



# LA GACETA

Diario Oficial

MAX FABIAN  
CARRANZA  
ARCE (FIRMA)

Firmado digitalmente  
por MAX FABIAN  
CARRANZA ARCE  
(FIRMA)  
Fecha: 2018.06.14  
15:08:56 -06'00'



Año CXL

San José, Costa Rica, viernes 15 de junio del 2018

161 páginas

# ALCANCE N° 118

**PODER EJECUTIVO**

**DECRETOS**

N° 41120-S

**DOCUMENTOS VARIOS**

**HACIENDA**

**REGLAMENTOS**

**La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, en su sesión número 30-2018, del 04 de mayo de 2018, tomó el acuerdo número 8 que indica lo siguiente:**

**“ACUERDO N°8:**

**CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que según los artículos 26 incisos ch) y d) y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y 103.1 de la Ley General de la Administración Pública, corresponde exclusivamente a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) aprobar y emitir los reglamentos que rijan la operación del Fondo de Subsidios para la Vivienda.

**Segundo:** Que mediante el acuerdo número 3 de la sesión 15-2017 del 23 de febrero de 2017, esta Junta Directiva aprobó y sometió a consulta pública, un proyecto de *“Reglamento del programa de financiamiento para compra de grupos de viviendas existentes nuevas”*, cuyo objetivo es atender la disposición 4.9 del informe DFOE-EC-IF-12-2013 de la Contraloría General de la República, en cuanto a 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.

**Tercero:** Que una vez examinadas las observaciones remitidas por los interesados (contenidas en la matriz presentada a esta Junta Directiva por parte de la Administración) y por medio del oficio GG-ME-0258-2018 del 16 de marzo de 2018,, la Gerencia General sometió a la consideración de este Órgano Colegiado una nueva versión del referido reglamento, recomendando su aprobación para someterlo a consulta ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC).

**Cuarto:** Que la citada propuesta de reglamentación fue aprobada por esta Junta Directiva mediante el acuerdo N° 13 de la sesión del 19-2018 del 19 de marzo de 2018, con carácter de proyecto, para los efectos legales establecidos en la Ley N° 8220 y su reglamentación.

**Quinto:** Que de conformidad con lo anterior y por medio del oficio GG-ME-0395-2018 del 03 de mayo de 2018, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-OF-0397-2018/SO-OF-0193-2018 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, de fecha 03 de mayo de 2018, y el cual contiene los resultados del trámite de dicho proyecto de reglamento ante la Dirección de Mejora Regulatoria del MEIC, incluyendo la matriz con las observaciones presentadas por los interesados, el criterio que al respecto

emitió el MEIC mediante oficio DMR-DAR-INF-056-2018, así como el texto de un proyecto de reglamento definitivo, recomendando su aprobación.

**Sexto:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, en el tanto, según se ha documentado, se han ejecutado satisfactoriamente todos los procedimientos legales vigentes para alcanzar la adecuada implementación de estas disposiciones.

**POR TANTO**, de conformidad con lo establecido en los artículos 26 inciso d), 57 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se acuerda:

I.- Aprobar el siguiente:

### **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 (SFNV) 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 nacional vigente y en la normativa del SFNV vigente, de tal forma que se satisfagan las necesidades y se le otorgue calidad de vida a sus habitantes, de aquí que no se admitirán casos postulados en los que se encuentren pendientes de ejecución obras de infraestructura propios del tipo de desarrollo presentado.

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 al SFNV es un financiamiento a la familia beneficiaria 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 nuevas" deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Cumplimiento del Ordenamiento Jurídico Urbanístico, nacional y municipal.
- b. Destinado a beneficiarios que califican bajo el programa del Artículo 59 de la Ley del SFNV.

- c. La cantidad de soluciones habitacionales a ser postuladas deberá ser como mínimo de cinco (5) unidades, ubicadas en la misma urbanización, fraccionamiento o condominio, según corresponda.
- d. Las viviendas nuevas postuladas no deben ser habitadas previamente y poseer una edad constructiva no mayor a dos años (esta edad constructiva se medirá a partir del cierre de bitácora de cada vivienda). La valoración técnica de las viviendas deberá considerar la afectación correspondiente asociado a la edad del inmueble y su estado de conservación.
- e. Las viviendas deben cumplir a cabalidad con la Directriz 27-MS-MIVAH y la normativa vigente del SFNV, según la naturaleza de cada caso.

## **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 de la Junta Directiva del BANHVI.

## **Artículo 3. 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, de las cuales se harán bajo cuenta y riesgo del desarrollador.

**Artículo 4. Definición de retención por concepto de garantía:** corresponderá con una de las siguientes opciones, o combinaciones de estas:

- a. Retenciones provenientes de los recursos del BFV autorizado para cada solución habitacional.
- b. Títulos valores propiedad de la entidad deudora, emitidos por Bancos Públicos, Gobierno de la República y Bancos Privados clasificados en situación de normalidad financiera por parte de la SUGEF. El valor real de estos títulos se determinará en función de su valor más bajo de mercado.
- c. Garantías de cumplimiento a favor del BANHVI emitidas por las mismas entidades indicadas en el acápite anterior.
- d. Cesión de hipotecas comunes o cédulas hipotecarias propiedad de la entidad deudora, de corto y de largo plazo, clase A, según

metodología SUGEF, estableciéndose los mecanismos para su debida sustitución, cuando fuere necesario.

