

**MINUTA ACUERDOS JUNTA DIRECTIVA**  
**Sesión Ordinaria N°6564 celebrada el 02 de febrero de 2023**

**M-SJD-004-2023**

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

**CONSIDERANDO**

- I. Que de conformidad a los artículos 314 y 317 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública al permitir la delegación del máximo jerarca de las decisiones finales de los procedimientos de contratación pública y la firma de las ordenes de pedidos como órdenes de compra y formalizaciones de contratos, se requiere la transferencia de dicha competencia administrativa para cumplir con el principio de celeridad y la satisfacción del interés público.
- II. Que la Ley General de la Administración Pública en sus numerales 89, 90, 91 y 92 permite y regula la delegación, cuando una Ley en forma tácita lo establezca.
- III. Que la Ley N°8131 Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos, en su artículo 106, establece que *Los jefes de los órganos o entes del sector público podrán delegar la suscripción de los contratos asociados al proceso de contratación, de conformidad con la reglamentación que se establezca para el efecto.*
- IV. Que de conformidad al artículo 36 de la Ley General de Contratación Pública (LGCP), el INVU se encuentra dentro del régimen diferenciado, por ser una Institución Pública Financiera no Bancaria (ver Clasificador Institucional del Sector Público del Ministerio de Hacienda), por lo que los umbrales que le aplican para el 2023 son:

Tipo de contratación	Licitación Mayor	Licitación Menor	Licitación Reducida
<b>Bienes y Servicios</b>	igual o más de ₡317.422.900,00	igual o más de ₡79.355.725,00  Menos de ₡317.422.900,00	Menos de ₡79.355.725,00
<b>Obra Pública</b>	igual o más de ₡1.139.466.819,00	igual o más de ₡284.866.705,00  Menos de ₡1.139.466.819,00	Menos de ₡284.866.705,00

**POR TANTO**

Con los votos a favor de Arq. Jessica Martínez Porras, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. Yenory Quesada Díaz, MSc. Virgilio Calvo González y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Conforme Resolución INVU-CL-026-2022 y en amparo a los artículos 314 y 317 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública, y numerales 89, 90, 91 y 92 de la Ley General de la Administración Pública, **DELEGAR** la decisión final de los procedimientos de contratación pública, así como la firma del pedido u orden de compra y formalización contractual, bajo las siguientes condiciones:

1. Los Órganos competentes para adjudicar, declarar desierto o infructuoso, revocar un procedimiento o emitir una nueva adjudicación son:
    - 1.1 Las Licitaciones Reducidas como los procesos de excepción cuyo monto estimado esté dentro del umbral definido para las Licitaciones Reducidas, la responsabilidad será de la persona Encargada de la Unidad Adquisiciones y Contrataciones.
    - 1.2 Las Licitaciones Menores y las Licitaciones Mayores que no sean de objeto contractual de obra pública, y las contrataciones de excepción cuyo monto estimado esté dentro del umbral definido para las Licitaciones Mayores, le corresponderá dictar el Acto Final a la Junta de Adquisiciones.
    - 1.3 Las Licitaciones Mayores de Obra pública, le corresponderá a la Junta Directiva.
  2. La formalización contractual de los procesos de contratación estará a cargo de:
    - 2.1 La persona Encargada de la Unidad Adquisiciones y Contrataciones: para las Licitaciones Reducidas y los procesos de excepción cuyo monto estimado esté dentro del umbral definido para las Licitaciones Reducidas.
    - 2.2 El Gerente General: para las Licitaciones Menores, Licitaciones Mayores y las contrataciones de excepción cuyo monto estimado esté dentro del umbral definido para las Licitaciones Menores y Mayores.
- La firma que autoriza el pedido u orden de compra, recae en el encargado de cada centro de costo.
3. Que todo acto en materia de contratación pública que vaya a emitir la Junta Directiva del INVU, debe darse a partir de una recomendación emitida por la Junta de Adquisiciones.
    - 3.1 El plazo para dictar el acto final será el dispuesto en el pliego de condiciones, que en ningún caso podrá ser superior al doble del plazo fijado para la recepción de ofertas. Únicamente en casos excepcionales y mediante acto debidamente motivado, se podrá prorrogar hasta por un plazo igual al de recibir ofertas, acto que será suscrito por la persona Encargada de la Unidad Adquisiciones y Contrataciones para dictar el Acto Final según la persona u órgano competente, transcurrido el plazo de seis meses contados a partir del vencimiento del plazo original o su prórroga, no se ha emitido el primer acto final, operará la caducidad del procedimiento.

