

**MINUTA ACUERDOS JUNTA DIRECTIVA**  
**Sesión Ordinaria N°6608 celebrada el 05 de octubre de 2023****M-SJD-046-2023****❖ Según consta en Artículo III, Inc. 4) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

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, **SE ACUERDA:** Derogar el acuerdo adoptado en la *Sesión Ordinaria N°6588, Artículo II, Inciso 1), del 22 de junio de 2023, por cuanto los considerandos consignados aplican solamente para el punto b) y se requieren considerandos distintos e independientes para el punto c), de manera que de ahora en adelante el acuerdo se lea de la siguiente manera:*

**ACUERDO #1**

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, **SE ACUERDA:** *Dar por recibido el oficio DUV-037-05-2023 de fecha 04 de mayo del 2023, en el cual, se incorpora la propuesta de Línea de Financiamiento para Viviendas Nuevas propiedad del INVU; dirigida a personas que forman parte de programas urbanísticos y habitacionales del INVU.*

**ACUERDO #2****CONSIDERANDO:**

1. Que, mediante oficio JD-137-2022, recibido el pasado 05 de setiembre del 2022, según consta en el acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria N°6543, Art. II, Inc. 3), celebrada el 01 de setiembre de 2022, punto b), fue solicitado al Director de Urbanismo y Vivienda, un informe detallado sobre el estado de los alquileres y los ingresos actuales por este concepto que tiene la Institución hasta el momento y un plan de acción sobre cómo rentabilizar el activo que representa el banco de suelos que tiene la Institución.
2. Que, con oficio DUV-015-2022 se presentó a Junta Directiva el informe detallado con las propuestas para la rentabilización de los terrenos INVU, mediante la figura de financiamiento para casos de titulación, así como, la propuesta de financiamiento "Plan Piloto" para proyectos nuevos INVU con contrato de Ocupación y vinculado en la etapa de ahorro al Sistema de Ahorro y Préstamo.
3. Que, la Junta Directiva según el oficio JD-170-2022 solicitó a la Dirección una ampliación al informe, de manera que le sean incorporados los estudios y viabilidad por parte del área financiera, técnica y legal, así como estados de los arriendos actual y futuro, con el fin de dar cumplimiento al acuerdo.
4. Que la Dirección de Urbanismo y Vivienda gestionó los oficios DUV-025-2022 al Departamento Financiero, el DUV-026-2022 a la Asesoría Legal, el DUV-028-2022 a UFIBI, el DUV-030 al Departamento de Programas de Financiamiento y el DUV-031-2022 a la Asesoría Legal, este último para una ampliación al criterio.
5. Que, la Dirección de Urbanismo y Vivienda recibió los oficios de la Asesoría Legal PE-AL-267-2022, PE-AL-315-2022, de Programas de Financiamiento DGPF-0103-2022, del Departamento Financiero DAF-0193-2022, así como, el reporte con la información histórica de ingresos por arriendos del año 2018 al 2022.
6. Que mediante DUV-036-2022 la Dirección de Urbanismo y Vivienda solicitó ampliación de plazo a la Junta Directiva para recibir la información de las dependencias que aún estaban

procesándose, además de contar con elementos y tiempo para integrar la información recibida, previo a ser presentada a la Junta Directiva

