
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**JUNTA DIRECTIVA****ACTA DE LA SESION EXTRAODINARIA N°JDINVU-023-2025****DEL 03 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta de la **Sesión Extraordinaria JDINVU-cero veintitrés-dos mil veinticinco** de la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, celebrada a partir de las ocho horas treinta y cuatro minutos del tres de octubre de dos mil veinticinco. La Sesión se realiza de manera **virtual** de conformidad con la Ley 10379, denominada Modificación de la Ley 6227, Ley General de la Administración Pública, de 2 de mayo de 1978, para autorizar la celebración de sesiones virtuales a los Órganos Colegiados de la Administración Pública, publicada en La Gaceta N°201 del 31 de octubre de 2023. Tanto los miembros de la Junta Directiva como los funcionarios de la Administración permanecen conectados a través de la plataforma ZOOM, cuyo uso es posible porque permite la comunicación integral y simultánea que comprende video, audio y datos.

Inicia la sesión con la participación de los siete Directivos, a saber: MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Presidente; Licda. Alicia Borja Rodríguez, Vicepresidente; Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, MSc. Virgilio Calvo González, Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, y Arq. María Fernanda Durán Baltodano.

Asimismo, participan el Lic. Marco Hidalgo Zúñiga, Gerente General; Lic. Cristian Solano Sánchez, Subgerente General; Lic. Henry Arley Pérez, Auditor Interno; Licda. Diana Araya Rodríguez, Asesora Legal de la Junta Directiva y de la Presidencia Ejecutiva; Lic. Daniel Sequeira Arias, Asesor de la Presidencia Ejecutiva; Licda. Xinia Sossa Siles, Secretaria de Actas de Junta Directiva; y Sra. Laura Sáenz Castillo, Auxiliar Administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo diecinueve del Reglamento de Junta Directiva se dio un tiempo de espera de cuatro minutos a efecto de conformar el quórum de Ley requerido para iniciar la sesión programada para las ocho horas treinta minutos.

Asuntos por conocer en la presente sesión

1. Oficio ANEP sobre publicaciones en CR.HOY sobre el INVU.
2. Tarifas de Urbanismo año 2025. [Atención acuerdo Sesión N°6554, Art. II, Inc. 4\) Punto b\) del 10-11-2022.](#)
3. Nueva finalidad CREDINVU.
4. Informe Anual Sobre Vulnerabilidad Eléctrica. [Atención acuerdo #9 Sesión N°6611, Art. V, Inc. 1\), del 26-10-2023.](#)

Sra. Presidente Madrigal Garro: Bueno, buenos días, damos inicio a la Sesión Extraordinaria 023-2025 al ser las 8:34 de la mañana, viernes 3 de octubre, modalidad virtual. Estamos presentes doña Alicia Borja, don Rodolfo Freer, don Juan Carlos Sanabria, don Virgilio Calvo, don Álvaro Guillén, doña María Fernanda Durán, mi persona, Gabriela Madrigal, y nos acompañan de la Administración don Cristian Solano, don Marco Hidalgo y las compañeras de la Secretaría, quienes nos acompañan, y acompañan también en la sesión el asesor de Presidencia, Daniel Sequeira, y la asesora legal de la Junta Directiva, Diana Araya, por lo cual vamos a hablar con un Artículo Único en este caso.

ARTÍCULO ÚNICO

1. Oficio ANEP sobre publicaciones en CR.HOY sobre el INVU

Se conoce oficio **sin número**, de fecha 27 de febrero de 2025, mediante el cual la Junta Directiva de la Seccional ANEP-INVU indica que desde el mes de diciembre de 2024 el medio de comunicación CR.HOY viene publicando noticias sobre la Institución, las cuales detalla en dicha nota, y por eso acuden a la Junta Directiva

1 del Instituto con el propósito de que “se tomen medidas correctivas y así evitar que
2 se siga afectando la imagen del Instituto”, según documento que queda formando
3 parte de los antecedentes del acta.

4 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Vamos a dar inicio con el oficio de ANEP sobre
5 las publicaciones en el medio oficial CR.HOY, sobre la situación del INVU y los
6 créditos. No sé si algún señor Director quiere comentar al respecto. No los estoy
7 viendo, entonces agradezco que si me pueden abrir el micrófono e indicarme.

8 **Directivo Calvo González:** No señora.

9 **Directiva Borja Rodríguez:** Sí, yo desearía conversar un segundito sobre ese
10 tema.

11 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Adelante, doña Alicia, por favor.

12 **Directiva Borja Rodríguez:** Bueno, la primera idea es más bien instruir a la
13 Presidencia Ejecutiva para que elabore un borrador de respuesta y se pueda
14 presentar acá, en conjunto con la Asesora Legal de Junta Directiva. Eso en primer
15 lugar.

16 En segundo lugar, hay varios aspectos que se comentan por parte de la ANEP, de
17 la Seccional de la ANEP, que hemos avanzado. Tal vez tengo que ser clara que
18 no en la forma en que uno desea, pero sabiendo de cómo son los tiempos en la
19 administración pública, pero sí creo que se puede dar respuesta sobre algunos
20 avances que tenemos sobre eso.

21 Y en tercer... el tercero, también desearía, dada que eso se recibió el 27 de
22 febrero de este año y hasta ahora le estamos dando respuesta, pues sí me
23 gustaría que la Licenciada Diana Araya, de conformidad con la Ley General de la
24 Administración Pública, pues le manifieste y aclare a la ANEP que, debido a que
25 no existía el quórum estructural, no era posible sesionar ni darle respuesta en el
26 tiempo debido. Eso es básicamente el tema.

27 Ahora bien, con respecto... No sé si tendría alguna duda. Yo sé, doña Gabriela,
28 que usted viene llegando y que en muy poco tiempo, como corresponde, ha
29 venido asumiendo, correcto, el conocimiento de todos los temas INVU, podríamos

1 también darle a la Licenciada Diana algunos comentarios para efectos de darle
2 respuesta como se debe a la Seccional de la ANEP.

3 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias doña Alicia.

4 Don Álvaro, en ese tema, antes de dar respuesta, adelante.

5 **Directivo Guillén Mora:** Sí, gracias. Bueno, igualmente, los temas que se
6 discuten ahí en la nota pues no dejan de ser preocupantes y los hemos tratado en
7 varias Juntas Directivas. El tema de la morosidad vea que hace pocos días nos
8 presentaron otra vez y ellos insisten que es que la Contraloría está haciendo mal
9 los cálculos, entonces que todo está mejor, pero no, el endeudamiento... eh, la
10 morosidad es bastante alta, ¿verdad?, y yo he enfatizado que el monto por... que
11 se ha ido ya a crédito... eh, a cobro judicial, es alto, si bien es posiblemente
12 recuperable, pero va a tardar demasiado tiempo y además no nos interesa tanto
13 tener bienes, porque también generan una serie de gastos. Entonces hay que
14 tener mucho cuidado también, no solo ahí, porque a todo se le está haciendo
15 respuesta, ¿verdad?, o sea, en todo hemos actuado, pero todo lo que dicen ahí
16 del cumplimiento de las Normas NICS es una realidad; préstamos que no se están
17 cobrando, que son estudios que se han realizado, o sea, todo eso es cierto, la
18 pérdida de libros, que ellos también, ya todo se sabe, y lo que no se sabe no se
19 cuenta a veces en los medios de comunicación, pero me parece que hay que
20 tener bastante cuidado en la respuesta, porque ellos piden más adelante que qué
21 medidas se están tomando. En todo se están tomando medidas y esa podría ser la
22 forma tranquila de responder, pero no habría que olvidar que esos temas nosotros
23 los hemos tratado, pero que muchas veces, como el caso de las Normas NICS, se
24 nos ha dicho que vamos súper bien, cuando no es del todo cierto, entonces lo que
25 hemos conversado varias veces, si la Administración a nosotros nos da una
26 versión que no es del todo cierta, pues de alguna manera hay una desinformación
27 hacia la Junta Directiva y nuestra toma de decisiones puede estar equivocada, no
28 por nosotros, sino por la base de información, que no es del todo correcta. Si
29 queremos verlo todo muy a la buena y que todo se está haciendo y que algún día
30 lo vamos a conseguir, pues entonces esa no debe ser la posición, la posición debe

1 ser más que crítica, y nosotros hemos sido críticos en todos estos temas que aquí
2 se están tocando. La desaparición de los libros, que nos lo hicieron saber hasta el
3 2024, que data del 2018 o antes, eso para nosotros como Junta Directiva es
4 imposible saberlo porque no estamos en ese día a día, deberían haberlo
5 denunciado los responsables correspondientes y en su momento la Junta Directiva
6 tomar acciones. Tomó acciones una Junta Directiva haciendo una publicación en
7 el 2018, pero del 2018 al 2019 no se había hecho nada más, y eso para mí es
8 bastante grave, entonces sí creo que hay que tener en esa respuesta una muy
9 buena formulación para que no vaya a haber malos entendidos y que la Junta
10 Directiva también, de alguna manera, pueda en esa nota que está recomendando
11 Alicia, verse que hemos querido actuar, pero si no nos dejan actuar es imposible
12 que una Junta Directiva pueda tomar esos pormenores en una toma de decisiones
13 tan profundos, si no los conocemos. Gracias.

