

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 23 DE FEBRERO DE 2017**

5
6 **ACTA Nº 15-2017**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Rosendo Pujol Mesalles, Presidente; Nicolás Murillo Rivas,
10 Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Dania Chavarría Núñez, Natalia Núñez
11 Herrera y Alan Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Larry Alvarado Ajún, Subgerente de
15 Operaciones; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor
16 Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Oscar Saborío Saborío, Director.

19 *****

20
21 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

22
23 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 24 1. Continuación de análisis sobre los Estados Financieros Auditados del FOSUVI al 31 de
25 diciembre de 2015.
26 2. Reglamento a la "Metodología para la verificación y/o confección de listados de familias
27 potenciales beneficiarias para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley
28 7052".
29 3. Propuesta de modalidad de compra de grupos de viviendas existentes.

30 *****

31
32 **ARTÍCULO PRIMERO: Continuación de análisis sobre los Estados Financieros**
33 **Auditados del FOSUVI al 31 de diciembre de 2015**

34

De conformidad con lo resuelto en la sesión 12-2017 del pasado 13 de febrero, la Junta Directiva continúa analizando los Estados Financieros del FOSUVI con corte al 31 de diciembre de 2015, con las respectivas notas explicativas y la Carta de Gerencia, elaborados por el Despacho Lara Eduarte S.A., remitidos a este Órgano Colegiado por parte del Comité de Auditoría, mediante el oficio CABANHVI-07-2017 del 10 de febrero de 2017. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Inicialmente, el Director Alvarado Herrera repasa los aspectos que a su criterio fueron más relevantes de la discusión que sobre este tema se realizó en la sesión del pasado 13 de febrero, concluyendo que este informe viene a evidenciar la importancia de auditar periódicamente los estados financieros del FOSUVI, mediante una política institucional y desde la perspectiva de la sana administración, con el fin de fortalecer la cultura de control, aún y cuando es claro que se trata de una cuenta de orden y que no existe obligación legal de auditar dicho Fondo.

En segundo lugar, señala que también pretende que la Administración le presente a esta Junta Directiva el plan de trabajo que estará implementando para atender cada una de las observaciones de los auditores externos y que en primera instancia permita conciliar las cuentas pendientes, liquidar las líneas de crédito de los proyectos de vivienda y resolver los terrenos que desde hace muchos años se encuentran en fideicomiso.

En tercer lugar, propone que, aún y cuando ya lo ha ofrecido el señor Auditor, se le giren instrucciones a la Auditoría Interna para que en sus planes anuales de trabajo incluya el seguimiento a los programas de mejora y los estudios especiales sobre las cuentas de orden señaladas en los informes de auditoría externa sobre los estados financieros del FOSUVI.

Para finalizar, considera oportuno el Director Alvarado Herrera, que el informe de la Auditoría Externa sea remitido a la Contraloría General de la República para lo que estime pertinente, lo que vendría, junto con las demás acciones propuestas, a darle transparencia al manejo de este tema y a su más adecuada y pronta atención.

1 Seguidamente, el señor Auditor Interno se manifiesta a favor de actuar de la forma antes
2 planteada, haciendo énfasis en la necesidad de validar acciones para intervenir este
3 asunto con transparencia y efectividad, así como en la conveniencia de realizar
4 anualmente una auditoría externa de los estados financieros del FOSUVI, a pesar de que
5 –aclara– esta actividad no corresponde a una obligación legal ni regulatoria del Banco,
6 sino más bien a los temas de la sana administración y el control.

7
8 En esta misma línea de ideas se pronuncia luego el señor Gerente General, quien
9 destaca que aunque ya se han iniciado acciones concretas para atender las debilidades
10 identificadas por los auditores externos, debe tenerse claro que algunos asuntos son
11 sumamente complejos y datan de muchos años atrás, por lo que su resolución definitiva
12 no se podrá obtener de forma inmediata. Agrega que también está de acuerdo en que la
13 Auditoría Interna le dé seguimiento a este tema, así como en que se le remita copia del
14 estudio al ente contralor.

15
16 Por otra parte y atendiendo una consulta del Director Thompson Chacón sobre la
17 conveniencia de tomar alguna otra disposición para atender el tema de las conciliaciones
18 de los saldos de los proyectos de vivienda (el cual le ha generado mayor preocupación y
19 sobre el que con anterioridad no se había informado a esta Junta Directiva), el señor
20 Auditor Interno afirma que este asunto se estaría abarcando en el mismo plan de trabajo
21 que debe implementarse para atender integralmente todas las observaciones de la
22 Auditoría Externa.

23
24 Sobre esto último, el señor Gerente General solicita dejar constancia de que la semana
25 anterior se enviaron notas a todas las entidades autorizadas y a las empresas
26 constructoras, informando sobre la auditoría externa del FOSUVI y solicitando que los
27 departamentos contables se preparen para brindar toda la información que se requiera
28 para iniciar el proceso de conciliación de cuentas.

29
30 Posteriormente los señores Directores discuten los alcances de las propuestas planteadas
31 y, finalmente, con base en el análisis realizado, la Junta Directiva toma el siguiente
32 acuerdo:

33

ACUERDO N° 1:

Conocido y discutido el informe de la auditoría externa efectuada por el Despacho de Contadores Públicos Lara Eduarte S.A., de los Estados Financieros del FOSUVI al 31 de diciembre de 2015 y la Carta de Gerencia, adjunto a las notas SGF-ME-0302-2016 de la Subgerencia Financiera y CABANHVI-07-2017 del Comité de Auditoría, se acuerda:

1) Instruir a la Gerencia General para que presente a esta Junta Directiva una propuesta para establecer un proceso formal y según las “*Directrices para la contratación de servicios de auditoría externa en el Sector Público*” emitidas por la Contraloría General de la República, que permita realizar anualmente auditorías externas a los Estados Financieros del FOSUVI.

2) Avalar la disposición emitida por el Comité de Auditoría a la Gerencia General, dirigida a presentar a esta Junta Directiva el plan de trabajo (con responsables, acciones y plazos de implementación) que estará ejecutando la Administración para atender, de forma oportuna y definitiva, cada uno de los hallazgos señalados por la Auditoría Externa en la Carta de Gerencia. Para rendir este informe, se otorga a la Gerencia General un plazo máximo de dos meses a partir de esta fecha.

3) Solicitar a la Auditoría Interna que dentro del universo auditable incluya en sus planes anuales de trabajo, a partir del presente año, el seguimiento estricto a los planes de mejora y los estudios especiales sobre las cuentas de orden señaladas en los informes de auditoría externa sobre los estados financieros del FOSUVI.

4) Se instruye a la Gerencia General para que, en razón de la materia, someta al conocimiento de la Contraloría General de la República, para lo que ese órgano considere pertinente, el referido informe de los Estados Financieros del FOSUVI al 31 de diciembre de 2015 y la Carta de Gerencia, haciendo ver además a ese ente contralor, que el plan de trabajo para atender los hallazgos señalados por la Auditoría Externa, le será remitido dentro del plazo señalado en el punto 2 del presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Reglamento a la “Metodología para la verificación y/o confección de listados de familias potenciales beneficiarias para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052”

Con el propósito de garantizar la efectiva aplicación de la Directriz N° 54-MP-MIVAH *“Definición de población prioritaria en proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”* y según lo dispone esa norma en el artículo 7, el Director Presidente somete a la consideración de esta Junta Directiva el proyecto de *“Reglamento de la Metodología para la verificación y/o confección de listados de familias potenciales beneficiarias para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley N° 7052”*. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

Inicialmente, el Director Presidente señala que este documento tiene el mismo contenido de la propuesta que se discutió en el Ministerio de Vivienda con entidades autorizadas y grupos organizados –como producto de lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 82-2016 del 17 de noviembre de 2016– exceptuando que ahora se plantea que la aplicación de la metodología esté a cargo de este Banco y no del MIVAH como se proyectó originalmente, debido a que legalmente no fue posible mantener el planteamiento de que el MIVAH asumiera la implementación.

En consecuencia, propone que esta Junta Directiva avale esta propuesta y la ponga en consulta pública, con el fin de resolver luego lo que corresponda, y que paralelamente se solicite a la Administración que presente un plan para implementar dicha propuesta reglamentaria.

Seguidamente, el Director Alvarado Herrera entiende que originalmente se pretendía que el MIVAH, mediante un Decreto Ejecutivo, tuviera a cargo la aplicación de esta metodología y, sin embargo, ahora se informa que ese planteamiento no fructificó y que entonces debe ser el BANHVI la entidad que asuma esta labor.

Agrega que está totalmente de acuerdo en que el Estado –y en este caso el BANHVI– cuente con un instrumento para focalizar las familias más pobres que requieren vivienda y

1 dirigir así sus esfuerzos en resolverles de forma prioritaria su problema habitacional; sin
2 embargo, le preocupa que esa responsabilidad se le esté asignando al BANHVI a escasos
3 dos meses de finalizar el plazo otorgado por la Contraloría General de la República para
4 implementar el mecanismo correspondiente. Sumado esto a que le preocupa la forma en
5 que este Banco podría llegar a implementar esta metodología, en cuanto a la
6 funcionalidad, el recurso humano, los recursos financieros y la plataforma tecnológica,
7 entre otras cosas.

