

GG-CI-1792-2010
23 de diciembre de 2010

Señores
Presidentes Ejecutivos
Gerentes Generales
**Entidades Autorizadas del
Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**

Estimados señores:

Como es de su estimable conocimiento, la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda establece en su artículo 59 la condición de un subsidio especial para los casos de adulto mayor, lo cual se fundamenta en la necesidad de otorgar ciertas comodidades y condiciones de seguridad a la vivienda, acorde con la naturaleza y condición del beneficiario. A raíz de lo anterior, mediante oficio GG-OF-0526-2006 del 30 de agosto de 2006, este Despacho emitió una serie de disposiciones en relación con los aspectos constructivos de estos casos, las cuales deben ser ampliadas, ajustadas y aclaradas.

De esta forma, agradeceré que los casos de este programa que se presenten a partir del próximo **1º de febrero**, consideren los aspectos constructivos que a continuación se detallan:

Sistemas Constructivos: Por Sistemas Constructivos se entenderán aquellos tales como concreto reforzado colado en sitio, mampostería de bloques de concreto, prefabricados de baldosas y columnas de concreto (tipo PC, Prenac, PBC o similares), prefabricados de paneles de concreto verticales (tipo ZITRO o similares), muro seco con forros en láminas de fibrocemento (tipo Plycem o similares) o en láminas de óxido de magnesio (tipo PANACOR o similares), estructura de madera tratada con forros en tablilla de madera tratada, estructura de madera tratada con forros de paneles de micro-concreto reforzado (tipo HABICON), marcos de acero con concreto reforzado (tipo FACOLI o similares). Cualquier otro sistema diferente a los indicados podría ser utilizado previa consulta y no objeción de parte de este Banco.

Paredes: Para los casos de sistemas constructivos en concreto (ya sean concreto colado en sitio, mampostería de concreto o prefabricados de concreto), las paredes deben estar debidamente repelladas, tanto interna como externamente. Además, el tipo de repello (quemado o grueso) debe ser acorde con el tipo de sistema constructivo, de tal suerte que evite la posibilidad que el agua se infiltre por el tipo de material de la pared.

En el caso de los sistemas constructivos de muro seco con forros en láminas de fibrocemento o de óxido de magnesio, las paredes deben quedar enmasilladas, tanto interna como externamente e impermeabilizadas de modo tal que se impida la filtración de agua hacia el interior de la vivienda.

En el caso del sistema constructivo de madera, tanto la estructura de maderas como los forros de tablilla deben estar lijados y tratados con productos químicos que los protejan contra insectos y la humedad, tanto interna como externamente, a fin de asegurar su durabilidad y adecuada impermeabilización.

Cielos: Para evitar problemas concernientes al sistema respiratorio de sus ocupantes, las viviendas deben estar previstas de cielos internos, debidamente acabados incluyendo la debida colocación de la cornisa. En cuanto a las características y otras disposiciones relativas a los cielos, se deberá cumplir con lo dispuesto por la Junta Directiva del BANHVI en el Acuerdo No. 3 de la Sesión No. 42-2008 realizada el 11 de junio de 2008.

Canoas: Las viviendas deben estar provistas de canoas y bajantes en todos los casos, además de la correspondiente descarga mediante tuberías al cordón de caño o cuneta.

Puertas: Se deberá colocar al menos las dos puertas principales, la del cuarto de baño y al menos la de un dormitorio. Los buques de puerta deben ser de un ancho libre no menor a un metro en todas las puertas (se entiende por ancho libre sin considerar el espesor de los marcos y batientes de las puertas), en ese sentido los planos constructivos que se utilicen deberán ser claros e indicar el ancho libre. Además, el tipo de llavín a instalar en la puerta principal y posterior debe facilitar la apertura en caso de emergencia (tipo pico lora); en las demás puertas se colocará llavines de bola.