7. Que para analizar los criterios recibidos mediante JD-211-2022, se comunicó la ampliación al plazo solicitado, para lo cual se recibieron los oficios de la Asesoría Legal PE-AL-267-2022, PE-AL-315-2022, de Programas de Financiamiento DGPF-0103-2022, del Departamento Financiero DAF-0193-2022, así como, el reporte con la información histórica de ingresos por arriendos del año 2018 al 2022.
8. Que una vez analizados los criterios y observaciones presentadas por las dependencias, se presentaron los borradores de acuerdo, como propuestas por la Dirección de Urbanismo en el oficio DUV-001-2023.
9. Que, con oficio JD-004-2023, la Junta Directiva dio por recibido el Informe de Análisis y Propuestas de rentabilización de suelos e Informe de histórico de arriendos, presentado por la Dirección de Urbanismo y Vivienda.
10. Que, con oficio JD-004-2023, la Junta Directiva solicitó la incorporación de observaciones a las propuestas para la rentabilización de suelos, las cuales están siendo incorporadas mediante oficio 2023-02-06\_DUV-008-2023\_ Atención JD-004-2023\_ AC SO 6561 VI\_1-Rentabilización Suelos de fecha 03 de febrero del 2023.
11. Que, en sesión de junta directiva del pasado jueves 9 marzo del 2023, fue analizada propuesta relacionada con el Contrato de Ocupación, mediante oficio DUV-008-2023, el cual, posterior a deliberación del Órgano Colegiado, solicito presentar propuesta de línea de financiamiento para las familias a las que se le asignaran viviendas nuevas en proyectos del INVU, para su análisis.
12. Que, en los Proyectos de erradicación de precario, existen inmuebles que no se han podido formalizar, dado que las familias no cumplen las condiciones mínimas para el financiamiento con programas como el Bono o FODESAF y deben de buscar nuevos mecanismos de financiamiento para su adquisición.
13. Que las personas o familias incluidas en este financiamiento deben demostrar que cuentan con capacidad de pago, para asumir la deuda a contraer con la Institución.
14. Que esta línea de financiamiento no media el giro de recursos, si no representa un mecanismo de financiamiento para las personas o familias con condiciones favorables.
15. Que las personas o familias que ostenten este tipo de financiamiento deberán tener en consideración los siguientes aspectos:
  - a. En caso de persona física no asalariada, deberá demostrarse que existe capacidad de pago de la persona solicitante mediante la presentación de certificación de ingresos emitida por un Contador Público Autorizado (CPA).
  - b. Las personas asalariadas deberán demostrar la capacidad de pago del solicitante mediante la presentación de constancia de salario.
  - c. La persona solicitante no podrá tener una vivienda a su nombre.
  - d. No se financiarán gastos legales, comisiones o cualquier otra inversión que el beneficiario deba cumplir para recibir el financiamiento.
  - e. Para la relación cuota ingreso, se valora el salario neto; la persona solicitante deberá contar con una relación de cuota ingreso del 50%.
  - f. Cumplir con el Reglamento para la Asignación de Inmuebles Residenciales en Programas Habitacionales del INVU.

16. Que la línea de financiamiento propuesta puede ser complementada con el Bono Familiar para la Vivienda.

**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, **SE ACUERDA:** Aprobar las condiciones crediticias, de la Línea de Financiamiento para Viviendas Nuevas propiedad del INVU; dirigida a personas beneficiarias, que cumplan con el Reglamento para la Asignación de Inmuebles Residenciales en Programas Habitacionales del INVU.

**CONDICIONES DE LA LINEA DE FINANCIAMIENTO - para Viviendas Nuevas propiedad del INVU**

<b>DIRIGIDO A:</b>	Las personas o familias que cumplan con el Reglamento para la Asignación de Inmuebles Residenciales en Programas Habitacionales del INVU.
<b>FINALIDAD</b>	-Compra de vivienda nueva, construida propiedad del INVU, puede ser complementada con el bono familiar de vivienda
<b>MONTO A FINANCIAR:</b>	<b>100%</b> del valor del inmueble
<b>PRIMA:</b>	No aplica
<b>TASA DE INTERÉS</b>	La tasa del crédito: 7%, fijo durante el plazo del crédito
<b>PLAZO</b>	20 años
<b>PÓLIZA DE VIDA</b>	Todo crédito, tiene la obligatoriedad de suscribir una póliza de vida.
<b>PÓLIZA DE INCENDIO</b>	Todo crédito, tiene la obligatoriedad de suscribir una póliza de incendio.
<b>FORMA DE PAGO</b>	Cuotas mensuales consecutivas y vencidas.
<b>CUOTA MENSUAL</b>	Incluye amortización, interés, pólizas de incendio y vida.
<b>INTERÉS MORATORIO</b>	30% sobre la tasa de interés corriente.
<b>COMISIÓN DE GASTOS ADMINISTRATIVOS, GASTOS LEGALES Y HONORARIOS DE ABOGADO</b>	2.50% sobre el monto del financiamiento (Los costos administrativos y de formalización deberán ser sufragados por el cliente).
<b>GARANTÍA:</b>	Hipoteca en primer grado a favor de INVU
<b>CANCELACIÓN ANTICIPADA:</b>	Se permitirá la cancelación anticipada sin penalización alguna.
<b>PAGOS EXTRAORDINARIOS:</b>	Se aceptarán pagos extraordinarios, si la operación se encuentra al día.

