

MINUTA ACUERDOS JUNTA DIRECTIVA
Sesión Extraordinaria N°6315 celebrada el 7 de mayo del 2018**M-SJD-017-2018**❖ **Según consta en Artículo Único se tomó acuerdo que textualmente dice:**

Con los votos a favor de la Arq. Sonia Montero Díaz, Arq. Eugenia Solís Umaña, Lic. Marco Vásquez Víquez y Lic. Alejandro Li Glau **SE ACUERDA:** Esta Junta Directiva, considerando el dictamen y recomendación de la Asesoría Legal según oficio PE-AL-0182-2018 nuevamente aprueba remitir para la consideración de la Municipalidad de San José el “*Convenio de transacción para el pago de deudas entre la Municipalidad de San José y el INVU*” según el siguiente texto:

“CONVENIO DE TRANSACCIÓN PARA EL PAGO DE DEUDAS ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ Y EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO”

Entre nosotros, ..., en su condición de **PRESIDENTE EJECUTIVO** del **INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**, de este domicilio, cédula jurídica cuatro- cero cero cero- cero cuarenta y dos mil ciento treinta y cuatro- doce, con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma, personería que consta en el Registro de Personas del Registro Público, bajo ..., personería inscrita y vigente al día de hoy, debidamente autorizada por la Junta Directiva de este Instituto, en la Sesión Ordinaria N° xxx en adelante para los efectos de este Convenio conocido como “**EL INVU**”, y por otra parte el señor **JOHNNY ARAYA MONGE**, mayor, Ingeniero, vecino de San José, portador de la cédula de identidad número seis-cero cero ochenta y seis-cero doscientos ochenta y cinco, en su condición de **ALCALDE MUNICIPAL** del cantón de San José, según resolución del Tribunal Supremo de Elecciones N.º 1308-E11-2016 de las diez horas con quince minutos del veinticinco de febrero de dos mil dieciséis; debidamente **autorizado por Concejo Municipal**, mediante el Acuerdo N° xxx y para los efectos de este Convenio denominado “**LA MUNICIPALIDAD**”, acordamos celebrar el presente “*Convenio de transacción para el pago de deudas Municipalidad de San José y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo*”, de conformidad con las siguientes consideraciones.

CONSIDERANDO:

I. Que **LA MUNICIPALIDAD** con base en lo establecido en los artículos 169 y 170 de la Constitución Política, en concordancia con lo dispuesto en los numerales 2, 3, 4 inciso f) y 62 del Código Municipal, y 153 de la Ley General de Administración Pública, es la entidad llamada a velar por la administración de los intereses y servicios locales en su territorio competencial: el Cantón Central de San José.

II. Que, al amparo de esa atribución constitucional y legal, que el ordenamiento le confiere, **LA MUNICIPALIDAD** puede concertar con el ente u órgano público competente pactos o convenios, necesarios para el cumplimiento de sus fines, tal y como lo dispone el artículo 7 del Código Municipal.

III. Que **LA MUNICIPALIDAD**, mediante el gobierno municipal tiene la facultad de celebrar convenios, comprometer los fondos o bienes, según lo establece el artículo 13 del Código Municipal.

IV. Que **EL INVU**, creado en el año de 1954 por Ley N° 1788, como entidad autónoma especializada y con recursos jurídicos, administrativos, técnicos y financieros, responsable de ejecutar las políticas y planes en materia de ordenamiento y desarrollo territorial a nivel nacional, así como diseñar, coordinar y promover programas habitacionales dirigidos a diversos segmentos de la población que permitan a la ciudadanía tener acceso a una solución habitacional propia, de acuerdo con sus necesidades y posibilidades, elevando su calidad de vida y reduciendo el déficit habitacional.

