



Ministerio de la Presidencia



**CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE PROYECTOS DE
VIVIENDAS EN EL MARCO DEL
PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS FAMILIA FELIZ**

FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FONVIVIENDA)

Santo Domingo, Distrito Nacional
República Dominicana
Mayo 2024

INDICE DE CONTENIDO

PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDAS EN EL MARCO DEL..	4
PLAN NACIONAL DE VIVIENDA FAMILIA FELIZ	4
SECCIÓN I: ANTECEDENTES Y LINEAMIENTOS DEL PNVFF/FONVIVIENDA	4
1.1 Objetivos y Alcance.....	4
1.2 Glosario de Términos y Definiciones	4
1.3 Normativa Aplicable	16
1.5 Descripción detallada de los distintos rangos de viviendas	19
1.6 Lineamientos de Construcción Sostenible en el marco del PNVFF	20
SECCIÓN II: PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS Y PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS	20
2.1 Órgano Responsable del Proceso de Selección de proyectos	20
2.2 Costos y presentación de la Propuesta	21
2.3 Presentación de Propuestas.....	21
2.4 Disponibilidad y Adquisición del Documento de Criterios	21
2.5 Conocimiento y Aceptación de los Criterios de Selección de Proyectos de Viviendas en marco del PNVFF.....	21
2.6 Cronograma del Proceso de Selección	22
SECCIÓN III: ASPECTOS A CONSIDERAR PARA LA PROPUESTA DE SELECCIÓN	23
3.1 Esquema de Negocios del FIDEICOMISO FONVIVIENDA y los Fideicomisos de los Desarrolladores/Fideicomitentes cuyos proyectos habitacionales estarán vinculados al PNVFF.....	23
3.2 Selección e Inclusión de los proyectos de vivienda.	23
3.3 Criterios Fundamentales para priorización en la selección de proyectos	24
3.4 Proyectos de vivienda que pueden ser habilitados.	25
SECCIÓN IV: SELECCIÓN DE PROYECTOS, CONDICIONES DE LOS DESARROLLADORES/FIDEICOMITENTES Y DESEMBOLSOS DEL SUBSIDIO-BONO INICIAL FAMILIAR	26
4.1 Fases para la Selección de Proyectos	26
4.2 Habilitación de Proyectos y entrega de listados de familias preseleccionadas.....	29
4.3 Proceso de formalización y desembolsos del Subsidio-Bono Inicial Familiar	30
4.4 Desembolso final definitivo de los recursos del Subsidio-Bono Inicial Familiar.....	33
4.5 Entrega de las viviendas a las familias beneficiarios de los subsidios-bonos	33
4.6 Incumplimiento y restitución de recursos del Subsidio-Bono Inicial.	34
SECCIÓN V: DOCUMENTOS A PRESENTAR.....	35
5.1 Documentaciones Fase 1 – Anteproyecto	35
5.2 Documentaciones Fase 2 – Proyecto	37
5.3 Documentaciones Fase 3 – Ejecución	42



SECCIÓN VI: GUÍA DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS VIVIENDAS SOCIALES Y DE LOS PROYECTOS EN EL MARCO DEL PNVFF.....	43
6.1 Guía de especificaciones técnicas para las Viviendas Sociales dentro del PNVFF	43
6.2 Consejos y pautas para el desarrollo de un proyecto	43
6.4 Densidad de Construcción	45
6.5 Uso de Suelo	45
6.6 Rangos según tipología de vivienda	45
6.7 Infraestructura exterior	46
6.8 Cantidad de sondeos	47
6.9 Especificaciones técnicas de cada una de las Viviendas.....	47
6.10 Infraestructura interna del proyecto y urbanismo.....	52
6.11 Criterios funcionales primeros niveles a ser cumplidos para la Accesibilidad Universal.	57
SECCIÓN VII: GUÍA PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE Y RESILIENTE DE LA VIVIENDA SOCIAL EN EL MARCO DEL PNVFF	60
7.1 Objetivo e incentivos.	60
7.2 Elección del terreno	61
7.3 Diseño sostenible y resiliente	64
7.4 Eficiencia energética.....	68
7.5 Eficiencia en el uso de agua	72
SECCIÓN VIII: GUÍA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROGRESIVAS EN EL MARCO DEL PNVFF	74
8.1 Introducción A La Vivienda Progresiva	74
8.2 Tipos De Viviendas Progresivas	75
SECCIÓN IX: ANEXOS	87
9.1 Anexo I - Formulario de Inscripción Fase 1 – Habilitación.....	87
9.2 Anexo II – Formulario de Registro Fase 2 – Certificación de Cupo.....	90
9.3 Anexo III – Certificado acta de entrega de vivienda satisfactoria	94

PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDAS EN EL MARCO DEL PLAN NACIONAL DE VIVIENDA FAMILIA FELIZ

SECCIÓN I: ANTECEDENTES Y LINEAMIENTOS DEL PNVFF/FONVIVIENDA

1.1 Objetivos y Alcance

El objetivo del presente documento es establecer el conjunto de criterios jurídicos, económicos, técnicos y administrativos, de naturaleza reglamentaria, por el que se fijan los requisitos, exigencias, facultades, derechos y obligaciones de las personas físicas, jurídicas, nacionales o extranjeras, que **deseen participar en el proceso de selección de los Proyectos** que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos señalados por el Fondo Nacional de la Vivienda (en lo adelante, **FONVIVIENDA**) a través de este documento y sus anexos, con el fin de cofinanciar la adquisición de las viviendas que resulten de los mismos, por parte de los beneficiarios del Plan Nacional de Vivienda “Familia Feliz”, (en lo adelante, **PNVFF**).

En el presente documento se definirá la base para la preparación de Propuestas que incluyan las **Credenciales Legales, Técnicas y Financieras** de los Desarrolladores/Fideicomitentes. El Desarrollador/Fideicomitente que omite suministrar alguna parte de la información requerida en el presente documento o presenta información que no se ajuste sustancialmente en todos sus aspectos al mismo, el riesgo estará a su cargo y el resultado podrá ser el rechazo de su Propuesta.

El PNVFF buscará, de manera gradual, promover la construcción de proyectos de vivienda con estándares de sostenibilidad y resiliencia que permitan aumentar la resiliencia a desastres y a los efectos del cambio climático e incentivar el uso eficiente del suelo, la eficiencia energética, el ahorro de agua y la gestión responsable de los residuos en beneficio de la población más vulnerable de la República Dominicana y del medio ambiente.

1.2 Glosario de Términos y Definiciones

A los efectos de este documento de **“Criterios para la Selección de Proyectos de Viviendas en el marco del PNVFF”**, las palabras y expresiones que se inician con letra mayúscula y que se citan a continuación tienen el siguiente significado:

Acuerdo sobre Precios de Viviendas y Entregas: Aplica en la Fase 2 de la selección de un Desarrollador/Fideicomitente de viviendas del **PNVFF**. Documento anexo al Contrato para el Desarrollo de Proyecto Habitacional y para Asignación de Subsidios de Fondo Nacional de la Vivienda, (en lo adelante El Contrato), suscrito entre FONVIVIENDA, el FIDEICOMISO FONVIVIENDA, el Desarrollador/Fideicomitente y el Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente; en el cual se concretizan los precios de ventas de viviendas, los subsidios a aportar por FONVIVIENDA a las familias seleccionadas y el compromiso de entrega de vivienda anual.

Adquisición de Vivienda Nueva: Es la modalidad que permite a la familia adquirir una vivienda nueva en cualquiera de las modalidades definidas, entendiéndose por ésta, aquella que se encuentra en la fase de proyecto, en etapa de preventa, en ejecución, y la que estando terminada no haya sido habitada.

Agentes Autorizados: Personas naturales designadas por los Desarrolladores/Fideicomitentes, como autoridad legal, para realizar en nombre de ellos determinados trámites en el proceso.

Aportes de la familia al Inicial de la Vivienda: Las familias deberán acreditar un aporte mínimo a pagar como inicial que oscila entre los dos y cinco por ciento (2% y 5%) del valor de la vivienda, según tipo de vivienda, de la siguiente manera: para Viviendas VISUB la familia debe acreditar un ahorro mínimo obligatorio que será aportado como inicial del 2% del valor de la vivienda, para las Viviendas VIP un 3.0% del valor de la vivienda y para las Viviendas VIS un 5.0% del valor de la vivienda, este porcentaje puede variar por determinación de FONVIVIENDA.

Áreas Comunes Adicionales: Espacios destinados a uso común por parte de todos los habitantes del residencial dentro del Proyecto. Estos son espacios o estructuras permanentes dedicadas al uso recreativo, deportivo, cultural y/o comunitario, accesibles a todos los residentes del complejo habitacional.

Área Construida: Se entiende como la parte edificada intervenida y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos de la unidad habitacional a vender, incluyendo todas las áreas techadas de uso exclusivo; los muros exteriores exclusivos y la mitad del espesor de los muros exteriores compartidos; así como las áreas en piso, que ocupan las paredes internas de las viviendas; excluyendo áreas y escaleras comunes, parqueos, azoteas de uso común, lockers y áreas de uso exclusivo sin techar.

Anteproyecto: Significa el diseño básico preliminar, esquemas o conjunto de estudios y diseños que elaborarán los Desarrolladores/Fideicomitentes para dar cumplimiento al objeto de la Habilitación "intención de cupo", basado en los Planos Tipo contenidos en el presente Documento.

Autodeclaración de construcción sostenible y resiliente: El presente documento incluye en los Anexos I y II una sección que llamamos de Autodeclaración de construcción sostenible y Resiliente. En el Anexo I, referente a la Fase de Anteproyecto, esta sección permite al Desarrollador/Fideicomitente declarar las medidas no obligatorias de resiliencia, sostenibilidad, eficiencia energética y ahorro de agua que pretende incluir en el proyecto. En el Anexo II, referente a la Fase de Proyecto, esta sección permite al Desarrollador/Fideicomitente declarar las medidas no obligatorias de resiliencia, sostenibilidad, eficiencia energética y ahorro de agua que efectivamente incluyeron en el Proyecto. En la Fase de Ejecución, el equipo de fiscalizadores de FONVIVIENDA verificará si las medidas declaradas en el Anexo II fueron implementadas en la construcción de las VBC.

Bienes: Los objetos de cualquier índole, incluyendo las materias primas, los productos, los equipos, otros objetos en estado sólido, líquido o gaseoso, así como los servicios accesorios al suministro de esos bienes.

Bono ITBIS: Corresponde al Bono de Vivienda de Bajo Costo otorgado por el Estado a través de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) a los adquirentes de primera vivienda de un fideicomiso de vivienda de bajo costo, según se establece en la Ley Núm. 189-11, que se calcula en base al Impuesto sobre

Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) pagado durante el proceso de construcción de los proyectos de viviendas de bajo costo desarrollados bajo la figura del fideicomiso, conforme a lo establecido en la Norma General Núm. 01-2015, modificada por la Norma General Núm. 02-2016, emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), y cualquier modificación posterior que pudiera efectuarse.

Subsidio-Bono Inicial Familiar: Aporte del Estado dominicano en dinero en favor del Beneficiario, por una sola vez, sin cargo de restitución y realizado directamente al Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente como complemento del ahorro para adquirir una vivienda social nueva. Corresponde a un incentivo otorgado a través del **FIDEICOMISO FONVIVIENDA** en favor de los beneficiarios seleccionados de los proyectos impulsados a través de dicho Fideicomiso, asignados porcentualmente según el precio de venta de la vivienda correspondiente.

Subsidio-Bono Tasa: Corresponde a un subsidio mensual por 7 años pagados por el Estado Dominicano a través del **FIDEICOMISO FONVIVIENDA**. Este es otorgado a los Beneficiarios seleccionados de los proyectos a través de las entidades de intermediación financiera participantes del **PNVFF**.

Cambio climático: Conforme lo ha definido la CEPAL: “se denomina cambio climático a la variación global del clima de la Tierra debido a causas naturales, pero principalmente a la acción humana, que se traduce en quema de combustibles fósiles, pérdida de bosques y otras actividades producidas en el ámbito industrial, agrícola y transporte, entre otros, como consecuencia de una retención del calor del Sol en la atmósfera. Esta última característica es conocida como "efecto de invernadero". Entre los gases que producen dicho efecto se encuentran el dióxido de carbono, el óxido nitroso y el metano”.

Carta de aprobación de crédito hipotecario: Se entiende por carta de aprobación de crédito hipotecario, la comunicación formal definitiva emitida por los otorgantes de crédito en la que se refleja el resultado favorable del análisis de riesgo crediticio del o los solicitantes.

Carta de precalificación crédito hipotecario: Se entiende por carta de precalificación de crédito hipotecario, la comunicación formal emitida por los otorgantes de crédito en la que se refleja el resultado favorable preliminar del análisis de riesgo crediticio del o los solicitantes.

Habilitación “Intención de Cupo”: Corresponde a la “Fase 1 – de la Selección de un Proyecto de Viviendas en el marco del **PNVFF**”. Certificación otorgada por **FONVIVIENDA** y suscrita por su director, donde se establece una intención de cupo de un Proyecto de Viviendas evaluado. Esta Certificación es la manifestación formal mediante la cual, y según la documentación aportada por el Desarrollador/Fideicomitente, la Unidad de Gerencia del **FIDEICOMISO FONVIVIENDA** emite concepto favorable de viabilidad del Proyecto para la aplicación del subsidio familiar de vivienda (Bono Inicial Familiar). El certificado de Habilitación se emitirá bajo previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos legales, técnicos y financieros, de acuerdo con el documento “**Criterios para la Selección de Proyectos de Viviendas en el marco del PNVFF**”. Bajo la condición de que posteriormente el Desarrollador/Fideicomitente debe cumplir con las licencias,

permisologías, legalidad empresarial, transparencia fiduciaria y la titularidad del derecho de propiedad del inmueble donde se ejecutará el proyecto, para obtener la Certificación de Cupo en la “Fase 2 - Selección de un Proyecto de Viviendas en el marco del **PNVFF**”.

Certificación de Cupos: Corresponde a la “Fase 2 - Selección de un Proyecto de Viviendas **PNVFF**”. Certificación otorgada por **FONVIVIENDA** y suscrita por su director, donde se indica la elegibilidad de inclusión definitiva del proyecto dentro del PNVFF. Inicia con la definición del proyecto por el Desarrollador/Fideicomitente y culmina con la emisión de la Licencia de Construcción o inicio de obra por el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (en lo adelante, **MIVED**). Se emitirá bajo previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos legales, técnicos y financieros de acuerdo con el documento “**Criterios para la Selección de Proyectos de Viviendas en el marco del PNVFF**”.

Certificado de entrega y/o terminación de obra: Corresponde al documento que acredita el cumplimiento de las condiciones técnicas que le fueron aprobadas al Desarrollador/Fideicomitente en la certificación del proyecto y que fueron las exigidas en el marco del **PNVFF** (Fase 2). Este certificado deberá ser suscrito por el Desarrollador/Fideicomitente e interventor y se enviará a **FONVIVIENDA** para que sea parte de los documentos requeridos para la legalización del subsidio.

Certificación de Asignación del Subsidio-Bono Inicial Familiar: Corresponde al acto administrativo o certificación de asignación de los Subsidios-Bonos, el cual le será notificado a las Familias Beneficiarias de los Subsidios-Bonos. A cada Familia Beneficiaria se le entregará una carta de asignación del Bono en la cual se dará la información sobre el monto, fecha de aprobación, la vigencia, requisitos de aplicación, el municipio y departamento, así como sus obligaciones en el marco del **PNVFF**.

Circular: Aclaración que se emite de oficio para dar respuesta a las consultas planteadas por los Desarrolladores/Fideicomitentes con relación al contenido de los criterios de selección, formularios, anexos u otra comunicación y que se hace de conocimiento de todos los Desarrolladores/Fideicomitentes.

Consortio: Uniones temporales de dos o más empresas que se organizan con el objetivo de aplicar y formar parte del **PNVFF** bajo los términos y condiciones estipulados en un contrato o acuerdo.

Consejo Directivo: El Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA) quedará bajo la responsabilidad de un Consejo Directivo, que es el órgano de máxima autoridad de coordinación y fiscalización del FONVIVIENDA. El Consejo Directivo está integrado de la siguiente manera: a) Ministerio de la Presidencia, quien lo presidirá, b) Ministerio de Hacienda, c) Ministerio de Economía Planificación y Desarrollo (MEPYD), d) Ministerio de Viviendas, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), e) Programa Supérate y f) Director del Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA), con voz, pero sin voto.

Construcción/Ejecución: Corresponde a la Fase 3 y final del Proyecto, la cual se entenderá dada luego de la expedición de las permisologías correspondientes e iniciará con la firma de **El Contrato**. Significa el proceso que comprende todas las actividades necesarias para la ejecución de las obras de ingeniería a desarrollar

relacionadas con los proyectos de vivienda, el cual incluye obtención de recursos, instalación de equipos, ejecución de obras y todas aquellas actividades vinculadas a su finalización.

Consulta: Comunicación escrita, remitida por un Desarrollador/Fideicomitente conforme al procedimiento establecido y recibida por **FONVIVIENDA**, solicitando aclaración, interpretación o modificación sobre aspectos relacionados exclusivamente con los Criterios de selección.

Contrato de Desarrollo de Proyecto Habitacional y para Asignación de Subsidios o "El Contrato": Suscrito en Fase 2 de la selección de un Proyecto de viviendas del **PNVFF**. Documento suscrito entre **FONVIVIENDA**, **FIDEICOMISO FONVIVIENDA**, el Desarrollador/Fideicomitente, y el Fideicomiso de Desarrollador/Fideicomitente, elaborado teniendo en cuenta que el Desarrollador y/o Fideicomitente cumplen con los requerimientos legales, fiduciarios, técnicos, financieros y operativos. Este Contrato se realizará luego de que el Desarrollador/Fideicomitente tenga constituido su Fideicomiso, así como que el Desarrollador/Fideicomitente obtenga la Certificación de Cupo, Certificación de Habilitación o de Proyecto, y posterior a que estos presenten toda la documentación legal, fiduciaria, técnica y financiera necesaria para poder realizar el Proyecto. Dicho Contrato se realizará luego de que **i)** el Desarrollador/Fideicomitente sea habilitado para la asignación de cupos por **FONVIVIENDA**, **ii)** tenga constituido su Fideicomiso y **iii)** haya depositado en ventanilla única de **MIVED** y obtenido número de portal por dicha institución. Posterior a esta firma se le entrega al Desarrollador/Fideicomitente el listado de familias preseleccionadas. Este contrato va a contener también, lo referente a los precios de venta de las viviendas y cronograma de entrega conforme la Etapa anual que corresponda.

Contrato promesa de venta u opción a compra: Documento suscrito entre la fiduciaria en representación del Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente, el Desarrollador/Fideicomitente y el Beneficiario/Comprador, donde el Beneficiario/Comprador establece la voluntad de adquirir la vivienda de bajo costo y el Desarrollador/Fideicomitente la voluntad de venderle a través de su Fideicomiso de Viviendas de Bajo Costo, estableciendo los pagos a plazos y el monto del(los) subsidio-bono(s) que le sea asignado al Beneficiario. También se establece el plazo de entrega de la unidad habitacional y los requisitos a cumplir por el comprador para mantener el subsidio-bono.

Contrato de venta definitiva: Documento suscrito entre la fiduciaria en representación del Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente, el Desarrollador/Fideicomitente (si aplica), el Beneficiario/Comprador y la entidad de intermediación financiera (si aplica), en el cual el Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente se obliga a entregar al Beneficiario/Comprador la vivienda de bajo costo definida en el Contrato Promesa de Venta u Opción a Compra, luego de haber recibido por parte del Beneficiario/Comprador el pago por el valor total de la vivienda o, si aplica, por el saldo realizado a través del préstamo hipotecario que efectuaré la entidad de intermediación financiera del Beneficiario/Comprador.

Credenciales: Documentos que demuestran las calificaciones profesionales y técnicas de un Desarrollador/Fideicomitente, presentados como parte de la Propuesta Técnica y en la forma establecida en el documento Criterios de selección, para ser evaluados y calificados por los peritos.

Cronograma de Actividades: Cronología del presente proceso de “*Criterios para la Selección de Proyectos de Viviendas en el marco del PNVFF*”.

Criterios para la selección de Proyectos de vivienda en el marco del PNVFF: Documento aprobado por el Consejo Directivo de FONVIVIENDA y que hace parte integral del Reglamento Operativo al cual los Desarrolladores/Fideicomitentes de Viviendas deben acogerse para tener capacidad legal, técnica y financiera para llevar a cabo sus referidos. Tiene como objetivo establecer el conjunto de criterios jurídicos, económicos, técnicos y administrativos, de naturaleza reglamentaria, por el que se fijan los requisitos, exigencias, facultades, derechos y obligaciones de las personas físicas, jurídicas, nacionales o extranjeras, que deseen participar en el proceso de selección de los Proyectos para ser habilitados y certificados para la inclusión de viviendas en el PNVFF.

Desarrollador: Es la persona física o jurídica que formula un proyecto que cumple con los criterios de selección establecidos en los “*Criterios para la Selección de Proyectos de Viviendas en el marco del PNVFF*”, para la ejecución y venta de cada Proyecto Seleccionado. Este Desarrollador/Fideicomitente cuenta con la capacidad legal, operativa, técnica y financiera para el desarrollo de los proyectos en el marco del PNVFF.

Desarrollador y/o Fideicomitente habilitado: Corresponde a la persona física o jurídica a quien se le certifica como habilitado, cumple con los requisitos estipulados en el presente documento y es el responsable directo del desarrollo del proyecto habilitado en el marco del PNVFF.

Desindexación: Es la anulación de la indexación.

Entidades de intermediación financiera: Son las entidades financieras reguladas y autorizadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SIB), facultadas para realizar operaciones de captación de ahorros y colocación de créditos, conformada por: las asociaciones de ahorros y préstamos; bancos múltiples; bancos de ahorro y crédito; corporaciones de crédito; entidades públicas y mixtas, así como, las cooperativas de ahorro y crédito que son reguladas y supervisadas por la entidad competente para realizar operaciones de captación de ahorros y colocación de créditos. El MINPRE y FONVIVIENDA, definirán los procedimientos particulares para la vinculación de estas en el PNVFF.

Estado: Se refiere al Estado dominicano.

Etapas: Es el lapso en que se divide el desarrollo del Proyecto. El Contrato establece las Etapas en las que se va a efectuar el desarrollo del Proyecto para garantizar las entregas de las viviendas en el período de tiempo estipulado en dicho documento.

Fases: Flujo de procesos dividido en tres, en el que el Desarrollador/Fideicomitente viabiliza toda la documentación legal, fiduciaria, técnica y financiera necesaria para poder realizarse el Proyecto de conformidad con los requerimientos establecidos en el documento de “*Criterios para la Selección de Proyectos de Viviendas en el marco del PNVFF*” hasta su finalización con la ejecución y entrega de las viviendas del proyecto seleccionado.

Familias: Son aquellas conformadas por una o más personas que integren el mismo grupo familiar, incluidos los cónyuges y las uniones maritales de hecho y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil. Para participar en el **PNVFF**, las familias deben carecer de recursos suficientes para adquirir su primera vivienda, y estará limitado a que sus ingresos totales mensuales sean inferiores al equivalente a cinco (5) salarios mínimos cotizables (SM).

Familias solicitantes: Son aquellas que han completado en forma adecuada la solicitud para vincularse al **PNVFF** y sus beneficios.

Familias preseleccionadas: Son aquellas solicitantes que han cumplido con los requisitos del **PNVFF** y a las cuales se les ha sugerido un proyecto.

Familias seleccionadas: Son aquellas que pasaron el proceso de precalificación ante la Entidad de intermediación financiera, vinculación con el Desarrollador/Fideicomitente y que quedan habilitadas para la asignación de los subsidios. En todo caso las Familias deben mantener las condiciones y requisitos para acceder al **PNVFF**, desde la entrega de la información al establecimiento de crédito para precalificación, hasta la asignación del Subsidio-Bono y la firma del contrato de Venta Definitiva de adquisición de la vivienda. En consecuencia, será responsabilidad de las familias informar al establecimiento de crédito o a **FONVIVIENDA** cualquier hecho que modifique de alguna manera las condiciones que le permiten ser beneficiario del **PNVFF**.

Familias Beneficiarias de los Subsidios-Bonos. Son aquellas que hayan cumplido con todos los requisitos establecidos en el **PNVFF** y que esté incluida en los actos administrativos de asignación del subsidio por parte de **FONVIVIENDA**.

Experiencia Específica: Es la experiencia del Desarrollador con relación a la cantidad de viviendas y metros cuadrados desarrollados en proyectos inmobiliarios que el Desarrollador/Fideicomitente ha construido y/o comercializado.

Fideicomiso: Corresponde a una figura jurídica expresada en un contrato o acto constitutivo, cuyo fundamento está basado en una relación de confianza y voluntad mutua entre el fideicomitente y el gestor fiduciario, mediante el cual este último administra fielmente el patrimonio fideicomitado a favor de un fideicomisario o beneficiario, en estricto apego a las instrucciones estipuladas en el acto constitutivo que da origen al mismo, al amparo de la Ley Núm. 189-11.

Fideicomiso Público: Es aquel fideicomiso constituido por el Estado o cualquier entidad de Derecho Público con respecto a bienes o derechos que formen parte de su patrimonio o con el objetivo de gestionar, implementar o ejecutar obras o proyectos de interés colectivo.

Fideicomitente: Corresponde a la(s) persona(s) física(s) o jurídica(s) que transfiere(n) derechos de propiedad u otros derechos reales o personales al(los) gestor(es) fiduciario(s) para la constitución del fideicomiso.

Fideicomiso del (de los) Desarrollador(es)/Fideicomitente(s): Es el fideicomiso de construcción de viviendas de bajo costo a ser constituidos por los Desarrolladores/Fideicomitentes conforme a los artículos 129 y siguientes de la Ley Núm. 189-11 para llevar a cabo los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, los cuales se encontrarán vinculados al **PNVFF**. Este fideicomiso podrá estar conformado por personas físicas o jurídicas en calidad de inversionista(s), Desarrollador(es), constructor(es), aportante(s) de inmueble(s), entre otras, quienes para los fines del **FIDEICOMISO FONVIVIENDA** se denominan el(los) Desarrollador(es).

Fideicomisario: Corresponde a la(s) persona(s) física(s) que se beneficia del **FIDEICOMISO FONVIVIENDA**, en este caso particular es el propio Fideicomitente y el Estado dominicano, que actuará a través del Ministerio de la Presidencia (MINPRE).

FIDEICOMISO FONVIVIENDA: Fideicomiso que se instaura a través del Contrato constitutivo que crea el Fideicomiso del Fondo Nacional de la Vivienda, suscrito entre el Estado dominicano debidamente representado por el Ministerio de la Presidencia (MINPRE) y Fiduciaria Reservas, S.A., mediante el cual se constituye un fideicomiso público e irrevocable, de administración y fuente de pago para cumplir con los objetivos de **FONVIVIENDA** y el **PNVFF**.

Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y Desarrollo Inmobiliario: Es la modalidad mediante la cual un fideicomitente transfiere activos o derechos para la constitución de un patrimonio autónomo e independiente, a fin de que el fiduciario realice gestiones administrativas y legales, asociadas con la adquisición de bienes inmuebles, su administración, explotación, preservación y el desarrollo de proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño, ejecución, venta o arrendamiento, en provecho de los fideicomisarios o Beneficiarios, en sujeción a lo establecido tanto en el acto constitutivo como en el artículo 58 de la Ley Núm. 189-11.

Fiduciaria del Desarrollador/Fideicomitente: Es la entidad fiduciaria seleccionada por el Desarrollador, en calidad de Fideicomitente, para la administración del Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente.

FONVIVIENDA: Entidad creada mediante Decreto Núm. 191-21 adscrita al Ministerio de la Presidencia, con el objeto de consolidar y ejecutar las políticas en materia de vivienda sostenible y de interés social, así como, administrar, estructurar y canalizar los recursos, contribuciones y aportes financieros destinados a las mismas, con desconcentración territorial, bajo el esquema de Fideicomiso Ley Núm. 189-11, el cual es responsable de la dirección y otorgamiento de los subsidios del Plan Nacional de Viviendas Familias Feliz, como también de la viabilización, evaluación y acreditación de los procesos de Selección de Proyectos Familia Feliz.

Habilitado: Intención de cupo por parte de un Desarrollador/Fideicomitente a quien **FONVIVIENDA** certifica como seleccionado para que los adquirentes de las viviendas del proyecto en cuestión reciban los beneficios de los subsidios del **PNVFF**.

Índice de Costos Directos de la Construcción de Vivienda (ICDV): Indicador establecido por la Oficina Nacional de Estadísticas de la República Dominicana que mide la variación de los precios de los insumos de construcción

de vivienda, y que será usado en caso de que los Desarrolladores/Fideicomitentes seleccionados deban ajustar el valor de venta de las viviendas.

Indexación: Es la técnica para ajustar pagos de ingresos mediante un índice de precios oficial, para mantener el poder adquisitivo del público luego de la inflación.

Infraestructura Exterior: Se refiere a los servicios básicos de infraestructura vial, hidrosanitaria y eléctrica perimetral y cercana al Proyecto habitacional.

