

**MINUTA ACUERDOS JUNTA DIRECTIVA**  
**Sesión Ordinaria N°6555 celebrada el 17 de noviembre de 2022****M-SJD-031-2022****❖ Según consta en Artículo I, Inc. 1) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

Con los votos a favor de Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Yenory Quesada Díaz, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Modificar el Orden del Día de conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Reglamento de Junta Directiva con el fin de incluir **en el Artículo III, Inciso 2)**, del Orden del Día el siguiente tema: "Oficio número S.G.21-25-1181-22 remitido por el señor Albino Vargas Barrantes, Secretario General de la ANEP" **ACUERDO FIRME**

**❖ Según consta en Artículo II, Inc. 1) se tomó acuerdo que textualmente dice:****RESULTANDO**

1. Que, mediante oficio DU-UFIS-145-2022 del 16 de setiembre de 2022, la Ing. Fabiola Barrantes Rodríguez, Encargada de la Unidad de Fiscalización del Departamento de Urbanismo, resuelve el Recurso de Revocatoria indicando que, *"una parte del Proyecto se desarrolló en Zona de Protección que no es viable según el Plan Regulador"*, y que, para el 2022, como reingreso del proyecto a la plataforma APC (31 de marzo 2022), se presentaron documentos vencidos a la fecha. Además, concluye:

*"Por lo tanto, se mantiene el rechazo del Proyecto ya que no cumple con la normativa del Plan Regulador por ubicarse las edificaciones del diseño de sitio en Zona de Protección, indicado desde en las observaciones desde el 2014 y presentar observaciones pendientes en el diseño de sitio indicadas en el rechazo del 25 de agosto."*

2. Que, el certificado de uso de suelo, fue otorgado por medio de un Acuerdo del Concejo Municipal (y que no se aporta), a saber, MLU-SM-107-2013 y MLU-SM-253-2013.
3. Que el terreno en donde se encuentra el proyecto, se ubica 83% en Zona de Protección, y 17% en Zona Residencial de Media alta Densidad.
4. Que en fecha 25 de agosto de 2022, la Licda. Hilda Carvajal Bonilla, mediante observaciones en la plataforma APC al proyecto de cita, donde mantiene el rechazo del proyecto.
5. Que, a la fecha, no se ha presentado el proyecto CFIA N° 643628 CVR Las Brisas 2, ni el proyecto CFIA N° 849601 Modificación # 1 CVR Las Brisas II para nueva revisión en el APC, por lo que continúan sin subsanarse las observaciones institucionales.

**CONSIDERANDO**

1. Que, bajo oficio FVR-GG-146-2022 de fecha 12 de setiembre de 2022, el señor Juan José Umaña Vargas, Gerente General con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica Canadá, interpone formal Recurso de Revocatoria y Apelación contra el rechazo dado por el Departamento de Urbanismo, Unidad de Fiscalización, en la plataforma de APC para la modificación del Condominio Residencial Las Brisas 2, ubicado en Dulce Nombre, cantón de La Unión.

2. Que, mediante oficio DU-UFIS-145-2022 del 16 de setiembre de 2022, la Ing. Fabiola Barrantes Rodríguez, Encargada de la Unidad de Fiscalización del Departamento de Urbanismo, resuelve el Recurso de Revocatoria indicando que:

*“Se realizó un informe DU-148-07-20022 el 27 de Julio del 2022 donde se describe todos los aspectos técnicos desde el ingreso del Proyecto Condominio Vertical Residencial Brisas 2 en la primera revisión el 06 de marzo del 2014 en el sistema APC del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos hasta la última revisión el 31 marzo del presente, punto 4.7 del documento, se adjunta Oficio.*

*A continuación, se hace referencia a las observaciones técnicas enviadas en el presente año, por medio del APC, las cuales han sido en la misma línea, indicando que una parte del Proyecto se desarrolló en Zona de Protección que no es viable según el Plan Regulador, se adjunta mapa de zonificación del Plan Regulador donde se ubica el plano catastro (en línea roja) y se determina la Zona Residencial de Media Densidad y la Zona de Protección (...).”*