- e. Hipotecas comunes de primer grado o cédulas hipotecarias de primer grado, a favor del BANHVI, en inmuebles propiedad de la Entidad Autorizada, o de terceros con su respectiva autorización.
- f. Depósito o bono de garantía de instituciones aseguradoras reconocidas en el país.
- g. Depósito o bono de garantía de uno de los Bancos del Sistema Bancario Nacional o del Banco Popular y Desarrollo Comunal.
- h. Certificados de depósito a plazo, bonos del Estado o de sus instituciones, cheques certificados o de gerencia de un banco del Sistema Bancario Nacional.

Se podrá aceptar que las modalidades de garantías, o una combinación de ellas, que llegue a aceptar el BANHVI, se encuentren administradas a favor de esta entidad mediante un fideicomiso de garantías, constituido especialmente al efecto o ya constituido, para responder por este tipo de obligaciones, en el tanto los derechos del BANHVI como Fideicomisario se encuentren debidamente protegidos y resguardados para la recuperación pronta y expedita de sus acreencias. En todos los casos se requerirá, sin embargo, que el Fiduciario sea una entidad bancaria pública o bien privada calificada por la SUGEF como en situación de normalidad. Todo gasto por la constitución o administración de estos fideicomisos correrá por cuenta de la Entidad Autorizada deudora.

El BANHVI se reserva el derecho de valorar la clase de garantía y el monto por el cual las recibirá en respaldo de sus operaciones. Cuando fuere necesario, a criterio de la Gerencia General, se podrán solicitar garantías adicionales, incluyendo fiduciarias, para mantener reservas de garantías a favor del BANHVI.

#### **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 cumplimiento de la presente reglamentación y de los requisitos del BFV de las familias postuladas en las viviendas.

#### **Artículo 6. Áreas a tramitar para solicitudes de financiamiento:**

- a. Área mínima del lote: cumpliendo con la normativa constructiva vigente, ya sea Planes Reguladores, Reglamento de Construcción, Reglamento de Condominios, normativa vigente de las Municipalidades, Uso de Suelo, cualquier otra normativa que se emita para tal efecto.

- b. Área máxima de lote a financiar: 300 m<sup>2</sup> para todo tipo de solución habitacional.
- c. Área mínima de construcción: según lo establece la Directriz 27-MS-MIVAH o su similar vigente.
- d. Las viviendas destinadas a adultos mayores y a personas con discapacidad se registrarán por la respectiva normativa.
- e. Las medidas de área de construcción se harán a ejes centrales de pared.

**Artículo 7. Viviendas conectadas a Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTARs):**

Se permitirá el trámite de los casos que se describen en los siguientes escenarios:

- a. PTAR en urbanización, conjunto residencial o fraccionamiento:
  - i. Recibida y administrada por la autoridad pública competente: no hay limitación en trámite de casos bajo este escenario.
  - ii. En operación pero aún no recibida por la autoridad pública competente, la PTAR fue construida exclusivamente para el proyecto y está siendo tramitado en su totalidad en el BANHVI: se realizará una retención según se destaca en el Artículo 8. En estos casos el desarrollador y/o constructor deberá aportar una nota de compromiso sobre la operación y mantenimiento de la planta de tratamiento, esto deberá realizarse durante todo el plazo hasta que la autoridad pública competente reciba y traspase a satisfacción las obras del sistema de tratamiento.
  - iii. Casos aislados con PTAR en operación, pero aún no recibida por la autoridad pública competente, y los casos no contemplados en los dos puntos anteriores: no se permitirá el trámite de estos casos bajo el presente programa.
- b. PTAR en condominio:
  - i. Con reportes operacionales de al menos un (1) año cumpliendo los parámetros normados en la legislación nacional vigente: no hay limitación en trámite de casos bajo este escenario.
  - ii. PTAR fue construida exclusivamente para el proyecto y está siendo tramitado en su totalidad en el BANHVI: se realizará una retención según se destaca en el Artículo 8. En estos casos el desarrollador constructor deberá aportar una nota de compromiso sobre la operación y mantenimiento de la planta

de tratamiento; esto deberá realizarse durante todo el plazo hasta que durante un año consecutivo se obtengan resultados de los parámetros de conformidad con lo establecido en la norma que regula esta materia, y se entregue el sistema de tratamiento a la Junta Administradora del Condominio.

- iii. Casos aislados en un condominio y los no contemplados en los dos puntos anteriores: no se permitirá el trámite de estos casos bajo el presente programa.