**ACUERDO #3**

**CONSIDERANDO:**

1. Que, mediante oficio JD-137-2022, recibido el pasado 05 de setiembre del 2022, según consta en el acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria N°6543, Art. II, Inc. 3), celebrada el 01 de setiembre de 2022, punto b), fue solicitado al Director de Urbanismo y Vivienda, un informe detallado sobre el estado de los alquileres y los ingresos actuales por este concepto que tiene la Institución hasta el momento y un plan de acción sobre cómo rentabilizar el activo que representa el banco de suelos que tiene la Institución.

2. Que una vez analizados los criterios y observaciones presentadas por las dependencias, se presentaron los borradores de acuerdo, como propuestas por la Dirección de Urbanismo en el oficio DUV-001- 2023.
3. Que, con oficio JD-004-2023, la Junta Directiva dio por recibido el Informe de Análisis y Propuestas de rentabilización de suelos e Informe de histórico de arriendos, presentado por la Dirección de Urbanismo y Vivienda.
4. Que, en los Proyectos de erradicación de precario, existen inmuebles que no se han podido formalizar, dado que las familias no cumplen las condiciones mínimas para el financiamiento con programas como el Bono o FODESAF y deben de buscar nuevos mecanismos de financiamiento para su adquisición.
5. Que son parte integral de la línea de financiamiento denominada con Garantía Hipotecaria Inmuebles propiedad del INVU:
  - Reglamento para la Venta de Lotes e Inmuebles Recuperados del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, aprobado por Junta Directiva de este Instituto, en Sesión Ordinaria N°6464, Artículo VI, Inciso 3), celebrada el 10 de setiembre de 2020, publicado en la Gaceta No. 239 de 29 de setiembre de 2020.
  - Los “Lineamientos para la Titulación por Venta de Inmuebles INVU”, aprobado mediante acuerdo de Junta Directiva de este Instituto, en Sesión Ordinaria N° 6407, Artículo II, Inciso 4), del 03 de octubre de 2019, su modificación con acuerdo VI, inciso 2) del Acta de la Sesión Ordinaria N° 6496, celebrada el 13 de mayo de 2021.
  - El Reglamento de Titulación para Terrenos, Propiedad de INVU, aprobado por Junta Directiva de este Instituto, en Sesión Ordinaria N°6492, Artículo VI, Inciso 2), celebrada el 22 de abril de 2021, el cual se encuentra en trámite de aprobación por parte del Ministerio de Economía Industria y Comercio “MEIC” y publicación en el diario oficial La Gaceta)

#### **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, **SE ACUERDA:** Aprobar las condiciones de financiamiento para la línea denominada “Financiamiento con Garantía Hipotecaria Inmuebles propiedad del INVU”, presentada mediante DUV-037-05-2023 de fecha 04 de mayo del 2023, en el cual se incorporan las observaciones solicitadas mediante acuerdo comunicado JD-004-2023\_ AC SO 6561 VI\_1 para rentabilizar los suelos por medio de los mecanismos de financiamiento propuesto “Financiamiento con Garantía Hipotecaria inmuebles propiedad del INVU”.

#### **CONDICIONES DE LA LINEA DE FINANCIAMIENTO - con Garantía Hipotecaria Inmuebles propiedad del INVU**

##### **DIRIGIDO A:**

Las personas o familias, sujetas a financiamiento, deben cumplir con la normativa vigente aprobada por Junta Directiva de INVU, para la venta de inmuebles propiedad de este Instituto. Se podrá complementar con la gestión de bono familiar para la vivienda, en las distintas modalidades.

##### **MONTO A FINANCIAR:**

**100%** del valor del inmueble Cuando su condición de ingresos se encuentre entre ¢152.605 a ¢610.420

**95%** del valor del inmueble - Cuando su condición de ingresos sea superior a ¢610.421 a ¢1.068.235

**90%** del valor del inmueble - Cuando su condición de ingresos sea superior a ¢1.068.236

##### **TASA DE INTERÉS**

7,0% durante todo el plazo.

