



**MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ASENTAMIENTOS HUMANOS**

**GOBIERNO
DE COSTA RICA**

Decreto N°45094

**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**

ANEXO 2

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

Actualización: abril 2026



Anexo 2:				
TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 2 de 24

ANEXO 2

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

Acrónimos

BANHVI: Banco Hipotecario de la Vivienda
CSCR: Código Sísmico de Costa Rica
CND: Contribución Nacionalmente Determinada
ICAA (AYA): Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado
INTECO: Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica
INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
MEIC: Ministerio de Economía, Industria y Comercio
MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía
MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
NFPA: National Fire Protection Association (Asociación Nacional de Protección contra el Fuego o Incendios)
PVC: Policloruro de vinilo
SFNV: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
SNPT: Sobre nivel de piso terminado

Glosario de términos

Ciclo de Vida Familiar: Se refiere a las diferentes etapas de vida de las personas que conforman un núcleo familiar.

Solución Individual¹: Intervenciones de carácter individual o de pequeña escala, que no necesariamente constituyen un conjunto como tal. Aplica de 1 a 7 unidades habitacionales. La tramitación se realiza como Bono Familiar de Vivienda individual.

Grupo²: Rango de 8 a 15 unidades habitacionales. Por su tamaño, implica cierto nivel de coordinación, posible infraestructura compartida y una gestión más integral. Se tramita como conjuntos de casos individuales bajo la modalidad de “Grupos de Lotes Urbanizados de 8 a 15 casos”. No se trata de una categoría formal definida en la normativa general del SFNV, su uso ha sido más bien práctico y contextual.

^{1,2 y 3} Según lo indicado por el BANHVI mediante oficio BANHVI-DF-OF-0272-2026.



Anexo 2:				
TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 3 de 24

Conjunto Habitacional³: La definición actual responde a una lógica práctica, es cuando se configura claramente un proyecto habitacional, con una lógica de urbanización más completa y mayores exigencias técnicas, administrativas y urbanísticas, conforme a las distintas modalidades vigentes. En términos prácticos, aplica de 16 unidades habitacionales en adelante, incluyendo condominios, conjuntos residenciales, urbanizaciones.

Marco Normativo y Generalidades

Todo lo dispuesto en el presente anexo será aplicable a toda solución individual, grupo o conjunto habitacional, cuyo financiamiento se realice al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, Ley N.º 7052 vigente y sus reformas, salvo en aquellos casos en que el propio anexo establezca excepciones específicas, además de cumplir con el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción (Decreto Ejecutivo N.º 36550-MP-S-MEIC-MIVAH).

La calidad de materiales a utilizar y su ejecución es responsabilidad de la persona profesional responsable, bajo el estricto cumplimiento del bloque de legalidad vigente, incluyendo, como mínimo, la Ley N.º 5395 - Ley General de Salud, Ley N.º 7600 - Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, Ley N.º 6172 - Ley Indígena y sus reglamentos; Código Sísmico (DE - N°37070), Código Eléctrico (DE -N.º 36979), Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, Reglamento de Construcciones del INVU vigente y sus reformas; Directriz N.º 54 MP-MIVAH denominada "Definición de Población Prioritaria en Proyectos de Vivienda Financiados al Amparo del Artículo 59 de la Ley del SFNV", normativas de seguridad humana de Bomberos de Costa Rica (NFPA 101) en el caso de vivienda vertical en condominio y edificios para vivienda, y las disposiciones específicas municipales que por ubicación geográfica se deba aplicar según el plan regulador correspondiente.

Opcionalmente, se pueden usar como referencia las normas y estándares que dicta el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).

Para las especificaciones técnicas detalladas de materiales y elementos de infraestructura, se aplicará de forma transversal lo dispuesto 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 este cuerpo normativo (DE-45094).

Asimismo, en el diseño y desarrollo de conjuntos habitacionales al amparo del artículo 59 de la Ley N°7052, deberá considerarse la Variable Social, conforme al reglamento aprobado por la Junta Directiva del BANHVI, la cual contempla procesos de diagnóstico, acompañamiento socio-organizativo y diseño participativo orientados a asegurar la sostenibilidad social de los proyectos habitacionales y la adecuada apropiación del hábitat por parte de la población beneficiaria. Este proceso permite integrar la dimensión social en el desarrollo de los



Anexo 2:				
TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 4 de 24

proyectos habitacionales, complementando los criterios técnicos, climáticos y constructivos establecidos en la presente normativa.

Principios Transversales del Hábitat

En el desarrollo de conjuntos habitacionales financiados al amparo del Artículo 59 de la Ley N° 7052, se debe implementar el Modelo de la Variable Social según lo indicado en el reglamento aprobado por la Junta Directiva del BANHVI, bajo los siguientes enfoques:

- **Principio de Participación Social:** Conforme lo establece el inciso d) del artículo 185 de la Ley N°7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, 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 promoverán procesos de diseño participativo documentados que fomenten el arraigo y permitan a las personas beneficiarias incidir en su hábitat. Estos procesos participativos deberán considerar los insumos generados en el diagnóstico social y el acompañamiento socio-organizativo contemplado en la Variable Social, con el fin de identificar las necesidades socioespaciales, culturales y organizativas de la población beneficiaria e incorporarlas en el diseño del proyecto habitacional.

- **Principio de Adecuación Sociocultural:** El diseño respetará la identidad, pautas culturales y tradiciones del territorio. Para evitar subjetividades técnicas, la selección de tipologías y distribución de espacios se basará en la caracterización socio territorial de la población beneficiaria, incluyendo la composición de los hogares, las dinámicas de uso del espacio doméstico, las prácticas comunitarias y las condiciones socioeconómicas del territorio.

En el caso de conjuntos habitacionales, las empresas desarrolladoras o constructoras deberán realizar un diagnóstico inicial de la comunidad beneficiaria; incluyendo metodologías para la recolección de datos, análisis de necesidades socioespaciales y culturales, y la identificación de fortalezas y oportunidades dentro de la comunidad para obtener insumos aplicables al diseño del proyecto (viviendas y áreas comunes); lo anterior en concordancia con lo establecido en la Guía para el diseño e implementación de Planes de Acompañamiento Social (Ley N° 10260).