8
9 Posteriormente y a raíz de una observación del Director Alvarado Herrera acerca de que
10 ahora esta Junta Directiva tiene dos propuestas sobre este asunto: la que ahora se
11 conoce y aquella que presentó la Gerencia General en julio del año anterior, el Director
12 Presidente opina que los documentos no son comparables, pues esta es una metodología
13 mucho más precisa que el procedimiento que elaboró la Administración.

14
15 Seguidamente, el señor Gerente General aclara que aunque la Gerencia General no ha
16 participado en la elaboración de esta metodología, comparte la importancia de aprobar
17 una metodología que permita atender la disposición de la Contraloría General de la
18 República. Y en este sentido, considera que el documento presentado por la
19 Administración en julio del año anterior permite cumplir adecuadamente el requerimiento
20 del ente contralor, pero está claro que le compete a esta Junta Directiva definir la
21 propuesta que estime más adecuada, y luego la Administración se dedicará a estimar los
22 plazos y recursos tecnológicos, humanos y financieros que se requieran para su
23 implementación.

24
25 Por su parte, el licenciado Mora Villalobos aclara que la propuesta que ahora se conoce
26 es la misma que se discutió en la sesión del pasado 17 de noviembre y que se consultó a
27 las entidades autorizadas y a los grupos organizados, excepto que ahora se redacta con
28 formato de reglamento y se sustituye MIVAH por BANHVI en los artículos relacionados
29 con la instancia ejecutora. Y sobre esto último, explica que se propone que la
30 metodología se aplique mediante un convenio de cooperación con el MIVAH y con base
31 en el cual se facilitaría que el BANHVI cuente con las bases de datos y personal del
32 Ministerio de Vivienda para la aplicación de la metodología.

33

1 Concluye señalando que el documento es muy amplio y claro, y desde el punto de vista
2 legal no le encuentra ningún inconveniente, en el entendido que debe ser sometida a
3 consulta pública formal y que en forma paralela se debe realizar el análisis e identificación
4 de los requerimientos para su eventual implementación.

5
6 Por otra parte y dado que la Gerencia General afirma que este documento lo conoció
7 apenas ayer y no ha sido suficientemente valorado por la Administración, la Directora
8 Chavarría Núñez considera oportuno –secundada luego por los demás señores
9 Directores– que se solicite a la Gerencia General el criterio integral con respecto a los
10 alcances de la citada propuesta reglamentaria y al proceso de implementación que ésta
11 conlleva para el BANHVI, según lo antes indicado por el Director Alvarado Herrera y
12 considerando que hasta este momento este Banco está conociendo el cambio de
13 implementación de la metodología.

14
15 Finalmente y con base en el análisis realizado a la propuesta del Ministerio de Vivienda y
16 Asentamientos Humanos, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

17
18 **ACUERDO N° 2:**

19 **Considerando:**

20 **Primero:** Que mediante Decreto Ejecutivo suscrito el 24 de agosto de 2016 y publicado
21 en el Alcance N° 207 del diario oficial La Gaceta, de fecha 05 de octubre de 2016, el
22 Poder Ejecutivo emitió la Directriz N° 54-MP-MIVAH denominada “Definición de población
23 prioritaria en proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del
24 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”.

25
26 **Segundo:** Que con el propósito de garantizar la efectiva aplicación de dicha Directriz y
27 según lo dispone esa norma en el artículo 7, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos
28 Humanos (MIVAH) ha sometido a la consideración de este Banco el proyecto de
29 *“Reglamento de la Metodología para la verificación y/o confección de listados de familias
30 potenciales beneficiarias para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley
31 N° 7052”.*

1 **Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente adoptar para análisis el referido
2 proyecto de reglamento, sometiéndolo a consulta pública para que todas las entidades
3 representativas de intereses de carácter general o toda otra persona con interés legítimo,
4 expongan su parecer durante el plazo de ley, y girar además instrucciones a la
5 Administración para que presente a esta Junta Directiva el criterio integral (técnico,
6 financiero y legal) con respecto a los alcances de dicha propuesta reglamentaria y al
7 proceso de implementación que ésta conlleva.

8
9 **Por tanto, se acuerda:**

10 **1)** Someter a consulta pública el proyecto de *“Reglamento de la Metodología para la*
11 *verificación y/o confección de listados de familias potenciales beneficiarias para proyectos*
12 *financiados al amparo del artículo 59 de la Ley N° 7052”*, para que de conformidad con el
13 artículo 361.2 de la Ley General de la Administración Pública, se conceda audiencia a
14 todas las entidades representativas de intereses de carácter general o toda otra persona
15 con interés legítimo, de forma tal que durante el plazo de 10 días hábiles a partir de la
16 fecha de su publicación, expongan su parecer a la Gerencia General del BANHVI, por
17 escrito y mediante cualquier mecanismo válido de comunicación.

18
19 **2)** Para alcanzar la adecuada implementación de la anterior disposición, la Administración
20 deberá realizar las siguientes acciones de forma inmediata:

21 i) Disponer en la página Web del BANHVI el presente acuerdo y el proyecto de
22 *“Reglamento de la Metodología para la verificación y/o confección de listados de familias*
23 *potenciales beneficiarias para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley*
24 *N° 7052”*.

25 ii) Publicar un aviso en el Diario Oficial La Gaceta, sometiendo en consulta el presente
26 proyecto de normativa, para que de conformidad con el artículo 361.2 de la Ley General
27 de la Administración Pública, se conceda audiencia a todas las entidades representativas
28 de intereses de carácter general o toda otra persona con interés legítimo, de forma tal que
29 durante el plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de su publicación, expongan su
30 parecer a la Gerencia General del BANHVI, por escrito y mediante cualquier mecanismo
31 válido de comunicación.

32 iii) Una vez vencido el plazo de la consulta pública, deberá valorar las observaciones que
33 sean recibidas por el Banco y presentar a esta Junta Directiva una recomendación al

respecto, la cual será integrada al informe que se indica en el punto 3) del presente acuerdo.

3) Instruir a la Gerencia General para que presente a esta Junta Directiva el criterio integral con respecto a los alcances de la citada propuesta reglamentaria y al proceso de implementación que ésta conlleva.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Propuesta de modalidad de compra de grupos de viviendas existentes

Se conoce el oficio GG-ME-0165-2017 del 22 de febrero de 2017, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 09-2017 del pasado 02 de febrero y en cumplimiento de lo dispuesto por la Contraloría General de la República en el oficio N° 12652 (DFOE-EC-0688) del 28 de setiembre de 2016, la Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado un proyecto de "Reglamento del programa de financiamiento para compra de grupos de viviendas existentes nuevas", cuyo objetivo es contar con una normativa que le permita al BANHVI determinar razonablemente que la calidad constructiva de los proyectos de vivienda de interés social que vayan a ser adquiridos por el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, en aquellos casos que desarrolladores los construyan bajo su propio riesgo y financiamiento, cumplan con los estándares definidos. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la ingeniera Pamela Quirós Espinoza, jefe del Departamento Técnico del FOSUVI, quien luego de comentar los antecedentes del tema, destaca que este proyecto de reglamento pretende sustituir el actual programa Llave en Mano y están orientadas a cumplir cabalmente las disposiciones que sobre este programa emitió la Contraloría General de la República, en cuanto a que la normativa le permita al BANHVI "determinar razonablemente que la calidad constructiva de los proyectos de vivienda de interés social que vayan a ser adquiridos por el Sistema

1 Financiero Nacional de la Vivienda, en aquellos casos que desarrolladores los construyan
2 bajo su propio riesgo y financiamiento, cumplan con los estándares definidos”.

3
4 Posteriormente expone el cuerpo normativo del proyecto de reglamento, y al respecto,
5 atendiendo una inquietud del Director Thompson Chacón sobre la razón de establecer
6 (artículo 12) que las solicitudes de financiamiento deban tramitarse en una entidad distinta
7 a la que eventualmente haya otorgado un crédito interino al constructor para la
8 construcción de las obras –y que en su criterio es una regla que no aplica a otras
9 modalidades de financiamiento– el señor Gerente General explica que esta disposición se
10 origina en una recomendación de la Asesoría Legal y que comparte la Gerencia General,
11 en el tanto la entidad actúe como acreedora o sea la propietaria o copropietaria del
12 inmueble.

13
14 Por otra parte y a raíz de otra consulta del Director Thompson Chacón sobre las razones
15 por las que en el tema de retenciones (artículo 14) no se propone aplicar las mismas
16 normas de retenciones y garantías que se aplican actualmente para otras modalidades de
17 financiamiento, el señor Subgerente Financiero explica que las retenciones vigentes se
18 refieren a proyectos no construidos y por ende van orientadas al proceso constructivo de
19 las obras, mientras que en este programa se refiere más bien a una garantía de
20 cumplimiento en temas de funcionamiento de los sistemas mecánicos y demás, por lo que
21 se estima más conveniente que la retención se haga en efectivo.

