

# LA GACETA

DIGITAL

Diario Oficial

La Uruca, San José, Costa Rica, viernes 13 de marzo de 2012, n. 72

## BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Resolución GG-RE-0204-2012.—Banco Hipotecario de la Vivienda.—Gerencia General, a las catorce horas del dos de marzo del año dos mil doce.

Considerando que:

- a- La Ley número 8957 del 17 de junio del 2011 regula la “Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación” (sic).
- b- Para la aplicación de dicha legislación se hace necesario emitir las respectivas normas reglamentarias.
- c- El financiamiento, subsidiado o no, que otorga el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, puede estar sometido a disposiciones especiales aplicables a esta organización pública sectorial y necesarias para asegurar que se alcancen sus finalidades y se asegure la solución del problema habitacional del país.
- d- De acuerdo con el artículo 57 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el Banco Hipotecario Nacional para la Vivienda (BANHVI) es la única institución facultada para aprobar las condiciones para el otorgamiento del subsidio del bono familiar de vivienda y de acuerdo con el artículo 65 de la misma legislación, corresponde a esta entidad reglamentar el funcionamiento del Fondo de Subsidios para la Vivienda y lo relativo al bono familiar de vivienda.
- e- Mediante Acuerdo N° 1 de la sesión N° 05-2012 del pasado 26 de enero la Junta Directiva de este Banco aprobó el “Reglamento a la Ley de Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación”, publicado en *La Gaceta* N° 39 del 23 de febrero de 2012.
- f- El artículo 16 del “Reglamento a la Ley de Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación”, establece que la Administración de este Banco procederá a emitir la norma técnica-constructiva necesaria para implementar lo regulado en el artículo 13 del mencionado reglamento, la cual deberá ser consultada previamente con los interesados y publicada en el Diario Oficial *La Gaceta*.

g- La Dirección FOSUVI de este Banco ha preparado la Norma Técnica-Constructiva para implementar la reglamentación que interesa, con el fin de hacer operativo el otorgamiento del beneficio en inmuebles que cumplan con los requerimientos mínimos de habitabilidad, la cual fue puesta en consulta de los interesados y sus observaciones fueron debidamente analizadas.

Por tanto dispone:

Emitir la Norma Técnica-Constructiva señalada en el artículo 16 del Reglamento a la Ley N°8957, Ley de “Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación”, de conformidad con el siguiente texto:

### NORMA TÉCNICA-CONSTRUCTIVA

ARTÍCULO 16 DEL REGLAMENTO A LA LEY N°8957,

LEY DE CREACIÓN DE UN BONO PARA SEGUNDA

VIVIENDA FAMILIAR QUE AUTORIZA EL SUBSIDIO

DEL BONO FAMILIAR EN PRIMERA

Y SEGUNDA EDIFICACIÓN

Para la aplicación de la presente Norma Técnica-Constructiva las condiciones en que se podría otorgar el bono familiar de vivienda integral, establecidas en el artículo 2º de la Ley N° 8957, se tipifican en la forma que se indica a continuación:

- **Caso Tipo 1**: construcción sobre un mismo inmueble de una edificación que soporte dos viviendas destinadas a dos grupos familiares.
- **Caso Tipo 2**: construcción sobre un mismo inmueble y sobre una edificación habitacional existente en él, de una segunda vivienda.
- **Caso Tipo 3**: compra de vivienda en primera o segunda planta, o de edificación de dos niveles cuando se destinen a dos núcleos familiares.

I. De los requisitos previos para la aprobación del subsidio:

A. El terreno en el cual se va a plantear el proyecto habitacional, en cualquiera de las tres modalidades previstas en la Ley, deberá estar catastrado, segregado e inscrito como un inmueble totalmente independiente.

