

**CÓDIGO 901 1005**  
**MANUAL DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES**  
**GERENCIA TECNICA**

<b>Autorizado:</b>	Presidente(a) y Director(a) Ejecutivo(a)
<b>Revisado:</b>	Gerente(a) de Planificación
	Jefe(a) Área de Desarrollo Organizacional
<b>Responsable de Proceso:</b>	Gerente(a) Técnico(a)

**“Este instrumento normativo es conforme al original firmado”**

<b>Fecha de creación:</b> 18 de febrero de 2010	<b>Fecha de vigencia:</b> 01 de noviembre de 2019	<b>Versión:</b> 08
--	--	-----------------------

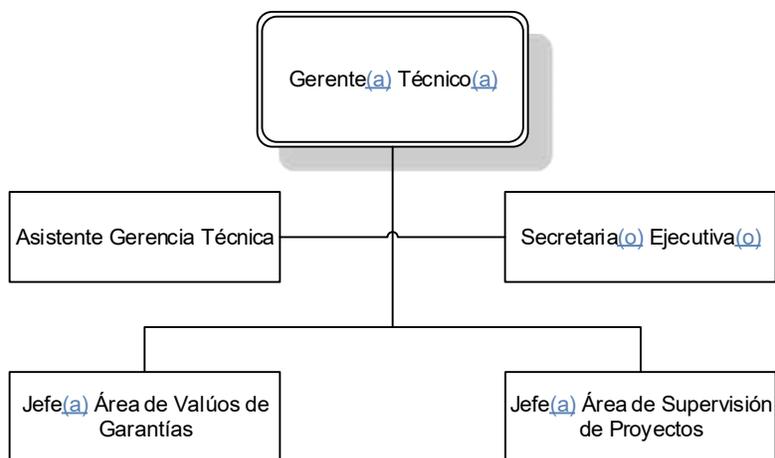
## ÍNDICE

	<b>Página No.</b>
I. OBJETIVOS DEL MANUAL.....	3
II. ORGANIGRAMA GENERAL DE GERENCIA TECNICA .....	3
III. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	4
1. Área de Valúos de Garantías.....	4
2. Área de Supervisión de Proyectos.....	5
IV. MODIFICACIONES REALIZADAS .....	6

## I. OBJETIVOS DEL MANUAL

Mostrar al personal de la Gerencia Técnica, la estructura organizativa, el objetivo y las funciones, así como también la dependencia específica a la que pertenecen.

## II. ORGANIGRAMA GENERAL DE GERENCIA TECNICA



### 1. Objetivo

Planificar, organizar y coordinar la elaboración y supervisión de valúos de los inmuebles que respaldan los préstamos de la Institución; así como supervisar técnica y administrativamente las actividades relacionadas con la calificación de proyectos habitacionales, para otorgar a los mismos pre-factibilidad y factibilidad para el financiamiento de largo plazo en el Fondo.

### 2. Funciones

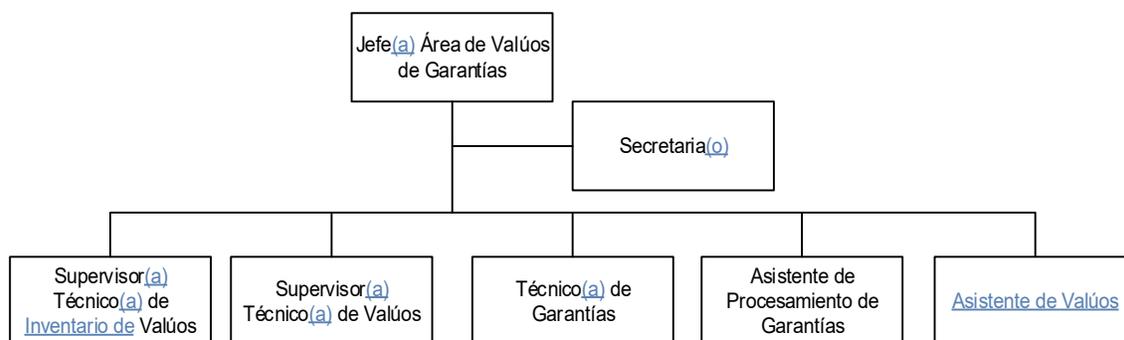
- a) Supervisar la elaboración de valúo de los inmuebles.
- b) Planificar, organizar, coordinar y supervisar técnica y administrativamente las actividades relacionadas con la calificación de proyectos habitacionales para el otorgamiento de pre-calificaciones y factibilidades.
- c) Establecer comunicación directa con los(as) encargados(as) de las entidades reguladoras del sector construcción, instituciones financieras y con las empresas constructoras que ejecutan proyectos habitacionales para apoyar la realización de los mismos.

- d) Dar seguimiento al proceso constructivo de los proyectos, venta de viviendas y a las solicitudes de factibilidad de financiamiento.
- e) Velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos que se otorgan a los diferentes proyectos de pre-calificación y factibilidad.
- f) Sugerir y recomendar pre-calificación y factibilidad de financiamiento a los proyectos habitacionales.
- g) Mantener actualizados los datos de vivienda nueva por proyecto, por avance u otros.