Infraestructura Interna: Se refiere a los servicios de infraestructura vial, hidrosanitaria y eléctrica en el interior del Proyecto habitacional.

Ingreso Mensual Familiar: El ingreso familiar (también denominado ingreso de la familia) es la totalidad de las ganancias o ingresos que tiene una familia (titular y co-titular). Al hablar de totalidad se incluye el salario, los ingresos extraordinarios e incluso las ganancias que se obtienen en forma de especie.

Máster Plan del Proyecto: Significa el Plan Maestro para desarrollar un Proyecto en un Terreno Habitacional, a ser presentado por el Desarrollador/Fideicomitente en su Propuesta Técnica para el presente procedimiento de selección.

Obras: Son los trabajos relacionados con la construcción, reconstrucción, demolición, reparación o renovación de edificios, vialidad, transporte, estructuras o instalaciones, sistemas de alcantarillas y sanitarios en general, la preparación del terreno, la excavación, la edificación, la provisión e instalación de equipo fijo, la decoración y el acabado, y los servicios accesorios a esos trabajos, como la perforación, la labor topográfica, la fotografía por satélite, los estudios sísmicos y otros servicios similares estipulados en **El Contrato**, así como todos los requeridos por las normativas y leyes nacionales al momento de la Selección para el Proyecto propuesto.

Patrimonio Fideicomitado: El patrimonio fideicomitado está constituido por los bienes o derechos, de naturaleza mobiliaria o inmobiliaria, corporal o incorporeal, transferidos para la constitución de un fideicomiso y por los frutos que éstos generen. El patrimonio fideicomitado es distinto al patrimonio del fideicomitente, del fiduciario, del fideicomisario o beneficiario o de cualquier otro patrimonio fideicomitado administrado por el fiduciario.

Plan Nacional de Viviendas Familia Feliz o PNVFF: es un programa desarrollado mediante un proceso de alianza Público-Privada, con el fin de brindar a las Familias Beneficiarias la accesibilidad a la vivienda digna y propia, dirigido a las familias dominicanas de segmentos sociales vulnerables y cuyos ingresos toques mensuales asciendan a 5 SM. El Estado apoya a los ciudadanos seleccionados con recursos que le permiten el acceso a la vivienda mediante varios subsidios: Subsidio-Bono Inicial (según el precio de venta de la Vivienda) y Subsidio-Bono Tasa, que corresponde a pagos mensuales sobre la cuota del crédito hipotecario de la vivienda, por siete (7) años.

Plan de Ejecución del Proyecto: Documento presentado por el Desarrollador, contentivo del marco lógico de ejecución del Proyecto, así como su Plan de Ventas y Mercadeo.

Planificación Anual del Proyecto: Es la preparación anual de todo lo que conlleva la ejecución y materialización de la Etapa del Proyecto.

Plazo de Ejecución del Proyecto: Se refiere al número máximo de meses de ejecución del Proyecto a ser construido por el Desarrollador/Fideicomitente hasta la terminación del cien por ciento (100%) de las viviendas certificadas anualmente. Este plazo está establecido en la planificación de la Etapa, establecida en **El Contrato** donde el Desarrollador/Fideicomitente presenta unidades requeridas (cupos) para periodo anual establecido. El plazo de ejecución no podrá ser mayor a la vigencia estipulada en el Acto o Contrato Constitutivo de Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente.

Propuesta: Se refiere al conjunto de especificaciones, detalles, planos, perspectivas, esquemas y plan económico de un proyecto, a ser presentado por el Desarrollador, según se dispone en el presente proceso.

Proyecto: Se refiere indistintamente a cada plan detallado de vivienda de bajo costo que será desarrollado por parte de los Desarrolladores, a través de sus Fideicomisos de viviendas de bajo costo.

Recursos Propios: Se refiere al dinero que posee el Desarrollador/Fideicomitente para ponerlos a disposición de la ejecución del proyecto a través de su Fideicomiso, constituido para tales fines.

Reglamento Operativo de FONVIVIENDA: Significa el conjunto de disposiciones, procedimientos y formalidades que enmarcan las actuaciones de **FONVIVIENDA**, del Fideicomiso Fonvivienda, del **PNVFF** y de aquellos que participen de forma integral y que sean aprobados por el Consejo Directivo de **FONVIVIENDA** y su Fideicomiso.

Representante Legal: Persona física o jurídica acreditada como tal por el Desarrollador/Fideicomitente.

Riesgos de Desastres Hidrometeorológicos: Un peligro causado por la ocurrencia, movimiento y distribución de agua dulce superficial y subterránea y agua salada. Estos peligros están vinculados al ciclo del agua y, por lo tanto, pueden verse afectados por las actividades humanas y los procesos meteoroclimáticos. Los tipos y niveles de riesgos en República Dominicana son: Inundación urbana (alto), inundación fluvial (alto), desprendimiento de tierras (alto) e inundación costera (alto).

Riesgos de Desastres Meteorológico-Climatológico: Un peligro causado por condiciones climáticas y atmosféricas extremas. Los peligros meteorológicos varían de horas a días, e influyen en la micro y meso escala. Los peligros climatológicos son procesos de meso a macro escala que van desde la variabilidad climática intraestacional hasta la multidecenal. Los tipos y niveles de riesgos en República Dominicana son: huracán (alto), escasez de agua (medio), calor extremo (medio) e incendio forestal (medio).

Riesgos de Desastres Geofísicos: Estos procesos se originan dentro de la Tierra. No están muy influenciados por las variables climáticas o las acciones humanas, y típicamente el rango de su período de retorno abarca

muchos siglos. Los tipos y niveles de riesgo en República Dominicana son: terremoto (medio), tsunami (bajo) y erupción volcánica (sin datos).

Salario Mínimo Pequeñas Empresas (SM): Retribuciones mensuales consideradas para el ingreso familiar de las familias solicitantes.

Soluciones de Vivienda: Es el conjunto de operaciones que permite a una familia disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro.

Subsidio-Bono Inicial Familiar: Aporte del Estado dominicano en dinero, por una sola vez, sin cargo de restitución, como complemento del ahorro para adquirir una vivienda nueva de interés social. Es un incentivo otorgado a través de **FONVIVIENDA** a las familias beneficiarias seleccionadas de los proyectos impulsados por el **PNVFF**, según montos fijos correspondientes al tipo de vivienda estipulado por el precio de venta. **FONVIVIENDA** expedirá un acto administrativo de asignación de los Bonos, el cual les será notificado a las Familias Beneficiarias de los Subsidios-Bonos.

Subsidio-Bono Tasa: Corresponde a un subsidio mensual fijo por siete (7) años estipulado según el tipo de vivienda, el cual es pagado por el Estado dominicano a través de **FONVIVIENDA**, sobre la cuota del crédito hipotecario que corresponda a cada Familia Beneficiaria de los Subsidios-Bonos

Supervisor: Personal de la Unidad de Gerencia del **FIDEICOMISO FONVIVIENDA** que trabaja para fiscalizar el desarrollo de las obras del proyecto conforme al diseño, planos, tiempo de ejecución, presupuesto y especificaciones técnicas y de construcción, a fin de asegurar la correcta ejecución de las obras de construcción conforme el máster plan aprobado para obtener la Certificación del Proyecto. Este Supervisor será el encargado de expedir el “Certificado de entrega y/o terminación de obra”

Terreno Urbanizado: Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos conforme a la normatividad urbanística de cada municipio.

Unidad de Gerencia del FIDEICOMISO FONVIVIENDA: Corresponde a la Unidad Auxiliar del Consejo Directivo, la cual estará a cargo del director de **FONVIVIENDA** y tendrá como objetivo asesorarle en la toma de decisiones sobre los asuntos que el mismo le encomiende, así como estará encargada de todas las funciones de ejecución técnica, operativa, legal y financiera del **FIDEICOMISO FONVIVIENDA**. Como también será la Encargada y la responsable de la Evaluación, Selección y supervisión de la ejecución de los Proyectos de viviendas al que se refiere el presente documento

Vivienda: Es una unidad habitacional de tipología multipisos (apartamentos), viviendas unifamiliares y tipo dúplex.

Vivienda de Bajo Costo (VBC): Vivienda que cumple con lo establecido en los artículos 129 y siguientes de la Ley Núm. 189-11 y sus modificaciones y reglamentación complementaria.

Viviendas Sociales (VS): una solución habitacional para familias de ingresos medios y bajos cuyo valor de venta se estipulará hasta 70% del costo tope de las viviendas de bajo costo (VBC). Pueden ser viviendas unifamiliares o multifamiliares y presentarse propuestas de viviendas de carácter progresivo. Son clasificadas en los tipos siguientes: Vivienda Subsidiada (VISUB) – Tipo 1, Viviendas de Interés Prioritario (VIP)- Tipo 2 y Vivienda de Interés Social (VIS)-Tipo 3.

Vivienda Subsidiada (VISUB)- Tipo 1: Es aquella solución habitacional cuyo valor de venta se estipulará hasta el **37%** del costo tope de las viviendas de bajo costo (VBC), el cual será indexado anualmente acorde con las estipulaciones de la Ley Núm. 189-11 y el Decreto Núm. 191-21, dirigida a beneficiar a familias que tengan ingresos mensuales de hasta **2.70 Salarios Mínimos -SM**.

Viviendas de Interés Prioritario (VIP) – Tipo 2: Es aquella solución habitacional cuyo valor de venta se estipulará **hasta el 50%** del costo tope de las viviendas de bajo costo (VBC), dirigida a beneficiar a familias que tengan ingresos mensuales de hasta **4.00 Salarios Mínimos - SM**.

Vivienda de Interés Social (VIS) – Tipo 3: Es aquella solución habitacional cuyo valor de venta se estipulará **hasta el 70%** del costo tope de las viviendas de bajo costo (VBC), el cual será indexado anualmente acorde con las estipulaciones de la Ley Núm. 189-11 y el Decreto Núm. 191-21, dirigida a beneficiar a familias que tengan ingresos mensuales de hasta **5.50 Salarios Mínimos - SM**.

Vivienda Progresiva: Toda aquella unidad que, partiendo de un núcleo básico que permita su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, pueda crecer y/o mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva hasta alcanzar una superficie adecuada a las necesidades del tamaño y crecimiento de la familia.

Vivienda sostenible: El *World Green Building Council* (World GBC) define un edificio sostenible como “un edificio que, en su diseño, construcción u operación, reduce o elimina los impactos negativos y puede crear impactos positivos en nuestro clima y entorno natural. Los edificios sostenibles preservan valiosos recursos naturales y mejoran nuestra calidad de vida”. En este sentido, una vivienda sostenible: (i) Utiliza de forma eficiente la energía, el agua y otros recursos naturales; (ii) Utiliza energía renovable, como la energía solar; (iii) Utiliza materiales no tóxicos, éticos y sostenibles; (iv) Reduce, reutiliza y recicla materiales y residuos; y (v) Considera el medio ambiente y la calidad de vida de los habitantes durante el proyecto, construcción y operación.

Vivienda resiliente: Una vivienda resiliente es aquella que tiene la capacidad de resistir, recuperarse y adaptarse ante condiciones adversas del cambio climático o desastres naturales. Para eso, los proyectos de vivienda deben: (i) Analizar los posibles riesgos de desastres y efectos del cambio climático como inundaciones, tormentas, deslizamientos, aumento del nivel del mar, terremotos, calor extremo, entre otros; (ii) Minimizar la exposición a las amenazas que impone cada riesgo; (iii) Planificar, diseñar, construir,

operar y mantener los Proyectos de forma a reducir la vulnerabilidad frente a dichas amenazas y riesgos, e (iv) Incluir mecanismos de alerta temprana y un plan de acción en caso de emergencia.

Viviendas Vinculadas: Son aquellas viviendas sociales del Proyecto que se encuentren adscritas al **PNVFF** mediante **El Contrato** realizado entre el **FIDEICOMISO FONVIVIENDA, FONVIVIENDA**, el Desarrollador/Fideicomitente y su Fiduciaria, entre otros que puedan involucrarse en el acto constitutivo del Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente.

1.3 Normativa Aplicable

Todos los documentos que integran el Acuerdo serán considerados como recíprocamente explicativos. Para la aplicación de la norma, su interpretación o resolución de conflictos o controversias, se seguirá el siguiente orden de prelación:

1. La Constitución de la República Dominicana;
2. Ley No. 675 del 14 de agosto de 1944 sobre urbanización, ornato público y construcciones y sus modificaciones;
3. Ley No.687-82 sobre la creación de un sistema de reglamentación de ingeniería, arquitectura y ramas afines, y sus modificaciones;
4. Ley Núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, de fecha 16 de julio de 2011 y sus posteriores reglamentaciones y modificaciones;
5. Decreto Núm. 359-12, que crea el Reglamento para la Acreditación de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, de fecha 16 de julio de 2012.
6. Ley General sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales No. 64-00, del 18 de agosto del 2000,
7. Ley No. 57-07 sobre Incentivo al Desarrollo de Fuentes Renovables de Energía y de sus Regímenes Especiales;
8. Ley Núm. 5-13 sobre discapacidad en la República Dominicana que instaura la Accesibilidad Universal, del 15 de enero del 2013 y su Reglamento de aplicación creado mediante Decreto Núm. 363-16, de fecha 2 de diciembre del 2016;
9. Ley Núm. 155-17 contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo que busca sustituir y derogar la Ley Núm.72-02, sobre el lavado de activos provenientes del tráfico ilícito de drogas, del 7 de junio de 2002, de fecha 1 de junio de 2017;
10. Decreto Núm. 268-15 que modifica el Decreto Núm. 359-12, establece el Reglamento para la Acreditación de Viviendas de Bajo Costo, de fecha 18 de septiembre del 2015;
11. Decreto Núm. 191-21, del 22 de marzo del año 2021, que crea el Fondo Nacional de la Vivienda (**FONVIVIENDA**);
12. Normativas y Reglamentos aplicables del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).
13. Normativas y Reglamentos aplicables del Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED).
14. Requerimientos unificados MOPC Ventanilla Única para la solicitud de permisos y autorizaciones para la construcción de proyectos de viviendas de bajo costo.
15. NORDOM Núm. 779 - Accesibilidad Al Medio Físico - Criterios Y Requisitos Generales Para Un Diseño Universal.

16. El presente documento denominado “**Criterios para la Selección de Proyectos de Viviendas en el marco del PNVFF**” elaborado por **FONVIVIENDA**, así como sus enmiendas, adoptadas por el Consejo Directivo de **FONVIVIENDA**.
17. Las Circulares, subsanaciones, Notas Aclaratorias o Informativas;
18. Las Credenciales de los Desarrolladores/Fideicomitentes;
19. Normativas aplicables para la aprobación de construcción de proyectos de vivienda en República Dominicana;
20. Las Propuestas Legales, Técnicas y Económicas.
21. Habilitación “intención de cupo”, la certificación del Proyecto, el Contrato de Desarrollo de Proyecto Habitacional y para Asignación de Subsidios (en lo adelante, “**El Contrato**”) y el Acuerdo Anual de Precio de Ventas de Viviendas y Entregas.
22. Guías de recomendaciones y especificaciones técnicas de las viviendas sociales
23. Ley No. 160-21 que crea el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED). G. O. No. 11028 del 3 de agosto 2021.
24. El contrato del Fideicomiso del Fondo Nacional de La Vivienda y sus adendas
25. El Reglamento Operativo de Fonvivienda
26. Las actas del Consejo Directivo de Fonvivienda.

1.4 Definición de Plan Nacional de Viviendas Familia Feliz (PNVFF) y Alcances

El **PNVFF** es una iniciativa del Estado dominicano representado por el Ministerio de la Presidencia (**MINPRE**), desarrollada con el objetivo de implementar un sistema integral con instituciones públicas y privadas para la generación de soluciones de vivienda, creando así una sinergia integral con el objetivo de lograr seguridad, salud, calidad de vida y bienestar familiar mediante el acceso a una vivienda digna, siendo esto un derecho constitucional y que busca apoyar a las familias de bajos y medios ingresos de República Dominicana a la compra de su primera vivienda, garantizando que estas familias tengan el acceso a una solución habitacional con los principales servicios básicos, áreas comerciales, de recreación, entre otras facilidades.

Tiene como objetivo impulsar la capacidad de pago a los sectores de bajo o escasos recursos que opten por obtener una vivienda mediante instrumentos cooperativos, solidarios o ayuda mutua a través de formas innovadoras, donde confluyan recursos públicos y privados con la finalidad de alcanzar una mayor producción de viviendas de interés social y financiamiento asequible para la adquisición de vivienda digna, terrenos con servicios y viviendas progresivas, que sean resilientes a los riesgos de desastres, y sostenibles para mitigar los efectos del cambio climático, buscando la eficiencia energética, el ahorro de agua y la gestión responsable de los residuos, preservando los recursos naturales, para atender las necesidades particulares de cada familia dominicana.

Este **PNVFF** crea las condiciones para la inclusión de las clases de menores recursos económicos a la bancarización, así como el acceso al mercado de las viviendas, para que puedan aplicar a los financiamientos.

Como eje central del **PNVFF**, se define la ejecución de estrategias o programas que tendrán cobertura nacional a toda la población y que serán impulsados por un órgano de soporte a las estrategias de accesibilidad a la

vivienda, de conformidad con el Decreto Núm. 191-21 que crea el Fondo Nacional de la Vivienda (**FONVIVIENDA**).

El Estado dominicano a través de **FONVIVIENDA**, facilitará a los ciudadanos seleccionados los recursos que permitirán el acceso a la vivienda mediante un subsidio al pago inicial (Subsidio-Bono Inicial Familiar) así como también un subsidio a los pagos mensuales de la cuota del crédito hipotecario de la vivienda (Subsidio-Bono Tasa) y/o las modificaciones a los mismos que en el futuro se dispongan.

Este plan se desarrollará mediante un proceso de Alianza Público-Privada (APP), en el que las construcciones la ejecutarán los Desarrolladores/Fideicomitentes de viviendas del sector privado y el préstamo hipotecario de las viviendas por parte de Entidades de intermediación financiera de acuerdo con la definición del capítulo anterior.

Los proyectos del **PNVFF** podrán desarrollarse bajo esquema del fideicomiso al amparo de la Ley Núm. 189-11 u otros que **FONVIVIENDA** establezca mediante reglamentación, para obtener además de los subsidios del **PNVFF** y/o los beneficios de la compensación o bono del Impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).

El **PNVFF** facilita la accesibilidad de viviendas nuevas en todas las provincias y municipios de la República Dominicana. Este cuenta con tres (3) Rangos de viviendas, las cuales buscan atender a distintos segmentos de la población dominicana.

El **PNVFF** tiene como finalidad incentivar la construcción de las siguientes Viviendas Sociales (VS):

- Tipo 1 - Vivienda Subsidiada (VISUB)
- Tipo 2 - Vivienda de Interés Prioritario (VIP)
- Tipo 3 - Vivienda de Interés Social (VIS)

El **PNVFF**, tiene por objeto facilitar el acceso a la vivienda a las familias que tengan ingresos mensuales hasta 5.0 SM (pequeñas empresas) y que pueden contar con un ahorro programado obligatorio de al menos el 2% y hasta 5% del valor de una Vivienda Social (VS).

Por compromisos asumidos y la importancia social de la Accesibilidad Universal, el **PNVFF** dispondrá de unos criterios fundamentales a ser cumplidos en los primeros niveles que permite a todas las personas con discapacidad o envejecientes su acceso, comprensión, utilización y disfrute de manera normalizada, cómoda, segura y eficiente. Los proyectos de viviendas tendrán que cumplir con este requerimiento de Accesibilidad Universal presentados en este documento.

Los proyectos deberán cumplir con todas las regulaciones y permisología de las Entidades competentes en República Dominicana. En todo caso, los proyectos y viviendas que se ejecuten en el marco del **PNVFF** deben cumplir con las regulaciones de uso del suelo, permisos y licencias de urbanización y construcción; y también deben seguir los requisitos determinados por los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que

hagan sus veces, así como buscar la resiliencia a riesgos, la eficiencia energética, el ahorro de agua y la gestión responsable de residuos. Los proyectos no se podrán ejecutar en:

- Áreas donde las condiciones de amenaza o riesgo impidan el uso del suelo para el desarrollo urbano;
- Áreas ambientalmente protegidas, o zonas de protección cultural y patrimonial;
- Áreas sin acceso a servicios públicos; y
- Áreas sin vías de acceso y otra infraestructura básica.

1.5 Descripción detallada de los distintos rangos de viviendas

Tipo 1 - Desarrollo de Viviendas Subsidiadas (VISUB): En el marco de este tipo de viviendas, las familias podrán adquirir una solución habitacional denominada “Vivienda Subsidiada (VISUB)” cuyo valor inicial de venta será de hasta el 37% del costo de las Viviendas de Bajo Costo (VBC).

Tipo 2 - Desarrollo de Viviendas de Interés Prioritario (VIP): En el marco de este tipo de viviendas, las familias podrán adquirir una solución habitacional denominada “Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP)” cuyo valor inicial de venta estará hasta el 50 % del costo de las Viviendas de Bajo Costo (VBC).

Tipo 3 - Desarrollo de Viviendas de Interés Social (VIS): En el marco de este tipo de viviendas, las familias podrán adquirir una solución habitacional denominada “Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP)” cuyo valor inicial de venta estará hasta el 70% del costo de las Viviendas de Bajo Costo (VBC).

Notas:

- Los esquemas de subsidios para los beneficios de cada tipología de vivienda a los adquirientes como también el ingreso familiar necesario será indexado anualmente por **FONVIVIENDA** y publicado a nivel nacional.
- **FONVIVIENDA**, durante el mes de febrero de cada año, podrá ajustar los precios de venta límite de cada tipo de vivienda y los valores de los subsidios correspondientes, teniendo en cuenta la variación anual del IPC y del Índice de Costos Directos de Construcción de la Vivienda (ICDV) y por el aumento del Monto de los Salarios Mínimos Nacionales, responsabilidad del Ministerio de Trabajo, a través del Comité Nacional de Salarios (CNS).
- El valor de las Viviendas de Interés Social en ningún caso podrá superar el 70% del valor de la Vivienda de Bajo Costo.
- Sin perjuicio de ello, se destaca que el Decreto 268-15, al modificar el Art. 26 del Decreto 359-12, establece que: “los proyectos habitacionales para ser considerados como de bajo costo, deben contemplar al menos ocho (8) unidades habitacionales. Y, podrán estar conformados por diferentes tipos de viviendas, dentro de las cuales serán consideradas como de “Bajo Costo”, solo aquellas que cumplan con los requisitos establecidos por la Ley No. 189-11 y sus Reglamentos. No obstante, en caso de ser proyectos mixtos, para obtener la calificación de proyecto de vivienda de bajo costo, la proporción mínima de unidades habitacionales de bajo costo con respecto del total de unidades del proyecto deberá ser de setenta y cinco por ciento (75 %)”.

1.6 Lineamientos de Construcción Sostenible en el marco del PNVFF

El marco del **PNVFF** busca e incentiva que los proyectos de vivienda desarrollen estrategias de construcción sostenible y resiliente que contribuyan a mitigar la emisión de gases de efecto invernadero, adaptar las viviendas a las nuevas condiciones climáticas y permitir a los hogares beneficiarios tener ahorros en los consumos de agua y energía. El presente documento incluye algunas medidas de sostenibilidad y resiliencia obligatorias incluidas en los requisitos de selección de proyectos y en los documentos requeridos a los Desarrolladores/Fideicomitentes en las Fases 1, 2 y 3. Además, la sección VII del presente documento incluye una guía de construcción sostenible y resiliente con recomendaciones a los Desarrolladores/Fideicomitentes sobre selección de terreno que contribuya a la reducción de riesgos de desastres y uso eficiente del suelo, diseño sostenible y resiliente, eficiencia energética y eficiencia en el uso del agua. Las medidas incluidas en esta guía son recomendadas y se priorizarán los proyectos que incluyan más medidas recomendadas, aunque no son de cumplimiento obligatorio.

SECCIÓN II: PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS Y PROCESO DE SELECCIÓN DE PROYECTOS

2.1 Órgano Responsable del Proceso de Selección de proyectos

FONVIVIENDA es el responsable de la verificación, validación y evaluación del contenido de las propuestas de los proyectos de viviendas interesados en ser habilitados en **PNVFF**. **FONVIVIENDA** habilitará a los Desarrolladores/Fideicomitentes viabilizados emitiendo i) una Habilitación “intención de cupo” y ii) una Certificación de Cupos, contando este último con una cantidad definida anual de cupos asignados para los subsidios-bonos del **PNVFF**.

Los Desarrolladores/Fideicomitentes de proyectos de vivienda interesados en ser certificados como habilitados, en el caso de terrenos privados podrán presentar ofertas a **FONVIVIENDA**, acogiéndose a los criterios de este documento. De igual forma podrán ofertar al **PNVFF** proyectos de Viviendas de Bajo Costo (VBC) y Sociales (VS) ya construidos, en ejecución, o por iniciar, siempre y cuando cumplan con las condiciones y requisitos de este documento.

La Unidad de Gerencia de **FONVIVIENDA** participará como evaluador, gestor y supervisor de los proyectos de vivienda en terrenos públicos y privados habilitados y expedirá los certificados de avance de las obras y de terminación de estas (Certificado de entrega o terminación de obra). Son obligaciones generales de **FONVIVIENDA**, además de las contenidas en el Contrato constitutivo del fideicomiso, a ser garantizadas a través de su Unidad de Gerencia, las siguientes:

- I. Emitir la habilitación “intención de cupo”, Certificación de Cupos, Certificado de entrega y/o terminación de obra a nombre del Proyecto presentado por el Desarrollador/Fideicomitente con el cupo de las viviendas vinculadas en la Etapa estipulada en el **Contrato para el Desarrollo de Proyecto Habitacional y para la Asignación de Subsidios del Fondo Nacional de la Vivienda** – “El Contrato”.



- II. Entregar al Desarrollador/Fideicomitente los listados de las familias de potenciales Beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda (Subsidio-Bono Inicial Familiar y Subsidio-Bono Tasa).
- III. Emitir el listado de asignación del bono-subsidio familiar de viviendas y notificarla al **FIDEICOMISO FONVIVIENDA** a los fines de que este proceda a ejecutar el desembolso de los recursos del Bono-Subsidio Inicial Familiar en favor de los Beneficiarios del **PNVFF**, a través de la cuenta abierta para tal efecto del Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente.
- IV. Realizar los procesos administrativos, financieros para el otorgamiento un Subsidio-Bono inicial y un Subsidio-Bono Tasa a las familias beneficiarias del “Plan Nacional de Vivienda Familia Feliz”, que cumplan con las condiciones establecidas.

2.2 Costos y presentación de la Propuesta

Todos los costos relacionados con la preparación y presentación de las Propuestas serán cubiertos y asumidos por los Desarrolladores/Fideicomitentes, y el **PNVFF** ni **FONVIVIENDA** estarán sujetos a reclamaciones ni serán responsables en ningún caso por dichos costos, independientemente de la modalidad o del resultado del proceso de Selección.

Con la presentación de su propuesta se entenderá que el Desarrollador/Fideicomitente acepta que ni **FONVIVIENDA**, ni el **FIDEICOMISO FONVIVIENDA** ni el Estado Dominicano deberán responder ninguna reclamación, ni solicitud ni emitir ningún concepto en relación con los contratos o acuerdos que suscriba el Desarrollador/Fideicomitente o cualquier otra persona, con los Beneficiarios del **PNVFF**.

2.3 Presentación de Propuestas

Las propuestas se presentarán vía correo electrónico al encargado de habilitación certificación y diseño de la Unidad de Gerencia de Fonvivienda para fines de trazabilidad con copia al Director de Proyectos.

La presentación de las propuestas debe formalizarse con una comunicación escrita, en la cual el Desarrollador/Fideicomitente declara su interés en la participación para la evaluación y acreditación de asignaciones de cupos de su proyecto en el **PNVFF**, también las informaciones generales del Desarrollador/Fideicomitente como: nombre del proyecto, ubicación, nombre de Desarrollador, RNC, contacto, teléfono y correo electrónico. Presentar todos los documentos solicitados debidamente identificados y seccionados según Credenciales legales, técnicas y financieras.

2.4 Disponibilidad y Adquisición del Documento de Criterios

El documento de Criterios será publicado en la página web www.familiafeliz.gob.do y estará disponible para quien lo solicite en las instalaciones del Fondo Nacional de la Vivienda (**FONVIVIENDA**), ubicada en la Av. Gustavo Mejía Ricard esq. Av. Abraham Lincoln, 10^{mo} nivel, Torre Biltmore II, 10127, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, en el horario de 8:00 a.m. hasta las 5:00 p.m.

2.5 Conocimiento y Aceptación de los Criterios de Selección de Proyectos de Viviendas en marco del PNVFF.

El sólo hecho de un Desarrollador/Fideicomitente participar en el proceso implica pleno conocimiento, aceptación y sometimiento por él, por sus miembros, ejecutivos, Representante Legal y Agentes Autorizados, a los procedimientos, condiciones, estipulaciones y normativas, sin excepción alguna, establecidos en el presente Documento, el cual tienen carácter jurídicamente obligatorio y vinculante.