#### **Artículo 8. Retenciones por concepto de garantía en casos de conexión a PTAR:**

El monto de las retenciones por concepto de garantía para cada solución habitacional, constará en el acuerdo de aprobación del financiamiento, emitido por la Junta Directiva del BANHVI y se fijará de conformidad con lo siguiente:

- a. Escenario del a.ii) del Artículo 7 de este reglamento: cinco por ciento (5%) del valor de la vivienda, estimado por el Departamento Técnico del BANHVI.
- b. Escenario del b.ii) del Artículo 7 de este reglamento: diez por ciento (10%) del valor de la vivienda, estimado por el Departamento Técnico del BANHVI.

#### **Artículo 9. Esquema del reintegro de las retenciones por concepto de garantía en casos de conexión a PTAR:**

- a. Transcurridos seis (6) meses desde la formalización de cada caso, y realizada la visita y gestiones pertinentes que se generen producto de la aplicación del Artículo 13 de este reglamento, se liberará el 50% del monto de las retenciones por concepto de garantía.
- b. Se liberará el restante 50% del monto de las retenciones por concepto de garantía, cuando se cumplan, según corresponda, las siguientes condiciones:
  - i. Escenario del a.ii) del Artículo 7 de este reglamento: presentación ante la Entidad Autorizada y el BANHVI de nota de recepción de PTAR por parte de la autoridad pública competente.
  - ii. Escenario del b.ii) del Artículo 7 de este reglamento: presentación ante la Entidad Autorizada y el BANHVI de reportes operacionales de al menos un (1) año cumpliendo los parámetros normados.

Al momento del reintegro de las retenciones por concepto de garantía, las cuales se

efectuarán mediando solicitud formal del vendedor de las propiedades ante la Entidad Autorizada, se transferirán también, en caso de aplicar, los intereses legales civiles acumulados a esa fecha.

#### **Artículo 10. Otros requisitos y características:**

Además de los antes indicados, los lotes y las viviendas deben cumplir con las siguientes disposiciones:

- a. Acabados mínimos financiables: los indicados en las directrices del Poder Ejecutivo y acuerdos vigentes de la Junta Directiva del BANHVI, según las características del núcleo familiar se deberán realizar adecuaciones para adulto mayor o personas con discapacidad de acuerdo con la normativa vigente en la materia.
- b. Acabados máximos financiables: serán los mínimos ya indicados junto con los recomendados en los estudios técnicos efectuados para los casos concretos en trámite. Los acabados por encima de los mínimos exigidos en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda se realizan por cuenta y riesgo del desarrollador y propietario de los inmuebles, y no serán cubiertos con recursos del SFNV.
- c. El monto máximo financiable por solución habitacional será el mínimo entre la opción de compraventa, avalúo de la entidad autorizada y razonabilidad del Departamento Técnico del BANHVI, cumpliendo para dichos efectos la normativa técnica del BANHVI.
- d. Para la valoración de las viviendas que se desarrollará por parte de la Entidad Autorizada y del BANHVI, se utilizará el método de Ross Heidecke, cumpliendo para dichos efectos la normativa técnica del BANHVI.
- e. Las características de las viviendas financiadas bajo este programa deben responder a la composición de los núcleos familiares, razón por la cual se asignarán las viviendas en función de las necesidades de cada núcleo optimizando el recurso de los fondos del SFNV y sin excepción se cumplirá con la normativa vigente para las personas con discapacidad, adultos mayores y núcleos numerosos.

#### **Artículo 11. Responsabilidades:**

Las responsabilidades de los profesionales responsables, empresas desarrolladoras y constructoras se mantendrán durante todo el tiempo que señale la legislación que regula la materia, especialmente los Artículos 1185 a 1187 del Código Civil o la normativa sustituta en caso de que esas normas sean reformadas. Tratándose de alteraciones en la calidad de los materiales, funcionabilidad y durabilidad de la obra, el BANHVI y la entidad autorizada ordenarán una revisión de las obras para verificar



las causas, la magnitud y la reiteración de las deficiencias, y para tales efectos también se aplicarán las disposiciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre la calidad de las obras.

**Artículo 12. Mediación de financiamiento a corto plazo por parte de una entidad autorizada:**

En casos de créditos de corto plazo (financiamiento puente o interino) otorgados por una entidad autorizada, los valuadores designados para el proyecto, no podrán haber fungido en esa misma entidad como fiscalizadores inspectores del proyecto en estudio.

**Artículo 13. Visitas de post habitación de las viviendas:**

Se realizarán dos visitas de verificación de las viviendas, específicamente a los seis (6) meses y al año de ocupación, serán realizadas por las entidades autorizadas mediante sus profesionales externos o de planta, a efectos de realizar una verificación en campo una vez habitadas las casas y estando en uso en todos sus sistemas.

La Entidad Autorizada al momento de presentación del proyecto ante el BANHVI, remitirá la estimación del costo de realización de las visitas a los seis meses y al año de ocupación, dicho parámetro será valorado por el BANHVI y recomendará la aprobación de un monto razonado; el BANHVI realizará la retención del costo de las visitas a la empresa desarrolladora y/o vendedora, para el pago respectivo a la Entidad Autorizada, previa solicitud formal de dicho ente, al momento de efectuarse las visitas respectivas.