- **Principio de Inclusión y Equidad:** Los proyectos deberán integrar pautas de diseño para jefaturas de hogar, población indígena, personas con discapacidad y personas adultas mayores, promoviendo la inversión de recursos en las poblaciones más



Anexo 2: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 5 de 24

vulnerables y que consideren las necesidades diferenciadas de las personas según género, edad y condición de discapacidad, reconociendo que el uso del espacio doméstico responde a dinámicas sociales específicas vinculadas con el cuidado, la convivencia familiar y las actividades cotidianas del hogar.

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.

- **Principio de Diseño Adecuado, Universal y Accesible:** Las soluciones habitacionales preferiblemente incorporarán criterios de adaptabilidad de la vivienda a lo largo del ciclo de vida de las personas que la habitan, permitiendo ajustes futuros ante cambios en la composición del hogar o en las condiciones de movilidad de sus habitantes, particularmente en contextos de envejecimiento poblacional.

La empresa desarrolladora y la persona profesional responsable se orientarán siempre a satisfacer las necesidades particulares de la población beneficiaria cumpliendo con lo establecido en la Ley, y opcionalmente podrán 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).

En los conjuntos habitacionales deberá implementarse el proceso de acompañamiento socio-organizativo establecido en el Reglamento de la Variable Social del BANHVI, el cual será ejecutado por la persona gestora social mediante metodologías participativas de trabajo con grupos y comunidad. Este proceso tiene como finalidad fortalecer la participación social, el respeto a la identidad cultural y el reconocimiento del modo de vida de la población beneficiaria, incorporando los insumos generados en el diagnóstico y la participación comunitaria en el diseño del proyecto habitacional. No aplica este punto en el caso de soluciones individuales.

Es obligación de la persona profesional responsable de la obra, el diseño integral de los planteamientos constructivos del proyecto, de manera que se cumplan todos los lineamientos generales anteriormente especificados, de acuerdo con las alternativas y justificaciones técnicas en cuanto a opciones de diseño y uso de materiales alternativos.

Todo lo anterior deberá articularse con la estrategia bioclimática adoptada para el proyecto, con el fin de garantizar la salud, el bienestar y la seguridad física de sus habitantes, conforme a lo establecido en la presente normativa.

Vinculación con la Acción Climática y la Contribución Nacionalmente Determinada (CND)



Anexo 2: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 6 de 24

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) reafirma su compromiso institucional por responder de manera proactiva a los efectos de la variabilidad y el cambio climático, garantizando la salud, el bienestar y la seguridad física de las familias mediante el diseño integral de los planteamientos constructivos. Para ello, la presente normativa incorpora medidas de adaptación esenciales que consideran las particularidades climáticas de cada territorio, incluyendo estrategias bioclimáticas pasivas, lineamientos específicos para la mitigación del riesgo por inundación y criterios de adaptabilidad de la vivienda a lo largo del ciclo de vida de sus habitantes.

Esta actualización se desarrolla en el marco de los aportes estratégicos del MIVAH a la actualización de la Contribución Nacionalmente Determinada (CND) de Costa Rica para el periodo 2025-2035. Bajo este compromiso, se busca oficializar lineamientos técnicos para los proyectos de vivienda financiados con fondos del SFNV que integren parámetros de resiliencia, sostenibilidad y diseño universal, asegurando que el desarrollo del hábitat contribuya directamente a las metas nacionales de adaptación y a la reducción de vulnerabilidades ante eventos climáticos extremos.

Tipología 1: Lineamientos Generales de Diseño según condiciones climáticas

Para el diseño de viviendas según las condiciones climáticas del territorio, se tomará como referencia el Sistema de Zonas de Vida de Holdridge², el cual clasifica el territorio a partir de una serie de variables, dentro de las cuáles se incluyen los pisos altitudinales que a su vez están asociados a condiciones de temperatura, precipitación y humedad.

En Costa Rica se encuentran presentes cinco (5) pisos altitudinales: 1. Basal, 2. Premontano, 3. Montano Bajo, 4. Montano y 5. Subalpino. La localización geográfica de estos pisos altitudinales puede consultarse en el sitio web oficial del MIVAH.

² El sistema de Zonas de Vida fue elaborado por Leslie Holdridge para la clasificación del territorio basado en parámetros bioclimáticos. Dicho sistema fue publicado en 1947 y tuvo una actualización en 1967. Holdridge, definió el concepto Zona de Vida del siguiente modo:

«Una zona de vida es un grupo de asociaciones vegetales dentro de una división natural del clima, que se hacen teniendo en cuenta las condiciones edáficas y las etapas de sucesión, y que tienen una fisonomía similar en cualquier parte del mundo». (Holdridge, 1947)

Holdridge observó que ciertos grupos de ecosistemas o asociaciones vegetales corresponden a rangos de temperatura, precipitación y humedad, de tal forma que pueden definirse divisiones balanceadas de estos parámetros climáticos para agruparlas, eliminando la subjetividad al hacerlo. Con la utilización de estos parámetros se identifican 40 diferentes regiones a las que se les conoce como Zonas de Vida. En Costa Rica encontramos 12 de estas Zonas de Vida y 12 Zonas de Transición. (Alfaro Murillo et al., 2013)



Anexo 2:

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

Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

Decreto N° 45094

Versión: 2.0

abril 2026

Página 7 de 24

Figura N°1 Regiones de Costa Rica y Pisos Altitudinales



Fuente. MIVAH 2026

Por cada piso altitudinal, hay rangos de temperatura y volúmenes de precipitación asociados.

Tabla N° 1 Pisos Altitudinales de Costa Rica

PISO ALTITUDINAL	ZONA VIDA	PRECIPITACIÓN
BASAL	Bosque Seco (bs-T)	800-2100 mm (Pma)