2.6 Cronograma del Proceso de Selección

ACTIVIDADES	FECHA Y HORA	LUGAR O FORMA
1.Publicación y descarga de documento “Criterios para la Selección de Proyectos de Viviendas en el marco del PNVFF”	De manera continua.	Página web, familiafeliz.gob.do
2. Realizar y responder las consultas	De manera continua.	Vía correo electrónico, circular o comunicación escrita
3.Recepción de Propuestas para la selección de proyectos	De manera continua.	Vía correo electrónico
4.Verificación, Validación y Evaluación contenido de las Propuestas	De manera continua. <i>Plazo máximo de respuesta: 15 días hábiles luego de que se deposita la documentación.</i>	Instalaciones de FONVIVIENDA , Vía correo electrónico, circular o comunicación escrita
5.Notificación de errores u omisiones de naturaleza subsanables.	De manera continua. <i>Plazo máximo de respuesta: a los 5 días hábiles luego de que se deposita la documentación.</i>	Instalaciones de FONVIVIENDA , Vía correo electrónico, circular o comunicación escrita
6.Periodo de verificación, validación y evaluación de subsanación de propuestas	De manera continua. <i>Plazo máximo de respuesta: a los 5 días hábiles luego de que se deposita la documentación.</i>	Instalaciones de FONVIVIENDA , Vía correo electrónico, circular o comunicación escrita
7.Notificación de resultados selección de proyectos.	De manera continua. <i>Plazo máximo de respuesta: a los 10 días hábiles luego de terminar el proceso de subsanaciones.</i>	Emisión Habilitación “intención de cupo” por circular o comunicación escrita

SECCIÓN III: ASPECTOS A CONSIDERAR PARA LA PROPUESTA DE SELECCIÓN

3.1 Esquema de Negocios del FIDEICOMISO FONVIVIENDA y los Fideicomisos de los Desarrolladores/Fideicomitentes cuyos proyectos habitacionales estarán vinculados al PNVFF

Se plantea un esquema en el que el **FIDEICOMISO FONVIVIENDA**, realizara los aportes correspondientes al cofinanciamiento de la adquisición de las viviendas que se desarrollen en el proyecto habitacional propuesto, con los diferentes tipos de subsidios-bonos que les serán otorgados a los adquirientes de las viviendas.

En **El Contrato** se establecerá que el Desarrollador/Fideicomitente será el responsable del correcto diseño, aprobación, ejecución y vinculación de familias beneficiarias de los subsidio-bonos del Proyecto seleccionado, así como, la correspondiente la titulación de las unidades habitacionales.

En caso de ser seleccionado como habilitado, el Desarrollador/Fideicomitente se obliga a: i) constituir un Fideicomiso de viviendas de bajo costo y registrar en la Cámara de Comercio y Producción correspondiente aportando a un Patrimonio Fideicomitado, los bienes y recursos necesarios para la ejecución del Proyecto bajo la administración de una entidad Fiduciaria de su elección, que manifieste su disposición y aceptación a la constitución del Fideicomiso, mediante acto auténtico o bajo firma privada, consintiendo al mismo tiempo la Fiduciaria actuante, en vincular el cupo de las viviendas habitacionales del Proyecto al **FIDEICOMISO FONVIVIENDA**, y ii) suscribir **El Contrato** e instruir a su gestor fiduciario la suscripción del mismo como condicionante para la validez, vigencia, ejecución de todas las consecuencias y términos de dicho documento. En caso de que el Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente se encuentre constituido, el Desarrollador/Fideicomitente se compromete con adendar el Fideicomiso en un plazo que no exceda los treinta (30) días calendario, luego de firmado **El Contrato** estableciendo las garantías que exige dicho contrato, así como, la vinculación del cupo de las viviendas habitacionales del Proyecto.

3.2 Selección e Inclusión de los proyectos de vivienda.

FONVIVIENDA, dependencia adscrita al Ministerio de la Presidencia, será la encargada de la organización del proceso, análisis y emisión de la Habilitación “intención de cupo” y la certificación de los Proyectos habitacionales privados, en términos legales, técnicos y financieros, tanto del Proyecto como del respectivo Desarrollador/Fideicomitente. En todo caso los proyectos deben cumplir con los requerimientos de proyectos de viviendas de bajo costo.

FONVIVIENDA recibirá las ofertas de proyectos de vivienda que se pueden construir en terrenos públicos o privados, FONVIVIENDA otorgará cupos a los Desarrolladores que reciban las certificaciones de habilitación de proyectos viabilizados. FONVIVIENDA será el órgano responsable de la habilitación de cupos y emisión de Certificación de Cupos para los tres (3) Tipos de Viviendas (VISUB – VIP y VIS). Los proyectos del **PNVFF** que se desarrollen bajo el esquema del fideicomiso al amparo de la Ley Núm. 189-11 podrán obtener además de los subsidios del **PNVFF**, los beneficios de la compensación o bono del Impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).

Así mismo, el **FIDECOMISO FONVIVIENDA** adelantará la administración de los recursos que le transfiera FONVIVIENDA y el pago de las obligaciones que se deriven por los contratos suscritos, por el pago de los recursos del Subsidio-Bono Inicial Familiar y del Subsidio-Bono Tasa en los términos establecidos en este documento.

Una vez el Desarrollador/Fideicomitente estructura el Proyecto y tramita la expedición de la Licencia de Construcción ante el **MIVED**, el Proyecto iniciará su ejecución para lo cual **FONVIVIENDA** expedirá dos Certificaciones de este: i) Habilitación de anteproyecto “intención de cupo” previa a la aprobación del **MIVED** (FASE 1) y ii) Certificación de Cupos posteriormente a la emisión del inicio de obra por el **MIVED** (FASE 2), véase numeral 4.1. Después de la expedición de la habilitación de proyecto “intención de cupo” (FASE 1) se iniciará el proceso de identificación de potenciales familias que pueden obtener el subsidio-Bono Inicial Familiar y el subsidio-Bono Tasa, considerando las evaluaciones generadas por parte del Programa Supérate. Las familias que puedan ser identificadas por los Desarrolladores/Fideicomitentes serán enviadas a **FONVIVIENDA** para remitir al Programa Supérate para su evaluación y posterior selección como beneficiario, los cuales deben de cumplir con los requisitos señalados por el **PNVFF**.

3.3 Criterios Fundamentales para priorización en la selección de proyectos

Se refiere a criterios fundamentales para la priorización en la selección de los proyectos que hayan aplicado para su inclusión dentro del **PNVFF** y habiendo depositado toda la información y documentos indicados en estos Criterios. Se priorizarán los siguientes:

1. **Cumplimiento de requisitos:** Que el Desarrollador/Fideicomitente cumpla con todos los requerimientos indicados en estos criterios.
2. **Porcentaje mínimo de familias solicitantes:** Que se tengan identificados en la provincia donde se presenta el proyecto, al menos un 80% de la totalidad de las unidades habitacionales para asignarlas a familias solicitantes que se encuentren en el banco de espera del **PNVFF**.
3. **Rangos de precios:** Que cumpla con los rangos de precios indicados para cada tipo vivienda. Se dará prioridad a los proyectos que presenten el precio más bajo de ventas de las unidades habitacionales en comparación con el nivel de calidad presentado.
4. **Áreas recreativas de calidad:** Que cumpla con las áreas recreativas mínima indicadas en especificaciones de estos criterios y normativas regulatorias nacionales. Se dará prioridad a los proyectos que presente mejores espacios de áreas recreativas y áreas verdes siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos indicados en estos criterios.
5. **Bajo mantenimiento:** Se dará prioridad aquellos proyectos que su mantenimiento exterior sea mínimo y con mejores niveles de terminación tomando en cuenta la calidad de los materiales, tipo de terminación y diseño.
6. **Cupos por provincia:** Se priorizarán los proyectos en cuya demarcación no se hayan completado la asignación de cupos anuales identificados por provincias.
7. **Calidad de diseño urbano y arquitectónico:** Se priorizarán aquellos proyectos que contemplen diseños creativos, innovadores, socioculturalmente adaptados y que, de manera opcional,

- incorporen las recomendaciones no obligatorias de la guía de sostenibilidad y resiliencia de la sección VII de este documento incluyendo las características de la arquitectura bioclimática.
8. **Mínimo de dos tipos de vivienda social:** Los proyectos deberán incluir al menos dos tipos de viviendas (VISUB, VIP o VIS) y se le dará prioridad a los proyectos que contemplen mayor número de Viviendas Tipo 1 (VISUB).
 9. **Porcentaje máximo de cupos por Desarrollador/Fideicomitente:** No se lo asignará a un mismo Desarrollador/Fideicomitente más de un 20% de los cupos anuales identificados por provincias salvo que no existan más Ofertas de Proyectos en la localidad.
 10. **Reducción de riesgos de desastres:** Se priorizarán los proyectos que incluyan estrategias no obligatorias de resiliencia y mitigación a riesgos de desastres y a los efectos del cambio climático, incluyendo características del terreno, métodos constructivos y sistemas de alerta temprana y gestión de emergencias.
 11. **Uso eficiente y sostenible del suelo:** Proyectos en terrenos que estén integrados a la red de agua potable, red pluvial, red de alcantarillado y con conexión de energía eléctrica. Además, se priorizarán los proyectos que estén en terrenos conectados a la red transporte público, infraestructura y equipamiento urbano y social.
 12. **Ahorro de Agua:** Se priorizarán aquellos proyectos que implementen las recomendaciones no obligatorias de la guía de construcción sostenible y resiliente en la sección VII de este documento, incluyendo estrategias y accesorios de ahorro de agua, recolección y reutilización de agua de lluvia, tratamiento de aguas residuales y reciclaje de agua y sistemas de monitoreo y control de consumo de agua.
 13. **Eficiencia Energética:** Se priorizarán aquellos proyectos que implementen las recomendaciones no obligatorias de la guía de construcción sostenible y resiliente en la sección VII de este documento, incluyendo medidas pasivas y activas de ahorro de energía para refrigeración, calefacción, calentamiento de agua, iluminación.

3.4 Proyectos de vivienda que pueden ser habilitados.

Los proyectos de vivienda a ser desarrollados en el marco del **PNVFF** se pueden dar en lotes de propiedad privada o pública, **FONVIVIENDA** otorgará cupos a los Desarrolladores/Fideicomitentes que reciban las certificaciones de selección de proyectos viabilizados. En todo caso, **FONVIVIENDA** definirá las condiciones de incorporación de los lotes públicos al **FIDEICOMISO FONVIVIENDA**.

Para el caso de los proyectos ofertados sobre terrenos privados y públicos los mismos serán aceptados por el **FIDEICOMISO FONVIVIENDA** acogiéndose a los requisitos establecidos en este documento "**Criterios para la Selección de Proyectos de Viviendas en el marco del PNVFF**" disponible en la página oficial del programa familiafeliz.gob.do.

Los proyectos que se desarrollen en terrenos privados y públicos deben contar con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, y las viviendas no pueden localizarse en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección ambiental o de recursos naturales, zonas

de reserva de obras públicas o de infraestructuras básicas nacionales, regionales o municipales o no aptas para localizar viviendas, según los planes de ordenamiento territorial o instrumentos reglamentarios.

De igual forma los terrenos donde se desarrollen los proyectos en terrenos públicos y privados deberán estar libres de todo tipo de gravamen o afectaciones jurídicas o de otro tipo.

Por su parte las unidades de vivienda deberán reunir los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de ejecución y que cumpla con los requisitos mínimos para la garantía del derecho a una vivienda digna, adecuada, sostenible y resiliente.

SECCIÓN IV: SELECCIÓN DE PROYECTOS, CONDICIONES DE LOS DESARROLLADORES/FIDEICOMITENTES Y DESEMBOLSOS DEL SUBSIDIO-BONO INICIAL FAMILIAR

4.1 Fases para la Selección de Proyectos

Se han estipulado tres (3) fases para el proceso de inclusión de viviendas en el PNVFF, las cuales corresponden a:

- FASE 1 – Anteproyecto → Habilitación “intención de cupo”.
- FASE 2 – Proyecto → Certificación de Cupos, Firma de **El Contrato**, entrega de listados de familias preseleccionadas.
- FASE 3 – Ejecución → Supervisión y Desarrollo de Proyecto Seleccionado.

➤ FASE 1

La fase uno (1) inicia con la Inscripción del anteproyecto por parte del Desarrollador/Fideicomitente y finaliza con la emisión de la Habilitación “intención de cupo” por parte de **FONVIVIENDA**. El proceso es el siguiente:

1. El Desarrollador/Fideicomitente registra el anteproyecto ante **FONVIVIENDA** según lo establecido en este documento “**Criterios para la Selección de Proyectos de Viviendas en el marco del PNVFF**”. Para estos efectos el Desarrollador/Fideicomitente debe completar el **Formulario de Inscripción Fase 1** (Anexo I) y enviar por email a FONVIVIENDA para registro de Anteproyecto.
2. Con la información recibida, la Unidad de Gerencia del **FIDEICOMISO FONVIVIENDA** realiza la revisión y verificación de los aspectos técnicos, legales y financieros del Anteproyecto, y si cumple se expide la Habilitación “intención de cupo”. FONVIVIENDA definirá las cantidades mínimas y máximas de viviendas según tipología que desarrollarán los Desarrolladores/Fideicomitentes en cada proyecto y priorizará los proyectos que incluyan medidas recomendadas en la Guía de Construcción Sostenible y Resiliente (Sección VII) y declaren su intención de implementarlas en el formulario de autodeclaración Fase 1.
3. Luego de que el Desarrollador/Fideicomitente recibe el Certificado de Habilitación de su anteproyecto en el PNVFF, puede iniciar el proceso para la solicitud de permisos y autorizaciones para la construcción de

proyectos de viviendas de bajo costo, bajo el Marco Legal: Ley Núm. 189-11, Decretos Núms. 359-12 y 360-12, completando los requerimientos unificados en el **Portal de Ventanilla Única de la Construcción - MIVED**.

➤ **FASE 2**

La fase dos (2) inicia con la reevaluación del proyecto final por parte del Desarrollador/Fideicomitente y finaliza con la emisión de una “Certificación de Cupos” por parte de **FONVIVIENDA**. El proceso es el siguiente:

1. En la Fase dos (2), el Desarrollador/Fideicomitente define y diseña el proyecto, crea el fideicomiso y completa los requerimientos del **Portal de Ventanilla Única de la Construcción - MIVED** para obtener los permisos y autorizaciones para la construcción de proyectos de viviendas de bajo costo al mismo tiempo que se avanza con la constitución del Fideicomiso.
2. Una vez se cumple con la creación del fideicomiso y que se tenga un número de **Portal de la Ventanilla Única de la Construcción ante el MIVED** como constancia de depósito de la documentación requerida, el Desarrollador/Fideicomitente debe enviar por email a FONVIVIENDA el **Formulario de Registro Fase 2 (Anexo II)** y el número del Portal de Ventanilla Única.
3. Con la información recibida, la Unidad de Gerencia del **FIDEICOMISO FONVIVIENDA** realiza la revisión y verificación de los aspectos técnicos, legales y financieros del Proyecto, y si cumple **FONVIVIENDA** emite el Certificado de Proyecto validando el acuerdo de precios de viviendas y de cups anuales, realiza la firma de **El Contrato** y entrega los listados de familias preseleccionadas.

Los proyectos por desarrollar en el marco del **PNVFF** deberán contener las aprobaciones de las siguientes entidades gubernamentales basadas en las normativas y regulaciones para las Viviendas Sociales y las viviendas de bajo costo como también y bajo la Ley Núm. 189-11 y sus decretos complementarios. Estas aprobaciones las gestiona el MIVED a partir de la documentación enviada por el Desarrollador/Fideicomitente en el Portal de la Ventanilla Única de la Construcción durante el proceso de solicitud de permisos y autorizaciones para la construcción:

- Calificación de Viviendas de Bajo Costo del **Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED)**.
- No Objeción al Uso de Suelo y Aprobación Anteproyecto – planos sellados por el **Ayuntamiento**.
- No objeción y Planos Sellados por las **Corporaciones de Agua y Drenaje**.
- No objeción y Planos Sellados por las **Empresas Distribuidoras de Electricidad (EDES)**.
- No objeción y Planos Sellados por **CEPM – Si aplica**.
- Autorización Ambiental, Permiso Ambiental o Certificado de Impacto Mínimo del **Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARENA)**.
- No objeción del **Ministerio de Turismo (MITUR) – Si aplica**.

➤ **FASE 3**

La Fase tres (3) es la fase de Ejecución y supervisión del proyecto seleccionado. El proceso es el siguiente:

1. El inicio de la Fase 3 depende de que el Desarrollador/Fideicomitente tenga aprobada y emitida la Licencia de Construcción otorgada por el **MIVED** al completar el proceso del **Portal de la Ventanilla Única de la Construcción**.
2. El **Desarrollador/Fideicomitente** debe enviar la Licencia de Construcción otorgada por MIVED por email a **FONVIVIENDA**.
3. Una vez cumplido este proceso, el Desarrollador/Fideicomitente inicia la ejecución del Proyecto y **FONVIVIENDA** supervisa y desembolsa los recursos del Subsidio-Bono Inicial Familiar según numeral 4.3 de este documento. En esta fase la Unidad de Gerencia de **FONVIVIENDA** supervisa y fiscaliza los avances de obra y la implementación de las medidas de sostenibilidad y resiliencia incluidas en el Proyecto y emite las certificaciones e informes correspondientes. Los proyectos deberán ejecutarse y entregarse dentro de los plazos señalados y en los cronogramas aprobados por **FONVIVIENDA**.
4. Al momento de la entrega de las viviendas a las familias seleccionadas, el Desarrollador/Fideicomitente debe garantizar y suministrar a **FONVIVIENDA** de forma digital el Certificado acta de entrega de vivienda satisfactoria firmado por la familia beneficiaria, ver numeral 9.3 Anexo III.
5. Adicionalmente, deberán entregarse las viviendas dentro del término de vigencia de los subsidios asignados anualmente al Desarrollador/Fideicomitente del respectivo Proyecto, al no cumplimiento pudiéndose ejecutar las pólizas por no incumplimiento estipuladas en el Contrato.

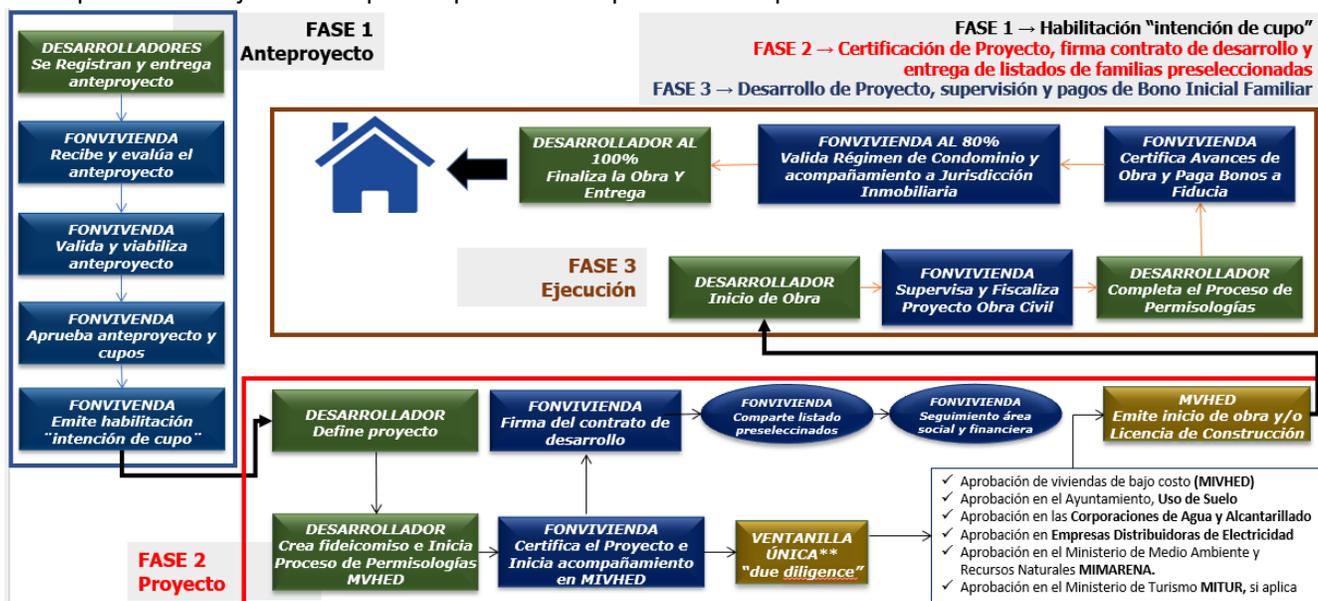


Ilustración #1: Fases desde el registro de proyectos hasta la entrega de viviendas



4.2 Habilitación de Proyectos y entrega de listados de familias preseleccionadas.

El listado de las familias solicitantes ya evaluadas por el Programa Supérate son enviados a **FONVIVIENDA** que priorizará las familias solicitantes y pasará a familias preseleccionadas según los criterios de selección. Una vez calificadas y evaluadas cada una de las familias solicitantes por el Programa Supérate, **FONVIVIENDA** las ordenará de manera automática y en forma secuencial descendente según el puntaje obtenido identificando la vulnerabilidad de la familia solicitantes y conformará un listado de familias calificadas hasta completar un número de familias equivalente al total de los cupos anuales.

El inicio de la entrega de los listados de las familias preseleccionadas, que corresponde a aquellas potenciales beneficiarias de los subsidios-bonos del **PNVFF**, se dará a partir del día en que se cree el fideicomiso del proyecto y el Desarrollador/Fideicomitente inicie el proceso de permisologías en el MIVED obteniendo un número de portal. Previo a la entrega de los listados **FONVIVIENDA** garantizará el cumplimiento de estos criterios con la firma del **El Contrato**, lo cual estipulará lo siguiente:

- I. El cumplimiento de las entregas de las viviendas en el plazo convenido por las partes.
- II. El compromiso de cumplir las obligaciones señaladas en el presente documento denominado **“Criterios para la Selección de Proyectos de Viviendas en el marco del PNVFF”**.
- III. Compromiso de ejecutar la cantidad de viviendas en el tiempo definido.
- IV. Compromiso de mantener el precio de venta de las unidades
- V. Compromiso de cumplir con lo establecido en su propuesta, en la licencia de construcción, acuerdos, protocolos y requisitos para los desembolsos de los recursos del Bono Inicial Familiar.
- VI. La definición de Penalidades por incumplimiento, las pólizas de seguros y el régimen de consecuencia.

Posterior **FONVIVIENDA** podrá compartir un listado de familias preseleccionadas **de hasta el 150%** de los cupos disponibles en cualquier momento de la fase 2 o 3 del proyecto. Una vez definido la cantidad de viviendas ofrecidas y establecidas en **El Contrato**, y que posteriormente se quiera modificar, deberá ser realizada mediante adenda a dicho contrato, previa solicitud del Desarrollador/Fideicomitente, siempre y cuando éste justifique su solicitud y sea aprobada por **FONVIVIENDA**.

Los Desarrolladores/Fideicomitentes no podrán en ningún caso modificar las condiciones de área y solamente se les permitirá que modifiquen el número de viviendas ofrecidas, y si es el caso, el Desarrollador/Fideicomitente deberá adelantar las modificaciones de las licencias, a que haya lugar, para dar cumplimiento a lo establecido en el presente documento. No se permitirá la reducción de la propuesta a proyectos de vivienda de menos del ochenta por ciento (80 %) inicialmente ofrecido, en caso contrario, se entenderá que el Desarrollador/Fideicomitente desiste de la ejecución del proyecto. Si el Desarrollador/Fideicomitente desiste de la ejecución del proyecto o reduce las viviendas ofrecidas, los cupos de recursos restantes serán destinados para los proyectos que se encuentren en el listado de espera de los proyectos ya viabilizados por **FONVIVIENDA**.

En el caso de Unidades de vivienda no vendidas, se podrá realizar el ajuste en el precio de venta de las Viviendas Sociales (VS) ofrecidas por los posibles aumentos de los rangos de costos estipulados, el mismo

deberá ser solicitado por el Desarrollador/Fideicomitente del Proyecto y aprobado por la Unidad de Gerencia de **FONVIVIENDA**.

Las familias preseleccionadas del listado enviadas por **FONVIVIENDA** estarán condicionadas a pasar al estado de “familias seleccionadas” si estos aceptan la vivienda sugerida, si poseen una precalificación de una Entidad de intermediación financiera y si están vinculados al Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente. La familia preseleccionada proveerá a **FONVIVIENDA** a través del Desarrollador/Fideicomitente o de la entidad de intermediación financiera de su preferencia el resultado de la precalificación bancaria para que, completados los otros requerimientos descritos en el Reglamento Operativo de Fonvivienda, se proceda a la asignación de los subsidios-bonos mediante la **Certificación de asignación del Subsidio-Bono Inicial Familiar**.

El cumplimiento de los requisitos de acceso al subsidio-bono establecidos por **PNVFF** no implica el otorgamiento del crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda de las familias seleccionadas, el cual estará sujeto al cumplimiento de la política crediticia de cada entidad y al análisis crediticio que ésta realice sobre la familia preseleccionada. Una vez cumplidos todos los requisitos exigidos, el presente reglamento y habiendo obtenido el crédito hipotecario de lugar, la familia preseleccionada cambiará a estado Familia Beneficiaria de los Subsidios-Bonos y podrá en consecuencia acceder al subsidio de que se trate, cuya ejecución se hará efectiva al momento de lograr la confirmación del crédito aprobada.

Para la expedición del acto administrativo del Subsidio-Bono Inicial Familiar y del Subsidio-Bono Tasa que recibirá las familias beneficiarias, el Desarrollador/Fideicomitente deberá informar a **FONVIVIENDA** el resultado del listado compartido de estas dos condicionantes, para que posteriormente **FONVIVIENDA** emita el Certificado de Beneficiario/a para la asignación de los Bonos.

Una vez se reciba la precalificación de las entidades de intermediación financiera, **FONVIVIENDA** evaluará la asignación de los subsidios-bonos y se haya determinado que la familia cumple las condiciones para ser beneficiaria de estos, no se requerirán trámites adicionales y **FONVIVIENDA** procederá a la expedición del acto administrativo de asignación.

En el Contrato Promesa de venta u opción a compra y/o los demás documentos precontractuales o contractuales que se llegaren a suscribir entre el Desarrollador/Fideicomitente con los Beneficiarios del **PNVFF**, deberán estipularse los términos y condiciones establecidos por **FONVIVIENDA** en su reglamento operativo, toda vez que ni **FONVIVIENDA**, ni el **FIDEICOMISO FONVIVIENDA** son parte de este contrato.

4.3 Proceso de formalización y desembolsos del Subsidio-Bono Inicial Familiar

Luego de que el Desarrollador/Fideicomitente comparta con **FONVIVIENDA** el listado de las Familias Beneficiarias de los Subsidios-Bonos que aceptan la vivienda sugerida y que poseen una precalificación bancaria, se emitirá por parte de **FONVIVIENDA** la **Certificación de asignación del Subsidio-Bono Inicial Familiar**, cambiando así la postulación de familia preseleccionada a familia beneficiaria de los Subsidio-Bonos. En esta fase se inicia la vinculación de la familia a la fiduciaria del Desarrollador/Fideicomitente y **FONVIVIENDA** inicia los desembolsos del Bono Inicial Familiar.

El desembolso de los recursos del Subsidio-Bono Inicial Familiar al Desarrollador/Fideicomitente estará coordinado por el fideicomiso **FONVIVIENDA**, para realizar desembolsos parciales de acuerdo con avance constructivo de la obra y dichos pagos se harán al fideicomiso del proyecto en favor del beneficiario seleccionado o a la vivienda habilitada. FONVIVIENDA podrá desembolsar el pago #1 y pago #2 según los avances de obra de la vivienda sin que al momento la unidad tenga una familia seleccionada, para el pago #3 (listo para entrega) para el pago es obligatorio que la vivienda tenga vinculada una familia seleccionada.

El proceso de formalización y desembolso de los recursos del Subsidio-Bono Inicial se podrá realizar con un único desembolso al final de la ejecución de la vivienda o considerando los avances en la ejecución de la obra, caso en el cual se tendrían dos modalidades las cuales se presentan a continuación:

Modalidad #1- Certificación de Avance del Proyecto según presupuesto de obra base vs. avance de obra. Se aplica cuando el presupuesto general del Desarrollador/Fideicomitente corresponde a los cupos habilitados por **FONVIVIENDA** para cada etapa anual.

Núm. Pago	Avance de obra (Costos Directos)	Aporte FONVIVIENDA	Acumulado
#1	25%	40%	40%
#2	70%	40%	80%
#3	100% Listo para Entrega	20%	100%

Modalidad #2- Certificación de Avance de la vivienda teniendo en cuenta la ejecución de la obra de acuerdo con las actividades definidas en el siguiente cuadro, las cuales son de referencia. Se aplica cuando se supervisa el avance a cada vivienda del proyecto correspondiente a los cupos habilitados por **FONVIVIENDA**.

