

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 3	Artículo 4°	Sesión 14-2011	Fecha de sesión 21-02-2011	Fecha de comunicación 01-03-2011
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Sugerencia de Operaciones Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s):		Consecutivo 100-2011
Asunto: Aprobación de directriz sobre la fiscalización de la inversión en casos individuales				

ACUERDO #3:

CONSIDERANDO:

Primero: Que por medio del acuerdo número 3 de la sesión 76-2010 del 22 de diciembre de 2010, esta Junta Directiva sometió a consulta de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, una propuesta de de “Directriz sobre el procedimiento a seguir en la Entidades Autorizadas respecto de la labor de Fiscalización de Inversión de las obras financiadas con recursos del FOSUVI en casos individuales”, cuyo objetivo es regular y optimizar la labor de fiscalización de las obras que, por medio de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), se financien con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) en casos individuales.

Segundo: Que habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido para la referida consulta y tomando en consideración las observaciones planteadas por los interesados, la Subgerencia de Operaciones –mediante el oficio SO-OF-0042-2011 del 18 de febrero de 2011–, somete a la consideración de esta Junta Directiva una matriz que contiene las observaciones planteadas por las entidades autorizadas, así como el criterio de la Administración con respecto a cada una de ellas, recomendando aprobar un texto definitivo.

Tercero: Que esta Junta Directiva estima razonable acoger en todos sus extremos la recomendación de la Administración, al amparo de lo establecido en los artículos 57 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

POR TANTO, de conformidad con los artículos 57 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se acuerda:

I.-) Aprobar la siguiente:

**Directriz sobre el procedimiento a seguir en las
Entidades Autorizadas respecto de la labor de Fiscalización de
Inversión de las obras financiadas con recursos del FOSUVI en casos individuales**

Para efectos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, podrán fungir como Fiscales de Inversión únicamente aquellos profesionales en las áreas de ingeniería civil, ingeniería en construcción y arquitectura; que sean miembros activos en pleno ejercicio de sus derechos y deberes del CFIA. La Entidad Autorizada deberá contar con un expediente único para cada Fiscalizador de Inversión, donde se incluirá la certificación del CFIA que conste que el profesional está incorporado y activo para fungir como Fiscal de Inversión, lo anterior deberá renovarse cada seis meses al vencimiento de las certificaciones del CFIA.

Todo profesional que resulte seleccionado como Fiscal de Inversión de una operación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda debe cumplir en todos sus extremos con lo establecido en el *Reglamento Especial para el Registro y Regulación de los Inspectores Fiscalizadores de Inversión y Calidad en Obras del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*, específicamente en lo respecta a las obligaciones de los inspectores fiscalizadores, contenidas en el Capítulo V de dicha normativa.

La aplicación de esta Directriz, se hará en las siguientes situaciones:

A.- *Casos aislados tramitados de forma individual*: corresponde a los casos de Bono Ordinario o tramitados bajo el Artículo 59; en que una familia solicita el beneficio del Bono Familiar de Vivienda para solucionar su problema habitacional, en cualquiera de las siguientes modalidades: construcción en lote propio, compra de lote y construcción de vivienda o reparación, ampliación, mejoramiento y terminación de vivienda.

B.- *Proyectos de casos individuales tramitados en conjunto*: corresponde con aquellas situaciones en donde interviene un Desarrollador o un Constructor, que propone tramitar soluciones de vivienda a construir en un grupo de lotes en una misma urbanización o lotificación (los lotes pueden ser continuos o estar dispersos en la urbanización o lotificación), pero todos son tramitados y fiscalizados como si se tratase de un proyecto.

Adicionalmente, el Fiscal de Inversión deberá cumplir obligatoriamente con los aspectos que se mencionan a continuación y las Entidades Autorizadas deberán de velar y responsabilizarse porque así se haga:

1) Bajo ninguna circunstancia, un Fiscal de Inversión podrá fungir como Director Técnico de la obra o proyecto que tenga a cargo la Fiscalización. De igual manera, debe cumplirse con lo estipulado en la directriz comunicada mediante el oficio GG-OF-0424-2007 del 19 de julio de 2007, que entre otras cosas señaló que deberá verificar la Entidad por sus propios medios, que los profesionales involucrados en un mismo caso o proyecto en las figuras de fiscal y Director Técnico, no mantengan vínculos de negocios a través de una misma razón social (empresa).