14 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias, don Álvaro.

15 ¿Alguien más quiere hacer uso de la palabra?

16 Ok, en este caso, doña Alicia, yo le agradezco a usted la sugerencia y el voto de
17 confianza, pero yo creo que es consideración de la suscrita que no debe ser la
18 Presidencia Ejecutiva y en este caso la Junta Directiva quien responda la nota,
19 ¿verdad?, en caso de atender la nota, yo sé que está dirigida a doña Ángela Mata,
20 pero yo considero que el correcto proceder es trasladarlo a la Gerencia General,
21 quién es el que debe desmentir o aclarar la información consultada por parte de
22 ANEP, para eso está la Gerencia General, que es el que lleva y atiende este tipo
23 de temas. Entonces mi propuesta sería trasladarlo a la Gerencia General, que sea
24 la Gerencia General quién atienda este oficio, con copia a esta Junta Directiva y a
25 la Presidencia Ejecutiva. No sé si lo llevan a bien. Y me gustaría tal vez, Marco,
26 alguna información al respecto, si en algún momento la Gerencia se manifestó
27 ante este hecho. ¿O no se ha atendido desde la Gerencia?

28 **Lic. Hidalgo Zúñiga:** La carta de ANEP no va dirigida a la Gerencia, ¿verdad?,
29 entonces no, nosotros... bueno, de todos esos puntos en realidad se ha dado y se
30 ha mantenido informada a la Junta. Yo comprendo que haya dudas en cuanto

1 algunos de los... de las informaciones que se han presentado ante el órgano
2 colegiado, pero para eso tenemos Auditorías Externas y otros procedimientos,
3 para... (ininteligible) ...las mismas limitaciones en el área de Finanzas como en
4 otras áreas para atender muchos de los procesos y eso es tiempo que nos
5 consume, ¿verdad?, judicial, etcétera, etcétera. El informe de morosidad,
6 aclaremos que es uno que había hecho la Auditoría a diciembre del 2023, que se
7 presentó, creo que a principios de este año, entonces eso, lo que se publicó,
8 también es información desactualizada, que también lo que se ha presentado... la
9 semana pasada se presentaron los Estados Financieros, se presentó la
10 morosidad, y esa es la información que tenemos en registros y en libros, pero
11 entiendo que haya dudas en cuanto a los valores. No vamos a tener, ¿verdad?, no
12 dependemos solo... para cumplir con las NICS no dependemos únicamente de los
13 temas contables, sino, por ejemplo, terrenos y la valoración que hacen desde
14 UFIBI con las limitaciones que tienen para poder tener toda la información al día.
15 Entonces ese tipo de cosas nos restan en capacidad, digamos, para tener
16 actualizado mucho de lo que demanda la normativa, pero se está trabajando
17 efectivamente en atender todos los procesos, pero sí, con mucho gusto
18 contestamos la nota de ANEP y los... (ininteligible).

19 Al ser las 8:43 a.m. abandona temporalmente la sesión la Licda. Araya Rodríguez.

20 **Directivo Sanabria Murillo:** Creo que está en silencio o no le escucho yo.

21 **Directiva Borja Rodríguez:** No, no se le escucha, doña Gabriela, pero tampoco
22 se ve *muteada*. Gracias.

23 **Directivo Guillén Mora:** No la veo ahorita.

24 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ¿Ya me escuchan?

25 **Directivo Guillén Mora:** Ahora sí.

26 **Directiva Borja Rodríguez:** Ahora sí.

27 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ¿Ahora sí? Ok. Perdón, lo que decía, Marco, sí,
28 yo creo que si bien es cierto la información que usted indica no es... o sea, lo que
29 está publicado en la nota o lo que se ha... o las dudas que han surgido no es
30 correcto, ...

1 Al ser las 8:43 a.m. se une nuevamente a la sesión la Licda. Araya Rodríguez.

2 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ...con más razón debemos atender la nota.
3 Pienso yo que con más razón entonces debemos atender la nota con información
4 correcta, atender la consulta de ANEP, ya sea desmintiendo o comprobando que
5 la información publicada en la nota del CR.HOY no fue acertada o está
6 desactualizada, para poder atender no solo el oficio de ANEP, de la Seccional,
7 darle respuesta a la Seccional, tener un soporte de base en caso de una segunda
8 nota por parte del medio de comunicación, y tercero, ... (ininteligible) ... en las
9 dudas o consultas que los dos directores manifestaron, y que estoy segura son las
10 mismas que tienen el resto de Directores y mi persona, entonces yo creo que con
11 más respaldo debería emitirse la nota de parte de la Gerencia General. Y tomando
12 un poco en cuenta el comentario que vos hiciste con respecto... y me disculpo don
13 Henry, buenos días, no lo mencioné a usted como parte de las personas
14 presentes, no sé si también la Auditoría Interna debería hacer entonces un oficio
15 indicando la postura con respecto a eso, entonces que podamos atender la nota
16 tanto con el informe de la Gerencia General y un oficio de parte de la Auditoría
17 Interna al respecto. Sería, yo creo, la posición, si lo llevan a bien los señores
18 Directores.

19 Voy a... entonces en este caso, Xinia, voy a cambiar el acuerdo, ¿verdad?, ...

20 **Directiva Borja Rodríguez:** Perdón, doña Gabriela. Doña Gabriela...

21 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ¿Sí?

22 **Directiva Borja Rodríguez:** Han pedido la palabra, primero don Henry y luego
23 don Álvaro, entonces...

24 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Perdón, no los había visto.

25 **Directiva Borja Rodríguez:** Ajá.

26 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Gracias doña Alicia.

27 **Directiva Borja Rodríguez:** Con gusto.

28 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Don Henry, adelante.

29 **Lic. Arley Pérez:** Sí, tal vez darle la palabra primero a don Álvaro para tomar un
30 poquito de agua. Gracias.

1 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Don Álvaro.

2 **Directivo Guillén Mora:** Listo, muchas gracias. Sí, nada más, es que, en serio,
3 vieran que yo últimamente me estoy como perdiendo. La nota de ANEP no habla
4 de lo que ha dicho la Auditoría para CR o el informe de la Auditoría en su
5 momento de la morosidad, entonces no confundamos, no confundamos los temas,
6 porque entonces es muy difícil, es que tenemos que estar posicionados en la
7 realidad. La nota de la ANEP habla del informe de la Contraloría, y ahí hay que
8 tener mucho cuidado en cómo responder ese informe. La respuesta fácil de la
9 semana antepasada, si mal no recuerdo, es que la base, con la que hizo la
10 Contraloría eso, está falseada o está equivocada, entonces siempre nosotros
11 somos los que estamos bien y todo el resto del universo es el que está
12 equivocado, entonces hay que tener, me parece a mí, mucha calma. Si hay cosas
13 que no están bien, lo cortés no quita lo valiente, dice el viejo dicho, ¿verdad?, si
14 estamos atrasados en algo, y bueno, y lo demuestra el estudio de la NICS en el
15 informe que nos iban a presentar ayer, que seguimos atrasados, había un
16 cronograma que se tenía que acabar a febrero del 2025, si mal no recuerdo, y ahí
17 se... (ininteligible) ...el 100%, entonces, si estamos atrasados, ¿qué podemos
18 hacer?, no podemos achacarle solo a la parte de los terrenos. No, el asunto es
19 que hemos venido atrasados, eso no era de un mes o dos meses o el último año,
20 hemos venido atrasados muchos años. Que se ha mejorado, se ha mejorado, en
21 el caso de la NICS, pero aún falta. Entonces poner a decir cosas: *que por ABC*
22 *motivos no hemos podido*, siguen siendo paliativos o justificaciones de por qué no
23 estamos haciendo bien las cosas, entonces tengamos nada más cuidado de,
24 como dice Gabriela, de no ponernos para que nos den otra nota con: *Mire, pero es*
25 *que tal y tal cosa*, o sea, yo pienso que aquí no ganamos tratando de seguir
26 viendo la realidad u otra realidad que nos favorezca cuando todos los demás... o
27 hay antecedentes que nos dicen que las cosas no son así, por eso yo llamaría a
28 que tengamos mucho cuidado con la respuesta. Puede ser un medio no tan
29 importante o lo que sea, pero es rendición de cuentas al final el tema, ¿verdad?, lo
30 que necesitamos, y repito, insisto, la Junta Directiva sí ha estado muy preocupada

1 en todos estos temas de morosidad, de cobros, de instituciones que no se les
2 hace, y siempre nos salen diciendo alguna razón por la cual no se pudo hacer,
3 pero eso se tuvo que haber corregido a tiempo, y la Junta Directiva también ha
4 insistido que cuando las cosas no están saliendo bien, ¿dónde se piden los planes
5 remediales desde el punto de vista de control gerencial?, y si no se piden y no se
6 hacen, vamos a seguir haciendo lo mismo, y eso que estamos haciendo a veces
7 no es lo óptimo.