	8 años (Financiamiento inferior o igual a ¢5.000.000,00)
<b>PLAZOS y MONTOS A FINANCIAR</b>	13 años (Financiamiento superior a ¢5.000.001,00 hasta ¢8.000.000,00)
	18 años (Financiamiento superior a ¢8.000.001,00 y hasta 25.000.000,00)
<b>PÓLIZA DE VIDA</b>	Todo crédito, tiene la obligatoriedad de suscribir una póliza devida.
<b>PÓLIZA DE INCENDIO</b>	No aplica por tratarse de venta de lote
<b>FORMA DE PAGO</b>	Cuotas mensuales consecutivas y vencidas.
<b>CUOTA MENSUAL</b>	Incluye amortización, interés, pólizas vida.
<b>INTERÉS MORATORIO</b>	30% sobre la tasa de interés corriente.
<b>COMISIÓN DE GASTOS ADMINISTRATIVOS, GASTOS LEGALES Y HONORARIOS DE ABOGADO</b>	2.50% sobre el monto del financiamiento (Los costos administrativos y de formalización deberán ser sufragados por el cliente).
<b>GARANTÍA:</b>	Hipoteca en primer grado en favor de INVU
<b>CANCELACIÓN ANTICIPADA:</b>	Se permitirá sin penalización alguna.
<b>PAGOS EXTRAORDINARIOS:</b>	Se aceptarán pagos extraordinarios, si la operación se encuentra al día.

#### **ACUERDO #4**

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, **SE ACUERDA:** Instruir a la Dirección de Urbanismo y Vivienda para coordinar los aspectos necesarios para hacer efectiva la operativa asociada para línea denominada “Financiamiento con Garantía Hipotecaria Inmuebles propiedad del INVU” y “Financiamiento para Viviendas Nuevas propiedad del INVU”, para la oportuna rentabilización de suelos del Instituto y presente informes de seguimiento trimestrales a partir del mes de setiembre del 2023.

#### **ACUERDO #5**

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, **SE ACUERDA:** Instruir a la Unidad de Comunicación, Promoción y Prensa, establecer los mecanismos necesarios para buscar acercamiento por medio Municipios, Alianzas con Asociaciones de Desarrollo u otras organizaciones para generar campañas de buena intensión y solución integral para las familias beneficiarias de procesos de titulación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

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

#### **“CONSIDERANDO**

1. Que de conformidad con el artículo 18 de la Ley de Planificación Urbana, no es competencia de la Junta Directiva la atención del “Recurso de Revocatoria con Apelación en Subsidio e

Incidente de Nulidad Absoluta Concomitante contra el Acuerdo De la Junta Directiva Tomado el Día 25 de Agosto de 2023 por la Junta Directiva del INVU, que aprueba el Plan Regulador del Cantón de la Unión” (cita textual), presentado en la oficina de Junta Directiva el 30 de agosto de 2023, y su ampliación denominada “Ref. Aclaración y Ratificación recurso de revocatoria con apelación en subsidio e incidente de nulidad absoluta concomitante, presentado el día 30 de agosto de 2023, contra el acto que aprueba el plan regulador del cantón de La Unión” (cita textual), presentada en la oficina de Junta Directiva el 08 de setiembre de 2023.

2. Que en cumplimiento del acuerdo adoptado por la Junta Directiva en la Sesión Ordinaria N°6237, Artículo IV, del 02 de febrero de 2017, se trasladó a la Asesoría Legal la documentación supra citada para que esa dependencia emitiera el respectivo criterio legal a efecto de que, cuando se sometiera a conocimiento del órgano colegiado, contara con la recomendación y la documentación de respaldo.
3. Que oportunamente la Asesoría Legal remitió ambos documentos al Departamento de Urbanismo para que se le dieran el trámite correspondiente ya que, tal como se señala en el oficio PE-AL-276-2023, una vez revisada la documentación se determinó que fue mal presentada: “El acto que el administrado está recurriendo emanó del Departamento de Urbanismo, nunca un plan regulador es probado por la Junta Directiva”, sin embargo, la jurisprudencia indica que, aunque esté mal presentado la Administración tiene que atenderlo.
4. Que mediante el oficio DUV-116-2023, emitido por la Dirección de Urbanismo y Vivienda, en fecha 18 de setiembre de 2023 se notifica al Recurrente la respuesta brindada a las gestiones presentadas el 30 de agosto y el 08 de setiembre del corriente.

#### **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, **SE ACUERDA:** Dar por recibido el oficio PE-AL-276-2023, de fecha 29 de setiembre de 2023, y contestar al Recurrente que las gestiones presentadas el 30 de agosto y el 08 de setiembre del año en curso ya fueron atendidas por la Dirección de Urbanismo y Vivienda mediante el oficio DUV-116-2023 el 18 de setiembre de 2023, órgano competente para brindarle una respuesta.”

**Ultima línea**

---