**Documentación del expediente técnico del proyecto**

**(a ser presentado al BANHVI con el formulario S-005-18)**

1. **Información registral individual de cada inmueble [[1]](#footnote-1)**

*Opción 1 – versión digital:* listado de los folios reales de las propiedades postuladas, con el respectivo código de certificación del Registro Nacional; al momento de presentación del proyecto ante el BANHVI deberá disponerse de al menos 7 días naturales plazo de acceso de consulta en la plataforma oficial del Registro Nacional.

*Opción 2 – versión física:* informe registral certificado de cada inmueble postulado, con una fecha de emisión inferior a 15 días naturales al momento de presentación del proyecto ante el BANHVI.

1. **Información catastral individual de cada inmueble [[2]](#footnote-2)**

*Opción 1 – versión digital:* listado de los planos de catastro de las propiedades postuladas, con el respectivo código de certificación del Registro Nacional; al momento de presentación del proyecto ante el BANHVI deberá disponerse de al menos 7 días naturales plazo de acceso de consulta en la plataforma oficial del Registro Nacional.

*Opción 2 – versión física:* plano de catastro certificado de cada inmueble postulado.

1. **Valoración individual de cada inmueble postulado según la normativa definida por el SFNV**
   1. Valoración individual de cada inmueble postulado, en los formatos de avalúos vigentes en el BANHVI.
   2. En cada avalúo, se deben enlistar en el apartado de las observaciones, los acabados de los inmuebles, que no se encuentran contemplados en la Directriz 27 MS-MIVAH y en los acuerdos de la Junta Directiva del BANHVI sobre componentes financiables de viviendas.
2. **Promesa de venta grupal**
   1. Indicar nombre del propietario registral de los inmuebles y sus calidades.
   2. Enlistar los números de planos de catastro de cada inmueble.
   3. Enlistar los números de informes registrales de cada inmueble.
   4. Indicar para cada inmueble el área del terreno y de vivienda.
   5. Indicar el precio solicitado por solución habitacional, tanto en números como en letras.
   6. Enlistar todos los gravámenes y anotaciones por inmueble indicados en los informes registrales, e indicar en qué momento serán levantados los gravámenes hipotecarios.
   7. Indicar que los impuestos municipales y de bienes inmuebles se encuentran al día, y comprometerse en el mismo documento de promesa de venta, que se mantendrá esa condición hasta la formalización de las operaciones. Se debe adjuntar comprobantes del pago de impuestos del periodo vigente.
   8. Vigencia del documento de promesa de venta mínima de seis meses al momento de ingresar el proyecto a la Entidad Autorizada y de al menos tres meses al momento de presentarse ante el BANHVI.
   9. Todas las páginas del documento de promesa de venta deben ser firmados por el propietario registral de los inmuebles postulados.
3. **Descripción visual del proyecto:**
   * 1. Diseño de sitio
4. Mostrar todas las etapas del proyecto que hayan sido gestionadas ante el SFNV.
5. Todos los componentes deberán indicarse a escala.
6. Indicación de número de lote y número de plano de catastro asociado para los inmuebles postulados.
7. Destacar el tipo de vivienda para cada lote.
8. Indicar el retiro constructivo real.
9. Dibujar cauces naturales y artificiales con los retiros de ley correspondientes.
10. Mostrar la ubicación cartográfica y la localización correspondiente.
11. Se requiere firma del profesional responsable del grupo de viviendas postuladas.
    * 1. Cuadro de áreas para la etapa postulada según formato definido por el BANHVI.
12. **Documentación de campo asociada a las viviendas postuladas:**
    * 1. Registro fotográfico digital del proceso constructivo. [[3]](#footnote-3)
      2. Copia de bitácora de obras relacionada con las viviendas postuladas, según la modalidad de trámite, a saber:
13. Fotocopia de cada bitácora de vivienda cuando se realizaron trámites individuales ante CFIA y municipalidad local [[4]](#footnote-4) o fotocopia de las páginas de bitácora referidas a cada casa tramitada, para los casos de gestión grupal de viviendas (p.e. conjunto residencial, condominio, entre otros).
14. Este cuadro deberá presentarse al BANHVI, con el debido visto bueno de la Entidad Autorizada y certificando el profesional responsable que la información es real y asociada a cada caso postulado.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lote | Folio  Real | Número Bitácora | Número  Contrato | Número  CFIA |
|  |  |  |  |  |

1. **Documento de verificación de la Directriz 27-MS-MIVAH y Código eléctrico vigente**

Deberá presentarse para cada tipo de vivienda, según los formularios autorizados por el BANHVI.