2) Verificar que la edificación que se proyecta construir a nivel de planos y especificaciones técnicas, considere las condiciones propias del terreno y su entorno, y que la propuesta se adapte a ello.

3) El Fiscal de Inversión como parte de la revisión del presupuesto de obras, debe indicar expresamente su opinión técnica (aceptación o rechazo) respecto a los costos de la obra, así como al plazo de ejecución de las obras indicado por el Profesional Responsable de las mismas.

4) Todo Fiscal de Inversión debe portar el Cuaderno de Fiscalización que establece el CFIA en el Reglamento antes citado; para las obras que estén bajo su responsabilidad.

5) El número de Cuaderno de Fiscalización debe quedar consignado en el expediente administrativo de cada beneficiario, que se encuentra en poder de la Entidad Autorizada, así como en los expedientes de los proyectos de casos individuales tramitados en forma conjunta.

6) En todas las operaciones financieras del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en donde esté de por medio el otorgamiento de un Bono Familiar de Vivienda; el Fiscal de Inversión deberá realizar no menos de tres visitas a cada obra de construcción de vivienda que se le asigne, sean casos aislados de tramite individual o proyectos de casos individuales tramitados en conjunto.

Para aquellos casos de trámite de operaciones bajo la modalidad de RAMT, si el monto de la solución es bajo y las obras a realizar menores, la Entidad Autorizada puede autorizar una

cantidad menor de visitas, lo cual debe quedar claramente establecido en el esquema de desembolsos que se indica más adelante

En aquellos casos de operaciones en que una vez girado el primer desembolso y al hacer la primera visita de fiscalización, se encuentre con que el beneficiario ha construido la totalidad de la vivienda con recursos propios; se debe justificar el hecho de hacer solamente una visita y autorizar el giro del resto de recursos, si hay certeza de una correcta ejecución de la misma y se pueda corroborar la calidad de la obra.

7) Si un mismo profesional o empresa jurídica realiza tanto el avalúo del inmueble como la fiscalización de la inversión en dicho inmueble, la Entidad Autorizada deberá verificar que las visitas que realice el perito como valuador no sean consideradas como parte de las visitas que deba realizar para la labor de fiscalización.

8) No se pueden utilizar los informes de avalúo para justificar o girar instrucciones autorizando desembolsos para la construcción de las obras.

9) El Fiscalizador deberá rendir un informe escrito sobre los resultados de cada visita de inspección efectuada tanto para los casos aislados de trámite individuales como para los proyectos de casos individuales tramitados en conjunto, haciendo referencia a las siguientes anotaciones:

- a. Porcentaje de avance de obras en sitio, la calidad de las obras ejecutadas, señalar posibles problemas y dar su opinión técnica como Fiscalizador de Inversión, definiendo si el avance físico-financiero es satisfactorio o deficiente.
- b. Debe quedar expresamente indicado la fecha de inicio de la obra y la fecha de la visita de inspección, datos que deben ser coincidentes con los anotados en el cuaderno de fiscalización.
- c. El Fiscal de Inversión deberá adjuntar fotografías que muestren el avance físico de la obra e indicar el número de folios del Cuaderno de Fiscalización donde realizó las anotaciones respectivas de la visita.
- d. El Fiscal de Inversión, debe analizar e informar los posibles problemas que se estén suscitando en las obras, además de manifestar si son justificables o no, debe indicar si las medidas a tomar generarán obras adicionales o imprevistos, que generen costos adicionales en la obra que se ejecuta.
- e. Cualquier anotación que estime pertinente para la buena ejecución del presupuesto de la obra, ya sea de índole técnico o financiero.

El informe escrito sobre los resultados de la inspección emitido por el Fiscal de Inversión, deberá mostrar el sello de recibido de la Unidad Administrativa encargada en la Entidad e incorporar copia del mismo en cada expediente administrativo del Bono Familiar de Vivienda o expediente del proyecto en ejecución.

Una vez finalizada la construcción, se deberá rendir un informe final de fiscalización, en donde se indicarán los montos desembolsados, la cantidad de desembolsos, las fechas de las visitas realizadas a las obras, el esquema de desembolsos propuesto inicialmente y el realmente ejecutado, si hubo variación en el área de construcción o en la distribución arquitectónica de la vivienda, presentar un croquis de cómo quedó finalmente la obra y fotografías en todos los costados libres e internas, que muestren el estado final de la casa construida.