Electricidad: Los apagadores deben estar instalados a media altura, y los circuitos deben permitir en todas las habitaciones accionar las luces desde dos puntos diferentes (tri-way). En los demás aspectos, se deberá cumplir con las disposiciones de la Directriz Gubernamental No. 27.

Acceso: Se procurará que en los accesos a las viviendas se utilice siempre las rampas en donde la pendiente no supere el 15%, se utilizarán gradas solamente en aquellos casos en donde la topografía así lo exija, en cuyo caso se deberán justificar técnicamente las razones por parte del Director Técnico de la Obra. Además, los accesos deben contar con un pasamano de apoyo en toda su longitud.

Patio trasero: Las zonas de pilas y tendido deben estar integradas en una área de no más de 7 metros cuadrados, con contrapiso y paredes laterales del mismo tipo utilizado en el resto de la vivienda. Esta área debe estar cubierta por un techo sin cerramiento posterior, lo suficiente para que se pueda utilizar como zona de tendido que permita una adecuada aireación.

Número de dormitorios: Las viviendas podrán contar con uno o dos dormitorios. Cuando la distribución arquitectónica solamente contemple la utilización de un dormitorio, esa habitación no podrá tener un área menor a los 14 metros cuadrados y con un ancho no menor a los 3 metros. En el caso de contar con dos dormitorios, se cumplirá con lo establecido en el Reglamento de Construcciones que señala que uno de los dormitorios será de 9 metros cuadrados y el secundario podrá ser de 7,5 metros cuadrados, siendo la dimensión menor de 2,5 metros.

Cuarto de baño: Por su parte el cuarto de baño debe tener un área no menor a los 7 metros cuadrados y debe quedar con azulejo antideslizante en el piso del área de la ducha y en las paredes de la misma a una altura no menor a 1,8 metros o hasta la altura de banquina. Entre el piso del baño y el piso de la ducha no debe existir ningún elemento de separación tales como muretes o gradas, sino que se debe construir de forma tal que permita la eventual utilización de una silla de ruedas. En ese sentido, el piso de la ducha deberá construirse con una pendiente hacia el interior, para evitar que el agua discurra hacia el resto del baño. De igual manera, la disposición de los muebles sanitarios será de forma tal que, si es necesario, permita la movilidad de una persona en silla de ruedas y que se puedan instalar accesorios como pasamanos y agarraderas dentro del baño.

Sanitarios: Deben existir previstas para que se puedan adosar elementos de apoyo, tanto en el servicio sanitario como en la ducha. La ducha debe estar provista de termo instalado, con su correspondiente circuito independiente debidamente protegido hasta la caja de circuitos.

Pisos: Todos los pisos que se instalen en las viviendas deberán ser antideslizantes para seguridad de los adultos mayores que la habiten.

Finalmente, y en la medida en que el presupuesto lo permita, es conveniente equipar la vivienda con algunos muebles fijos como un desayunador (zona de cocina), un closet (zona de dormitorio) y un mueble con el fregadero que tenga gavetas y estantería.

En los demás aspectos no mencionados en esta Directriz, se deberán acatar las disposiciones establecidas en la Directriz Gubernamental No. 27 o cualquier otra disposición conexas.

La verificación del cumplimiento de las anteriores disposiciones estará a cargo de la Dirección FOSUVI de este Banco, por medio de las visitas de campo que realiza para los casos individuales de bono familiar de vivienda.

Agradezco su acostumbrada colaboración.

Atentamente,


Lic. Juan de Dios Rojas Cascante
Gerente General a.i.



JDRC/abs

c.f. Lic. Erick Mata, Director de Vivienda –MIVAH
Lic. Rodrigo Sequeira C., Director de Protección de Derechos Ciudadanos - MIVAH
Licda. Emiliana Rivera Meza, Directora Ejecutiva – CONAPAM

c.e. Auditoría Interna – BANHVI
Dirección FOSUVI – BANHVI