1. **Documento de compromiso del vendedor de las viviendas**

Documento con vigencia de un año a partir de la habitación de las viviendas, sobre la atención de quejas por vicios ocultos, mal funcionamiento de los sistemas de las casas [[5]](#footnote-5), así como deficiencias en los acabados de estas. Se deberá cumplir con la atención de lo requerido en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles.

Este compromiso no incluye los casos en donde el mal funcionamiento se deba a operación inapropiada por parte de los habitantes del inmueble.

1. **Informe del ingeniero de planta de la Entidad Autorizada, según formato definido por el BANHVI:**

Informe sobre la verificación de la documentación aportada por la empresa desarrolladora y su respectivo aval.

1. **Documentación de la empresa desarrolladora y/o propietario de los inmuebles**
   * 1. El propietario registral de cada inmueble debe presentar copia de su identificación oficial. En caso de persona jurídica se debe aportar certificación original de la personería jurídica de la sociedad propietaria, y del representante legal correspondiente; la fecha de presentación de las certificaciones ante el BANHVI no debe superar los 30 días naturales desde su emisión. [[6]](#footnote-6)
     2. Identificación del constructor designado para el desarrollo de las obras; con la información de nombre, dirección, número telefónico, facsímil y correo electrónico, certificación de personería jurídica, con nombre y calidades del Representante Legal; la fecha de presentación de las certificaciones ante el BANHVI no debe superar los 30 días naturales desde su emisión. [[7]](#footnote-7)
     3. Para la empresa constructora, se debe indicar historial de obras ejecutadas últimos dos años, incluyendo descripción y ubicación exacta.
     4. Adjuntar certificación vigente del CFIA de la empresa.
     5. Adjuntar certificación vigente del CFIA de todos los profesionales involucrados en la obra.
     6. Currículum profesional de todos los profesionales involucrados en la obra.
     7. Certificación de la Política conozca a su cliente, de la revisión efectuada por la Entidad Autorizada, en el formato establecido por el BANHVI para tal efecto, para el vendedor de los inmuebles y la empresa constructora.
2. **Información legal y criterio legal de la Entidad Autorizada según disposiciones vigentes del BANHVI.**
   * 1. 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.
     2. Se debe presentar un solo dictamen legal que incluya todas las fincas que se encuentren en trámite en el proyecto.
     3. Adjuntar copia de:
3. Escrituras de adquisición de las fincas por parte del propietario actual
4. Escrituras de adquisición de las fincas por parte del propietario anterior.
5. Histórico de movimientos de las fincas, donde se reflejen los últimos dos cambios de propietarios de la finca.
6. Escrituras de los gravámenes o anotaciones que pesen sobre la finca a desarrollar.
   * 1. 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.

