

GUIA DE DOCUMENTACIÓN Y PLANOS A PRESENTAR PARA LA ELEGIBILIDAD DE DESARROLLOS HABITACIONALES EN F.H.A

RESOLUCIONES DE JUNTA DIRECTIVA No.18-95, 11-2001, 185-2001, 207-2006, 287-2012

1,2 DOCUMENTOS PARA EXPEDIENTE TÉCNICO (INCLUYE PLANOS)

1 DOCUMENTOS

- 1.1. Licencia Municipal de Urbanización.
- 1.2. Constancia de solicitud para la aprobación del estudio de Impacto Ambiental (Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales).
- 1.3.. Memoria descriptiva del Proyecto.
- 1.4. Forma FHA-SGPV-93-B: Solicitud de Elegibilidad
- 1.5. Forma FHA-DT-3.1. :Descripción de Materiales de la Vivienda y Forma FHA 3-2. (2014-A) Presupuesto de la Obra (De cada tipo de vivienda o apartamento)

2 PLANOS

2.1. PLANOS DE VIVIENDA O EDIFICIO (1 juego de planos impresos, firmados y sellados por el profesional responsable, Colegiado Activo (según especialidad) y 1 copia exacta de los planos en CD formato DWG. En sustitución de la firma digital en CD, presentar nota firmada y sellada por el profesional responsable del contenido de los planos.

- 2.1.1. Planta Amueblada.
- 2.1.2. Planta Acotada, con emplazamiento de la vivienda en el lote Típico.
- 2.1.3. Fachadas y Cortes.
- 2.1.4. Acabados.
- 2.1.5. Detalles
- 2.1.6. Cimentación y muros.
- 2.1.7. Entrepiso y / o techo final
- 2.1.8. Agua potable
- 2.1.9. Drenajes
- 2.1.10. Electricidad
- 2.1.11. Deberá de presentar los precios de venta de los distintos tipos de vivienda que se vayan a construir en el proyecto

2.2. PLANOS DE URBANIZACION (1 juego de planos en CD formato DWG, firmados y sellados por el profesional responsable, Colegiado Activo (según especialidad). En sustitución de la firma digital presentar nota firmada y sellada por el profesional responsable del contenido de los planos.

- 2.2.1. Planta General de distribución de calles, manzanas, lotes o conjuntos, áreas comunes, áreas cedibles, indicando accesos y servidumbres si las hubiere.
- 2.2.2. Geometría y Área de Lotes o Edificio
- 2.2.3. Curvas a nivel.
- 2.2.4. Niveles de Plataformas, rasantes de calles y muros de retención.
- 2.2.5. Secciones típicas de calles -gabaritos- y detalle del pavimento de las mismas.
- 2.2.6. Planta de la red de alcantarillado sanitario y de las obras complementarias.
- 2.2.7. Planta de la red de agua potable y de las obras complementarias.
- 2.2.8. Planta de la red de alcantarillado pluvial y de las obras complementarias.
- 2.2.9. Red de energía eléctrica y alumbrado público.
- 2.2.10. La fuente de abastecimiento de agua potable (pozo mecánico, perfil estratigráfico, prueba de aforo y período de recuperación.)
- 2.2.11. Los análisis químicos bacteriológicos que garanticen la potabilidad del agua.
- 2.2.12. Planos y detalle de Garita y Muro Perimetral
- 2.2.13. Los planos completos de la planta de tratamiento de Aguas Negras, Memoria de Cálculo y Manual de Operación y Mantenimiento, firmados y sellados por el Ingeniero Sanitario o empresa especializada.

3. DOCUMENTOS PARA EXPEDIENTE JURÍDICO

- 3.1. Certificación completa del Registro de la Propiedad correspondiente (reciente no más de 3 meses)
- 3.2. Reglamento de Copropiedad (Cuando Proceda)
- 3.3. Escritura de Constitución de la Empresa que prestará los servicios básicos al proyecto, como distribución de agua, electricidad, limpieza, drenajes, etc.(Cuando proceda)