B. Con respecto a los **Casos Tipo 1 y 2**, en donde la solución habitacional implica la construcción de una nueva vivienda, se deberá presentar un certificado de “Uso de Suelo”, extendido por la Municipalidad correspondiente, en donde claramente se especifique:

1. La autorización de la construcción de dos viviendas, en vertical, una sobre otra en un mismo lote.
2. El otorgamiento del permiso de construcción para las edificaciones.

**C.** Si una operación se tramita bajo la modalidad del Caso Tipo 3, y la edificación sujeta a financiamiento requiere adecuaciones con la finalidad de individualizar las viviendas para que cumplan con el requisito de ser completamente independientes en su habitabilidad, se deberá presentar el certificado de “Uso de Suelo” extendido por la Municipalidad correspondiente, en el que claramente se avale la existencia de dos unidades habitacionales en un mismo inmueble.

**D.** Si la solución se va a tramitar en un inmueble ubicado en una zona en donde no existe un colector de aguas negras en operación, se deberá presentar un informe técnico con un análisis hecho por un profesional en ingeniería, que con base en un estudio de la capacidad de infiltración del terreno y considerando el área de cobertura, determine que hay suficiente área para el uso de tanques sépticos y drenajes totalmente independientes, uno para cada vivienda. Si el diseño contempla la construcción de trampas de grasa y tanque séptico, se deberá aplicar el mismo principio de independencia total. En caso que no sea técnicamente viable disponer de dos sistemas independientes, se podrá utilizar la opción de un tanque séptico y drenajes común para las dos soluciones habitacionales, para lo cual los miembros de ambos grupos familiares que habiten el inmueble deberán firmar un acuerdo en el que indiquen que solidariamente asumirán los costos de mantenimiento del sistema; independientemente de la configuración del sistema utilizado, deberá verificarse el cumplimiento de la normativa técnica vigente respecto a Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones.

**E.** Si la solución habitacional se tramitara en una zona donde existe colector de aguas negras en operación, se deberá presentar una nota de la empresa encargada de brindar el servicio (sea Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA), Municipalidad, Asociaciones Administradoras de Acueductos (ASADAS) u otras) en la que se indique:

1. La capacidad del sistema para brindar el servicio adicional.

2. La autorización para la construcción de dos previstas independientes, una en cada casa.

**F.** Nota o carta de la empresa encargada de suministrar el servicio de agua potable (ICAA, Municipalidad o ASADAS, según corresponda) que señale expresamente que existe posibilidad de otorgar un servicio de agua potable totalmente independiente, para cada una de las viviendas que se ubicarían en el mismo inmueble.

**G.** Nota o carta de la empresa proveedora del servicio de energía eléctrica, en donde señale expresamente que hay disponibilidad de otorgar un servicio eléctrico, para cada una de las viviendas en forma totalmente independiente.

## **II. De los servicios de diseño:**

**A.** Casos Tipo 1: se deberá presentar un diseño completo (estructural, arquitectónico, sanitario y eléctrico) de la edificación a construir, junto con su presupuesto detallado, contemplando todas las obras requeridas para concluir satisfactoriamente las soluciones habitacionales. En el presupuesto de obras se debe anotar la siguiente información:

1. Nombre completo de ambos solicitantes beneficiarios.

2. Folio real del inmueble y de plano de catastro de la propiedad en donde se va a llevar a cabo las obras constructivas.

**B. Casos Tipo 2: se deberá presentar el diseño completo (estructural, arquitectónico, sanitario y eléctrico) de la nueva vivienda a construir en segunda planta, pero además, el diseño de las adecuaciones (refuerzos y remodelaciones) que pueda requerir la vivienda existente para poder llevar a cabo con éxito la segunda vivienda. En estos casos, se deberá presentar el presupuesto detallado y completo de toda la obra a realizar, identificando claramente cuales actividades corresponden a la vivienda nueva y cuales son propias de las adecuaciones (que sean estrictamente necesarias) que requiera la vivienda existente.**