**Documentación técnica que solicita la Entidad Autorizada**

**(a ser custodiada por la Entidad Autorizada)**

1. Información del propietario del terreno y de la empresa constructora:
   1. Nombre y calidades generales.
   2. Dirección de oficina.
   3. Datos de contacto (p.e. número de teléfono, facsímil, correo electrónico, entre otros).
   4. En caso de la empresa constructora adjuntar el historial de obras ejecutadas últimos dos años, incluyendo la ubicación exacta.
   5. En caso de la empresa constructora y los profesionales involucrados en la construcción de las viviendas, aportar originales de la certificación vigente del CFIA.
   6. En caso de la empresa constructora y los profesionales involucrados en la construcción de las viviendas, aportar los curriculum vitae correspondientes (actualizados y firmados).
2. Copias de los permisos de construcción de cada vivienda postulada.
3. Disponibilidad individual o colectiva del servicio eléctrico: [[8]](#footnote-8)
   1. Fecha y número de oficio.
   2. Lista de los números de planos de catastro de cada unidad habitacional.
   3. Lista de los números de informes registrales de cada unidad habitacional.
   4. Indicación de vigencia del documento.
   5. Nombre, puesto y firma de quien otorga la disponibilidad.
4. Disponibilidad individual o colectiva del servicio de agua potable: [[9]](#footnote-9)
   1. Fecha y número de oficio.
   2. Lista de los números de planos de catastro de cada unidad habitacional.
   3. Lista de los números de informes registrales de cada unidad habitacional.
   4. Indicación de vigencia del documento.
   5. Nombre, puesto y firma de quien otorga la disponibilidad.
   6. En caso de ASADA se requiere aportar la personería jurídica, y certificación de personería de quien autoriza las disponibilidades. [[10]](#footnote-10)
5. Disponibilidad individual o colectiva de evacuación de aguas residuales: [[11]](#footnote-11) [[12]](#footnote-12)
   1. Fecha y número de oficio.
   2. Lista de los números de planos de catastro de cada unidad habitacional.
   3. Lista de los números de informes registrales de cada unidad habitacional.
   4. Indicación de vigencia del documento.
   5. Nombre, puesto y firma de quien otorga la disponibilidad.
   6. En caso de ASADA se requiere aportar la personería jurídica, y certificación de personería de quien autoriza las disponibilidades. [[13]](#footnote-13)
   7. En caso de uso de PTAR, únicamente se tramitarán las solicitudes de financiamiento de soluciones habitacionales que cumplan lo dispuesto en el artículo 7 del “Reglamento del Programa de Financiamiento para Compra de Grupos de Viviendas Existentes Nuevas”.
6. Informe de mecánica de suelos e infiltración y estabilidad de taludes. [[14]](#footnote-14)
7. Informes sobre calidad de materiales constructivos: [[15]](#footnote-15)
   1. Concreto colado en sitio y premezclado utilizado en elementos estructurales y no estructurales (cimientos, pisos, entrepisos, paredes, columnas, vigas y aceras): resistencia y grosor.
   2. Rellenos y sustituciones de suelo (cimientos, contrapiso y resto del terreno): características del material de relleno (tipificación del material).
   3. La forma en que se deberá realizar el muestreo es el siguiente: [[16]](#footnote-16)
8. Las muestras a tomar corresponderán a las viviendas postuladas en cada grupo de casos presentados ante el BANHVI.
9. Todas las pruebas de calidad deberán realizarse en viviendas distintas, distribuidas de forma representativa entre todas las unidades habitacionales postuladas, y efectuadas en momentos distintos de la ejecución de la etapa analizada.
10. La cantidad de pruebas de calidad, por tipo (concreto, rellenos, sustituciones, entre otros), y ubicación (cimientos, contrapiso, paredes, entre otros elementos), será de dos unidades para etapas de proyectos de hasta 10 viviendas, y se incrementará en dos pruebas por cada cinco soluciones habitacionales adicionales o fracción. En el siguiente cuadro se muestran los rangos las pruebas por cantidad de soluciones habitacionales postuladas:

|  |  |
| --- | --- |
| *Cantidad de viviendas* | *Cantidad de pruebas (por tipo y ubicación)* |
| Hasta 5 | 2 |
| 5 a 10 | 4 |
| 11 a 15 | 6 |
| 16 a 20 | 8 |
| 21 a 25 | 10 |
| 26 a 30 | 12 |
| 31 a 35 | 14 |
| 36 a 40 | 16 |
| 41 a 45 | 18 |
| 46 a 50 | 20 |

El cuadro anterior no supone autorización o restricción de cantidad de casos por tramitar bajo la presente modalidad, sino más bien tiene como objetivo facilitar la determinación de la cantidad de pruebas por ejecutar en función de la cantidad de soluciones habitacionales presentadas. En caso de presentarse un proyecto cuya cantidad de casos no se encuentre contenida en el cuadro, se deberá aplicar lo dispuesto en el texto de esta sección.

