**Formulario IS–002–04**

**Instructivo para la elaboración del Informe Técnico que acompaña al**

###### Formulario S-002-04

**(Anexo 16)**

#### Se presentan en este documento, disposiciones obligatorias a seguir, por parte de los Fiscales de Inversión encargados del estudio de las solicitudes de financiamiento de proyectos para la compra de lotes con servicios básicos y construcción de viviendas; con recursos del FOSUVI al amparo del artículo 59. Dichas disposiciones, deben ser utilizadas por parte de los Fiscales de Inversión, a efectos de emitir su informe técnico. Lo anterior, con el fin de uniformar criterios para la toma de decisiones, referentes al financiamiento de proyectos.

A continuación se muestra la estructura que debe presentar el informe técnico a realizar por el Fiscal de Inversión. No se aceptará un informe con formato tabla; su desarrollo debe ser según la siguiente estructura y en prosa:

 Introducción

 Ubicación

 Antecedentes

 Memoria descriptiva

 Análisis de la Información

 Disponibilidad de servicios

 Recepción de áreas públicas

 Informe registral

 Estudio de Suelos

 Comisión Nacional Emergencias

 Avalúo

 Planos constructivos de vivienda

 Presupuestos de vivienda

 Conclusión y Recomendación

Descripción de los aspectos a desarrollar según la estructura
del Informe Técnico

##### INTRODUCCIÓN

El Fiscal deberá realizar una presentación del proyecto, para tales efectos deberá consignar información como: datos generales de la solicitud planteada, nombre del Desarrollador, número de soluciones, costo de los lotes propuestos, precio de la construcción, precio total del proyecto, monto total del financiamiento.

*- Ubicación:* Se deberá indicar la ubicación por señas del proyecto y consignar la localización cartográfica.

*- Antecedentes:* Se refiere a todos aquellos aspectos que se consideren relevantes en el trámite del proyecto, ubicándolos cronológicamente.

*- Memoria descriptiva:* 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, etc.

***ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN***

En este aparte se deberá referir en particular a cada uno de los Anexos del Formulario S-002-04, de la siguiente manera:

**Revisión de la documentación presentada:** Con base en la evaluación realizada, se debe incluir en este apartado, el detalle de los aspectos más importantes de:

*- Acuerdo Municipal de recepción de áreas públicas:* Se debe documentar la recepción de las obras por parte de la municipalidad correspondiente.

Además, deberá quedar consignado si el desarrollo cuenta con áreas de parques, juegos infantiles y área comunal; para lo cual se realizará una investigación en el ente Municipal y aportarán los documentos probatorios al respecto. En caso de que las áreas no existan o no hayan sido recibidas, se deberá presentar un documento mediante el cual la Municipalidad manifieste su conformidad en relación con la construcción de viviendas sin importar la ausencia de dichas áreas.

*- Disponibilidad de servicios*: Hacer referencia a las notas de disponibilidad de servicios (agua potable, evacuación aguas pluviales, evacuación aguas servidas y energía eléctrica). Indicar si existe algún tipo de observación o condicionamiento para su disponibilidad por parte de las instituciones encargadas de suministrar estos servicios. En el caso de que existan, realizar la evaluación correspondiente y su implicación con relación a los costos del proyecto.

Con respecto a la disposición de aguas servidas*, s*e debe indicar en este apartado, la solución que se propone para evacuarlas, todo en concordancia con las recomendaciones del estudio de infiltración.

Debe quedar constancia de que se verificó la condición más crítica de ubicación de drenaje, tanque séptico y vivienda, de tal forma que se respeten la reglamentación al respecto.

*- Informe registral*: Se debe indicar en este apartado el análisis del estudio de registro de cada una de las propiedades propuestas, haciendo referencia a aspectos tales como: localización, área de la finca, número de plano de catastro, propietario, anotaciones y gravámenes. Cuando en que el informe registral exista alguna anotación o gravamen, se deberá indicar, de que manera afectará la ejecución del proyecto y de que forma se corregirá la situación. Estos aspectos se deberán evaluar en relación con la información suministrada en el plano de catastro y opción de venta.

*- Informe de Estudio de Suelos:* El Fiscal de Inversión deberá hacer un análisis exhaustivo de la información y recomendaciones suministradas, en el estudio de suelos y su implicación en la ejecución del proyecto. Deberá indicar, explícitamente que las recomendaciones establecidas en dicho estudio, están siendo consideradas en el diseño y presupuesto del proyecto.

*- Certificación de la Comisión Nacional de Emergencias:* Comentar las recomendaciones establecidas en el Informe de la Comisión, así como verificar su cumplimiento dentro de la presentación del proyecto.

*- Opción de venta:* Se debe manifestar sobre la revisión de las calidades de: vendedor, vigencia de la opción, precio ofrecido, según se define en el Anexo No.8 del Formulario S-002-04.

*- Avalúo:* El Fiscal de Inversión deberá emitir **un informe de tasación para cada uno de los lotes** que se proponen, para lo cual, será de uso obligatorio la utilización del Formulario A-001-04 (Formulario de avalúo de terreno). En este apartado, debe hacer referencia al valor de mercado del sector y su relación con respecto a los aspectos valorizantes o desvalorizantes que utilizó para la valoración de los inmuebles.

De existir obra complementaria que se requiera desarrollar para concluir satisfactoriamente los servicios de los lotes ofrecidos, el Fiscal deberá cuantificarla y recomendar un porcentaje de retención para cada lote, que compense dicha obra faltante.

Cabe indicar, que los informes de avalúo deben considerar el valor del inmueble en su condición al momento de la visita; en ningún caso procedería la valoración “proyectada”.

*- Planos constructivos de las viviendas:* Debe el Fiscal garantizar en este apartado, que realizó una revisión de los planos a la luz de lo dispuesto en la Directriz No. 27 o sus reformas, disposiciones Municipales y demás Reglamento

*- Presupuestos de vivienda:* Incluir un estudio detallado de los costos por actividad constructiva, en función del nivel de acabados propuesto y de las eventuales recomendaciones consignadas en el estudio de suelos, certificación de la CNE, etc. En los casos en los cuales, determinadas actividades de la construcción, sobrepasan los márgenes usuales de costo, se deberá indicar las razones que justifican dichos montos.

Le corresponde al Fiscal de Inversión verificar que los costos presentados por parte del desarrollador sean razonables.

Se debe establecer expresamente en este apartado, que se verificaron tanto en las especificaciones técnicas, como en los presupuestos las disposiciones establecidas en la Directriz No. 27 o sus reformas.

***CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN***

En este apartado, se debe concluir sobre el resultado de la evaluación realizada, de forma que, se dictamine sobre si la propuesta planteada es razonable o no. Se deberá hacer referencia a la justificación de los costos del proyecto en función de los acabados propuestos y de las obras requeridas (según corresponda).

Es importante indicar, que en este caso debe hacer referencia a: si recomienda la totalidad de los lotes propuestos, o bien solo algunos de ellos. En último caso, **siempre** deberá constar un listado que indique: número de lote, plano de catastro, folio real, área de lote y valor aceptado. Lo anterior, se refiere a cada uno de los lotes recomendados.

Adicionalmente, en este apartado se debe indicar expresamente que el proyecto cumple con las disposiciones establecidas en la Directriz No. 27 o sus reformas.