Anexo 2: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 8 de 24

PISO ALTITUDINAL	ZONA VIDA	PRECIPITACIÓN
(Influencia Costera) Temperatura: +24 (21) °C Rango Altitudinal: 0-800 msnm	Bosque Húmedo (bh-T)	1800-4000 mm (Pma)
	Bosque muy Húmedo (bmh-T)	4000-6000 mm (Pma)
PREMONTANO (Influencia Costera) Temperatura: 24 - 18 °C Rango Altitudinal: 800-1500 msnm	Bosque Húmedo (bh-P)	1200-2200 mm (Pma)
	Bosque muy Húmedo (bmh-P)	1850-4000 mm (Pma)
	Bosque Pluvial (bp-P)	4000-6000 mm (Pma)
MONTANO BAJO Temperatura: 18 - 12 °C (21-11) Rango Altitudinal: 1500-2500 msnm	Bosque Húmedo (bh-MB)	1400-2000 mm (Pma)
	Bosque muy Húmedo (bmh-MB)	1850-4000 mm (Pma)
	Bosque Pluvial (bp-MB)	+8000 mm
MONTANO Temperatura: 12 - 6 °C (13 - 5.5) Rango Altitudinal: 2400-3000 msnm	Bosque muy Húmedo (bmh-M)	1800-2300 mm (Pma)
	Bosque Pluvial (bp-M)	2200-4500 mm (Pma)
SUB-ALPINO Temperatura: 6 - 3 °C (6.5 - 2.7) Rango Altitudinal: mayor de 3000 msnm	Páramo Pluvial (pp-M)	1800-2300 mm (Pma)

Fuente: Alfaro Murillo et al., 2013

En casos de soluciones individuales o conjuntos habitacionales, la persona o empresa desarrolladora podrá utilizar herramientas y datos a disposición, del Instituto Meteorológico



Anexo 2: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 9 de 24

Nacional (IMN) u otras fuentes similares y disponibles en la página web del MIVAH, para tomar en cuenta criterios climatológicos tales como: temperatura promedio máxima y mínima, humedad, asoleamiento, dirección y velocidad de los vientos predominantes y condiciones particulares del sitio del proyecto, con el fin de direccionar la tipología a escoger.

1. Piso Altitudinal Basal:

Este piso constituye la base de la geografía climática de Costa Rica, caracterizándose por condiciones de calor constante y, dependiendo de la vertiente, variaciones marcadas en la pluviosidad.

Tabla N° 2 Características Piso Altitudinal Basal
Zonas costeras y llanuras del país

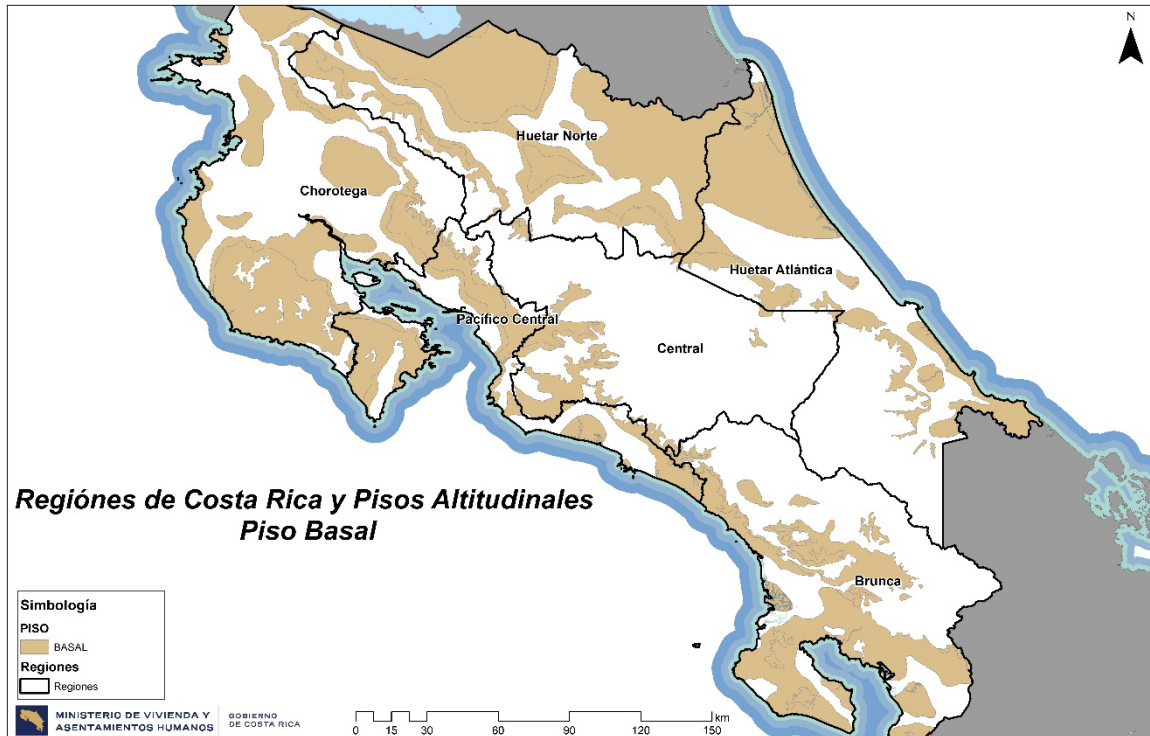
Parámetro	Características
Altitud	De 0 a 600 - 800 m.s.n.m.
Temperatura Promedio	Superior a los 24°C (con máximas que superan los 35°C).
Precipitación Anual Máxima	Variable: de 2,100 mm (Pacífico Norte) hasta 6,000 mm (Pacífico Sur y Caribe).
Horas de Sol	Promedio de 6 a 8 horas diarias (mayor incidencia en el Pacífico Norte).
Disposición de Vientos	Predominio de Alisios (Noreste) y brisas marinas locales.

Fuente: Elaboración MIVAH 2026 con datos recopilados en fuentes secundarias.



Anexo 2: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 10 de 24

Figura N°2 Regiones de Costa Rica y Piso Altitudinal Basal



Fuente. MIVAH 2026

Para el Piso Basal, el objetivo primordial es la disipación de calor y la protección contra la humedad.

1.1. Estrategias de Diseño Pasivas

La persona profesional responsable definirá cuál o cuáles de las estrategias de diseño pasivas enlistadas a continuación, aplicará en el diseño de la solución individual, grupo o conjunto habitacional, siempre y cuando su propuesta se encuentre dentro de los rangos de costos establecidos por el BANHVI.

- **Altura de Cielorraso:** Se recomienda una altura mínima de piso a cielo de 3.00 metros para permitir que el aire caliente se estratifique por encima de la zona de habitabilidad. La vivienda podrá tener mayor altura en sus paredes, o presentar soluciones alternativas (aislantes térmicos, cielo raso artesonado, pintura en cubierta de techo, monitores, o combinaciones de estos, entre otros), que se ajusten a los parámetros de costos del BANHVI, y que estén justificados técnicamente por la persona profesional responsable del diseño, que puedan permitir una ventilación cruzada, por encima de



Anexo 2: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 11 de 24

los buques de puertas y de ventanas; además se permitirá el uso de petatillos u otro elemento similar en aquellas zonas del país donde, por sus condiciones climáticas, resulte necesario, siempre que se asegure la impermeabilidad, resistencia, capacidad de retardamiento al fuego, protección contra el ingreso de insectos y animales y la seguridad e integridad de las familias.