#### 2.1 Observaciones del APC 2022:

| Fecha de Revisión                                       | Nota  |
|---|---|
| 03/31/2022<br>Rechazado<br>Ana María Sancho.            | Proyecto fue presentado para revisión en APC en junio del 2014, agosto 2020 y mayo 2021 siendo rechazado en todos los casos por incumplimiento de requisitos documentales y observaciones en láminas. Esta nueva presentación como reingreso en marzo 2022, presenta requisitos documentales vencidos, debe actualizarlos. Presenta Certificado de Uso de suelo MLU-DIDECU-TPC-515-2020-885884 en el que indica que el proyecto se encuentra en Zona Residencial de Media Alta Densidad ZRMAD (50.52%) y en Zona de Protección Forestal ZPF ( 49.48%). Certificado menciona MLU-SM 107-2013 y MLU-SM-253-2013, referentes a los acuerdos de Consejo Municipal # 222-2013 y 242-2013, respectivamente, pero no aporta dichos documentos para revisión. Certificado de Uso de suelo presentado difiere del certificado emitido anteriormente MLU-DIDECU-TPC-2006-2019-8853641 en donde se indica que la misma propiedad C-1584596-2012 se localiza en ZRMAD 17.67% y en ZPF 82.33%, sin que se aclaren cual es el motivo/fundamento de este cambio en los porcentajes indicados en el certificado si no se ha modificado el Plan Regulador, se debe aclarar. Esto ya había sido indicado en revisión anterior "Certificado de uso de suelo otorga conformidad de acuerdo a oficios MLU -SM-107-2013 y MLU-SM- 253-2013 de sesiones de Concejo Municipal # 222 y 242 ambos del 2013, pero no adjunta estos oficios para poder analizar la conformidad el proyecto. Terreno se ubica 83% en Zona de protección y 17 % en Zona Residencial de Media alta densidad, se adjunta mapa del 2012 en certificado de uso de suelo mostrando ambas zonas , pero no muestra la aplicación del limite entre zonas, que determine hasta donde se prolonga la ZRMAD para poder analizar el proyecto." Se adjunta nuevo mapa del 2020, basado en los mismos acuerdos del 2013 pero igualmente no muestra tampoco la aplicación del limite entre zonas, aunque muestra una ampliación de la ZRMAD sin la explicación solicitada. Tal y como se ha indicado en todas las revisiones anteriores este proyecto no se analiza hasta que complete la documentación que demuestre que el proyecto es viable. |
| 08/09/2022<br>Rechazado<br>Fabiola Barrantes Rodríguez. | Presenta MLU-SM-107-2013 y MLU-SM-253-2013, se indica la aplicación del artículo 2 del Plan Regulador, pero en diseño de sitio presenta edificación la zona de Protección restante (según mapa presentado en Uso de Suelo MLU-DIDECU-TPC-0846-2022-8874036 e indicación de que quedan excluidos en todo caso los conjuntos residenciales y las urbanizaciones de cualquier tipo) por lo cual los documentos aportados no justifica el diseño que se desarrolla en la Zona de Protección. Como se ha indicado en todas las revisiones anteriores este proyecto no se analiza hasta que complete la documentación que demuestre que el proyecto es viable. Los requisitos documentales quedan sujetos a la revisión del diseño de sitio ,cuando cumpla el Proyecto. Para próxima revisión adjunte todos los requisitos documentales que corresponden para la revisión en reingreso.   |

3. Que, para la revisión con fecha del 25 de agosto el Profesional presenta “Apelación” del Proyecto en el APC donde expone su caso e indica:

*“...Por lo anterior, muy respetuosamente se solicita la revisión y análisis del proyecto, de conformidad con la información aportada en esta presentación de documentos. Por ello, se solicita se acojan los agravios expuestos y se proceda de conformidad con la revisión de fondo solicitada considerando las características particulares del proyecto*

*de interés social que se somete a consideración institucional, tomando en cuenta los fines y necesidad pública que el mismo pretende satisfacer, todo ello con fundamento en las autorizaciones y acuerdos ya emitidos, en especial los actos administrativos aprobados por la Municipalidad de La Unión.”*

Por lo cual se dan las observaciones de la Licenciada Hilda Carvajal y se incluye notas de las láminas Constructivas en diseño de sitio ante la solicitud enviada, se adjunta la Apelación del APC y observaciones mencionadas.