### III. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La Gerencia Técnica está dividida en 2 grupos de trabajo:

#### 1. Área de Valúos de Garantías



#### a) Objetivo

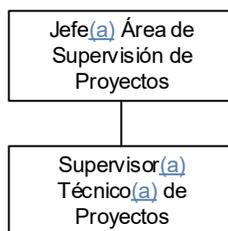
Velar porque la Institución cuente con adecuadas garantías que sirvan de respaldo a los créditos otorgados, así como la actualización de las mismas de acuerdo a la normativa aplicable.

#### b) Funciones

- i. Coordinar, con la participación de peritos(as) valuadores(as) externos(as), la ejecución de los valúos para establecer el valor de los inmuebles elegidos por clientes(as) en las solicitudes de crédito o de los requeridos por el Área de Supervisión de Proyectos.
- ii. Coordinar la actualización de valúos de Activos Extraordinarios por medio de peritos(as) valuadores(as) externos(as).

- iii. Programar, controlar y verificar el avance de retiros en los programas de financiamiento para construcción o reparación, ampliación y mejoras.
- iv. Actualizar las garantías, con la periodicidad que determinen los órganos supervisores correspondientes.
- v. Coordinar y supervisar el proceso de contratación de peritos(as) valuadores(as) externos(as) y verificar los informes de valúos realizados por ellos(as).

### 2. Área de Supervisión de Proyectos



#### a) Objetivo

Contribuir al aseguramiento de la inversión de clientes(as) a través de la supervisión directa de proyectos de construcción habitacional seguros y confiables de acuerdo con los lineamientos y normativa establecida.

#### b) Funciones

- i. Dar seguimiento a los proyectos en ejecución por medio de informes y de visitas a las obras para verificar su avance, informar sobre el estado de los mismos y las ventas efectuadas.
- ii. Analizar los presupuestos de urbanización y construcción de viviendas, con base a planos constructivos, especificaciones técnicas, precio de materiales y otros.
- iii. Mantener actualizada la información de los costos unitarios de materiales más importantes dentro de los presupuestos de construcción y urbanización.
- iv. Analizar solicitudes de pre-calificación y factibilidad de financiamiento.
- v. Coordinar las inspecciones e investigaciones de campo de proyectos de construcción habitacional por pre-calificación y factibilidad de financiamiento.
- vi. Supervisar la ejecución de los valúos realizados por peritos(as) valuadores(as) externos(as).

#### IV. MODIFICACIONES REALIZADAS

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<p>Presidente y Director Ejecutivo</p> <p>Fecha de vigencia: 18 de febrero de 2010.</p>	1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Creación.</li> <li>Traslado del Área Técnica de la Gerencia de Créditos a la Gerencia Técnica como Área de Valúos de Garantías.</li> </ul> <p>Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Presidente y Director Ejecutivo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fecha de vigencia: 11 de mayo de 2010.</li> </ul>	2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recodificación del instrumento normativo: 901 231 1005 por 901 1005.</li> <li>Traslado de los puestos Coordinador de Investigaciones y Supervisor Técnico de Investigaciones al Área de Supervisión de Proyectos y de las funciones correspondientes del Área de Valúos de Garantías al Área de Supervisión de Proyectos.</li> </ul> <p>Analista: Diana Castro.</p>
<p>Presidente y Director Ejecutivo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fecha de vigencia: 29 de julio de 2011.</li> </ul>	3.	<p>Revisión y actualización anual de estándares y/o mejoras al instrumento normativo.</p> <p>Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Presidente y Director Ejecutivo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fecha de vigencia: 10 de junio de 2013.</li> </ul>	4.	<p>Actualización de organigramas conforme a estructura organizativa vigente: Gerencia Técnica por creación del puesto Asistente Gerencia Técnica, Área de Valúos de Garantías por eliminación del puesto Coordinador de Garantías y Área de Supervisión de Proyectos por eliminación del puesto Coordinador de Investigaciones.</p> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Presidente y Director Ejecutivo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fecha de vigencia: 20 de mayo de 2015.</li> </ul>	5.	<p>Creación de Puesto: Técnico de Garantías.</p> <p>Elaborado por: Clara Arce.</p>
<p>Presidente y Director Ejecutivo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fecha de vigencia: 15 de marzo de 2016.</li> </ul>	6.	<p>Creación de Puesto: Supervisor Técnico de Mercado de Viviendas.</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Presidente y Director Ejecutivo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fecha de vigencia: 16 de febrero de 2017.</li> </ul>	7.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eliminación de puesto Supervisor Técnico de Mercado de Viviendas y Supervisor Técnico de Investigaciones.</li> <li>Creación de puesto de Supervisor Técnico de Valúos.</li> </ul> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<u>Presidente(a) y Director(a) Ejecutivo(a)</u> <ul style="list-style-type: none"><li><u>Fecha de vigencia:</u> <u>01 de noviembre de 2019.</u></li></ul>	8.	<ul style="list-style-type: none"><li><u>Creación de puesto de Asistente de Valúos.</u></li><li><u>Modificación del puesto de Supervisor Técnico de Valúos por Supervisor(a) Técnico(a) de Inventario de Valúos.</u></li><li><u>Incorporación de lenguaje inclusivo.</u></li></ul> <u>Elaborado por: Roxana Villalobos.</u>