La verificación de campo tendrá como fin determinar el adecuado funcionamiento en las viviendas de los sistemas: eléctrico, mecánico (potable, pluvial y sanitario), tratamiento de aguas residuales y detalles estructurales y no estructurales que no estén de acorde con lo establecido en el Código Sísmico de Costa Rica; adicionalmente se deberá verificar el estado de los acabados del inmueble y componentes accesorios (p.e. puertas, llavines, cielo raso, impermeabilización de paredes, piso, entre otros). Se deberá realizar un informe explicando la situación existente en sitio, detallando, en caso de existir, las deficiencias de los sistemas o componentes que sean atribuibles al profesional responsable o empresa constructora (p.e. mala calidad de materiales, vicios ocultos, detalles constructivos inadecuados, malas prácticas constructivas, etc.). Dicho informe deberá ser remitido por parte de la Entidad Autorizada al BANHVI.

Como respuesta al informe destacado en el párrafo anterior, la empresa constructora deberá pronunciarse con un plan de acción y cronograma de actividades para ejecutar las correcciones o mejoras requeridas en campo, a costo y cargo del desarrollador de las unidades habitacionales postuladas. Este informe debe ser analizado por la Entidad Autorizada con el fin de obtener su aval para la ejecución de las tareas mencionadas.

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

**Artículo 14. Requerimiento de retención por concepto de garantía post-habitación:**

Se aplicará una retención de cinco por ciento (5%) del valor de cada unidad habitacional, sin considerar el monto del terreno urbanizado, tasado por la entidad autorizada.

**Artículo 15. Condiciones a cumplirse para realizar el reintegro de las retenciones por concepto de garantía:**

- a. Que haya transcurrido el tiempo indicado en el Artículo 16.
- b. Que producto de la aplicación del Artículo 13 de este reglamento, no se detecten deficiencias constructivas atribuibles al desarrollador, o bien que en caso de detectarse éstas hayan sido solventadas a satisfacción, a costo y cargo del desarrollador, en el plazo autorizado según lo dispuesto en el Artículo 13.

**Artículo 16. Esquema del reintegro de las retenciones por concepto de garantía**

Transcurridos seis (6) meses desde la formalización de cada caso, y realizada la visita y gestiones pertinentes que se generen producto de la aplicación del Artículo 13 de este reglamento, se liberará el monto de las retenciones por concepto de garantía.

**Artículo 17. Órganos competentes:**

La Gerencia General del BANHVI determinará si se debe o no utilizar los recursos de las retenciones por concepto de 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.

Las retenciones por concepto de garantía se ejecutarán, 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 puedan ser cubiertos con los recursos disponibles.

**Artículo 18. Uso de recursos de las retenciones por concepto de garantía:**

Si producto de la aplicación del Artículo 13 de este reglamento, se detectan deficiencias constructivas atribuibles al desarrollador y no fuesen solventadas a satisfacción, a costo y cargo del desarrollador, según el plan de acción y el plazo autorizado en concordancia con dicho artículo, se procederá de la siguiente manera:

- a. La Entidad Autorizada realizará el traslado de cargos al vendedor de los inmuebles con copia al BANHVI, indicando los presuntos incumplimientos, las pruebas, la estimación del daño y el monto estimado de las retenciones que se requeriría para gestionar las reparaciones necesarias. Adicionalmente deberá gestionarse la detención del trámite de cualquier devolución de las retenciones por concepto de garantía sobre el proyecto de interés.
- b. El vendedor de los inmuebles 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 el uso del monto de las retenciones por concepto de garantía, para solventar las deficiencias técnicas existentes en sitio. Contra lo resuelto por ese órgano procederán los recursos administrativos previstos en la Ley General de la Administración Pública.
- c. La ejecución de lo dispuesto en el punto anterior, 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 lo dispuesto en este artículo.
- d. En caso de existir la disposición en firme de utilizar recursos de las retenciones por concepto de garantía, para la reparación de las deficiencias constructivas detectadas según el Artículo 13 de este reglamento, la Entidad Autorizada deberá proceder a efectuar la contratación por medio de sus proveedores, para que realicen las reparaciones necesarias; estas obras deberán ser fiscalizadas por profesionales externos o de planta de la Entidad Autorizada, y deberán efectuar una visita al momento de ejecución de los trabajos y otra visita de seguimiento a los seis (6) meses de concluidas dichas obras, el costo de estas visitas serán deducidos del monto disponible de las retenciones por concepto de garantía.
- e. Una vez concluido lo dispuesto en el punto anterior, y ante solicitud formal del vendedor de las propiedades ante la Entidad Autorizada, se procederá a realizar la devolución del remanente de los recursos de las retenciones por concepto de garantía, y en caso de aplicar también se transferirán los intereses legales civiles acumulados a esa fecha.