|  |  |
|--|--|
| <p>08/25/2022</p> <p>Rechazado</p> <p>Hilda Carvajal Bonilla</p> | <p>Se hace revisión de los requisitos documentales del Proyecto Las Brisas II código 643628 y falta presentar certificación de la propiedad del plano C-0014921-1974. Área 21274.12, no corresponde con plano catastrado de la propiedad presentada para el desarrollo del proyecto. Presenta Certificado de Uso de suelo MLU-DIDECU-TPC-515-2020-885884 en el que indica que el proyecto se encuentra en Zona Residencial de Media Alta Densidad ZRMAD (50.52%) y en Zona de Protección Forestal ZPF ( 49.48%). Certificado menciona MLU-SM 107-2013 y MLU-SM-253-2013, referentes a los acuerdos de Consejo Municipal # 222-2013 y 242-2013, respectivamente, sin embargo, estos acuerdos no aclaran las edificaciones presentadas en la Zona de Protección Forestal del Artículo 11 del Plan Regulador Vigente que indica: a) Propósitos. Esta zona es necesaria para retener el desarrollo urbano y continúan en ella el uso forestal. b) Usos permitidos: 1. Forestales De acuerdo al artículo 48, capítulo I de la Ley Forestal y sus Modificaciones, se aplica para los efectos de este Plan lo siguiente: "ARTICULO 48.- Los terrenos forestales y bosques de propiedad privada incluidos en una reserva forestal o zona protectora, deberán utilizarse de acuerdo con el respectivo plan de manejo. Sus propietarios tendrán derecho a gozar de los beneficios e incentivos que fija la presente Ley. Asimismo, los dueños de estas tierras, deberán ajustarse a lo expuesto en los artículos 60 al 65 de la sección II, capítulo 1, del aprovechamiento del recurso forestal en terrenos de propiedad privada de la Ley Forestal. 2. Vivienda unifamiliar con características suburbanas, quedan excluidos en todo caso los conjuntos residenciales y las urbanizaciones de cualquier tipo. 3. Viveros 4. Zonas ecoturísticas c) Usos condicionales. No se permitirán usos condicionales. Según el oficio IDV-0362-019 fechado al 2 de octubre de 2019 emitido por RECOPE se indica que el ancho de la servidumbre es de 10.00 m y no se permite hacer ningún tipo de construcción permanente u obra alguna, dentro de esta faja de terreno, que pudiera poner en riesgo la infraestructura de Recope. En esta área se presentan estacionamientos, aceras y calzada. Se solicita aclaración. Según alineamiento municipal, se solicita 18.00 m por lo que debe ajustarse a la ampliación vial correspondiente y la indicación en tabla de áreas. Sobre la planta de tratamiento, según la Ley Forestal 7575, la misma se encuentra dentro de Zona de Protección Forestal (50 m), según alineamiento AL-06512-PDV del 20 de mayo de 2022.</p> |
|--|--|

*“Por lo tanto, se mantiene el rechazo del Proyecto ya que no cumple con la normativa del Plan Regulador por ubicarse las edificaciones del diseño de sitio en Zona de Protección, indicado desde en las observaciones desde el 2014 y presentar observaciones pendientes en el diseño de sitio indicadas en el rechazo del 25 de agosto.”*

4. Que, anteriormente, el Departamento de Urbanismo, bajo oficios a describir, les informó a los interesados la situación del Condominio Las Brisas II:
  - **Oficio DU-294-10-2020:** “Lista de observaciones Institucionales al proyecto 643628: “Según certificado de uso de suelo SPPU\_488-14-8780757 del 8 de abril 2013 (que se encuentra vencido) Proyecto se ubica en Zona de Protección Forestal 82.33% y en Zona Residencial de Media Alta Densidad 17.67%, en usos permitidos indica Vivienda unifamiliar con características suburbanas, quedan excluidos en todo caso los conjuntos residenciales y las urbanizaciones de cualquier tipo. Debido a lo indicado en el certificado, este proyecto no es viable, por cuanto no estaría permitido el desarrollo de conjuntos residenciales (...).

Presenta oficio Municipio. La Unión MLU-DIDECU-2006-2019-8853641 del 9 de setiembre de 2019 para C-1584596-2012.... Requisitos ZPF, uso forestal no se permiten urbanizaciones ni conjuntos residenciales. Uso conforme según oficios MLU-SM-107-2013 y MLU-SM-253-2013 de Sesiones de Concejo Municipal #222-2013 y # 242-2013. No se incluyen los oficios municipales.

Ante esto, es clara la autonomía que tienen los Gobiernos Locales en cuanto al ordenamiento de su territorio. Sin embargo, este Instituto debe de mantenerse al margen de sus funciones y potestades, siendo el llamado, según artículo 7, inciso 4) de la Ley de Planificación Urbana, N° 4240, el cual revela:

“4) Ejercer vigilancia y autoridad para el debido cumplimiento de las normas de interés nacional comprendidas en esta ley y en los reglamentos de desarrollo urbano”.

Sobre el particular, se tiene clara la autonomía que tienen los gobiernos locales en cuanto al ordenamiento de su territorio. Sin embargo, vasta jurisprudencia ha manifestado que, todo plan regulador y sus reglamentos de desarrollo urbano, deben de encontrarse apegados al ordenamiento jurídico, siendo las normas generales en cuanto a la jerarquía de la norma, establecida en el artículo 6° de la Ley General de la Administración Pública.

- **Oficio DU-348-12-2020:** “Aclaremos que el Departamento de Urbanismo del INVU, se ha pronunciado en varias oportunidades ante el sistema APC del CFIA, mediante el rechazo a los tramites presentados por la entidad autorizada Costa Rica - Canadá, especificando la no concordancia del certificado de uso de suelo emitido por el municipio, con respecto a la zonificación establecida en el Plan Regulador vigente del cantón de La Unión, donde el Concejo Municipal aceptó el desarrollo de un proyecto habitacional de alta densidad, dentro de una zona de protección, de ahí nuestra negativa en avalar el trámite solicitado, que se mantiene a la fecha.”
- **Oficio DU-024-02-2021:** “Anteriormente, se le ha dado respuesta por medio de los oficios DU-294-10-2020 y DU-348-12-2020, en donde se le ha explicado que, el certificado de uso emitido por la Municipalidad, no concuerda con la zonificación establecida en el Plan Regulador vigente del cantón de La Unión; en donde la Municipalidad aceptó el desarrollo de un proyecto habitacional de alta densidad dentro de una zona de protección, razón por la que este Departamento ha rechazado el trámite solicitado, por lo que, se mantiene el criterio dado en ocasiones anteriores”.