**C. Casos Tipo 3: si como resultado del análisis de peritaje de la edificación se concluye sobre la necesidad de mejoras en esta, ya sea para cumplir con las disposiciones del artículo 2º de la Ley N° 8957, en lo que a estos casos corresponda, o para adecuar la edificación a las demás regulaciones de ingeniería y de tipo urbano vigentes, se deberán ejecutar todas las adecuaciones necesarias de previo a someter el caso para revisión y posterior aprobación del BANHVI.**

**El BANHVI no financiará reparaciones, mejoras o ampliaciones, según lo estipula el inciso d) del artículo 6º relativo a planes de inversión del Reglamento a la Ley N° 8957. Todo lo referente a los costos generados por el planteamiento técnico de las mejoras o intervención que se requiera en la edificación, incluyendo los estudios preliminares, planos constructivos, especificaciones técnicas, dirección técnica y presupuesto, entre otros, serán asumidos por parte del vendedor de la edificación.**

**El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) no reconocerá la inversión realizada, únicamente pagará el monto que indique el avalúo que se realice del inmueble.**

**III. De los honorarios por servicios de consultoría de diseño, dirección técnica y fiscalización de inversiones:**

**A. Casos Tipo 1: dada la naturaleza de las obras, se aplicarán las tarifas de honorarios profesionales para obras nuevas establecidas en el Arancel de Servicios Profesionales de Consultoría vigente para Edificaciones del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), en los rubros de estudios preliminares, planos constructivos, especificaciones y dirección técnica; de lo cual devengarán el cincuenta por ciento (50%) según lo establecido para proyectos de interés social.**

**B. Casos Tipo 2: según la naturaleza de las obras, éstas se clasifican dentro de los términos de remodelaciones o ampliaciones, en concordancia con ello, se aplicará lo dispuesto en el Arancel de Servicios Profesionales de Consultoría vigente para Edificaciones del CFIA, en lo que a remodelaciones se refiere, de lo cual devengarán el cincuenta por ciento (50%) según lo establecido para proyectos de interés social.**

**Esta tarifa se reconocerá únicamente para estudios preliminares, planos constructivos, especificaciones técnicas y la dirección técnica, no así, para lo correspondiente a fiscalización de inversión y elaboración de presupuestos, que se registrará por los parámetros establecidos en los casos que actualmente se tramitan ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.**

**C. Casos Tipo 3: se financiarán sólo las adecuaciones en la primera vivienda, que sean esenciales y no puedan ser realizadas con antelación a la postulación y aprobación del trámite del subsidio, para la construcción de la segunda unidad habitacional. El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda financiará únicamente el monto indicado en el avalúo incluido en el peritaje realizado al inmueble.**

#### **IV. De los avalúos o peritajes, según sea el caso:**

**A. Casos Tipo 1:** en relación con el avalúo, se aplicara únicamente la valoración del inmueble de acuerdo a valores de mercado, indicando si la construcción de la edificación es viable en la finca propuesta; el profesional que realice el avalúo deberá referirse a la revisión del documento de uso de suelo emitido por el Municipio respectivo, y exponer su criterio sobre posibles riesgos asociados a la zona o a las edificaciones, del caso que se pretende financiar.

**B. Casos Tipo 2:** dado que las obras van a implicar una construcción sobre una edificación existente, se requiere efectuar un análisis técnico integral en todos los ámbitos (estructural, arquitectónico, eléctrico, mecánico, entre otros), por lo tanto se dispone que en lugar de un avalúo, se realice un peritaje en los términos y disposiciones vigentes establecidas por el CFIA en el Reglamento para la Contratación de Servicios de Peritajes y Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles, y se rinda el informe técnico respectivo.

El profesional que realice el peritaje deberá referirse a la revisión del documento de uso de suelo emitido por el Municipio respectivo, y exponer su criterio sobre posibles riesgos asociados a la zona o a las edificaciones, del caso que se pretende financiar.