22
23 Adicionalmente, el señor Auditor deja constancia de que en días pasados la Auditoría
24 Interna planteó una serie de consultas sobre el texto del reglamento, y éstas fueron
25 debidamente atendidas por parte de la Subgerencia de Operaciones y el Departamento
26 Técnico.

27
28 Seguidamente, la ingeniera Quirós Espinoza responde algunas otras consultas de los
29 señores Directores sobre el artículo transitorio y el registro fotográfico de los avances
30 constructivos y, finalmente, conocida y suficientemente discutida la propuesta de la
31 Administración, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de acogerla en los
32 mismos términos recomendados y, por consiguiente, lo que corresponde es conceder
33 audiencia, de conformidad con el artículo 361.2 de la Ley General de la Administración

Pública, a todas las entidades representativas de intereses de carácter general o toda otra persona con interés legítimo, para que durante el plazo de ley expongan su parecer.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0165-2017 del 22 de febrero de 2017 y en cumplimiento de lo dispuesto por la Contraloría General de la República en el oficio N° 12652 (DFOE-EC-0688) del 28 de setiembre de 2016, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva un proyecto de "*Reglamento del programa de financiamiento para compra de grupos de viviendas existentes nuevas*", cuyo objetivo es contar con una normativa que le permita al BANHVI determinar razonablemente que la calidad constructiva de los proyectos de vivienda de interés social que vayan a ser adquiridos por el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, en aquellos casos que desarrolladores los construyan bajo su propio riesgo y financiamiento, cumplan con los estándares definidos.

Segundo: Que conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Gerencia General, esta Junta Directiva estima pertinente acogerla en los mismos términos recomendados y, por consiguiente, lo que corresponde es conceder audiencia, de conformidad con el artículo 361.2 de la Ley General de la Administración Pública, a todas las entidades representativas de intereses de carácter general o toda otra persona con interés legítimo, para que durante el plazo de ley expongan su parecer.

Por tanto, se acuerda:

A.- Aprobar, en principio, el siguiente proyecto de:

**«REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO PARA COMPRA
DE GRUPOS DE VIVIENDAS EXISTENTES NUEVAS**

Artículo 1: Alcance: La presente reglamentación regula los procedimientos, requisitos y condiciones para que con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda conozca y tramite las solicitudes de financiamiento para que familias beneficiarias adquieran su solución habitacional; las viviendas deben estar totalmente construidas y contar con la obra urbanística prevista en

la reglamentación vigente que para tal efecto se emita, de tal forma que se satisfagan las necesidades y se le otorgue calidad de vida a sus habitantes.

En el desarrollo de las obras de infraestructura y las viviendas no media inversión previa de recursos del citado Fondo.

Los proyectos de vivienda amparados a esta Reglamentación, son iniciativas privadas que están a cargo del desarrollador por su cuenta y riesgo, y lo que confiere el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda es un financiamiento según lo planteado por ese mismo desarrollador, bajo la reglamentación aquí establecida.

Todo proyecto que se presente bajo la modalidad de "Compra de grupo de viviendas existentes" deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Destinado a beneficiarios que califican bajo el programa del Artículo 59 y Artículo 54, de la Ley del SFNV.
- b) El grupo de casos postulados es a partir de cinco (5) unidades habitacionales.
- c) Las viviendas nuevas postuladas no deben ser habitadas previamente y poseer una edad constructiva no mayor a cuatro años.
- d) Las viviendas deben cumplir a cabalidad con la directriz 27-MS-MIVAH y la normativa vigente del SFNV, según la naturaleza de cada caso.
- e) Directrices que para tal efecto emita el Poder Ejecutivo.

Artículo 2: Naturaleza del financiamiento: El BANHVI, por medio del FOSUVI, otorga financiamiento a las familias beneficiarias para que estas a su vez adquieran, mediante compraventa, las viviendas a que este programa se refiere. No es obligatoria para el BANHVI la aprobación de los casos que en esta modalidad se presenten, aunque hayan cumplido con los requisitos aquí establecidos. La canalización de recursos hacia un proyecto de vivienda siempre es una actividad discrecional del BANHVI.

Artículo 3: Cumplimiento de normativa urbanística: Es entendido que las viviendas a que se refiere la presente reglamentación deben cumplir con las disposiciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y con el Ordenamiento Jurídico Urbanístico. Para garantizar la correcta consecución de los fines del financiamiento que otorga el FOSUVI, el BANHVI podrá insertar en los acuerdos de aprobación, las condiciones, términos y modos que se consideraren necesarios de acuerdo con el artículo 132.4 de la Ley General de la Administración Pública. El desarrollador no puede alegar desconocimiento del Ordenamiento Jurídico Urbanístico, nacional y municipal.

Artículo 4: Tipo de proyectos: Las presentes disposiciones se aplicarán a las solicitudes de financiamiento que abarquen al unísono cinco o más viviendas nuevas y totalmente construidas. El financiamiento que apruebe el BANHVI para la adquisición de viviendas de conformidad con esta reglamentación, no prejuzga ni compromete a esta entidad, respecto a la eventual y futura construcción de otras viviendas en el mismo proyecto, las cuales se harán bajo cuenta y riesgo del desarrollador.

Artículo 5: Procedimiento: Las solicitudes de financiamiento para el presente programa se tramitarán por medio de los documentos que conforman los anexos a esta reglamentación adjuntando y cumpliendo con los requisitos técnicos y documentales a que ellos se refieren. La entidad trasladará la solicitud a la Dirección FOSUVI del BANHVI, expresando su conformidad con ésta, así como el estudio y verificación del

1 cumplimiento de la presente reglamentación y de los requisitos de BFV de las familias
2 postuladas en las viviendas.

3
4 **Artículo 6:** Fraccionamiento irregular de las solicitudes: El fraccionamiento de las
5 solicitudes de un proyecto de manera irregular y con la finalidad de tramitar diversas
6 solicitudes en número menor de cinco para evadir la aplicación de las presentes
7 disposiciones, dará lugar a su rechazo, sin mayor trámite. El fraccionamiento indicado
8 se presentará también en los casos en que las solicitudes se presenten por
9 desarrolladores o empresas que conforman un mismo grupo de interés económico.

10 Para los anteriores efectos, es entendido que no existe fraccionamiento irregular en los
11 siguientes casos:

- 12 a) Cuando los grupos de viviendas se encuentran ubicados en proyectos totalmente
13 diferentes y dichos grupos no se verán ampliados por otros posteriores o futuros.
14 b) Cuando los grupos de vivienda se encuentren ubicados en el mismo terreno, pero las
15 construcciones se van realizando en tiempos diferentes, sin ánimo de evadir las
16 presentes disposiciones.

17 **Artículo 7:** Áreas a tramitar para solicitudes de financiamiento:

- 18 a. Área mínima del lote: cumpliendo con la normativa constructiva vigente, ya sea
19 Planes Reguladores, Reglamento de Construcción, Reglamento de Condominios,
20 Normativa Vigente de las Municipales, Uso de Suelo, cualquier otra normativa que se
21 emita para tal efecto.
22 b. Área máxima de lote a financiar: 300 m² para viviendas unifamiliares de un nivel.
23 c. Área mínima de construcción: según lo establece la Directriz 27 MS-MIVAH o su
24 similar vigente.
25 d. Las viviendas destinadas a adultos mayores y a personas con discapacidad se
26 regirán por la respectiva normativa.
27 e. Las medidas de área de construcción se harán a ejes centrales de pared.

28 **Artículo 8:** Viviendas con planta de tratamiento de aguas residuales no recibidas por
29 autoridad competente: No se tramitarán solicitudes de financiamiento de conformidad con
30 la presente normativa, cuando las viviendas cuenten con planta de tratamiento que no se
31 encuentre en funcionamiento y no haya sido recibida formalmente por la autoridad
32 competente.

33
34 **Artículo 9:** Otros requisitos y características: Además de los antes indicados, los lotes y
35 las viviendas deben cumplir con las siguientes disposiciones:

- 36 a. Acabados mínimos financiados: los indicados en las directrices del Poder Ejecutivo y
37 acuerdos vigentes de la Junta Directiva del BANHVI. Según las características del
38 núcleo familiar se deberán realizar adecuaciones para adulto mayor o personas con
39 discapacidad de acuerdo con la normativa vigente en la materia.
40 b. Acabados máximos financiados: serán los mínimos ya indicados junto con los
41 recomendados en los estudios técnicos efectuados para los casos concretos en
42 trámite. Los acabados por encima de los mínimos exigidos en el Sistema Financiero
43 Nacional para la Vivienda se realizan por cuenta y riesgo del desarrollador y
44 propietario de los inmuebles.
45 c. El monto máximo financiable por solución habitacional será el mínimo entre la opción
46 de compra venta, avalúo de la entidad autorizada y razonabilidad del Departamento
47 Técnico del BANHVI.