5. Que, en fecha 27 de julio de 2022, la Jefe a.i del Departamento de Urbanismo, bajo oficio DU-148-07-2022, emite criterio sobre la situación de este Condominio, e indica:

*“El principal motivo de rechazo para el proyecto es el Certificado de Uso, emitido por la Municipalidad, el cual no concuerda con la zonificación establecida en el Plan Regulador vigente del cantón de La Unión; y en donde la Municipalidad aceptó por el Consejo Municipal el desarrollo de un proyecto habitacional de Zona residencial de media alta densidad dentro de una Zona de protección forestal.*

*En la fecha del 23 de junio del 2020, el Profesional a cargo, vuelve a presentar el Proyecto en la Plataforma APC, tramitándolo como “Modificación” generando un nuevo contrato con el N°849601. Para la Modificación se le indica al Profesional que debe subsanar o corregir las observaciones pendientes enviadas por medio de la Plataforma en el 2014 conforme a la Reforma del Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N°38441-MP-MIVAH-S-MEIC-TUR.*

*El 19 agosto del 2020, el Profesional activa el Proyecto con el contrato N°643628 tramitándolo por medio de en la Plataforma APC y en igual condición se hacen las anotaciones del rechazo por parte del INVU.*



*En ambos trámites de Contratos N°643628 y 849601 el proyecto es rechazado por el INVU indicándose las observaciones correspondientes y manteniéndose el rechazo hasta la fecha, se cita la última observación en APC el 2022 para contrato N°643628.*

*A la fecha, no se ha presentado el proyecto CFIA N° 643628 CVR Las Brisas 2, ni el proyecto CFIA N° 849601 Modificación # 1 CVR Las Brisas II para nueva revisión en el APC, por lo que continúan sin subsanarse las observaciones institucionales.”*

Para una mejor explicación, se adjunta las siguientes imágenes como parte del criterio técnico emitido por el Departamento de Urbanismo:

### Ubicación del Proyecto Las Brisas II



### Ubicación del Proyecto CVR Las Brisas II en la Zonificación del Plan Regulador de la Unión



## **6. Consideraciones legales**

Dado que el cantón de La Unión cuenta con Plan Regulador vigente y publicado en la Gaceta N°91 del 14 de mayo del 2003, debemos referirnos a este instrumento de planificación en cuanto a la Zonificación establecida, respectivamente en los artículos 5 y 11 la Zona Residencial de Media Alta Densidad y la Zona de Protección Forestal:

*“Artículo 5º-Zona residencial (ZR): a) Propósitos. Es la zona necesaria para albergar a la población existente y permitir su ordenada expansión. La zona residencial se ubica a lo largo y ancho del cantón en 5 categorías:*

*(...)*

### *2. Zona residencial de media alta densidad*

#### *a) Requisitos.*

*Es la zona identificada para el uso residencial de media alta densidad, permitiendo la construcción de vivienda en varios niveles (3 niveles) en lotes que van desde 120 m<sup>2</sup> hasta 199 m<sup>2</sup> con densidades desde 141 a 230 habitantes por hectárea.*

#### *b. Usos permitidos.*

*Los mismos de la zona residencial de alta densidad.*

#### *c) Usos condicionales.*

*Los mismos de la zona residencial de alta densidad.*

#### *d) Requisitos:*

*1. Superficie mínima del lote 120 m<sup>2</sup> hasta 199 m<sup>2</sup> para una densidad que va desde 141 a 230 habitantes por hectárea.*

*2. Frente mínimo del lote 6 metros.*

*3. Retiros mínimos*

*Frontal 2.50 metros*

*Lateral no hay*

*Posterior 2.5 metros*

*4. Cobertura máxima 70% del área del lote.*

*5. Área máxima, tres veces la cobertura máxima.*

*6. Altura de edificación de 10 metros o 3 pisos.*

*7. Los casos de condominios se analizarán bajo esa ley con los requisitos anteriores.”*

*“Artículo 11.-Zona de protección forestal: a) Propósitos. Esta zona es necesaria para retener el desarrollo urbano y continúan en ella el uso forestal.*

*b) Usos permitidos:*

*1. Forestales. De acuerdo al artículo 48, capítulo I de la Ley Forestal y sus Modificaciones, se aplica para los efectos de este Plan lo siguiente: "Artículo 48.-Los terrenos forestales y bosques de propiedad privada incluidos en una reserva forestal o zona protectora, deberán utilizarse de acuerdo con el respectivo plan de manejo. Sus propietarios tendrán derecho a gozar de los beneficios e incentivos que fija la presente Ley. Asimismo, los dueños de estas tierras, deberán ajustarse a lo expuesto en los artículos 60 al 65 de la sección II, capítulo 1, del aprovechamiento del recurso forestal en terrenos de propiedad privada de la Ley Forestal.*