### **Artículo 19. 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 y sus reformas, denominado "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 20. 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:

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

Para tal efecto las entidades autorizadas tendrán 10 días hábiles posteriores a la publicación en el Diario Oficial La Gaceta, para remitir al BANHVI el listado de proyectos y cantidad de soluciones que tienen en proceso de revisión a la fecha de publicación.

## ANEXOS

**Formulario de Solicitud de Financiamiento para Compra de Grupos de Viviendas Existentes al amparo del artículo 59, Ley 7052 y sus reformas**  
Formulario BANHVI - S-005-18

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	
Número de grupo presentado ante el SFNV:		Cantidad de soluciones habitacionales:	

2. Obras de infraestructura: condición del equipamiento urbano y estado de los servicios públicos			
Ubicación del grupo de viviendas postuladas:	<i>Fraccionamiento frente a calle pública</i>		
	<i>Condominio</i>		
	<i>Urbanización</i>		
	<i>Otro (previa aprobación)</i>		
<b>Condición: Existente ( E ) No existente ( NE ) No Aplica ( NA )</b>			
<b>Descripción</b>	<b>Condición</b>	<b>Descripción</b>	<b>Condición</b>
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	

<b>Topografía (predominante)</b>	
Nivel de terreno (predominante)	
Forma (predominante)	
Tipo de suelo según estudio de suelos	
Muros de contención	
Servidumbres	
Alamedas	
Afectación por amenazas naturales	

<b>4. Descripción de las viviendas</b>			
<i>Tipología de viviendas</i>			
Tipología constructiva I ( )		Tipología constructiva II ( )	
Tipología constructiva III ( )		Tipología constructiva IV ( )	
Tipología constructiva V ( ):			
<i>Sistemas constructivos utilizados</i>			
a. Mampostería de concreto o arcilla		( )	
b. Concreto reforzado		( )	
c. Sistemas con base en paneles o baldosas, horizontales o verticales, de concreto prefabricado		( )	
d. Sistemas con base en planchas delgadas con doble forro y estructura interna de acero o de madera		( )	
e. Sistemas tipo "emparedado" con base en una malla metálica tridimensional con relleno de poliestireno expandido		( )	
f. Otro:			
Descripción:			
<b>5. Resumen por tipo de viviendas</b>			
Tipo	Descripción	Área de vivienda (m <sup>2</sup> )	Cantidad
1	Dos dormitorios		
2	Tres dormitorios		

3	Adulto mayor		
4	Discapacidad		
5	Discapacidad numeroso		
<b>Total</b>			

<b>6a. Datos de financiamiento</b>		
Descripción	Dos dormitorios	Tres dormitorios
Número de soluciones		
Área de lote promedio (m <sup>2</sup> )		
Área de lote mínimo (m <sup>2</sup> ) (Lote xx)		
Área de lote máximo (m <sup>2</sup> ) (Lote xx)		
Monto promedio unitario de terreno		
Área de construcción de vivienda (m <sup>2</sup> )		
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		
<b>Monto total del proyecto</b>		

<b>6b. Datos de financiamiento</b>			
Descripción	Adulto mayor	Discapacidad	Discapacidad numeroso
Número de soluciones			
Área de lote promedio (m <sup>2</sup> )			
Área de lote mínimo (m <sup>2</sup> ) (Lote xx)			
Área de lote máximo (m <sup>2</sup> ) (Lote xx)			
Monto promedio unitario de terreno			
Área de construcción de vivienda (m <sup>2</sup> )			
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			

### 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 para este tipo de obra. 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-005-18)**

**i. Información registral individual de cada inmueble <sup>1</sup>**

*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 inmueble <sup>2</sup>**

*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 números de planos de catastro de cada inmueble.
- c. Enlistar los números de informes registrales de cada inmueble.
- d. Indicar para cada inmueble el área del terreno y de vivienda.

---

<sup>1</sup> No se admitirán fotocopias.

<sup>2</sup> No se admitirán fotocopias.

- e. Indicar el precio solicitado por solución habitacional, tanto en números como en letras.
- f. Enlistar todos los gravámenes y anotaciones por inmueble indicados en los informes registrales, e indicar en qué momento serán levantados los gravámenes hipotecarios.
- g. Indicar que los impuestos municipales y de bienes inmuebles se encuentran al día, y comprometerse en el mismo documento de promesa de venta, que se mantendrá esa condición hasta la formalización de las operaciones. Se debe adjuntar comprobantes del pago de impuestos del periodo vigente.
- 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 hayan sido gestionadas ante el SFNV.
- 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 la etapa postulada según formato definido por el BANHVI.

**vi. Documentación de campo asociada a las viviendas postuladas:**

- a. Registro fotográfico digital del proceso constructivo.<sup>3</sup>
- 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 local<sup>4</sup> o fotocopia de las páginas

---

<sup>3</sup> Ver guía de fotografías definida por el BANHVI.

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 casas <sup>5</sup>, 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**

- 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

---

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

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

certificaciones ante el BANHVI no debe superar los 30 días naturales desde su emisión.<sup>6</sup>

- 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.<sup>7</sup>
- 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:**

---

<sup>6</sup> 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 remanente para el acceso a la plataforma oficial de consulta de al menos 7 días naturales.