- 1 d. Para la valoración de los inmuebles, que se desarrollará por parte de la entidad
2 autorizada, se utilizará el método de Ross Heidecke.
- 3 e. Las características de las viviendas financiadas bajo este programa deben responder
4 a la composición de los núcleos familiares, razón por la cual se asignarán las
5 viviendas en función de las necesidades de cada núcleo optimizando el recurso de
6 los fondos del SFNV y sin excepción se cumplirá con la normativa vigente para las
7 personas con discapacidad, adultos mayores y núcleos numerosos.
- 8 f. Disponibilidad de áreas de recreación en inmediaciones del proyecto: Juegos
9 Infantiles equipados y funcionales en un radio de cien metros lineales y parque en un
10 radio no menor a doscientos metros lineales.
- 11 g. Deberá existir en todo proyecto obras urbanísticas mínimas que satisfagan las
12 necesidades de la población, entre los que se citan, sin ser una lista taxativa y sin
13 detrimento a la normativa constructiva vigente, a saber: hidrantes; luminarias;
14 sistemas superficial de evacuación pluvial, previstas para la conexión del servicio de
15 agua potable, tendido eléctrico, disposición de las aguas residuales, entre otros. La
16 vía a la que enfrenta los lotes deberá tener acabado acorde con las técnicas
17 constructivas y las condiciones de la zona, aprobadas por la Municipalidad.

18 **Artículo 10:** Responsabilidades: Las responsabilidades de los desarrolladores y
19 constructores se mantendrán durante todo el tiempo que señale la legislación que regula
20 la materia, especialmente los artículos 1185 a 1187 del Código Civil o la normativa
21 sustituta en caso de que esas normas sean reformadas. Tratándose de alteraciones en la
22 calidad de los materiales, funcionabilidad y durabilidad de la obra, el BANHVI y la entidad
23 autorizada ordenarán una revisión de las obras para verificar las causas, la magnitud y la
24 reiteración de las deficiencias, y para tales efectos también se aplicarán las disposiciones
25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre la calidad de las obras.

26
27 **Artículo 11:** Solicitudes de financiamiento adicional: No se tramitarán solicitudes de
28 financiamiento adicional ni se destinaran recursos del FOSUVI, para cubrir costos
29 adicionales de ninguna índole, relacionados con las solicitudes de financiamiento
30 aprobadas bajo la presente reglamentación, en el entendido de que los desarrolladores
31 bajo su cuenta y riesgo solicitaron el financiamiento ante el BANHVI y deben
32 responsabilizarse por las obras, según se cita en el artículo nueve anterior.

33
34 **Artículo 12:** Mediación de financiamiento previo de una entidad autorizada: Las
35 solicitudes de financiamiento en que median viviendas nuevas totalmente construidas con
36 recursos previamente otorgados por una entidad autorizada del Sistema Financiero
37 Nacional para la Vivienda bajo la modalidad de financiamiento de corto plazo (puente o
38 interino), deberán ser tramitadas en otra entidad autorizada que no sea la acreedora y que
39 no forme parte del mismo grupo económico de esa entidad autorizada que funge como
40 acreedora. Igual disposición se aplicará cuando la entidad autorizada sea la propietaria o
41 copropietaria del inmueble.

42
43 **Artículo 13:** Visitas de post habitación de las viviendas: Las verificaciones semestrales y
44 anuales de las viviendas que regula este programa, serán realizadas por las entidades
45 autorizadas mediante sus profesionales externos o de planta, a efectos de realizar una
46 verificación en campo una vez habitadas las casas y estando en uso los sistemas
47 electromecánicos.

48 Su costo será cancelado por el desarrollador y deberá ser retenido del precio de venta de
49 los inmuebles, sin perjuicio de que el desarrollador realice su pago de manera previa

directamente a la entidad autorizada. El BANHVI, bajo su costo y cargo, podrá realizar visitas de verificación en todo momento en que así lo decida.

Artículo 14: Retenciones: Se efectuarán retenciones del precio de la compraventa de cada inmueble como garantía sobre posibles vicios ocultos en los procesos constructivos, calidad de materiales y funcionamiento de los sistemas electromecánicos.

El monto de las retenciones constarán en el acuerdo de aprobación del financiamiento emitido por la Junta Directiva del BANHVI, se fijará el monto de conformidad con lo siguiente:

- Viviendas construidas con sistemas tradicionales de bloques de concreto y elementos prefabricados de columnas y baldosas horizontales: cinco (5%) por ciento del valor total de cada vivienda.
- Viviendas construidas con otros sistemas constructivos, diferentes a bloques de mampostería y elementos prefabricados con baldosas horizontales: diez (10%) por ciento del valor total de cada vivienda.

La garantía siempre será de dinero en efectivo procedente de las retenciones. En ningún caso se harán devoluciones parciales ni se permitirá su sustitución por otro tipo de garantía. Se reconocerá el pago de intereses legales civiles por las retenciones efectuadas.

Artículo 15: Reintegro de retenciones: Las retenciones se liberarán al desarrollador transcurrido el período de doce meses después de ocupadas las viviendas por las familias. Para tal fin deberán emitirse los informes por los profesionales a cargo de las visitas, para verificar el normal funcionamiento de las viviendas.

El reintegro no se efectuará cuando se presenten fallas o defectos imputables al desarrollador, incluyendo los potenciales vicios ocultos. Si no son solventados o corregidos, en un plazo no mayor a cinco días hábiles, dichas retenciones se emplearán para tal finalidad, según el proceso establecido en la presente reglamentación.

Artículo 16: Órganos competentes: la Gerencia General del BANHVI, determinará si se debe o no ejecutar la garantía, con base en el informe de la Gerencia General de la Entidad Autorizada (o su homólogo) y dictamen de los órganos técnicos del BANHVI.

La retención realizada en garantía se ejecutará, parcial o totalmente, hasta por el monto necesario para resarcir los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del desarrollador; y no lo exime de indemnizar por mayores daños y perjuicios que no cubran esa garantía.

Artículo 17: Proceso para ejecución de la garantía:

En caso que se requiera ejecutar la garantía, se realizará el traslado de cargos, indicando el presunto incumplimiento, las pruebas, la estimación del daño y el monto por el cual eventualmente se ejecutaría la garantía.

El desarrollador tendrá un plazo de cinco días hábiles, para contestar la correspondiente intimación. Vencido dicho plazo, el BANHVI emitirá la resolución final razonada. Mediante la resolución final, la Gerencia General del BANHVI, determinará si ejecuta o no la garantía. Contra lo resuelto por ese órgano procederán los recursos administrativos previstos en la Ley General de la Administración Pública.

La ejecución de la garantía, no excluye el cobro en vía judicial de los daños y perjuicios ocasionados con el incumplimiento del desarrollador si éstos fueran mayores a los montos cobrados en vía administrativa. Los intereses legales civiles que generen las retenciones seguirán el mismo curso del principal en caso de ejecutarse la garantía.

Artículo 18: Derogatoria: Se revoca y deja sin efecto el acuerdo número 2 de la sesión número 59-2007 del 05 de setiembre de 2007 de la Junta Directiva del BANHVI (requisitos para financiar la compra, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda de grupos de viviendas ubicadas en un mismo proyecto o lotificación en la modalidad "llave en mano").

Artículo 19: Vigencia: Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

TRANSITORIO: Se exceptúan de la aplicación de esta reglamentación, las viviendas o proyectos constructivos de viviendas que al momento de entrar en vigencia las presentes reglamentaciones se encuentren en alguna de las siguientes condiciones:

- Que hayan ingresado al BANHVI para su análisis y eventual aprobación de financiamiento.
- Que hayan ingresado a una entidad autorizada y se encuentren en análisis (así certificado por uno de sus representantes legales).
- Que se encuentren en proceso constructivo y el desarrollador se haya contactado con la entidad autorizada para su ingreso y análisis, documentando fehacientemente que dicho proceso constructivo se inició en forma previa a la publicación de la reglamentación. Para tales efectos, solo estarán exceptuadas de la aplicación de estas reglamentaciones, las viviendas cuya construcción física se encuentre en marcha al momento de la publicación.