**C. Casos Tipo 3:** en virtud que la vivienda a adquirir formaría parte de una edificación existente, ya sea que se ubique en primera o segunda planta, o de que se trate del financiamiento para la compra de la totalidad de la edificación, se requiere un peritaje con el análisis técnico integral en todos los ámbitos (estructural, arquitectónico, eléctrico, mecánico, entre otros).

En estos casos, también se dispone que en el peritaje se considere el avalúo de la propiedad, en los términos y disposiciones vigentes establecidas por el CFIA en el Reglamento para la Contratación de Servicios de Peritajes y Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles, y se rindan los informes técnicos correspondientes; lo anterior para efectos del financiamiento de la operación.

El profesional que realice el peritaje deberá referirse a la revisión del documento de uso de suelo emitido por el Municipio respectivo, y exponer su criterio sobre posibles riesgos asociados a la zona o a las edificaciones, del caso que se pretende financiar.

#### **V. Del monto de las soluciones habitacionales:**

Para efectos de determinar el precio de la solución habitacional en cada caso, se procederá de la siguiente manera:

##### **A. Casos Tipo 1:**

1. En los casos en donde el área de construcción total de ambas viviendas sea igual, se determinará el valor del inmueble (lote) y a este monto, se le suma el presupuesto de obras de las dos viviendas, según el plan de inversión. El resultado se distribuye en partes iguales para cada solución habitacional.

2. En los casos en donde haya diferencia de área de construcción entre las viviendas, se determinará el valor del inmueble (lote), y a este monto, se le suma el presupuesto de obras de las dos viviendas, según el plan de inversión. El resultado se distribuye proporcionalmente al área de construcción de cada una de las viviendas.

3. En todos los casos, el área de construcción se calculará, considerando el perímetro externo de las paredes, incluyendo corredores siempre y cuando se encuentren techados en su totalidad. No se considerarán corredores bajo aleros, ni escaleras como área de construcción.

#### **B. Casos Tipo 2:**

1. Se calcula el área real de construcción mediante la suma del área de la edificación existente, más el área de la nueva vivienda a construir.
2. El cálculo del área real se realizará considerando el área comprendida por el perímetro exterior de las paredes, incluyendo en caso de existir, los corredores siempre y cuando estén techados. En el caso del área de pilas, se considerará únicamente si esta cuenta con paredes al menos en dos de sus lados, y que además se encuentre techada (sin considerar el alero como parte del techo) y cuente con piso en el total de proyección del techo. No se considerarán corredores bajo aleros, ni escaleras como parte del área real para efectos del prorrateo del valor del terreno entre las dos viviendas.
3. Se determina el valor del terreno que proporcionalmente le corresponde a la nueva solución habitacional.
4. El precio total de la solución habitacional se obtiene de la sumatoria del valor proporcional del terreno y el monto de la inversión necesaria para construir la nueva vivienda sobre la vivienda existente.
5. Se aclara que la inversión en la vivienda nueva a construir, comprende tanto el precio de la vivienda propiamente dicha, como la inversión necesaria que no pueda ser realizada con antelación a la postulación y aprobación del caso, a fin de adecuar la vivienda existente para soportar la construcción de la nueva vivienda.

#### **C. Casos Tipo 3:**

1. En los casos en donde se va a adquirir una única vivienda, sea en primera o segunda planta, el valor de la solución que se financiará corresponde al precio de la opción de venta, siempre y cuando haya sido aceptada por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda como un precio razonable.
2. Si se trata de una operación para adquirir una edificación (que comprenda dos viviendas), el monto de la solución se determinará en forma similar a los Casos Tipo 2, en cuanto a que:
  - i. El valor de cada solución habitacional será la suma del valor proporcional del terreno más el valor proporcional de la edificación.
  - ii. El valor del terreno se determinará mediante el correspondiente avalúo a precios de mercado. Una vez determinado el valor del terreno, se asignará a cada solución habitacional el valor proporcional correspondiente, distribuyendo el valor del terreno con base en el área de construcción de cada una de las viviendas.
  - iii. El área real de construcción, se calculará como el área comprendida por el perímetro exterior de las paredes, incluyendo en caso de existir, los corredores siempre y cuando estén techados. En el caso del área de pilas, se considerará únicamente si esta cuenta con paredes

