

NORMAS PARA LA APLICACIÓN DEL BONO FAMILIAR DE VIVIENDA PARA VIVIENDA VERTICAL EN CONDOMINIO

Sesión No. 06-2004 del 5 de febrero del 2004

Publicado en La Gaceta No. 36 de 20 de febrero del 2004

»Nombre de la norma: Normas para la aplicación del Bono Familiar de Vivienda para Vivienda Vertical en Condominio

»Número de la norma: 06-2004

Normas para Aplicación de Bono Familiar de Vivienda para Vivienda Vertical en Condominio No. 06-2004

1.- Casos de viviendas existentes en que se propone construir una segunda vivienda en un segundo pi

1.- Casos de viviendas existentes en que se propone construir una segunda vivienda en un segundo piso

1.1. Un área de lote mínimo de 120 m².

1.2. Disponibilidad de infraestructura urbana suficiente para atender las demandas del proyecto (calles, aceras, sistema eléctrico, suministro de agua potable, tratamiento de aguas residuales y otros).

1.3. Donde no exista disponibilidad de red de alcantarillado sanitario, el sistema de tratamiento deberá cumplir los requerimientos mínimos establecidos por el Ministerio de Salud para el tratamiento común de las aguas residuales de las dos viviendas,

considerando un mínimo de 5 habitantes por vivienda.

1.4. Por tanto, deberán cumplirse los requisitos que se refieren al área mínima de lote en cuanto a cobertura, capacidad del tanque séptico, longitud de drenajes (adecuado a la capacidad de infiltración del suelo) y otros requisitos legales y reglamentarios.

Normas para Aplicación de Bono Familiar de Vivienda para Vivienda Vertical en Condominio No. 06-2004

2.- Casos de proyectos nuevos en edificaciones de dos o más pisos

2.- Casos de proyectos nuevos en edificaciones de dos o más pisos

2.1. Las viviendas de cada piso deben ser independientes de las demás.

2.2. Densidad mínima equivalente de 80 viviendas por hectárea y máxima equivalente de 300 viviendas por hectárea.

2.3. Área mínima requerida del lote para un desarrollo en condominio: 120 m².

2.4. La infraestructura urbana donde se proponga el proyecto deberá estar constituida y ser suficiente para atender las demandas del proyecto. Esta infraestructura debe incluir calles, aceras, sistema de distribución y alumbrado eléctrico, sistema de suministro de agua potable, conducción y tratamiento de aguas residuales y otros.

2.5. En caso de que no exista red de alcantarillado sanitario o no tenga la capacidad para recibir y tratar las aguas que genere el proyecto, deberá diseñarse y construirse una planta de tratamiento propia, conforme a las regulaciones vigentes en esta materia.

2.6. Cumplir con los requerimientos municipales y legales, en aquellos casos donde exista plan regulador o en su defecto lo aplicado en este sentido según la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, y el Reglamento de Construcciones vigentes, para que las propiedades sean inscritas individualmente bajo el formato de propiedad en condominio.

2.7. Estudio técnico de suelos y diseño de los edificios de acuerdo con la normativa vigente.

2.8. Diseño arquitectónico y urbanístico apropiado para alta densidad y condiciones socioeconómicas de las familias que habitarán el proyecto.

2.9. Se impondrán las limitaciones legales correspondientes a cada propiedad individualmente según la normativa vigente.

2.10. En el caso de edificios existentes que quieran ser transformados mediante el régimen de propiedad horizontal bajo este programa, deberán presentar ante las instituciones correspondientes los cambios que se requieran con el fin de cumplir la normativa que corresponda.

Normas para Aplicación de Bono Familiar de Vivienda para Vivienda Vertical en Condominio No. 06-2004

3.-

3.-

Las viviendas que se construyan bajo esta modalidad deberán cumplir con los requerimientos que establece la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, el Reglamento de Construcciones, el Código Sísmico vigente y los Planes Reguladores Cantonales respectivos.

Normas para Aplicación de Bono Familiar de Vivienda para Vivienda Vertical en Condominio No. 06-2004

4.-

4.-

Los proyectos que quieran ser sometidos a este programa de financiamiento, deberán ser presentados al Banco Hipotecario de la Vivienda en su etapa de prefactibilidad, mediante un formulario de precalificación para determinar las condiciones particulares del desarrollo habitacional propuesto.

Normas para Aplicación de Bono Familiar de Vivienda para Vivienda Vertical en Condominio No. 06-2004

5.-Ubicación geográfica

5.-Ubicación geográfica

Los proyectos amparados a este tipo de financiamiento deberán construirse en la "Zona de Crecimiento Urbano" de la Gran Área Metropolitana, definida en el Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 25902 MIVAH-MP-MINAE y en el área de expansión de los cuadrantes urbanos de las cabeceras de distrito ubicadas en la Zona Especial de Protección, definidas por el Reglamento General de Desarrollo Urbano en las Cuadrantes Urbanos, publicado en La Gaceta del 9 de noviembre del año 2000.