8 Entonces, sí tengamos mucho cuidado con el tipo, pido yo, en general, ¿verdad?,
9 si se delega, que seamos objetivos y que no tratemos de tapar el sol con un dedo
10 si no se puede, dado que puede haber antecedentes. Y si vamos a desmentir a la
11 Contraloría, como se nos dijo en la sesión en que nos presentaron la morosidad,
12 que los datos estaban equivocados de la Contraloría, bueno, tengamos cuidado
13 también. Si técnicamente lo pueden demostrar, pero nadie ha contestado desde la
14 administración a la Contraloría que se han equivocado, hasta donde nosotros
15 tenemos entendido, entonces tengamos esa prudencia con las respuestas, no por
16 el medio, esto y lo otro, por el... la rendición de cuentas, que es lo importante que
17 tenemos que dar también. Muchas gracias.

18 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Gracias don Álvaro.

19 Don Henry, adelante.

20 **Lic. Arley Pérez:** Gracias doña Gabriela.

21 Buenos días a todas y todos. Vamos a ver, aquí hay muchos puntos importantes,
22 logré tomar nota de algunos. Concuerdo plenamente con lo que dice don Álvaro,
23 es así, es así la situación, vamos a ver, es una información un poquito añeja del
24 tema de CR.HOY, yo me tomé la tarea de volver a leer la documentación que
25 publicó CR.HOY, lo que publicó la Contraloría General de la República, y
26 prácticamente ellos toman de algunos informes de la Auditoría mucho de lo que se
27 dice y es prácticamente copiar y pegar lo que es el informe de Auditoría, así que
28 tal vez le aclaro a don Marco que no es un informe desactualizado, no es un
29 informe del 2023, es un informe de final del año 2024, y que las situaciones que
30 dice ese informe de crédito de la Auditoría es contundente, lo que dice la

1 Contraloría también es cierto y para eso la Contraloría General de la República le
2 brinda a la Administración una conferencia de resultados en la que la
3 Administración Activa, si no está de acuerdo, le da su manifestación a la
4 Contraloría, entonces como muy bien lo dice don Álvaro, me gustaría que se
5 desmintiera el informe de la Auditoría, que fue aceptado por la Administración, y
6 que se desmintiera el informe de la Auditoría Interna.

7 En cuanto a la nota de Auditoría, con todo respeto, la Auditoría no va a emitir
8 ninguna nota, ya están emitidos los informes dirigidos inclusive a la Junta
9 Directiva, tanto el de estados financieros, tanto el de cobros, y ustedes me han
10 escuchado en muchas oportunidades conversar sobre el tema de estados
11 financieros, que incluso ya canso de decir siempre lo mismo. Hace poco mandé
12 una advertencia sobre brechas porque la Administración Activa no está
13 cumpliendo con las brechas, no está informando a la Junta Directiva cuál es la
14 totalidad de las brechas, cómo estamos, y eso es un tema muy crítico. El tema de
15 cumplimiento de NICSP no puede enfocarse simplemente a ver lo que hay a nivel
16 de sistema, tiene que ser una gestión transparente, completa, integra, de los
17 estados financieros, entonces desde mi punto de vista el informe de la Contraloría
18 más bien podríamos decir que se quedó un poquito corto, el informe de la
19 Auditoría es más contundente, pudimos ver temas, pudimos ver que hay pérdidas
20 a nivel institucional, verdad, debidamente documentadas por inacción, en la que a
21 la vuelta de 10 años la única gestión que se hizo a nivel de gestión por parte de
22 los clientes fue la solicitud de prescripción, en la que ya se lleva una cantidad
23 importante de millones perdidos, ¿verdad?, que es un tema, como lo dice don
24 Álvaro, de rendición de cuentas. Entonces lo que dice CR.HOY, que podrá ser un
25 medio como lo indican ustedes, pero lo que dice CR.HOY es correcto en la
26 mayoría de los temas, lo que dice la Contraloría es correcto, lo que dice la
27 Auditoría es contundente y aceptado en conferencia de resultados por la
28 Administración Activa, publicado en la página web institucional, entonces son
29 situaciones muy contundentes.

Ahora bien, ¿qué es la parte también importante?, y lo he insistido en muchas sesiones estando doña Gabriela y antes de que ella estuviera, si no hay un sistema de control interno no podemos construir nada, tiene que haber una integración del sistema de control interno, entonces vean que al no haber un sistema de control interno, y revisen por favor el artículo 10 de la Ley de Control Interno, que es responsabilidad del máximo jerarca y titulares subordinados establecer, mantener y documentar un Sistema de Control Interno íntegro y razonable, es donde podemos ampliar eso, y vean que hasta ahora se está trabajando en una contratación de procesos que concluirá el otro año, al igual que el SEVRI, al igual que muchos temas que ya desde hace muchos años debieron haber estado listos. No hay una contabilidad que nos de la realidad de las cosas, máxime que los libros están perdidos, y como muy bien lo ha dicho don Álvaro en otras sesiones, se pierde la trazabilidad, y eso es totalmente cierto, entonces dejo instancia que no hay un Sistema de Control Interno y así lo dejé ver en el informe anual de gestión del año 2024, que vio la Junta Directiva en este 2025, entonces ese es un tema de mayor importancia y hay que darle el respaldo de lo correspondiente. Y lo que se indica y total... y tal vez don Marco, discúlpeme, pero no concuerdo con lo que usted indica y le aclaro que es un informe de cobros de la Auditoría de finales del 2024 y todo lo que dice ahí sobre incumplimientos, falta de políticas, operaciones prescritas, es realidad, y como les digo, más bien la Contraloría se quedó corta en el análisis. Y reitero, la Auditoría no va a enviar ningún documento. Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias, don Henry.

¿Hay alguien más que quiera aportar algo? ¿No? Ok. Entonces yo creo que el tema ya está suficientemente discutido y vamos a proceder como lo indiqué. En el caso se toma en cuenta la manifestación de don Henry, entonces en este caso no solamente se va a dar por conocido el oficio, no solamente se va a dar por conocido y archivar, no señores, se va a dar por conocido el oficio remitido por la Seccional de ANEP al INVU, con fecha del 27 de febrero del 2025, relacionado con las publicaciones de CR.HOY sobre el INVU, y se va a solicitar el traslado a la

Gerencia General que remita un informe para que entonces así esta Presidencia Ejecutiva pueda dar respuesta a dicho oficio. Someto a aprobación.

Directiva Borja Rodríguez: Disculpe que la interrumpa doña Gabriela.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿Sí?

Directiva Borja Rodríguez: Es importante ponerle un plazo. Poner un plazo para la presentación del informe.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Plazo de Ley, 10 días hábiles. Plazo de Ley, 10 días hábiles.

Directiva Borja Rodríguez: No, pero el plazo a don Marco. Una cosa es el plazo que tenemos nosotros a ANEP.

Sra. Presidente Madrigal Garro: No, doña Alicia, Marco tiene 10 días hábiles para responder, ...

Directiva Borja Rodríguez: Ok.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ...es lo que indica la Ley, entonces 10 días hábiles es suficiente para que Marco pueda remitir el informe.

Directiva Borja Rodríguez: Sí, lo que pasa es que nos estaríamos pasando de los 10 días para responderle al oficio de la ANEP, es lo que quería comentarle.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Bueno, ya está más que pasado, ¿verdad?, ya está más que pasado y se entiende la situación, entonces yo creo que, en este caso, tomando en consideración su aporte, doña Alicia, podrían ser 5 días, para que nos dé 5 días a nosotros también para responder.

Directiva Borja Rodríguez: Correcto, sobre todo porque yo considero que es a partir de hoy, que se tiene conocimiento del oficio de manera oficial, que empiece a correr los 10 días para poder darle a la ANEP, pero igual podemos señalar ese plazo, ya que son cosas que conoce muy bien la Administración y la Gerencia.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok. Perfecto. Muchas gracias. Entonces vuelvo a leer tomando en cuenta el aporte de doña Alicia. Se somete a votación la propuesta de acuerdo...

Directiva Borja Rodríguez: Disculpe doña Gabriela, ...