- **Ventilación Cruzada:** Es deseable el diseño de aberturas contrapuestas u otras opciones que permitan el flujo de aire constante, utilizando preferiblemente celosías o sistemas que permitan ventilación incluso durante la lluvia.
- **Orientación:** Preferiblemente, ubicar las fachadas más largas en el eje Este-Oeste para minimizar la exposición solar directa sobre las paredes.
- **Aleros:** Dimensiones mínimas de 0.80 m a 1.00 m. Esto protege las paredes de la radiación directa y evita el ingreso de agua en zonas de alta precipitación (Pacífico Sur y Caribe).
- **Cámaras de Aire:** Se recomienda dejar espacios ventilados en el entretecho (cubrerías ventiladas u otros) para evacuar el aire caliente acumulado.
- **Paredes:** En zonas húmedas, evitar materiales que retengan humedad. Si se utiliza mampostería reforzada (bloque de concreto), se recomienda acabados con pintura reflectiva. Se recomienda el uso de colores claros en pintura.
- **Elevación sobre el Suelo:** En distritos con riesgo de inundación, aplica lo indicado en la Tipología 2: Lineamientos Generales de Diseño para la mitigación del riesgo por inundación.

2. Piso Altitudinal Premontano:

En este piso se concentra la mayor densidad poblacional del país (Gran Área Metropolitana) y gran parte de los proyectos financiados con fondos del SFNV. A diferencia del piso basal, aquí se busca un equilibrio entre la ventilación y la conservación de una temperatura estable durante las noches frescas.

Este estrato se conoce comúnmente como "clima templado", pero presenta retos específicos de humedad y vientos acelerados.

Tabla N° 3 Características Piso Altitudinal Premontano
Principalmente en la Meseta Central y las faldas de las cordilleras

Parámetro	Características
Altitud	De 800 a 1,500 m.s.n.m.
Temperatura Promedio	Entre 18°C y 24°C.
Precipitación Anual Máxima	Entre 2,200 mm y 6,000 mm (según la vertiente).

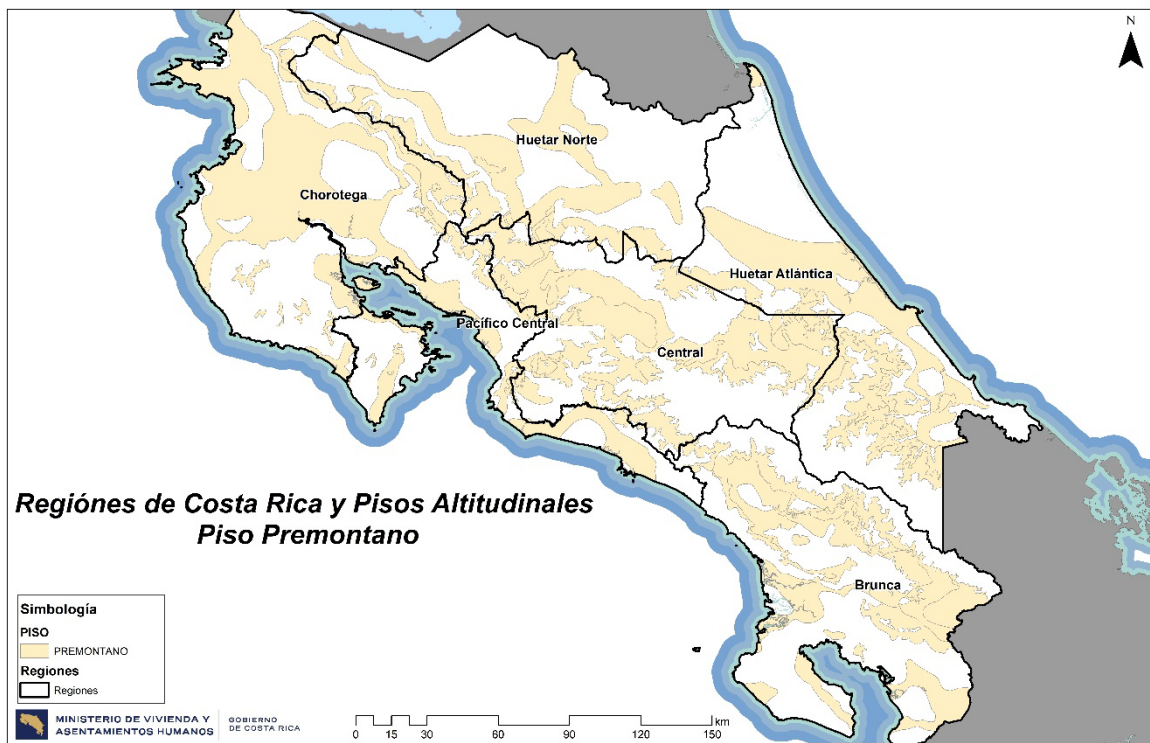


Anexo 2: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 12 de 24

Parámetro	Características
Horas de Sol	Promedio de 5 a 7 horas diarias.
Disposición de Vientos	Vientos Alisios constantes (Noreste), muy fuertes entre diciembre y marzo.

Fuente: Elaboración MIVAH 2026 con datos recopilados en fuentes secundarias

Figura N°3 Regiones de Costa Rica y Piso Altitudinal Premontano



Fuente. MIVAH 2026

Lineamientos generales de diseño para el piso Altitudinal Premontano

En esta zona, el diseño debe ser versátil, permitiendo captar calor durante el día y minimizar enfriamientos internos durante la madrugada.

2.1. Estrategias de Diseño Pasivas



Anexo 2: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 13 de 24

La persona profesional responsable definirá cuál o cuáles de las estrategias de diseño pasivas enlistadas a continuación, aplicará en el diseño de la solución individual, grupo o conjunto habitacional, siempre y cuando su propuesta se encuentre dentro de los rangos de costos establecidos por el BANHVI.

