



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 6	Sesión 11-2021	Fecha de sesión 08-02-2021	Fecha de comunicación 17-02-2021
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI Departamento Técnico		Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo #080-2021
Asunto: Disposiciones sobre el número máximo de bonos que, en un mismo inmueble o lotificación, se pueden tramitar como casos individuales, grupos de casos o proyectos			

ACUERDO N°6:**Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0091-2021 del 28 de enero de 2021 y atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 8 de la sesión 05-2020, del 20 de enero de 2020, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0197-2021 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta del Departamento Técnico (según oficio DF-DT-OF-0063-2021), sobre el número máximo de bonos que, en un mismo inmueble o lotificación, se puede tramitar como casos individuales, grupos de casos o proyectos.

Segundo: Que del citado informe DF-DT-OF-0063-2021, se desprende que la propuesta de la Administración se elaboró tomando en consideración, fundamentalmente, lo siguiente: la *“Directriz para trámite de cinco a diez casos de lote y construcción de viviendas”*; las leyes, normativa y reglamentos vigentes en el país; el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU; los resultados de la mesa de dialogo interinstitucional que permitió unificar criterios y evaluar las justificaciones técnicas de varios actores; el listado de los proyectos S-002 que se han aprobado en los últimos diez años, estimando la moda y el promedio de soluciones que esta modalidad presenta; el análisis de factibilidad de la administración para determinar el número de casos aceptable en esta modalidad, sin que implique un mayor riesgo operativo y financiero; y el análisis de los requisitos técnicos que pueden simplificarse haciendo la solicitud de una declaración jurada.

Tercero: Que esta Junta Directiva considera pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, en el tanto, según se ha documentado, la propuesta permitirá facilitar el trámite de grupos de casos individuales de compra de lote y construcción de viviendas, estableciendo un número máximo de 15 casos y girando instrucciones a la Administración, para que, por un lado, en un plazo de un año realice una evaluación sobre la aplicación de esta disposición y presente a esta Junta Directiva sus resultados y eventuales recomendaciones; y por otro lado, para que solicite a los desarrolladores de este tipo de operaciones, la información que sea necesaria para generar un sistema de información geográfica de los casos y contar así con un mapa de ubicación que contribuya a la toma de decisiones.

Por tanto, se acuerda:

A.- Autorizar, para los grupos de casos individuales de compra de lote y construcción de viviendas, se permita tramitar en grupos a partir de ocho casos y hasta quince casos inclusive, cumpliendo con los siguientes:

«Requisitos para el análisis de expedientes individuales ubicados en una misma lotificación»

Grupo de 8 a 15 casos individuales para la compra de lote y construcción de vivienda.

Se tramitarán en esta modalidad de ocho a quince casos individuales inclusive, de compra de lote y construcción de viviendas, en lotes dispersos o adyacentes, situados en una misma urbanización o lotificación.

I. Requisitos de infraestructura en las propiedades:

La lotificación con lotes adyacentes que se postule en esta modalidad deberá contar con las siguientes obras de infraestructura:

1. Acera que conecte la fachada frontal de la vivienda con la acera pública (pasillo de concreto).
2. Acera pública para tránsito peatonal.
3. Cordón y caño o cuneta.
4. Sistema de evacuación de aguas pluviales: si existe un sistema de recolección de aguas pluviales, las viviendas deberán conectarse a dicho sistema, incluyendo como mínimo tuberías de conexión desde las cajas de registro hasta la conexión pública.

Los lotes dispersos que se postulen en esta modalidad deberán contar con las siguientes obras de infraestructura:

1. Acera que conecte la fachada frontal de la vivienda con la acera pública (pasillo de concreto) o con el lindero frontal de la propiedad (frente al lote).
2. Acera pública para tránsito peatonal: en caso de que la lotificación u obras existentes cuenten con esta infraestructura se deberá construir la acera pública.
3. Cordón y caño o cuneta: en caso de que la lotificación u obras existentes cuenten con esta infraestructura, los lotes dispersos deberán tener esta infraestructura.
4. Sistema de evacuación de aguas pluviales: si existe un sistema de recolección de aguas pluviales, las viviendas deberán conectarse a dicho sistema.

II. Requisitos documentales:

Para poder realizar el análisis de la solicitud de financiamiento para este tipo de modalidad, deberán presentarse:

1. **Expediente técnico:** un expediente independiente que contenga los Requisitos técnicos descritos en el apartado III (tres) del presente comunicado.
2. **Expedientes individuales:** un expediente por familia con la documentación necesaria para la calificación del núcleo familiar (expediente de bono familiar de vivienda).

III. Requisitos técnicos:

1. **Estudio de infiltración de suelos:** Si en la zona donde se proponen construir las viviendas no existe disponibilidad de alcantarillado sanitario y la propuesta de tratamiento de aguas residuales es individual, el Profesional Responsable deberá aportar el resultado de las pruebas de infiltración realizadas en las zonas dispuestas a colocar los campos de infiltración o líneas de drenajes,

cumpliendo con las disposiciones de los reglamentos, normativa y códigos vigentes del país además de contemplar las regulaciones que para tal fin determine el BANHVI.

2. Estudio de mecánica de suelos: El Profesional Responsable deberá aportar pruebas de capacidad soportante en la zona de construcción de las obras; así como información complementaria que garantice que el diseño estructural de los planos cumple con los mínimos requeridos en el CSCR vigente. Se debe cumplir con las disposiciones de los reglamentos, normativa y códigos vigentes del país además de contemplar las regulaciones que para tal fin determine el BANHVI.