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿Sí?

1 **Directiva Borja Rodríguez:** ...don Marco levantó la mano.

2 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Perdón, es que no lo estoy viendo. Necesito que
3 me hablen. Abran el micrófono y me hablan porque no los estoy viendo.
4 Adelante Marco.

5 **Lic. Hidalgo Zúñiga:** Ok. No, nada más que ese acuerdo se puede mandar a la
6 ANEP para que sepan cuál es la gestión que ha hecho la Junta Directiva, si lo
7 tienen a bien, entonces no afectaría, ¿verdad?, ya se le está dando respuesta en
8 el tiempo y se descarga en la Administración la respuesta, ellos saben cuánto
9 tienen que... o sea, cuál es la gestión que ha hecho la Junta Directiva y qué nos
10 corresponde a nosotros desde la Administración. Es una valoración para que la
11 tomen ahí.

12 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Sí, en este caso vos harías la respuesta, pero el
13 oficio fue dirigido a nosotros, entonces nosotros somos los que vamos a contestar
14 con base al informe que vos vas a hacer, entonces eso es lo que se le va a
15 mandar a decir a la ANEP.

16 **Lic. Hidalgo Zúñiga:** No, de acuerdo, pero lo que digo es que puede...

17 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Sí, correcto eso es lo que se le va a mandar a
18 decir a ANEP.

19 **Lic. Hidalgo Zúñiga:** Se le puede copiar a ANEP también.

20 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ok, entonces vuelvo. ¿Ya no hay más
21 palabras? Voy a quitar la visión de los miembros. Se somete a votación la
22 propuesta de acuerdo: dar por conocido el oficio remitido por la Seccional a ANEP-
23 INVU, de fecha del 27 de febrero del 2025, relacionado con las publicaciones en
24 CR.HOY sobre el INVU. Se solicita el traslado a la Gerencia General para que
25 remita un informe para poder dar respuesta a dicho oficio por parte de la
26 Presidencia Ejecutiva, lo anterior, en un plazo de 5 días hábiles. Someto a
27 aprobación dicho acuerdo. 7 votos a favor. 7 votos a favor, en firme dicho acuerdo.
28 (De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 7 votos a favor,
29 la Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO N°1**)

30

ACUERDO N°1

Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, MSc. Virgilio Calvo González, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Dar por conocido el oficio remitido por la Seccional ANEP-INVU, de fecha 27 de febrero de 2025, relacionado con las publicaciones en CR.HOY sobre el INVU. Se solicita el traslado a la Gerencia General para que remita un informe para poder dar respuesta a dicho oficio por parte de la Presidencia Ejecutiva. Plazo: 5 días hábiles. **ACUERDO FIRME**

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias. Pasamos al tema número dos, Tarifas de Urbanismo del año 2025. Entonces vamos a pedirle a las compañeras que por favor ingresen a Hilda y a Bryans para que expongan el tema.

Sra. Laura Sáenz: Sí señora, ya están ingresando.

2. Tarifas de Urbanismo año 2025. *Atención acuerdo Sesión N°6554, Art. II, Inc. 4) Punto b) del 10-11-2022*

Se conoce Guía GG-310-2025, de fecha 17 de julio de 2025, Informe DU-187-07-2025, Presentación, y Anexos, mediante los cuales la Gerencia General somete a consideración de la Junta Directiva la propuesta de tarifas para los servicios que brinda el Departamento de Urbanismo para el año 2025, según documentos que quedan formando parte de los antecedentes del acta.

[Al ser las 9:00 a.m. se unen a la sesión virtual la Geóg. Hilda Carvajal Bonilla, Jefe del Departamento de Urbanismo, y el Lic. Bryans Centeno Hernández, Jefe del Departamento Administrativo Financiero.]

Geóg. Carvajal Bonilla: Muy buenos días a todos y todas. ¿Me escuchan?

Directivo Sanabria Murillo: Buenos días. Perfecto, sí.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí señora. Buenos días, Hilda.

Geóg. Carvajal Bonilla: Buenos días, muchísimas gracias, gusto en saludarles. Voy a tratar de proyectar, estoy hoy acá en el INVU, pero voy a tratar de proyectar la presentación.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Hilda, 15 minutos.

Geóg. Carvajal Bonilla: Sí señora.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Me indicas.

Geóg. Carvajal Bonilla: Sí señora. Por favor me informan, si ya la están visualizando.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, ya la estamos viendo. Adelante.

Geóg. Carvajal Bonilla: De acuerdo. Gracias.

Buenos días, el tema que les traemos el día de hoy, don Bryans y mi persona, es la propuesta de tarifas para los servicios del Departamento de Urbanismo para el periodo 2025, y las consideraciones que se tienen para el cálculo de tarifas es principalmente que el DAF, con el apoyo de don Bryans Centeno, aportó la información correspondiente al costo de los servicios de apoyo y los correspondientes al Departamento de Urbanismo, excluyendo al SAP; también se realizó un avalúo del edificio, que fue realizado en diciembre del 2024, en cuanto al costo del alquiler del edificio; se tomó en cuenta la cantidad de trámites ingresados para Fiscalización y la Unidad de Criterios Técnicos Operativos para el 2024; se le solicitó a la UTH el suministro del monto por remuneraciones por colaborador, tanto de la Dirección como del Departamento y las Unidades; y para esta proyección del 2025 también se incluyó la creación de plazas nuevas en la Unidad de Fiscalización. Aunado a esto, en esta propuesta nosotros traemos, a parte del cálculo de las tarifas, una reforma reglamentaria al artículo 3 del Reglamento de Tarifas, la propuesta del cobro por reproceso a partir del tercer reingreso en Urbanismo con respecto a los proyectos de fiscalización; y a su vez, como último punto, también traemos una propuesta del cálculo automático de las tarifas a través de un modelo de indexación utilizando el índice de salarios mínimos del Banco Central.

1 Le voy a dar en este espacio la palabra a don Bryans para que él nos pueda
2 explicar un poco cuál fue la colaboración en el cálculo que ellos realizaron con
3 respecto a los servicios de apoyo. Don Bryans.

4 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, buenos días. Muchas gracias. Ahí cualquier cosa
5 me disculpa un poco la voz, que estoy un poco afectado. Vamos a ver, bueno,
6 lamentablemente a nivel del DAF pues digamos que no teníamos un ejercicio, un
7 ejercicio estadístico, digamos, histórico, que lógicamente permitiera hacer esa
8 distribución de los costos de apoyo hacia Urbanismo, sin embargo, estuvimos
9 trabajando varios escenarios y al final optamos con el que nos parecía tal vez más
10 idóneo o un poco más a la realidad del INVU en el sentido, digamos, de lo que
11 representa, por así decirlo, Urbanismo a nivel del presupuesto del INVU total y
12 cuál es la ejecución o cuál fue el monto ejecutado, por ejemplo, de la unidad de
13 apoyo para el 2024, y con base en ese porcentaje, aplicarlo a lo que representa
14 Urbanismo a nivel de INVU. Evidentemente no va a ser un porcentaje muy alto lo
15 que las unidades de apoyo le aportan a Urbanismo, y consideramos que es un
16 monto o un porcentaje que por lo menos se acerca a la realidad de lo que podría
17 ser un ejercicio estadístico que se podría preparar, pero requeriría una serie de
18 elementos importantes y mucho tiempo como para recopilar esa información,
19 básicamente orientado, como le digo, a cuánto representa Urbanismo del
20 presupuesto total del INVU, a cuánto ejecutó las unidades de apoyo, y ese
21 porcentaje se le aplicó a lo que representa el INVU a nivel total. Básicamente el
22 escenario que utilizamos.

23 **Geóg. Carvajal Bonilla:** Gracias don Bryans.

24 La presentación tiene 29 diapositivas. No voy a hacer énfasis en todas por temas
25 de tiempo, por lo tanto, a nivel de contextualización, lo que ustedes están viendo
26 en la pantalla son los servicios del Departamento de Urbanismo a los cuales se les
27 tiene que aplicar el cálculo de Tarifas de Urbanismo. También esta es la fórmula
28 que estima el Reglamento de Tarifas aprobado, que está también aprobado por la
29 Contraloría General de la República, y la fórmula que ustedes ven acá se aplica
30 estándar para todas las tarifas:

- 1 • Costos directos, que es básicamente la mano de obra, cuánto corresponde
- 2 en monto salarial con respecto al porcentaje que representa mi trabajo
- 3 como la función del profesional responsable en la tarea.
- 4 • Los costos indirectos, que es lo que calculó también don Bryans.
- 5 • Servicios materiales y suministros.
- 6 • Y el costo del edificio en el cual se actualizó el avalúo.
- 7 • Entre el total de ingresos del periodo.

