

18 de enero de 2010
DF-CI-0047-2010

Señores(as)
Directores(as) o Jefes(as) de Crédito
Entidades Autorizadas
Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Estimados señores:

Frecuentemente en proyectos en donde se financian obras de infraestructura, por la naturaleza de los desarrollos que se realizan, surge la necesidad de realizar obras extras o modificaciones a las obras inicialmente proyectadas e incluidas en los presupuestos.

Debido a lo anterior, es que para todos los proyectos financiados en el corto plazo para el desarrollo de obras, en los que debido a las condiciones propias de los mismos, se deban ejecutar modificaciones a las obras proyectadas inicialmente, se procederá de acuerdo con lo siguiente:

1. No se podrá llevar a cabo la construcción de ninguna obra extra o modificación de obras, si de previo no media el aval por escrito del BANHVI. Cualquier obra extra realizada en sitio que no haya sido aprobada por el BANHVI, quedará bajo la entera responsabilidad de la Entidad Autorizada y el BANHVI no se hará responsable en caso de que no se apruebe su inclusión en el financiamiento del proyecto.
2. En caso de requerirse realizar trabajos extras o modificaciones no contempladas en los contratos o solicitudes de financiamiento que han sido aprobados por el BANHVI, se debe seguir el siguiente proceso:
 - a. El Desarrollador/constructor, por medio del profesional responsable de las obras, debe presentar ante la Entidad Autorizada, por escrito, debidamente justificado y con todos los documentos de soporte, la solicitud de aprobación de la modificación u obras extras que a su juicio requiere la ejecución del proyecto.
 - b. La Entidad Autorizada deberá analizar exhaustivamente la solicitud planteada por el Desarrollador/constructor de las obras a través de sus profesionales y emitir la recomendación sobre la procedencia de la solicitud planteada.

- c. Si el planteamiento para realizar obras extras o modificaciones surge por iniciativa de la Entidad Autorizada, entonces esta deberá solicitar al profesional responsable de las obras se manifieste por escrito sobre si desde el punto de vista de su responsabilidad, las obras planteadas son necesarias y que por lo tanto las avala.
- d. Sin que sea tácita la lista, el análisis de parte de la Entidad Autorizada deberá contener:
 - i. Justificación técnica de la procedencia de las obras solicitadas, indicando entre otras cosas, la razón por la cual no fueron previstas inicialmente, cuando se planteó la solicitud de financiamiento ante el BANHVI.
 - ii. Cálculo detallado del precio de las obras extras o modificaciones que se solicitan realizar en el proyecto.
 - iii. Análisis del impacto que representa dichas obras para el proyecto como un todo (indicar si el impacto es en todo el proyecto o si sólo impacta determinado sector del proyecto).
 - iv. Análisis de la variación final del precio de la solución habitacional, incluyendo todos los costos y gastos asociados producto de la variación.
 - v. Análisis de, si producto de la realización de las obras extras solicitadas, se va a producir una modificación del plazo contractual para la finalización del proyecto.
- e. Toda solicitud de obras extras o modificaciones, deberá venir acompañada de al menos la siguiente documentación:
 - i. Solicitud de la Gerencia General de la Entidad Autorizada o persona formalmente designada por ésta, donde se exponga el caso y claramente indique la recomendación final para el financiamiento de las obras extras, y se adjunte el análisis técnico realizado.

- ii. Presupuesto de las obras extras a realizar, en donde se indique:
 - 1. Cantidad y costo unitario de materiales, accesorios, equipos, acarreos, herramientas y cualquier otro elemento relacionado.
 - 2. Costos por Dirección, Administración y Utilidad por la ejecución de cada actividad (deberán ser como máximo iguales a los indicados en dicho presupuesto de obras sometido a consideración del BANHVI en la etapa de aprobación del financiamiento del proyecto)
 - iii. Para los casos que se requiera, plano o planos constructivos (dependiendo de la naturaleza se podrá aceptar un croquis) en donde se indique la ubicación de las obras extras o modificaciones a realizar. Dichos planos deberá contener todos los detalles constructivos necesarios, en forma clara y venir firmados por el profesional responsable y con el visto bueno de parte de la Entidad Autorizada.
 - iv. Fotografías ilustrativas que coadyuven a la toma de decisión.
 - v. Especificaciones técnicas de las obras extras a construir, firmadas por el profesional responsable y con el visto bueno de parte de la Entidad Autorizada.
- f. En el caso que se requiera realizar una obra extra, que contemple la ejecución de actividades iguales a las que están contempladas en los presupuestos remitidos originalmente al BANHVI, que justificaron la aprobación del financiamiento inicial del proyecto, el análisis deberá realizarse con los mismos costos unitarios; y los porcentajes por dirección, administración y utilidad de cualquier obra extra deberán ser como máximo iguales a los indicados en dicho presupuesto. En estos casos, de ser procedente, se aplicará en procedimiento de ajuste de precios correspondiente, a fin actualizar el precio de las actividades a la fecha de ejecución de las obras extras.
- g. Previo a la ejecución de las obras extras o modificaciones, el Desarrollador/constructor deberá contar con nota de autorización emitida por la Entidad Autorizada, sustentada en la aprobación previa de parte del BANHVI.

3. Recibida la solicitud de autorización de obras extras por la Entidad Autorizada, ésta tendrá un plazo de 10 días hábiles para resolver lo que proceda, sea el rechazo de la solicitud o el envío ante el BANHVI para su aprobación. No aceptará este Banco solicitudes que no cumplan con lo anterior, en cuyo caso, la responsabilidad recaerá sobre la Entidad Autorizada.
4. En caso de ser necesario, la formalización de la ejecución de dichas obras se realizará por medio de la firma de una addenda al contrato de financiamiento entre la Entidad Autorizada y el BANHVI.

Si producto de las visitas de control de avance que realiza el personal de nuestro Departamento Técnico, se determina que se están realizando obras extras que no han sido autorizadas, se reportará dicha situación al superior inmediato para tomar las acciones que sean necesarias, en tales casos, la responsabilidad de la construcción de dichas obras es exclusiva del Desarrollador/constructor y éstas correrán por cuenta de éste, siendo también la Entidad Autorizada responsable de tal situación. El BANHVI no está obligado al pago de ninguna obra extra que no haya sido previamente aprobada por nuestra Junta Directiva.

Atentamente,

Martha Camacho Murillo, MBA.
Directora FOSUVI

MCM/hmc*



Gerencia General BANHVI
Departamento Técnico BANHVI
Lic. Eduardo León Cheng, Dirección FOSUVI
Archivo