V. La Ley Orgánica del INVU, en su ordinal 4, señala las finalidades que esta Organización, le otorgó el legislador al momento de su creación, que se indica:

“b) Planear el desarrollo y el crecimiento de las ciudades y de los otros centros menores, con el fin de promover el mejor uso de la tierra, localizar las áreas públicas para servicios comunales, establecer sistemas funcionales de calles y formular planes de inversión en obras de uso público, para satisfacer las necesidades consiguientes”;

VI. Que **EL INVU** se encuentra habilitado de conformidad con el artículo 5 inciso ñ) de su Ley Orgánica para:

“d) Fomentar la construcción, higienización, reparación o ampliación de viviendas y estimular la ejecución de obras de urbanización y saneamiento urbano por parte de personas o entidades privadas o públicas, siempre que se ajusten a las normas técnicas que dicte el Instituto;

e) Ejecutar, dentro de sus programas de construcción de viviendas, las obras de urbanización y saneamiento urbano. Y construir los centros para los servicios comunales necesarios;”

VII. En virtud de lo dispuesto en la normativa, **EL INVU** está facultado para celebrar todos los contratos y actos administrativos, civiles, industriales o comerciales, que sean convenientes y/o necesarios, para el mejor cumplimiento de sus fines, y como parte de esta potestad, la Institución se encuentra habilitada para la suscripción de convenios entre instituciones públicas, y realizar alianzas estratégicas, que permita la ejecución de proyectos, y promover el acceso a una solución habitacional para las familias con capacidad de ahorro.

VIII. Que **EL INVU**, es propietario registral de bienes inmuebles situados en la provincia y cantón de San José, por lo que **LA MUNICIPALIDAD** tiene la facultad de cobrar los servicios urbanos que brinda, los cuales permiten la convivencia en sociedad, asimismo los propietarios de los bienes inmuebles tienen la obligación de realizar el pago, según lo dispone el artículo 74 del Código Municipal.

IX. Que sobre el impuesto de bienes inmuebles la Institución se encuentra exenta del pago, de conformidad con la Ley Reguladora de todas las exoneraciones vigentes, artículo 1 y 2 inciso l); y la Ley Orgánica del INVU, artículo 38 inciso a), así confirmado por la Procuraduría General de la República en Dictamen N° C-042-2017 de fecha 06 de marzo del 2017, **EL INVU**, se encuentra exento en el pago del impuesto de bienes inmuebles. Lo que **LA MUNICIPALIDAD** aclara mediante el oficio N°ALCALDÍA-1931-2017, del 24 de octubre del 2017, emitido por el Ing. Johnny Araya Monge, Alcalde Municipal, que textualmente indica *“...esta institución no procederá al cobro de los tributos por concepto de bienes inmuebles, con fundamento en el dictamen citado.”*

X. Que **EL INVU**, es el propietario del inmueble con Plano de Catastro N°SJ-955724-2004, parte de la finca con Folio Real N° 147964 A-000, con un área de 37.088,61m², situado en el distrito de Hatillo, cantón y provincia de San José.

XI. Que **LA MUNICIPALIDAD**, desea dotar de facilidades comunales al cantón, por lo que luego de definir la necesidad de un espacio cultural y artístico, se determina la conveniencia de contar con una infraestructura de grandes dimensiones, que brinde los servicios a la comunidad. Por la densidad poblacional, desconcentración de la oferta de espacios de cultura y arte, como de la disponibilidad de inmuebles, se determina que Hatillo es el distrito ideal para desarrollar la infraestructura que aloje un Teatro

Municipal, que logre beneficiar el equipamiento cultural, impulse el desarrollo económico, mejore la seguridad ciudadana y se impulse la convivencia en espacios públicos del cantón.

XII. De conformidad con los artículos 28 inciso h), 103 inciso 3 de la Ley General de la Administración Pública y los artículos 814.1 y 1367 del Código Civil, ambas partes están facultadas para suscribir el presente Convenio.

XIII. Que de conformidad con el Artículo 2, inciso c) de la Ley de la Contratación Administrativa- Ley N° 7494-, y de conformidad con las atribuciones que al efecto le otorga su Ley Orgánica, en su Artículo N° 4 Inciso a), y Artículo 5 incisos 5), d), f) y ñ) respectivamente, el INVU se encuentran excluida del procedimiento de concurso, los acuerdos celebrados, entre sujetos de derecho público. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento, sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública –N° R-5-2007-CO-DCA, los convenios, celebrados entre dos o más, empresas u órganos públicos, que no tengan por objeto el otorgamiento de concesiones, la constitución de fideicomisos, no se encuentran sujetos al refrendo de la Contraloría General de la República.