4. DOCUMENTOS PARA EXPEDIENTE DE LAVADO DE DINERO

- 4.1. Perfil de la Empresa Promotora.
- 4.2. Fuentes de Financiamiento para Capital de Trabajo y Banco que descontará las cédulas.
- 4.3. Copia legalizada de la escritura de constitución de la empresa, sus modificaciones y del nombramiento del representante legal, en las que conste su inscripción en los registros públicos que corresponda. En el caso de personas jurídicas extranjeras, deberán de presentar documentos equivalentes a los indicados en esta literal.
- 4.4. Número de Identificación Tributaria (NIT) (Se solicita la copia del carné.)
- 4.5. Referencias bancarias y comerciales.
- 4.6. Formulario IVE-FHA-01 (Persona o Empresa Individual) o IVE-FHA-02 (Persona Jurídica) y Adendum -PEP-
- 4.7. Fotocopias de los documentos de identificación de los firmantes de la operación (Formulario IVE-FHA-01 o 02)
- 4.8. En caso de ser extranjeros, una fotocopia de su documento de identificación y del documento que acredite su condición migratoria, cuando sea aplicable (pasaporte, tarjeta de visitante, pase especial de viaje)etc.
- 4.9. Fotocopia de un recibo ya sea de agua, luz, teléfono (no celular) u otro servicio similar o documento similar que registre la dirección de la residencia reportada por el o (los) solicitante (s); en el caso de empresa jurídica, el recibo debe registrar la dirección donde se encuentra ésta.
- 4.10. En caso de poseer negocio propio adjuntar, fotocopia de patente de empresa y del formulario de inscripción en la SAT o carné (Persona o Empresa Individual).
- 4.11. Fotocopia de Patente de Sociedad (Persona Jurídica).
- 4.12. Fotocopia de la Patente de Empresa (Persona Jurídica).
- 4.13. Fotocopia del Acuerdo Gubernativo u otro documento similar (en caso de Fundaciones, Iglesias, etc.) en que se autorice su constitución.
- 4.14. Para sociedades u otras Entidades en Formación: Anexar al Formulario IVE-FHA-02 carta de notario que certifique que tiene en proceso la constitución de la sociedad o entidad, en donde se indique, que persona será designada como Representante Legal.
- 4.15. En el plazo de 60 días contados a partir de la apertura de la cuenta, deberá presentarse los documentos indicados.

Cobro por la revisión de planos de proyectos y viviendas

Tipo de Urbanización	Monto
Anteproyecto	Q1,000.00
De 0 a 50 Viviendas	Q1,500.00
De 51 a 200 Viviendas	Q2,000.00
De 201 o más Viviendas	Q2,500.00

Tipo de Vivienda	Monto
1 Nivel	Q1,000.00
2 Niveles	Q1,500.00
Edificios de 3 o más niveles	Q2,000.00

GUÍA PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DE URBANIZACIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES A FHA

1. URBANIZACIÓN

1.1. Planta General de distribución de calles, manzanas, lotes o conjuntos, áreas comunes, áreas cedibles, indicando accesos y servidumbres si las hubiera.

- Localizar e indicar valores de cada una de las áreas del proyecto:
 - Área de Lotes – m2.
 - Área de Calles – m2.
 - Área Verde –m2 (Según FHA debe ser 10% mínimo del área total del proyecto.
 - Áreas Cedibles (Escolar, deportiva, forestal, etc.)_____m2,_____m2.
 - Especificar otras áreas si las hubiere para que cuadren con área total del proyecto.
 - Hacer cuadro resumen de áreas incluyendo su porcentaje con relación al área total del proyecto.
 - Firma de plano por un profesional colegiado activo (Ingeniero Civil o Arquitecto).

1.2. Geometría y Área de Lotes

- Indicar dimensiones y áreas de lotes.
- Indicar nomenclatura de lotes, manzanas, sectores de acuerdo a como serán solicitadas las inspecciones de cada uno de los inmuebles.
- Firmar Plano.

1.3. Curvas de Nivel

- El plano de curvas de nivel de terreno original y completo.
- La separación máxima de las curvas será a cada metro.
- Firmar plano.

1.4. Niveles de Plataformas, rasantes de calles y muros de retención

- Indicar niveles o cotas finales de plataformas y rasantes de calles.
- Indicar zona de relleno.
- Cuando sea necesario construir muros de retención, presentar la memoria de cálculo y plano.
- Firma de plano.

1.5. Secciones Típicas de Calles-Gabaritos y detalles de pavimento de las mismas

- Indicar en las secciones de cada calle: las pendientes, ancho de pistas, ancho de aceras, ancho de arriates, bordillos y localización de tuberías y ductos.
- Detalles del tipo de pavimento, indicando espesores de cada capa, especificaciones y materiales de cada capa.
- Incluir sección (Gabarito) de calle de acceso al proyecto y tipo de pavimento.
- Firma de plano.

