

## Condominios verticales, casas bifamiliares y torres de apartamentos cobran fuerza en vivienda social

- **Novedosas opciones, financiadas por el BANHVI, amplían el acceso a vivienda de la población de menores ingresos.**
- **Proyectos verticales iniciaron en la GAM, pero se extenderán a otros centros urbanos como Sarchí, donde se edificará un condominio de siete torres de tres niveles cada una.**
- **Madera se impone en construcción en territorios indígenas, barras del Caribe Norte y Las Horquetas de Sarapiquí, entre otros lugares.**
- **“Poco a poco vamos a seguir innovando en nuevos diseños que nos permitan mejorar el tipo de vivienda y de proyectos habitacionales que le ofrecemos a la familia costarricense”, aseveró gerente general del BANHVI.**

La tendencia de la construcción vertical para maximizar el uso del suelo (densificación), es parte también del trabajo del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), que actualmente impulsa el financiamiento de vivienda social en condominios verticales, torres de apartamentos y viviendas bifamiliares de dos pisos, como opciones para atender la necesidad de casa propia de la población de escasos recursos.

Dagoberto Hidalgo, gerente del Banco Hipotecario de la Vivienda, destacó la importancia que tiene la diversificación de modalidades constructivas, así como el uso de materiales para ampliar las opciones de vivienda social a la población. “Poco a poco vamos a seguir innovando en nuevos diseños que nos permitan mejorar el tipo de vivienda y de proyectos habitacionales que le ofrecemos a la familia costarricense”, aseveró.

Hidalgo recordó que la vivienda social contribuye además con reactivación de la economía nacional, pues “con cada casa generamos empleo (3,4 puestos de trabajo directos e indirectos por cada una) y brindamos casa a los más necesitados, factor clave para resguardar su salud en época de pandemia”.

Por su parte, la Primera Dama e integrante del Consejo de Articulación Presidencial de Infraestructura, Claudia Dobles, comentó que “la modalidad de condominios verticales permite tener una mayor interacción entre los vecinos y generar más comunidad, lo que hace que con estos proyectos mejore sustantivamente la calidad de vida de las personas al tener una vivienda digna y más espacios y dinámicas de convivencia”.

### **Novedosas modalidades de vivienda social**

**Condominios verticales.** Entre los condominios financiados por el BANHVI en la Gran Área Metropolitana (GAM) está La Arboleda en el distrito de León XIII, en Tibás, de **torres de cuatro pisos**, con el cual se resolvió el problema habitacional a 64 familias en extrema necesidad.

Actualmente, se construye otro condominio de cuatro pisos, Torres de la Montaña (160 apartamentos) en Los Guido, Desamparados.

En esta misma modalidad, pero en tres pisos se encuentra El Condominio Almendares I, localizado en el barrio Sagrada Familia (cantón Central de San José). Está conformado **por nueve torres de tres pisos**, en las cuales se ubica a dos familias por cada nivel (6 familias por torre).

El BANHVI también financia proyectos como el Condominio Fénix (98 soluciones) en Concepción de Tres Ríos, el cual consta de edificaciones **de dos pisos para una vivienda por nivel**.

Otro proyecto fue 25 de julio en Hatillo **con torres de tres pisos**, que benefició a 218 familias.

Las primeras soluciones verticales se desarrollaron en comunidades de la Gran Área Metropolitana (GAM), pero se extenderán a otras regiones con centros urbanos, como es el caso del Condominio Las Trojas en Sarchí, el cual consta de **siete torres de tres niveles cada una** (12 apartamentos por torre), para resolver el problema habitacional a 84 familias en situación de extrema necesidad de ese cantón alajuelense. Recientemente, se aprobó el financiamiento de este proyecto para el arranque de obras.

**Dos plantas.** Otra forma de hacer un uso más racional del suelo son las viviendas de dos plantas, modalidad mediante la cual el Banco Hipotecario financió los proyectos Shikabá, en San Felipe de Alajuelita (241 soluciones), condominio Las Anas en Desamparados (198) y Linda Vista en Purral de Goicoechea (98).

**Vivienda bifamiliar.** Una variante es Valle Azul en la Guácima de Alajuela. En esta comunidad se empleó la modalidad de vivienda bifamiliar, es decir una vivienda sobre otra, y deben ser habitadas por familiares (hasta tercer grado de consanguinidad).

La inversión en 102 bonos de vivienda realizada por el BANHVI en Valle Azul ascendió a  $\text{¢}2.603,5$  millones, provenientes del Fondo de Desarrollo y Asignaciones Familiares (Fodesaf).

**Construcciones en madera.** La ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, Irene Campos, comentó que otra de las modalidades empleadas en la actualidad **es el uso de la madera y la construcción sobre pilotes**, para la construcción de vivienda en comunidades indígenas, atendiendo el pedido de los pueblos originarios de respetar sus tradiciones en cuanto a diseño y materiales constructivos.

La madera tratada también es el material seleccionado para el desarrollo de un programa habitacional destinado a 72 familias de las barras de Tortuguero y Parismina (Caribe Norte). Este proyecto es para familias ubicadas en los bancos de tierra firme aledaños a los distintos canales de las comunidades de San Francisco y Tortuguero (Pococí) y familias de Parismina y La Lucha (Siquirres). Las casas son sobre pilotes para enfrentar las “llenadas”, inundaciones pasivas, propias de la zona.

La madera también se ha empleado para la edificación de casas en zonas rurales, como es el proyecto El Porvenir desarrollado en Matina, Limón (230 soluciones).

Para el proyecto Don Sergio en Horquetas de Sarapiquí, también se usó madera. Este complejo habitacional contempló **11 viviendas unifamiliares** de un piso y **40 bifamiliares de dos pisos**, es decir, una vivienda en cada piso, para dos familias diferentes.

**Novedad en zonas urbanas.** La propuesta más reciente es “Vivienda Urbana Inclusiva y Sostenible” (VUIS), que, si bien no se trata de un programa especial de bono, es una modalidad de casa en edificio de hasta de cuatro pisos, para ubicar a varias familias. Su desarrollo es en terrenos en desuso ubicados en áreas urbanas, con bajo aprovechamiento o con edificaciones existentes necesitadas de mejoras y con acceso a servicios e infraestructura urbana.

Simultáneamente a los proyectos citados, el BANHVI mantiene en ejecución urbanizaciones horizontales, en lotes individuales, en múltiples comunidades del país. Entre las obras en desarrollo se encuentran: Santa Luisa II en Liberia para 211 familias, Loma Linda (106) y Las Palmas (191) en Santa Cruz; El Portillo en Turrúcares, Alajuela, (165), Caña Real en Juan Viñas, Cartago (148) y Bella Vista (72) en Turrialba, Santa Fe en Chacarita, Puntarenas (74) y Mar Azul etapa II (61) Miramar. En este tipo de proyectos sobresale el uso de los paneles prefabricados, así como los bloques de concreto.

Unidad de Comunicaciones

15 de enero, 2021

F-UCO-BP-003-2021 – Condominios y torres de apartamentos