XIV. Que, para alcanzar el anterior objetivo, **EL INVU** ha convenido con **LA MUNICIPALIDAD** celebrar el presente convenio denominado “*Convenio de transacción para el pago de deudas entre LA MUNICIPALIDAD de San José y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo*”, el cual se registrá por las siguientes cláusulas y disposiciones:

POR TANTO:

PRIMERA: OBJETO DEL CONVENIO

i. Conciliar la deuda de **EL INVU** con **LA MUNICIPALIDAD**, correspondiente al pago de los servicios urbanos anteriores al año 2018, concediendo cada una de las Instituciones según sus responsabilidades, el recurso humano e información necesaria para la determinación y aplicación de los montos adeudados, señalándose al efecto la suma adeudada, el periodo correspondiente, así como los intereses corrientes y moratorios si los hubiere.

ii. Realizar el pago por servicios urbanos generados por los inmuebles propiedad de **EL INVU**, en los términos del artículo 814 inciso 1) del Código Civil, mediante el traspaso a **LA MUNICIPALIDAD** de un lote que se segregará del inmueble propiedad de **EL INVU**, ubicado en la provincia de San José, Cantón San José, distrito Hatillo, descrito en el Plano Catastrado N°SJ-955724-2004, con un área de 37.088,61m², que forma parte de la finca inscrita bajo el Folio Real N°147964 A-000.

iii. Promover saneamiento urbano, mediante la creación del Proyecto de Teatro Municipal, que ofrece a la población del cantón de San José un lugar de esparcimiento, promoción cultural, convivencia en el espacio público, servicios comunales, finalidades que se alinean con las de **EL INVU**, atribuidas en su Ley.

SEGUNDA: CONCILIACIÓN DE DEUDAS

Para conciliar el monto adeudado por **EL INVU** a **LA MUNICIPALIDAD**, por concepto de servicios urbanos, se debe determinar los siguientes aspectos:

i. Identificar cada uno de los inmuebles que registralmente se encuentren inscritos en propiedad de **EL INVU** situados en el cantón de San José, así como el uso, ocupación y características de los mismos.

- ii. Establecer el monto del principal por concepto de servicios urbanos correspondientes a los inmuebles indicados en el punto anterior.
- iii. Fijar los intereses, multas y cualquier otro monto derivado o accesorio del adeudo indicado en el punto anterior, si los hubiera.
- iv. Establecer la procedencia del cobro de los inmuebles en los que media adjudicación de **EL INVU** a quien ocupe el terreno.
- v. Determinar la posible prescripción del monto adeudado por **EI INVU**.
- vi. Determinar los pagos ya realizados por el **INVU**, especialmente la suma de doscientos cuarenta y seis millones doscientos setenta y cinco mil cuatrocientos setenta colones con cincuenta y cuatro céntimos (¢246.275.470,54), ya cancelado para el período que abarca el presente convenio por concepto de servicios urbanos conforme lo dispuesto en proceso judicial tramitado bajo expediente N° 00-000506-0163-CA, y a lo ordenado en Proceso de Ejecución, Sentencia N°306-2010 de fecha 23 de julio de 2010 del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Asimismo, en caso de haberse cancelado en el monto antes dicho alguna suma imputable a tributos por bienes inmuebles, las mismas constituirán un crédito tributario a favor del INVU, aplicable en la ejecución del presente convenio.

De la conciliación se exceptúa lo correspondiente a los impuestos de bienes inmuebles, de conformidad con la Ley Reguladora de todas las Exoneraciones Vigentes, Derogatorias y Excepciones –Ley N° 7293-, artículo 1 y 2 inciso I); y la Ley Orgánica del INVU, artículo 38 inciso a), así confirmado por la Procuraduría General de la República en Dictamen N° C-042-2017 de fecha 06 de marzo del 2017, ya que **EL INVU**, se encuentra exento en el pago del impuesto de bienes inmuebles, lo cual **LA MUNICIPALIDAD**, reconoce y acepta con la firma del presente convenio.

La conciliación total de la deuda se realizará a más tardar un año después de la firma del presente convenio, periodo el cual no correrán intereses de ningún tipo.