8 Como les dije, esto se aplica a todos los servicios y se hace toda la estimación de
9 la mano de obra a través de un porcentaje asignado y se hace una distribución de
10 cuánto representa ese monto. Eso era lo que estaba explicando ahora don Bryans.
11 A manera de resumen, para todas las Unidades de Fiscalización las tarifas se
12 mantienen tal cual están a la fecha, la única variación que nosotros traemos ahora
13 es en este sentido: la primera es que en el ejercicio también, y a raíz de todos los
14 comentarios que ustedes, los señores Directores, nos han realizado en la mejora
15 del servicio en la Unidad de Fiscalización y la cantidad de trámites que se reciben,
16 se incluyó dentro del cálculo una plaza de Profesional Asistente en Fiscalización,
17 con un salario global que estaría... ya está dentro de todos los cálculos. De igual
18 manera, incluyendo esa plaza, las tarifas permanecen sin variación para la Unidad
19 de Fiscalización.

20 Ahora, ¿cuál es el elemento también importante acá? Voy a avanzar en este punto
21 del ejercicio porque en el 2024, para la Unidad de Fiscalización, una de las cosas
22 más importantes es que ingresaron 1001 trámites, de los cuales únicamente se
23 percibió pago por 320 trámites. ¿Qué significa esto? Que 681 trámites que
24 ingresan 3 veces, 4 veces, más de 7 veces, no estamos percibiendo ningún
25 ingreso económico por estos servicios, entonces, a raíz de esta situación, que es
26 en el tiempo, pero que también se analizó en esta propuesta de tarifas a fondo,
27 nosotros hicimos un análisis, -aquí lo pueden ver en el gráfico-, de cuántas veces
28 de esos proyectos se aprueban en primera revisión, ¿verdad?, de 244 solo 7 se
29 aprueban. En la segunda 322, 156. Y a partir de la tercera...

30 **Directivo Freer Campos:** Perdón.

1 **Geóg. Carvajal Bonilla:** ¿Sí?

2 **Directivo Freer Campos:** Yo no sé si las dudas ahorita o al final ¿Doña Gabriela?

3 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Al final, mejor, para no cortarle el tiempo a Hilda
4 que lleva.

5 **Directivo Freer Campos:** Ok. Ok.

6 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Vaya apuntándomelas ahí, nada más.

7 **Geóg. Carvajal Bonilla:** Gracias. Sí, y tenemos el reingreso, más de tercera vez
8 en INVU, ¿verdad?, que no es lo mismo el reingreso en el CFIA, y como ven, de
9 esos trámites el 99.30% de los proyectos son tramitados en más de una ocasión y
10 las principales cosas que nosotros vemos de elementos de rechazo son:

- 11 • la falta de documentos o ingreso erróneo;
- 12 • el ingreso de documentos no vigentes, es decir, que ya están vencidos;
- 13 • incumplimiento en los parámetros de altura, densidades, coberturas y
14 retiros;
- 15 • falta o mala presentación de láminas condominales;
- 16 • omisión o invasión de áreas de protección y servidumbres;
- 17 • y presentación incompleta de tablas de áreas,
- 18 • así como insuficiente cesión de áreas comunes:

19 O sea, son proyectos que son... (ininteligible) ...con responsables, y vean los
20 errores que tienen, y los acarrean a través de todas las etapas de revisión, por lo
21 tanto, esto nos genera muchísimos reprocesos a través del servicio.

22 Entonces, una propuesta que nosotros traemos al Reglamento, que la revisó
23 también nuestro Asesor Legal, es una modificación al artículo 3 del Reglamento de
24 Tarifas para poder incorporar un cobro por reproceso, en el cual se va a leer de la
25 siguiente manera: *“Las tarifas cobradas se cancelarán por única vez para cada
26 trámite, siempre y cuando el expediente cumpla con los requisitos establecidos y
27 no requiera devoluciones por subsanación. En caso de que el trámite deba ser
28 devuelto por incumplimiento, omisión o errores, y este sea reingresado con nuevas
29 observaciones, se aplicará una tarifa por concepto de reprocesamiento. Esta tarifa*

1 *no excederá el 100% de la tarifa original y se aplicará a partir a cada reingreso del*
2 *caso o proyecto, conforme lo apruebe la Junta Directiva.*

3 *Adicionalmente, la tarifa por concepto de reproceso no aplica a expedientes en*
4 *proceso de apelación o recursos jerárquicos. Los cobros se limitan a casos donde*
5 *el usuario reingresa voluntariamente el expediente con correcciones técnicas sin*
6 *haber apelado formalmente.”*

7 Y por supuesto esto, como implica un cambio normativo, también hicimos un
8 transitorio para la aplicación de ese cobro, en la cual sería a partir de la
9 aprobación de este Reglamento y por supuesto la debida publicación en La
10 Gaceta, y ya los trámites que estén ingresados anteriormente ¿verdad?, se les va
11 a mantener la tarifa única. Para ello no iría este ejercicio.

12 Aquí también podemos ver ya un poco más, que sería a partir de la tercera vez, -
13 en el cuadro abajo a su derecha-, se le cobraría un 25% que se mantiene estándar
14 hasta la décima vez o cada reingreso sería igual. Esto lo que nosotros buscamos
15 también pues es simplemente que nosotros sí percibamos un ingreso por todos
16 esos reprocesos que se generan, y a su vez, un mayor compromiso por parte de
17 todos los responsables en la manera de la presentación de los proyectos.

18 Voy a avanzar, también aquí se puede ver ¿verdad?, muy... cuánto llevamos
19 hasta la quinta vez y más de la sexta vez, como para poder tenerles un poquito
20 más de contexto en ese sentido. También, como les dije, voy a avanzar a la parte
21 de Criterios Técnicos y Operativos, que es donde en las tarifas sí vemos un
22 aumento en una única tarifa, que es el del cálculo del servicio por condición de uso
23 de suelo urbano, es un certificado que solo nosotros damos...

24 Hay una mano levantada, doña Gabriela, no sé si igual continúo.

25 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ¿Sí, María Fernanda?

26 **Directiva Durán Baltodano:** No, yo puedo esperar al final, era nada más como
27 para estar ahí en la fila.

28 **Geóg. Carvajal Bonilla:** Perfecto.

29 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** De acuerdo. Gracias.

30 **Geóg. Carvajal Bonilla:** Gracias.

1 Este certificado de uso de suelo urbano lo que hace es un estudio que dice que
2 solo lo realiza una ingeniera agrónoma, que es la que puede firmar, la única que
3 tenemos, y dice que una finca está dentro de un cuadrante urbano o en su área de
4 expansión. ¿Para qué efectos?, para que sea urbano puede haber un nivel de tala
5 para poder construir, entonces es un certificado que nosotros brindamos, solo lo
6 hace una persona, y las tarifas de nosotros están muy influenciadas por la parte
7 salarial y el porcentaje que nosotros utilizamos para ese servicio, por esto este es
8 el único monto, la única tarifa, que sufre una variación, pasando de 62150 colones
9 a 139000 colones por trámite. Las demás se mantienen invariables.

10 En este cuadro, -en el Cuadro 40-, estamos viendo a su lado izquierdo que todas
11 las tarifas del 2024 y 2025 se mantienen, a excepción de la última, que es la
12 Condición de Uso de Suelo Urbano. El Servicio de Acompañamiento y Planes
13 Reguladores se mantienen invariables, es el mismo costo, el mismo cálculo,
14 porque de igual manera todos los servicios están contemplados.

15 Y este que vemos, -el 41-, sería el Cuadro que estaríamos publicando en La
16 Gaceta, de ser aprobado esta recomendación y proyecto integral tarifario.

17 Y esto último es el último punto que les comentaba, que es la actualización
18 automática de las tarifas a través del modelo de indexación utilizando también el
19 Índice de Salarios Mínimos del Banco Central. Nuevamente, que esto está...
20 ¿verdad?, el mayor rubro es la mano de obra, ustedes lo pueden ver aquí en el
21 Cuadro #8, arriba, que lo volvimos a repetir, y por supuesto, si en este momento
22 está a 2.41, ¿verdad?, se le aplicará esto a la tarifa actual, haciendo una variación
23 automática. Eso sí, pusimos aquí arriba, subrayado, que se hará cada 3 años. Se
24 propone una revisión completa de las tarifas nuevamente haciendo avalúo del
25 edificio, costo de mano de obra, variación salarial, etcétera, ¿verdad?, cantidad de
26 personas, para poder justificar o analizar a fondo las tarifas para los servicios de
27 urbanismo. Entonces, como ven, lo que buscamos es el equilibrio financiero y la
28 recomendación de costos; la mejora en la calidad de los trámites, que ya ustedes
29 nos los habían pedido anteriormente; la reforma normativa para la eficiencia y la
30 transparencia de los trámites, tanto para INVU como para el externo; el resumen

1 de ajustes tarifarios, en el cual solamente una tarifa tiene variación; y la mejora en
2 los procesos internos y la gestión de los recursos.