*2. Vivienda unifamiliar con características suburbanas, quedan excluidos en todo caso los conjuntos residenciales y las urbanizaciones de cualquier tipo.*

*3. Viveros*

*4. Zonas ecoturísticas*

*c) Usos condicionales. No se permitirán usos condicionales.*

*d) Requisitos. En la zona norte (Zurquí) y sur (Carpintera), se aplicarán los requisitos del artículo 5º del reglamento GAM.*

*1. Superficie mínima 10 Ha. en zona norte a partir de la Autopista Florencio del Castillo y 5 Ha. zona sur con la misma referencia.*

*2. Frente mínimo del lote 50 metros.*

*3. Retiros*

*Frontal 20 metros*

*Lateral 5 metros*

*Posterior 5 metros*

*4. Cobertura máxima el 10% del lote.*

*5. Área máxima de piso 10% del área del lote.*

*Los proyectos en esta zona están sujetos a un estudio de impacto ambiental.*

*(...)"*

En cuanto a la zonificación establecida en un Plan Regulador como parte de sus reglamentos de desarrollo urbano, la Ley de Planificación Urbana es clara en indicar que, es prohibido aprovechar o dedicar terrenos, edificios, estructuras, a cualquier uso que sea incompatible con la zonificación implantada (artículo 28), y que, además, sin cuya obtención no es posible continuar con los trámites para edificar o desarrollar un bien, o en su caso, para llevar a cabo actividades lucrativas en el lugar. Así mismo; según el artículo 28 de la misma ley; la potestad de otorgar Certificados de Uso de Suelo es exclusiva de las municipalidades.

Lo anterior según lo indica la Ley de Planificación Urbana en su artículo 28:

*“Prohíbese aprovechar o dedicar terrenos, edificios, estructuras, a cualquier uso que sea incompatible con la zonificación implantada.*

*En adelante, los propietarios interesados deberán obtener un certificado municipal que acredite la conformidad de uso a los requerimientos de la zonificación. Los usos ya existentes no conformes, deberán hacerse constar también con certificado que exprese tal circunstancia.*

*Cada reglamento de zonificación fijará la fecha a partir de la cual dichos certificados serán obligatorios.”*

Cuando se dispone de Plan Regulador o Plan Regional; la municipalidad debe consignar de manera exacta en el Certificado de Uso de Suelo lo aprobado en dicho plan según el Reglamento de Zonificación; para lo cual, se hace constar si el uso que se le está dando a un determinado terreno es o no conforme con dicha reglamentación; por lo tanto, la certificación no decide cuál es el uso permitido, simplemente acredita cuál es el uso debido según lo establecido reglamentariamente (Procuraduría General de la República, Dictamen C-066-2021).

No se omite indicar que, este Instituto adquiere potestad revisora de condominios según lo dispuesto en octubre del 2013, cuando la Procuraduría General de La República mediante el Dictamen C-219-2013 del 14 de octubre de 2013:

**“IV. CONCLUSIÓN.**

***Con base en lo argumentado es criterio de esta Procuraduría que, a pesar de lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo número 36550-MP-MIVAH-S, es legalmente obligatoria la aprobación del INVU, el ICAA, el Ministerio de Salud y el Cuerpo de Bomberos de los planos de urbanizaciones, fraccionamientos con fines de urbanización y condominios, mediante el otorgamiento del respectivo visado.”***  
*(Destacado no corresponde al original)*

Por medio de la Reforma Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N°38441-MP-MIVAH-S-MEIC-TUR, se incorpora el criterio de la Procuraduría General de la República donde nuevamente se habilita la potestad de la autorización de proyectos por parte de las instituciones revisoras a través del respectivo visado.

Por su parte, el artículo 33 de la Ley Forestal establece las áreas de protección en función de los diferentes cuerpos de agua y si el terreno se considera quebrado, hasta un máximo de cien metros. Para el caso, el alineamiento del INVU se dio por 50 metros y este alineamiento no afecta la construcción de los edificios, pero, sí, a la planta de tratamiento. Las edificaciones se encuentran ubicadas en la zona de protección forestal del Plan Regulador.

En cuanto a los artículos 33 bis y 33 ter de la Ley Forestal, no es posible determinar la construcción del proyecto como obras de bajo impacto ambiental, que tengan como fin el desarrollo de actividades turísticas o que se presente como un proyecto ecoturístico. Lo anterior, no permite utilizar la jerarquía de la norma para sobreponer la ley por encima del reglamento o decir que estamos de frente a una antinomia jurídica que deje sin efecto la zona de protección que la Municipalidad acordó en el Plan Regulador.