TERCERO: SOBRE LAS ACCIONES Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES PARA LA CONCILIACIÓN DE LO ADEUDADO

LA MUNICIPALIDAD:

- i. Identificar los bienes inmuebles que adeudan los servicios urbanos y proceder a corroborar y rectificar las características, naturalezas de los inmuebles en cobro, correspondiente al pago de los servicios urbanos, propiedad de **EL INVU**, los cuales serán parte de los estados de cobro detallados que haga llegar al **INVU**.
- ii. Designar el recurso humano y equipo, que considere pertinentes, con el fin de llevar a cabo las rectificaciones y conciliación de la deuda identificada, determinado al efecto los diferentes inmuebles, el monto adeudado por cada uno de ellos, y periodo anual que corresponda.
- iii. Brindar acceso a toda la información de registro y control de la deuda al **INVU**, mediante los funcionarios que al efecto considere oportuno designar.
- iv. Otorgar un periodo moratorio al **INVU** de un año, con respecto a los intereses y demás montos derivados o accesorios del adeudo principal por servicios urbanos durante el periodo de vigencia del presente convenio.

v. Proporcionar un estado de cuenta de las obligaciones del INVU y facilitar el acceso a toda la información de registro y control de la deuda, mediante los funcionarios que al efecto considere oportuno designar. Todo error material se corregirá sin mayor trámite con base en el artículo 157 de la Ley General de la Administración Pública.

vi. Establecer a más tardar cuatro meses después de la firma del presente convenio un monto total, final, único y definitivo de adeudo del INVU por servicios urbanos y sus sumas accesorias o derivadas; esta suma deberá haber descontado necesariamente los montos prescritos o incobrables, según las reglas establecidas en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios – Ley N°4755-. La **MUNICIPALIDAD**, con la firma del presente convenio, renuncia expresamente a cualquier acción judicial o extrajudicial contra el **INVU** por los adeudos objeto del presente convenio.

vii. Emitir certificación de estar al día en impuestos y servicios urbanos municipales durante la vigencia del presente convenio.

EL INVU:

i. Proceder con la corroboración de las características, naturaleza y uso de los inmuebles en cobro, correspondiente únicamente a los servicios urbanos.

ii. Proceder a realizar las contrataciones de recurso humano y equipo, que considere pertinentes, con el fin de rectificar y conciliar la deuda identificada por **LA MUNICIPALIDAD**.

iii. Llevar un registro donde se cuantifique el monto del adeudo reconocido por **EL INVU**, una vez rectificadas la información de los inmuebles en cobro por **LA MUNICIPALIDAD**.

iv. Proceder al análisis y revisión de campo de los inmuebles propiedad de **EL INVU**, que se encuentren ocupados por **LA MUNICIPALIDAD**, por medio de la Unidad Fondo de Inversión de Bienes Inmuebles.

v. Cada vez que lo considere necesario, le solicitará a **LA MUNICIPALIDAD**, un estado de cuenta de sus obligaciones. Asimismo, tendrá acceso a toda la información de registro y control de la deuda mediante los funcionarios que al efecto considere oportuno designar. Todo error material se corregirá sin mayor trámite con base en el artículo 157 de la Ley General de la Administración Pública.

CUARTO: SOBRE LA DEUDA

La deuda generada por los servicios urbanos, de los bienes inmuebles propiedad de **EL INVU**, ubicados en el cantón de San José, abarcará a los efectos del presente convenio todo o cualquier periodo previo al año 2018, conforme a lo dispuesto anteriormente, especialmente lo estipulado en la cláusula segunda del presente convenio.

Sobre los intereses y demás sumas accesorias o derivadas, si los hubieran, serán tratados por **LA MUNICIPALIDAD**, de conformidad al artículo 50 de Código de Normas y Procedimientos Tributarios - Ley N°4755-.

El procedimiento para determinar la prescripción de la deuda será el establecido en el cuerpo normativo citado, sin necesidad de que el INVU deba alegarla en cada caso particular.