3 Como recomendación final ante esta Junta Directiva se les solicita, también,
4 aprobar la propuesta tarifaria integral que incluimos en este momento y las
5 reformas también normativas planteadas para mejorar la calidad de los servicios.
6 De mi parte eso sería todo. Espero no haberme pasado del tiempo.

7 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** 14:40. Muy bien. Gracias, Hilda.

8 Ok, voy a proceder a darle la palabra a don Rodolfo y posteriormente a María
9 Fernanda y luego don Álvaro. Adelante Rodolfo.

10 **Directivo Freer Campos:** Muchas gracias. Bueno, yo no... desconozco cómo
11 funciona el APC por evidentes motivos, ¿verdad?, no tengo que hacer uso de él,
12 entonces desconozco cuáles son los requisitos de admisibilidad de un trámite para
13 que inicie, por lo que el comentario que hizo Hilda de que muchas veces se
14 revisan trámites enviados y que no se percibe absolutamente nada, ¿no hay un
15 pago por ingreso? Esa es mi pregunta, primero. Y lo otro, sí, creo que en alguna
16 ocasión lo comentamos, hace algún tiempo, que me enteré de un proyecto
17 enorme, multimillonario, que tenía que hacer un pago gigantesco, no sé cuántas
18 decenas de millones, y al INVU le tocaba así, una cosa minúscula, siendo la
19 entidad que lleva el peso de la revisión, siendo la entidad que en caso de demora
20 se ve mayormente criticada, entonces no sé si podemos de alguna manera
21 participar distinto en ese pago multimillonario que tienen que hacer los
22 desarrolladores, porque no sé, digamos, y voy a poner un ejemplo, de cien
23 millones que tenían que pagar al INVU, que para mí lleva el peso grande de la
24 labor, le tocaban dos millones, entonces como que no me llevaba, no me hacía
25 sentido del asunto, entonces no sé si me... Bueno, la primera, que me evacúes
26 esa duda de que si no hay un pago para ingresar al proceso, y la otra, de que si no
27 se puede revisar la forma en la que está estructurado ese pago en la APC para
28 que al INVU le toque una porción justa. Muchas gracias.

29 **Geóg. Carvajal Bonilla:** Con todo gusto. Nada más aclarando sus preguntas, don
30 Rodolfo, en efecto el INVU cobra las tarifas, para eso es que se realiza este

ejercicio, sin embargo, la fórmula, el procedimiento que tenemos es el aprobado, ¿verdad?, la fórmula que les comenté al inicio, que se aplica estándar para todos los servicios, donde el mayor, el rubro principal, es la mano de obra, es decir, cuánto nos atiende a nosotros en tiempo y en salario la atención de un servicio, entonces esto ya fue aprobado por la Contraloría. A manera de poder aumentar, ¿verdad?, es para esto que se hace el ejercicio, porque nuestros servicios tienen que ser autofinanciados, entonces en el ejercicio se está cubriendo y por eso no se está modificando.

Con la parte de requisitos, están debidamente publicados en nuestra página de acuerdo al trámite que usted desee realizar, y también a todo interesado se le hace saber cómo tiene que presentar sus trámites. También el cobro de las tarifas está asociado a la cantidad de unidades, como pueden ver aquí, de 2 a 6, de 7 a 25, hasta 301 en adelante, en el cual, como ustedes pueden ver, puede llegar a costar más de 6 millones de colones lo que tiene que pagar, hasta casi 80 millones de colones es lo que se percibe en un solo costo. Este es el punto, ¿verdad?, solo estamos percibiendo un único pago por proyectos que reingresan sucesivamente por pequeños errores, ...

Directivo Freer Campos: Ok.

Geóg. Carvajal Bonilla: ... ¿verdad?, inclusive con documentos ya vencidos, ellos sabiendo, como expertos que son en la materia, que tienen que entrar con disponibilidad de agua, con alineamientos, con láminas completas. Se les da asesoría, se les atiende personalmente en la oficina, y aun así hay proyectos que, como ustedes pudieron ver, hasta la sexta vez o más están siendo aprobados.

Directivo Freer Campos: Ok. Y otra consulta, vamos a ver, ¿el pago a nosotros se da por cantidad de unidades? ¿sí? ¿o cantidad de filiales?

Geóg. Carvajal Bonilla: Sí, eso es depende del servicio, ¿verdad?, eso es para condominios...

Directivo Freer Campos: Digamos, en revisión de planos, aprobación de proyectos, digamos.

Geóg. Carvajal Bonilla: Y conjuntos residenciales; para catastro individual es la cantidad de catastro que usted ingrese; para plano general de catastro es también por catastro general que usted ingrese; y para alineamiento también, ¿verdad?, si usted requiere 1, 2 o 3 alineamientos, es cobro único, pero para lo que son proyectos urbanísticos en estas tres modalidades se cobra según la cantidad de unidades y también se aplica para proyectos en Zona Marítimo Terrestre.

Directivo Freer Campos: Ok. Y consulta, y el pago, digamos, la tasación, que cuando se paga en el Colegio de Ingenieros, en el APC, es por valor, ¿verdad?

Geóg. Carvajal Bonilla: Sí señor.

Directivo Freer Campos: Digamos, estas unidades pueden tener un valor multimillonario, que a nosotros nos da igual que valga un millón de dólares a que valga un millón de colones la filial.

Geóg. Carvajal Bonilla: Pues nosotros lo que sí cobramos, como le...

Directivo Freer Campos: O sea, no es proporcional al valor. La pregunta es: ¿no es proporcional al valor del...?

Geóg. Carvajal Bonilla: ¿Al valor de la tierra, me dice usted? ...

Directivo Freer Campos: Ajá.

Geóg. Carvajal Bonilla: ... ¿o al valor de todo el proyecto?

Directivo Freer Campos: Sí, al valor del proyecto.

Geóg. Carvajal Bonilla: Se calcula así tal cual, ¿verdad?, a través de la cantidad de unidades y con la fórmula que vimos anteriormente, ¿verdad?, ahí no...

Directivo Freer Campos: Ahí a mí particularmente me gustaría que fuera proporcional porque al final de cuentas todos los dedos señalan al INVU, *que es el culpable de los atrasos*, entonces yo no sé si se podrá hacer algún tipo de revisión de esa tarifa. Entiendo que es la fórmula que está aprobada por la Contraloría, pero si el Colegio cobra una tarifa... (ininteligible) ...en el costo del proyecto, el INVU debería participar también igualmente en ese porcentaje que se cobra, ¿verdad?, me parece a mí, muy respetuosamente, aunque entiendo que existe una fórmula aprobada con la Contraloría y no sé si podrá realizarse algún tipo de gestión y demás para que sea más equitativo ese pago tarifario.

Geóg. Carvajal Bonilla: Sí, por eso, don Rodolfo, justamente es que estamos proponiendo en la tarifa el reingreso, para poder recuperar nosotros el impago por más del 90% de los trámites que reingresa más de una vez, sin golpear obviamente al sector, porque tampoco... ¿verdad?, tiene que haber un equilibrio...

Directivo Freer Campos: No es...

Geóg. Carvajal Bonilla: Tal vez yo no soy experta, don Bryans tal vez...

Directivo Freer Campos: Sí, no, no, no.

Geóg. Carvajal Bonilla: ...podría como abarcar un poco más la justificación, pero sí es por esta razón que usted está haciendo ver, correctamente, por lo cual hicimos todo ese ejercicio integral.

Directivo Freer Campos: No, no, y lo que yo pretendo no es que se suba la tarifa y que se golpee al sector, sino que participemos en un repartición más justa de la tajada que se le paga al proyecto en el APC, eso es básicamente es, que sea revisado y que sea equitativo a la labor tan titánica y complicada y responsable que tenemos que hacer en INVU de la revisión de los proyectos, porque... y también lo sé porque los desarrolladores siempre dicen: *el que atrasa es el INVU y el culpable de esto es el INVU y el que está... el que es un filtro es el INVU, el que es un cuello de botella es el INVU*, entonces por eso me parece a mí que para este mejorar el servicio se requieren mayores ingresos, y por tanto, participar en una parte más importante de esa tajada, que es lo que está cobrando en APC. Vamos a ver cómo hacemos. Muchas gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias, Rodolfo. Sí, yo concuerdo con usted, pero ese es un debate que hay que ir a echarse el pulso al CFIA definitivamente, ¿verdad?, porque es exactamente igual lo que conlleva en costos cuando uno tasa un proyecto, lo que se le paga del costo de tasación de un proyecto de construcción versus lo que ingresa, que es el 1% con respecto a la tasa. Es desequilibrado, yo concuerdo con usted, ...