La modificación unilateral ordinaria del contrato de obra pública y las modificaciones unilaterales del contrato de bienes y servicios serán aprobadas por la persona y órgano que haya emitido el Acto Final del procedimiento según la cuantía del umbral. **NOTIFIQUESE. ACUERDO FIRME**

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

#### **CONSIDERANDOS**

1. Considerando que el producto CredINVU se han generado estrategias de colocación como es la publicidad en la Web y en medios de comunicación, sin embargo, es una realidad que la línea de crédito con las condiciones actuales no logra despegar como era esperado.
2. Que el presupuesto de esta línea para el año en curso corresponde a la suma de ¢2.000,0 millones de colones, ahora bien, como una estrategia adicional para promocionar esta línea y con el afán de propiciar una colocación integral; es proponer

una modificación de las condiciones de crédito que sean atractivas y así impulsarla exitosamente en la próxima feria de Expo-construcción 2023.

3. Y que los ajustes aquí propuestos se justifican en el sentir de algunos clientes, que han manifestado no poder acceder al crédito en las condiciones actuales debido a factores tales como los topes de las finalidades, extensión de plazos iniciales y actualización de tasas a nivel del mercado financiero.
4. Inmersos en esta feroz competencia, CREDINVU debe de convertirse en una línea de crédito atractiva, para clase media costarricense, que les permita acceder a tasas de interés acorde con a las condiciones económicas actuales, plazo razonable de cancelación y cuotas financieras manejables en relación con los ingresos del núcleo familiar para el logro del proyecto de vida de tener su casa propia; o bien, mejorar la liquidez cancelando hipotecas con condiciones menos favorables.

### POR LO TANTO

Con los votos a favor de Arq. Jessica Martínez Porras, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. Yenory Quesada Díaz, MSc. Virgilio Calvo González y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Aprobar las nuevas condiciones para la línea CredINVU propuestas por la Gerencia General mediante oficio GG-048-2023 con los ajustes realizados por la Junta Directiva, las cuales quedan de la siguiente forma:

CONDICIONES	ACTUALMENTE	PROPUESTA APROBADA
<b>Finalidades</b>	-Compra de casa -Compra lote y construcción (mismo acto) -Construcción en lote propio -Cancelación de hipoteca	Adicionar Construcción en lote propio para vivienda multifamiliar, siempre que lo permita el Plan Regulador y cumpliendo con toda la normativa aplicable.  No se tramitarán solicitudes cuya naturaleza de compra y venta esté relacionada entre cónyuge o en donde la persona solicitante forme parte de la sociedad vendedora, lo anterior para evitar las autocompras.
<b>Tasa de interés</b>	La tasa del crédito: 7%, fijo durante los 2 primeros años y luego un 10% fijo durante el resto del plazo, con interés vencido.	La tasa del crédito: 7%, fijo durante los 3 primeros años y luego un 10% fijo durante el resto del plazo, con interés vencido.
<b>Gastos de formalización</b>	El INVU concede el 50% del costo del avalúo gratuito.	El INVU concederá el 50% del costo del avalúo gratuito a los interesados que se presenten en la feria de Expoconstrucción y posteriormente tramiten la solicitud de crédito ante el INVU.  El resto de gastos quedan igual a las condiciones actuales pudiéndose incluir dentro del monto del crédito.
<b>Monto máximo para todas las finalidades.</b>	Monto máximo para todas las finalidades: 70 millones.	Monto máximo para todas las finalidades: 100 millones.