Formulario de Solicitud de Financiamiento para Compra de Grupos de Viviendas Existentes al amparo del artículo 59, Ley 7052 y sus reformas

Solicitud de Financiamiento para Compra de Grupos de Viviendas Existentes al amparo del artículo 59, Ley 7052 y sus reformas			
Formulario BANHVI - S-005-17			
1. Datos generales del proyecto			
Nombre		Ubicación	
	Provincia	Cantón	Distrito
Dirección por señas:			
Empresa constructora		Registro CFIA	

Profesional responsable	Área profesional	Registro CFIA
Valuadores de la Entidad Autorizada	Registro CFIA	
Identificación del número de grupo presentado ante el SFNV	Cantidad de soluciones habitacionales	

1

2. Obras de infraestructura				
	<i>Fraccionamiento frente a calle pública</i>	<i>Condominio</i>	<i>Urbanización</i>	<i>Otro (previa aprobación, anotar cual es)</i>
Ubicación del grupo de viviendas postuladas:	☐	☐	☐	☐
Condición del equipamiento urbano		Estado de los servicios públicos		
Condición: Existente (E) No existente (NE) No Aplica (NA)				
Descripción	Condición	Descripción	Condición	
Sistema de suministro de agua potable		Recolección de basura		
Sistema de recolección de aguas residuales		Limpieza de caños o cunetas		
Sistema de evacuación de aguas pluviales		Transporte público		
Sistema eléctrico público		Educación primaria		
Aceras: (acabado y estado)		Educación secundaria		
Rampas para personas con discapacidad		Educación superior		
Calles: (acabado y estado)		Comercio básico (p.e. pulperías)		
Cordón y caño o cuneta: (acabado y estado)		Mercados y supermercados		
Juegos infantiles		Bienes y servicios no esenciales		
Áreas de parque		Servicio básico de salud		

Áreas comunales	Hospital	
Hidrante	Zona urbana principal	-

1

3. Condiciones de los lotes postulados
Topografía (predominante)
Nivel de terreno (predominante)
Forma (predominante)
Tipo de suelo
Muros de contención
Servidumbres
Alamedas
Afectación por amenazas naturales

2

4. Descripción de las viviendas
Tipología de viviendas
Tipología constructiva I ()
Tipología constructiva II ()
Tipología constructiva III ()
Tipología constructiva IV ()
Tipología constructiva V ()
Sistemas constructivos utilizados
Prefabricado de concreto () Mampostería () Muro seco () Madera () Otro ()
Descripción:

3

5. Resumen por tipo de viviendas			
Tipo	Descripción	Área de vivienda (m²)	Cantidad
1	Dos dormitorios		
2	Tres dormitorios		
3	Adulto mayor		
4	Discapacidad		
Total			

4

6. Datos de financiamiento

Descripción	Dos dormitorios	Tres dormitorios	Adulto mayor	Discapacidad
Número de soluciones				
Área de lote promedio (m²)				
Área de lote mínimo (m²) (Lote xx)				
Área de lote máximo (m²) (Lote xx)				
Monto promedio unitario de terreno				
Área de construcción de vivienda (m²)				
Monto promedio unitario de construcción				
Monto promedio de gastos de formalización				
Monto promedio de solución				
Monto mínimo de solución (Lote xx)				
Monto máximo de solución (Lote xx)				
Monto total por tipo de solución				
Monto total del proyecto				

1

7. Certificaciones
1. Yo, _____, en mi condición de profesional de planta de la Entidad Autorizada _____, profesional incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, registro profesional _____, identificación _____, certifico bajo fe de juramento, que he verificado y valorado la información técnica del proyecto _____, localizado en _____, distrito de _____, cantón de _____, provincia de _____, declaro que conozco lo relativo a la Directriz 27-MS-MIVAH de la Presidencia de la República, del Ministerio de Salud y del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 175 del 11 de septiembre de 2003, y que ésta fue aplicada en todos sus extremos en este proyecto, así como la normativa vigente en materia de construcción. Además certifico que se verificó y avaló el contenido de la información remitida al BANHVI adjunto a esta solicitud de financiamiento. Lugar y fecha: _____ Firma: _____ Identificación: _____
2. Yo, _____, en mi condición de Gerente de la Entidad Autorizada _____, identificación _____, declaro bajo fe de juramento que mi representada ha realizado los estudios pertinentes para garantizar que toda la información incluida en este formulario y sus anexos, cumple a cabalidad con las disposiciones y requisitos establecidos por el Reglamento para la Aplicación de los Programas Especiales de Vivienda Previstos por el Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Asimismo, soy conocedor de las sanciones previstas en los artículos 158 y 159 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica. Igualmente declaro que conozco lo relativo a la Directriz 27-MS-MIVAH de la Presidencia de la República, del Ministerio de Salud y del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 175 del 11 de septiembre de 2003, y que ésta fue aplicada en todos sus extremos en este proyecto. Lugar y fecha: _____ Firma: _____ Identificación: _____

**Documentación del expediente técnico del proyecto
(a ser presentado al BANHVI con el formulario S-005-17)**

i. Información registral individual de cada inmueble¹

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.

ii. Información catastral individual de cada inmueble²

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.

iii. Valoración individual de cada inmueble postulado según la normativa definida por el SFNV

- a. Valoración individual de cada inmueble postulado, en los formatos de avalúos vigentes en el BANHVI.
- b. 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.

iv. Promesa de venta grupal

- a. Indicar nombre del propietario registral de los inmuebles y sus calidades.
- b. Enlistar los planos de catastro de cada inmueble.
- c. Enlistar los informes registrales de cada inmueble.
- d. Indicar el área de cada inmueble.

¹ No se admitirán fotocopias.

² No se admitirán fotocopias.

- e. Indicar el precio solicitado por solución habitacional, tanto en números como en letras.
- f. Enlistar los gravámenes y anotaciones por inmueble, e indicar en qué momento serán levantados.
- g. Indicar que los impuestos municipales y de bienes inmuebles se encuentran al día, y comprometerse a mantener esa condición hasta la formalización de las operaciones. Se debe adjuntar comprobantes del pago de impuestos del periodo vigente.
- h. 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.
- i. Todas las páginas del documento de promesa de venta deben ser firmados por el propietario registral de los inmuebles postulados.

v. Descripción visual del proyecto:

- a. Diseño de sitio
 - i. Mostrar todas las etapas del proyecto que se pretende gestionar.
 - ii. Todos los componentes deberán indicarse a escala.
 - iii. Indicación de número de lote y número de plano de catastro asociado para los inmuebles postulados.
 - iv. Destacar el tipo de vivienda para cada lote.
 - v. Indicar el retiro constructivo real.
 - vi. Dibujar cauces naturales y artificiales con los retiros de ley correspondientes.
 - vii. Mostrar la ubicación cartográfica y la localización correspondiente.
 - viii. Se requiere firma del profesional responsable del grupo de viviendas postuladas.
- b. Cuadro de áreas para etapa postulada según formato definido por el BANHVI.

vi. Documentación de campo asociada a las viviendas postuladas:

- a. Registro fotográfico digital del proceso constructivo.³
- b. Copia de bitácora de obras relacionada con las viviendas postuladas, según la modalidad de trámite, a saber:
 - i. Fotocopia de cada bitácora de vivienda cuando se realizaron trámites individuales ante CFIA y municipalidad local⁴ 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).
 - ii. 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

vii. 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.

viii. 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 casas⁵, 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.

ix. 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.

x. Documentación de la empresa desarrolladora y/o propietario de los inmuebles

³ Ver guía de fotografías definida por el BANHVI.

⁴ La Entidad Autorizada deberá solicitar, revisar y custodiar esta información, al BANHVI deberá enviarse únicamente la portada de la bitácora de cada vivienda.

⁵ Se excluyen los casos en donde el mal funcionamiento se deba a operación inapropiada por parte de los habitantes del inmueble.

- a. 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
- b. 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
- c. Para la empresa constructora, se debe indicar historial de obras ejecutadas últimos dos años, incluyendo descripción y ubicación exacta.
- d. Adjuntar certificación vigente del CFIA de la empresa.
- e. Adjuntar certificación vigente del CFIA de todos los profesionales involucrados en la obra.
- f. Currículum profesional de todos los profesionales involucrados en la obra.
- g. 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.

xi. Información legal y criterio legal de la Entidad Autorizada según disposiciones vigentes del BANHVI.

- a. 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.
- b. Se debe presentar un solo dictamen legal que incluya todas las fincas que se encuentren en trámite en el proyecto.
- c. Adjuntar copia de:
 - i. Escrituras de adquisición de las fincas por parte del propietario actual
 - ii. Escrituras de adquisición de las fincas por parte del propietario anterior.
 - iii. Histórico de movimientos de las fincas, donde se reflejen los últimos dos cambios de propietarios de la finca.
 - iv. Escrituras de los gravámenes o anotaciones que pesen sobre la finca a desarrollar.
- d. 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:

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.

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.

- 1
- 2 a. Nombre y calidades generales.
- 3 b. Dirección de oficina.
- 4 c. Datos de contacto (p.e. número de teléfono, facsímil, correo electrónico, entre
- 5 otros).
- 6 d. En caso de la empresa constructora adjuntar el historial de obras ejecutadas
- 7 últimos dos años, incluyendo la ubicación exacta.
- 8 e. En caso de la empresa constructora y los profesionales involucrados en la
- 9 construcción de las viviendas, aportar originales de la certificación vigente del
- 10 CFIA.
- 11 f. En caso de la empresa constructora y los profesionales involucrados en la
- 12 construcción de las viviendas, aportar los curriculum vitae correspondientes
- 13 (actualizados y firmados).
- 14
- 15 2. Copias de los permisos de construcción de cada vivienda postulada.
- 16
- 17 3. Disponibilidad individual o colectiva del servicio eléctrico:⁸
- 18
- 19 a. Fecha y número de oficio.
- 20 b. Lista de los planos de catastro de cada unidad habitacional.
- 21 c. Lista de los informes registrales de cada unidad habitacional.
- 22 d. Indicación de vigencia del documento.
- 23 e. Nombre, puesto y firma de quien otorga la disponibilidad.
- 24
- 25 4. Disponibilidad individual o colectiva del servicio de agua potable:⁹
- 26
- 27 a. Fecha y número de oficio.
- 28 b. Lista de los planos de catastro de cada unidad habitacional.
- 29 c. Lista de los informes registrales de cada unidad habitacional.
- 30 d. Indicación de vigencia del documento.
- 31 e. Nombre, puesto y firma de quien otorga la disponibilidad.
- 32 f. En caso de ASADA se requiere aportar la personería jurídica, y certificación de
- 33 personería de quien autoriza las disponibilidades.¹⁰
- 34
- 35 5. Disponibilidad individual o colectiva de evacuación de aguas residuales:^{11 12}
- 36
- 37 a. Fecha y número de oficio.
- 38 b. Lista de los planos de catastro de cada unidad habitacional.
- 39 c. Lista de los informes registrales de cada unidad habitacional.