<sup>7</sup> 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 remanente para el acceso a la plataforma oficial de consulta de al menos 7 días naturales.

- a. Nombre y calidades generales.
  - b. Dirección de oficina.
  - c. Datos de contacto (p.e. número de teléfono, facsímil, correo electrónico, entre otros).
  - d. En caso de la empresa constructora adjuntar el historial de obras ejecutadas últimos dos años, incluyendo la ubicación exacta.
  - e. En caso de la empresa constructora y los profesionales involucrados en la construcción de las viviendas, aportar originales de la certificación vigente del CFIA.
  - f. En caso de la empresa constructora y los profesionales involucrados en la construcción de las viviendas, aportar los curriculum vitae correspondientes (actualizados y firmados).
2. Copias de los permisos de construcción de cada vivienda postulada.
3. Disponibilidad individual o colectiva del servicio eléctrico: <sup>8</sup>
- a. Fecha y número de oficio.
  - b. Lista de los números de planos de catastro de cada unidad habitacional.
  - c. Lista de los números de informes registrales de cada unidad habitacional.
  - d. Indicación de vigencia del documento.
  - e. Nombre, puesto y firma de quien otorga la disponibilidad.
4. Disponibilidad individual o colectiva del servicio de agua potable: <sup>9</sup>
- a. Fecha y número de oficio.
  - b. Lista de los números de planos de catastro de cada unidad habitacional.
  - c. Lista de los números de informes registrales de cada unidad habitacional.
  - d. Indicación de vigencia del documento.
  - e. Nombre, puesto y firma de quien otorga la disponibilidad.
  - f. En caso de ASADA se requiere aportar la personería jurídica, y certificación de personería de quien autoriza las disponibilidades. <sup>10</sup>
5. Disponibilidad individual o colectiva de evacuación de aguas residuales: <sup>11 12</sup>
- a. Fecha y número de oficio.
  - b. Lista de los números de planos de catastro de cada unidad habitacional.
  - c. Lista de los números de informes registrales de cada unidad habitacional.

---

<sup>8</sup> Se admiten documentos originales en físico o con firma digital, o bien fotocopiados en donde se visualice la firma original y se encuentre a color.

<sup>9</sup> Se admiten documentos originales en físico o con firma digital, o bien fotocopiados en donde se visualice la firma original y se encuentre a color.

<sup>10</sup> 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 remanente para el acceso a la plataforma oficial de consulta de al menos 7 días naturales.

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

<sup>12</sup> Se admiten documentos originales en físico o con firma digital, o bien fotocopiados en donde se visualice la firma original y se encuentre a color.

- d. Indicación de vigencia del documento.
- e. Nombre, puesto y firma de quien otorga la disponibilidad.
- f. En caso de ASADA se requiere aportar la personería jurídica, y certificación de personería de quien autoriza las disponibilidades.<sup>13</sup>
- g. En caso de uso de PTAR, únicamente se tramitarán las solicitudes de financiamiento de soluciones habitacionales que cumplan lo dispuesto en el artículo 7 del “Reglamento del Programa de Financiamiento para Compra de Grupos de Viviendas Existentes Nuevas”.

6. Informe de mecánica de suelos e infiltración y estabilidad de taludes.<sup>14</sup>

7. Informes sobre calidad de materiales constructivos:<sup>15</sup>

- a. Concreto colado en sitio y premezclado utilizado en elementos estructurales y no estructurales (cimientos, pisos, entrepisos, paredes, columnas, vigas y aceras): resistencia y grosor.
- b. Rellenos y sustituciones de suelo (cimientos, contrapiso y resto del terreno): características del material de relleno (tipificación del material).
- c. La forma en que se deberá realizar el muestreo es el siguiente:<sup>16</sup>
  - i. Las muestras a tomar corresponderán a las viviendas postuladas en cada grupo de casos presentados ante el BANHVI.
  - ii. Todas las pruebas de calidad deberán realizarse en viviendas distintas, distribuidas de forma representativa entre todas las unidades habitacionales postuladas, y efectuadas en momentos distintos de la ejecución de la etapa analizada.
  - iii. La cantidad de pruebas de calidad, por tipo (concreto, rellenos, sustituciones, entre otros), y ubicación (cimientos, contrapiso, paredes, entre otros elementos), será de dos unidades para etapas de proyectos de hasta 10 viviendas, y se incrementará en dos pruebas por cada cinco soluciones habitacionales adicionales o fracción. En el siguiente cuadro se muestran los rangos las pruebas por cantidad de soluciones habitacionales postuladas:

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

<sup>13</sup> 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 remanente para el acceso a la plataforma oficial de consulta de al menos 7 días naturales.

<sup>14</sup> Se debe verificar el cumplimiento de las versiones vigentes del Código Sísmico de Costa Rica, Código de Cimentaciones de Costa Rica, Código Eléctrico de Costa Rica, Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, así como de las directrices técnicas vigentes del SFNV (p.e. Directriz 27-MS-MIVAH, directriz de suelos, entre otros).