1.6. Planta de la Red de Alcantarillado Sanitario y de las Obras Complementarias

- Indicar: pendientes, diámetros de tuberías, distancias entre pozos de visita, simbología, tipo de tuberías, numerar pozos de visita.
- Incluir en planos la línea de descarga a planta de tratamiento o colector municipal según sea el caso.
- Ubicar en plano la planta de tratamiento de aguas negras.
- Dibujar en planta las conexiones domiciliarias.
- Presentar planta y perfiles del drenaje sanitario indicando pendientes, diámetros de tuberías, longitudes entre pozos de visita, rasantes de calles, cotas invert, etc.
- Dibujar en planos los detalles de obras accesorias como: Planta de tratamiento de aguas negras, pozos de visita, pozos de absorción, conexiones domiciliarias.
- La memoria de cálculo de los drenajes cuando sea requerido por FHA (Firmada por el profesional responsable).
- Firmar planos.
- Presentar pruebas de velocidad de infiltración del suelo y cálculos de los pozos, cuando la alternativa sea utilizar pozos de absorción.

1.7. Planta de la Red de Alcantarillado Pluvial y de las Obras Complementarias

- Indicar pendientes, diámetros de tuberías, distancias entre pozos de visita, simbología, tipo de tuberías, numerar pozos de visita.
- Incluir en planos la línea de descarga hasta descarga final o colector municipal según sea el caso.
- Ubicar en plano la descarga final.

- Dibujar en planta las conexiones domiciliarias.
- Presentar planta y perfiles del drenaje pluvial indicando: pendientes, diámetros de tuberías, longitudes entre pozos de visita, rasantes de calles, cotas invert, etc.
- Dibujar en planos los detalles de obras accesorias como: los detalles de la descarga o descargas, pozos de visita, pozos de absorción, conexiones domiciliarias, tragantes de acera, canales con rejilla, etc. La memoria de cálculo de los drenajes cuando sea requerida por FHA (Firmada por el profesional responsable).
- Firma de plano.
- Presentar pruebas de la velocidad de infiltración del suelo y cálculo de pozos de absorción cuando la solución sea utilizar pozos de absorción.

1.8. Planta de la Red de Agua Potable y de las Obras Complementarias

- Indicar diámetros de tuberías, tipos de tuberías, longitudes entre tramos, localización y tipo de válvulas de control, simbología, hidratantes, especificaciones de tubería, conexiones domiciliarias, etc.
- Ubicar en la planta de la red la fuente de abastecimiento (pozo mecánico o interconexión municipal). Tanque elevado, cisterna, caseta de bombeo.
- Dibujar la línea de bombeo desde el pozo o los tranques y de éstos a la red, cuando esto proceda.
- Presentar los planos de las obras que sean necesarios (Tanque elevado, cisterna, caseta de bombeo).
- Dibujar los detalles: conexiones domiciliarias, cajas de registro de válvulas, interconexiones en la red.
- Firma de plano.

1.9. Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

- Localizar en planta los postes en general, REFERENCIADOS A LOS LINDEROS DE LOS LOTES ASI COMO DE LAS ANCLAS O TENSORES DE LOS MISMOS. (Nunca deberán quedar los postes en los frentes de los lotes, sino que en el lindero de estos).
- Localizar las luminarias e indicar el tipo de las mismas así como de los transformadores.
- Dibujar la simbología.
- Firma de Plano.

1.10 Fuente de Abastecimiento de Agua Potable

- Si la Fuente es pozo mecánico:
 - Presentar Perfil Estratigráfico
 - Tablas de Pruebas de aforo.
 - Período de recuperación.
Esta información deberá ser de la empresa que perforó el pozo.
- Si la Fuente es Servicio Municipal:
 - Presentar el acuerdo o autorización municipal de todos los servicios del proyecto.

1.11 Los Análisis Químico Bacteriológicos que garanticen la potabilidad del agua.

- Esto para el caso de que la fuente de abastecimiento sea pozo mecánico.
- Los resultados podrán ser de la Universidad de San Carlos o de un Laboratorio. Particular de reconocida trayectoria (debidamente firmado por el profesional responsable experto en la materia).

1.12 Estudios Específicos

Cuando el proyecto presentado se encuentre cerca de orillas de barranco, ríos u otras condiciones de peligro, el FHA exigirá estudios especiales como:

- Estudios de Estabilidad de taludes.
- Estudios Hidrológicos.
- Estudios de Suelos
- Memorias de diseño y cálculo estructurales.
- Estudios Hidráulicos y / o hidrológicos.
- Estudios Sanitarios.
 - Los estudios deberán estar firmados y sellados por el profesional especializado en la materia.

