|  |
| --- |
| **LISTA DE REQUISITOS PARA PROYECTOS S-002-17Proyectos de Compra de Lotes con Servicios Básicos y el Desarrollo de Viviendas** |
|  |  |  |
| **Requisitos/Normativa (Formularios BANHVI)** |
|
| 1 | **FormularioS-002-17** | Se encuentran todos los espacios debidamente llenos. |
| La información es consistente a los anexos presentados. |
| Posee las firmas respectivas. |
| 2 | **Diseño de Sitio del Proyecto** | Adjuntar un diseño de sitio del proyecto, en donde se indique en cada propiedad el número de lote y su área; mostrando en el diseño elementos que considere importante, como zonas comunales, comercios. |
| 3 | **Acuerdo Municipal de Recepción de Áreas Públicas** | Acuerdo mediante el cual fueron recibidas las obras de urbanización y las áreas públicas por parte de la Municipalidad local. |
| En lotificaciones frente a calle pública, oficio que indique que no se requirió por parte del ente Municipal entrega de áreas públicas. |
| Firma de los responsables en la Municipalidad. |
| 4 | **Electricidad** | Carta de la Entidad que brinda el servicio. |
| Debe indicar el número de folio real y plano de catastro de cada finca en trámite. |
| Documento firmado por los responsables en la entidad que brinda el servicio. |
| 5 | **Agua Potable** | Carta de la Entidad que brinda el servicio. |
| Debe indicar el número de folio real y plano de catastro de cada finca en trámite. |
| En el caso de ASADAS, se deberá adjuntar fotocopia de la personería jurídica de la Sociedad. |
| Vigencia de la disponibilidad. |
| Documento firmado por los responsables en la entidad que brinda el servicio. |
| 6 | **Aguas Negras** | Colector de aguas negras: carta de la Entidad que brinda el servicio, que deberá estar firmado por los responsables en la entidad que brinda el servicio.Se debe indicar la posibilidad de conexión de cada lote al sistema existente, así como el número de plano de catastro de cada lote. |
| Disposición de las aguas servidas sea a través de un sistema individual de tanques sépticos y drenajes, se debe presentar una certificación hecha por el Profesional Responsable que incluya como mínimo: a. Diseño de tanque séptico, drenajes y todos los elementos que conformen el sistema. b. Adjuntar la disposición de los drenajes en el lote crítico (croquis con la ubicación de la vivienda en el lote, dimensiones y retiros para tanque séptico y drenajes, indicando el número de lote).c. Debe indicar que dichas obras fueron diseñadas de acuerdo a las recomendaciones del estudio de infiltración.d. El documento debe estar firmado por el profesional responsable de las obras. |
|  |  | Deberá proporcionarse un plano constructivo por cada uno de los modelos de vivienda que se planeen construir en el proyecto. |
|  |  | Los planos deben contener todos los detalles constructivos acordes con las condiciones particulares de cada tipo de vivienda. |
| 7 | **Planos Constructivos de Vivienda** | Deben cumplir en todos sus extremos lo indicado en la Directriz Gubernamental No. 27 y demás resoluciones del Banco Hipotecario en cuánto a acabados de viviendas. |
|  |  | Deberán estar firmados por el profesional que será responsable de las obras de construcción e indicar el número de registro profesional del CFIA. |
|  |  | En el caso de diseños especiales por condiciones de personas con discapacidad, el diseño de la vivienda expresado en el plano constructivo, deberá ser específico de acuerdo al tipo de discapacidad que presente él o los beneficiarios que puedan existir. Igualmente aplica en el caso de adulto mayor solo o en parejas, y núcleo numeroso (tres dormitorios). |
| 8 | **Presupuestos de Obra** | Presupuestos detallados, utilizando los formatos establecidos (Formulario P-002-04). |
| Todos los presupuestos deberán estar firmados por el profesional responsable y avalados por el Fiscalizador de Inversión de la Entidad Autorizada. |
| 9 | **Especificaciones Técnicas** | Presentar documento o folleto donde se indiquen claramente las especificaciones técnicas a utilizar en el proyecto. |
| Documento firmado por el profesional responsable de las obras. |
| 10 | **Estudio de Suelos** | Determinación de la estratigrafía del terreno mediante “Penetración Estándar”. |
| La profundidad a sondear será la recomendada en la última versión del Código de Cimentaciones de Costa Rica. |
| La clasificación de las capas de suelo se debe realizar según el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos (SUCS). |
| Para cada una de las capas de suelo cohesivo indicar: porcentaje de humedad, cohesión y capacidad soportante. |
| Para cada una de las capas de suelo no cohesivo indicar: granulometría, diámetro máximo de partícula y capacidad soportante. |
| Deben realizarse como mínimo dos pruebas por cada hectárea urbanizable del proyecto. |