<b>Monto mínimo para todas las finalidades.</b>	Monto mínimo para todas las finalidades: 25 millones	Monto mínimo para todas las finalidades: 20 millones
<b>Inclusión de deudor y/ codeudor.</b>	Se acepta un único codeudor, debidamente consignado como tal en la escritura y sujeto a análisis crediticio de solvencia, y con requisitos idénticos al deudor. Ambos deudor y codeudor deben ser asalariados, sin excepción.	Se aceptarán deudores asalariados y personas físicas que demuestren a satisfacción del INVU, sus ingresos y capacidad de pago. Idéntica situación alcanzará al único codeudor; lo cual quedará debidamente consignado como tal en la escritura, y con requisitos idénticos al deudor.  Se dará prioridad a aquellos casos en los cuales el codeudor pertenezca al mismo núcleo familiar en 1er o 2do grado de afinidad o consanguinidad.  En caso de <b>personas físicas no asalariadas</b> deberán demostrar la capacidad de pago de la persona solicitante o codeudor mediante la presentación de certificación de ingresos emitida por un Contador Público Autorizado (CPA), así como récord crediticio emitido por SUGEF.  En caso de <b>personas físicas asalariadas</b> deberán demostrar la capacidad de pago de la persona solicitante o codeudor mediante la presentación de constancia de salario y récord crediticio emitido por SUGEF.
<b>Relación cuota/ingreso</b>	Relación cuota/ingreso en un 45%.	Aumentar la relación cuota/ingreso después del 50% de los ingresos líquidos.
<b>Formalización de crédito</b>		Los créditos podrán formalizarse siempre y cuando la entidad aseguradora acepte suscribir los contratos de póliza de seguros a favor del INVU, caso contrario el INVU no podrá finiquitar el proceso respectivo.

Las condiciones restantes (actuales) permanecerán sin variación alguna, por tanto, seguirán vigentes. **ACUERDO FIRME**

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

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante contrato de adjudicación de fecha 17 de junio de 1981, se le adjudicó a la señora Marlene Zapata Zúñiga, portadora de la cédula de identidad número 6-0167-0551, el lote N°2, situado en el Conjunto La Libertad, distrito Pavas, provincia San José, finca

inscrita bajo las citas 1-542943-000, con el plano catastro SJ-0382002-1997.