No.	Actividad a supervisar e indicador de avance por Actividad	No. Pago	Indicador	Aporte Fonvivienda Bono Inicial
1.00	i) Movimiento de tierra general de la etapa a construir (Desbroce, nivelación y relleno) - 5% ii) Vaciado completo del Edificio (Vertido de Homigón Armado) de la Unidad a Supervisar - 20%	Pago #1	25.00%	40.00%
2.00	i) Infraestructura Soterrada debe evidenciar que este en proceso / iniciado (Media tensión, Cisterna, septico, pozo, drenaje Sanitario y Agua Potable) - 10% ii) Tener lista la colocación de Pisos y Revestimiento de Paredes de la Unidad a supervisar y Pintura Base de la unidad y del exterior - 20% iii) Cerramientos Externa de la Unidad (Puertas y ventanas) -15%	Pago #2	45.00%	40.00%
3.00	Listo Para Entrega	Pago #3	30.00%	20.00%
Totales:			100.00%	100.00%

Ambos escenarios se consideran válidos para el inicio de la tramitación de los desembolsos del Subsidio-Bono Inicial Familiar al Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente, y es responsabilidad de la Unidad de Gerencia de **FONVIVIENDA** realizar la supervisión y emitir una Certificación de Avances de Obra del Proyecto.

El compromiso del pago final del Subsidio-Bono Inicial Familiar por parte de **FONVIVIENDA**, se generará cuando: i) se alcancen estos avances de obra o de la vivienda y ii) cuando la familia beneficiaria es preseleccionada, cuenta con una precalificación favorable de una entidad bancaria para el préstamo hipotecario de largo plazo, firma el contrato de Promesa de Venta u opción a compra con el Desarrollador/Fideicomitente y es vinculado el Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente.

Aun cuando se hayan expedido los actos administrativos de asignación de los subsidios-bonos familiares de vivienda, la efectiva aplicación de los beneficios del **PNVFF** está condicionada a la ejecución y a la terminación de las viviendas por parte del Desarrollador, es decir, en la medida en que el proyecto no se ejecute de esta manera, cualquier reclamación que se derive de esta situación las familias potencialmente Beneficiarios del **PNVFF** deberá resolverla en su totalidad y en forma exclusiva el Desarrollador/Fideicomitente y su fiduciaria.

Es responsabilidad del Desarrollador/Fideicomitente informar esta situación a todas las familias que sean incluidas en el listado de potenciales Beneficiarios del **PNVFF**. En caso de incumplimiento por parte del Desarrollador/Fideicomitente, **FONVIVIENDA** podrá ejecutar las penalidades y las garantías dadas para dichos fines establecidas en **El Contrato**. Los recursos asignados para subsidiar parte del avance del pago inicial de la vivienda serán girados de conformidad con los compromisos estipulados. **FONVIVIENDA** definirá el procedimiento, oportunidad, plazo y valores requeridos para el traslado a la “Subcuenta de Bono Inicial Familiar del Plan Nacional de Viviendas Familia Feliz” de los recursos líquidos necesarios para cubrir el pago de los subsidios del pago del anticipo inicial a los fideicomisos de los Desarrolladores/Fideicomitentes en favor de los Beneficiarios seleccionados conforme el siguiente procedimiento:

1. El Consejo Directivo de **FONVIVIENDA** a través de la persona o funcionario que designe, autorizará el desembolso del recurso del Subsidio-Bono Inicial Familiar que será aplicado a los Beneficiarios. La Unidad de Gerencia de **FONVIVIENDA**, emitirá una comunicación donde se instruirá a la Fiduciaria Reservas, S.A., en su calidad de gestora fiduciaria del **FIDEICOMISO FONVIVIENDA**, a erogar los fondos al Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente bajo los montos establecidos en este numeral.
2. La instrucción descrita en el numeral anterior detallará las informaciones de los Beneficiarios del **PNVFF** (monto del subsidio-bono autorizado, porcentaje del recurso a desembolsar, nombre completo, número de cédula de identidad y electoral, unidad habitacional dentro del proyecto, costo de la vivienda, porcentaje de avance, así como el código de ese beneficiario en el Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente).
3. Con la instrucción ya citada, Fiduciaria Reservas, S.A., como gestora fiduciaria del **FIDEICOMISO FONVIVIENDA**, realiza la transferencia de los fondos al Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente y le suministra a este el detalle de las informaciones de los Beneficiarios a quienes les fue aplicado el Subsidio-Bono Inicial Familiar.

En el caso de Proyectos que cuenten con Subsidios-Bonos Iniciales que se financien con Fondos de Organismos Multilaterales, se deberán incorporar en los contratos cláusulas que permitan cumplir con las “Guías para la prevención y combate al fraude y corrupción en proyectos financiados con préstamos BIRF y créditos y donaciones de la AIF (revisadas el 1 de julio de 2016)”. Las disposiciones establecidas en esas Guías son aplicables sobre cualquier persona o entidad que reciba, distribuya o a través de la cual fluyan recursos identificados y desembolsados con cargo al financiamiento otorgado por los contratos de préstamo suscritos con el BIRF, por lo que esa entidad deberá observar las disposiciones previstas en las Guías referidas. Asimismo, deberán cumplir con todas las disposiciones relevantes del Contrato de Préstamo referido que pudieran resultar aplicables, incluyendo el Manual Operativo del Proyecto RD/BM P176581.

4.4 Desembolso final definitivo de los recursos del Subsidio-Bono Inicial Familiar

El proceso de desembolso final de los recursos del Subsidio-Bono Inicial deberá considerar la terminación y entrega de las viviendas ejecutadas. Para estos efectos, se deberá consolidar: i) el Certificado de entrega y/o terminación de obra, ii) el recibo a satisfacción de la vivienda de las familias, ii) el título y iv) la hipoteca, si hay lugar a la misma. Antes de la fecha prevista para la entrega de la vivienda, el Desarrollador/Fideicomitente debe suministrar a **FONVIVIENDA** las cartas de calificación del crédito hipotecario a las familias beneficiarias, las cuales deben estar vigentes hasta la fecha prevista por **FONVIVIENDA** para el desembolso del último pago de los recursos del Subsidio-Bono Inicial Familiar.

4.5 Entrega de las viviendas a las familias beneficiarios de los subsidios-bonos

Para la expedición del acto administrativo del Subsidio-Bono Tasa como también para la entrega de la vivienda que recibirá las familias beneficiarias deberá tener el préstamo hipotecario aprobado.

Cuando la vivienda esté lista para su entrega a la Familia Beneficiaria de los Subsidios-Bonos, estas proveerán a **FONVIVIENDA**, a través del Desarrollador/Fideicomitente o de la entidad de intermediación financiera de su preferencia el resultado aprobado de la evaluación crediticia para la obtención del préstamo hipotecario de la vivienda y posterior entrega de esta, ya que la entrega de la vivienda se hará efectiva al momento de lograr la confirmación del crédito aprobada. La entidad que haya aprobado el crédito, previa solicitud de asignación del subsidio-bono, verificará lo siguiente:

- I. Que la Familia Beneficiaria de los Subsidios-Bonos cumple las condiciones, definidas por la respectiva entidad, para que se autorice el desembolso del crédito aprobado.
- II. Que el crédito se destinará a la adquisición de una vivienda dentro del **PNVFF**.
- III. Que el rango de ingresos de la familia este acorde al tipo de vivienda asignada.

FONVIVIENDA, a través del sistema que este indique, comunicará a las entidades de intermediación financiera la confirmación del otorgamiento de los subsidios-bonos a las familias beneficiarias del **PNVFF**.

4.6 Incumplimiento y restitución de recursos del Subsidio-Bono Inicial.

Los Desarrolladores/Fideicomitentes de los proyectos seleccionados, que incumplan los términos o condiciones establecidos en los “**Criterios para la Selección de Proyectos de Viviendas en el marco del PNVFF**” y **El Contrato**, estarán sujetos a la ejecución de las diferentes garantías pactadas en el contrato.

El incumplimiento contractual ocasionará que el **FIDEICOMISO FONVIVIENDA** le notifique mediante acto de alguacil al Desarrollador/Fideicomitente y al Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente, el incumplimiento de su obligación, dándole un plazo de un (1) mes a partir de la notificación para su cumplimiento y en caso de no obtener en el plazo dado, se ejecutará la prelación de pago en primer lugar en favor del FIDEICOMISO FONVIVIENDA y la/las garantía(s) fiduciaria(s) o el/los pagaré(s) notarial(es) dados por el Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente, como justa compensación e indemnización por la falta de cumplimiento. El incumplimiento por parte del Desarrollador/Fideicomitente con el Cronograma de Entrega y Cronograma de Ejecución del Proyecto en la Etapa establecida en **El Contrato** conllevará al **NO DESEMBOLSO** de los Subsidios-Bono Inicial Familiar de los Beneficiarios que le fueron autorizados por **FONVIVIENDA**.

Además de lo mencionado en el presente documento, también se consideran incumplimiento del Desarrollador/Fideicomitente, las siguientes:

- I. Falta a los plazos estipulados en la planificación anual de la Etapa establecida en **El Contrato**.
- II. La interrupción injustificada de la construcción del Proyecto.
- III. El desistimiento de la ejecución del Proyecto.
- IV. La falta de calidad de la Construcción efectuada que genere vicios de construcción.
- V. La no implementación de las medidas de sostenibilidad y resiliencia requeridas en este documento.
- VI. El incumplimiento por parte del Desarrollador/Fideicomitente de cualquiera obligación contraída en virtud de **El Contrato**.
- VII. La reducción del número de viviendas objeto de **El Contrato**.
- VIII. Vender o destinar las unidades habitacionales comprometidas con **FONVIVIENDA**, a terceros que no se encuentren en los listados de las familias de potenciales Beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda (Bono Inicial Familiar y Bono Tasa) o en la certificación final de asignación del subsidio familiar de viviendas.
- IX. Vender, ceder o transferir bajo cualquier modalidad el inmueble donde será desarrollado el Proyecto.
- X. La no obtención por parte del Desarrollador/Fideicomitente de la certificación de inicio de obras o de la certificación de licencia de construcción del Proyecto emitida por **MOPC**, para lo cual, el Desarrollador/Fideicomitente tiene un plazo previsto de seis (6) meses a partir de la suscripción de **El Contrato**.
- XI. Si se le asigna un administrador judicial al Desarrollador/Fideicomitente a causa de su insolvencia;
- XII. La extinción del Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente previo a lo previsto en su contrato constitutivo.
- XIII. El incumplimiento por parte del Desarrollador/Fideicomitente de toda otra obligación y/o responsabilidad prevista en **El Contrato**.

SECCIÓN V: DOCUMENTOS A PRESENTAR

5.1 Documentaciones Fase 1 – Anteproyecto

El Desarrollador/Fideicomitente debe completar el formulario de Registro Fase 1-Habilitación de Proyectos, véase Sección VII, Anexo I y adjuntar los siguientes documentos:

CARPETA 1 – DOCUMENTACIÓN LEGAL DEL DESARROLLADOR:

➤ DOCUMENTACION SI ES PERSONA JURÍDICA:

1. Registro Mercantil
2. Estatutos Societarios
3. Acta de Asamblea y nómina de presencia
4. Copia de Cédula o Pasaporte de los Socios
5. Últimos 2 estados Financieros auditados
6. Movimiento de cuenta en los últimos 6 meses
7. Historial de Experiencia de la Empresa y/o Hoja de Vida del Personal

➤ DOCUMENTACION SI ES PERSONA FÍSICA:

1. Copia de la Cédula
2. Movimiento de cuenta en los últimos 6 meses
3. Historial de Experiencia y/o Hoja de Vida del Personal
4. Una (1) Referencia Bancaria de los Beneficiarios Finales, Directores o Socios de la Sociedad y Representante Legal de la Empresa.

CARPETA 2 – DOCUMENTACIÓN DEL TERRENO:

1. Certificado de Título por cada parcela que componga el desarrollo del proyecto.
2. Plano Catastral aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastral (DRMC) por cada parcela que componga el desarrollo del proyecto.
3. Croquis de poligonal que conforman el conjunto de parcelas de proyecto (SI APLICA).
4. Certificación del Estado Jurídico, Cargas y Gravámenes por cada Certificado de Título, que componga el desarrollo del proyecto VIGENTE (EXPIRA A LOS 3 MESES DE EMITIDO).
5. Carta de Intención del Propietario del terreno donde el propietario actual (conforme Certificación de Estado Jurídico, Cargas y Gravámenes) especifica la intención de disponer de su inmueble para el Proyecto y/o Contrato de Venta suscrito entre el Propietario y el Desarrollador/Fideicomitente (SI APLICA).
6. Avalúo o Tasación de Terreno.
7. Certificación de IPI.

8. Copia de Cedula del Propietario del Terreno.
9. Hoja Topográfica con retallado a 500 metros separado de los límites del polígono que delimita la parcela.

CARPETA 3 – DOCUMENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO:

1. Alcance del Proyecto (MEMORIA DESCRIPTIVA): Descripción general, tipo de construcción, terminación por tipologías a desarrollar y amenidades en área social
2. Planta general del terreno del proyecto y su entorno que muestre conexión con la red de transporte público existente y la proximidad de servicios sociales existentes (infraestructura de salud, educación, comercio y cultura) y oportunidades de empleo.
3. Planta de conjunto arquitectónico en formato DWG en cumplimiento con lo dispuesto en las Leyes que apliquen. Se priorizarán los proyectos que incorporen las recomendaciones de sostenibilidad y resiliencia detalladas en la guía de construcción (ver sección VII).
4. Planta arquitectónica según tipologías DWG en cumplimiento con la Ley. Se priorizarán los proyectos que incorporen las recomendaciones de sostenibilidad y resiliencia detalladas en la guía de construcción (ver sección VII)
5. Cronograma de Diseño de Ingeniería y de Obtención de Licencia.
6. Presupuesto Estimado
7. Copia del CODIA del Tramitador de Permisología.
8. Formulario de autodeclaración Fase 1 de construcción sostenible y resiliente que incluya medidas que el Desarrollador/Fideicomitente pretende incluir en el proyecto para reducción de riesgo de desastres, eficiencia energética y ahorro de agua.

CARPETA 4 – Aspectos de Sostenibilidad y Resiliencia:

El Desarrollador deberá presentar una autodeclaración a nivel de intención que contenga la información sobre 4 aspectos centrales:

1. ELECCIÓN DEL TERRENO
2. DISEÑO
3. EFICIENCIA ENERGÉTICA
4. EFICIENCIA EN EL USO DEL AGUA

Todos ellos con los alcances y especificaciones detallados en *SECCIÓN VII: GUÍA DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE Y RESILIENTE PARA LA VIVIENDA SOCIAL EN EL MARCO DEL PNVFF*.

5.2 Documentaciones Fase 2 – Proyecto

El Desarrollador/Fideicomitente debe completar el Formulario de Inscripción Fase 2 - Certificación de Cupos, véase Sección VII Anexo II, y presentar según numeral 2.3 Presentación de Propuestas, las siguientes:

CARPETA 1 – DOCUMENTOS DEL FIDEICOMISO DEL PROYECTO

- DOCUMENTOS LEGALES DEL FIDEICOMISO:

1. Acto constitutivo de Fideicomiso o Contrato constitutivo de Fideicomiso registrado en Cámara de Comercio y sus modificaciones, si aplica.
2. Certificación o registro de RNC del Fideicomiso.
3. Estatutos sociales de la(s) empresa(s) que constituyen el Fideicomiso.

- DOCUMENTOS LEGALES DEL FIDEICOMITENTE:

Según la cantidad de fideicomitentes, los cuales pueden ser Desarrollador, Constructor, Inversionista y Aportante, debe depositar la siguiente documentación:

➤ PERSONAS JURÍDICAS:

1. Registro mercantil actualizado de la(s) empresa(s).
2. Certificación de RNC de la(s) empresa(s).
3. Acta de asamblea o de consejo vigente donde se le otorga la facultad de firma de contrato de desarrollo con el PNVFF a los representantes de las empresas debidamente registradas en Cámara de Comercio
4. Estatus Societarios
5. Copias de cédulas de identidad y electoral de gerente(s)/presidente(s) (legible de ambos lados)
6. Ultima Acta de Asamblea
7. Certificación de impuestos al día de la(s) empresa(s)
8. Certificado de Buena Conducta de cada Societario
9. Estados financieros auditados de los últimos dos (2) años o una declaración jurada de los niveles de ingresos del último año de la(s) empresa(s)

➤ PERSONAS FÍSICAS:

1. Poder especial de representación (si aplica)
2. Copias de cédulas de identidad y electoral
3. Certificado de Buena Conducta
4. Estados financieros auditados de los últimos seis (6) meses

- **DOCUMENTOS LEGALES DE LA FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DEL PROYECTO:**

1. Estatutos sociales de la fiduciaria
2. Registro mercantil actualizada
3. Actas de asambleas donde se le otorga la facultad de firma a los representantes legales, debidamente registrada en Cámara de Comercio
4. Ultima acta de asamblea debidamente registradas en Cámara de Comercio
5. Certificación de impuestos al día
6. Certificación de RNC
7. Poder especial de representación (si aplica)
8. Copia de cédula de identidad y electoral del gestor/a fiduciario
9. Copia de cédula de identidad y electoral del gerente/presidente

CARPETA 2 - DOCUMENTOS DEL TERRENO:

1. Certificado de título a favor del aportante y/o del Fideicomiso del Proyecto
2. Certificación de estado jurídico del inmueble a favor del aportante y/o del Fideicomiso del Proyecto
3. En caso de que se hubiera gestionado con el Ayuntamiento un aumento de las densidades habitacionales establecidas en las normativas existentes (Cfr. Lo establece el Art. 34 del Decreto 359-12), se deberá acompañar con la documentación respaldatoria que le permita un mayor aprovechamiento del factor de ocupación del suelo.

CARPETA 3 - DOCUMENTOS DEL PROYECTO:

1. Calificación de Vivienda de Bajo Costo.
2. Plano general del terreno del proyecto y su entorno que muestre conexión con la red de transporte público existente y la proximidad de servicios sociales existentes (infraestructura de salud, educación, comercio y cultura) y oportunidades de empleo.
3. Planos Generales del Proyecto según la normativa vigente. Se priorizarán los proyectos que incorporen las recomendaciones de sostenibilidad y resiliencia detalladas en la guía de construcción sostenible y resiliente en la sección VII de este documento.
4. Listado de Precios de ventas
5. Cronograma de Obra de la etapa a desarrollar
6. Presupuesto Final con Análisis de Costos firmado por un Ingeniero o Arquitecto
7. Número de Solicitud de Tramitación o de la Licencia de Construcción.
8. Esquema de Etapas para desarrollar
9. Vistas 3D/render, mínimo 3
10. Planta de cada una de las tipologías
11. Tabla de Terminaciones
12. Logo de la empresa en formato PNG/JPG

13. Formulario de autodeclaración Fase 2 de construcción sostenible y resiliente que incluya medidas que el Desarrollador/Fideicomitente efectivamente incluyó en el proyecto para reducción de riesgo de desastres, eficiencia energética y ahorro de agua.

CARPETA 4 – INGENIERÍA DE DETALLES:

Los documentos técnicos e ingeniería de detalles pueden ser remitidos progresivamente a medida que estén terminados. Para fines de revisión pueden enviar lo que posean a la fecha y completar previo a la entrega de Ventanilla Única/MIVED. Incluir las documentaciones siguientes:

1. Planos Generales (arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos) en formato DWG. Presentación de esquema urbanístico y arquitectónico del Proyecto Habitacional a desarrollar que incluya, al menos, las siguientes informaciones:
 - Localización y ubicación del proyecto, con tabla de contenido y porcentaje de: área total del terreno, área ocupación horizontal de construcción (M²) de viviendas, área de vías, área verde total (M²) con detalle de jardines, área recreativa (M²);
 - Plano del Levantamiento Topográfico del Terreno;
 - Plano de Zonificación y Uso de Suelo;
 - Máster Plan del Proyecto (siluetas de edificios, parqueos enumerados y dimensiones generales y siluetas de áreas recreativas, área verde, gazebos). *Debe incluir: i) tabla de cantidad de viviendas por tamaño y cantidad de parqueos; ii) Cuadro con porciento (%) de: Área verde, Comercio, Calles (Aceras, Contenes y Rodamiento), Manzanas y Solar;*
 - Plano de propuesta de paisajismo. Se recomienda incluir la plantación de especies arbóreas autóctonas que proporcionen sombra a los edificios y aumenten la cobertura vegetal con el objetivo de reducir la temperatura y reducir el consumo de agua para riego.
 - Plano de desarrollo por año/por etapas (si aplica);
 - Plantas arquitectónicas dimensionadas y amuebladas *de viviendas*, por rango (Lotificación y Renders de Tipologías de viviendas);
 - Planta arquitectónica según tipologías DWG;
 - Plantas arquitectónicas y dimensionadas *de áreas comunes* (gazebos, juegos infantiles, canchas deportivas, entre otros);
 - Tabla de terminaciones;
 - Elevaciones de las edificaciones propuestas;
 - Secciones de las edificaciones propuestas;
 - Plano de esquema hidrosanitario (con conexiones a acometidas sanitarias y de agua potable proyectadas) incluyendo medidas de ahorro de agua;
 - Plano de esquema Eléctrico de conjunto con indicación de Postes y ubicación de Luminarias incluyendo medidas de ahorro de energía;
 - Planos de salidas de emergencia y planos de extintores y puntos de reunión, incluyendo la señalética clara para facilitar una evacuación segura en caso de crisis, emergencia o desastres.

- Plano de esquema vial (conexiones a las vías primarias y secundarias, y secciones viales); Ejes de calles. (Dos (2) secciones de calles (principal y secundarias);
 - Plano con ubicación y detalles de área de tanques de gas;
 - Plano de esquema de Puntos Limpios y depósitos de residuos sólidos.
2. Tabla Resumen Datos Básicos del Proyecto Definitivo.
3. Memoria Descriptiva del Proyecto, con al menos las siguientes informaciones detalladas:
- Descripción General del Proyecto;
 - Estudio de Suelo;
 - Cantidad de Viviendas por Tamaño y Tipos (VISUB, VIP Y VIS);
 - Áreas por cada tipo de vivienda (VISUB, VIP Y VIS);
 - Distribución interna de las Unidades de las viviendas según tamaño;
 - Terminaciones y acabados;
 - Cantidad de parqueos por cada tipo de vivienda;
 - Cronograma de obra;
 - Plan Urbanístico:
 - I. Áreas Comunes del Proyecto;
 - II. Acceso y Disponibilidad de Infraestructura exterior e interna;
 - III. Acceso y Disponibilidad de Equipamiento Social;
 - IV. Acceso y Disponibilidad de Áreas Verdes;
 - Disponibilidad de viviendas para personas con discapacidad; y ubicación de los accesos (rampas)
 - Cantidad, ubicación y capacidad de los depósitos de residuos sólidos;
 - Cantidad y ubicación de los depósitos de Gas;
 - Uso de elementos de ahorro de energía, con tecnología verde (amigable al medio ambiente) y/o uso de energía renovable, si aplica;
 - Uso de elementos de ahorro de agua incluyendo mecanismos para reducción del consumo o reutilización de agua de lluvia (ver Guía en la Sección VII). (Si aplica)

CARPETA 5: ANALISIS FINANCIERO DEL PROYECTO:

Alcance, índice de construcción, cantidad de viviendas totales, cantidad de viviendas por tipología, metodología de construcción, M² área vendible, M² área común, M² área de parqueos y vías, M² área verde cantidad de parqueo, máster plan (plan urbanístico), precio de venta de la etapa a certificar. Incluir las documentaciones siguientes:

- DEMOSTRACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA

1. Estados Financieros Auditados de los últimos tres (3) años de ejercicios fiscales consecutivos.
2. Formulario declaración jurada anual del Impuesto Sobre la Renta (IR2).
3. Aporte bienes muebles e inmuebles al patrimonio fideicomitido del Fideicomiso.
4. Certificación de intención bancaria para Línea de Crédito Préstamo Interino.
5. Preacuerdo Fiduciario.

- **PROPUESTA DE PLAN DE EJECUCIÓN Y NEGOCIO DEL PROYECTO:**

Este plan contendrá el marco lógico de ejecución del Proyecto, así como un Plan de Ventas y Mercadeo de este:

1. Precio total del Terreno.
2. Presupuesto de obra con análisis de costos.
3. Precios de Venta y costos de Vivienda por metro cuadrado (costo por m²) según Tipologías: Los precios por metro cuadrado, corresponden únicamente al área habitable de la unidad; los parqueos, terrazas, área común, etc., estarán fuera de las consideraciones.
4. Presentar Estudio de Prefactibilidad y/o Rentabilidad financiera: El Desarrollador/Fideicomitente debe presentar un Estudio de Prefactibilidad Financiera, consistente de un resumen del costo total estimado para el desarrollo del proyecto y la estructura de financiación que coincida con el costo total estimado, en la cual se definan las fuentes de recursos a utilizar para la debida ejecución de la obra. El Total de la Estructura de Costos debe coincidir con el total de la Estructura de Inversión, el estudio de Prefactibilidad debe de contener los siguientes:
 - a. Presentar Estructura de Costos: La Estructura de Costos consiste en un resumen del costo total estimado para el desarrollo del proyecto, incluyendo la suma de los costos directos e indirectos, el valor del terreno urbanizado y el costo de una supervisión externa y un departamento de comercialización a ser contratada por el Fideicomiso del Proyecto/Fideicomitente.
 - b. Presentar Estructura de Inversión: El Desarrollador/Fideicomitente presentará una estructura financiera que garantice cubrir los costos de inversión estimados.
 - c. Presentar Estructura de Financiación: es la combinación de capital y deuda, presenta la composición de las fuentes de financiación o pasivo formadas por los recursos ajenos, representados por las deudas a corto y largo plazo, y los recursos propios o también llamados patrimonio neto
5. Presentar unidades requeridas (cupos) para el año en cuestión: El Desarrollador/Fideicomitente deberá presentar un formulario por tipo de viviendas (VISUB, VIP y VIS) con su interés de asignación de cupos para el año solicitado.
6. Presentar Cronograma de ejecución por etapa anual que incluya el flujo de inversión: El Desarrollador/Fideicomitente deberá presentar junto con su cronograma de ejecución y entrega por año (Project o Excel) esto en el caso de presentar un proyecto con varias fases de construcción, el detalle del flujo de inversión que tendrá el proyecto a lo largo de toda su ejecución. En el mismo se incluirán todas las etapas del proyecto, desde el inicio hasta la conclusión de este.

CARPETA 6 – Aspectos de Sostenibilidad y Resiliencia:

El Desarrollador deberá presentar una autodeclaración a nivel de Proyecto que contenga la siguiente información sobre 4 aspectos centrales:

1. ELECCIÓN DEL TERRENO
2. DISEÑO

3. EFICIENCIA ENERGÉTICA
4. EFICIENCIA EN EL USO DEL AGUA

Todos ellos con los alcances y especificaciones detallados en la *SECCIÓN VII: Guía De Construcción Sostenible Y Resiliente Para La Vivienda Social En El Marco Del PNVFF*.

5.3 Documentaciones Fase 3 – Ejecución

Una vez cumplido el proceso anterior, el Desarrollador/Fideicomitente inicia la ejecución del Proyecto. En esta fase la Unidad de Gerencia de **FONVIVIENDA** supervisa y fiscaliza los avances de obra y emite las certificaciones e informes correspondientes. Los proyectos deberán ejecutarse y entregarse dentro de los plazos señalados y en los cronogramas aprobados por **FONVIVIENDA**. En esta fase se ejecutarán las siguientes acciones:

1. Supervisión de los proyectos, documentos a requerimiento de la Unidad de Gerencia de **FONVIVIENDA** incluyendo reporte de implementación de medidas de sostenibilidad y resiliencia incluidas en el formulario de autodeclaración Fase 2.
2. Entrega de Imágenes en 3D del proyecto y de las diferentes tipologías de viviendas (formato digital).
3. Finalización de obra. Emisión de constancia por el Certificado de entrega y/o terminación de obra firmada por el supervisor de obra y el Desarrollador.
4. Coordinar formalmente con el COE una capacitación por proyecto para los propietarios sobre medidas de prevención, protección y cuidado ante emergencias. Enviar lista de participantes de la capacitación a FONVIVIENDA.
5. Entrega de vivienda a la familia beneficiaria de los subsidios-bonos y entrega a FONVIVIVNEDA el Certificado de entrega satisfactoria de vivienda firmada por la familia beneficiaria, el desarrollador y el supervisor, véase anexo III numeral 9.3.

SECCIÓN VI: GUÍA DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS VIVIENDAS SOCIALES Y DE LOS PROYECTOS EN EL MARCO DEL PNVFF

6.1 Guía de especificaciones técnicas para las Viviendas Sociales dentro del PNVFF

La presente guía tiene como objetivo ofrecer las bases técnicas para la elaboración de los diseños para la expedida viabilización, aprobación y el desarrollo de los proyectos del **PNVFF**.

Estas normas son aplicadas desde la etapa inicial del diseño, garantizando el buen desarrollo y la sostenibilidad del proyecto, tomando en cuenta todos los factores necesarios para un balanceado convivir entre los pobladores y su entorno.

Los Desarrolladores/Fideicomitentes de proyectos habitacionales del **PNVFF** se acogerán a esta guía de recomendación prevaleciendo las normas vigentes por las instituciones pertinentes, cuyas jurisdicciones y funciones incidan en las permisologías correspondientes para los proyectos de VBC. Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los de suelos, arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios y eléctricos.