Además, se incluyen como zonas de aplicación de este programa las áreas urbanas de las ciudades intermedias definidas por las Fases I y II del Plan Nacional de Desarrollo en las áreas definidas por su Plan Regulador.

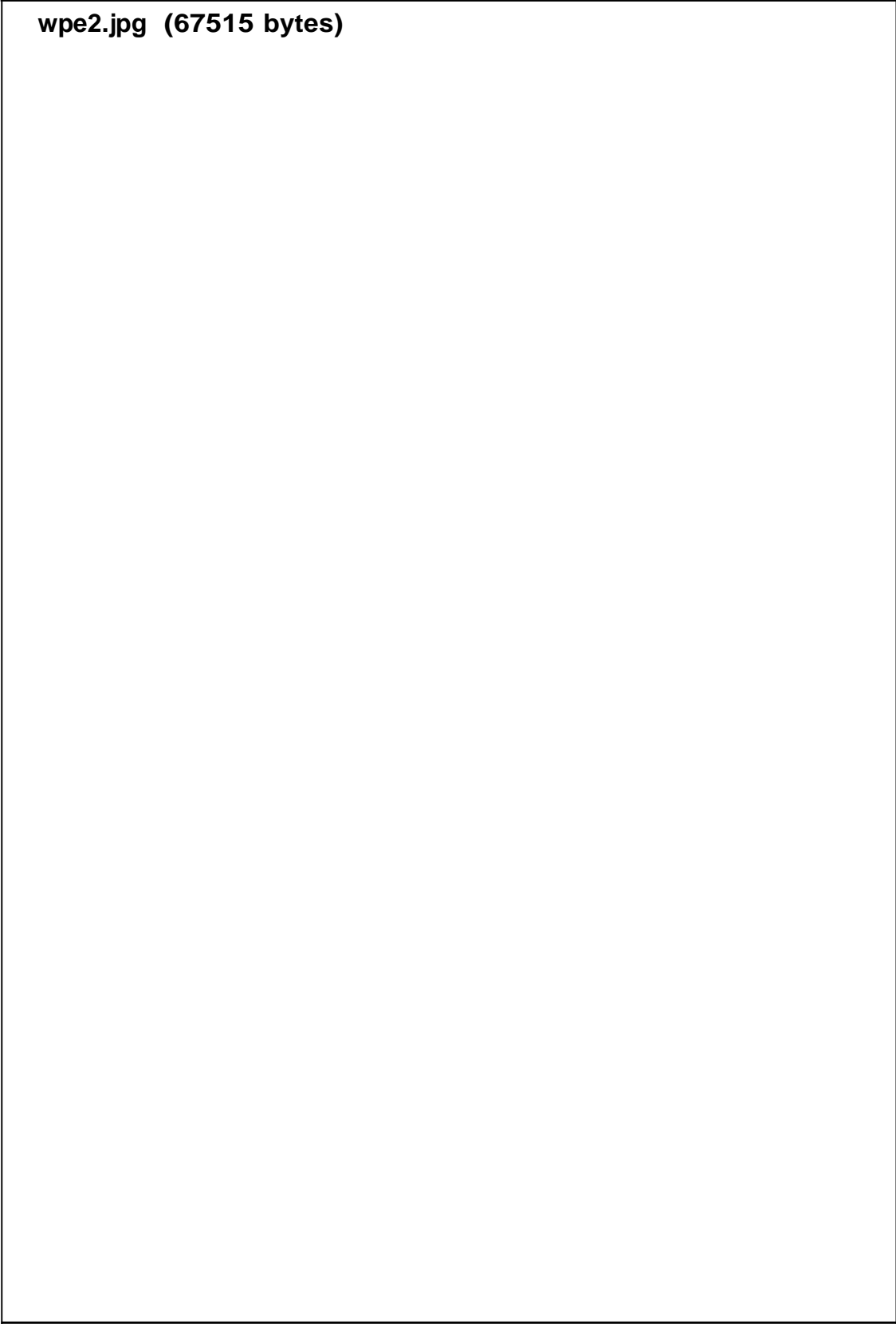
Los terrenos deberán estar adecuadamente amarrados al sistema vial urbano existente y ser aptos para desarrollos habitacionales de interés social, no afectos a ninguna de las limitaciones de ley.

También se podrán considerar otras localidades urbanas que cuenten con Plan Regulador vigente, aprobado por las autoridades competentes, siempre que las directrices del mismo, permitan la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, así como el resto de normativa mencionada.

Lista de distritos de aplicación del Bono urbano de vivienda vertical

A) Gran Área Metropolitana

wpe2.jpg (67515 bytes)



Acuerdo unanime y firme.

David Lopez Pacheco, Secretario Junta Directiva.- 1 vez.- (11494).

Copia tiel de la versiOn digital en Masterlex