**POR TANTO**

Con los votos a favor de Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, y según las consideraciones técnicas y legales descritas, **SE ACUERDA:** Rechazar en todos sus extremos el Recurso de Apelación y de manera subsidiaria Recurso de Revisión y Reconsideración presentado por el Gerente General de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, ya que el Proyecto Condominio Las



Brisas II se encuentra ubicado en Zona Residencial de Media Alta Densidad y dentro de una Zona de Protección Forestal, siendo el Certificado de Uso de Suelo emitido por la Municipalidad no acorde a la zonificación establecida en el Plan Regulador vigente.

❖ **Según consta en Artículo II, Inc. 2) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

Con los votos a favor de Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Yenory Quesada Díaz, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:**

- a) Trasladar el conocimiento del informe sobre juicios correspondiente al I Semestre 2022 (PE-AL-152-2022) para que sea presentado en tiempo y forma a la Junta Directiva de conformidad con la Guía aprobada para la revisión, considerando que el Lic. Víctor Polinaris, pese al recordatorio realizado por la Secretaria de Junta Directiva, no lo llevó a cabo. PLAZO: Sesión Ordinaria del 24 de noviembre 2022. **ACUERDO FIRME**
  
- b) Solicitar al Lic. Víctor Polinaris que realice la presentación tomando en consideración las siguientes observaciones:
  - Realizar un consolidado de los juicios en una gráfica que incluya la totalidad de los procesos que denote el estado de los mismos.
  - Incluir en el resumen ejecutivo una gráfica con la cantidad de los procesos para cada profesional a cargo y el nivel de avance de los mismos.
  - Aclarar quien atiende los procesos judiciales de los funcionarios que ya no laboran en el INVU o que se encuentran incapacitados.
  - Identificar los riesgos en planificación para conocimiento de la Junta Directiva. PLAZO: Sesión Ordinaria del 24 de noviembre 2022. **ACUERDO FIRME**

❖ **Según consta en Artículo II, Inc. 3) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

Con los votos a favor de Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Yenory Quesada Díaz, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Dar por recibido el informe anual sobre erogaciones por demandas judiciales presentado mediante oficios GG-654-2022 y PE-AL-162-2022 de la Gerencia General y de la Asesoría Legal respectivamente, en cumplimiento del acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria N°6449, Art. VI, Inc. 4), Punto d) del 11 de junio de 2020. **ACUERDO FIRME**

❖ **Según consta en Artículo III, Inc. 2) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

Con los votos a favor de Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Yenory Quesada Díaz, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Dar por recibido el oficio número S.G.21-25-1181-22 remitido por el señor Albino Vargas Barrantes, Secretario General de la ANEP, de fecha 14 de noviembre de 2022, e informar que al día de hoy la Junta Directiva no ha recibido el Proyecto de Ley N° 23.450 - Creación del Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda. Este acuerdo deberá comunicarse con una certificación de la Secretaría de Actas donde se haga constar lo indicado. **ACUERDO FIRME**

❖ **Según consta en Artículo V, Inc. 3) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

Con los votos a favor de Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Yenory Quesada Díaz, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Solicitar a la Gerencia General indicar la estructura institucional para el manejo de emergencias y temas afines, así como determinar las acciones que se deberían tomar por parte de los directivos respecto a situaciones de emergencias de acuerdo a la normativa nacional. Además, se le solicita una charla sobre seguridad en temas de emergencia y evacuación para los miembros de Junta Directiva y la señalética respectiva. PLAZO: 24 de noviembre 2022. **ACUERDO FIRME**

❖ **Según consta en Artículo VI, Inc. 1) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

**CONSIDERANDO**

- I. Que de conformidad al artículo 16 del Reglamento de Adquisiciones de bienes y servicios del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, la Comisión de Licitaciones en Sesión Ordinaria número 56, artículo II, inciso 3, del 13 de mayo de 2022, aprobó el cartel para la realizar la licitación PRECALIFICAR EMPRESAS ESPECIALIZADAS EN GEOTECNIA Y GESTIÓN AMBIENTAL.
- II. Que el dieciséis de mayo del presente año se publicó en SICOP la Licitación Pública número 2022LN-000003-0005800001 asignada para “PRECALIFICAR EMPRESAS
- III. Que atendidas consultas realizadas al cartel, el trece de junio del presente año se realiza la apertura de ofertas, donde se recibieron ofertas de la siguiente manera:
  - a) Servicios en geotecnia a:
    - i) VIETO Y ASOCIADOS S.A.
    - ii) INGENIERIA SUELOS Y MATERIALES INSUMA S.A.
    - iii) CASTRO Y DE LA TORRE S.A.
    - iv) INGEOTEC S.A.
    - v) IIG CONSULTORES ALJO S.A.
    - vi) COMPAÑÍA ASESORA DE CONSTRUCCIÓN E INGENIERÍA CACISA S.A.
  - b) Servicios en gestión ambiental a:
    - i) HIDROGEOTECNIA Ltda.
    - ii) INGENIEROS DE CENTROAMERICA Ltda.
    - iii) INGENIERIA SUELOS Y MATERIALES INSUMA S.A.
    - iv) CONSULTORIAS AMBIENTALES EL GUAYACAN S.A.
    - v) YANNIE FALLAS RODRIGUEZ.
- IV. Que se realizó el Análisis Administrativo de las ofertas y se determinó:
  - a) Declarar **inadmisibles** las ofertas de **CONSULTORIAS AMBIENTALES EL GUAYACAN S.A. e IIG CONSULTORES ALJO S.A.**; por no atender las prevenciones realizadas, según el artículo 82 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
  - b) Declarar admisibles las demás ofertas.
- V. Que la Asesoría Legal realiza el análisis legal de las ofertas, y determinó:
  - a) Declarar **inadmisibile** la oferta de **INGENIEROS DE CENTROAMERICA Ltda.**, por no certificar que ser una empresa inscrita y actualizada en el registro de empresas consultoras de SETENA.

