

**MINUTA ACUERDOS JUNTA DIRECTIVA**  
**Sesión Ordinaria N°6590 celebrada el 13 de julio de 2023****M-SJD-030-2023****❖ Según consta en Artículo III, Inc. 2) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

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

- a) Revocar el poder generalísimo sin límite de suma otorgado a la señora Jessica Martínez Porras, quien fungió como Presidente Ejecutiva de la Institución desde el 08 de mayo de 2022 hasta el 04 de julio de 2023. **ACUERDO FIRME**
- b) Conferir poder generalísimo sin límite de suma a la señora Wendy Molina Varela, mayor, vecina de Montes de Oca, cédula de identidad 1-0986-0834, Socióloga, quien fue nombrada como Presidente Ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) a partir del 05 de julio de 2023 y por el periodo legal correspondiente, según consta en el artículo cuarto del acta de la Sesión Ordinaria número cincuenta y ocho celebrada por el Consejo de Gobierno el 05 de julio de 2023. **ACUERDO FIRME**
- c) Instruir a la Notaría Institucional para que proceda a otorgar las escrituras públicas correspondientes a efecto de inscribir en el Registro Público el poder generalísimo otorgado a la señora Wendy Molina Varela y la revocatoria del poder generalísimo otorgado a la señora Jessica Martínez Porras. Por tratarse de un asunto de interés institucional la profesional designada no cobrará honorarios profesionales. **ACUERDO FIRME**

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

Con los votos a favor de Licda. Wendy Molina Varela, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Yenory Quesada Díaz, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, MSc. Virgilio Calvo González y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Autorizar a la Gerencia General para que realice la siguiente inversión: Por un monto de ocho mil millones de colones con 00/100 (¢8.000.000.000,00) a un plazo de 2 años, con una tasa de interés neta de 7,26% neta con el Banco Nacional de Costa Rica. Se solicita al Gerente General que antes de realizar la inversión proceda a consultar a las entidades financieras si es posible mejorar la tasa última ofrecida por el Banco Nacional de Costa Rica para esta inversión. **ACUERDO FIRME**

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

1. Que al producto CREINVU se han generado estrategias de colocación como es la participación en ferias, publicidad en redes sociales, página web y en medios de comunicación, sin embargo, se busca incrementar su colocación para el resto del año, proponiendo así ajustes o mejoras a las condiciones actuales.
2. Que, amparados a las experiencias de la Plataforma de la Servicios, producto de las necesidades de los clientes, que han manifestado no poder acceder al crédito en las condiciones actuales debido a factores tales como: limitaciones con derechos adquiridos en otras propiedades, porcentaje a aplicar de inversión previa, asignación del tope para construcción para una sola vivienda (multifamiliar), adjunto se remite propuesta de mejora

de las diferentes condiciones que regulan la colocación de la línea de crédito apuntada anteriormente.

**POR LO TANTO**

Con los votos a favor de Licda. Wendy Molina Varela, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Yenory Quesada Díaz, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, MSc. Virgilio Calvo González y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Aprobar las nuevas condiciones para la línea CredINVU, propuestas en el oficio GG-363-2023, presentado por la Gerencia General, las cuales quedan de la siguiente forma:

**Condiciones actuales y propuestas:**

Condiciones	Actualmente		Propuesta
<b>Finalidades</b>	-Compra de casa -Compra lote y construcción (mismo acto) -Construcción en lote propio -Cancelación de hipoteca		Adicionar para la finalidad de Construcción en lote propio, la modalidad de vivienda multifamiliar, siempre que lo permita el Plan Regulador y cumpliendo con toda la normativa aplicable, el tope por unidad habitacional será de ¢75.0 millones, tramitándose siempre en la misma solicitud de crédito.
<b>Monto máximo para todas las finalidades.</b>	Monto máximo para todas las finalidades: 100 millones.		Monto máximo para todas las finalidades: 120 millones, con excepción a la finalidad de Construcción para vivienda multifamiliar donde el monto será ¢75.0 millones por unidad habitacional.
<b>Monto mínimo para todas las finalidades.</b>	Monto mínimo para todas las finalidades: 20 millones		Monto mínimo para todas las finalidades: 20 millones

Es menester aclarar que las condiciones restantes (actuales) permanecerán sin variación alguna, por tanto, seguirán vigentes; con excepción de las que a continuación se detallan:

**Condiciones de la línea**

•Monto máximo de financiamiento: 100.000.000 (cien millones de colones), monto mínimo de	Monto máximo de financiamiento: ¢120.000.000 (ciento veinte millones de colones) con excepción de la
--	--

financiamiento: 20.000.000 (veinte millones de colones).	aplicación de la finalidad para Construcción en lote propio de vivienda multifamiliar, monto mínimo de financiamiento: ¢20.000.000 (veinte millones de colones)
La persona solicitante no podrá tener una vivienda a su nombre, es posible tener inscrito un lote en el cual construirá una vivienda, según documento el requerimiento de un crédito en esta finalidad.	La persona solicitante no podrá tener una vivienda a su nombre; con excepción a la tenencia de “derechos” sobre un inmueble; además es posible tener inscrito un lote en el cual construirá una vivienda, según documento el requerimiento de un crédito en esta finalidad.
Construcción en lote propio para vivienda multifamiliar: siempre que lo permita el Plan Regulador y cumpliendo con toda la normativa aplicable.	Construcción en lote propio para vivienda multifamiliar, siempre que lo permita el Plan Regulador y cumpliendo con toda la normativa aplicable, el tope por unidad habitacional será de ¢75.0 millones, tramitándose siempre en la misma solicitud de crédito
Compra de lote y construcción: aplica el mismo porcentaje indicado en el punto anterior, destinando como máximo el 25% del monto del crédito, para la compra de lote y el 75% restante para la construcción	Eliminar
Cancelación de Hipoteca (puede ser una hipoteca o más), la persona no deberá tener otra vivienda a su nombre, la operación deberá estar al día y así como el historial de pago y la hipoteca a cancelar debe ser por alguna de las finalidades para vivienda mencionadas	Cancelación de Hipoteca (puede ser una hipoteca o más), la cual debe haberse constituido por alguna de las finalidades para vivienda mencionadas; además podrá cancelarse una hipoteca por compra de lote siempre y cuando exista en el mismo una vivienda. La operación deberá estar al día y así como el historial de pago de esta.
Para el financiamiento por construcción, en los cuales se requiere efectuar una inversión previa, el monto de dicha inversión no podrá exceder el 10% de la solicitud de crédito recibida.	Para el financiamiento por construcción, en los cuales se requiere efectuar una inversión previa, el monto de dicha inversión no podrá exceder el 20 % de la solicitud de crédito recibida

**ACUERDO FIRME**

❖ **Según consta en Artículo III, Inc. 5) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

**CONSIDERANDO**

1.-Que en acuerdo tomado por la Junta Directiva en la Sesión Ordinaria N°6541, Artículo IV, Inciso 1), celebrada el 18 de agosto de 2022, comunicado mediante oficio JD-121-2022, solicitan a la Dirección de Urbanismo y Vivienda un informe de retroalimentación que le permita a la Junta Directiva contar con el criterio suficiente para establecer la hoja de ruta, y determinar la factibilidad de obtener en el menor tiempo un Plan Regional de la Gran Área Metropolitana (GAM).

2.- Que, en cumplimiento de lo anterior, la Dirección de Urbanismo y Vivienda presenta los oficios DUV-008-2022 y DUV-024-2022 con el análisis y recomendación inicial sobre el instrumento de planificación para la Gran Área Metropolitana.

3.- Que el 04 de mayo de 2023, la Dirección de Urbanismo y Vivienda debía presentar ante la Junta Directiva el informe de avance sobre lo elaborado para PLAN GAM.

4.- Que el 28 de abril del 2023, se presenta el oficio DU-144-04-2023, suscrito por la Licda. Hilda Carvajal Bonilla y el Ing. Alfredo Calderón Hernández, en el cual solicitan la prórroga para el

cumplimiento de acuerdo de Junta Directiva Acuerdo #7 adoptado en la Sesión Ordinaria N°6566 del 16 de febrero de 2023.

5.- Que, mediante Acuerdo adoptado por la Junta Directiva de este Instituto, según consta en el Artículo IV, Inciso 2), del Acta de la Sesión Ordinaria N°6581, del 18 de mayo de 2023 se comunica a la Dirección de Urbanismo y Vivienda y al Departamento de Urbanismo se da por recibido el oficio DU-144-04-2023 y se aprueba con fundamento todos los considerandos expuestos, la solicitud de prórroga para el día 09 de junio del 2023.

6.- Que, en atención a lo acordado por la Junta Directiva, comunicado mediante oficio JD-123-2023, la Dirección de Urbanismo y Vivienda y el Departamento de Urbanismo, presentan el oficio DU-201-06-2023 haciendo referencia a las acciones realizadas, documentos elaborados, avances en el análisis y revisión de los Instrumentos de Planificación existentes para el Gran Área Metropolitana.

