



**MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ASENTAMIENTOS HUMANOS**

**GOBIERNO
DE COSTA RICA**

LINEAMIENTOS Y RECOMENDACIONES PARA LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

2026

Enero 2026

San José, Costa Rica – 2026



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

GENERALIDADES

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

❖ Toda construcción de vivienda y sus elementos deberán contar con la calidad de fabricación de los materiales y calidad constructiva garantizada por los profesionales, cumpliendo con el ordenamiento jurídico en materia de seguridad, estabilidad y especificaciones que serán atendidas según lo especificado como mínimo en las siguientes disposiciones: Ley N° 5395 de 30 de octubre de 1973, Ley General de Salud; Ley N°7600 de 02 de mayo de 1996 y sus reformas y reglamentos; Ley N° 6172 de 29 de noviembre de 1977, Ley Indígena y su reglamento, Decreto Ejecutivo N° 8487 de 26 de abril de 1978; Decreto Ejecutivo N° 36979-MEIC de 13 de diciembre de 2011, Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad; Decreto Ejecutivo N°37070-MIVAH-MICIT-MOPT de 10 de abril del 2012 y sus reformas, Código Sísmico de Costa Rica (CSCR); Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo de 15 de marzo de 2018 y sus reformas; Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) de 07 de febrero del 2017 y sus reformas; Directriz N° 54 MP-MIVAH de 24 de agosto de 2016, denominada “Lineamientos para la Definición de Población Prioritaria en Proyectos de Vivienda Financiados al Amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda” ; Reglamento Nacional de Protección contra Incendios, Reglamento N°0163 de 29 de octubre del 2020, emitido por el Cuerpo de Bomberos de Costa Rica; Norma NFPA 101 “Código de Seguridad Humana” ; las disposiciones específicas municipales que por ubicación geográfica se deba aplicar según el plan regulador correspondiente y opcionalmente las normas y estándares que dicta el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).

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

Además, el desarrollador deberá presentar el análisis climático de la zona donde se ubica el proyecto, debidamente certificado por el Instituto Meteorológico que tome en cuenta criterios climatológicos tales como: temperatura promedio máxima y mínima, humedad,



Lineamientos y recomendaciones para las tipologías de vivienda

asoleamiento, dirección y velocidad de los vientos predominantes y condiciones particulares del sitio del proyecto, con el fin de direccionar la tipología a escoger.

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

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

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

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

➤ **Principio de adecuación cultural:** Se deberá tener conocimiento de quienes conforman la población beneficiaria y se respetará en la selección de cualesquiera de las tipologías constructivas señaladas en este apartado, el legado e identidad cultural, las tradiciones y las costumbres presentes en cada territorio brindándoles acompañamiento y capacitación, implementando el diseño participativo, en las diferentes etapas de construcción, que les permita a las personas beneficiarias, incidir en la construcción de su hábitat, potenciando los sentimientos de arraigo y apropiación del espacio.

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

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



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

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

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

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

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

TIPOLOGÍA 1. ZONA INUNDABLE PASIVA

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



Lineamientos y recomendaciones para las tipologías de vivienda

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

1- Deberá cimentarse e impermeabilizarse de manera que se garantice un eficiente aislamiento al intemperismo. Dicho sistema constructivo deberá garantizar la estabilidad sísmica de la vivienda.

2- Deberá elevarse el nivel de piso mediante la selección de un sistema constructivo que evite que el agua ingrese a la vivienda por efectos de inundación, según sea determinado por los estudios hidrológicos que se realicen previamente.

3- El cerramiento que se utilice debe garantizar la impermeabilidad y estabilidad ante cualquier carga dinámica, ya sea ésta por vientos o por sismo.

4- El entrepiso podrá ser en los siguientes materiales: concreto, madera tratada contra humedad e insectos y aislada de zonas de constante humedad, o cualquier otro.

5- La selección del entrepiso deberá cumplir las normas definidas por el fabricante según las especificaciones técnicas del profesional responsable.

6- Para la estructura de techo y cubierta metálica aplica lo indicado en el Anexo 1, “Especificaciones técnicas para materiales, elementos de la vivienda e infraestructura financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)” de la Decreto Ejecutivo denominada “Lineamientos para la Definición de Territorios y Población Objetivo, para el Desarrollo de Vivienda individual y Proyectos Habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda” .

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

TIPOLOGÍA 2: SEGÚN CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS

A. Clima cálido: (seco-húmedo)

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



Lineamientos y recomendaciones para las tipologías de vivienda

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

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

B. Clima templado

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

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



Lineamientos y recomendaciones para las tipologías de vivienda

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

TIPOLOGÍA 3. VIVIENDA INDÍGENA:

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

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

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

4.- El diseño en altura y en planta de las viviendas construidas en los territorios indígenas deberá definirse mediante estrategias de diseño participativo con la población beneficiaria, y cuando sea necesario atender lo estipulado en el Decreto Ejecutivo N° 40932- MP-MJP de 06 de marzo del 2018 denominado: “Mecanismo General de Consulta a Pueblos Indígenas” .

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

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