b) Declarar admisibles las demás ofertas.

VI. Que la Unidad Proyectos Habitacionales realiza el análisis técnico de las ofertas y determinó:

a) Declarar **inadmisible** las siguientes ofertas:

- i) **INGEOTEC S.A.** debido a que no presentó la planilla de la CCSS donde se incluya al profesional responsable.
- ii) **COMPAÑÍA ASESORA DE CONSTRUCCIÓN E INGENIERÍA CACISA S.A.** por no presentar la declaración jurada para acreditar la experiencia del profesional responsable en trabajos relacionados en geotecnia.
- iii) **YANNIE FALLAS RODRIGUEZ** en virtud de que se estableció en el cartel que no se permitiría la participación en forma individual de personas físicas.
- iv) Ratifica la inadmisibilidad de las ofertas de **INGENIEROS DE CENTROAMERICA LTDA, CONSULTORIAS AMBIENTALES EL GUAYACAN S.A. e IIG CONSULTORES ALJO S.A.**

b) Declarar admisibles las demás ofertas.

c) Realiza la evaluación de ofertas, con el siguiente resultado:

**PARTIDA No. 01:**

| CRITERIO DE EVALUACIÓN  | VIETO Y ASOCIADOS S.A. | INGENIERIA SUELOS Y MATERIALES INSUMA S.A. | CASTRO Y DE LA TORRE S.A. |
|---|------------------------|--|---------------------------|
| 3.1.1 Experiencia del oferente en trabajos similares.         | 40                     | 40   | 40                        |
| 3.1.2 Experiencia profesional del representante del oferente. | 40                     | 40   | 40                        |
| 3.1.3.1 Maestría en Ingeniería Geotécnica                     | 10                     | 10   | 10                        |
| 3.1.4.1 Personal femenino.                                    | 05                     | 00   | 00                        |
| 3.1.4.2 Personal mayor a 45 años.                             | 05                     | 00   | 05                        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>100</b>             | <b>90</b>                                  | <b>95</b>                 |

**PARTIDA No. 02:**

| CRITERIO DE EVALUACIÓN  | HIDROGEOTECNIA Ltda. | INGENIERIA SUELOS Y MATERIALES INSUMA S.A. |
|---|----------------------|--|
| 3.1.1 Experiencia del oferente en trabajos similares.         | 40                   | 40   |
| 3.1.2 Experiencia profesional del representante del oferente. | 40                   | 40   |
| 3.1.3.2 Maestría en Gestión Ambiental                         | 00                   | 10   |
| 3.1.4.1 Personal femenino.                                    | 05                   | 00   |
| 3.1.4.2 Personal mayor a 45 años.                             | 00                   | 00   |
| <b>TOTAL</b>  | <b>85</b>            | <b>90</b>                                  |

VII. Que la Comisión de Licitaciones el trece de octubre del año dos mil veintidós en la Sesión Ordinaria No. 67, artículo 1, inciso 1, recomienda la adjudicación de la Licitación Pública 2022LN-000003-0005800001, mediante el Acto Administrativo número INVU-CL-026-2022.

- VIII. Que de conformidad al artículo 87 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, el plazo para adjudicar los procedimientos se define como el doble del plazo otorgado para recibir ofertas, permitiéndose la prórroga hasta por el mismo plazo. Para este caso particular, el plazo para adjudicar era de cuarenta días hábiles (el plazo para recibir ofertas se estableció en veinte días hábiles), periodo que se prorrogó por el mismo plazo y que venció el pasado siete de octubre del dos mil veintidós; siendo que la recomendación de adjudicación de la Comisión de Licitaciones se tomó fuera del plazo, se afecta directamente el acto a tomarse por parte de la Junta Directiva del INVU.

Del estudio realizado a todo el proceso de licitación, se logró concluir que la justificación para tomar el acto administrativo fuera de tiempo, se genera por el análisis de la data en los respectivos estudios de cada una de las ofertas, así por ejemplo, se hizo necesario hacer dos criterios legales, pues era necesario ampliar aspectos en las ofertas, para que generar un criterio acorde a la norma, aspecto similar se da en el estudio Técnico, en el cual se debieron generar prevenciones importantes para darle una mejor comprensión a las propuestas y lograr una mejor decisión sobre las empresas que se pretenden precalificar para ambos servicios, todas estas acciones dirigidas a tener más de una empresa con el perfil idóneo para cumplir con los trabajos que se avecinan.