2. Que la señora Zapata Zúñiga fue deudora del INVU en calidad de adjudicataria en la cuenta 20-10-42, operación que fue cancelada el 01 de junio de 1993 con el recibo N°112751.
3. Que mediante contrato de adjudicación, de fecha 17 de junio de 1981, se le adjudicó al señor Javier Villalobos Calderón, portador de la cédula de identidad número 3-0233-0773, el lote N°1, situado en el Conjunto La Libertad, distrito Pavas, provincia San José, finca inscrita bajo las citas 1-593020-000, con el plano catastro SJ-0382001-1997.
4. Que el señor Javier Villalobos Calderón fue deudor del INVU en calidad de adjudicatario en la cuenta 20-10-42, operación que fue cancelada el 15 de enero de 1997 con el recibo N°522209.
5. Que mediante escritura N°389 del 17 de diciembre de 2012, emitida por el Notario Público Luis Diego Araya González, según Tomo N°10, Folio N°186, el señor Javier Villalobos Calderón cede los derechos sobre el lote N°1 cuyo plano catastro es SJ-0382001-1997, folio real 1-593020-000, a su hija, la señora Karol Vanessa Villalobos Alfaro, portadora de la cédula de identidad 1-1127-0765.
6. Que de conformidad con el Acuerdo de Titulación N°31442 del 13 de marzo de 2014, emitido por la ex funcionaria Dora María Chacón Chinchilla, jefe del extinto Proceso de Proyectos Terminados del INVU, se indica que el inmueble a titular a favor de la señora Karol Vanessa Villalobos Alfaro, es el inscrito bajo las citas número 1-542943-000, con el plano catastro SJ-0382002-1997, es decir, la que le fue adjudicada a la señora Zapata Zúñiga.
7. Que mediante escritura pública N°91 emitida por la Notaria Pública Sandra Echeverría Mesén, según Tomo 2014, Asiento 162992, del 29 de abril de 2014, el INVU le vende a la señora Karol Vanessa Villalobos Alfaro, la finca 1-542943-000, plano catastro SJ-0382002-1997, correspondiente al lote N°2 del Conjunto La Libertad, con base en el Acuerdo N°31442, antes referido.
8. Que de acuerdo con el informe registral de la finca inscrita bajo las citas 1-542943-000, ahora propiedad de la señora Karol Vanessa Villalobos Alfaro, posee un practicado cuyas citas de inscripción son 800-299956-01-0001-001 y número de expediente 12-007656-1170-CJ, asimismo, posee una hipoteca inscrita bajo las citas número 2015-415801-01-0001-001. Esta finca se encuentra actualmente en proceso de remate y la vivienda está desocupada.
9. Que en fecha 31 de marzo de 2022 la señora Marlene Zapata Zúñiga interpone demanda contra el INVU ante el Tribunal Contencioso Administrativo, en razón de que el Instituto le adjudicó el día 17 de junio de 1981 el lote N°2, ubicado en el Conjunto La Libertad en Pavas, el cual fue pagado en su totalidad en fecha 01 de junio de 1993, sin embargo, por error del INVU, el lote en mención fue inscrito a nombre de la señora Karol Vanessa Villalobos Alfaro. En dicha demanda la parte actora pretende que se reconozca lo siguiente: a) precio del lote traído a valor presente mediante peritaje judicial, b) indemnización por el valor de la casa (construcción) mediante el respectivo peritaje judicial, c) pago del plano catastrado SJ-382002-97 (el 11 de mayo de 2001), por la suma de ₡25.000,00 y los intereses generados desde la fecha de pago hasta su efectivo pago, d) daño moral subjetivo por la suma de ₡15.000.000,00 y los intereses generados hasta su efectivo pago, y e) honorarios profesionales de conformidad con el Arancel de Honorarios del Colegio Abogados y Abogadas de Costa Rica.