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> 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.

<b>21 a 25</b>	10
<b>26 a 30</b>	12
<b>31 a 35</b>	14
<b>36 a 40</b>	16
<b>41 a 45</b>	18
<b>46 a 50</b>	20

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

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, condición física de hojalatería (p.e. herrumbre y orificios), tuberías y accesorios, así como de tubería de salida y cajas de registro.
- 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: <sup>17</sup>

<sup>17</sup> El profesional responsable puede referirse en su análisis a informes y estudios técnicos, que respalden su criterio (p.e mapas de riesgo de la CNE, historial de afectaciones de la municipalidad local, estudio de suelos, registros de precipitación del IMN, estudio de estabilidad de taludes, Código Sísmico de Costa Rica vigente y sus comentarios, entre otros).

- 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 información histórica de la ocurrencia de estas. Finalmente explicar las medidas consideradas a nivel de diseño para mitigar sus efectos.
- d. Otros riesgos: explicar el tipo de riesgo, los registros históricos de las afectaciones, y las medidas consideradas a nivel de diseño para mitigar sus efectos.

10. Informes técnicos utilizados para el análisis de riesgos del profesional responsable.

11. Certificación del profesional responsable sobre el sistema de tratamiento de aguas residuales utilizado: <sup>18</sup>

- a. Descripción del tratamiento de aguas residuales utilizado.
- b. En caso de sistema individual de infiltración, describir el tipo, características y dimensiones de la unidad sedimentadora (tanque séptico), así como el tipo, características y dimensiones de la técnica de infiltración (drenajes). Cualquier otro componente complementario del sistema debe describirse y dimensionarse.
- c. Debe referirse al cumplimiento de los aspectos normados en el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones vigente.
- d. Se deberá presentar un plano mosaico de todos lotes detallando lo siguiente:
  - i. Montaje de linderos del lote.
  - ii. Trazado de huella de vivienda, tanque séptico (o su equivalente), drenajes (o su equivalente).
  - iii. Trazado del retiro constructivo.
  - iv. Todos los componentes deben reflejar su posición real en campo y sus dimensiones reales a escala.
  - v. Indicar las distancias normadas en el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias vigente y otra legislación técnica nacional vigente.

---

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



- vi. Señalar el lote crítico al que disponga de menores dimensiones de área, ancho y fondo, o formas irregulares, que limiten o condicionen la construcción de la vivienda y su sistema de tratamiento de aguas residuales.
12. Certificación del profesional eléctrico sobre el cumplimiento del Código Eléctrico vigente en las viviendas postuladas.
13. Evidencia de la calidad de los materiales sobre la marca, tipo y su calidad, que indique la información y respaldo técnico correspondiente:
- a. Acero de refuerzo y estructural según corresponda.
  - b. Certificación de los materiales para la construcción de la obra gris (bloques, baldosas, concretos, entre otros)
  - c. Diseño de mezclas.
  - d. Madera estructural tratada que cuente con el certificado nacional o internacional según corresponda.
  - e. Pruebas de compactación de terrenos, ubicadas en las terrazas de las viviendas.
  - f. Cable eléctrico.
  - g. Lámina de cubierta de techo.

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

**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	
Contrapiso	Concreto de 175 kg/cm <sup>2</sup> , 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.		

Actividad	Características Vivienda	Verificación	
<b>Entrepiso</b>	En caso de que se use un sistema de pilotes, el material del entrepiso podrá ser de: concreto, madera tratada o fibrocemento.		
<b>Paredes</b>	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.		
<b>Estructura de techo</b>	Madera de primera calidad y tratada: sección mínima 2,5 cm x 7,5 cm.		
	Metálica: puede ser soldada y con protección en los puntos de soldadura, o apernada y protegidos de la oxidación.		
<b>Cubierta</b>	Cubierta y hojalatería de HG #28, con traslape mínimo entre elementos de 15 cm.		
	En caso de viviendas con tope pared-pared, colocar botaguas entre techos.		
<b>Marcos de ventanas</b>	Material: aluminio de chapa, acero inoxidable, hierro galvanizado o madera tratada.		
<b>Marcos de puertas</b>	Material: madera tratada (sección 2,5 cm x 7,5 cm) o perfiles laminados.		
<b>Puertas</b>	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.		
	Llavín de doble paso en puertas exteriores y llavín de pistillo en baño.		
<b>Cielo raso externo</b>	De madera, productos de fibrocemento o gypsum, colocados en aleros y corredores y que garanticen la impermeabilidad.		

Actividad	Características Vivienda	Verificación	
	Emplantillado de hierro galvanizado o madera tratada (sección 2,5 cm x 5,0 cm).		
	Ancho mínimo de aleros de 50 cm adicionales al ancho de la canoa.		
<b>Canoas y bajantes</b>	Material: PVC o HG #28, con soportes cada 60 cm como mínimo.		
	Sección mínima de bajantes de 44 cm <sup>2</sup> , con descarga a caja de registro.		
<b>Tapicheles y precintas</b>	De concreto o fibrocemento en exteriores, que garantice la impermeabilidad y durabilidad.		
<b>Instalación eléctrica</b>	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 conduleta 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 AFCI, Tomas Generales 20Ax1P AFCI, 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: GFCI (El disyuntor o el Tomacorriente).		