al menos en dos de sus lados, está techada (sin considerar el alero como parte del techo) y cuenta con piso en el total de proyección del techo. No se consideran corredores bajo aleros, ni escaleras como parte del área real para efectos del prorrateo del valor del terreno entre las dos viviendas.

iv. El valor total de la edificación, se determinará mediante el peritaje, este monto se distribuye proporcionalmente con base en el cálculo de áreas efectuadas en el inciso anterior, determinando el valor de cada una de las viviendas a financiar.

3. Si se trata de una operación en donde la edificación requirió de la inversión por parte del propietario de mejoras, reparaciones o ampliaciones, para adecuarla a los requisitos exigidos por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; una vez que la misma haya sido adecuada, el precio de la solución se determinará conforme los puntos i) o ii) del inciso c) del presente artículo.

#### VI. Otras consideraciones que aplican para todos los casos:

- A. Se deberá verificar que la vida útil remanente, determinada mediante la Metodología de valoración de Ross-Heidecke, sea mayor a los 20 años, sin excepción.
- B. Los inmuebles a financiar bajo este programa, no podrán estar en zonas con problemas de suelos inestables o que existan riesgos por deslizamientos, inundaciones, o cualquier otro riesgo que comprometa las estructuras, lo cual se deberá consignar en los informes de justificación de la operación, firmados por el perito valuador que recomiende el inmueble.
- C. Toda solución habitacional que corresponda un caso de Adulto Mayor o para personas con discapacidad, que posee problemas de movilidad autónoma, preferiblemente deberán estar ubicada en el primer nivel.
- D. En núcleos familiares integrados por adultos mayores y/o personas con discapacidad, certificadas por las Autoridades competentes, en los términos que establece el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y que su solución habitacional se ubique en segunda planta, se deberán presentar las adecuaciones necesarias para garantizar el acceso universal a la vivienda para el miembro o miembros del grupo familiar que presenten esa condición.
- E. Además de la adecuación de acceso a la vivienda, toda solución habitacional destinada a un grupo familiar con integrantes en condición de discapacidad o Adultos Mayores, deberá estar acondicionada para satisfacer sus necesidades. En ese sentido, se deberán presentar los documentos técnicos y dictámenes médicos que indiquen cuales son los requerimientos mínimos para la vivienda donde resida dicha persona.
- F. En todos los casos de soluciones habitacionales para Adulto Mayor y personas con discapacidad, se deberán cumplir, complementariamente, todas las disposiciones y demás directrices que tenga emitidas el BANHVI para tales casos.
- G. Viviendas que actualmente estén sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, no serán sujetas de calificar bajo el programa establecido mediante la Ley N°8957. Esos casos, se tramitarán en otros programas con que cuenta el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- H. Se deberá cumplir en todos sus extremos con la normativa vigente respecto a Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad (Ley N° 7600), lo cual deberá estar

**reflejado en los diseños arquitectónicos de las viviendas y así indicarlo el profesional valuador o el perito en el informe respectivo.**

**I. En los demás aspectos no contemplados en esta norma, aplicarán las directrices dictadas por el BANHVI en lo que a la materia se refiere; igualmente, son de acatamiento obligatorio todas las demás normas, reglamentos y leyes vigentes, tanto del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, como la demás normativa de carácter nacional.**

**Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.**

**Comuníquese.—MAE Manuel Párraga Sáenz, Gerente General.—1 vez.—O. C. N° 15640.—Solicitud N°48072.—C-349700.—(IN2012023720).**