7.- Que, a pesar de que PRUGAM cuenta con la variable ambiental aprobada, actualmente por la problemática de crecimiento y expansión urbana y producto de los análisis realizados por las Instituciones (INVU, MIVAH, SETENA), el expediente cuenta con los insumos finales, pero no con los archivos en formato shape que se derivaron para PRUGAM y que son la base para generación de los mapas integrados de cada variable y con los cuales, SETENA otorgó en su momento la viabilidad ambiental.

8.- Que, con la elaboración del Plan de Reajuste Ambiental, es posible alinear la propuesta del instrumento PLAN GAM 2013-2030 con lo indicado en el Decreto 32967.

9.-Que, según el análisis técnico, normativo realizado por los profesionales de las Instituciones INVU, MIVAH, se determinó que el PLAN GAM 2013-2030 contiene la actualización de los contenidos abordados por el PRUGAM, promoviendo la ciudad compacta, la expansión en los cuadrantes urbanos a través de las Centralidades Densas Integrales, trazado de la red vial y la provisión de servicios.

10.- Que, del análisis técnico y normativo del PRUGAM y el PLAN GAM 13-30, el equipo técnico identificó las características relevantes de ambos planes consideradas para determinar la conveniencia de subsanar lo referente a la variable ambiental del PLAN GAM 13-30 las cuales se exponen en el siguiente cuadro:

PRUGAM 2008	PLAN GAM 2013-2030
<p>El Plan Regional Urbano de la Gran Área Metropolitana de Costa Rica Tomo III, Reglamento Plan PRUGAM 2008-2030 no llegó a constituirse como Decreto Ejecutivo, por lo que a la fecha es considerado un insumo producto de un proceso exhaustivo de investigación y diagnóstico de la GAM en el 2008. No es de aplicación nacional.</p>	<p>El Plan GAM 2013-2030 es una actualización del Plan Regional de la GAM y que, a su vez, aborda los contenidos del PRUGAM. Generó el Decreto Ejecutivo N°38334-PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG. Actualmente las Municipalidades pueden aplicar aquellos artículos que no fueron impugnados.</p>
<p>No está impugnado, pero tampoco está vigente.</p>	<p>Por Resolución de la Sala Constitucional N°023743 del 9 de diciembre de 2020, se declaró inconstitucional los artículos 25, 35, 39 y 69 por violación al principio de inderogabilidad singular de las normas y al derecho al ambiente sano y ecológicamente equilibrado (Art. 50 Constitucional). Los efectos de la sentencia para evitar dislocaciones al orden y a la seguridad, mantiene la vigencia del Decreto Ejecutivo N°38334-PLAN-MINAE-MIVAH-</p>

	<p>MOPT-S-MAG hasta por un plazo de 36 meses a partir de la publicación íntegra de la sentencia en el La Gaceta, para que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Se emita una nueva normativa que contenga un proceso de evaluación ambiental estratégica u;</li> <li>2) Otro estudio técnico que incorpore adecuadamente la variable ambiental al plan objeto de esta acción ante SETENA.</li> </ol>
<p>La propuesta es diferenciadora en que incorpora nuevos distritos a la delimitación de la Gran Área Metropolitana.</p>	<p>El Plan GAM 13-30 mantiene los distritos urbanos del Decreto Ejecutivo 25902 y adicionalmente, las Centralidades Densas Integrales que son entendidas como los Cuadrantes Urbanos de los Distritos con Declaratoria Urbana.</p>
<p>El PRUGAM elimina la implementación de dos zonas del PLAN GAM (DE-25902). No se condiciona la zona de Crecimiento Urbano ni tampoco la Zona Especial de Protección, sino que utiliza los resultados de los IFAS como elemento que delimita el desarrollo de las actividades y el crecimiento urbano.</p>	<p>El Plan GAM 13-30 determina 3 macrozonas.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Macrozona de Protección y Preservación: Corresponderá al MINAE a través de SINAC y a la CNE el control de esta zona a nivel nacional, en coordinación con los municipios dentro de su espacio territorial.</li> <li>2) Macrozona de Producción Agropecuaria: Se subdivide en una Zona de Recuperación Urbana y una Zona de Centralidades Periféricas (Centros Urbanos, según Decreto Ejecutivo 25902). Su control corresponderá al INVU, INDER, MAG, INTA a nivel nacional, en coordinación con los municipios que se comprendan en su espacio territorial.       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Zona de recuperación urbana: Esta área incluye áreas con potencial urbano y se ubica en la periferia del anillo de contención urbana. También incluye zonas ya impactadas (cuadrantes superiores a 10 manzanas) por desarrollos urbanos fuera del Anillo de Contención urbana.</li> <li>b. Centralidades Densas Integrales Periféricas (Cuadrantes Urbanos) Dentro de la macrozona de producción agropecuaria se encuentran núcleos establecidos en cuadrantes urbanos de las cabeceras de los distritos, delimitados en el Decreto 25902, actualizados por el INVU. El objetivo es que estos cuadrantes urbanos puedan crecer ordenadamente, protegiendo la frontera agrícola y dotando de servicios e infraestructura a los</li> </ol> </li> </ol>