Ante lo expuesto, se considera que la emisión del Acto Final es legalmente factible, tomando en cuenta que los proyectos en los que se requieren este tipo de servicios, aún no están para su desarrollo, no existiendo a la fecha un atropello al interés público, y que lograr el objetivo último de esta licitación, permitirá continuar con los planes plasmados en el Plan Estratégico 2020-2025 del INVU.

#### **POR TANTO**

Con los votos a favor de Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Yenory Quesada Díaz, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** En amparo al artículo 86 y 95 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, y el artículo 26 del Reglamento de Adquisiciones de Bienes y Servicios del INVU, y con base en la recomendación de adjudicación de la Comisión de Licitaciones **SE ADJUDICA** la Licitación Pública número 2022LN-000003-0005800001 asignada para **“PRECALIFICAR EMPRESAS ESPECIALIZADAS EN GEOTECNIA Y GESTIÓN AMBIENTAL”**, bajo las siguientes condiciones a:

#### **PARTIDA No. 01 – EMPRESAS PRECALIFICADAS EN GEOTECNIA**

1. **VIETO Y ASOCIADOS S.A.**, céd. 3-101-029579
2. **CASTRO Y DE LA TORRE S.A.**, céd. 3-101-007884
3. **INGENIERIA SUELOS Y MATERIALES INSUMA S.A.**, céd. 3-101-063882

#### **PARTIDA No. 02 – EMPRESAS PRECALIFICADAS EN GESTIÓN AMBIENTAL**

1. **INGENIERIA SUELOS Y MATERIALES INSUMA S.A.**, céd. 3-101-063882
2. **HIDROGEOTECNIA Ltda.**, céd. 3-102-205691

Plazo contractual de la precalificación: Cuatro años.

**NOTIFIQUESE.**

-----ACUERDO FIRME-----

- ❖ **Según consta en Artículo VI, Inc. 2) se tomó acuerdo que textualmente dice:**



Con los votos a favor de Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Yenory Quesada Díaz, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Trasladar para la sesión ordinaria del 01 de diciembre de 2022 la Recomendación para Adjudicación Licitación Pública N°2022LN-000002-0005800001 asignada para “Contratación de una Solución para la Gestión Documental Institucional” para que se presente con las observaciones que ya el Lic. Marco Hidalgo tomó en cuenta. **ACUERDO FIRME**

❖ **Según consta en Artículo VII, Inc. 1) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

**CONSIDERANDO**

1. Que, en el Artículo VII, Inciso 2), punto a), del Acta de la Sesión Ordinaria N°6479 de la Junta Directiva, celebrada el 03 de diciembre del 2020, se aprueba el Plan Estratégico de la Auditoría Interna 2021-2026.
2. Que, en el Artículo VII, Inciso 2), punto b), del Acta de la Sesión Ordinaria N°6479 de la Junta Directiva, celebrada el 03 de diciembre del 2020, se solicita a la Auditoría Interna presentar informes semestrales de seguimiento del Plan Estratégico 2021-2026.

**POR TANTO**

Con los votos a favor de Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Yenory Quesada Díaz, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Dar por recibido el Informe Semestral de seguimiento del Plan Estratégico 2021-2026, de la Auditoría Interna, remitido mediante oficio AI-144-2022, en atención al acuerdo adoptado en la Sesión N°6479, Artículo VII, Inciso 2), Punto b), del 03 de diciembre de 2020. **ACUERDO FIRME.**

❖ **Según consta en Artículo VII, Inc. 2) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

**CONSIDERANDO**

- 1.- Que, el artículo 22, inciso f), de la Ley General de Control Interno, No.8292, indica que es competencia de la Auditoría Interna preparar los planes de trabajo, por lo menos de conformidad con los lineamientos que establece la Contraloría General de la República.
- 2.- Que, el numeral 2.2.2. “Plan de Trabajo Anual”, de las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público establece que el auditor interno y los funcionarios de la auditoría interna, según proceda, deben formular un plan de trabajo anual basado en la planificación estratégica, las actividades por realizar durante el período, que se mantenga actualizado y se exprese en el presupuesto respectivo.
- 3.- Que, el artículo 14, inciso f), del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Auditoría Interna del INVU expresa que la Auditoría Interna deberá formular un Plan de Trabajo Anual y comunicarlo a la Junta Directiva del INVU y a la Contraloría General de la República conforme a la normativa vigente.

**POR TANTO**

Con los votos a favor de Arq. Jessica Martínez Porras, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Yenory Quesada Díaz, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Dar por recibido el Plan de Trabajo 2023 de la Auditoría Interna presentado mediante oficio No. AI-128-2022. **ACUERDO FIRME**

Última línea