- **Alturas de Cielorraso:** Se permite una altura de 2.40 metros a 2.60 metros. La vivienda podrá tener mayor altura en sus paredes, o presentar soluciones alternativas (aislantes térmicos, cielo raso artesonado, pintura en cubierta de techo, entre otros), que se ajusten a los parámetros de costos del BANHVI, y que estén justificados técnicamente por la persona profesional responsable del diseño, que puedan permitir una ventilación cruzada, por encima de los buques de puertas y de ventanas; además se permitirá 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 o animales, pero permita la ventilación permanente.
- **Control de filtraciones de aire:** A diferencia de las costas, aquí es crucial que las ventanas y puertas tengan un sistema que evite corrientes de aire frío durante los meses de vientos alisios (diciembre/enero), por lo que se recomienda a la persona profesional responsable del diseño tomarlo en consideración.
- **Iluminación natural:** Se debe maximizar la entrada de luz solar para reducir el uso de electricidad y ayudar a calentar los espacios internos de forma pasiva.
- **Aleros:** Dimensiones de 0.60 m a 0.80 m. Suficientes para proteger de la lluvia vertical y proteger la integridad de las canoas y bajantes.
- **Orientación contra el viento:** Priorizar la ubicación de las aperturas principales de la vivienda, con el fin de evitar el enfriamiento excesivo interno.
- **Manejo de aguas pluviales:** Cuando sea necesario, debido a la topografía quebrada de este piso, los lineamientos para vivienda de interés social exigen un diseño riguroso de muros de retención y canales de evacuación para evitar la erosión de los suelos.
- **Paredes:** El uso de mampostería (bloque de concreto) es ideal por su inercia térmica: absorbe calor durante el día y lo libera lentamente durante la noche.
- **Ventilación:** Debe ser controlable. Se prefieren ventanas de celosía con vidrio o sistemas de corredera que las personas usuarias puedan cerrar totalmente en noches frías o días de lluvia intensa.

3. Piso Altitudinal Montano Bajo

Este piso se define por la presencia constante de neblina, vientos fuertes y una oscilación térmica diaria que puede ser bastante severa.



Anexo 2:

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

Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 14 de 24
---	------------------	--------------	------------	-----------------

Tabla N° 4 Características Piso Altitudinal Montano Bajo
Zonas de ladera alta y macizos volcánicos

Parámetro	Características
Altitud	De 1,500 a 2,500 m.s.n.m.
Temperatura Promedio	Entre 12°C y 18°C (con mínimas que bajan de los 10°C).
Precipitación Anual Máxima	De 2,000 mm a 8,000 mm (lluvia horizontal/neblina).
Horas de Sol	Reducidas (4 a 6 horas) por alta nubosidad.
Disposición de Vientos	Vientos muy fuertes y racheados del Noreste.

Fuente: Elaboración MIVAH 2026 con datos recopilados en fuentes secundarias



Anexo 2:

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

Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

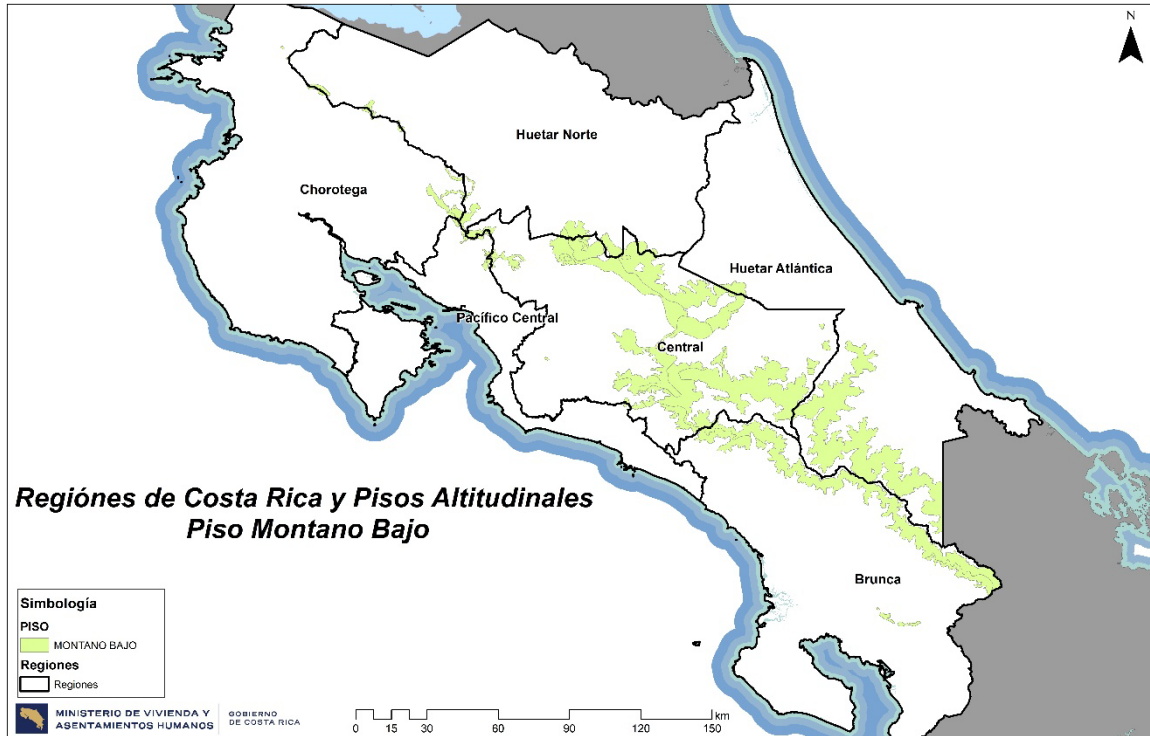
Decreto N° 45094

Versión: 2.0

abril 2026

Página 15 de 24

Figura N°4 Regiones de Costa Rica y Piso Altitudinal Montano Bajo



Fuente. MIVAH 2026

Lineamientos generales de diseño para el piso altitudinal Montano Bajo

El objetivo principal es la hermeticidad controlada y el aislamiento térmico.

3.1. Estrategias de Diseño Pasivas

La persona profesional responsable definirá cuál o cuáles de las estrategias de diseño pasivas enlistadas a continuación, aplicará en el diseño de la solución individual, grupo o conjunto habitacional, siempre y cuando su propuesta se encuentre dentro de los rangos de costos establecidos por el BANHVI.