⁸ Se admiten documentos originales en físico o con firma digital, o bien fotocopios en donde se visualice la firma original y se encuentre a color.

⁹ Se admiten documentos originales en físico o con firma digital, o bien fotocopios en donde se visualice la firma original y se encuentre a color.

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.

¹¹ No aplica en casos de soluciones individuales de tratamiento de aguas residuales de aguas residuales localizadas en cada bien inmueble postulado.

¹² Se admiten documentos originales en físico o con firma digital, o bien fotocopios en donde se visualice la firma original y se encuentre a color.

- 1 d. Indicación de vigencia del documento.
 2 e. Nombre, puesto y firma de quien otorga la disponibilidad.
 3 f. En caso de ASADA se requiere aportar la personería jurídica, y certificación de
 4 personería de quien autoriza las disponibilidades.¹³
 5 g. No se tramitarán solicitudes de financiamiento de conformidad con la presente
 6 normativa, cuando las viviendas cuenten con planta de tratamiento que no se
 7 encuentre en funcionamiento y no haya sido recibida formalmente por la autoridad
 8 competente.
 9
- 10 6. Informe de mecánica de suelos e infiltración y estabilidad de taludes.¹⁴
 11
- 12 7. Informes sobre calidad de materiales constructivos:¹⁵
 13
- 14 a. Concreto colado en sitio y premezclado utilizado en elementos estructurales
 15 (cimientos, pisos, entrepisos, paredes, columnas, vigas y aceras): resistencia y
 16 grosor.
 17 b. Rellenos y sustituciones de suelo (cimientos, contrapiso y resto del terreno):
 18 características del material de relleno (tipificación del material).
 19 c. La forma en que se deberá realizar el muestreo es el siguiente:¹⁶
 20 i. Las muestras a tomar corresponderán a las viviendas postuladas en
 21 cada grupo de casos presentados ante el BANHVI.
 22 ii. Todas las pruebas de calidad deberán realizarse en viviendas
 23 distintas, distribuidas de forma representativa entre todas las unidades
 24 habitacionales postuladas, y efectuadas en momentos distintos de la
 25 ejecución de la etapa analizada.
 26 iii. La cantidad de pruebas de calidad, por tipo (concreto, rellenos,
 27 sustituciones, entre otros), y ubicación (cimientos, contrapiso, paredes,
 28 entre otros elementos), será de dos unidades para etapas de
 29 proyectos de hasta 10 viviendas, y se incrementará en dos pruebas
 30 por cada cinco soluciones habitacionales adicionales o fracción. En el
 31 siguiente cuadro se muestran los rangos las pruebas por cantidad de
 32 soluciones habitacionales postuladas:
 33

<i>Cantidad de viviendas</i>	<i>Cantidad de pruebas (por tipo y ubicación)</i>
Hasta 5	2
5 a 10	4
11 a 15	6
16 a 20	8
21 a 25	10

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 remane para el acceso a la plataforma oficial de consulta de al menos 7 días naturales.

¹⁴ Se debe verificar el cumplimiento de las directrices técnicas que tenga vigentes el BANHVI y el Código de Cimentaciones de Costa Rica.

¹⁵ Se admiten documentos originales en físico o con firma digital, o bien fotocopios en donde se visualice la firma original y se encuentre a color, y que incluyan la totalidad de las páginas de cada informe.

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.

26 a 30	12
31 a 35	14
36 a 40	16
41 a 45	18
46 a 50	20

8. Pruebas de verificación de funcionamiento de los sistemas de las viviendas:

- a. Resultados de pruebas de presión del sistema de agua potable, según la metodología del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias vigente.
- b. Verificación del sistema de evacuación de aguas residuales:
 - i. Inodoro, lavatorio, pila, fregadero y ducha: instalación, fijación y funcionamiento adecuado.
 - ii. Tuberías, trampas de grasa, ceniceros y cajas de registro: verificar la circulación de agua según el diseño de planos constructivos.
 - iii. 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.
- c. Verificación del sistema de evacuación de aguas pluviales: escurrimiento apropiado de agua proveniente de los techos – fugas, pendientes inversas, salida al caño o cuneta.
- d. 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.

9. Análisis de riesgos del profesional responsable, refiriéndose, certificando y firmando lo siguiente: ¹⁷

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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

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, entre otros).

- 1 información histórica de la ocurrencia de estas. Finalmente explicar las
2 medidas consideradas a nivel de diseño para mitigar sus efectos.
- 3 d. Otros riesgos: explicar el tipo de riesgo, los registros históricos de las
4 afectaciones, y las medidas consideradas a nivel de diseño para mitigar
5 sus efectos.
6
- 7 10. Informes técnicos utilizados para el análisis de riesgos del profesional responsable.
8
- 9 11. Certificación del profesional responsable sobre el sistema de tratamiento de aguas
10 residuales utilizado: ¹⁸
11
- 12 a. Descripción del tratamiento de aguas residuales utilizado.
13 b. En caso de sistema individual de infiltración, describir el tipo,
14 características y dimensiones de la unidad sedimentadora (tanque séptico),
15 así como el tipo, características y dimensiones de la técnica de infiltración
16 (drenajes). Cualquier otro componente complementario del sistema debe
17 describirse y dimensionarse.
18 c. Se deberá presentar un plano mosaico de todos lotes detallando lo
19 siguiente:
20 i. Montaje de linderos del lote.
21 ii. Trazado de huella de vivienda, tanque séptico (o su
22 equivalente), drenajes (o su equivalente).
23 iii. Trazado del retiro constructivo.
24 iv. Todos los componentes deben reflejar su posición real en
25 campo y sus dimensiones reales a escala.
26 v. Indicar las distancias normadas en el Código de Instalaciones
27 Hidráulicas y Sanitarias vigente y otra legislación técnica
28 nacional vigente.
29 vi. Señalar el lote crítico al que disponga de menores
30 dimensiones de área, ancho y fondo, o formas irregulares,
31 que limiten o condicionen la construcción de la vivienda y su
32 sistema de tratamiento de aguas residuales.
33
- 34 12. Certificación del profesional eléctrico sobre el cumplimiento del Código Eléctrico
35 vigente en las viviendas postuladas.
36
- 37 13. Evidencia de la calidad de los materiales sobre la marca, tipo y su calidad, que indique
38 la información y respaldo técnico correspondiente:
39
- 40 a. Acero de refuerzo y estructural según corresponda.
41 b. Certificación de los materiales para la construcción de la obra gris
42 (bloques, baldosas, concretos, entre otros)
43 c. Diseño de mezclas.
44 d. Madera estructural tratada que cuente con el certificado nacional o
45 internacional según corresponda.
46 e. Pruebas de compactación de terrenos, ubicadas en las terrazas de las
47 viviendas.

¹⁸ Todas las páginas de la certificación generada debe ser firmada por el profesional responsable de obras.

- f. Cable eléctrico.
g. Lámina de cubierta de techo.

**Formulario para la verificación de grupos de vivienda existente,
cumplimiento de la Directriz 27 y Código Eléctrico vigente**

Nombre del proyecto	Tipología constructiva
Fecha de realización de visita	Área de la(s) vivienda(s)
Número de lote(s) o planos de catastro	

Actividad	Características Vivienda	Verificación	
		Sí	Observación
Contrapiso	Concreto de 175 kg/cm ² , grosor de 7,5 cm, sobre base de lastre de 15 cm compactada al 95% del Proctor Estándar; con acabado afinado o lujado de ocre o concreto.		
Entrepiso	En caso de que se use un sistema de pilotes, el material del entrepiso podrá ser de: concreto, madera tratada o fibrocemento.		
Paredes	Material: mampostería integral, prefabricado, concreto, madera tratada o muro seco.		
	Paredes exteriores impermeabilizadas.		
	Paredes interiores preferiblemente con doble forro o igual acabado en ambos lados.		
	En caso de paredes exteriores de mampostería, deberán estar repelladas externamente, o tener algún tipo de recubrimiento que garantice la impermeabilidad.		
Estructura de techo	Revisar la existencia de solera o viga corona.		
	Madera de primera calidad y tratada: sección mínima 2,5 cm x 7,5 cm.		
Cubierta	Metálica: puede ser soldada y con protección en los puntos de soldadura, o apernada y protegidos de la oxidación.		
	Cubierta y hojalatería de HG #28, con traslape mínimo entre elementos de 15 cm.		
Marcos de ventanas	En caso de viviendas con tope pared-pared, colocar botaguas entre techos.		
Marcos de puertas	Material: aluminio de chapa, acero inoxidable, hierro galvanizado o madera tratada.		
Puertas	Material: madera tratada (sección 2,5 cm x 7,5 cm) o perfiles laminados.		
	Material de puertas externas: madera, metal, estructura o bastidor de madera.		
	Material de puertas internas: igual que puertas externas o de doble forro.		
	Mínimo tres puertas: dos exteriores y una en el baño, con dos bisagras de bronce de 7,5 cm de ancho.		
Cielo raso externo	Llavín de doble paso en puertas exteriores y llavín de pistillo en baño.		
	De madera, productos de fibrocemento o gypsum, colocados en aleros y corredores y que garanticen la impermeabilidad.		
	Emplantillado de hierro galvanizado o madera tratada (sección 2,5 cm x 5,0 cm).		
Canoas y bajantes	Ancho mínimo de aleros de 50 cm adicionales al ancho de la canoa.		
	Material: PVC o HG #28, con soportes cada 60 cm como mínimo.		