Directivo Freer Campos: Totalmente.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ...siempre lo he manifestado. Aquí lo que tenemos que buscar, como bien lo indicó Hilda, es poder equilibrar las finanzas

nuestras versus el trabajo que realiza el equipo, que realmente es un trabajo tedioso, hormiga, para lo que se estaba percibiendo, entonces yo creo que... pero podría ser algo que podríamos conversar eventualmente, dejarlo ahí con el CFIA, buscar la manera de ver cómo se equilibra, y sí, vamos a buscar la alternativa. Sigo...

Directivo Freer Campos: Para dar un mejor servicio, básicamente.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ajá, sí, correcto. No, totalmente, pero ahí lo vamos a dejar pendiente porque sí, es un buen punto, ...

Directivo Freer Campos: Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ...hay que hacerlo. Con mucho gusto.

Sigo en el orden de la palabra, María Fernanda, don Álvaro, Juan Carlos, doña Alicia y Virgilio. Adelante.

Directiva Durán Baltodano: Hola, buenas tardes. Buenos días, perdón. Me parece interesante lo que menciona don Rodolfo, o sea, sí creo que hay que ir como un poquito más en esa línea, porque me preocupa a mí esto, el tema de los reingresos, que se pueda volver como un arma de doble filo, porque ya si de por sí los desarrolladores y mucha gente, como menciona don Rodolfo, siempre dicen como: *es que el atraso es INVU, el cuello de botella es INVU*, vienen los rechazos y además ahora los reingresos se cobrarían, entonces también puede percibirse como: *bueno, me rechazan para seguir cobrando*. Y también creo que habría que establecer políticas de revisión más estrictas, porque conozco proyectos donde se han visto rechazos y en el momento en que el desarrollador llega a sentarse con el analista, y no sé, voy a poner un ejemplo que es el que se me viene a la cabeza, una vez un rechazo que decía *temas de patios internos*, y llega con los planos, no había ni un solo patio interno, y era la interpretación que le estaba dando en ese momento el analista a ese proyecto, y uno le decía: ¿a dónde están los patios internos? Y entonces ya rechazó el proyecto y ahora hay que reingresarlo y pagar por una omisión o una mala interpretación del analista, entonces creo que se puede volver un arma de doble filo para la Institución.

Geóg. Carvajal Bonilla: Sí, toda la razón, por eso, doña María Fernanda, -y gracias por su valioso comentario también, igual que el de todos, estoy segura que todos van a aportar a esto-, nosotros en pro de la mejora del servicio tenemos que cumplir con un tiempo para poder revisar, ahí pues obviamente son apenas cuatro profesionales que están revisando, inclusive la Jefatura revisa proyectos, y por supuesto que hay errores, pero también por eso es que se está sumando y proponiendo una plaza más, y se incluyó dentro del cálculo para poder mejorar. Aparte de eso, pues todas las recomendaciones en el proceso de revisión, que de verdad que están aunadas a todo este análisis que se realiza, pero por supuesto también tenemos casos, y es importante saberlo porque son cuatro instituciones las que revisan, vienen y apelación y dicen que el proyecto está rechazado por INVU y cuando yo reviso, ¿verdad?, no han llegado a Junta Directiva, está rechazado por Bomberos, está rechazado por Salud, y está rechazado por el AYA, entonces yo sé que es muy fácil decir y señalar que es el INVU, ¿verdad?, también nosotros tenemos que reconocer, en parte de la mejora continua, los errores que tenemos dentro del proceso, eso es importante y eso no hay que perderlo de vista, pero sí hay que poner en el telón de la mesa, ¿verdad?, también las razones más continuas de rechazo y es en la presentación por parte de los profesionales de las láminas y los requisitos documentales.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿Estaríamos María Fernanda con vos?

Directiva Durán Baltodano: Sí.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿Sí? Ok. Perfecto.

Don Álvaro, adelante.

Directivo Guillén Mora: Gracias, yo tengo varias consultas Hilda.

Geóg. Carvajal Bonilla: Sí señor.

Directivo Guillén Mora: Se están cobrando las tarifas del 2024, ¿es así?

Geóg. Carvajal Bonilla: Sí señor, se mantienen las tarifas actuales.

Directivo Guillén Mora: O sea, no hemos tenido... Al final las tarifas no se variaron prácticamente, entonces no ha habido, digamos, entre comillas, ninguna pérdida porque no hemos autorizado las del 2025.

Geóg. Carvajal Bonilla: Correcto, se hizo el ejercicio, don Álvaro, se ajustó, igual, con un avalúo el edificio, se volvió a recalcular los costos indirectos, se volvió a calcular la parte de salarios, las personas nuevas, y en el ejercicio se mantiene, a excepción del Certificado de la Condición de Uso Urbano, que ese sí aumentó de 62000 colones a 139000 colones por ser una única persona y que le absorbe más del 40% de su tiempo.

Directivo Guillén Mora: Es que hago la pregunta porque lo que considero es, ¿vale la pena que hagamos las tarifas del 2025, que ya está culminando, o mejor recalcular o revisar y sacar las tarifas para no hacer dos publicaciones y otras cosas, aunque el costo ahí puede ser no significativo? Y con esto quiero aclarar otra cosa, me parece que 3 años, decir que cada 3 años se van a revisar, es un periodo de tiempo muy largo. En tiempo de estabilidad económica no pasa nada, ¿verdad?, porque... pero si hubiese variación e inestabilidad financiera, inflaciones y otras cosas, aumento de salarios, eso sí golpea, y esperarse 3 años para esa actualización me parece que no es conveniente, o sea, que de plano digamos 3 años, cada 3 años, podría ser que en 1 año aumentaron mucho los costos y estamos entonces ahí saliendo trasquilados, como dicen, entonces me parece no prudente eso.

Geóg. Carvajal Bonilla: Don Álvaro...

Directivo Guillén Mora: Que no se suba todos los años porque la revisión dice que no se haga es... aunque yo siempre he creído que es mejor aumentos proporcionales pequeños que no un huevazo al final, un golpe más...

Geóg. Carvajal Bonilla: Sí señor.

Directivo Guillén Mora: ... un cálculo más alto, ¿verdad?

Geóg. Carvajal Bonilla: Por eso... Disculpe, don Álvaro, por eso es que se está proponiendo también el modelo de indexación de la tarifa, ¿verdad?, no es que se van a mantener estándar, sino que en esta propuesta se le va a aplicar el índice, o sea, el porcentaje de Índice de Salarios Mínimos a la tarifa para que en efecto haya un aumento proporcional, no es que vamos a seguir cobrando lo mismo, pero este es un plazo que se da a sugerencia, por supuesto ustedes como Directores

1 pueden variarlo, ¿verdad?, sin embargo, nosotros como área técnica y con la
2 parte financiera, que también don Bryans nos hizo un análisis interesante que tal
3 vez él ahora podría comentarlo, estamos sugiriendo tanto este modelo de ajuste
4 tarifario como también el plazo.

5 **Directivo Guillén Mora:** Sí, pero es que ustedes ponen, y si nosotros aprobamos
6 eso, es lo que diga la letra, *con una revisión completa de la estimación de costos*
7 *cada 3 años*. Entonces lo que le estoy diciendo es: podría ser que el año entrante
8 los costos de otros factores aumenten, pero usted no está revisando, no está
9 haciendo toda la revisión que está pidiendo, porque es cada 3 años, y
10 conociéndolos, van a hacerlo cada 3 años como está estipulado, o sea, me parece
11 que si ya hay un cálculo muy bien estructurado y lo que hay que variar son hojas
12 de Excel y al final las tarifas no hay que subirlas, porque ustedes consideran que
13 no se suben el año entrante, entonces no se suben, pero me parece un poco
14 riesgoso que pongan *con una revisión completa de la estimación de los costos*, y
15 ahí es de todos los costos. Una cosa es lo que usted pone de la indexación de
16 ajuste anual, que no sé cómo la van a hacer, repito, mucha gente a veces lo hace
17 con base en la inflación, como aquí es una mentira que la inflación no sube,
18 porque sí sube, porque todos tenemos inflaciones diferentes, la canasta básica
19 con la que se calcula la inflación no es igual para todo el mundo, pero eso sería un
20 tema ahí financiero que habría que discutir, entonces yo diría que yo no estaría de
21 acuerdo que lo pongan que cada 3 años, no, cuando corresponde, o sea, todos los
22 años que se revise, si no hay aumento no pasa nada, se mantiene igual.

23 Lo otro es, la consulta es, no le entendí bien por qué de mil y resto, 300 son los
24 únicos que pagan, ¿o sea, por qué no pagan los otros?

25 **Geóg. Carvajal Bonilla:** Sí señor, eso es porque en este momento nosotros solo
26 tenemos un pago único dentro del Reglamento de Tarifas.