El proyecto de vivienda debe construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización debidamente expedidas por el **MIVED** y la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del Desarrollador/Fideicomitente seleccionado el cumplimiento del contenido de ésta. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar.

Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los arquitectónicos, suelos, estructurales, hidráulicos, sanitarios y eléctricos, conforme a los requerimientos mínimos de esta normatividad. En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las características propias de Viviendas Sociales (VS). En el caso de que no se especifique en guía de recomendaciones la regulación será tomada por la especificación técnica de la normativa vigente de la institución correspondiente que sea el caso.

6.2 Consejos y pautas para el desarrollo de un proyecto

Algunas pautas que contribuirán al desarrollo de un proyecto de vivienda:

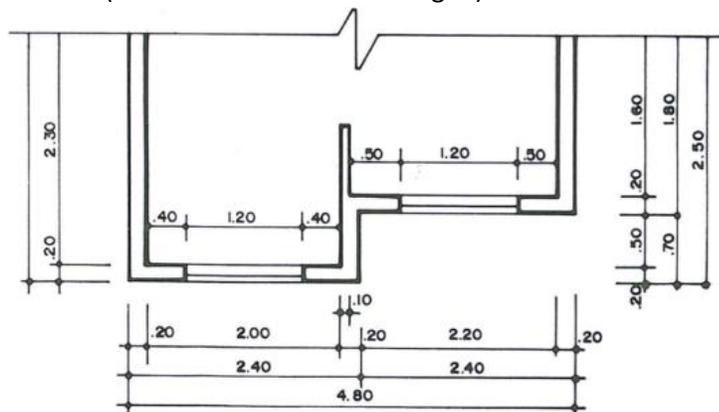
- El éxito del proyecto dependerá de una evaluación financiera detallada.
- Conocer a detalle los procedimientos a seguir a fin de plasmarlo en la programación del proyecto.
- El terreno donde se desarrollará el proyecto debe estar libre de cargas y gravámenes.
- El terreno no debe tener superposición con otros predios.
- El terreno debe encontrarse cerca de los puntos de servicios básicos (agua, desagüe y electricidad). Esto permitirá que el presupuesto del proyecto no se eleve.

6.3 Especificaciones para el dibujo de planos en proyectos de edificaciones

- Contenido de la tarjeta – Tarjeta formato Familia feliz.
 - Nombre del Proyecto y dirección donde serán construido.
 - Nombre y firma del cliente (propietario), en todos los planos.
 - Nombre, firma, número de colegiatura, dirección del profesional o nombre de la empresa responsable del proyecto.
 - Nombre, firma y número de colegiatura de las áreas que estén participando.
 - Arquitectura
 - Ing. estructural
 - Ing. electromecánica
 - Título de la hoja de acuerdo con su contenido.
 - Escalas numéricas y gráficas para utilizar.
 - Indicación, en un área de “Notas”, de las modificaciones hechas en los dibujos y cualquier información clave de estos.

- Dimensionamiento de dibujos para planos de proyectos y edificaciones.

En las plantas se inscribirán todas las dimensiones de exterior e interiores. Las dimensiones, serán dadas tanto por tanto y en medidas completas. Se deben presentar gráficamente de manera técnica correcta, con el uso de las 3 líneas de dimensiones (como se muestra en la imagen).



También en las plantas debe darse un indicador de los Niveles de Techo Terminado (NTT) y Niveles de Piso Terminado (NPT), utilizando los siguientes símbolos.



6.4 Densidad de Construcción

La densidad de construcción estará determinada por el cumplimiento de un rango de índice mayor 0.80, definiéndose como Índice de Construcción (IC) la relación entre la cantidad de metros cuadrados construidos vendibles y la cantidad de metros cuadrados de terreno.

$$Ic = m^2 \text{ vendible} / m^2 \text{ terreno}$$

La cantidad de viviendas a ser desarrolladas en cada proyecto presentado deberán cumplir con todos los requerimientos de linderos, parqueos, áreas verdes, y demás reglamentaciones definidas para VBC. Se limitará la densidad a la huella de ocupación de suelo a un 35% como máximo y se recomendará densidad de construcción no sea menor a 800 habitantes por hectárea. Se recomienda que la carga de m² de terreno no exceda un 75 m² del costo del terreno a cada unidad habitacional.

6.5 Uso de Suelo

Los desarrollos residenciales serán en tipología multipisos apartamentos de hasta cinco (05) niveles o casas. Podrá presentarse un mayor número de niveles siempre que cumpla con las limitantes de altura acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de cada municipio (si lo tiene) o lo establecido en el Ayuntamiento correspondiente de cada Proyecto y que integre los elementos requeridos de diseño adicional.

Sin perjuicio de ello, conforme lo regula el Art. 34 del Decreto 359-12, los Desarrolladores podrían gestionar con los municipios, el aumento para sus proyectos de las densidades habitacionales establecidas en sus normativas existentes, con el objeto de lograr un mayor aprovechamiento del espacio para la reducción del costo final de las VBC.

Las viviendas se ubicarán en lotes urbanizados o urbanizables, ubicados en suelo urbano, y aptos para el desarrollo del proyecto. El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales descartará que el proyecto se encuentre en zona de amortiguamiento o área protegida levantada en el siguiente sistema de georreferencia: <https://ambiente.gob.do/informacion-ambiental/>

6.6 Rangos según tipología de vivienda

El tamaño de las viviendas será determinado por el Desarrollador/Fideicomitente, de acuerdo a la demanda identificada, el proyecto habitacional deberá cumplir con las características de “Vivienda Social (VS)”, cuyo monto tope de venta será definido por **FONVIVIENDA** el cual nunca será mayor al 70% del costo de las VBC, indexado anualmente bajo las disposiciones determinadas en el Reglamento para la Acreditación de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, emitido mediante el Decreto Núm. 359-12 y sus modificaciones.

La Propuesta podrá incluir viviendas en tres rangos según su tamaño (metros cuadrados netos vendibles), detallados en el siguiente cuadro:

TIPO DE VIVIENDAS	ÁREA (M ²)	CANT. MÍNIMA DE DORMITORIOS
VIVIENDAS TIPO 1 (VISUB)	Mínimo 37 m ²	2
VIVIENDAS TIPO 2 (VIP)	Mínimo 44 m ²	2
VIVIENDAS TIPO 3 (VIS)	Mínimo 60 m ²	3

Cuadro: Rangos por Tamaños de Vivienda.

6.7 Infraestructura exterior

Las viviendas se ubicarán preferiblemente en sectores urbanizados, ubicados en suelo urbano o semiurbano, y aptos para el desarrollo del proyecto, acorde con el POT (Plan de Ordenamiento Territorial) de cada municipio (si lo tiene) o con lo establecido en el Ayuntamiento Correspondiente de Cada Proyecto y que integre los elementos requeridos de diseño adicional.

Se entiende por sector urbanizado aquel que cuente con la creación de espacios públicos y privados, como también con el equipamiento de la infraestructura exterior pertinente de acuerdo con las normas y estándares urbanísticos de buena práctica.

Estas construcciones de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías, aceras y contenes, deben de permitir la adición, adecuación y dotación de estos terrenos para la construcción de edificaciones, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.

La selección de dichos sectores urbanizados busca que los mismos estén libres de los siguientes literales y cumplan con los estándares para uso de suelo, las siguientes:

- Franja de 30 m a lo largo aplicable a cualquier cuerpo de agua (río, lagos, lagunas, etc.).
- Franja costera del Parque Litoral Sur
- Parques y reservas urbanos o ecológicos
- Zonas de ecosistemas frágiles y valores especiales de biodiversidad
- Zonas conocidas de inundación
- Zonas de pendientes proclives a deslizamientos o deslaves, con pendiente mayor de 30° (60%).

Se requerirá a los proyectos que sobrepasan las 500 familias presentar el equipamiento urbano (escuelas, servicios de salud, áreas deportivas, etc.) dentro del entorno urbano, en un rango de acción de 1km que contempla la zona y, de igual manera, determinar si los mismos carecen de servicios tales mencionados. Se definirá si el proyecto debe determinar áreas específicas para que el Estado pueda suplir dichos requerimientos de equipamiento urbano con los que no cuente la zona.

6.8 Cantidad de sondeos

Se requerirán al menos (1) un sondeo por edificio con una línea de resistividad eléctrica y/o (2) sondeos por edificio con una separación entre uno y otro no mayor a 20 m, para los casos particulares de grupos de edificaciones de no más de cinco niveles de altura, siempre que no se trate de una zona cavernosa.

En la evaluación de la estabilidad de futuros cortes y el efecto de estos sobre estructuras adyacentes, los sondeos se perforarán desde la superficie original del terreno, con posterioridad al perfilado geofísico y previo al inicio de excavaciones. Se requerirá un mínimo de dos sondeos en cada pared de la excavación y el espaciamiento entre sondeos será menor o igual a 20 m. Los sondeos podrán retirarse de la pared una distancia horizontal no mayor que la altura del futuro corte.

6.9 Especificaciones técnicas de cada una de las Viviendas

Las viviendas deben estar definidas como Viviendas Sociales (VS), dentro del marco de Viviendas de Bajo Costo (VBC), correspondiente al precio de venta de la vivienda ofrecido por el Desarrollador/Fideicomitente. Pueden ser viviendas unifamiliares o multifamiliares y presentarse propuestas de viviendas de carácter progresivo.

Entendemos como vivienda progresiva a aquella que permite reducir la inversión inicial y ser transformada, mejorada internamente (piso, techo, equipamiento, revestimiento, etc.) y completada en el tiempo, según las necesidades, posibilidades y preferencias de los miembros del hogar. Si se da el caso de que la vivienda se hará de carácter progresivo, el Desarrollador/Fideicomitente debe de redactar un manual de especificaciones y de operaciones para futuras instalaciones que harán los compradores de las viviendas.

La vivienda deberá estar conformada como mínimo con un espacio para sala comedor, un dormitorio, cocina y un baño. En los siguientes numerales se definirían las especificaciones técnicas mínimas para las Viviendas Sociales (VS) en el marco del PNVFF.

6.9.1 Altura mínima de entrepisos

El Desarrollador/Fideicomitente debe considerar la variación de altura libre de las viviendas, de acuerdo con el clima del lugar en que se desarrollarán las mismas. En todo caso la altura mínima entre pisos no debe ser menor a 2.40 metros libre.

6.9.2 Acabados del piso, muros interiores y techos

Los pisos deberán ser como mínimo en concreto a la vista y nivelado, pulido liso y apto para su uso, y deberán comprender incluso la zona de lavadero. Los pisos y revestimientos de los baños, cocina y las áreas de lavado deben contener material de impermeabilizante, no necesariamente revestidos pero el Desarrollador/Fideicomitente debe garantizar una durabilidad mínima de dos (2) años.

Los muros y techos interiores deben ir como mínimo con mampostería o concreto terminados visto debidamente pintados. Estos acabados deben garantizar el adecuado comportamiento a la humedad para la terminación interna.

Los acabados deben de seleccionarse según su estética, funcionabilidad, maniobrabilidad, clima, mitigación y adaptación a riesgos de desastres, menor energía incorporada al material y costo en relación beneficio – calidad. Como parte superior de protección climática de la vivienda, debe integrar todos sus elementos portantes, de cualquier material, para conformar una unidad estable y de resistencia a esfuerzos laterales.

Debe garantizarse la impermeabilización de toda el área de techo (azotea), con cualquier método que el Desarrollador/Fideicomitente demuestre su eficacia y con una garantía mínima de dos (2) años.

6.9.3 Distribución y dimensiones mínimas de las viviendas

Todas las viviendas deberán estar conformadas con un espacio adecuado para comer, cohabitar socialmente, dormir, de preparación de comida y de aseo, este último con privacidad individual. Las viviendas de un dormitorio pueden ser tipo loft (todo integrado), con un área mínima de m².

La dimensión mínima libre de los dormitorios será de (2.60x1.60 mts.), estos deben de contemplar el uso de una cama, (0.90x1.90m) y espacio de circulación de mínimo 3.00m². Para los baños las dimensiones mínimas libre serán de (2.10x1.20 mts.) o su representación de estos valores en m².

Las áreas de los distintos espacios, incluyendo los dormitorios, deben ser calculadas permitiendo su funcionalidad y permitiendo la óptima instalación del mobiliario respectivo, con dimensiones acorde al tipo de mobiliario.

6.9.4 Instalaciones de puertas y ventanas

Las dimensiones y posicionamiento de puertas y ventanas deben buscar el confort térmico maximizando la ventilación y la iluminación natural de los espacios. Todos los dormitorios deben tener al menos 2.20m x 1.00m de entrada de ventilación, suministrada por ventanas, en paredes diferentes para hacer posible la ventilación cruzada.

En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares, se deben instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos y cerradura, así: (i) Una puerta en acceso principal, y (ii) una puerta en el baño. Cuando el diseño arquitectónico establezca una en la salida posterior, también se exigirá una puerta para la misma.

En viviendas multifamiliares en edificios de apartamentos, se deberán instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos y cerradura, así: (i) Una puerta en acceso principal y (ii) una puerta en

el baño. Todas las puertas deberán incluir marco, cerradura, puño, bisagras y demás elementos para su correcto funcionamiento. De igual manera, deben incluir pintura para su acabado.

Las ventanas deben ser en aluminio u otro material aprobado por la norma técnica al respecto. En caso de uso de cristales, estos deben garantizar durabilidad y seguridad a los habitantes. El Desarrollador/Fideicomitente puede presentar una alternativa de ventanas, que garantice la seguridad y ventilación óptima de las viviendas.

6.9.5 Instalaciones sanitarias internas y aparatos

La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, fregadero y lavadero pudiendo ser este colectivo cumpliendo con las siguientes especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales.

Con el objetivo de buscar el ahorro de agua, se requiere utilizar dispositivos con mecanismos de reducción de consumo de agua como inodoros de bajo flujo o doble descarga, así como griferías de bajo consumo equipadas con reguladores de flujo, aireadores o rociadores.

Con el fin de garantizar la ventilación del sistema sanitario del baño, se debe incluir una tubería de ventilación debidamente protegida hasta el techo, la cual deberá terminar en un codo con el fin de evitar que la lluvia ingrese a la tubería.

Para asegurar la ventilación natural dentro del baño, éste debe tener una ventana de mínimo 0.60x0.60m y/o ventilación mecánica. Los Patinillos se manejarán según las normativas vigentes del **MIVED**.

Deberá tener un sistema de abastecimiento de agua potable, de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados. Para buscar el ahorro de agua, se recomienda incluir sistema de captación y reutilización de agua de lluvia para sistemas de descarga y riego de áreas verdes. Ver guía de construcción sostenible y resiliente en la sección VII de este documento.

Las previsiones sanitarias nunca podrán quedar vistas en las fachadas de los edificios o de las viviendas unifamiliares, el Desarrollador/Fideicomitente debe de cubrir la misma estéticamente factible de acuerdo con el diseño.

Mínimo un baño por vivienda. El baño de la vivienda deberá tener, como mínimo, un inodoro de tanque alto con palanca, lavamanos de pedestal y contar con las conexiones necesarias, tanto como las tuberías de desagüe y la acometida de redes de agua potable, pudiendo ser solo agua fría.

El baño de la vivienda deberá tener como mínimo los siguientes accesorios: un portarrollos o porta papel para el papel higiénico, una jabonera y toallero para el lavamanos, una jabonera y un tubo para cortina en el

área de ducha. En el caso de que existan desagües y/o tuberías descolgadas estas podrán quedar vistas, la instalación de cielos rasos (plafón) no son obligatorios.

Cada vivienda debe tener un espacio para colocar una nevera y una estufa (de mesa o piso). Para el caso del tope y fregadero de la cocina la vivienda deberá tener como mínimo un mesón de ancho 0.60 metros por 1.20 metros de largo, con fregadero, base y los accesorios respectivos (incluyendo sifón, y llave) y contar con las respectivas conexiones, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe. Como mínimo la cocina tendrá un Gabinete inferior, con dos puertas, Tope de granito criollo y Fregadero de una boca en acero inoxidable.

El proyecto podrá contar con área de lavaderos colectivos. Para los edificios multifamiliares con áreas de lavadoras colectivas, se deberán suministrar los puntos eléctricos, hidráulicos y sanitarios necesarios para la conexión de dos lavadoras, como mínimo dos salidas de agua fría con tapón a presión, dos tomacorrientes, dos tubos de desagüe para las lavadoras y un lavadero con su base, los cual, en caso de no estar incrustado, deberán estar asegurados con abrazaderas metálicas al muro.

En el caso de que no contemplen lavaderos colectivos se deberá suministrar los puntos y aparatos necesarios para la conexión de una lavadora en cada vivienda, esta deberá tener, como mínimo, los puntos eléctricos, hidráulicos y sanitarios necesarios para la conexión de una lavadora, una salida de agua fría, un desagüe y una conexión eléctrica.

Todas las viviendas deberán contar con patio o lindero y, cuando se trate de vivienda multifamiliar, con zona de tendedero de ropas, preferiblemente ubicadas en el techo. Esta ubicación debe indicarse en los planos o descripción.

6.9.6 Instalaciones de gas licuado de petróleo de uso doméstico.

Los proyectos deben contemplar pre-Instalaciones de gas. Se deberá contar con mínimo 1 salida para estufa, esta conexión será obligatoria. En lo que respecta al almacenamiento del gas para uso doméstico, el Desarrollador/Fideicomitente deberá proveerse un espacio apropiado para la ubicación de los tanques contenedores de este combustible, a distancia prudente de los edificios y preferiblemente lejos de ventanas.

6.9.7 Instalaciones y aparatos eléctricos

Las instalaciones eléctricas, incluyendo materiales, puntos, aparatos, tomacorrientes, salidas de iluminación, interruptores, entre otros, deben cumplir con lo establecido en las normas y reglamentaciones del **MIVED**. Cada vivienda deberá contar con las tuberías, alambrado y accesorios para cada área (sala, comedor, cocina y baño); cada dormitorio de la vivienda deberá contemplar como mínimo un tomacorriente tipo americano 110v/120v/ 60 hz tipo A aterrizados, una roseta de porcelana para bombillos 250v 600w con rosca para bombillos e26 e interruptores simples con tapa. La vivienda deberá incluir una previsión para energía 220v, un timbre y un panel eléctrico.

Con el objetivo de buscar la eficiencia energética, se debe utilizar iluminación LED en las zonas internas y priorizar la utilización de iluminación LED en zonas externas de las viviendas y zonas comunes del proyecto. Asimismo, se debe priorizar aparatos eléctricos de bajo consumo de energía. Ver guía de construcción sostenible y resiliente en la sección VII de este documento.

El acceso principal a las viviendas multifamiliares (Edificios) deberá contar con una roseta eléctrica protegida. Igualmente, en la salida posterior de la vivienda, si existiera, deberá contemplar una roseta eléctrica. Estos sistemas de iluminación deben contar con su respectivo interruptor. Las viviendas deben considerar la instalación de medidores de energía prepago.

Las provisiones eléctricas nunca podrán quedar vistas en las fachadas de los edificios o de las viviendas unifamiliares. El Desarrollador/Fideicomitente debe de cubrir la misma estéticamente factible de acuerdo con el diseño.

6.9.8 Servicios de telecomunicaciones, instalaciones y tomas de conexión de usuario

Las viviendas deben de estar preparadas para las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios públicos que prestan los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet y los proveedores de servicios de radiodifusión sonora y de televisión, según sea el caso. Es obligación del Desarrollador/Fideicomitente, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de telecomunicaciones del inmueble, incluida la infraestructura interna física necesaria, sin incluir cableado, para que ésta pueda soportar la oferta de servicios de los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet, y de los proveedores de televisión y de radiodifusión sonora en República Dominicana, bajo diferentes soluciones tecnológicas ofrecidas y bajo una misma red interna.

Como mínimo se debe garantizar el conjunto de tuberías y tomas de conexión de usuario, para recibir los siguientes servicios:

- Uno para servicios de TB + Banda Ancha (Teléfono);
- Uno Para Servicios de TLCA (Internet/Data);
- Dos para servicios RTV (televisión) en la sala y en la habitación principal.

Para edificios multifamiliares debe de instalarse una caja de conexión general, de donde se alimentarían de manera independiente para cada uno de los servicios, con el fin de que la empresa prestadora del servicio público domiciliario pueda realizar la conexión respectiva a cada unidad.

En todo caso, el Desarrollador/Fideicomitente debe garantizar que las tuberías a colocar permitan la instalación óptima de los servicios públicos domiciliarios respectivos.

6.10 Infraestructura interna del proyecto y urbanismo

La ejecución y costo de toda la infraestructura interna de los proyectos habitacionales a desarrollar, correrá por cuenta del Desarrollador/Fideicomitente. Como parte de la propuesta técnico-económica a presentar, el Desarrollador/Fideicomitente incluirá un proyecto con un Esquema Urbanístico de Desarrollo, con propuestas de diseños arquitectónicos de las viviendas a ser construidas, considerando las buenas prácticas de construcción sostenible y resiliente y la accesibilidad universal.

Dentro del Máster Plan del Proyecto se diseñarán vías de acceso alrededor del perímetro del Proyecto. Los Desarrolladores/Fideicomitentes deberán realizar este diseño de vías antes mencionado y presentar dentro de su propuesta una vialidad interna que mantenga las entradas.

La propuesta puede incluir, paseos peatonales y sistemas de transporte alternativos para la movilidad al interno de los proyectos, lo mismo para las soluciones integrales de parqueos.

Al momento de la presentación de la propuesta final, el proyecto deberá contar con la certificación de uso de suelos y no objeción debidamente expedida por la Dirección de Planeamiento Urbano competente según sea el caso, y será responsabilidad del Desarrollador/Fideicomitente seleccionado el cumplimiento del contenido de esta, así como adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico. Salvo autorización de las entidades competentes, todas las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente.

Se debe contar con las redes de acueducto (agua potable), drenaje y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, drenaje y energía eléctrica (incluyendo facilidad para colocación de contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos de cada municipio o entidades competentes.

Se debe contar con vías de acceso y vías internas del proyecto y debe garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida (véase numeral 6.11).

6.10.1 Áreas comunes, verdes, recreativas, deportivas o comunitarias

Se destinará un mínimo de 2.50 m² por vivienda para uso de áreas verdes, recreativas, deportivas o comunitarias. El 50% de las áreas verdes deberá utilizarse para arborización y jardín, el 50% restante se puede destinar a usos apropiados, por ejemplo: Gazebo, juegos infantiles, gimnasio al aire libre, canchas, jardines, plazuelas, entre otros. Las áreas de esparcimiento (áreas deportivas, áreas sociales y de recreación) podrán sustituir a las áreas verdes. Se prohíbe la instalación de piscinas y/o jacuzzi.

Con el fin de garantizar las condiciones paisajísticas se deberán considerar que a partir de la huella de densidad ocupacional de un 30% se exigirá un porcentaje de arborización de 17%, que puede estar distribuida en árboles, arbustos y ornamentos. Se debe priorizar la plantación de especies arbóreas autóctonas de la zona

que proporcionen sombra a los edificios y aumenten la cobertura vegetal con el objetivo de reducir la temperatura, aumentar la eficiencia energética de las construcciones y disminuir el consumo de agua para riego de jardín.

En el caso de proyectos sometidos al Régimen de Condominio establecido en el artículo 101 de la Ley N°108-05, de Registro Inmobiliario, los proyectos deberán adjuntar: Estimación de costos operativos y mantención de condominios. Estrategias propuestas en el diseño del proyecto y su fase operativa para la disminución del valor de los gastos comunes.

Las áreas de esparcimiento o recreación deben tener un 50-100% de recubrimiento natural para contribuir con el drenaje natural de agua en el suelo.

Las áreas para medidores de los servicios públicos domiciliarios deben estar debidamente marcados con la identificación de cada vivienda y no encontrarse obstruyendo el uso de áreas verdes o de recreación.

En el caso en que las viviendas requieran una o varias escaleras, la(s) misma(s) debe(n) cumplir con un mínimo de 1.20 metros lineales de ancho por rampa y no incluir escalones triangulares, por seguridad. Las escaleras deben contar con pasamanos e iluminación independiente. No se permitirá construir escaleras exteriores que sobresalgan la línea de la fachada. La huella de los escalones, tanto en escaleras interiores como exteriores tendrá mínimo 0.30 mts. y la contra huella estará relacionada con la longitud y altura del hueco de escalera, teniendo un máximo de 0.18m y mínimo 0.17m. Cada tramo de las escaleras debe manejar las mismas dimensiones de huella y contra huella.

6.10.2 Fachadas, separación entre edificio y muros exteriores

Las fachadas de las edificaciones, lindero del terreno y/o entre fachada y fachadas laterales de los edificios internos que contengan ventanas deben de tener del borde una separación de mínimo 2.40m. Es obligatorio prever vías peatonales de acceso en los perímetros de los lotes del proyecto de 1.50m.

Se considerarán separación mínima de 1.50m entre fachadas laterales de edificios siempre y cuando no coincidan ventanas de frente.

Las provisiones sanitarias, eléctricas o de cualquier índole nunca podrán quedar vistas en las fachadas de los edificios o de las viviendas unifamiliares, el Desarrollador/Fideicomitente debe de cubrir la misma estéticamente factible de acuerdo con el diseño.

Fachadas frontales dentro del mismo proyecto deben estar separadas una distancia no menor de 11m. Se le llama principales a las fachadas que contienen acceso a la edificación y la apertura que contiene la sala y el comedor de cada apartamento. Dicha separación puede estar equipado por elementos de Ornatos. Nunca se permitirá que la parte posterior de los edificios den hacia las vías primarias o secundarias.

Para jerarquizar la integración del espacio público y privado urbano se considerará que los proyectos le brinden a la ciudad una integración urbana entre los 5 metros mínimos de separación, dando frente a las vías limitantes. En ningún caso, la parte posterior de un edificio estará hacia el frente, a menos que éste esté delimitado por una verja perimetral y ofrezca una solución de integración urbana.

Los muros exteriores deben ir como mínimo con mampostería o concreto terminados con uno de los siguientes: estuco, pañete o pintura. Estos acabados deben garantizar el adecuado comportamiento a la humedad para la terminación externa e interna. **Se priorizarán proyectos cuyo mantenimiento exterior sea mínimo.**

Los balcones abiertos podrán tener una proyección fuera de la línea de edificación, sobre la franja de retiro; pero sin alcanzar el límite del lindero correspondiente. Los balcones deben contar con barandas metálicas para garantizar resistencia y seguridad, a una altura mínima de 1 metro.

6.10.3 Parqueos

Todos los proyectos deberán garantizar una dotación mínima de parqueos para automóviles de uno (1) por cada tres (3) unidades de vivienda, pudiendo ser estos parqueos colectivos.

Conforme lo establece el Decreto 359-12, el requerimiento de la cantidad de parqueos que los proyectos deben incluir se calcula aplicando una escala con relación al tope del valor de la VBC, cuyo valor se actualiza anualmente por inflación, en base al índice de Precios al Consumidor, calculado por el Banco Central por Grupos de Bienes y Servicios en el renglón vivienda, conforme al Artículo 327 del Código Tributario de la República Dominicana.

La escala establecida es la siguiente:

1. Cuando el valor de venta de las viviendas sea del 50% al 100% del tope establecido, el proyecto debe tener mínimo un número de parqueos equivalente al 75% del número de unidades habitacionales.
2. Cuando el valor de venta de las viviendas sea inferior al 50 % del tope establecido, el proyecto debe tener mínimo un número de parqueos equivalente al 33 % del número de unidades habitacionales.

En conclusión, en el caso de un proyecto con viviendas sociales aplica para plazas de parqueo un mínimo de 75% del número de unidades habitacionales. Para un proyecto de viviendas VIP y VISUB aplicaría para plazas de parqueo un mínimo de 33% del número de unidades habitacionales.

En el caso de proyecto mixtos, que incluyan viviendas sociales, se debe calcular el número de plazas de parqueo que corresponde a las unidades VIS con un 75% del número de unidades habitacionales y el resto se calcula con un 33% del número de unidades habitacionales.

Las dimensiones de las plazas de parqueos deben ser como mínimo 2.5m x 5.00m y pueden estar proyectadas en diagonal a la edificación para vías de un sentido, y en perpendicular para dobles vías. Deben contar con paragomas retirados 0.40m de la línea de acera frontal a la plaza de parqueo. Si los estacionamientos se

encuentran en el frente de las edificaciones, deben contar con una acera frontal de al menos 0.60m para poder cruzar por delante de ellos, que puede estar combinada con una hilera de ornamentos.

Todos los proyectos deben incluir la cantidad de plazas de parqueo necesarias para personas de movilidad reducida. Esto indica 1 plaza de parqueo para discapacitados por cada 50 plazas de parqueo en todo el proyecto. Se debe ubicar estas plazas de uso preferencial lo más cerca posible de los accesos a cada edificio.