Actividad	Características Vivienda	Verificación	
		Sí	Observación
	Sección mínima de bajantes de 44 cm ² , con descarga a caja de registro.		
Tapicheles y precintas	De concreto o fibrocemento en exteriores, que garantice la impermeabilidad y durabilidad.		
Instalación eléctrica	Mínimo 5 salidas eléctricas por aposento: 1 Luminaria, 1 Apagador y 3 Tomacorrientes (Sala-Comedor / Habitaciones / Cocina). No contempla Servicio Sanitario y Área de Pilas.		
	El centro de carga a instalar debe contar con al menos 1 espacio libre luego de instalar la totalidad de los circuitos destinados para la obra eléctrica de la vivienda, el mismo debe ser de tipo monofásico, trifilar 120-220 voltios, 100 amperios con barra de tierra.		
	Toma telefónico con cableado hasta la sala de la vivienda y con conculeta telefónica en la salida.		
	Deben existir al menos los siguientes circuitos: Un circuito de Iluminación, Dos circuitos de tomacorrientes para el área de cocina, Un circuito de tomacorrientes generales, Un circuito de prevista para calentador de agua, Un circuito para la conexión de la cocina a 220V.		
	Disyuntores: Principal 100Ax2P, Iluminación 20Ax1P AFCl, Tomas Generales 20Ax1P AFCl, Tomas de Cocina (#1 y #2) 20Ax1P, Prevista Calentador de Agua 40Ax1P y Toma Especial de Cocina 40Ax2P.		
	Circuitos de tomacorrientes que se encuentren cerca de áreas húmedas: cocina, baño, pilas: Deben tener protección de falla a tierra: GFCl (El disyuntor o el Tomacorriente).		
	Dos (2) Electrodos de Puesta a Tierra tipo varillas Copperweld. Mínimo de 2,44m de largo y 16 mm de espesor. El segundo electrodo se exige si no existe conexión metálica estructural entre el pedestal y la vivienda.		
	Calibres de Cable mínimos (Todos tipo AWG THHN): Acometida: #4 para Líneas vivas, #6 Neutro y #8 Tierra. Calentador de Agua: #8. Toma de 240V cocina: #8. Resto de la vivienda: #12.		
	Cableado interno deberá ir entubado en PVC Conduit Tipo A y externo en EMT (Certificados). Los calibres de la canalización serán como mínimo: Acometida: 38mm (1½"), Circuitos de Cocina o Calentador de Agua: 19mm (¾"), Restantes: 13mm (½").		
	Tomacorrientes y apagadores adosados a caja rectangular (metal o PVC) con tapa.		
	Salidas de iluminación deben contar con caja octagonal (PVC o de metal) con tapa.		
	Medidor e interruptor principal adosados a un elemento fijo y con protección para intemperie (NEMA 3R).		
	Prevista externa con poste de 3 m o 6 m en el límite de propiedad (Altura del poste depende de si existe o no paso de calle hasta el tendido de distribución), con casetilla adosada.		
	Verificar la carga total conectada para la vivienda; cuando dicha carga excede los 15 KVA, es necesario un Profesional responsable de la obra eléctrica.		
Baño	Ducha con cachera de una llave y llave de chorro para el Lavapiés.		
	Inodoro tipo Hábitat o económico, con llave de control, montado sobre Flanger de 10 cm.		
	Lavamanos tipo Hábitat o similar, con llave de control y con sifón de 5 cm de diámetro.		
	Pileta de baño con textura antideslizante y pendiente mínima del 1% hacia el sumidero.		
	Baño debe contar con iluminación y ventilación natural.		
	Las paredes de la ducha deberán estar impermeabilizadas como mínimo hasta 1,80 m.		

Actividad	Características Vivienda	Verificación	
		Sí	Observación
	El desagüe de la ducha y el del lavamanos comparten un cenicero independiente al resto del sistema de aguas residuales.		
Pila de concreto	Pila de concreto de un tanque con una batea montada sobre bloques de concreto, con llave de chorro, sifón a la salida del desagüe y cenicero independiente.		
Fregadero	De fibra de vidrio o acero inoxidable, de un tanque y una batea, montado sobre un marco de metal o de concreto y con llave de chorro		
	Deberá tener sifón a la salida del desagüe y cenicero o trampa de grasa independiente.		
Sistema de agua potable	Tubería de PVC CHS-40 de 12,5 mm (pared gruesa).		
	Tuberías expuestas en hierro galvanizado y solaqueada.		
Sistema de aguas residuales	Tubería de PVC SDR-32.5, PVC SDR-41, o PVC SDR-50 (pared delgada).		
	La tubería de descarga del servicio sanitario no debe tener un diámetro menor a 10 cm; para el resto de la tuberías de descarga el diámetro no deberá ser menor a 5 cm.		
	En los cambios de dirección o unión de tuberías debe existir una caja de registro.		
	Antes de la entrada de las aguas residuales provenientes del servicio sanitario al tanque séptico, deberá instalarse una tubería de ventilación.		
	Cajas, registros, ceniceros y sifones deberán incluir tapas bien ajustadas.		
Tanque séptico	Capacidad mínima para seis personas, con capacidad de 1200 L.		
Pintura y revestimiento	Paredes externas revestidas con estuco, o con no menos de dos manos de pintura.		
Cielo raso interno	Material de: madera, productos de fibrocemento o gypsum.		
	Emplantillado de hierro galvanizado o madera tratada (sección de 2,5 cm x 5,0 cm).		
	Cumbrera de 45 cm de ancho, de HG #28 como mínimo.		
	Debe contar con la correspondiente prevista o registro de acceso al cielo interno.		

Descripción de tipologías

Región	Tipología	Descripción de tipologías
	Tipología I	Zonas con posibilidad de inundación, de llenas o vaguadas sin amenaza de arrastre.
	Tipología II	Zonas calurosas.
	Tipología III	Zonas de carácter de reserva indígena, área de protección indígena y otros.
	Tipología IV	Mayoría de las zonas urbanas del Valle Central.
	Tipología V	Tipología mixta, constituida por una mezcla de las anteriores y/o para beneficiarios con discapacidad calificada.

Características a verificar en la Región Tipología II

Actividad	Características Vivienda	Verificación	
		Sí	Observación
Paredes	Existe cielo raso con altura promedio en relación con el NPT, como mínimo de 2,6 m.		
(opción A)	Existe ventilación cruzada por encima de los buques de puertas y ventanas.		
Paredes	Existe cielo raso con altura promedio en relación con el NPT mayor o igual a 2,45 m.		

Actividad	Características Vivienda	Verificación	
		Sí	Observación
(opción B)	Área de ventanería como mínimo debe ser el 20% del área interna de la casa. El 50% del área de ventanería requerida, deberá destinarse ventilación.		
Ventanas laterales	Las ventanas en las paredes laterales deben disponer de protección adicional (aleros) contra la radiación directa del sol.		

Declaro bajo fe de juramento que en calidad de valuador de los casos del proyecto arriba indicado, que he procedido con la revisión de lo dispuesto en la Directriz 27 (Gaceta #175 del 11 de setiembre de 2003) y sus reformas, y que los mismos se ajustan a los requerimientos técnicos solicitados en dicha Directriz y del Código Eléctrico vigente.

Nombre y apellidos del valuador	Carné CFIA	Firma	Fecha
---------------------------------	------------	-------	-------

Notas

- I. Los detalles, especificaciones y acabados constructivos indicados en los listados anteriores corresponden a las características **mínimas** aceptables para viviendas de interés social; cualquier variación con respecto a los parámetros indicados puede ser explicada en observaciones.
- II. Si estudios técnicos demuestran que se requiere de características o elementos constructivos distintos a los indicados en la Directriz 27, se deberá cumplir con la condición más crítica entre ambos, y además se deberá justificar adecuadamente.
- III. Cualquier observación adicional puede adjuntarse en hojas anexas.
- IV. La casilla de verificación "**SI**", deberá estar en todos los casos marcada con "**X**" y en caso de que no aplique la verificación se deberá indicar "**NA**".
- V. La casilla de "**Observación**" es opcional; se puede utilizar para indicar tipo de material o dimensiones.
- VI. El BANHVI no revisará la documentación que le sea remitida en caso de no cumplirse a cabalidad lo dispuesto en la Directriz 27 y el Código Eléctrico vigente.
- VII. En caso que se determine falsedad en la información indicada en el presente documento, el BANHVI se reserva el derecho de comunicarlo al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica y a las demás autoridades competentes.