- Altura de Cielorraso: Se recomienda una altura mínima de 2.40 metros a 2.50 metros. Mantener un volumen de aire menor facilita que el calor generado por las personas habitantes y la actividad doméstica mantenga la vivienda templada.



Anexo 2: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 16 de 24

- Captación Solar (Efecto Invernadero): Preferiblemente, se deben orientar las ventanas principales hacia el sur o el oeste para captar la radiación de la tarde. El sistema de ventanería debe considerar la colocación de sellos para evitar la filtración del aire, por lo que se recomienda a la persona profesional responsable del diseño tomarlo en consideración.
- Configuración Compacta: A diferencia de las casas en las costas que buscan "extenderse" para ventilar, aquí se buscan diseños más compactos que reduzcan la superficie de paredes expuestas al viento frío.
- Aleros: Deben contemplar una proyección mínima de (0.80 m a 1.00 m) no solo por la lluvia, sino para proteger las paredes de la humedad por neblina (condensación exterior).
- Barreras Cortavientos: En el emplazamiento de los conjuntos habitacionales, se recomienda considerar el uso de setos vivos o cercas que rompan la fuerza del viento antes de que impacte directamente la estructura.
- Cielorrasos: Se recomienda el uso de aislamiento térmico de alto desempeño (tipo fibra de vidrio o poliestireno expandido de alta densidad) sobre el cielorraso para evitar que el calor se escape por el techo.
- Paredes: Se recomienda el uso de materiales con baja conductividad térmica. Si se usa concreto, se deben incentivar acabados que aporten calidez (materiales con textura o pinturas de colores oscuros en exteriores para absorber radiación solar) o un sistema mixto (concreto colado, mampostería, baldosas).
- Cubierta: Se sugiere el uso de lámina de hierro galvanizado pre-pintada (colores oscuros para absorber calor solar).
- Pisos: Se recomienda el uso de recubrimientos que ayuden a retener la temperatura.
- Sistemas de Ventilación: La ventilación debe ser estrictamente funcional (baños y cocinas) mediante extractores o pequeñas rejillas regulables. El diseño deberá evitar la presencia de corrientes de aire no deseadas en el interior de la vivienda.

4. Piso Altitudinal Montano

Este piso se asocia a las cumbres de las cordilleras y a las zonas de páramo. El frío es persistente y las heladas son un fenómeno común durante la madrugada.

Tabla N° 5 Características Piso Altitudinal Montano
Zonas de alta montaña y macizos superiores



Anexo 2:

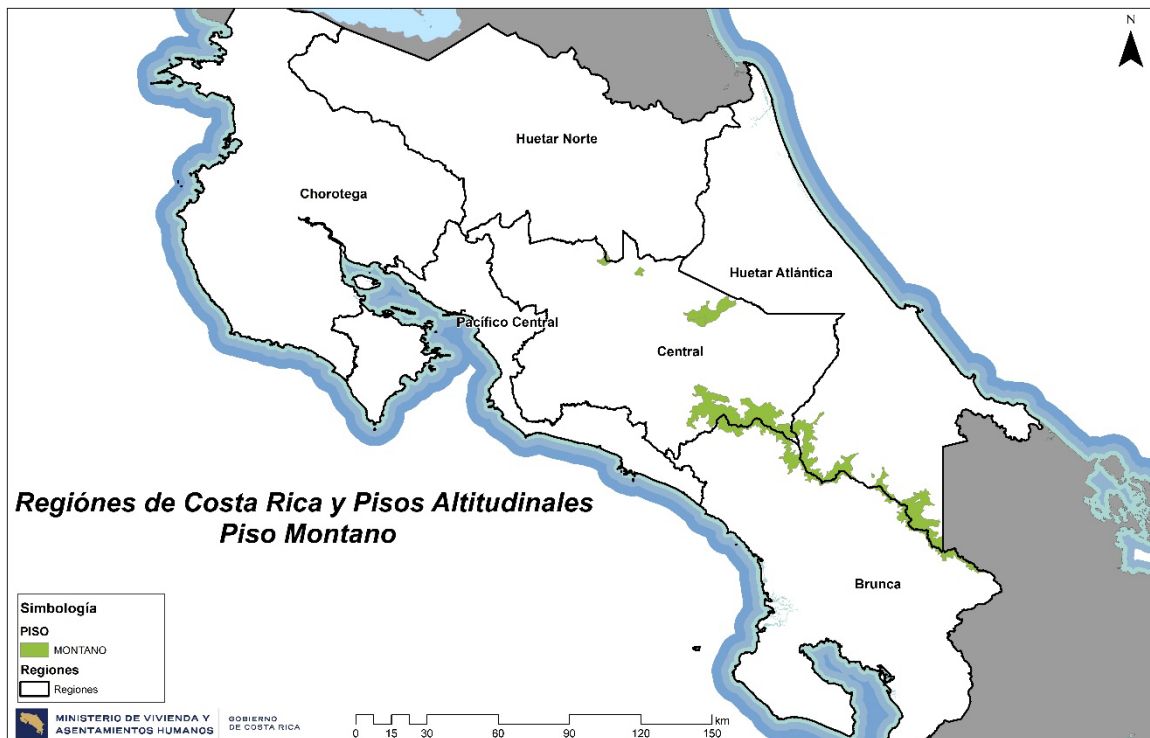
TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos Decreto N° 45094 Versión: 2.0 abril 2026 Página 17 de 24

Parámetro	Especificación Técnica
Altitud	Superior a los 2,500 m.s.n.m. hasta los 3000 m.s.n.m.
Temperatura Promedio	Inferior a los 12°C (con mínimas que alcanzan los 6°C o menos).
Precipitación Anual Máxima	Entre 2,300 mm y 4,500 mm (predomina la llovizna).
Horas de Sol	Muy variables; alta radiación UV en días despejados, pero alta nubosidad.
Disposición de Vientos	Vientos huracanados del Noreste, especialmente en pasos de montaña.

Fuente: Elaboración MIVAH 2026 con datos recopilados en fuentes secundarias

Figura N°5 Regiones de Costa Rica y Piso Altitudinal Montano



Fuente. MIVAH 2026

Lineamientos generales de diseño para el piso altitudinal Montano

El diseño debe priorizar la ganancia térmica pasiva y el aislamiento total del exterior.