6.10.4 Obras Viales

Los Desarrolladores/Fideicomitentes deberán estudiar la mejor posibilidad de integrar las vías internas de los proyectos a las perimetrales, considerando la potencialidad para el ahorro de recursos de esta infraestructura, y siempre buscando optimizar su desarrollo. Asimismo, se deberá definir un sistema vial del proyecto habitacional que garantice el acceso más eficiente, estableciendo sus accesos principales, considerando el posicionamiento de paradas para carros y autobuses. Adicionalmente los Desarrolladores/Fideicomitentes deberán presentar diferentes alternativas para el pavimento de las vías internas del proyecto (vehiculares, ciclovías y peatonales) así como también de los parqueos proyectados.

El Desarrollador/Fideicomitente debe garantizar una vía interna que conecte con la red vial urbana del Sector y/o Municipio, debidamente conformada con acabado. Las vías internas del proyecto deben entregarse debidamente conformadas con acabado (ej. pavimento rígido, flexible, articulado u otra opción válida para vías internas y de tránsito ligero). Como también garantizar la construcción de vías de circulación peatonal, contenes o alternativa de manejo de aguas y movilidad que sea práctica, en cualquier material que garantice funcionalidad y calidad.

Ancho de vías internas mínimas según Jerarquías:

Tipos de Vías	Ancho de vías	Ancho Acera
Vías/Avenidas Principales (si es doble vía)	Mínimo 6.00 metros	1/3 de la sección de la vía
Vías/Avenidas Principales (si es de una vía)	Mínimo 3.20 metros	
Vías Secundarias (doble vía) (parqueos perpendiculares)	Mínimo 6.00 metros	
Vías Secundarias (parqueo 45 grados)	Mínimo 3.50 metros	

Los siguientes criterios deberán ser considerados al momento de planificar accesos en las edificaciones habitacionales y en sus vías internas:

- Los accesos a las edificaciones habitacionales se establecerán dependiendo de la longitud de los lados del polígono y el tipo de las vías perimetrales (primarias o secundarias) que lo limitan.
- Los frentes de los terrenos a vías primarias o secundarias deberán disponer de por lo menos un acceso vehicular por cada 300m o fracción.
- Las vías deben tener señalización horizontal en todo su trayecto, tanto la línea de separación de vías como las flechas de dirección de estas, cruces peatonales y zonas de no aparcamiento.

Un proyecto de más de 500 viviendas deberá presentar dentro del entorno público urbano, los equipamientos urbanos requeridos, tales como escuelas, servicios de salud y áreas deportivas. De no contar el entorno público urbano con los equipamientos requeridos por estándares de buenas prácticas urbanas referenciales el proyecto deberá dotar las áreas requeridas para que el Estado Dominicano pueda construir dichos requerimientos.

6.10.5 Sistema de Agua Potable

El Sistema de Acueducto del Proyecto o red secundaria para su entrega deben contar con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria del sistema urbanístico. El proyecto debe garantizar las Acometidas de Acueducto desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda o edificio. Es obligatorio instalarse sistemas de bombeo de agua y cisternas de almacenamiento. Las instituciones correspondientes, deberán suministrar los respectivos medidores y contadores.

Las líneas de suministros y desagües generales del proyecto no deben encontrarse debajo de ninguna edificación, de ser posible, deben estar en el perímetro del terreno.

6.10.6 Drenaje Sanitario

En la propuesta se deberá considerar la ubicación de la(s) acometida(s) sanitaria(s), para fines de interconexión con las redes externas. En caso de no tener redes externas de acceso, deberá presentar alternativa exclusiva para el proyecto. Es obligatorio instalarse una planta de tratamiento de aguas residuales, que se encuentre preferiblemente en la parte frontal del proyecto.

El Sistema de Drenaje del Proyecto o red secundaria para su entrega deben contar con disponibilidad inmediata de descargar a la red de Drenaje y emisario final (si existiese y fuese imprescindible). El proyecto debe garantizar el Drenaje Sanitario, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda o edificio.

6.10.7 Drenaje Pluvial

Se deberá ofrecer una solución factible de recolección y disposición de aguas pluviales, incluyendo la disposición por escorrentía superficial y/o por Drenaje subterráneo interno al terreno, tomando en cuenta que solo se podrá verter al sistema general un máximo de 60% de las aguas pluviales. En tal sentido, dentro de la solución planteada, se deberá considerar que al menos el 40% del caudal proyectado de aguas pluviales se infiltre al interior de los proyectos habitacionales mediante imbornales y filtrantes y solo evacuar de manera superficial la diferencia, a las calles contiguas a los mismos, estas aguas pueden ser dirigidas o recolectadas para el riego de las áreas verdes.

Para garantizar una buena infiltración de agua, no se debe sobrepasar el 17% de áreas impermeables en el terreno y las zonas de esparcimiento y recreación deben tener de 50-100% de revestimientos naturales o filtrantes.

6.10.8 Instalaciones Eléctricas

Los Desarrolladores/Fideicomitentes deberán estudiar la red de distribución de energía eléctrica y determinar la ubicación de su fuente de conexión (acometida) según su diseño. Además de esto debe incluir en su propuesta una distribución interna del alumbrado eléctrico. El tipo de iluminación que se adopte debe tener como objetivo garantizar la seguridad, visibilidad y legibilidad en cada espacio a intervenir. Las instituciones correspondientes, deberán suministrar los respectivos medidores y contadores. Las luminarias de pared instaladas en el proyecto para áreas exteriores no deben superar los 4.00 metros de altura para asegurar la suficiente iluminación necesaria y la facilidad de sustitución de bombillas. En todas las áreas internas del proyecto, se deben instalar solamente luminarias de bajo consumo, preferiblemente LED.

Se priorizarán proyectos con usos de energía renovable y sostenibilidad, se recomienda iluminar las áreas comunes exteriores, a base de energía fotovoltaica (paneles solares) y/o utilizar luminarias LED.

6.10.9 Almacenamiento temporal de Residuos Sólidos

Cada proyecto residencial deberá contar con estaciones o áreas de almacenamiento temporal de residuos sólidos no peligrosos (desechos), que cumplan con los requerimientos mínimos medio ambientales, y que den cabida a la cantidad de contenedores necesarios, calculados de acuerdo con la población prevista por apartamentos o casas. Estos deben contemplar sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas y suministro cercano de agua y drenaje. Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios, si el área de almacenamiento temporal de residuos sólidos no peligrosos se encuentra a menos de 2.00 metros de una edificación con ventanas, las rejillas o ventanas no se deben encontrar orientadas hacia la misma.

6.10.10 Otros aspectos

Se deberán proveer como mínimo estos aspectos:

- Seguridad interna: Cierre perimetral y acceso controlado (peatonal y vial).
- Señalética interna general.
- Mobiliario Urbano de las áreas de recreación, áreas comunes y verdes.

6.11 Criterios funcionales primeros niveles a ser cumplidos para la Accesibilidad Universal

Por compromisos asumidos y la importancia social de la **Accesibilidad Universal**, el **PNVFF** dispondrá de unos criterios fundamentales a ser cumplidos en los primeros niveles que permite a todas las personas con discapacidad o a los adultos mayores su acceso, comprensión, utilización y disfrute de manera normalizada, cómoda, segura y eficiente. Se le dará preferencia de acuerdo con la demanda de la zona a que todas las viviendas de los primeros niveles sean reservados para adultos mayores y familias con miembros con algún tipo de discapacidad. Para el caso de viviendas plurifamiliares, unifamiliares y tipo dúplex en la presente guía de recomendación se establece que en los proyectos habilitados dentro del **PNVFF** serán destinadas el mínimo de 5 viviendas por cada 50 unidades deberá cumplir con los requerimientos de Accesibilidad Universal para discapacidad físico motora (movilidad reducida) presentados a continuación donde se detallan una serie de

criterios funcionales que deben cumplir todas las viviendas que formen parte de esta cuota de Accesibilidad Universal:

6.11.1 Ubicación de las viviendas, accesos y circulación interna / externa

- i. La totalidad de los apartamentos considerados accesibles para personas con discapacidad o movilidad reducida, deben estar ubicados en el primer nivel y próximos a los terrenos de parqueos con la finalidad de evitar la fatiga y limitar el desplazamiento necesario para acceder a la edificación.
- ii. Deben contar con un acceso o rampa que conecte el parqueo con la entrada principal de la edificación. La transición pavimento-contén debe contar con una rampa con un ancho que permita el acceso de dos personas de manera simultánea. El ancho mínimo para las rampas debe ser de 1.20 metros en todo su trayecto, incluidos los descansos de rampa y no superar 7% de pendiente en ningún punto.
- iii. El acceso al edificio (desde la acera hacia el interior) debe ser con pavimento firme y sin desniveles superiores a 2 cm. Preferiblemente deben estar salvados por rampas de acceso con inclinaciones suaves y que ocupen el ancho total del acceso.
- iv. El acceso desde la calle o el pavimento de transición (acera, caminos, etc.) debe ser conectado con un pasillo de textura firme y anti resbalante, sin tropiezos o diseños, de ancho suficiente para permitir el paso de dos personas, constante y debe llevar directo al área de parqueos y de vuelta.
- v. La circulación exterior (acera, pasillos, etc.) debe ser compactada y de textura firme anti resbalante, sin tropiezos o diseños, de ancho suficiente para permitir el paso de personas usuarias de silla de ruedas de manera simultánea, constante y debe llevar directo al área de parqueos y de vuelta.
- vi. La circulación interna debe fluir, se debe evitar todo tipo de desnivel y tropezones (espacios entre lozas de pavimento) o diseños mixtos que puedan limitar el libre desplazamiento de las ruedas.
- vii. Los pasillos del interior de las viviendas deben cumplir con un mínimo de 1.00m de ancho para la fluida movilidad de una silla de ruedas.

6.11.2 Puertas

- viii. Las puertas de acceso a la edificación y a la vivienda deben ser de fácil maniobrabilidad, todas las puertas con un mínimo de ancho 1.00m.
- ix. Los manubrios deben ser suaves y de fácil accionamiento (preferiblemente palancas o similares). Si las puertas principales llevan ojo mágico, deben instalarse a una altura no superior a 1.20m de altura.

6.11.3 Baños

- x. La puerta del baño no puede interrumpir en su recorrido (suficiente espacio para una persona en silla de ruedas dentro del baño mientras la puerta está abierta a un 70% - 80% de su recorrido) dentro del cuarto de baño y ser de fácil maniobrabilidad.
- xi. Los manubrios deben ser suaves y de fácil accionamiento (preferiblemente palancas o similares).

- xii. Los lavamanos deben estar preferiblemente empotrados en la pared, y Los grifos deben ser de fácil accionamiento (preferiblemente palancas o similares). Estos deben estar instalados a una altura que no supere los 0.85metros para el correcto uso de estos.
- xiii. La ducha debe ser del tipo monomando (“roll-in shower”), sin desniveles en el piso y construida con una ligera inclinación que restrinja el flujo de agua hacia afuera (dirija el agua hacia lo interno del área de duchas, hacia el drenaje).

6.11.4 Otros aspectos

- xiv. Los pasillos deben tener como ancho mínimo 1.00m.
- xv. Los tropezones no deben estar presentes y sustituirse por mayores pendientes o por lo menos no superar 1.00cm.
- xvi. Los interruptores deben colocarse a no más de 1.10m de altura.

SECCIÓN VII: GUÍA PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE Y RESILIENTE DE LA VIVIENDA SOCIAL EN EL MARCO DEL PNVFF

7.1 Objetivo e incentivos.

Esta guía tiene como objetivo ofrecer recomendaciones y buenas prácticas en construcción sostenible y resiliente de vivienda social para incentivar a los Desarrolladores/Fideicomitentes a implementar estas medidas en los Proyectos de viviendas sociales del Plan Nacional de Vivienda Familia Feliz (PNVFF). La implementación de las recomendaciones de esta guía contribuye a la mitigación y adaptación al cambio climático a través de la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, eficiencia energética, uso de energía renovable, el uso eficiente y sostenible del suelo, ahorro de agua y mitigación de riesgos de desastres.

Los Proyectos de viviendas sociales del PNVFF deben cumplir con todas las normas vigentes y con todos los requisitos obligatorios descritos en el documento de criterios de selección de Proyectos. Las recomendaciones dadas en esta guía son complementarias y no son de obligatorio cumplimiento. Sin embargo, los Proyectos que consideren e implementen parte de las recomendaciones serán priorizados dentro del PNVFF ya que el objetivo es proveer vivienda social contribuyendo a mitigar los efectos del cambio climático y adaptar las viviendas a las nuevas condiciones climáticas.

Dentro de las consecuencias en curso que ha originado el calentamiento global, están el aumento de la temperatura media, modificación de los patrones de lluvia, nieve, alza del nivel del mar, reducción de la superficie cubierta por nieves y glaciares, tormentas y sequías.

En la actualidad existe un consenso casi generalizado en torno a que nuestro modo de producción y consumo energético está generando una alteración climática global, que provocará, a su vez, serios impactos tanto sobre la tierra como sobre los sistemas socioeconómicos, lo que nos lleva a la conclusión de que este fenómeno es de carácter global y presenta, por ende, efectos significativos, crecientes y, en muchos casos, irreversibles en las actividades económicas, la población y los ecosistemas, ámbitos en que América Latina y el Caribe son particularmente vulnerable.

El cambio climático representa así uno de los grandes retos del siglo XXI, ya que los esfuerzos de adaptarse a las nuevas condiciones climáticas e instrumentar la mitigación de los gases de efecto invernadero son tan grandes que condicionarán el estilo de desarrollo futuro. La evaluación de los efectos e impactos del cambio climático y el análisis de las mejores formas de adaptarse e instrumentar un proceso adecuado de mitigación de gases efecto invernadero resultan imperativos para el diseño de políticas públicas que permitan transitar a los países hacia un desarrollo sostenible”.

7.1.1 ¿Como incluir aspectos sostenibles y resilientes en las viviendas del PNVFF?

Los Desarrolladores/Fideicomitentes podrán utilizar las recomendaciones dadas en esta Guía para incluir aspectos de sostenibilidad y resiliencia en las diferentes fases de su proyecto de viviendas sociales:

- **Fase 1:** Autodeclaración del desarrollador a nivel de intención: El Desarrollador debe llenar el formulario de autodeclaración de construcción sostenible y resiliente 1 incluyendo los aspectos que pretende incluir en el proyecto y enviar al Fonvivienda junto con la documentación requerida en Fase 1.
- **Fase 2:** Autodeclaración del desarrollador a nivel de proyecto: El Desarrollador debe llenar el formulario de autodeclaración de construcción sostenible y resiliente 2 incluyendo los aspectos que efectivamente incluyó en el diseño del proyecto y enviar al Fonvivienda junto con la documentación requerida en Fase 2.
- **Fase 3:** Verificación de cumplimiento por equipo de Supervisores: El equipo de Supervisores de Fonvivienda que visiten los Proyectos verificará la implementación de los aspectos incluidos en el formulario de autodeclaración 2.

7.2 Elección del terreno

En este capítulo, nos enfocaremos en las recomendaciones para la selección adecuada del Terreno para la construcción de viviendas sociales sostenibles y resilientes en la República Dominicana, independientemente de los Criterios para la Selección de Proyectos de Viviendas en el marco del PNVFF dictados por el Fonvivienda. Estas recomendaciones están destinadas a que los Desarrolladores incorporen en sus Proyectos prácticas que promuevan la sostenibilidad y la resiliencia, alineadas con los estándares internacionales y las mejores prácticas en la materia.

La elección del Terreno es fundamental en la construcción de viviendas sociales, ya que permite optimizar aspectos urbanos, evitar zonas de riesgo, usar recursos naturales de forma eficiente y maximizar el bienestar de las familias de las viviendas sociales. Es importante que los Terreno Urbanizados sean compatibles con las prácticas de construcción sostenible y resiliente, independientemente de los criterios establecidos por el PNVFF, que exigen aspectos como la estabilidad del suelo, la exposición a riesgos naturales y la capacidad de drenaje del Terreno Urbanizado.

Para eso, se debe seleccionar un Terreno que atienda aspectos jurídicos de tenencia de tierra, que esté fuera de zonas de inundación o aumento de nivel del mar, cumpla con criterios de accesibilidad, disponibilidad de servicios básicos, topografía adecuada, y tenga proximidad a áreas verdes, servicios públicos y oportunidad de empleo. En tal sentido, se podrá beneficiar la elección de Proyectos que

permitan una fácil conexión con la infraestructura existente y que estén ubicados en zonas urbanas y/o periurbanas seguras y bien comunicadas.

7.2.1 Estudio de condiciones climáticas

Las condiciones climáticas influyen directamente en un edificio y el diseño urbano y arquitectónico que responda a características del clima local genera ahorros y beneficios en la construcción, operación y mantenimiento de las construcciones. Antes del inicio del proyecto, se recomienda que los Desarrolladores hagan estudios de las condiciones climáticas locales para comprender los patrones climáticos y diseñar viviendas que sean confortables y resistentes a las condiciones ambientales.

Esto incluye el análisis de la temperatura, humedad, radiación solar e insolación, incidencia de lluvias, vientos predominantes, topografía, vegetación, capacidad de infiltración del suelo, sombra existente y posibles eventos climáticos extremos como huracanes. Con esta información, los Desarrolladores podrán definir el diseño urbano y la mejor orientación de las construcciones y utilizar estrategias de diseño que optimicen el confort térmico y la eficiencia energética de las viviendas de manera medible, cumpliendo con los estándares establecidos por el PNVFF para las viviendas sociales.

7.2.2 Análisis de riesgo de desastres

Dado que República Dominicana tiene un alto nivel de exposición a los riesgos provocados por desastres y por el clima (ocupando el puesto 32 de 181 países en el Índice Mundial de Riesgo 2021 de la Bundnis Entwicklung Hilft) es esencial realizar un análisis de riesgo de desastres y cambio climático al seleccionar el Terreno Urbanizado para aumentar la resiliencia de la infraestructura y mitigar afectaciones al proyecto y a sus habitantes.

El análisis de riesgo consiste en (i) identificar las posibles amenazas (fenómenos de origen natural geofísicos como terremotos y deslizamientos, y amenazas por el clima como incendios, huracanes, inundaciones, olas de calor y sequías), (ii) analizar el nivel y frecuencia de exposición del Terreno Urbanizado a dichas amenazas y (iii) definir el grado de vulnerabilidad de la infraestructura/potencial de daño a la infraestructura en el caso que ocurra un desastre.

El análisis puede ser cualitativo o cuantitativo dependiendo del nivel de riesgo y los resultados permiten adecuar el proyecto para disminuir la exposición a los riesgos y disminuir la vulnerabilidad de la construcción para evitar pérdidas económicas y de vidas.

En las fases de preparación y diseño de anteproyecto, se recomienda (i) hacer visitas al Terreno Urbanizado con un especialista en geotecnia, (ii) realizar el análisis con especialistas en el tema, utilizando metodologías reconocidas y los datos disponibles en la plataforma digital IDERD.

Se deben identificar las zonas de riesgo de deslizamientos de tierra, inundaciones y eventos sísmicos, adecuar el diseño de la infraestructura y tomar medidas preventivas para mitigar los efectos adversos, como la construcción de viviendas elevadas según la necesidad del Terreno Urbanizado, la implementación de sistemas de drenaje adecuados, la protección de áreas vulnerables e instalación de sistemas de alerta temprana, acorde a las directrices del PNVFF para construir viviendas resilientes.

7.2.3 Infraestructura y equipamiento urbano

Se recomienda evaluar la disponibilidad de infraestructura y equipamiento urbano en el entorno del Terreno Urbanizado seleccionado para asegurar que, el Proyecto cumpla con los requisitos establecidos por el PNVFF para las viviendas sociales y que proporcione calidad de vida a los habitantes. Esto incluye servicios básicos como suministro de agua potable, alcantarillado y sistema de drenaje pluvial, electricidad, servicio de recolección de desechos sólidos, gas y telecomunicaciones, así como la accesibilidad a servicios públicos como escuelas, oportunidad de empleo, centros de salud, transporte público y áreas recreativas.

Los Proyectos que están insertados en contextos urbanos pueden beneficiarse de la infraestructura y equipamiento existente en el entorno, así como incluir equipamientos complementarios para uso de sus habitantes y vecinos. Los Proyectos ubicados en zonas periféricas o suburbanas deberían disponer de la infraestructura y el equipamiento mínimo o el acceso para que las familias puedan trabajar, educarse, atender su salud, contar con seguridad y con espacios públicos de calidad sin verse obligadas a utilizar una proporción elevada de sus ingresos en transporte.

7.2.4 Conectividad

Los Desarrolladores podrán incorporar a sus Proyectos un análisis de la conectividad del Terreno Urbanizado seleccionado para que el proyecto se integre a la trama urbana existente y esté conectado a las vías de circulación de vehículos y peatones y al sistema de transporte público con el objetivo de maximizar la accesibilidad y movilidad de las Familias Beneficiarias. Se priorizarán los Proyectos que mejor garanticen el acceso a vías de transporte principales y secundarias que conecten con el resto de la ciudad, la integración con sistemas de transporte público y que incluyan infraestructura para movilidad activa de peatones, bicicletas y otros medios de micro movilidad.

Según las políticas del PNVFF para fomentar un desarrollo urbano sostenible, se recomienda que los Proyectos sean diseñados siguiendo la jerarquía de la conocida “pirámide invertida de movilidad sostenible” que prioriza en primer lugar los peatones, luego las bicicletas, el transporte público, los vehículos compartidos y por último los vehículos privados.

7.2.5 Consideraciones ambientales y sociales

Asimismo, los Desarrolladores deberán tener en cuenta las consideraciones ambientales y sociales al seleccionar el Terreno Urbanizado. Esto incluye la preservación de áreas verdes y ecosistemas naturales, la integración de espacios públicos y áreas recreativas, y la participación de la comunidad en el proceso de planificación y diseño.

Sobre aspectos ambientales, se deben cumplir las normas y legislaciones ambientales que apliquen, realizar estudio de impacto ambiental y cumplir los requisitos de Fonvivienda para los Proyectos del PNVFF. La preservación de áreas verdes y ecosistemas naturales tiene diversos beneficios para los Proyectos como mejorar condiciones de confort térmico y aumentar la capacidad de drenaje del suelo.

Con relación al confort térmico, la recomendación es que la vegetación que se seleccione para el paisajismo de las áreas verdes del proyecto no sea solamente decorativa, sino que tenga también funciones de mitigación térmica para tener espacios externos agradables y espacios internos entre 15°C y 25°C. Además, es importante que se utilice especies de plantas autóctonas del lugar para no afectar el ecosistema y generar menos mantenimiento.

La Guía podrá incorporar como Anexo una Guía de Vegetación favorable y funcional para las áreas verdes de los Proyectos del PNVFF, que permita a los Desarrolladores seleccionar las especies vegetales que deben ser utilizadas en los mismos.

Con relación a la capacidad de drenaje, los Proyectos del PNVFF no deben sobrepasar el 17% de áreas impermeables en el Terreno Urbanizado y se debe priorizar revestimientos filtrantes en las zonas de esparcimiento y recreación, para aumentar las infiltraciones y controlar el incremento del caudal en áreas impermeables aguas abajo.

Además, se debe garantizar la inclusión de medidas de sostenibilidad ambiental en la construcción, en consonancia con los objetivos de desarrollo sostenible.

Sobre aspectos sociales, además de cumplir con la normativa que aplique y los requisitos del PNVFF, se recomienda incluir procesos de participación y consultiva con la comunidad beneficiaria y ser consciente que el diseño urbano y de zonas comunes puede beneficiar la inclusión y equidad de género y diversidad o potenciar tensiones y conflictos entre familias y grupos diversos.

7.3 Diseño sostenible y resiliente

En la República Dominicana, como en muchos otros países, la búsqueda de soluciones habitacionales sostenibles y resilientes se ha convertido en una prioridad fundamental. En este contexto, el diseño

adecuado de viviendas sociales del PNVFF juega un papel crucial para satisfacer las necesidades de las familias más vulnerables, promoviendo su bienestar y contribuyendo a la protección del medio ambiente. Por tanto, resulta fundamental que en todos los Proyectos del PNVFF, los Desarrolladores incorporen los objetivos de sostenibilidad en la Fase 1: Autodeclaración del desarrollador a nivel de intención.

En este capítulo se abordan diversas estrategias y prácticas de diseño adaptadas a la realidad dominicana. Desde la arquitectura bioclimática hasta la participación comunitaria, explorando cómo integrar conceptos de sostenibilidad, eficiencia energética y resiliencia en el diseño de las viviendas sociales para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y fomentar un desarrollo urbano más equitativo y sostenible en todo el país.

7.3.1 Arquitectura bioclimática

La República Dominicana tiene un clima tropical con temperaturas cálidas durante todo el año y el nivel de humedad varía por zonas desde muy húmedo hasta árido. La arquitectura bioclimática en este contexto se centra en el control de la radiación solar, el aprovechamiento de la ventilación natural y la protección contra las lluvias intensas y los huracanes.

Los diseños de los Proyectos deberán aprovechar entonces las condiciones climáticas locales y los recursos disponibles para maximizar el confort térmico y reducir el consumo energético de las viviendas. Para ello, deberán incorporar estrategias como la forma e implantación estratégica de edificios, orientación solar, ubicación estratégica de ventanas y aberturas, aleros y elementos de sombreado adecuados y aislación térmica de muros, cubierta y piso adecuados para los microclimas dominicanos.

- **Forma e implantación de edificios:** son factores que determinan el consumo de energía por la relación entre la superficie y el volumen del edificio con el medio ambiente. La superficie permite el intercambio de calor, el volumen la capacidad de almacenar calor y el medio ambiente varía de acuerdo con el clima y la influencia de factores externos de sombra como otros edificios o vegetación. En climas cálidos y húmedos se recomiendan edificios alargados con espacios amplios para facilitar la dispersión de calor.
- **Orientación Solar:** Es fundamental que los diseños de los Proyectos consideren la orientación de las edificaciones para mayor eficiencia en el confort térmico, aprovechar al máximo la iluminación natural y minimizar la demanda de energía. Considerando que República Dominicana está en el hemisferio norte la fachada con mayor incidencia solar es la fachada sur y la fachada con menor incidencia solar es la fachada norte. Considerando que en el clima cálido y húmedo buscamos minimizar la incidencia de calor, la recomendación es orientar el edificio en el eje este-oeste y posicionar ventanas para iluminación natural en las fachadas norte, este y oeste.

- **Ventilación Cruzada:** La ventilación natural es esencial para mantener un ambiente interior confortable y saludable en un clima cálido y húmedo como el de República Dominicana. Los diseños deben facilitar la circulación del aire a través de las edificaciones mediante la ventilación cruzada, posicionando aperturas en la dirección del viento predominante para que el aire fresco entre por un lado y el aire caliente salga por el otro, ayudando así a reducir la necesidad de sistemas de aire acondicionado. Se recomienda que el diseño de la vivienda garantice ventilación natural cruzada para sala de estar, comedor y cocina, y también ventilación natural para todas las habitaciones, lavaderos y baños.
- **Elementos de sombreado:** En climas cálidos los elementos que generan sombra en las fachadas contribuyen a disminuir la radiación directa y la temperatura interna de los espacios. Los elementos de sombreado pueden ser aleros, marcos de ventanas que se sobresalen, balcones, corredores alineados con las fachadas o elementos retraídos que crean huecos en las fachadas. Para proteger del sol, los elementos de sombreado en la fachada sur deberían ser horizontales y en las fachadas este-oeste verticales o horizontales.
- **Aislamiento térmico:** el aislamiento térmico es importante para impedir la transmisión de calor entre espacios internos y externos. El aislamiento se puede hacer de varias formas: (i) utilizando un relleno de techos y paredes con materiales que sean aislantes, como la fibra de vidrio, celulosa, espuma o el tetra pack; (ii) haciendo fachadas dobles o ventiladas con una cámara de aire; e (iii) instalando techos o fachadas verdes.

7.3.2 Diseño flexible

El diseño de los Proyectos debe ser flexible, de manera de permitir adaptar las viviendas a las necesidades cambiantes de los residentes a lo largo del tiempo. Se promoverá el uso de los espacios modulares interiores y la facilidad de reconfiguración para satisfacer las demandas familiares y comunitarias en evolución.

Para esto, hay Proyectos que entregan una unidad de vivienda mínima, con espacios de sala, cocina, baño y un cuarto, pero que desde el inicio prevé ampliar dos cuartos adicionales o un ambiente orientado a la calle para instalación de un comercio que podría contribuir a la economía familiar. Otros Proyectos entregan la unidad mínima construida en un primer piso y el diseño y estructura prevé la construcción de un segundo piso para la expansión de la familia.

7.3.3 Materiales

La selección de materiales sostenibles y adecuados es clave para que los Proyectos del PNVFF contribuyan a reducir el impacto ambiental de la construcción y mejorar la calidad de vida de los residentes. Se priorizarán en los diseños el uso de materiales que consideren los siguientes aspectos:

- Materiales locales y/o regionales,
- Reciclados o con contenido de material reciclado,
- Reutilizados u optimizados para aumentar el rendimiento,
- De bajo impacto ambiental o menos energía incorporada,
- Con certificaciones que garanticen su sostenibilidad y durabilidad.