1. Pruebas de verificación de funcionamiento de los sistemas de las viviendas:
   1. Resultados de pruebas de presión del sistema de agua potable, según la metodología del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias vigente.
   2. Verificación del sistema de evacuación de aguas residuales:
2. Inodoro, lavatorio, pila, fregadero y ducha: instalación, fijación y funcionamiento adecuado.
3. Tuberías, trampas de grasa, ceniceros y cajas de registro: verificar la circulación de agua según el diseño de planos constructivos.
4. Comprobar el ingreso de aguas sanitarias al tanque séptico o a la caja de registro sanitaria colocado previo a la conexión a la red externa. Se debe verificar que cada fuente de aguas residuales efectivamente llegue a este punto.
   1. Verificación del sistema de evacuación de aguas pluviales: escurrimiento apropiado de agua proveniente de los techos, condición física de hojalatería (p.e. herrumbre y orificios), tuberías y accesorios, así como de tubería de salida y cajas de registro.
   2. Verificación del sistema eléctrico: polarización, aterrizado, medición de voltajes, funcionamiento de los medios de desconexión y disyuntores (por circuito), funcionamiento de apagadores y funcionamiento de tomacorrientes.

Todas las verificaciones deberán ser realizadas por el profesional de planta de la Entidad Autorizada, y serán señaladas en el respectivo en el informe.

1. Análisis de riesgos del profesional responsable, refiriéndose, certificando y firmando lo siguiente: [[17]](#footnote-17)
   1. Vulnerabilidad por origen sísmico causado por fallas locales, vulcanismo o placas tectónicas: referirse a la existencia de fallas geológicas locales y su potencial de afectación; referirse a la cercanía de volcanes activos y su potencial de afectación; referirse al historial de sismicidad de la zona y las afectaciones ocurridas. Finalmente explicar las medidas consideradas a nivel de diseño para mitigar sus efectos.
   2. Vulnerabilidad por inundación: referirse a la existencia en la zona de cauces fluviales, la información histórica de estas y su relación con las inundaciones presentadas. Finalmente explicar las medidas consideradas a nivel de diseño para mitigar sus efectos.
   3. Vulnerabilidad por deslizamientos o terraplenes: referirse a la existencia en la zona de taludes o áreas que se estén deslizando (local o regional) y la información histórica de la ocurrencia de estas. Finalmente explicar las medidas consideradas a nivel de diseño para mitigar sus efectos.
   4. Otros riesgos: explicar el tipo de riesgo, los registros históricos de las afectaciones, y las medidas consideradas a nivel de diseño para mitigar sus efectos.
2. Informes técnicos utilizados para el análisis de riesgos del profesional responsable.
3. Certificación del profesional responsable sobre el sistema de tratamiento de aguas residuales utilizado: [[18]](#footnote-18)
   1. Descripción del tratamiento de aguas residuales utilizado.
   2. En caso de sistema individual de infiltración, describir el tipo, características y dimensiones de la unidad sedimentadora (tanque séptico), así como el tipo, características y dimensiones de la técnica de infiltración (drenajes). Cualquier otro componente complementario del sistema debe describirse y dimensionarse.
   3. Debe referirse al cumplimiento de los aspectos normados en el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones vigente.
   4. Se deberá presentar un plano mosaico de todos lotes detallando lo siguiente:
      1. Montaje de linderos del lote.
      2. Trazado de huella de vivienda, tanque séptico (o su equivalente), drenajes (o su equivalente).
      3. Trazado del retiro constructivo.
      4. Todos los componentes deben reflejar su posición real en campo y sus dimensiones reales a escala.
      5. Indicar las distancias normadas en el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias vigente y otra legislación técnica nacional vigente.
      6. Señalar el lote crítico al que disponga de menores dimensiones de área, ancho y fondo, o formas irregulares, que limiten o condicionen la construcción de la vivienda y su sistema de tratamiento de aguas residuales.
4. Certificación del profesional eléctrico sobre el cumplimiento del Código Eléctrico vigente en las viviendas postuladas.
5. Evidencia de la calidad de los materiales sobre la marca, tipo y su calidad, que indique la información y respaldo técnico correspondiente:
   1. Acero de refuerzo y estructural según corresponda.
   2. Certificación de los materiales para la construcción de la obra gris (bloques, baldosas, concretos, entre otros)
   3. Diseño de mezclas.
   4. Madera estructural tratada que cuente con el certificado nacional o internacional según corresponda.
   5. Pruebas de compactación de terrenos, ubicadas en las terrazas de las viviendas.
   6. Cable eléctrico.
   7. Lámina de cubierta de techo.

Asimismo se deberá verificar y evidenciar el cumplimiento de la Normativa Inteco sobre la calidad de los materiales constructivos, en los casos exclusivos en donde dicha normativa sea de acatamiento obligatorio por estar así determinado en un Decreto Ejecutivo o norma de igual o grado superior.

1. No se admitirán fotocopias. [↑](#footnote-ref-1)
2. No se admitirán fotocopias. [↑](#footnote-ref-2)
3. Ver guía de fotografías definida por el BANHVI. [↑](#footnote-ref-3)
4. La Entidad Autorizada deberá solicitar, revisar y custodiar esta información, al BANHVI deberá enviarse únicamente la portada de la bitácora de cada vivienda. [↑](#footnote-ref-4)
5. Se excluyen los casos en donde el mal funcionamiento se deba a operación inapropiada por parte de los habitantes del inmueble. [↑](#footnote-ref-5)
6. Si las certificaciones se obtienen en forma digital, se deberá aportar el listado de los códigos correspondientes de certificación del Registro Nacional, con un plazo remante para el acceso a la plataforma oficial de consulta de al menos 7 días naturales. [↑](#footnote-ref-6)
7. Si las certificaciones se obtienen en forma digital, se deberá aportar el listado de los códigos correspondientes de certificación del Registro Nacional, con un plazo remante para el acceso a la plataforma oficial de consulta de al menos 7 días naturales. [↑](#footnote-ref-7)
8. Se admiten documentos originales en físico o con firma digital, o bien fotocopiados en donde se visualice la firma original y se encuentre a color. [↑](#footnote-ref-8)
9. Se admiten documentos originales en físico o con firma digital, o bien fotocopiados en donde se visualice la firma original y se encuentre a color. [↑](#footnote-ref-9)
10. Si las certificaciones se obtienen en forma digital, se deberá aportar el listado de los códigos correspondientes de certificación del Registro Nacional, con un plazo remante para el acceso a la plataforma oficial de consulta de al menos 7 días naturales. [↑](#footnote-ref-10)
11. No aplica en casos de soluciones individuales de tratamiento de aguas residuales de aguas residuales localizadas en cada bien inmueble postulado. [↑](#footnote-ref-11)
12. Se admiten documentos originales en físico o con firma digital, o bien fotocopiados en donde se visualice la firma original y se encuentre a color. [↑](#footnote-ref-12)
13. Si las certificaciones se obtienen en forma digital, se deberá aportar el listado de los códigos correspondientes de certificación del Registro Nacional, con un plazo remante para el acceso a la plataforma oficial de consulta de al menos 7 días naturales. [↑](#footnote-ref-13)
14. Se debe verificar el cumplimiento de las versiones vigentes del Código Sísmico de Costa Rica, Código de Cimentaciones de Costa Rica, Código Eléctrico de Costa Rica, Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, así como de las directrices técnicas vigentes del SFNV (p.e. Directriz 27-MS-MIVAH, directriz de suelos, entre otros). [↑](#footnote-ref-14)
15. Se admiten documentos originales en físico o con firma digital, o bien fotocopiados en donde se visualice la firma original y se encuentre a color, y que incluyan la totalidad de las páginas de cada informe. [↑](#footnote-ref-15)
16. No se admitirán para financiamiento los grupos de viviendas cuyas pruebas de calidad no cumplan con los requerimientos mínimos establecidos en los documentos de diseño. [↑](#footnote-ref-16)
17. El profesional responsable puede referirse en su análisis a informes y estudios técnicos, que respalden su criterio (p.e mapas de riesgo de la CNE, historial de afectaciones de la municipalidad local, estudio de suelos, registros de precipitación del IMN, estudio de estabilidad de taludes, Código Sísmico de Costa Rica vigente y sus comentarios, entre otros). [↑](#footnote-ref-17)
18. Todas las páginas de la certificación generada debe ser firmada por el profesional responsable de obras. [↑](#footnote-ref-18)