10. Que con autorización de la señora Zapata Zúñiga, en fecha 22 de junio de 2022, el INVU – UFIBI- efectuó un avalúo de la finca número 1-542943-000, correspondiente al lote N°2 del Conjunto La Libertad y, mediante Informe de Avalúo UIBI-AV-296-2022 del 23 de junio de 2022, se indicó que el valor del terreno es por un monto de ₡5.191.925,00 y el valor de la construcción por un monto de ₡16.238.817,00, para un total de ₡21.430.742,00.
11. Que mediante escrito del 21 de noviembre de 2022, ambas partes del proceso (INVU y la Sra. Marlene Zapata Zúñiga) presentaron ante el Tribunal Contencioso Administrativo solicitud de suspensión del proceso judicial en virtud de existir anuencia en buscar diversos mecanismos para la solución del conflicto, comprometiéndose la parte actora a presentar al INVU una propuesta conciliatoria que debe ser sometida a conocimiento de la Junta Directiva del Instituto.
12. Que la Unidad Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles llevó a cabo el Informe Técnico UFIBI-IT-244-2022, de fecha 30 de noviembre de 2022, en el que se realizó un cuadro comparativo entre la finca que en un inicio se le adjudicó a la señora Zapata Zúñiga y dos propiedades cercanas a esta, que pertenecen al INVU, con el fin de valorar la posibilidad de otorgarle una de ellas y solventar su necesidad de vivienda.
13. Que el día 06 de diciembre de 2022 el representante de la señora Zapata Zúñiga, el Licenciado Francisco Javier Muñoz Chacón, presenta ante el INVU formal propuesta económica que pretende lograr una indemnización que cubra la compra de una casa de habitación que reúna condiciones similares a la vivienda en la cual residía la señora Marlene Zapata Zúñiga. En la propuesta se plantea el reconocimiento de los siguientes montos: ₡15.000.000,00 por concepto de daño moral subjetivo, ₡50.000.000,00 por concepto de restitución de la vivienda, y ₡5.000.000,00 por concepto de honorarios profesionales, para un total de ₡70.000.000,00, como forma alterna de resolver el conflicto que se tramita en el Tribunal Contencioso Administrativo bajo el expediente judicial N°22-002046-1027-CA.
14. Que el objetivo primordial, contenido en la Misión y Visión de la Institución, es dotar de vivienda a las familias costarricenses, lo cual en este caso motivó la adjudicación de una solución habitacional a la Sra. Zapata Zúñiga. No obstante, es claro que, en razón del error material al haberse titulado la finca 1-542943-000, plano catastro SJ-0382002-1997, correspondiente al lote N°2 del Conjunto La Libertad, a nombre de la señora Karol Vanessa Villalobos Alfaro, quien inescrupulosamente la hipotecó a favor de un tercero, en conocimiento de que no era su casa de habitación; el Instituto en el marco de sus competencias, entendiendo la gravedad de la situación y de manera proactiva, se encuentra anuente a llegar a un arreglo extra judicial.

#### **POR TANTO**

Con los votos a favor de Arq. Jessica Martínez Porras, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. Yenory Quesada Díaz, MSc. Virgilio Calvo González y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:**

- a) Rechazar la propuesta económica planteada por el representante de la señora Marlene Zapata Zúñiga, el Licenciado Francisco Javier Muñoz Chacón, en razón de que el monto solicitado por concepto de restitución de la vivienda no posee respaldo técnico e incluso supera el estimado por el INVU mediante el Informe de Avalúo UFIBI-AV-296-2022 del 23 de junio de 2022 (₡21.430.742,00). Además, se considera que la suma solicitada por concepto de daño moral subjetivo es desproporcionada. **ACUERDO FIRME**

- b) Plantear la siguiente contrapropuesta a la señora Zapata Zúñiga, con fundamento en los artículos 5 inciso h) y 25 inciso k) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo:

<b>CONTRAPROPUESTA</b>
<p>Titular a nombre de la señora Marlene Zapata Zúñiga, la finca inscrita bajo las citas 1-370248-000 con plano catastro SJ-799131-1989, ubicada en Laureles, distrito Pavas, provincia San José, la cual se localiza a 1.3 km del inmueble en el Conjunto La Libertad.</p> <p>De conformidad con el Informe Técnico UFIBI-IT-244-2022 del 30 de noviembre de 2022, este terreno es propiedad del INVU recuperado por remate, posee servicios públicos instalados en funcionamiento. La edificación es de dos plantas, dividida internamente para dar cabida a tres apartamentos construidos. Se estima el valor del inmueble en ₡39.398.016,00 de acuerdo con el avalúo UFIBI-AV-316-2021.</p> <p>El costo que implique el trámite de inscripción, será asumido por el INVU.</p> <p>Con la titulación de este bien inmueble, y en razón del monto estimado de su valor, no se otorga ninguna suma por concepto de daño moral subjetivo.</p> <p>Honorarios profesionales: ₡5.000.000,00</p>

