vivienda adecuada dentro de un marco de planificación integral. En cumplimiento con el Artículo 39 del Reglamento de Operaciones del SFNV, el MIVAH es el responsable de emitir el aval o recomendación formal para los proyectos habitacionales de interés social, certificando que estos se ajusten a las prioridades y condiciones objetivas establecidas por el Estado. Bajo el Decreto N° 45094, el MIVAH tiene la facultad exclusiva de: 1. <i>Priorización Geográfica</i>: Establecer la prelación de cantones, distritos o comunidades para la ubicación de proyectos de interés social. 2. <i>Criterios de Inversión</i>: Definir los lineamientos para la selección de terrenos y tipologías arquitectónicas que aseguren el uso eficiente de los recursos públicos. Esta ficha técnica estandariza los criterios básicos para la prospección y ejecución de la inversión pública, garantizando que el desarrollo habitacional responda a una planificación integral y sostenible.					
Fecha		N° Consecutivo:	MIVAH-DVMVAH-DVAH-FCPPT-		
I- Información básica de la propiedad presentada					
¿Existe una iniciativa de proyecto ?		Nombre de la iniciativa (opcional):			
II - Instancia o persona interesada que presenta la información					
Nombre de la persona solicitante				Cédula de identidad	
Nombre de Instancia					
Correo electrónico			Teléfonos de contacto:		



III. Información básica del terreno							
Adjuntar plano catastro		Cargar Archivo		Adjuntar Certificación Registral		Cargar Archivo	
Número de Plano Catastro		Número de Finca		Área de la propiedad (m2)			
				Según Plano		Según Registro	
Propietario del terreno (persona física o jurídica)				Cédula(s): (física o Jurídica)			
Provincia		Cantón		Distrito		Barrio	
Coordenadas Geográficas (CRTM05)							
IV. Características del terreno							
Terreno cuenta con frente a calle publica		Plan Regulador Cantonal		Tipo de Plan Regulador			
Uso del Suelo				Cargar Certificado Uso Suelo			
Presencia de acueducto agua potable				Presencia de alcantarillado sanitario			
Presencia de alcantarillado pluvial				Presencia de sistema eléctrico general			
V. Intencionalidad							
Iniciativa de la propuesta de terreno							
En caso de indicar otro, especifique:							

VI. RESULTADOS DEL ANALISIS	
VI.1 Sistema de Identificación de Necesidades de Vivienda (SINVI)	



Lineamientos para Prelación Territorial
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

Grado o rango de priorización distrital, según necesidades de vivienda		Grado	Nivel
VI.2 Sistema de Priorización de Asentamientos Informales (SIPAI)			
Grado o rango de priorización alto, medio o bajo, en asentamientos informales			
Nombre del Asentamiento Informal	Grado		Nivel
VI.3 Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado (SINIRUBE)			
Población a atender en el distrito (demanda)			
Características Poblacionales			
VI.4 Clasificación de centralidad urbana de acuerdo con la oferta de servicios			
Tipo de centro urbano mas cercano			
VI.5 Escenarios de acuerdo con los criterios técnicos			
	FAVORABLE		
1. Se ubica en un distrito prioritario (SINVI)			
2. Existen asentamientos informales por atender (SIPAI)			
3. Existe población con demanda habitacional (SINIRUBE)			
4. Cuenta con cercanía a servicios públicos, sociales y económicos (ATLAS CU)			



Lineamientos para Prelación Territorial
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

PRIORIDAD	ALTA	ALTA	ALTA	MEDIA
				Condicionado a población indicada por el MIVAH (Depende de la prioridad que requiera ser atendida)
1. Se ubica en un distrito prioritario (SINVI) 2. Existen asentamientos informales por atender (SIPAI) 3. Existe población con demanda habitacional (SINIRUBE) 4. Cuenta con cercanía a servicios públicos, sociales y económicos (ATLAS CU)	DESFAVORABLE			
PRIORIDAD	MEDIA	MEDIA	BAJA	BAJA
	Condicionado a que las Instituciones Competentes aseguren la instalación y prestación de los servicios públicos	Condicionado a que las Instituciones Competentes aseguren la instalación y prestación de los servicios públicos	Condicionado a que las Instituciones Competentes aseguren la instalación y prestación de los servicios públicos	Excepción en casos de emergencias o desalojos no programados, al cumplimiento de requisitos particulares
VII. CONCLUSION DEL ANALISIS				
FAVORABLE		DESFAVORABLE		



JUSTIFICACION

VIII. RECOMENDACIONES DEL ANALISIS

IX. NOMBRE Y FIRMA DE LAS PERSONAS EVALUADORAS

Nombre		Firma	
Nombre		Firma	
Nombre		Firma	
Nombre		Firma	

X. NOMBRE Y FIRMA DE LA PERSONA DIRECTORA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

Nombre		Firma	
--------	--	-------	--

Fecha de emision de la ficha técnica