3. Disponibilidad de agua potable: Carta de la Entidad que brinda el servicio de agua potable (AyA, Municipalidad o Asociación Administradora del Acueducto Rural), que indique la disposición de brindar el correspondiente servicio a cada uno de los lotes. La carta de disponibilidad deberá indicar:

- a) Plano de catastro o Folio real de cada lote.
- b) Vigencia de la disponibilidad de agua.
- c) En el caso de ASADAS, se deberá adjuntar fotocopia de la personaría de quien suscribe la nota, en donde conste su vigencia y el poder de otorgar la disponibilidad de agua potable.

4. Declaración Jurada: Esta deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos, sin ser una lista taxativa:

- a) Referirse a la disponibilidad de los servicios públicos básicos: agua potable, alcantarillado sanitario, electricidad.
- b) Solución al sistema de tratamiento de aguas negras: Referirse al sistema de tratamiento a utilizar, ya sea por conexión al servicio público o por medio de un sistema individual, si es este el caso, debe referirse a los resultados de las pruebas de infiltración realizadas, indicando que los diseños cumplen con las recomendaciones que dicho estudio arroje. Además de indicar las características de las obras a construir (p.e. tanque séptico, líneas de drenaje), materiales predominantes, dimensiones, tipo de accesorios y retiros mínimos permitidos. Se debe cumplir con las disposiciones de los reglamentos, normativa y códigos vigentes del país además de contemplar las regulaciones que para tal fin determine el BANHVI.
- c) Referirse al cumplimiento del Código Eléctrico de Costa Rica vigente y al cumplimiento del Código Sísmico de Costa Rica vigente.
- d) Certificar que los terrenos no presentan problemas por vulnerabilidad de inundación, deslizamiento o fallamiento tectónico. De ser procedente, indicar las obras de mitigación necesarias para poder llevar a cabo la construcción de las viviendas. Indicar qué documentación utilizó para confeccionar dicha certificación, como por ejemplo, informes de la Comisión Nacional de Emergencias y documentos Municipales, entre otros que estime convenientes.
- e) Referirse a la afectación de servidumbres de ser procedente.
- f) Hacer referencia a la cesión de áreas públicas donde corresponda.
- g) Certificación indicando que en el mismo fraccionamiento no se tramitarán casos adicionales a los ya postulados.

5. Plano Constructivo: Adjuntar las láminas constructivas de cada tipo de vivienda a desarrollarse en el grupo de casos de acuerdo con la normativa establecida por el CFIA. Las mismas deben venir firmadas por todos los profesionales responsables involucrados en la obra.

6. Presupuesto: Se deberá presentar el presupuesto utilizando los formatos establecidos para tales efectos por la Dirección FOSUVI de cada tipo de vivienda a desarrollarse en el grupo de casos. Todos los presupuestos deberán estar firmados por el profesional responsable y avalados por el Fiscal de Inversión de la Entidad Autorizada.

7. Avalúo: Realizado por un profesional activo, asignado por la Entidad Autorizada, miembro del CFIA. Cumpliendo el formato establecido para tal fin por la Dirección FOSUVI. Este no debe tener más de seis meses de realizado al momento de su presentación al BANHVI.

8. Plano de Catastro e Informe Registral: Copia legible y de tamaño original del plano catastrado de la propiedad en la que se construirá la vivienda. Estudio registral de las propiedades que componen el grupo de casos.

9. Dictamen Técnico Entidad Autorizada: elaborado por el profesional en el área de la ingeniería o arquitectura, externos o de planta, de la Entidad Autorizada, el cual debe referirse a los siguientes aspectos, sin ser una lista taxativa:

- a) Características generales de los lotes, como geometría, dimensiones típicas, entre otros.
- b) Afectación de riesgos.
- c) Afectación de servidumbres o gravámenes pueden afectar o no el desarrollo de las obras.
- d) Servicios básicos existentes.
- e) Hacer referencia a la cesión de áreas públicas donde corresponda.
- f) Deberá el Fiscal garantizar que la revisión de los planos constructivos y los presupuestos se realizó a la luz de lo dispuesto en la Directriz No.27 o sus reformas, disposiciones Municipales y demás Reglamentación vinculante.
- g) Indicar el plazo de construcción de las viviendas y si este es razonable.

10. Otra documentación de la Entidad Autorizada: Remitido por el profesional en el área de la ingeniería o arquitectura, externos o de planta, de la Entidad Autorizada.

- a) Listado de las propiedades postuladas, que incluya; número de lote, número de folio real, número de plano de catastro; área del inmueble, valor tasado por el perito de la Entidad Autorizada y precio de venta.
- b) Diseño de sitio, mostrando los elementos que considere importante, como las áreas públicas cedidas a la Municipalidad.
- c) Política conozca a su cliente del vendedor de los lotes y la empresa constructora de las viviendas.
- d) Certificación indicando que en el mismo fraccionamiento no se tramitarán casos adicionales a los ya postulados.

IV. Requisitos administrativos:

Rigen los mismos que para casos individuales artículo 59 en cada uno de sus programas.

Los casos con viviendas ya construidas, se analizarán bajo el procedimiento de compra de vivienda existente.



El BANHVI se reserva el derecho de rechazar la solicitud presentada por defectos dentro de la misma. Así mismo, se reserva el derecho de solicitar los documentos aclaratorios adicionales, cuando así lo considere necesario.»

B.- Se instruye a la Administración, para que en un plazo de un año, realice una evaluación sobre la aplicación del presente acuerdo y remita a esta Junta Directiva sus resultados y las eventuales recomendaciones.

C.- Se instruye a la Administración, para que solicite a las empresas desarrolladoras que actúen al amparo de las presentes disposiciones, la información que sea necesaria para generar un sistema de información geográfica de los casos y contar así con un mapa de ubicación que contribuya a la toma de decisiones.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

ce: Auditoría Interna
Gerencia General
Asesoría Legal
Archivo