Actividad	Características Vivienda	Verificación	
	Dos (2) Electrodo 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.		
<b>Baño</b>	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.		

Actividad	Características Vivienda	Verificación	
	Baño debe contar con iluminación y ventilación natural.		
	Las paredes de la ducha deberán estar impermeabilizadas como mínimo hasta 1,80 m.		
	El desagüe de la ducha y el del lavamanos comparten un cenicero independiente al resto del sistema de aguas residuales.		
<b>Pila de concreto</b>	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.		
<b>Fregadero</b>	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.		
<b>Sistema de agua potable</b>	Tubería de PVC CHS-40 de 12,5 mm (pared gruesa).		
	Tuberías expuestas en hierro galvanizado y solaqueada.		
<b>Sistema de aguas residuales</b>	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.		
<b>Tanque séptico</b>	Capacidad mínima para seis personas, con capacidad de 1200 L.		
<b>Pintura y revestimiento</b>	Paredes externas revestidas con estuco, o con no menos de dos manos de pintura.		
<b>Cielo raso interno</b>	Material de: madera, productos de fibrocemento o gypsum.		

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

<b>Equipamiento urbano y facilidades comunales</b>	<b>Distancia aproximada al proyecto (km)</b>
<b>Servicios de Salud y Cuido</b>	
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 cuidado [nombre del lugar]	[0,0]
Hogar de ancianos [nombre del lugar]	[0,0]
<b>Servicios Educativos</b>	
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]
<b>Facilidades Deportivas</b>	
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]
<b>Otras Facilidades Comunales</b>	
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]



<b>Equipamiento urbano y facilidades comunales</b>	<b>Distancia aproximada al proyecto (km)</b>
<b>Transporte Público</b>	
<b>Parada de buses [nombre de la empresa y del lugar]</b>	[0,0]
<b>Plantel de buses [nombre de la empresa y del lugar]</b>	[0,0]
<b>Estación de servicio de combustible [nombre de la empresa y del lugar]</b>	[0,0]
<b>Facilidades Comerciales Principales e Industria</b>	
<b>Comercio [nombre de la empresa y del lugar]</b>	[0,0]
<b>Supermercado [nombre de la empresa y del lugar]</b>	[0,0]
<b>Centro comercial [nombre de la empresa y del lugar]</b>	[0,0]
<b>Ferretería [nombre de la empresa y del lugar]</b>	[0,0]
<b>[Industrias de la zona]</b>	[0,0]
<b>[Fuentes potenciales de empleos]</b>	[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**

- a. El registro fotográfico tiene como propósito demostrar la calidad del proceso constructivo y garantizar las buenas prácticas constructivas.
- b. Las fotografías deben estar georreferenciadas para determinar a qué vivienda pertenecen.
- c. Se debe aportar el registro fotográfico de cada vivienda, indicando el número de lote.
- d. 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.
- e. La resolución mínima de las fotografías a remitir será de 1024 px x 768 px.
- f. Cada fotografía debe indicar la fecha de toma.

### Fotografías a presentar en viviendas nuevas postuladas

<b>Elemento</b>	<b>Detalle</b>	<b>Cantidad mínima de fotografías</b>
<b>Previo al proceso constructivo</b>	Vista del lote en verde donde se construirá la vivienda, que muestre los linderos de la finca.	1
<b>Cimientos</b>	Vista general de las excavaciones de cimientos, en donde se evidencie la profundidad de la excavación.	2
	Vista general en donde se aprecien la colocación total de los aceros de refuerzo, recubrimientos, empalmes y dobleces.	1
<b>Paredes y columnas</b>	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
<b>Losa de piso</b>	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
<b>Estructura de techo</b>	Vista general de los elementos de unión de la estructura de techo, previo a la colocación de la cubierta.	1
<b>Sistema eléctrico</b>	Vista de empalmes en cajas de registro y rotulación del cableado a instalar.	2
	Vista de instalación del electrodo de puesta a tierra.	
<b>Sistema de tratamiento de aguas servidas</b>	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
<b>Total mínimo de fotografías por vivienda</b>		<b>16</b>

En caso de que se requieran mayor cantidad de fotografías por unidad habitacional, el profesional responsable podrá adicionarlas.

II. Comuníquese a la Contraloría General de la República, para lo que corresponda en cuanto a la disposición 4.9 del informe DFOE-EC-IF-12-2013 "Auditoría de carácter especial sobre la implementación de normativa en materia de fiscalización y control de los proyectos de vivienda en el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)".

**Acuerdo Unánime y Firme.- Publíquese"**

\*\*\*\*\*

16/05/2018

David López Pacheco  
Secretario Junta Directiva

1 vez.—O. C. N° 22931.—Solicitud N° 118637.—( IN2018248924 ).