1.13 Planos Adicionales

- Plano de localización del proyecto (Hoja Tamaño Oficio o Carta).

FORMA FHA-SGPV-93-B

FECHA DE PRESENTACIÓN: _____

1. Proyecto

Nombre del Proyecto: _____
Dirección del Proyecto: _____
Proyecto de Viviendas: _____
No. De Lotes del Proyecto: _____
No. Viviendas a Construir: _____
Proyecto de Edificios: _____
No. de Edificios: _____
No. de Niveles por Edificio: _____
No. de Apartamentos: _____
Tipo de Régimen de Propiedad
Individual: Si: No.:
Copropiedad: Si: No.:
Propiedad Horizontal: Si: No.: Otros: _____
Area Total del Terreno: _____

Proyectos de Vivienda		
ÁREAS DE USO DE SUELO	(M ²)	%
ÁREA DE LOTES		
ÁREA DE CALLES:		
ÁREA VERDE		
ÁREA ESCOLAR:		
ÁREA DEPORTIVA:		
OTRAS AREAS:		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		100%

Proyectos de Edificios		
ÁREAS DE USO DE SUELO	(M ²)	%
ÁREA DE EDIFICIOS (En planta):		
ÁREA DE CALLES:		
ÁREA VERDE		
OTRAS AREAS:		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		100%

Registro de la Propiedad: Finca No.: _____ **Folio:** _____
Libro: _____ **De:** _____

2. Promotor

Persona Individual o Jurídica encargada de administrar el desarrollo del proyecto:
Nombre o Razón Social: _____
Dirección: _____
Dirección de Correo Electrónico: _____
Teléfono: _____
Nombre del Representante Legal: _____
Calidad con que actúa: _____

Firma: _____

3. Representante Legal de las Obras

Persona Individual o Jurídica responsable ante los Deudores Hipotecarios, por los reclamos sobre la construcción y quien emite el Certificado de Garantía.

Nombre o Razón Social: _____
Dirección: _____
Teléfono: _____
Nombre del Representante Legal: _____

Firma: _____

Nombre del Profesional Responsable: _____
(Ing. Civil o Arquitecto; Colegiado Activo)
Colegiado No: _____

NOTA: El Promotor es responsable de la veracidad de los datos aquí presentados. Así mismo, se le ruega notificar a FHA, por cualquier cambio en los mismos. (La revisión del Proyecto se efectuará al cancelar los pagos respectivos).

Forma FHA-DT-3.1

Descripción de Materiales

Proyecto: _____
Dirección: _____
Tipo de Vivienda: _____
Correo Electrónico: _____
Nombre del Promotor: _____
Nombre del Constructor: _____

Las especificaciones generales y especiales, los planos y esta descripción de materiales, forman parte del compromiso contractual del promotor y/o constructor ante el FHA.

INSTRUCCIONES:

Describa los materiales a emplearse en cada renglón: Clase, Tipo, Nombre, Calidad, etc. NO INFORME CANTIDADES.

1 EXCAVACIÓN

1.1. Tipo de Terreno y Carga que admite el Terreno en kg/cm²: _____

2 CIMIENTOS

Cimiento Corrido Losa de Cimentación Zapata Aislada Otros _____

Especificaciones (f'c, fy): _____

3 MUROS

Block Concreto Ladrillo Otros _____

Especificaciones (Resist. Mampostería, f'c): _____

4 TABIQUES

Block Tablayeso Otros _____

Descripción: _____

5 ENTREPISOS Y TECHOS

Concreto Armado Prefabricado Otros _____

Especificaciones (f'c, fy): _____

Aislante (mezclón): _____

Impermeabilizante: _____

6 DRENAJE AGUAS NEGRAS

PVC Cemento Otros _____

Especificaciones (psi, f'c): _____

7 DRENAJE AGUAS PLUVIALES

PVC Cemento Otros _____

Especificaciones (psi, f'c): _____

8 FOSA SEPTICA

Block Concreto Prefabricado Otros _____

9 POZO DE ABSORCION

Si No

9 RED AGUA FRIA

PVC Otros _____

Especificaciones (psi): _____

10 RED AGUA CALIENTE

CPVC Otros _____

Especificaciones (psi): _____

11 PISOS

Cerámico Granito Porcelanato Otros _____

Asentados con: _____

Sobre base de:

Mezclón Concreto Otros _____

Zócalo:

Madera Cerámico Otros _____

12 ENLUCIDOS

Repello Cernido Blanqueado Granceado Otros _____

13 PINTURA

Latex Aceite Otros _____

14 PUERTAS

PVC MDF Madera Metal Otros _____

Chapas tipo: _____

15 VENTANAS Aluminio PVC Metal Otros _____

16 INSTALACIÓN ELÉCTRICA

110 V 220 V

Ductos: PVC Poliducto Ducton Otros _____

Conductores: Alambre Cable Otros _____

Calbre de Conductores: _____

Tomacorrientes e Interruptores y Plafoneras: bticino Otros _____

Tableros (No. De Circuitos y Marca): _____

Timbre: Si No Intercomunicador: Si No

17 ARTEFACTOS SANITARIOS

Incesa Standard Otros _____

Mezcladora para baños: Incesa Standard PriceFister Moen Otros _____

Lavatrastos: Si No Descripción(Material y Medidas): _____

Mezcladora p/ lavatrastos: Incesa Standard PriceFister Moen Otros _____

18 PILA Concreto Plástico Otros _____

19 CLOSETS MDF Madera Otros _____

20 GABINETES MDF Madera Otros _____

21 MODULO DE GRADAS Especificaciones: Concreto Armado Estructura Metálica Otros _____

Acabado Huella y Contrahuella Cerámico Granito Madera Otros _____

(Si este elemento está completamente aislado de la vivienda, describa los materiales a emplearse en cada una de los incisos siguientes)

19 GARAGE

Cimientos: Cimiento Corrido Losa de Cimentación Zapata Aislada Otros _____

Muros y/o Estructura: Block Concreto Metal Otros _____

Techos: Concreto Armado Prefabricado Metal Otros _____

Pisos: Cerámico Granito Concreto Otros _____

Puertas: MDF Madera Metal Otros _____

(Si el garaje esta adosado al muro, formando parte integral de la vivienda, NO LLENE ESTE APARTADO, salvo que se utilizen distintos materiales que en el resto de la edificación)

20 PAVIMENTOS (Aceras, Carrileras, Patios) Concreto Piso Otros _____

21 MUROS PERIMETRALES Block Prefabricado Otros _____

22 JARDINES Grama Tierra Negra Otros _____

23 PARTES NO INCLUIDAS _____

Promotor	Nombre	_____
	Teléfono	_____
	Firma	_____
Profesional Responsable (Ing. Civil o Arquitecto)	Nombre	_____
	Teléfono	_____
	Firma	_____
	No. De Colegiado	_____
Deudor (Casos Aislados)	Nombre	_____
	Teléfono	_____
	Firma	_____

FECHA:

Forma FHA 3-2 (2014-A)

Proyecto: _____
Tipo de vivienda: _____
Dirección: _____
Correo Electrónico: _____
Nombre del Promotor: _____
Nombre del Constructor: _____

PARTIDAS	Cantidad	Unidad	Precio Unit	TOTAL (Q)
1. Excavación				
2. Cimentación				
3. Muros de Carga-Interiores y Exteriores				
4. Muros Interiores o Tabiques				
5. Entrepisos y Techos				
6. Drenaje-Aguas Negras y Aguas Pluviales				
7. Plomería (Red de Tubería, Artefactos, etc.)				
8. Pisos y Relleno de Pisos				
9. Enlucidos				
10. Pintura				
11. Puertas				
12. Ventanas				
13. Instalación Eléctrica				
14. Aparatos y Equipo				
15. Closets				
16. Gabinetes				
17. Acabados Especiales				
18. Gradas				
19. Garage Aislado o Semiaislado				
20. Aceras-Patios y Carrileras				
21. Verjas y Muros Linderos				
22. Nivelación Final Terreno y Jardines				
23. Partes No Incluidas				
COSTOS PARCIALES Y TOTALES				
Costo del Edificio Principal				
Costo de Garage Aislado o Semiaislado				
Costo de Aceras, Patios y Carrileras				
Costo de Verjas y Muros Linderos				
Costo de Nivelación Final y Jardines				
Costo de Partes No Incluidas				
Costo de Todas las Obras de Construcción				

CERTIFICO: Haber calculado el presente presupuesto de acuerdo con los planos, descripción de materiales, precios normales de materiales y mano de obra que rigen actualmente el mercado.

Fecha: Profesional Responsable (Ing. Civil o Arquitecto): Colegiado No.:	_____ _____ _____ Firma:
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La Información indicada se utilizará como referencia del tipo de vivienda.