10) Sobre los plazos y desembolsos a los beneficiarios para los casos aislados tramitados de forma individual, así como para los proyectos de casos individuales tramitados en conjunto:

- a. La Entidad Autorizada debe formular un esquema de desembolsos para cada beneficiario, en función del tipo de sistema constructivo que se va a utilizar y plazo de ejecución avalado por el Fiscal de Inversión. El esquema se formulará de tal manera que permita el adecuado flujo de recursos, la oportuna programación de las visitas del Fiscalizador de Inversión y la facilidad de ejecución de las obras constructivas en plazo establecido, para garantizar la seguridad y respaldo de los fondos públicos.
- b. Se deberá cumplir con la directriz enviada bajo consecutivo DF-0183-2003, de fecha 13 de enero de 2003, de la que se cita en lo que interesa:

«De conformidad con lo establecido en el Procedimiento para el Trámite de Concesión del Bono Familiar de Vivienda, publicado en la Gaceta N° 222 del 16/11/1999, si "... en los 30 días naturales contados a partir de la primera comunicación la familia no se presenta, la entidad deberá devolver los recursos al BANHVI con las explicaciones del caso." Este mismo criterio deberá utilizarse para aquellos casos desembolsados parcialmente y que después del último desembolso hallan transcurrido mas de 30 días naturales.» (Lo destacado no es del original)

- c. La Entidad Autorizada deberá comunicar por escrito al beneficiario, tanto el plazo estimado de construcción como el esquema de desembolso de los fondos, dejando constancia firmada de la aceptación del beneficiario en el expediente administrativo.
- d. A partir del momento en que el BANHVI desembolse los recursos del Bono de un beneficiario a la Entidad Autorizada, ésta dispondrá del plazo de 48 horas para comunicarse con el beneficiario o quien éste haya designado como responsable, para informarle que cuenta con la disponibilidad de los recursos y de cinco días hábiles máximo para hacerlo con el Fiscal de Inversión. El Fiscal de Inversión podrá en este momento ajustar el plan de visitas y comunicarlo a las otras partes, para las previsiones del caso.
- e. Los desembolsos subsiguientes no podrán ser realizados, si previamente el Fiscal de Inversión no ha realizado visita a la obra y ha rendido el informe escrito en los términos indicados tanto en el Capítulo V del Reglamento de los Inspectores Fiscalizadores de Inversión, como los requerimientos solicitados en la presente Directriz.
- f. Si luego de la visita del Fiscalizador de Inversión, la obra no muestra un avance satisfactorio de acuerdo con el cronograma de avance, o bien si las anomalías detectadas por el Fiscal de Inversión en visitas previas no han sido subsanadas, además de los deberes establecidos en el capítulo V del Reglamento de los Inspectores Fiscalizadores de Inversión; debe no sólo consignarlo en el informe escrito ya establecido, sino alertar a la Entidad Autorizada y a los Profesional Responsables, para que éstos tomen las acciones para solventar esa situación, dejando constancia en el expediente administrativo.
- g. Para la Fiscalización de Inversión en los proyectos de casos individuales tramitados en conjunto; tanto el esquema de desembolsos y plazos de ejecución, como los informes que rendir el Fiscalizador, pueden ser hechos en forma colectiva, y la entidad autorizada deberá mantener un único expediente de Fiscalización.

En los casos que por circunstancias de fuerza mayor, el Fiscal de Inversión no pueda cumplir con el plan de trabajo establecido, en función del plan de desembolsos que la Entidad Autorizada le comunicó a los beneficiarios, debe justificar e informar de tal situación a la Entidad Autorizada, quien valorará las razones expuestas y consignará lo que corresponde en el expediente administrativo. Inmediatamente deberá proceder a sustituir el fiscalizador por otro profesional, quien se hará cargo de la labor por el resto del plazo; sin perjuicio de las medidas disciplinarias administrativas que pueda tomar.

11) Al finalizar el proceso constructivo se deberá incorporar en cada expediente administrativo de Bono Familiar de Vivienda lo siguiente:

- a. Copia de los folios con las anotaciones que realizó el Fiscal de Inversión en el Cuaderno de Fiscalización.
- b. La boleta de recepción de la obra, firmada por el beneficiario o cliente, según lo establecido en el artículo 67 Bis del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

II.-) Rige a partir de la fecha de publicación en el diario oficial La Gaceta.

III.-) Comuníquese a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c. Auditoría Interna
Archivos