Anexo 2: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 18 de 24

4.1. Estrategias de Diseño Pasivas

La persona profesional responsable definirá cuál o cuáles de las estrategias de diseño pasivas enlistadas a continuación, aplicará en el diseño de la solución individual, grupo o conjunto habitacional, siempre y cuando su propuesta se encuentre dentro de los rangos de costos establecidos por el BANHVI.

- **Alturas de Cielorraso Mínimas:** Se establece una altura de 2.40 metros. Menos volumen de aire implica que la vivienda se calienta más rápido con el calor humano y la cocina.
- **Fachada Activa:** Es fundamental colocar ventanería amplia únicamente en la cara que reciba más sol (generalmente el Sur u Oeste), funcionando como un colector solar. Las demás caras deben tener aberturas mínimas para evitar pérdidas de calor.
- **Aislamiento Térmico de Alto Desempeño:** En este piso, el aislamiento no es opcional. Se requiere aislamiento en paredes, cielorraso y, de ser posible, bajo el contrapiso. Se deben usar materiales con un alto valor de resistencia térmica.
- **Doble Vidrio o Sello Hermético:** Se recomienda el uso de ventanería con marcos de PVC (que no conducen el frío como el aluminio) y vidrios de mayor espesor con sellos de caucho de calidad, por lo que se recomienda a la persona profesional responsable del diseño tomarlo en consideración.
- **Estructura Reforzada para Viento:** Las cubiertas de techo deben tener una fijación superior (más clavadores y tornillería con empaques reforzados) para resistir las presiones y succiones de los vientos de altura.
- **Paredes:** El uso de paredes de concreto sólido es favorable si se combinan con un forro interno de madera o fibrocemento, a fin de disminuir la transmisión de frío hacia el interior de la vivienda y mejorar las condiciones de confort.
- **Cubierta:** Lámina tipo "emparedado" (dos láminas de metal con núcleo de poliuretano inyectado).
- **Ventanas:** Se recomiendan marcos de PVC (no conductores) con vidrio laminado de 6 mm o doble vidrio.
- **Puertas:** Puertas de madera sólida o metal con núcleo aislante y sellos de hule (burletes) en todo el marco.
- **Pisos Térmicos:** Queda prohibido el uso de pisos cerámicos de alta conductividad sin un sistema de aislamiento previo. Se recomiendan acabados como pisos laminados de alta resistencia o, en su defecto, concreto con aditivos que mejoren su confort térmico.



Anexo 2: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 19 de 24

5. Piso Altitudinal Subalpino

En este piso altitudinal, el diseño de la vivienda deberá responder a las condiciones climáticas de alta montaña, caracterizadas por bajas temperaturas y fuertes vientos.

Tabla N° 6 Características Piso Altitudinal Subalpino
Zonas de crestería y páramo en las cordilleras más altas.

Parámetro	Especificación Técnica
Altitud	Superior a los 3,000 m.s.n.m.
Temperatura Promedio	Entre 3°C y 6°C (con heladas diarias; mínimas de hasta -5°C).
Precipitación Anual Máxima	De 1,000 mm a 2,300 mm (predomina la humedad horizontal y llovizna gélida).
Horas de Sol	Escasas (3 a 5 horas) debido a la nubosidad persistente, pero con radiación UV extrema.
Disposición de Vientos	Vientos constantes de alta velocidad (superiores a 80 km/h en ráfagas).

Fuente: Elaboración MIVAH 2026 con datos recopilados en fuentes secundarias



Anexo 2:

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

Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

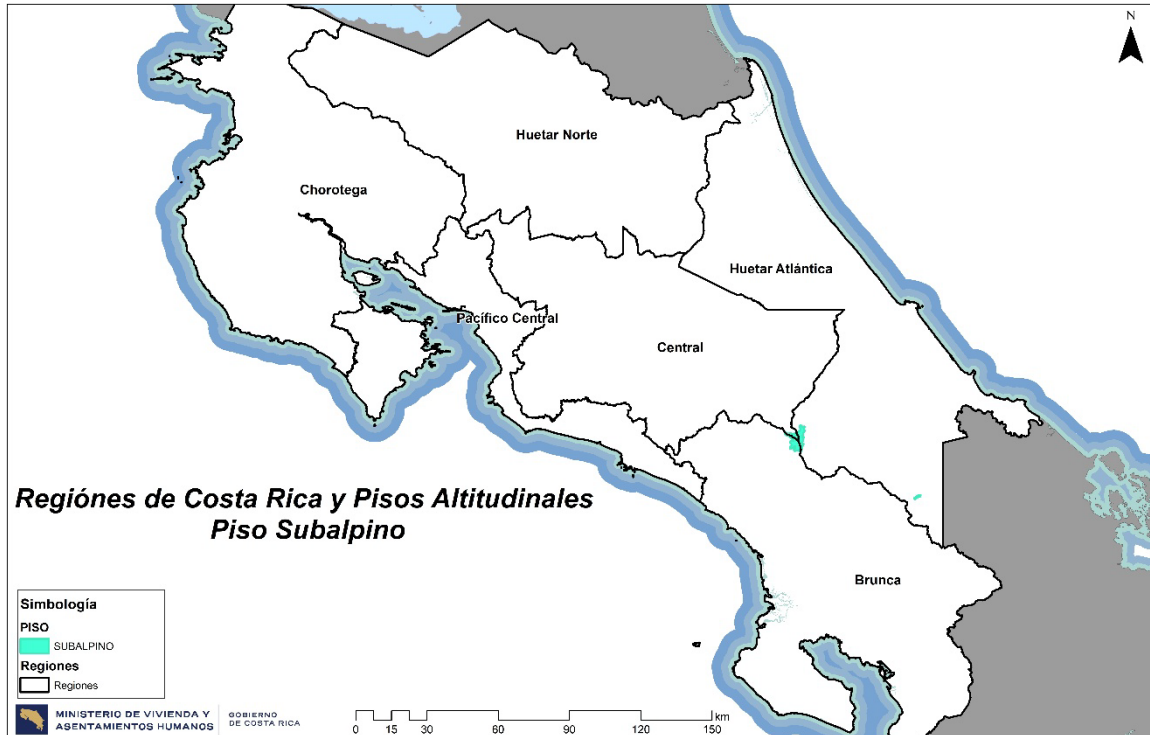
Decreto N° 45094

Versión: 2.0

abril 2026

Página 20 de 24

Figura N°6 Regiones de Costa Rica y Piso Altitudinal Subalpino



Fuente. MIVAH 2026

Lineamientos generales de diseño para el piso altitudinal Subalpino

5.1. Estrategias de Diseño Pasivas

La persona profesional responsable definirá cuál o cuáles de las estrategias de diseño pasivas enlistadas a continuación, aplicará en el diseño de la solución individual, grupo o conjunto habitacional, siempre y cuando su propuesta se encuentre dentro de los rangos de costos establecidos por el BANHVI.