En caso de ser aceptada la propuesta, este Órgano Colegiado autoriza que se titule a nombre de la señora Marlene Zapata Zúñiga, la finca inscrita bajo las citas 1-370248-000 con plano catastro SJ-799131-1989, ubicada en Laureles, distrito Pavas, provincia San José, propiedad del INVU y cuyo valor se estima en la suma de ₡39.398.016,00. Dicho trámite será realizado por la Notaría Institucional, debiendo el INVU cubrir el costo que genere la correspondiente inscripción. Adicionalmente, se autoriza el pago del monto de ₡5.000.000,00 por concepto de honorarios profesionales. Asimismo, autoriza al Gerente General, Marco Hidalgo Zúñiga para que proceda con la firma del finiquito extrajudicial, en el entendido de que la parte actora deberá darse por satisfecha en el proceso tramitado bajo el expediente judicial N°22-002046-1027-CA y renunciará a futuras demandas contra el INVU por este mismo hecho. **ACUERDO FIRME**

- c) El Instituto valorará las acciones legales y administrativas correspondientes en aras de recuperar las propiedades que correspondan, para lo cual se instruye a la Asesoría Legal, en la persona de la abogada directora del proceso, Licda. Daniela Sáenz Meléndez, para que realice el análisis del caso. **ACUERDO FIRME**

❖ **Según consta en Artículo II, Inc. 4) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

**CONSIDERANDO**

1. Que en Sesión Ordinaria N°6548 del 22 de setiembre de 2022, la Junta Directiva de este Instituto tomó el acuerdo de Instruir al Departamento de Urbanismo que, de conformidad con los criterios técnicos expuestos proceda a revisar el “Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de expansión”, en cuanto a la metodología y contenido a efectos de someter a conocimiento de la Junta Directiva el borrador de modificación.
2. Que mediante oficio DU-277-12-2022, dirigido a la Presidente Ejecutiva del Instituto, el Departamento de Urbanismo informa las acciones realizadas en acatamiento al Acuerdo supra citado.
3. Que a la fecha la Dirección de Urbanismo y Vivienda, en acatamiento a dicho Acuerdo, remitió a la Junta Directiva el borrador de “Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión” para que sea sometido a conocimiento de los miembros de dicho órgano colegiado.
4. Que es necesario que el Protocolo presentado mediante oficio DU-038-02-2023 sea aprobado y publicado en el Diario Oficial La Gaceta para su oficialización y aplicación por parte de los gobiernos locales, con el fin de que puedan delimitar los cuadrantes urbanos y sus áreas de expansión para los distritos con declaratoria urbana.

**POR TANTO**

Con los votos a favor de Arq. Jessica Martínez Porras, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. Yenory Quesada Díaz, MSc. Virgilio Calvo González y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:**

- a) Dar por recibido el documento borrador “Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión”, presentado por el Departamento de Urbanismo mediante oficio DU-038-02-2023, en cumplimiento del acuerdo #2 tomado en la Sesión Ordinaria N°6548, Artículo II, Inciso 5), Punto c) del 22 de setiembre de 2022. **ACUERDO FIRME**
- b) Derogar en su totalidad el “Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión” adoptado por la Junta Directiva de este Instituto, según consta en el Artículo II, Inciso 4) del Acta de la Sesión Ordinaria N°6519, del 25 de noviembre de 2021. **ACUERDO FIRME**
- c) Aprobar la actualización del “Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión”, lo anterior en atención al acuerdo N°2 adoptado por la Junta Directiva del Instituto, según consta en el Artículo II, Inciso 5) del Acta de la Sesión Ordinaria N°6548 del 22 de setiembre de 2022. **ACUERDO FIRME**
- d) Instruir a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones para que se realice la publicación de los puntos b) y c) de este acuerdo en el Diario Oficial La Gaceta. **ACUERDO FIRME**
- e) Instruir al Departamento de Urbanismo que revise el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones con el fin de incluir una modificación puntual en el articulado que esté relacionado a las condiciones para la delimitación del área de expansión de los cuadrantes urbanos de los distritos con declaratoria urbana. **ACUERDO FIRME**

---

Última línea