Materiales como el concreto celular, el ladrillo, el adobe y el bambú se pueden utilizar por sus propiedades térmicas. Para seleccionar materiales sostenibles y adecuados, se recomienda mirar listados y calcular la transmisión térmica de estos en los sistemas constructivos, para que todos puedan incorporar la envolvente edilicia que produce una alta eficiencia energética en las viviendas del PNVFF, evitando que las Familias Beneficiarias consuman más energía que la que solventan. Por otro lado, se recomienda evitar materiales dañinos para el ambiente y las personas como los incluidos en las listas de materiales prohibidos de las agencias del gobierno de E.E.U.U y La Comisión de la Unión Europea sobre el Medio Ambiente, Entre otros organismos, como los siguientes:

Alquilfenol	Cloropreno (Neopreno)	Plomo
Maderas Tratadas Que Contienen Creosota	Bisfenol A (BPA)	Cromo VI
Compuestos Perfluorados (PFC)	Formaldehído	Mercurio
Bifenilos Policlorados (PCB)	Clorofluorocarbonos (CFC)	Ftalatos
Hidroclorofluorocarbonos (HCFC)	Clorobenceno	Parafinas Cloradas De Cadena Corta
Polietileno Clorosulfonado (CSPE)	Polietileno Clorado	Arsénico O Pentaclorofenol
Cloruro De Polivinilo Clorado (CPVC)	Cadmio	Compuestos Orgánicos Volátiles (COV)
Retardantes de llama halogenados (HFR)	Asbesto	En Productos Húmedos Aplicados

7.3.4 Equipo interdisciplinario

La colaboración interdisciplinaria del Fonvivienda con las distintas áreas de gobierno, como el Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA), el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARENA) y el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED), entre otros, es fundamental para abordar los diversos aspectos del diseño y la construcción de viviendas sostenibles.

Para proponer un proyecto sostenible y resiliente, el desarrollador también debe contar con un equipo multidisciplinario que cumpla con las diferentes necesidades de los Proyectos. Se recomienda la contratación de un especialista en diseño y construcción sostenible que puede ser un profesional acreditado en certificaciones EDGE, LEED, DGNB, BREEM o profesionales con experiencia en construcción sostenible en general.

7.3.5 Participación

En todas las etapas del diseño y construcción de viviendas se promoverá la participación comunitaria de las Familias Beneficiarias mediante mecanismos de participación y consultiva. Se fomentará el diálogo abierto y la inclusión de las voces de los residentes y las comunidades locales para asegurar que las viviendas satisfagan realmente sus necesidades y aspiraciones.

La participación de los usuarios podría ser incluida en las fases de diseño, desarrollo, ejecución e implementación del proyecto en diversos grados a través de, por ejemplo, grupos de trabajo, talleres participativos de diseño, mesas de trabajo y comisiones. La participación consultiva se hace en momentos específicos para tener comentarios de la comunidad, a través de encuestas o consultas públicas, que serán considerados en la toma de decisiones. Es importante tener en cuenta las necesidades de los diferentes grupos de Beneficiarios en el diseño y en las pautas de uso y mantenimiento que se propongan para los Proyectos considerando modelos de gestión comunitaria sostenible.

7.4 Eficiencia energética

En este capítulo, nos enfocaremos en estrategias para el uso eficiente de la energía en los Proyectos del PNVFF que permitan reducir los costos operativos de las viviendas sociales y ayudar a mitigar el impacto ambiental y promover un desarrollo urbano más sostenible y resiliente en el país.

La incorporación e implementación de estrategias pasivas y activas de eficiencia energética debe ser considerada en el contexto del PNVFF de la República Dominicana para reducir la demanda de energía y garantizar un nivel óptimo de confort en las viviendas.

En este sentido, los Proyectos presentados por los Desarrolladores deben adaptarse a las condiciones climáticas del país para determinar estrategias pasivas de diseño y definir sistemas activos de alta eficiencia energética, así como aprovechar las energías renovables disponibles.

7.4.1 Refrigeración

La refrigeración es especialmente importante en climas cálidos como el de la República Dominicana. Los diseños deberán incorporar estrategias pasivas de eficiencia energética, descritas en la sección de

arquitectura bioclimática, para minimizar el consumo de energía en sistemas de refrigeración. Cuando los mecanismos pasivos, que no consumen energía, no son suficientes para mantener el confort térmico se debe buscar utilizar sistemas de ventiladores y/o aire acondicionado con bajo consumo de energía. Para garantizar la eficiencia energética se debe priorizar el uso de mecanismos de refrigeración en este orden:

- 1) Ventilación natural,
- 2) Ventiladores con variador de velocidad y bajo consumo de energía,
- 3) Aire acondicionado con alto coeficiente de desempeño y dispositivos economizadores de aire.

7.4.2 Calefacción

Como el clima dominicano tiende a ser más cálido, es posible y recomendable buscar garantizar el confort térmico de las VBC durante los meses más frescos con mecanismos pasivos que no utilizan energía como aislamiento térmico y orientación solar del edificio. En los microclimas menos cálidos y secos se pueden incorporar opciones de calefacción eficiente que minimicen el consumo de energía. Para garantizar la eficiencia energética se recomienda priorizar el uso de mecanismos de calefacción en el siguiente orden:

- 1) Aislamiento térmico y orientación solar adecuada,
- 2) Sistemas de calefacción solar,
- 3) Aire acondicionado con calefacción eficiente.

7.4.3 Agua caliente

La producción de agua caliente sanitaria es otro aspecto importante en el consumo de energía en las viviendas para las duchas o para lavar ropas y platos. Los diseños podrán incorporar opciones para la generación de agua caliente eficiente, como sistemas de calentamiento solar de agua en vez de utilizar calentador eléctrico o a gas. El calentador solar utiliza energía renovable de una fuente gratuita y reduce el consumo de energía generando ahorro para la economía del hogar. Para mayor eficiencia energética se recomienda priorizar los sistemas de calefacción de agua en este orden:

- 1) Calentador de agua solar,
- 2) Calentador de agua eléctrico,
- 3) Calentador de agua a gas.

7.4.4 Iluminación

La iluminación adecuada es esencial para el confort y la seguridad en las viviendas. Tanto la iluminación interior como la exterior deben ser consideradas.

El diseño puede incluir el cálculo de la demanda energética esperada de los edificios en el proyecto. Esto incluye la energía necesaria para la iluminación, la refrigeración y los electrodomésticos, estableciendo un perfil de consumo eléctrico promedio para los residentes de los apartamentos.

Con base a esos cálculos, diseñar sistemas fotovoltaicos que puedan satisfacer una parte significativa o total de las necesidades energéticas del proyecto, incluyendo la incorporación de paneles, la inclinación, la orientación y la capacidad del sistema.

- 1) Iluminación interior: Los diseños deben incorporar estrategias para maximizar el aprovechamiento de la luz natural y la eficiencia de la iluminación artificial en el interior de las viviendas. Además de escoger lámparas eficientes es importante incluir interruptores para controlar la iluminación en cada ambiente por separado. Para mayor eficiencia energética se recomienda priorizar la iluminación en este orden:
 - a) Aprovechar al máximo la iluminación natural,
 - b) Lámparas LED,
 - c) Lámparas fluorescentes compactas,
 - d) Fluorescentes con balastos electrónicos de alta frecuencia,
 - e) Evitar de todas formas las lámparas incandescentes.

- 2) Iluminación exterior: Para la iluminación exterior, los diseños podrán implementar opciones eficientes como el uso de tecnología LED y la instalación de sistemas de iluminación con sensores de movimiento para reducir el consumo de energía, contar con interruptor de tiempo o interruptor con fotoceldas, o el uso de apagados automáticos en áreas comunes. Para mayor eficiencia energética se recomienda utilizar lámparas para zonas exteriores en este orden:
 - a) Lámparas solares (Sistema de iluminación con energía renovable que utiliza lámparas LED, batería eléctrica, controlador de carga y panel solar)
 - b) Lámparas LED,
 - c) Lámparas de bajo consumo o tubos fluorescentes,
 - d) Lámparas halógenas.

7.4.5 Energías renovables

La integración de fuentes de energía renovable es fundamental para reducir la dependencia de combustibles fósiles y mitigar el impacto ambiental. Las tecnologías de energía renovable más conocidas y adecuadas para los Proyectos de VBC del PNVFF son Proyectos de:

- Energía solar térmica: aprovecha la energía solar para calentar el agua para duchas, lavaplatos o lavadoras de ropa. El sistema incluye una placa solar y un tanque de almacenamiento de agua caliente. Esta solución es recomendada para todas las zonas con incidencia solar.

- Energía fotovoltaica: placas con dispositivos para captación solar y conversión en energía para utilización en el sistema de iluminación de un edificio. Lo ideal es que el sistema solar esté conectado a la red de energía pública para permitir utilizar energía de la red cuando no hay energía solar o compartir la energía solar excedente con la red.
- Micro aerogenerador de energía eólica: es una pequeña turbina eólica que convierte la energía cinética del viento en electricidad. Se pueden instalar esas pequeñas turbinas de aproximadamente 10 a 100kW en postes de alumbrado público, casas y edificaciones o en Proyectos de VBC en zonas rurales con bajo acceso a la red de energía.

Se promoverá el uso de energías renovables, como la solar, y la implementación de sistemas de captación y reutilización de agua de lluvia. Así como también la incorporación a los Proyectos de al menos alguno de los siguientes componentes:

- Sistemas de calefacción y refrigeración pasiva,
- Sistemas solares,
- Reducción de absorción de calor,
- Retardadores pluviales y jardines de lluvia.
- Instalación de sistemas críticos para el funcionamiento del edificio en áreas no inundables,
- Reductores de caudal,
- Recuperación de aguas grises, entre otros.

En tal sentido, conforme lo establece el Decreto 359-12, en su Art. 28 que todos los Proyectos de VBC acreditados conforme a la Ley 189-11 y sus reglamentos, les será aplicada la Ley 57-07, del Fomento a Energía Renovable, compensando hasta el 75% de las inversiones realizadas en energía renovable en cualquier tipo de impuestos a ser pagados por el fideicomitente o por el o los Beneficiarios del mismo.

Por tal motivo, los Proyectos que incorporen energías renovables podrán ser sujetos de los beneficios fiscales de la Ley 57-07 con respecto a las exenciones de todo impuesto de importación a los equipos, maquinarias y accesorios importados por las empresas o personas individuales, necesarios para la producción de energía de fuentes renovables.

7.4.6 Medición y monitoreo de consumo energético

La medición y el monitoreo del consumo energético son herramientas clave para incentivar a los habitantes de las viviendas a controlar el consumo e identificar oportunidades de ahorro y mejorar la eficiencia energética. Se recomienda que los diseños incorporen sistemas de medición y monitoreo individualizado para gestionar el consumo de energía de manera efectiva y de forma accesible y fácil lectura para el usuario común.

Finalmente, los diseños pueden incluir el análisis del consumo energético de las VBC y desarrollar estrategias para reducirlo. Esto puede incluir programas de educación y concienciación sobre prácticas de consumo responsables y eficientes.

7.5 Eficiencia en el uso de agua

En el marco del PNVFF de la República Dominicana, es fundamental garantizar que los Proyectos presentados por los Desarrolladores de VBC, incorporen prácticas y tecnologías que promuevan el uso eficiente del agua. La gestión adecuada del recurso hídrico en las viviendas sociales no solo contribuye al ahorro de recursos naturales y a la protección del medio ambiente, sino que también mejora la calidad de vida de los residentes y reduce los costos operativos a largo plazo.

Se espera que las recomendaciones de esta Guía sirvan como base para que los Desarrolladores mejoren la planificación y ejecución de sus Proyectos de VBC, incorporando la sostenibilidad y la resiliencia como parte de los objetivos a alcanzar por el PNVFF, contribuyendo así al cuidado del medio ambiente, el uso eficiente del recurso hídrico y al bienestar de las comunidades beneficiarias.

7.5.1 Estrategia y accesorios de ahorro de agua

Para fomentar el ahorro de agua en las VBC, se promueve la implementación de estrategias y accesorios de bajo consumo de agua en los Proyectos del PNVFF. Esto incluirá la instalación de aparatos y accesorios economizadores de agua con reductores de presión, reguladores de flujo de agua, aireadores, pulverizadores, temporizadores de ducha o llave e inodoros de bajo flujo o doble descarga. Para los Proyectos del PNVFF se recomiendan los siguientes accesorios de ahorro de agua:

- **Lavamanos:** Llave con control de mezcla frío-caliente con aireador y control de flujo 2LPM
- **Duchas:** Bajo flujo con aireador, control de flujo y control de mezcla 6 LPM
- **Inodoros:** Uso obligatorio de descarga dual con 6/5.4 LPM.
- **Lavadero de servicio:** Llave de agua fría con controlador y aireador de flujo 2LP.

7.5.2 Recolección y reutilización de agua de lluvia

Los Proyectos podrán incluir sistemas de recolección y reutilización de agua de lluvia en las VBC del PNVFF. Esos sistemas son relativamente simples y económicos y traen varios beneficios como un ahorro importante de consumo de agua potable, conservación de recursos hídricos, reducción de escorrentía de agua superficial y reducción de riesgo de inundación. Se pueden instalar sistemas de captación de agua de lluvia en los techos, con tanques de almacenamiento y tubería de distribución de agua para su posterior uso en actividades no potables como el riego de jardines, la limpieza de áreas comunes y descarga de inodoros.

7.5.3 Tratamiento de aguas residuales y reciclaje de agua

Los Desarrolladores podrán incorporar en sus Proyectos mecanismos para reúso o sistemas de tratamiento de aguas residuales grises en las VBC. Las aguas grises son las aguas residuales de lavatorios, bañera, ducha y lavadero y son menos contaminadas que las aguas negras que son las aguas residuales de inodoros. Las aguas grises se pueden reutilizar para la descarga de inodoros, limpieza de pisos y si pasa por sistemas de tratamiento puede ser utilizada para riego de jardín. Los sistemas de tratamiento son recomendados en zonas con escasez de agua ya que implican la separación de las aguas grises y negras en ductos separados para el tratamiento.

7.5.4 Monitoreo y control de consumo

Se recomienda que los Proyectos promuevan el uso responsable del recurso hídrico a través de promoción de prácticas de uso racional, la implementación de sistemas de monitoreo y control del consumo de agua y un sistema de reparación de fugas eficiente. Se recomiendan las siguientes estrategias de uso responsable y control de consumo:

- **Promoción de prácticas de uso racional:** difusión de buenas prácticas en la entrega de las unidades habitacionales, en el manual del usuario y plan de uso y mantenimiento del condominio. Se puede incluir una clasificación de consumo doméstico diario de agua por persona para dar un referente del nivel de consumo: nivel ideal menos de 100 litros, nivel mediano hasta 150 litros, y nivel alto más de 150 litros, por persona por día.
- **Medidores individualizados:** instalación de hidrómetros individuales para cada unidad habitacional, acceso a la lectura del hidrómetro por los residentes y cobro de agua por consumo para que los residentes tengan mayor control sobre su consumo.
- **Reparación de fugas:** mecanismos de detección de fugas eficiente sea por el consumo atípico registrado en el hidrómetro o por la visualización y alerta de los mismos residentes para solicitar la reparación de forma eficiente.

SECCIÓN VIII: GUÍA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROGRESIVAS EN EL MARCO DEL PNVFF

8.1 Introducción A La Vivienda Progresiva

8.1.1 Base Teórica: Vivienda Progresiva

Se define como “Vivienda Progresiva” a aquella tipología de casa que ofrece una autoconstrucción controlada, evitando así improvisaciones constructivas. También es definida como una "solución habitacional" siendo la vivienda como un proceso habitacional que comienza con una unidad inicialmente modesta pero mejorable en el tiempo, donde se incorporan los recursos de los propios pobladores teniendo todas las condiciones características de habitabilidad. Entre las ventajas que ofrece esta tipología de vivienda social es que reduce el precio inicial invertido por las familias y da lugar a que los adquirentes puedan mejorar y completar según las posibilidades y preferencias de los miembros de la familia.

La vivienda progresiva tiene una condición esencial y es la proyección a través del tiempo, una forma de evolución en donde el usuario que habita la vivienda, con el tiempo ve la necesidad de modificar sus espacios, ya sea por necesidades económicas o por el crecimiento familiar.

8.1.2 Casos De Estudios

A continuación, se describen algunas referencias de implementación de vivienda social progresiva en varios países de Latinoamérica.

PAÍS	ALCANCE	PROS	CONTRAS
COLOMBIA	Con la crisis inmobiliaria, la pérdida de la vivienda de muchos usuarios de escasos recursos debido a la capitalización, el desplazamiento de personas por conflicto armado y su migración al interior del país, se adopta en Colombia mecanismos y fondos que intentan mejorar la situación financiera creando viviendas que se enfoquen en el ordenamiento territorial con proyección de interés social.	Posibilidad de transformar de vivienda social a vivienda de clase media. Flexibilidad y adaptabilidad a futuro crecimiento en la familia que habita el hogar. Prevé su futura o posible expansión desde su diseño inicial.	La mala implementación ha llevado a asentamientos ilegales generando expansión de la vivienda sin asesoría técnica. Los espacios adicionales tornan a las viviendas vulnerables.

CHILE	Surge en Chile el Programa de Vivienda Progresiva el cual «fue la respuesta programática a tres importantes necesidades: la escasez de vivienda, la falta de acceso de los más pobres a una solución habitacional y la escasa participación de la población».	Como una manera de activar la economía, persigue que las familias incorporen sus propios recursos para producir los cambios de mejora en el tiempo.	Riesgos posteriores en la infraestructura de la vivienda debido a problemas en la calidad de la construcción.
REP. DOM.	El Estado dominicano implementa una solución habitacional para familias de ingresos medios y bajos en su mayoría ubicados en lugares vulnerables que, en combinación con instituciones públicas y privadas proponen mejorar la calidad de vida y bienestar familiar mediante el acceso a una vivienda digna, siendo esto un derecho constitucional.	Posibilidad de transformar de vivienda social a vivienda de clase media. Flexibilidad y adaptabilidad a futuro crecimiento en la familia que habita el hogar. Prevé su futura o posible expansión desde su diseño inicial.	La mala implementación ha llevado a asentamientos ilegales, generando expansión de la vivienda sin asesoría técnica. Los espacios adicionales tornan a las viviendas en vulnerables.

8.2 Tipos De Viviendas Progresivas

En esta guía se disponen dos tipos de progresividad los cuales pueden ser combinados al momento de ser aplicados en las viviendas para cambiar su etapa de diseño original en Vivienda Progresiva Interior y en Vivienda Progresiva Exterior.

La implementación de cualquiera de los tipos de progresividad mencionado anteriormente dependerá por lo siguiente:

- Los metros cuadrados (m²) de área que inicialmente fueron proyectados en el diseño de las viviendas (desde 37 m² a 75 m²);
- Los distintos rasgos de costo por el metro cuadrados (m²) de construcción;
- Los distintos rangos de ventas de las viviendas (VIS, VIP, VISUB);
- Por el tipo de terminación final en la estructura y los materiales colocados.

8.2.1 Vivienda Progresiva Interior

La Vivienda Progresiva Interior expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores de la vivienda.

La categorización de estos requisitos se clasifica en cuatro (4) categorías las cuales poseen el uso de las letras A, B, C y D para su nomenclatura, siendo la categoría A la más favorable y completa en aspectos de terminación, mientras que la categoría D es la menos favorable.

Ver a continuación ejemplo de cuadro resumen el cual expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores:

DIFERENCIAS ENTRE CATEGORÍAS: VIVIENDAS PROGRESIVA INTERIOR				
TERMINACIÓN	CATEGORÍA A	CATEGORÍA B	CATEGORÍA C	CATEGORÍA D
PISO GENERAL				
CERAMICA				
HORMIGON PULIDO				
PUERTAS				
TODAS				
PRINCIPAL Y BAÑO				
DORMITORIO				
ARMARIOS C/PUERTAS				
HUECO S/PUERTAS				
BAÑO				
CERAMICA DUCHA				
CERAMICA COMPLETO				
COCINA				
GABINETE COMPLETO				
GABINETE INFERIOR				
CERAMICA EN PARED				
Tabla 2.5 Vivienda Progresiva Interior				

CATEGORÍA A: TERMINACIÓN INTERIOR

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores de la vivienda.

La categorización de estos requisitos se clasifica en 04 categorías las cuales poseen el uso de las letras A, B, C y D para su nomenclatura.

CATEGORÍA A: TERMINACIÓN EN INTERIOR	
PARTIDAS	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
PAREDES GENERALES	- Pañetes en muros interiores con yeso y capa superior en pintura acrílica blanca
PISO GENERAL	- Cerámica blanca satinada 30cm x 60cm
PUERTAS	- Se considera colocar todas las puertas
VENTANAS	Ventanas salomónicas (celosías) en vidrio o aluminio blanco con respectivo marco En caso de uso de ventanas corredizas en cristales estas deben garantizar durabilidad y seguridad de los adquirentes
COCINA (Ver gráfico 2.1.1)	TOPES: en granito criollo MOBILIARIO: gabinetes superiores e inferiores con puertas abatibles REVESTIMIENTO PARED: Cerámica blanca satinada 25cm x 25cm en área de salpicadero (espacio entre tope y ventana o gabinete superior)
BAÑO (Ver gráfico 2.1.2)	d. REVESTIMIENTO COMPLETO Cerámica blanca antideslizante 30cm x 60cm piso y pared de todo el baño. Se recomienda alcanzar altura de recubrimiento en paredes de 1.60m (alféizar de ventanas). En caso de que el diseño de la vivienda incluya dos baños, el 2do no incluirá cerámicas ni los aparatos sanitarios, sólo las salidas de instalación.
DORMITORIOS (Ver gráfico 2.1.3)	f. ARMARIOS: Colocación de puertas corredizas de espejo e integrar barra de aluminio para colgar ropas

Tabla 2.1 Vivienda Progresiva Interior

CATEGORÍA B: TERMINACIÓN INTERIOR

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores

CATEGORÍA B: TERMINACIÓN EN INTERIOR	
PARTIDAS	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
PAREDES GENERALES	- Pañetes en muros interiores con yeso y capa superior en pintura acrílica blanca
PISO GENERAL	- Hormigón pulido colocando juntas de construcción con un revestimiento de resina epóxica
PUERTAS	- Se considera colocar sólo 2 puertas: en la entrada principal y en el baño
VENTANAS	Ventanas salomónicas (celosías) en vidrio o aluminio blanco con respectivo marco En caso de uso de ventanas corredizas en cristales estas deben garantizar durabilidad y seguridad de los adquirentes
COCINA (Ver gráfico 2.1.1)	TOPES: prefabricado en hormigón o en acero inoxidable MOBILIARIO: gabinetes superiores e inferiores con puertas abatibles REVESTIMIENTO PARED: Cerámica blanca satinada 25cm x 25cm en área de salpicadero (espacio entre tope y ventana o gabinete superior)
BAÑO (Ver gráfico 2.1.2)	e. REVESTIMIENTO DUCHA Cerámica blanca satinada 30cm x 60cm piso y paredes sólo en área de ducha. Se recomienda alcanzar altura de recubrimiento en paredes de 1.60m (alféizar de ventanas). En caso de que el diseño de la vivienda incluya dos baños, el 2do no incluirá cerámicas, ni los aparatos sanitarios, sólo las salidas de instalación.
DORMITORIOS (Ver gráfico 2.1.3)	f. ARMARIOS: Dejar espacio de closet e integrar barra de aluminio para colgar ropas

Tabla 2.2 Vivienda Progresiva Interior

CATEGORÍA C: TERMINACIÓN INTERIOR

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores

CATEGORÍA C: TERMINACIÓN EN INTERIOR	
PARTIDAS	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
PAREDES GENERALES	- Pañetes en muros interiores con yeso y capa superior en pintura acrílica blanca
PISO GENERAL	- Hormigón pulido colocando juntas de construcción con un revestimiento de resina epóxico
PUERTAS	- Se considera colocar sólo 2 puertas: en la entrada principal y en el baño
VENTANAS	Ventanas salomónicas (celosías) en vidrio o aluminio blanco con respectivo marco En caso de uso de ventanas corredizas en cristales estas deben garantizar durabilidad y seguridad de los adquirientes
COCINA (Ver gráfico 2.1.1)	TOPES: prefabricado en hormigón o en acero inoxidable MOBILIARIO: gabinetes inferiores con puertas abatibles REVESTIMIENTO PARED: Cerámica blanca satinada 25cm x 25cm en área de salpicadero (espacio entre tope y ventana / gabinete superior o zócalo de 10cm)
BAÑO (Ver gráfico 2.1.2)	e. REVESTIMIENTO DUCHA Cerámica blanca satinada 30cm x 60cm piso y paredes sólo en área de ducha. Se recomienda alcanzar altura de recubrimiento en paredes de 1.60m (alféizar de ventanas). En caso de que el diseño de la vivienda incluya dos baños, el 2do no incluirá cerámicas, ni los aparatos sanitarios, sólo las salidas de instalación.
DORMITORIOS (Ver gráfico 2.1.3)	g. ARMARIOS: colocar Nicho

Tabla 2.3 Vivienda Progresiva Interior

CATEGORÍA D: TERMINACIÓN INTERIOR

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores

CATEGORÍA D: TERMINACIÓN EN INTERIOR	
PARTIDAS	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
PAREDES GENERALES	- Pañetes en muros interiores con yeso y capa superior en pintura acrílica blanca
PISO GENERAL	- Hormigón pulido colocando juntas de construcción con un revestimiento de resina epóxico
PUERTAS	- Se considera colocar sólo 2 puertas: en la entrada principal y en el baño
VENTANAS	Ventanas salomónicas (celosías) en vidrio o aluminio blanco con respectivo marco En caso de uso de cristales estas deben garantizar durabilidad y seguridad de los adquirientes
COCINA (Ver gráfico 2.1.1)	a. TOPES: prefabricado en hormigón o en acero inoxidable c. REVESTIMIENTO PARED: Cerámica blanca satinada 25cm x 25cm en área de salpicadero (espacio entre tope y ventana o gabinete superior)
BAÑO (Ver gráfico 2.1.2)	e. REVESTIMIENTO DUCHA Cerámica blanca satinada 30cm x 60cm piso y paredes sólo en área de ducha. Se recomienda alcanzar altura de recubrimiento en paredes de 1.60m (alféizar de ventanas). En caso de que el diseño de la vivienda incluya dos baños, el 2do no incluirá cerámicas, ni los aparatos sanitarios, sólo las salidas de instalación.

Tabla 2.4 Vivienda Progresiva Interior

APARTADO DE GRÁFICOS

1. COCINA

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores de la vivienda. La categorización de estos requisitos se clasifica en 04 categorías las cuales poseen el uso.

Leyenda: a. Tope - b. Gabinetes - c. Revestimiento de Pared



Gráfico 1.1.1 - Categoría A - Terminación Interior



Gráfico 1.1.1 - Categoría B - Terminación Interior



2. BAÑOS

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores de la vivienda. La categorización de estos requisitos se clasifica en 04 categorías las cuales poseen el uso. Leyenda: d. Revestimiento Completo – e. Revestimiento Ducha



Gráfico 1.1.2 - Baño Ducha - Terminación Interior



Gráfico 1.1.2 - Baño Completo - Terminación Interior

3. DORMITORIOS

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores de la vivienda. La categorización de estos requisitos se clasifica en 04 categorías las cuales poseen el uso. Leyenda: f. Armarios – g. Nicho para Armarios

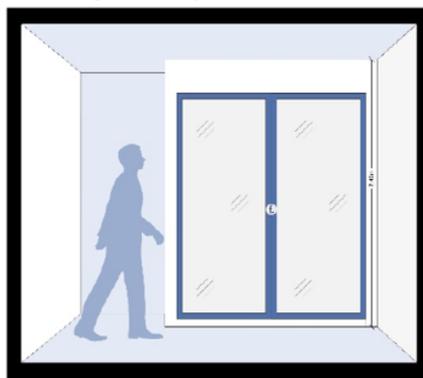


Gráfico 1.1.3 - Armario de Dormitorio

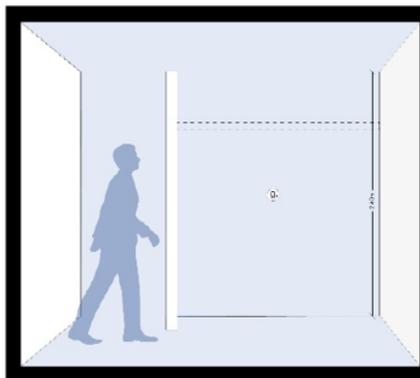


Gráfico 1.1.3 - Nicho para Armario Dormitorio

8.2.2 Vivienda Progresiva Exterior

1. EXPANSIÓN TIPO 1 (E1): BALCÓN

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores de la vivienda. La categorización de estos requisitos se clasifica en 04 categorías las cuales poseen el uso.

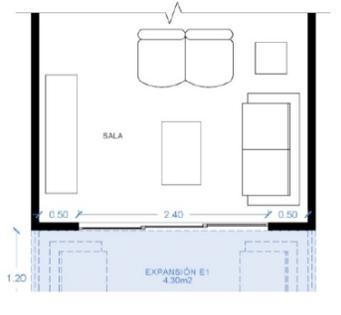
EXPANSION TIPO 1 (E1): BALCON	
EJEMPLO	ESPECIFICACIONES
<p>AREA 4.30 m²</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Expansión de espacio con uso para balcón con un metraje de 4.30m² (1.20m x 3.60m) - Si el hueco de la ventana es igual o mayor a los 0.80m considerar colocar debajo paño fijo de vidrio o muro en material ligero (sheetrock) para futura demolición debido a expansión (Ver gráfico 3.4.1) - (Ver gráfico 3.1.1)

Tabla 3.1 Vivienda Progresiva Exterior

2. EXPANSIÓN TIPO 2 (E2): ÁREA ÚTIL

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores de la vivienda. La categorización de estos requisitos se clasifica en 04 categorías las cuales poseen el uso.