| En caso de que se trate del desarrollo de un proyecto de lotes dispersos: 1. Se deberá realizar una prueba de Veleta en cada lote.2. Se deberá realizar la cantidad de sondeos de Penetración Estándar, que garantice la adecuada representatividad de las condiciones del terreno analizado. |
| Si hay presencia de arcillas expansivas, indicar el potencial de expansión de éstas. |
| Realizar estudios de licuefacción si existen capas de suelo no cohesivos que pudieran licuarse. |
| Los puntos muestreados, se deberán indicar en un diseño de sitio del proyecto, el cual deberá ser adjuntado al informe del estudio de suelos efectuado. |
|  |  | Indicar la profundidad del nivel freático, en caso de que este sea localizado en los sondeos realizados. |
| Se debe incluir la recomendación del sistema de cimentación adecuado, dependiendo del sistema constructivo de las viviendas. |
| Se deben realizar recomendaciones pertinentes, en cuanto al diseño de contrapisos. |
| Deben realizarse como mínimo cuatro pruebas de infiltración por la primera hectárea y dos pruebas adicionales por cada hectárea urbanizable del proyecto adicional. |
| En caso de que se trate del desarrollo de un proyecto de lotes dispersos, se deberá realizar la cantidad de pruebas necesarias, que garanticen la adecuada representatividad de las condiciones del terreno analizado. |
| Las pruebas de infiltración, se deben realizar, a la profundidad que se va a colocar la tubería y drenajes, para la infiltración de las aguas residuales. |
| Los puntos muestreados se deberán indicar en un diseño de sitio del proyecto, el cual deberá ser adjuntado al informe del estudio de suelos efectuado. |
| Estudio de estabilidad de taludes en el caso de terrenos con pendientes superiores al 15%. |
| Indicar, si es posible garantizar la estabilidad de los taludes, (con o sin obras de contención); y determinar el ángulo máximo con que se constituirán éstos; además, se deberá indicar de qué manera deberán ser construidos. |
| La empresa consultora, deberá indicar si existe o no, la necesidad de construir elementos de contención y en qué áreas. |
| 11 | **Análisis de Riesgo** | El profesional responsable de la obra deberá presentar un informe en donde conste que el terreno en que se desarrollará el proyecto no presenta problemas por vulnerabilidad de inundación, deslizamiento o fallamiento tectónico. |
| Indicar las obras de mitigación necesarias para poder desarrollar el proyecto. |
| Adjuntar documentación de respaldo: Comisión Nacional de Emergencias, documentos emitidos por la Municipalidad, en caso de que se cuente con ellos, sino debe aportar los respaldos sobre los cuales se basó el profesional para realizar su análisis. Los documentos de otras instituciones deberán estar firmados por los encargados respectivos. |
| Documento firmado por el profesional responsable de las obras. |
| 12 | **Dictamen técnico del Fiscal de inversión de la Entidad Autorizada** | Nombre y ubicación del proyecto: Se deberá indicar la ubicación por señas del proyecto y consignar la localización cartográfica, diseño de sitio y archivo de la localización en formato KML. |
| Cantidad de soluciones. |
| Nombre del Desarrollador y de los profesionales involucrados en el proceso constructivo. |
| Antecedentes: Se refiere a todos aquellos aspectos que se consideren relevantes en el trámite del proyecto, ubicándolos cronológicamente. |
| Descripción detallada de las características del proyecto, desde el punto de vista del entorno, cercanía a centros urbanos, servicios públicos, topografía, estado actual del proyecto. |
| Referirse a las características generales de los lotes, como geometría, dimensiones típicas, afectación de riesgos, afectación de servidumbres, servicios básicos existentes, planos de catastro con el sello de visado municipal y uso de suelo emitido por la Municipalidad respectiva. |
|  |  | Debe referirse a las áreas públicas del proyecto, cuadro de utilización de áreas de la urbanización, su disposición, estado de conservación y adjuntar fotografías, según la normativa vigente. |
| Cuadro de lotificación: número de lote, número de plano de catastro, número de folio real, área según plano de catastro, área según registro (cuando exista diferencia entre esta y la indicada en el plano de catastro), valor unitario del lote urbanizado, valor total del lote urbanizado, área valorada, valor zonal unitario utilizado, valor unitario recomendado y valor total del lote, tipo de vivienda (dos dormitorios, tres dormitorios, con adecuaciones para adulto mayor solo o discapacidad), área constructiva, costo por metro cuadrado de construcción, costos totales de construcción de la vivienda, costo total de solución habitacional y monto total del financiamiento. |
|  | Deberá el Fiscal garantizar que la revisión de los planos constructivos y de las especificaciones técnicas, se realizó a la luz de lo dispuesto en la Directriz No.27 o sus reformas, disposiciones Municipales y demás Reglamentación vinculante. |
|  | Verificar la concordancia entre las disposiciones del uso de suelo con lo propuesto por el Desarrollador, en aspectos tales como: vialidad, áreas mínimas, cobertura, densidad, entre otros. |
|  |  | Indicar el plazo de construcción de las viviendas. |
|  | Firma del fiscal (es) de Inversión de la Entidad Autorizada.  |
| 13 | **Estudio legal de la Entidad Autorizada** | Copia o impresión simple del estudio registral de cada finca postulada. |
| Plano de catastro de cada finca postulada. |
| Se debe referir a los puntos relevantes del estudio de registro de cada propiedad presentada. |
| Se debe incluir una tabla, en donde indique al menos lo siguiente: número de lote, folio real, plano de catastro, área, propietario y existencia de gravámenes y anotaciones con citas de inscripción.Se debe presentar un solo dictamen legal que incluya todas las fincas que se encuentren en trámite en el proyecto. |
| Adjuntar copia de:1. Escrituras de adquisición de la finca por parte del propietario actual2. Escrituras de adquisión de la finca por parte del propietario anterior.3. Histórico de movimientos de la finca, donde se reflejen los últimos dos cambios de propietarios de la finca.4. Escrituras de los gravámenes o anotaciones que pesen sobre la finca a desarrollar. |
| Se debe hacer referencia a cada gravamen y anotación que tenga la propiedad, emitiendo un criterio si dichos gravámenes afectan o no el proceso de tramitación del proyecto y la consecuente formalización del otorgamiento de un Bono de Vivienda. |
| Posee las firmas respectivas. |
| 14 | **Avalúos individuales de cada finca en trámite** | Realizado por un profesional activo, asignado por la Entidad Autorizada, miembro del CFIA. |
| No debe tener más de seis meses de realizado. |
| Debe hacer referencia al número de plano de catastro y número de folio real de la finca. |
| Debe indicar expresamente si el terreno es apto para construir. |
| Deberán utilizar los correspondientes formatos para Informe de Avalúo aprobados por el BANHVI (Formularios A–001–04 ó A-002-04). |
| En caso de requerir servidumbres externas o en terrenos de terceros, las mismas deben encontrarse inscritas, y cuando se realiza de avalúo, el perito de la entidad autorizada debe verificar la existencia de las mismas. |
| 15 | **Opción de Venta** | Un solo documento donde incluya la totalidad de las fincas a financiar. |
| Firmada por el propietario registral, en donde se indique claramente el nombre del propietario y sus calidades. |
| Indicar si existen gravámenes y anotaciones que pesan sobre el inmueble, de existir éstos, en qué momento serán levantados. |
| Indicar si los impuestos municipales y de bienes inmuebles se encuentran al día, y el compromiso, por parte del propietario, que al momento de la formalización, estarán al día. |
| Se debe adjuntar una tabla, con el listado de las propiedades, que incluya; número de lote, número de folio real, número de plano de catastro; área del inmueble y precio de venta de cada lote. |
| En caso de que el oferente sea una persona jurídica, se deberá adjuntar una certificación con no más tres meses de emitida de la personería jurídica. |
| La Promesa de Venta deberá tener una vigencia no menor a 90 días naturales al momento de su presentación ante el BANHVI. |
| 16 | **Beneficiarios del Proyecto** | Listado de familias a ser beneficiadas con el proyecto conteniendo la siguiente información: número de lote, folio real, tipo de solución, nombre del beneficiario, número de cédula de identidad ó residencia, Ingreso familiar bruto, Cantidad de miembros en el grupo familiar, cantidad miembros menores de edad, indicar si hay personas con discapacidad o adultos mayores solos o en parejas. |
| Certificación emitida por la Entidad Autorizada, sobre el cumplimiento del artículo 23 del “Reglamento sobre opciones de financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (erradicación de tugurios y casos de emergencia)”, en el formato aprobado por el BANHVI. |
| 17 | **Información del Constructor/Desarrollador** | Identificación del constructor/Desarrollador designado para el desarrollo de las obras; con la información de nombre, dirección, número telefónico, facsímil y correo electrónico. |
| Presentar certificación de personería jurídica, con nombre y calidades del Representante Legal.  |
| Se debe indicar historial de obras ejecutadas últimos dos años, incluyendo descripción y ubicación exacta. |
| Adjuntar certificación vigente del CFIA de la empresa. |
| Adjuntar certificación vigente del CFIA de todos los profesionales involucrados en la obra. |
| Currículum profesional de todos los profesionales involucrados en la obra. |
| Certificación de la Política conozca a su cliente, de la revisión efectuada por la Entidad Autorizada. |