QUINTO: PROCEDIMIENTO DE PAGO DE LA DEUDA:

i. El pago de las obligaciones por parte de **EL INVU** ante **LA MUNICIPALIDAD**, será realizado a través del descuento del valor del bien inmueble objeto del presente convenio, que de conformidad al avalúo con la fecha 2 de mayo del 2018, tiene un valor de ₡2,427,189,904.23 (dos mil cuatrocientos veintisiete millones ciento ochenta y nueve mil novecientos cuatro colones con veintitrés céntimos) para tales efectos, contra la firma del presente convenio, el INVU procederá a traspasar a **LA MUNICIPALIDAD** el inmueble objeto del presente convenio.

ii. La imputación del pago se hará a más tardar un año después de la fecha de firma del presente convenio.

iii. Aparte de la forma de pago indicada, **EL INVU** queda facultado para cancelar cualquier saldo pendiente mediante dinero en efectivo u otro bien inmueble que a través de adenda a este convenio sea aceptado por **LA MUNICIPALIDAD**.

iv. En caso de que el inmueble indicado exceda el valor de lo adeudado, el exceso de valor será considerado un crédito fiscal por servicios urbanos a favor de **EL INVU**.

v. En el supuesto de que por cualquier razón se excediere el plazo de imputación de pagos, necesariamente se deberá actualizar el valor del inmueble mediante avalúo a los efectos del presente convenio y continuará la moratoria de intereses anteriormente establecida.

SEXTO: TEATRO URBANO

LA MUNICIPALIDAD, destinará el bien inmueble objeto del presente convenio para desarrollar el Proyecto de Teatro Urbano, proyecto que el **INVU** cataloga a los efectos del presente convenio como un objetivo compatible con el saneamiento urbano de la comunidad donde se edificará y en general del cantón de San José.

SÉPTIMO: RESOLUCION DE CONFLICTOS. Toda controversia, diferencia o reclamación que surja del presente convenio, podrá ser sometida, previo acuerdo expreso entre las partes, al diálogo, negociación, mediación, conciliación, arbitraje y otras técnicas similares, para solucionar sus diferencias de conformidad con la Ley sobre la Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz, Ley N° 7727 del 09 de diciembre del 1997.

OCTAVO: MODIFICACIONES. Los términos y condiciones del presente CONVENIO sólo podrán ser modificados por acuerdo escrito entre las partes mediante adenda.

NOVENO: COORDINADORES DEL CONVENIO. La coordinación, ejecución, evaluación, seguimiento y fiscalización del presente convenio, por parte de **EL INVU**, será de la Gerencia General o a quien esta designe, por su parte **LA MUNICIPALIDAD**, designa como órgano fiscalizador a la Alcaldía o a quien esta designe. Cualquier cambio que se realice al presente convenio deberá notificarse a la otra parte por escrito.

DÉCIMO: DISPOSICIONES ADICIONALES. Lo no previsto o estipulado expresamente en el presente CONVENIO se regirá por las disposiciones legales vigentes relativas a convenios celebrados con la Administración Pública.

DÉCIMO PRIMERA: PLAZO DE EJECUCIÓN. El plazo de ejecución del presente CONVENIO será de un año contado a partir de la firma de las partes y podrá ser prorrogado por

acuerdo escrito de las partes mediante adenda, quedando a salvo lo indicado respecto al retraso en la imputación de pagos y consiguiente prórroga de la moratoria pactada.

DÉCIMO SEGUNDA: FISCALIZACIÓN. Las PARTES se comprometen a establecer los controles necesarios a efecto de que el desarrollo y ejecución del presente Convenio, bajo la responsabilidad exclusiva de los Jerarcas de las instituciones involucradas, adoptando las medidas de control interno que correspondan, para garantizar que las relaciones interadministrativas objeto del presente CONVENIO, se apeguen estrictamente a la normativa vigente.

DECIMO TERCERA: NOTIFICACIONES: Para todos los efectos sobrevenidos del presente CONVENIO, de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 22 de la Ley de Notificaciones y artículo 243 de la Ley General de la Administración Pública, se tendrá como domicilio de las PARTES la ciudad de San José, en las siguientes direcciones:

EL INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Barrio Amón, San José, calles tres bis y cinco, avenida nueve, Quinto Piso, Edificio Jutsini.

LA MUNICIPALIDAD: Avenida 10, contiguo al Mercado Mayoreo, Edificio José Figueres Ferrer.

DECIMO CUARTA: ESTIMACIÓN. El presente CONVENIO por su naturaleza es de cuantía inestimable.

DECIMA QUINTA: VIGENCIA. El presente CONVENIO entrará en vigencia a partir de su firma.

Es todo. En fe de lo anterior, firmamos en dos tantos, en la ciudad de San José, a los ** días del mes de ** de dos mil dieciocho.