

29 de octubre de 2007
DF-CI-2122-2007

Señores
Jefes de Crédito
Entidades Autorizadas S.F.N.V.
Presente

Estimados señores:

En cumplimiento con el artículo 3° inciso “a” del Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional para proyectos tramitados al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, modificado mediante acuerdo 4, artículo 5°, sesión 34-2007 se les informa lo siguiente:

A efectos de que la Entidad Autorizada proceda con la presentación ante el BANHVI de las solicitudes de financiamiento adicional por efectos de aumento en el precio de la mano de obra y materiales de construcción, se adjuntan dos archivos con los formularios para la indexación de los presupuestos tanto de infraestructura como de las viviendas, de tal forma que sirvan como base para la revisión y presentación de las solicitudes, todo de acuerdo con el Reglamento correspondiente.

Se aclara que la solicitud deberá incluir no solamente los cálculos, sino, las justificaciones que los sustenten, justificaciones que deben estar amparadas en lo establecido en el reglamento.

La responsabilidad de verificar tanto las justificaciones como los montos de la solicitud, recae sobre la Entidad Autorizada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 inciso b) del Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que textualmente indica:

“Artículo 8 Atribuciones y responsabilidades de las Entidades Autorizadas:

b) Tramitar, estudiar y aprobar o rechazar según sea el caso, las solicitudes de financiamiento de proyectos, individuales o colectivos que presenten los interesados, verificando los aspectos técnicos y financieros de los proyectos...”

Los puntos establecidos en el reglamento y que deberán ser verificados por la Entidad son los siguientes:

- 1) El financiamiento adicional no es aplicable a aquellos proyectos financiados mediante el mecanismo de obra determinada u obras en terrenos del BANHVI, ya sea a su nombre o dados en fideicomiso a otra entidad.
- 2) En el informe de la entidad autorizada, se debe dejar constancia de lo siguiente:
 - a. Que el atraso de las obras es por una causa no imputable al desarrollador, o bien que la causa no sea por una culpa concurrente entre el desarrollador y la entidad autorizada.
 - b. Que el contrato para la ejecución del proyecto, se haya firmado como máximo un mes calendario después de que se dio la aprobación del proyecto en la Junta Directiva del BANHVI.
 - c. Que el plazo de ejecución del proyecto originalmente establecido no esté vencido al momento de la solicitud del financiamiento adicional por parte del desarrollador a la entidad autorizada. (se exceptúan los proyectos acogidos al transitorio según modificación al art. 3° del Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la L.S.F.N.V).
- 3) Adicionalmente, en la solicitud que haga la Entidad Autorizada al BANHVI, se debe adjuntar el informe técnico, firmado por el Fiscal de Inversiones; en el cual se deje constancia de lo siguiente:
 - i) Que el incremento solicitado por el desarrollador es únicamente para las obras faltantes (no construidas) de la infraestructura y/o las viviendas.
 - ii) Que durante el periodo de ejecución o de previo a la ejecución de las obras se haya dado un incremento de los precios de los materiales de construcción no previsto en los presupuestos originales.

- iii) Que el incremento solicitado por el desarrollador no esté previsto en el presupuesto original del proyecto, y que corresponde en efecto a incrementos reales del mercado generados por causas inflacionarias, y que tengan correspondencia con los índices oficiales.
 - iv) Que no se esté solicitando incrementos en los rubros de imprevistos, utilidades y terrenos en verde.
 - v) Que durante el transcurso del plazo del contrato de crédito o línea de crédito entre el desarrollador y la entidad autorizada, se cumplió cabalmente con el cronograma de construcción de las obras. Se deberá indicar si el avance de obras in situ es mayor o menor que el avance que indica el cronograma de obras para la fecha de la inspección, por lo cual el Fiscalizador de Inversión necesariamente deberá dejar constancia de que se visitó el proyecto, una vez que el Desarrollador hizo la solicitud de financiamiento adicional.
 - vi) Se deberá indicar en el informe, que los montos solicitados para financiamiento adicional, no han sido incluidos en ninguna liquidación de imprevistos del proyecto.
- 4) Se deberá presentar a la Dirección FOSUVI el formulario con la actualización de los costos del proyecto, por medio de los índices de precios de insumos para la industria de la Construcción elaborados por el INEC, actualizando de esta manera el presupuesto originalmente aprobado con los valores y precios vigentes a la fecha en que se construirían las obras faltantes. (Artículo 3° inciso a del reglamento)

Finalmente, se indica que los archivos están en formato Excel, son completamente modificables, por lo que su uso es de entera responsabilidad de la Entidad, la cual debe corroborar los cálculos correspondientes.

Para el caso del archivo de “Cálculo reajuste de viviendas” solo se debe incluir la información básica marcada en amarillo.

De la misma forma para el archivo “Actualización presupuesto urbanización con índices”, las hojas están ordenadas según se debe ingresar la información y de acuerdo con lo siguiente:

1. En la hoja de presupuesto original, se debe incluir la información del presupuesto original, su fecha de elaboración y nombre del proyecto.
2. En la hoja de presupuesto actualizado, se incluye las fechas de los avances, el porcentaje de avance general y los códigos de los índices aplicables a cada actividad - (según Documento Metodológico Índices de la Construcción del INEC)-.
3. Las hojas subsiguientes se refieren a los avances, y se debe incluir únicamente el avance constructivo de cada una de las actividades del presupuesto a la fecha correspondiente.

Finalmente todas las celdas a modificar están marcadas en amarillo, los nombres de las actividades y sus unidades, pueden ser variados en la hoja de presupuesto original, el índice aplicable a cada rubro constructivo, se puede variar digitando el código correspondiente en la hoja de presupuesto actualizado.

Referente a las obras de infraestructura que no cuentan con un índice del INEC, por lo general se trata de obras subcontratadas como electrificación, señalización vial, será necesario para su actualización, la presentación de contratos, facturas y documentación que demuestren y permitan verificar el costo real de estos rubros.

Atentamente,

Martha Camacho Murillo
Directora FOSUVI

MCM/hmc



Archivo