	nuevos desarrollos. 3) Macrozona Urbana: Se subdivide en la zona dentro del anillo de contención urbana y la zona de crecimiento restringido. Su administración estará a cargo del INVU y los municipios con territorio en esta zona.
Tiene Viabilidad Ambiental con insumos del 2009, de los cuales SETENA en expediente cuenta con los archivos PDF y los archivos base en formato shapefile que se utilizaron para los IFAS integrados no están a disposición para generar un nuevo estudio ambiental.	El plan estaría vigente una vez se le incorpore el plan de reajuste ambiental y se gestiona ante la SETENA para obtener resolución ambiental.
La actualización del PRUGAM está contenida en el PLAN GAM 13-30, actualizarlo a la fecha, es realizar un trabajo que ya está superado.	El dotar al PLAN GAM 13-30 de viabilidad ambiental dispone en corto plazo de un plan actualizado para la Gran Área Metropolitana que trae a presente muchos de los temas disconformes del plan GAM de 1997 (DE-25902).
No articula con los cuadrantes urbanos.	Articula el crecimiento de los centros urbanos con los cuadrantes urbanos, lo que lo hace vinculante con la Ley de Planificación Urbana (Artículo 40, Transitorio II y Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos del INVU). Fomenta el crecimiento ordenado, provisión de servicios, dotación de espacio público. Está alineado a la pronta publicación de los cuadrantes urbanos de los distritos con declaratoria urbana del país que se hará efectiva este 2023, por lo que la aplicación de las Centralidades Densas Integrales es clara.
El plazo para culminar es segundo semestre del 2024	El plazo para culminar es segundo semestre del 2024.

11. Que, producto de la revisión y análisis de PRUGAM, es posible aprovechar los diferentes estudios y productos generados para la variable ambiental, con lo cual, se proyecta realizar los actos administrativos correspondientes para concretar el plan de reajuste ambiental (PRAI) con respecto al PLAN GAM 2013-2030 de tal manera que se dé cumplimiento a lo dispuesto por la Sala Constitucional y sea el PLAN GAM 2013-2030 el plan regional metropolitano para el ordenamiento de la Gran Área Metropolitana.

### **POR LO TANTO**

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

- a) Dar por recibido el oficio DU-201-06-2023 de fecha 05 de junio del 2023, suscrito por la Licda. Hilda Carvajal Bonilla y el Ing. Alfredo Calderón Hernández, en el cual se presenta el informe de avance del Instrumento de Planificación para el Gran Área Metropolitana que se ha venido realizando en las sesiones de trabajo en conjunto con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. **ACUERDO FIRME**
- b) Aprobar el informe de avance presentado con los documentos anexos. **ACUERDO FIRME**

- c) Dar por cumplido el acuerdo de la Sesión Ordinaria Número 6551 de fecha 06 de octubre del 2022, en cuanto a que fue realizado el análisis y revisión de los instrumentos de planificación elaborados para el Gran Área Metropolitana desde el 1982. **ACUERDO FIRME**
- d) Derogar la parte del acuerdo que indica “actualizar el Plan PRUGAM” de la Sesión Ordinaria Número 6551 de fecha 06 de octubre del 2022, por cuanto de conformidad con el análisis realizado como consta en el informe indicado en el numeral primero y parte considerativa del presente acuerdo, se determinó que la actualización de PRUGAM está contenido en el Plan GAM 2013. Consecuentemente se debe proceder a realizar el Plan de reajuste ambiental al Plan GAM 2013-2030, con base en el análisis técnico realizado, además si bien el PRUGAM cuenta con la viabilidad ambiental, la misma se encuentra desactualizada dado los cambios territoriales de uso de suelo. **ACUERDO FIRME**
- e) Instruir a la Dirección de Urbanismo y Vivienda y al Departamento de Urbanismo, a realizar todos los actos administrativos y técnicos necesarios para generar el Plan Regional de la Gran Área Metropolitana, con base en el Plan GAM 2013.2030. **ACUERDO FIRME**
- f) Instruir a la Dirección de Urbanismo y Vivienda y al Departamento de Urbanismo, que brinden un informe trimestral sobre el avance del trabajo realizado al Instrumento de Planificación para la Gran Área Metropolitana. **ACUERDO FIRME**

---

**Última línea**

---