- **Geometría Aerodinámica:** Las viviendas deben presentar techos con pendientes pronunciadas, pero con sistemas de anclaje de "doble amarre". La forma de la casa debe ofrecer la menor resistencia posible al viento dominante del Noreste.
- **Volumen Mínimo:** Se deben reducir los espacios de doble altura. El cielorraso debe estar a la altura mínima permitida, para concentrar el calor en la zona baja.
- **Vestíbulos de Entrada:** Se recomienda contemplar un vestíbulo o espacio de transición en el acceso principal de la vivienda, con el propósito de minimizar la pérdida de calor interior y el ingreso de aire frío.



Anexo 2:

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

Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 21 de 24
---	------------------	--------------	------------	-----------------

- **Ventanería:** Preferiblemente las ventanas deben ser pequeñas, con marcos de PVC de alta densidad y, en la medida de lo posible, vidrio con cámara de aire. Si el presupuesto no lo permite, se deben usar policarbonatos alveolares de alta resistencia que ofrecen mejor aislamiento que el vidrio sencillo.
- **Cimentación Aislada:** El contrapiso debe estar separado del suelo natural por una barrera de grava y una membrana hidrófuga, seguida de un aislante térmico rígido, para evitar que el frío del subsuelo drene el calor de la vivienda.
- **Aleros Reforzados:** Los aleros deben ser cortos (0.40 m a 0.50 m) con el fin de reducir la exposición a las cargas de viento, pero deben estar integrados a un sistema de canoas de alta capacidad.
- **Envoltente Térmica Total:** Las paredes deben ser de tipo "emparedado" o mampostería con forro interno térmico. Una pared de bloque desnuda en el subalpino presenta un bajo desempeño térmico.
- **Cubierta:** Se recomienda el uso de materiales que cumplan con la función de aislamiento térmico.
- **Ventanería:** Se recomiendan marcos de PVC (no conductores) con vidrio laminado de 6 mm o doble vidrio.
- **Captación Solar Activa:** Se recomienda la incorporación de muros u otros sistemas de captación solar pasiva que permitan aprovechar la radiación solar diurna para el almacenamiento térmico y su posterior liberación hacia el interior de la vivienda.
- **Protección Ultravioleta (UV):** Todos los materiales exteriores (pinturas, selladores, plásticos) deben tener grado de protección UV extremo, ya que la atmósfera es más delgada y la radiación degrada los materiales más rápidamente.
- **Instalaciones:** Tubería de agua apta para el consumo humano con forro aislante, con el fin de prevenir el congelamiento del agua y proteger la integridad de las tuberías.



Anexo 2: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 22 de 24

Tipología 2: Lineamientos Generales de Diseño para la mitigación del riesgo por inundación.

Solo en las zonas con posibilidad de inundación pasiva, sin amenaza de arrastre, se permitirá la construcción de viviendas, sea una solución individual, grupo o conjunto de viviendas, con base en estudios preliminares a partir de mapas de riesgo o estudios existentes de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE) y de los Gobiernos Locales.

Para ello las personas profesionales encargadas de las obras, realizarán los análisis necesarios que comprueben y aseguren dichas características, lo que justificará la selección de esta tipología constructiva, siguiendo la orientación contenida en este documento. En caso de conjuntos habitacionales se deberán realizar los estudios hidrológicos que determinen niveles y tipo de inundación, para el diseño adecuado de la vivienda y el proyecto habitacional.

A continuación, se presentan una serie de lineamientos para esta tipología:

- 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, por ejemplo, con el uso de basas o relleno del lote, 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 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.
- 5- La persona profesional responsable deberá diseñar y proponer un sistema de tratamiento de aguas residuales adecuado a las características del sitio.



Anexo 2: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 23 de 24

Tipología 3: Lineamientos Generales de Diseño para Vivienda Indígena

Se clasificarán dentro de esta tipología, las viviendas que se construyan dentro de los veinticuatro territorios indígenas, ubicados en seis de las provincias que conforman el país, y en los cuales habitan los ocho grupos étnicos que conforman la población autóctona, según datos INEC, tomando en consideración los principios de: Inclusión y Equidad, y, Diseño adecuado, universal y accesible. A continuación, se presentan una serie de lineamientos para esta tipología:

- 1.- 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 satisfagan los requerimientos culturales, necesidades de las personas, creencias, y composición del núcleo familiar.
- 2.- El diseño de esta tipología de vivienda estará acorde a los usos del espacio, considerando las tradiciones de las comunidades de acuerdo con su etnia y territorio, procurando en todos los casos la sustentabilidad social y ambiental, así como el rescate de su cultura constructiva. Debe considerarse, por ejemplo, la ubicación del núcleo sanitario y el área de cocina, de acuerdo con, la cosmovisión propia del grupo étnico y utilizar materiales o elementos que aseguren la impermeabilización y durabilidad en el tiempo
3. En soluciones individuales, en territorio indígena, se permite el uso de sistemas de tratamiento pluviales alternativos en función de las condiciones de lote, según el criterio de la persona profesional responsable.
- 4.- Para soluciones individuales, la empresa desarrolladora o constructora deberá socializar de previo las opciones de diseño disponibles con el núcleo familiar. En el caso de conjuntos habitacionales en territorios indígenas, se debe realizar un proceso de participación en el cual se aporten diseños diferenciados, que permitan a las familias elegir la opción que mejor se adecúe a sus necesidades. Las empresas desarrolladoras o constructoras deberán aportar constancia documental de estos procesos y demostrar la aprobación voluntaria del diseño seleccionado.
- 5.- Se podrán 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 de la empresa fabricante y debidamente protegidas



Anexo 2:				
TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA				
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos	Decreto N° 45094	Versión: 2.0	abril 2026	Página 24 de 24

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, la empresa constructora deberá aportar la certificación Madera Legal Costa Rica de la ONF (Oficina Nacional Forestal).

6.-Para todos los componentes de la vivienda, 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)” 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”.