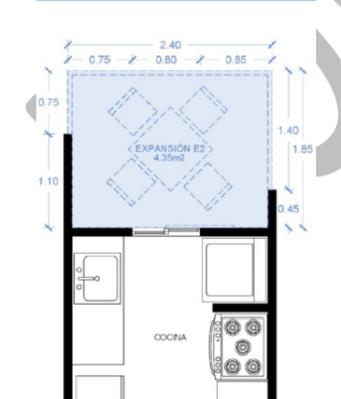
EXPANSION TIPO 2 (E2): AREA UTIL	
EJEMPLO	ESPECIFICACIONES
<p>AREA 4.35 m²</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Expansión de espacio con uso para terraza de 4.35m² (1.85m x 2.40m) - Si el hueco de la ventana es igual o mayor a los 0.80m considerar colocar debajo paño fijo de vidrio o muro en material ligero (sheetrock) para futura demolición debido a expansión.. (Ver gráfico 3.4.1) - (Ver gráfico 3.2.1)

Tabla 3.2 Vivienda Progresiva Exterior

3. EXPANSIÓN TIPO 3 (E3): TERRAZA

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores de la vivienda. La categorización de estos requisitos se clasifica en 04 categorías las cuales poseen el uso

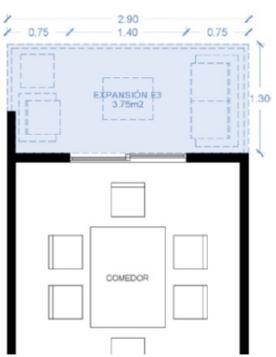
EXPANSIÓN TIPO 3 (E3): TERRAZA	
EJEMPLO	ESPECIFICACIONES
<p>AREA 3.75 m²</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Expansión de espacio con uso para terraza de 3.75m² (1.30m x 2.90m) - Si el hueco de la ventana es igual o mayor a los 0.80m considerar colocar debajo paño fijo de vidrio o muro de material ligero (sheetrock) para futura demolición debido a expansión. (Ver gráfico 3.4.1) - (Ver gráfico 3.3.1)

Tabla 3.3 Vivienda Progresiva Exterior

4. EXPANSIÓN TIPO 4 (E4): ARMARIO HABITACIÓN

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores de la vivienda. La categorización de estos requisitos se clasifica en 04 categorías las cuales poseen el uso

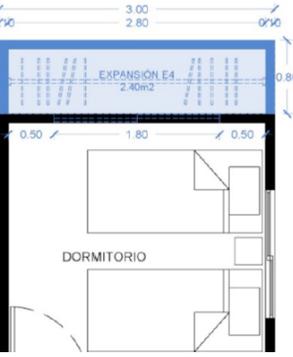
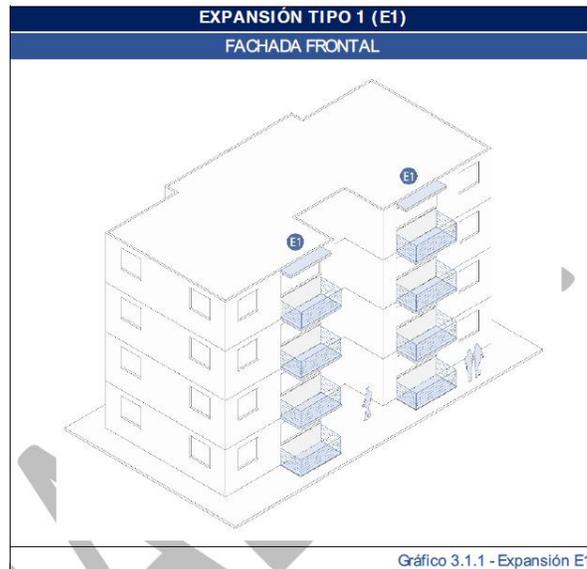
EXPANSIÓN TIPO 4 (E4): ARMARIO HABITACIÓN	
EJEMPLO	ESPECIFICACIONES
<p>AREA 2.40 m²</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Expansión de espacio en Dormitorio para posible uso de armario 2.40m² (0.80m x 3.00m) - (Ver gráfico 3.3.1)

Tabla 3.4 Vivienda Progresiva Exterior

5. APARTADO DE GRÁFICOS

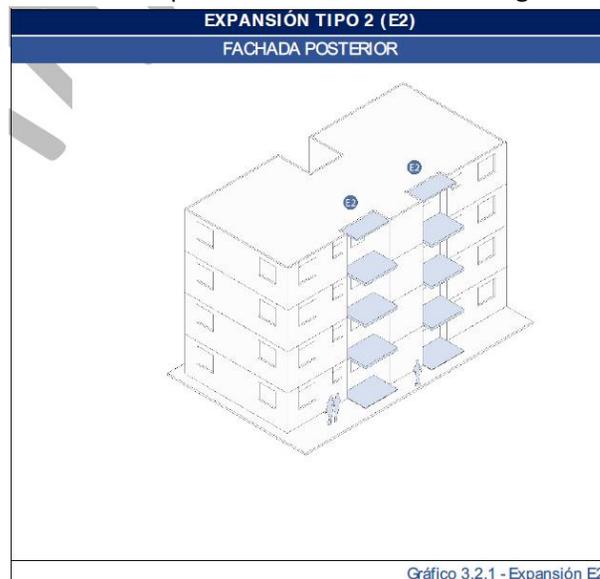
5.1 EXPANSIÓN TIPO 1 (E1): BALCÓN

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores de la vivienda. La categorización de estos requisitos se clasifica en 04 categorías las cuales poseen el uso.



5.2 EXPANSIÓN TIPO 2 (E2): ÁREA ÚTIL

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores de la vivienda. La categorización de estos requisitos se clasifica en 04 categorías las cuales poseen el uso.



5.3 EXPANSIÓN TIPO 3 (E3) TERRAZA Y TIPO 4 (E4) HABITACIÓN

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores de la vivienda. La categorización de estos requisitos se clasifica en 04 categorías las cuales poseen el uso

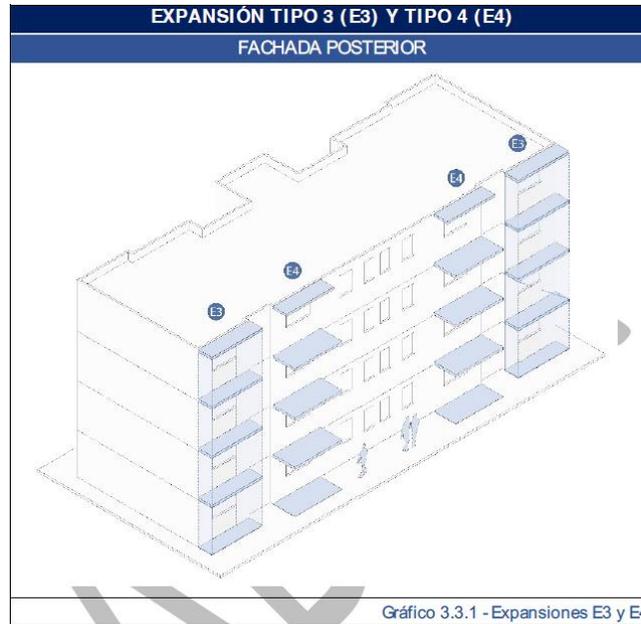


Gráfico 3.3.1 - Expansiones E3 y E4

5.4 DETALLE MURO MATERIAL LIGERO

Expresa los requerimientos mínimos de acabados y materiales a implementar en los espacios interiores de la vivienda. La categorización de estos requisitos se clasifica en 04 categorías las cuales poseen el uso

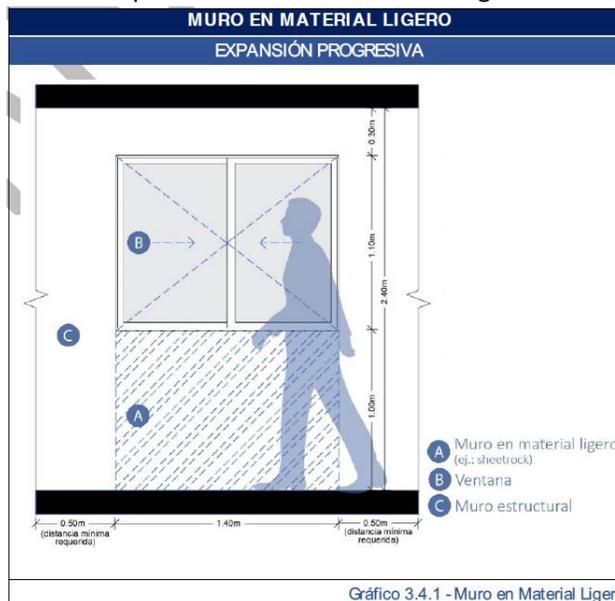


Gráfico 3.4.1 - Muro en Material Ligero

SECCIÓN IX: ANEXOS

9.1 Anexo I - Formulario de Inscripción Fase 1 – Habilitación

	NOMBRE:	Formulario de Inscripción Fase 1 - Habilitación			
	CÓDIGO:	F001-PRO-DIP-007	VERSIÓN:	1	

Fecha de Registro:

1.- DATOS GENERALES

Tipo de Fideicomitente: *Propietario de Terreno* Nombre del Fideicomiso:

2.- DATOS PERSONAS JURIDICAS (SI APLICA)

RNC: Registro Merantil:
Nombre de la Empresa: Fecha de Vencimiento Registro Mercantil
Dirección Empresa: Nombre Representante:
Teléfono Empresa: Celular RL:
Correo Electrónico Empresa: Correo Electrónico Rep.:

3.- DATOS PERSONAS FISICAS (SI APLICA)

Nombres y Apellidos: Posición que ocupa:
Cédula: Correo Electrónico Empresa:
Nombre de la Empresa: Correo Electrónico personal: *Venta de Propiedad o inversiones anteriores*
Dirección Empresa: Origen de los fondos:
Teléfono Empresa: Si es otros, Especifique:

4.- DOCUMENTACIÓN DEL TERRENO

Designación Catastral: Fecha de Emisión de Certificado de Estado Jurídico:
Calle/ Lugar/ Sector: Área Total Terreno (M²): *10*
Municipio: Título de Propiedad a nombre de:
Provincia: Nombre de Tasador:
Georreferencia: Precio de Venta (M²) del Terreno (RD\$):
Acuerdo con el Propietario del Terreno (Si Aplica): *Adquisición Previa a la Constitución del Fideicomiso*

5.- ANTEPROYECTO

→ Descripción General del Proyecto:

Edificios: _____ # Niveles: _____ # Apartamentos: _____ Total Unidades: _____

Tipología: _____

Edificios: _____ # Niveles: _____ # Apartamentos: _____ Total Unidades: _____

Tipología: _____

Edificios: _____ # Niveles: _____ # Apartamentos: _____ Total Unidades: _____

Tipología: _____ Gran Total: *0*

Área Vendible (M²): *5* Área Verde: *No* Área Infantil *No*

Cantidad de Parques (UD): *6* Área Deportiva: *No*

Índice de Construcción: *2.00* Costo (M²) Infraestructura: *6*

M² Vendible/M² de Terreno *2.00* Monto Total Aproximado del Proyecto: *6*

Cantidad Etapas a Desarrollar: _____

Aporte del Capital Desarrollo de Proyecto (Recursos Propios): *78* Nombre Ing. Presupuestista: _____

Rentabilidad del Proyecto (%): *7.00%* Porcentaje de Financiamiento: *78%* CODIA: _____

→ Cantidad de Viviendas Por Tipología (UD):

Tipo 1-VISUB Tipo 2-VIP Tipo 3- VIS

→ M² Viviendas Por Tipología (UD):

Tipo 1-VISUB Tipo 2-VIP Tipo 3- VIS

→ M² de Venta por Viviendas Por Tipología (UD):

Tipo 1-VISUB Tipo 2-VIP Tipo 3- VIS

6.- ASPECTOS DE SOSTENIBILIDAD Y RESILIENCIA

* Autodeclaración del Desarrollador a nivel de intención :

(Especificar las medidas que el desarrollador pretende incorporar en el proyecto)

1 → ELECCIÓN DEL TERRENO

1.1. Estudio de condiciones climáticas	Sí [] - No []
1.2. Análisis de riesgo de desastres	Sí [] - No []
1.3. Infraestructura y equipamiento urbano	Sí [] - No []
1.4. Conectividad con el entorno	Sí [] - No []
1.5. Consideraciones ambientales y sociales	Sí [] - No []

2 → DISEÑO

2.1. Arquitectura bioclimática

2.1.1. Forma e implantación de edificios	Sí [] - No []
2.1.2. Orientación Solar	Sí [] - No []
2.1.3. Ventilación Cruzada	Sí [] - No []
2.1.4. Elementos de sombreado	Sí [] - No []
2.1.5. Aislamiento térmico	Sí [] - No []
2.2. Diseño flexible	Sí [] - No []

2.3. Materiales sostenibles

Sí [] - No []

2.4. Equipo interdisciplinario

Sí [] - No []

2.5. Participación comunitaria

Sí [] - No []

3 → EFICIENCIA ENERGÉTICA

3.1. Refrigeración (orden de priorización):

3.1.1. Ventilación natural	[]
3.1.2. Ventiladores con variador de velocidad y bajo consumo de energía	[]
3.1.3. Aire acondicionado con alto coeficiente de desempeño y dispositivos economizadores de aire	[]

3.2. Calefacción (orden de priorización):

3.2.1. Aislamiento térmico y orientación solar adecuada	[]
3.2.2. Sistemas de calefacción solar	[]
3.2.3. Aire acondicionado con calefacción eficiente	[]

3.3. Agua caliente (orden de priorización):

3.3.1. Calentador de agua solar	[]
3.3.2. Calentador de agua eléctrico	[]
3.3.3. Calentador de agua a gas	[]

3.4. Iluminación

Sí [] - No []

3.4.1 Iluminación interior (orden de priorización):

3.4.1.1. Aprovechar al máximo la iluminación natural	[]
3.4.1.2. Lámparas LED	[]
3.4.1.3. Lámparas fluorescentes compactas	[]
3.4.1.4. Fluorescentes con balastos electrónicos de alta frecuencia	[]
3.4.1.5. Lámparas incandescentes	[]

3.4.2. Iluminación exterior (orden de priorización):

3.4.2.1. Lámparas solares	[]
3.4.2.2. Lámparas LED	[]
3.4.2.3. Lámparas de bajo consumo o tubos fluorescentes	[]
3.4.2.4. Lámparas halógenas	[]

3.5. Energías Renovables (los Proyectos deben incluir al menos alguno de los siguientes componentes):

3.5. Energías Reo 3.5.1. Sistemas de calefacción y refrigeración pasiva	Sí [] - No []
3.5. Energías Reo 3.5.2. Sistemas solares	Sí [] - No []
3.5. Energías Reo 3.5.3. Reducción de absorción de calor	Sí [] - No []
3.5. Energías Reo 3.5.4. Retardadores pluviales y jardines de lluvia	Sí [] - No []
3.5. Energías Reo 3.5.5. Instalación de sistemas críticos para el funcionamiento del edificio en áreas no inundables	Sí [] - No []
3.5. Energías Reo 3.5.6. Reductores de caudal	Sí [] - No []
3.5. Energías Reo 3.5.7. Recuperación de aguas grises, entre otros	Sí [] - No []
3.6. Medición y monitoreo de consumo energético	Sí [] - No []



4 → EFICIENCIA EN EL USO DEL AGUA

4.1. Estrategia y accesorios de ahorro de agua (accesorios):

4.1.1. Lavamanos: Llave con control de mezcla frío-caliente con aireador y control de flujo 2LPM Sí [] - No []

4.1.2. Duchas: Bajo flujo con aireador, control de flujo y control de mezcla 6 LPM Sí [] - No []

4.1.3. Inodoros: Uso obligatorio de descarga dual con 6/5.4 LPM Sí [] - No []

4.1.4. Lavadero de servicio: Llave de agua fría con controlador y aireador de flujo 2LPM Sí [] - No []

4.2. Recolección y reutilización de agua de lluvia Sí [] - No []

4.3. Tratamiento de aguas residuales y reciclaje de agua Sí [] - No []

4.4. Monitoreo y control de consumo (estrategias):

4.4.1. Promoción de prácticas de uso racional Sí [] - No []

4.4.2. Medidores individualizados Sí [] - No []

4.4.3. Reparación de fugas Sí [] - No []

7.- FIRMAS Y ACUSE DE RECIBIDO

Sometido Por El DESARROLLADOR:



Nombre y Cédula de Persona y Sello Empresa

Aprobado Por Representante del PNVFF:



Nombre y Cédula de Representante

9.2 Anexo II – Formulario de Registro Fase 2 – Certificación de Cupo

	NOMBRE:	Formulario de Registro Fase 2 - Certificación de Proyectos				
	CÓDIGO:	F001-PRO-DIP-009	VERSIÓN:	1	FECHA VIGENCIA:	

ETAPA A INSCRIBIR: _____

Fecha: _____

1.- DATOS EMPRESA CONSTRUCTORA

Nombre de la Empresa: _____ Nombre Representante: _____
 RNC: _____ Celular: _____
 Teléfono Oficina: _____ Correo Electrónico: _____
 Correo Electrónico Empresa: _____
 Año de Constitución: _____ Dirección Empresa: _____

2.- DOCUMENTOS DEL FIDEICOMISO

Nombre del Fideicomiso: _____ Nombre Propietario Terreno: _____
 RNC: _____ Cedula del Inversionista: _____
 Fecha Constitución Fideicomiso: _____ Nombre de la Fiduciaria: _____
 Nombre del Promotor: _____ RNC Fiduciaria: _____
 Cedula Promotor: _____ Contacto Fiduciaria: _____
 Nombre del Inversionista: _____ Teléfono del Contacto: _____
 Cedula del Inversionista: _____ Correo del Contacto: _____

3.- DATOS DEL FINANCIAMIENTO (SI APLICA)

Entidad Bancaria: _____ Telefono: _____
 Representante Bancario: _____ Porcentaje de Financiamiento: _____
 Fecha Inicio Solicitud: _____ Plazo de Financiamiento: _____
 Correo de Rep. Bancario: _____

4- DATOS DEL TERRENO

Designación Catastral: _____ Área Total Terreno (M²): _____
 Calle/ Lugar/ Sector: _____
 Municipio: _____ Precio de Venta (M²) del Terreno (RD\$): _____
 Provincia: _____ Georreferencia: _____
 Terreno Aportado al Fideicomiso: No *Si es no está aportado:*
 Título Propiedad a Nombre de: _____
 Fecha Emisión Certificado Estado Juridico: _____

5.- ANÁLISIS DE LA ETAPA

Alcance del Proyecto:

Edificios: _____ # Niveles: _____ # Apartamentos por edificio: _____ Total Unidades: 0
Tipología: _____

Edificios: _____ # Niveles: _____ # Apartamentos por edificio: _____ Total Unidades: 0
Tipología: _____

Edificios: _____ # Niveles: _____ # Apartamentos por edificio: _____ Total: 0
Tipología: _____

Área Vendible (M²): _____ Área Verde (M²): _____ Área de Parqueos (M²): _____

Cantidad Parqueos (UD): _____ M² terreno de la Etapa a Ejecutar: _____

Indice de Construcción: _____

(Área Vendible (M²)/M² de la Etapa a Ejecutar)

Costo (M²) Infraestructura Etapa (RD\$): _____

Costo de la Etapa a Inscribir (RD\$): _____

Aporte del Capital Desarrollo de Proyecto (Recursos Propios) (RD\$): _____

Rentabilidad de la Etapa (%): _____

Porcentaje de Financiamiento: _____

Nombre Ing. Presupuestista: _____

CODIA: _____

→Cantidad de Viviendas por Rango (UD):

Tipo 1-VISUB	Tipo 3-VIP	Tipo 3-VIS

→Área de unidades habitaciones por rango (M²):

Tipo 1-VISUB	Tipo 3-VIP	Tipo 3-VIS

→Cantidad de habitaciones por rango:

Tipo 1-VISUB	Tipo 3-VIP	Tipo 3- VIS

6.- PROYECCIÓN DE CANTIDAD DE ETAPAS TOTALES DEL PROYECTO

Etapas	Rango de Viviendas FF	Cantidad Apto etapa	M ² de Área Util por apto Etapa	Total Area Util Etapa	Area vendible por Etapa	Precio de venta Final (RD\$)
Etapa 1	VISUB			-		
	VIS			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
Etapa 2	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
Etapa 3	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
Etapa 4	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		
	VISUB			-		



7.- ANÁLISIS FINANCIERO DEL PROYECTO

Estimado de Costos por M ² Edificaciones (RD\$/M ²):	_____	Indice de Construcción: (M ² Vendible/M ² de Terreno)	_____
Estimado de Costos total de edificaciones (RD\$):	_____ - _____	Rentabilidad de la Etapa (%):	_____
Area de Infraestructura (M ²):	_____	Porcentaje de Financiamiento:	_____
Estimado de Costo (M ²) Infraestructura (RD\$):	_____	Nombre Ing. Presupuestista:	_____
Estimado de Costos total infraestructura (RD\$):	_____ - _____	CODIA:	_____
Monto Total Aprox. del Proyecto (RD\$):	_____ - _____		
Monto de Compensacion ITBIS por Apartamento (RD\$):	_____		

→Estimado Precio M² Construcción de Vivienda (RD\$) por tipología:

Tipo 1-VISUB	Tipo 2-VIP	Tipo 3-VIS

→Estimado de Precio M² de Venta (RD\$) por Tipología:

Tipo 1-VISUB	Tipo 2-VIP	Tipo 3-VIS

8.- TERMINACIONES DEL PROYECTO

→Terminaciones y Acabados:			
Pisos:	<i>Si</i> [] - No []	Ventanas:	<i>Si</i> [] - No []
Revestimientos:	<i>Si</i> [] - No []	Hierros:	<i>Si</i> [] - No []
Puertas:	<i>Si</i> [] - No []	Pañete interior:	<i>Si</i> [] - No []
Closets:	<i>Si</i> [] - No []	Pañete exterior:	<i>Si</i> [] - No []
Baranda Escalera:	<i>Si</i> [] - No []	Pintura interior:	<i>Si</i> [] - No []
Pasamano Balcón:	<i>Si</i> [] - No []	Pintura exterior:	<i>Si</i> [] - No []
Intercom:	<i>Si</i> [] - No []	Otros:	

9.- ASPECTOS DE SOSTENIBILIDAD Y RESILIENCIA

* Autodeclaración del Desarrollador a nivel de Proyecto:

(Especificar las medidas que el desarrollador efectivamente incorporó en el Proyecto)

1 → ELECCIÓN DEL TERRENO

1.1. Estudio de condiciones climáticas	<i>Si</i> [] - No []
1.2. Análisis de riesgo de desastres	<i>Si</i> [] - No []
1.3. Infraestructura y equipamiento urbano	<i>Si</i> [] - No []
1.4. Conectividad con el entorno	<i>Si</i> [] - No []
1.5. Consideraciones ambientales y sociales	<i>Si</i> [] - No []

2 → DISEÑO

2.1. Arquitectura bioclimática	
2.1.1. Forma e implantación de edificios	<i>Si</i> [] - No []
2.1.2. Orientación Solar	<i>Si</i> [] - No []
2.1.3. Ventilación Cruzada	<i>Si</i> [] - No []
2.1.4. Elementos de sombreado	<i>Si</i> [] - No []
2.1.5. Aislamiento térmico	<i>Si</i> [] - No []
2.2. Diseño flexible	<i>Si</i> [] - No []
2.3. Materiales sostenibles	<i>Si</i> [] - No []
2.4. Equipo interdisciplinario	<i>Si</i> [] - No []
2.5. Participación comunitaria	<i>Si</i> [] - No []

3 → EFICIENCIA ENERGÉTICA

3.1. Refrigeración (orden de priorización):		
3.1.1. Ventilación natural		[]
3.1.2. Ventiladores con variador de velocidad y bajo consumo de energía		[]
3.1.3. Aire acondicionado con alto coeficiente de desempeño y dispositivos economizadores de aire		[]
3.2. Calefacción (orden de priorización):		
3.2.1. Aislamiento térmico y orientación solar adecuada		[]
3.2.2. Sistemas de calefacción solar		[]
3.2.3. Aire acondicionado con calefacción eficiente		[]
3.3. Agua caliente (orden de priorización):		
3.3.1. Calentador de agua solar		[]
3.3.2. Calentador de agua eléctrico		[]
3.3.3. Calentador de agua a gas		[]
3.4. Iluminación		
3.4.1 Iluminación interior (orden de priorización):		
3.4.1.1. Aprovechar al máximo la iluminación natural		[]
3.4.1.2. Lámparas LED		[]
3.4.1.3. Lámparas fluorescentes compactas		[]
3.4.1.4. Fluorescentes con balastos electrónicos de alta frecuencia		[]
3.4.1.5. Lámparas incandescentes		[]
3.4.2. Iluminación exterior (orden de priorización):		
3.4.2.1. Lámparas solares		[]
3.4.2.2. Lámparas LED		[]
3.4.2.3. Lámparas de bajo consumo o tubos fluorescentes		[]
3.4.2.4. Lámparas halógenas		[]
3.5. Energías Reovables (los Proyectos deben incluir al menos alguno de los siguientes componentes):		
3.5.1. Sistemas de calefacción y refrigeración pasiva		SI [] - No []
3.5.2. Sistemas solares		SI [] - No []
3.5.3. Reducción de absorción de calor		SI [] - No []
3.5.4. Retardadores pluviales y jardines de lluvia		SI [] - No []
3.5.5. Instalación de sistemas críticos para el funcionamiento del edificio en áreas no inundables		SI [] - No []
3.5.6. Reductores de caudal		SI [] - No []
3.5.7. Recuperación de aguas grises, entre otros		SI [] - No []
3.6. Medición y monitoreo de consumo energético		SI [] - No []

4 → EFICIENCIA EN EN USO DEL AGUA

4.1. Estrategia y accesorios de ahorro de agua (accesorios):		
4.1.1. Lavamanos: Llave con control de mezcla frío-caliente con aireador y control de flujo 2LPM		SI [] - No []
4.1.2. Duchas: Bajo flujo con aireador, control de flujo y control de mezcla 6 LPM		SI [] - No []
4.1.3. Inodoros: Uso obligatorio de descarga dual con 6/5.4 LPM		SI [] - No []
4.1.4. Lavadero de servicio: Llave de agua fría con controlador y aireador de flujo 2LPM		SI [] - No []
4.2. Recolección y reutilización de agua de lluvia		SI [] - No []
4.3. Tratamiento de aguas residuales y reciclaje de agua		SI [] - No []
4.4. Monitoreo y control de consumo (estrategias):		
4.4.1. Promoción de prácticas de uso racional		SI [] - No []
4.4.2. Medidores individualizados		SI [] - No []
4.4.3. Reparación de fugas		SI [] - No []

10. FIRMAS Y ACUSE DE RECIBIDO

Sometido Por EL FIDEICOMITENTE:

Nombre de Persona

Fecha y Hora

Crterios para la selección de Proyectos en el marco del PNVFF – Vr. Mayo 2024
Plan Nacional de Viviendas Familia Feliz



9.3 Anexo III – Certificado acta de entrega de vivienda satisfactoria

ACTA DE ENTREGA SATISFATORIA DE VIVIENDA	
DATOS DEL BENEFICIARIO	
Nombre del Titular:	
No. De Cedula:	
Código de Solicitud:	
DATOS DEL PROYECTO	
Nombre del Proyecto:	
Nombre del Desarrollador:	
Dirección:	
Municipio:	
Provincia:	
Georreferencia:	
DATOS DE LA VIVIENDA	
Costo de la Vivienda:	
Tipología:	
No. Unidad Funcional:	
Edificio y/o Manzana:	
Piso o Nivel:	

EL BENEFICIARIO CERTIFICA Y DA CONSTANCIA DE LO SIGUIENTE:

- De acuerdo con la verificación y la entrega formal de la vivienda antes descrita, de constar mediante esta acta que, SI_ NO_ cumple con las condiciones de entrega, que la vivienda se encuentra en estado funcional y que fueron cumplidas todo lo exigido en la etapa de preentrega, por tanto, doy constancia de que acepto la vivienda siendo esta favorable para su recibo.
- Se certifica que soy beneficiario de los subsidios-bonos y que estoy conforme con la vivienda recibida.
- Se certifica que he recibido por parte del Desarrollador real, materialmente y a entera satisfacción la vivienda que se describe con anterioridad.

FIRMAS:

Beneficiario	Desarrollador	Supervisor (Fonvivienda)
Nombre:	Nombre:	Nombre:
# Cédula:	# Cédula:	# Cédula:
Firma:	Firma:	Firma: