**Formulario IS–001–04**

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

###### Formulario S-001-04

**(Anexo 17)**

#### 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 generar urbanización y 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

Análisis de la Información

Conclusión y Recomendación

Ubicación

Antecedentes

Memoria descriptiva

Visados y permisos de construcción

Certificado de uso del suelo

Disponibilidad de servicios

Plano de catastro

Informe registral

Opción de venta

Informe estudio de suelos

Presupuestos urbanización y vivienda

Comisión Nacional Emergencias

Avalúo

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 del terreno en verde, inversión en sitio (cuando proceda), precio de las obras de urbanización, 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-001-04, 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:

*- Visados, permisos de construcción y especificaciones técnicas:* Se debe hacer referencia a las condiciones en las cuales se aprobó el anteproyecto en estudio (fecha de aprobación INVU, fecha de aprobación Municipalidad). Indicar si existe algún tipo de condicionamiento o recomendación a nivel de anteproyecto. Se debe indicar en que estado del proceso de aprobación se encuentran los planos de proyecto de urbanización y vivienda.

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.

*- Certificado del uso de suelo:* 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.

*- 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.

*- Plano de catastro*: Debe dejar constancia de la verificación realizada en campo con respecto a la referencia, colindantes y localización cartográfica.

*- Informe registral*: Se debe indicar en este apartado el análisis del estudio de registro de la propiedad, haciendo referencia a aspectos tales como: localización, área de la finca, número de plano de catastro, propietario, anotaciones y gravámenes. En el caso, 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 planos constructivos cuando corresponda.

*- 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. 10 del Formulario S-001-04

*- 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.

*- Avalúo:* Independientemente de la condición del terreno (ver punto “**2. Datos Técnicos**” del Formulario S-001-04), el Fiscal de Inversión deberá emitir un informe de tasación, para lo cual, será de uso obligatorio la utilización del Formulario A-001-04 o A-002-04 (Formularios de avalúo de terreno, según corresponda). En este apartado, debe relacionar su criterio (tasación) con el monto consignado en la opción de venta en los casos que corresponda.

*-Presupuestos de urbanización y 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. En el Formulario S-001-04, se presenta una tabla con una estructura de costos en la cual, a efectos de valorar esta situación, se separan los costos directos típicos de los costos directos atípicos, entendiéndose costos directos “típicos”, todos aquellos costos usuales en la construcción de la generalidad de las urbanizaciones y definiéndose costos directos “atípicos”, todos aquellos costos que son exclusivamente particulares de esa urbanización; por ejemplo, construcción de tanques de almacenamiento, tramos de tubería de interconexión de agua potable extensas y fuera del área del proyecto, reconstrucción de tramos de tubería, muros de contención, sustituciones de suelos, plantas de tratamiento, sistemas de bombeo, líneas trifásicas, etc.

Con respecto a los costos indirectos, el Fiscal de Inversión deberá verificar si se justifica la inclusión de las partidas allí indicadas, así como sus montos. En el Formulario S-001-04, se presenta un resumen de costos indirectos, estableciéndose porcentajes máximos a utilizar en costos administrativos, imprevistos y utilidad. Asimismo, se deberá referir a otros costos indirectos que se incluyan en el proyecto y estableciendo la justificación respectiva para cada uno de ellos; por ejemplo cuando se refieran a costos indirectos como: consultorías, topografía, legales, ambientales, catastro, etc.

Será de entera responsabilidad de la entidad autorizada en la figura del Fiscal de inversión, verificar la razonabilidad de los costos presentados por parte del desarrollador.

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 la razonabilidad o no de la propuesta planteada. 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 esta etapa el Fiscal de Inversión ha coordinado previamente con el Desarrollador, todos los aspectos que a nivel técnico en su evaluación, ha considerado deben modificarse; por lo tanto, en este apartado **no procede** ningún tipo de condicionamiento; razón por la cual la conclusión del Fiscal deberá indicar expresamente si recomienda o no, desde el punto de vista técnico el desarrollo propuesto ⎯sin que como se dijo anteriormente, se justifique condicionamiento alguno⎯.

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