

GG-CI-0994-2013

07 de octubre de 2013

Señores
Presidentes Ejecutivos y Gerentes Generales
Entidades Autorizadas
Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Estimados señores:

En relación con la modalidad de financiamiento para la adquisición de lotes urbanizados y construcción de vivienda, al amparo del artículo 59, Formulario S-002-04 y sus Anexos, se amplía la circular de esta Gerencia GG-CI-0388-2013. Para una mayor comprensión las ampliaciones se destacan mediante su subrayado:

Sin excepción los lotes que se presenten para su correspondiente financiamiento deberán tener las siguientes condiciones:

1. Obras para el servicio de agua y luz:
 - a. Sistema agua potable: la lotificación debe incluir las previstas domiciliarias.
Los hidrantes requeridos podrán ser colocados durante el proceso constructivo de las viviendas, o según lo disponga la autoridad correspondiente.
 - b. Sistema eléctrico: en la lotificación debe estar totalmente instalados los postes, cableados, transformadores y demás componentes.
Se permitirá que las luminarias de los postes sean colocadas durante el proceso constructivo de las viviendas, o según lo disponga el ente local que suministre el servicio eléctrico.
2. En caso de que la disposición de las aguas residuales, sea por un medio diferente al uso de tanque séptico, deberá presentarse la disponibilidad del servicio correspondiente.
3. A fin de evitar daños por vandalismo o por procesos constructivos posteriores en diversos componentes de las obras de infraestructura, se autoriza la presentación de la solicitud de financiamiento sin los siguientes elementos:
 - a. Aceras, cordón de caño o cuneta.
 - b. Juegos infantiles
 - c. Acabados y estado definitivo de calles, según el nivel de acabado que establezca la municipalidad respectiva.

En caso de obras faltantes, de acuerdo a lo detallado en el párrafo anterior, la Dirección FOSUVI hará la retención correspondiente; recursos que serán devueltos al vendedor en el momento en que se presente el informe del fiscal certificando la construcción de estas obras y se cuente con el aval del inspector de calidad de la Dirección FOSUVI.

4. Al momento de la visita del fiscal de inversión de la Entidad Autorizada y el BANHVI, se deberán encontrar las áreas públicas y lotes del proyecto limpios (sin maleza o materiales de desecho) y en su condición definitiva (no deben encontrarse pendientes la realización de movimientos de tierra para la conformación de los lotes).
5. Por otra parte, y en relación al pago de los lotes cuando su vendedor es la misma persona física o jurídica o del mismo grupo económico que el constructor de las viviendas, al momento de aprobarse el financiamiento, este Banco hará una retención del 50% del valor autorizado para cada lote. Esta retención se girará, conforme las viviendas se vayan terminando y así lo certifique el fiscal de la entidad autorizada y se cuente con el aval del inspector de calidad de la Dirección FOSUVI. Esta retención del 50% sobre el valor de venta de lotes no guarda relación con ninguna otra retención que se realice sobre el precio de venta de los lotes urbanizados por obras pendientes o sobre los costos de construcción de las viviendas.
6. Previo al giro de recursos por parte de este Banco, se deberá firmar un Contrato de Administración de Recursos, entre este Banco y la entidad autorizada y un Contrato de Obra Determinada, entre el constructor y la entidad, de acuerdo con los modelos aprobados por la Junta Directiva de este Banco.
7. Tratándose de garantías, la entidad deberá entregar a este Banco, una garantía fiduciaria según lo dispuesto en acuerdo de nuestra Junta Directiva N°13, de la sesión 32-2012, celebrada el 22 de mayo 2012. Por su parte el constructor, deberá aportar garantías equivalentes al monto del desembolso solicitado; o bien invertir sus propios recursos y luego solicitar el correspondiente desembolso por la obra ejecutada.

Agradezco su atención.

Atentamente

MBA Juan de Dios Rojas Cascante
Gerente General a.i.

JDRC/mcm/scc

c.e. Dirección FOSUVI – BANHVI