Informe del profesional de planta de la Entidad Autorizada

Elaborado por un profesional en ingeniería o arquitectura, designado por la Entidad Autorizada para el proyecto, conforme a las disposiciones y estructura establecidas a continuación:

Introducción

Consiste en la presentación del proyecto, para tales efectos se deberá consignar información como: datos generales de la solicitud planteada, nombre del Desarrollador, número de soluciones, costo de los inmuebles y monto total del financiamiento.

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

- b. Antecedentes: Se refiere a todos aquellos aspectos que se consideren relevantes en el trámite del proyecto, describiendo los hechos cronológicamente.
- c. Memoria descriptiva: Descripción detallada de las características del proyecto, desde el punto de vista del entorno, cercanía a centros urbanos, servicios públicos, estado actual del proyecto, considerando lo siguiente, sin ser una lista taxativa:

Equipamiento urbano y facilidades comunales	Distancia aproximada al proyecto (km)
Servicios de Salud y Cuido	
Hospital [nombre de la institución y del lugar]	[0,0]
Clínica [nombre de la institución y del lugar]	[0,0]
Ebais [nombre del lugar]	[0,0]
Cen-Cinai [nombre del lugar]	[0,0]
Red de cuido [nombre del lugar]	[0,0]
Hogar de ancianos [nombre del lugar]	[0,0]
Servicios Educativos	
Escuela [nombre de la institución y del lugar]	[0,0]
Colegio [nombre de la institución y del lugar]	[0,0]
Universidad [nombre de la institución y del lugar]	[0,0]
Facilidades Deportivas	
Juegos infantiles [nombre del lugar]	[0,0]
Áreas de parque [nombre del lugar]	[0,0]
Plaza de deportes [nombre del lugar]	[0,0]
Gimnasio [nombre del lugar]	[0,0]
Otras Facilidades Comunales	
Iglesia [religión y nombre del lugar]	[0,0]
Cementerio [nombre del lugar]	[0,0]
Centro comunal [nombre del lugar]	[0,0]
Fuerza pública [nombre del lugar]	[0,0]
Estación de bomberos [nombre del lugar]	[0,0]
Proveedor de servicio eléctrico [nombre del lugar]	[0,0]
Proveedor de servicio de agua potable [nombre del lugar]	[0,0]
Proveedor de servicio de telecomunicaciones [nombre del lugar]	[0,0]
Tratamiento de desechos sólidos [nombre del lugar]	[0,0]
Transporte Público	
Parada de buses [nombre de la empresa y del lugar]	[0,0]
Plantel de buses [nombre de la empresa y del lugar]	[0,0]
Estación de servicio de combustible [nombre de la empresa y del lugar]	[0,0]
Facilidades Comerciales Principales e Industria	
Comercio [nombre de la empresa y del lugar]	[0,0]
Supermercado [nombre de la empresa y del lugar]	[0,0]
Centro comercial [nombre de la empresa y del lugar]	[0,0]
Ferretería [nombre de la empresa y del lugar]	[0,0]

[Industrias de la zona]	[0,0]
[Fuentes potenciales de empleos]	[0,0]

Análisis de la Información

En este apartado se deberá referir en particular a cada uno de los Anexos del Formulario S-005-17, 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:

- a. Verificación de medidas normadas: por ejemplo: distancia mínima de ventanería a lindero, retiro constructivo, distancia mínima tanque séptico a vivienda, distancia mínima tanque séptico a lindero, distancia mínima de cara externa de drenaje a lindero y distancia mínima de cara interna de drenaje a vivienda, entre otros.
- b. Permisos de construcción de cada vivienda postulada.
- c. Disponibilidad individual o colectiva del servicio eléctrico.
- d. Disponibilidad individual o colectiva del servicio de agua potable.
- e. Disponibilidad individual o colectiva de aguas residuales.
- f. Informe de mecánica de suelos e infiltración y estabilidad de taludes.
- g. Informes sobre la calidad de materiales constructivos.
- h. Pruebas de verificación de funcionamiento de los sistemas de las viviendas.
- i. Análisis de vulnerabilidad sísmica, inundación y deslizamientos o terraplenes, por parte del profesional responsable.
- j. Certificación del profesional responsable sobre el sistema de tratamiento de aguas residuales utilizado.
- k. Certificación del profesional eléctrico sobre el cumplimiento del Código Eléctrico vigente en las viviendas postuladas.
- l. Evidencia de la calidad de los materiales sobre la marca, tipo y su calidad según el sistema constructivo desarrollado (acero estructural y acero de refuerzo, materiales de las paredes, madera estructural, diseño de mezclas, cable eléctrico y lamina de cubierta de techo).

Conclusiones y Recomendaciones

En este apartado, se debe concluir sobre el resultado de la evaluación realizada, indicando si el proyecto es razonable o no de financiar con recursos del FOSUVI.

Se deberá hacer referencia a la justificación de los costos del proyecto en función de los acabados utilizados y de las obras requeridas (según corresponda).

Es importante indicar, que en este caso debe hacer referencia a si recomienda la totalidad de los inmuebles 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 MS-MIVAH y el Código Eléctrico vigente.

Guía para elaboración del registro fotográfico del proceso constructivo de viviendas

Generalidades

- El registro fotográfico tiene como propósito demostrar la calidad del proceso constructivo y garantizar las buenas prácticas constructivas.
- Las fotografías deben estar georreferenciadas para determinar a qué vivienda pertenecen.
- Se debe aportar el registro fotográfico de cada vivienda, indicando el número de lote.
- Todas las fotografías se deberán aportar en un medio digital, ordenado por carpetas con el número de lote, folio real o plano de catastro de la finca.
- La resolución mínima de las fotografías a remitir será de 1024 px x 768 px.

Fotografías a presentar en viviendas nuevas postuladas

Elemento	Detalle	Cantidad mínima de fotografías
Previo al proceso constructivo	Vista del lote en verde donde se construirá la vivienda, que muestre los linderos de la finca.	1
Cimientos	Vista general de las excavaciones de cimientos, en donde se evidencie la profundidad de la excavación.	2
	Vista general en donde se aprecie la colocación total de los aceros de refuerzo, recubrimientos, empalmes y dobleces.	1
Paredes y columnas	Vista general de las paredes en donde se aprecie el levantamiento de columnas, cerramiento y su refuerzo respectivo (evidenciando los traslapes de barras de acero y dobleces). Esto depende del sistema constructivo, en caso de bloques de concreto, debe visualizarse en la fotografía la barra de acero en las celdas de los bloques.	2
	En caso de ser necesario, vista en detalle de las uniones o prevista de conexión de columnas y paredes, si las hubiere.	1
	Vista general del acero de refuerzo y recubrimiento de vigas y columnas, previo al colado de concreto, y para sistemas prefabricados o de muro seco mostrar las fotografías generales de los elementos equivalentes instalados.	2
Losa de piso	Vista de la losa de piso, previa a su colado, evidenciando el espesor de la losa. En caso de que se requiera, se deberá mostrar el acero de refuerzo de la losa de piso.	1
Estructura de techo	Vista general de los elementos de unión de la estructura de techo, previo a la colocación de la cubierta.	1
Sistema eléctrico	Vista de empalmes en cajas de registro y rotulación del cableado a instalar.	2
	Vista de instalación del electrodo de puesta a tierra.	1
Sistema de tratamiento de aguas servidas	Verificación de la profundidad del tanque séptico y drenaje.	1
	Vista general de las líneas de drenaje antes de ser cubiertas, donde se observe el material granular y el tubo filtrante.	2
Total mínimo de fotografías por vivienda		16

1 En aquellos casos que se indique por parte del profesional responsable la necesidad de ampliar la
2 cantidad de fotografías, se autoriza un máximo de 20 fotografías en total, por solución
3 habitacional.»
4

5 **B.-** Para alcanzar la adecuada implementación de estas disposiciones, la Administración
6 deberá realizar las siguientes acciones de forma inmediata:

7 i) Disponer en la página Web del BANHVI el presente acuerdo.

8 ii) Publicar un aviso en el Diario Oficial La Gaceta, sometiendo en consulta el presente
9 proyecto de reglamento, para que de conformidad con el artículo 361.2 de la Ley General
10 de la Administración Pública, se conceda audiencia a todas las entidades representativas
11 de intereses de carácter general o toda otra persona con interés legítimo, de forma tal que
12 durante el plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de su publicación, expongan su
13 parecer a la Gerencia General del BANHVI, por escrito y mediante cualquier mecanismo
14 válido de comunicación.

15 iii) Una vez vencido el plazo de la consulta pública, deberá valorar las observaciones que
16 sean recibidas por el Banco y someter a la aprobación de esta Junta Directiva una
17 propuesta definitiva de reglamento.

18 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

19 *****
20

21 Siendo las veinte horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

22 *****
23