27 **Directivo Guillén Mora:** Ah, ok, mil y resto no es que entraron mil trámites, sino...

28 **Geóg. Carvajal Bonilla:** Sí señor, entraron 1001 trámites y de los cuales
29 solamente percibimos el pago por...

30 **Directivo Guillén Mora:** 320.

1 **Geóg. Carvajal Bonilla:** ...por 320, entonces por 681 nosotros no estamos
2 cobrando porque son reingresos, don Álvaro.

3 **Directivo Guillén Mora:** Ah bueno, por eso, pero es que son... No, por eso, pero
4 son reingresos. Es que una cosa es que entren mil, pero usted... Con reingresos
5 mil y resto, entonces a eso es a lo que se refiere. Es que yo podría entender que
6 entraron mil, pero seiscientos y resto no pagaron. ¿Cómo que no pagaron? No, es
7 por el reproceso que no se pagó.

8 **Geóg. Carvajal Bonilla:** Correcto, vea aquí en la tablita donde dice: se pagaron
9 320, pero cuando yo analizo todo el historial de trámites, llego a tener 1001
10 trámites, de los cuales esos 681 son reingresos.

11 **Directivo Guillén Mora:** Por eso hice la pregunta, porque no queda... a mí no me
12 quedaba claro...

13 **Geóg. Carvajal Bonilla:** Gracias, sí, gracias.

14 **Directivo Guillén Mora:** ...o sea, una cosa es que ingresen 1000 y haya
15 repeticiones, y otra cosa es que ingresen 400, pero por la repetición se
16 contabilicen 1001 trámites, ¿ok?

17 **Geóg. Carvajal Bonilla:** Sí señor, le entiendo.

18 **Directivo Guillén Mora:** Yo estoy a favor del cobro del reproceso, pero eso me
19 confundió, digo yo: ¿cómo es eso que hay esta situación?

20 **Geóg. Carvajal Bonilla:** Sí señor.

21 **Directivo Guillén Mora:** Lo otro con lo que decía, apoyando lo que decía Rodolfo
22 de que deberíamos hacer dependiendo del monto del proyecto, es muy fácil,
23 póngales un porcentaje a los costos de mano de obra, porque los proyectos son
24 más complejos, porque se entendería *se cobra por núcleo habitacional*, pero no es
25 lo mismo una construcción equis de tal tamaño o un mega condominio, etcétera,
26 entonces es muy fácil, en la tarifa métele cuando... Usted puede decir entonces el
27 ingeniero, cuando son proyectos tipo B... Digamos A son los megaproyectos, B
28 tales, y C los normales, cuando es C es un tiempo equis; cuando es B se le
29 aumenta un equis por ciento porque tiene que haber... hay más detalle, hay más
30 esto, más lo otro, pum, pum, pum; y cuando es A le mete otro porcentaje, y ahí

1 está en las tarifas a través de los costos nuestros, o sea, que contablemente se
2 puede hacer, se puede hacer.

3 Y me parece, con lo que decía María Fernanda, que tiene que estar claro que si el
4 error es imputable al INVU en el reproceso, no se cobre, pero yo esperarí que los
5 profesionales, con el ejemplo que puso María Fernanda, que los profesionales no
6 se equivoquen en esa forma de decir patios, y si no hay patios ¿cómo me van a
7 rechazar el proyecto si no contempla?, o sea, ya eso sí sería un error más bien
8 cuidado que para pensar si el profesional tiene las competencias de estar
9 haciendo esas revisiones, porque me parece que es un error garrafal, entonces yo
10 le tendría a eso un poco de cuidado, ¿verdad?, y que quede claro que si... que
11 pueden haber obviamente reclamos o quejas por un mal proceso o por una mala
12 revisión, y que en ese caso el reproceso, como corresponde, lo tiene que asumir la
13 Institución por el error del profesional, después las responsabilidad del profesional
14 para eso están ustedes, directores de Unidades y Departamentos, que deberían
15 sentar responsabilidades cuando ocurran este tipo de cosas, pero al final, vean,
16 siempre los malos o los responsables de que las cosas no salgan es el INVU,
17 prefiero cobrar un poco más y que me sigan criticando, porque usted le pregunta a
18 cualquier desarrollador y nadie quiere pagar nada, pero ellos sí cobran todo, ¿y al
19 final quién paga los costos de todas estas revisiones?, seguro que es el
20 desarrollador el que los paga. No, no, uno hace la lista de costos y ahí lo mete
21 proporcional a cada proyecto. Así es que, yo diría, bueno, si de todas formas... es
22 un poco coloquial lo que voy a decir, pero, de todas formas van a hablar mal de
23 nosotros. No, cobremos lo que justamente conviene y si tiene que ser un poco
24 más, ni modo, como yo les había dicho a algunas personas cuando: *es que el*
25 *INVU no debería cobrar*, y me estoy acordando ahí de un buen amigo, *es que el*
26 *INVU no debería*, y le digo: ¿cómo no podría cobrar?, ¿Pero por qué?, ¿por qué si
27 ustedes ganan montones con los proyectos y el INVU tiene que hacerlo todo
28 gratis? No, no se vale. Eso es un poco también visión de algunos desarrolladores,
29 ¿verdad?, y no debe ser así. Estoy de acuerdo que debemos ser más eficientes,
30 que tenemos que ser para el sector más eficientes, que ojalá mejoremos los

1 tiempos de respuesta aún más y que no sea la traba el INVU para aprobar, porque
2 sí, el desarrollador está interesado en que eso se haga rápido y si nosotros le
3 ponemos trabas o equivocaciones no se vale, y ahí tenemos que acelerar, en eso
4 tenemos que trabajar fuertemente para ser un mejor servicio al cliente. Pero
5 bueno, esos son mis comentarios. Insisto, no estoy de acuerdo con que pongan
6 cada 3 años una revisión ahí, porque puede ser peligrosa, debe ser anual, como
7 se ha venido haciendo, anual, y si en este año hay que subir más, se sube más, y
8 si como en este caso todo ese estudio, que lo importante es que hay un mejor
9 estudio de costos y hay una incorporación del concepto de reproceso, excelente,
10 pero el año entrante con esa revisión podría ocurrir otra cosa y no esperarnos 3
11 años porque es peligroso. Muchas gracias.

12 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias don Álvaro.

13 En el orden de la palabra, Juan Carlos, por favor.

14 **Directivo Sanabria Murillo:** Buenas. Vamos a ver, yo creo que en el rubro
15 reproceso, porque sí creo que a veces hay gente que vuelve a meter y vuelve a
16 meter y vuelve a meter con tal de que se apruebe, pero, digamos, viéndolo como
17 un tema de ambas partes, creo que lo habíamos hablado el año pasado, de hacer
18 más amigable, digamos, vamos a ver, algunos de estos procesos son complejos
19 para el que no es un especialista, y no digo un arquitecto o un ingeniero, sino un
20 especialista en tramitología, entonces en algunos casos hablamos del tema de
21 preguntas frecuentes, por ejemplo, Bomberos ha establecido hasta un canal,
22 digamos, donde tiene algunos de los conceptos de los rechazos más frecuentes,
23 digamos, se generan algunas aclaraciones o videos para prevenir un poquito
24 algunos de estos rechazos, entonces yo lo que creo es, con el tema de, digamos,
25 de este reingreso, acompañarlo con una estrategia, digamos, de facilitar: *Ok,*
26 *bueno, estos son las principales razones de rechazo, ¿y qué significa eso?,* o sea,
27 el cómo se manejan, algún diálogo.

28 A mí me ha pasado, por ejemplo, no tal vez con el INVU, pero con otras
29 instituciones, que el rechazo es exactamente por una razón, digamos, que no es
30 correcta, y pasa 1 o 2 meses tratando de hablar con el analista, digamos, o con

1 el... y entonces hay un atraso en el proyecto. Entonces, siempre cuando haya un
2 canal, digamos, que permita a uno hacer un reclamo rápido, y como digo, para el
3 que no es... porque cada vez es más frecuente ciertas figuras que van al INVU,
4 entonces hay mucha gente que está tramitando que no es un especialista de 30
5 años en tramitología en condominios, entonces a lo que me refiero es poder
6 acompañar para que no se sienta como que este tema de retasación o de, perdón,
7 de reingreso, es para un queremos cobrar más.

8 Yo entiendo por supuesto el rubro porque ahí se ve en el esquema cuántas veces
9 meten un proyecto, pero sí, digamos, poder hacer... acompañarlo de algunas
10 estrategias para minimizar los reingresos, digamos, como digo, comunicación, o
11 sea, la idea está bien cobrar por reingreso, pero acompañar una estrategia para
12 minimizar los reingresos en temas de facilidad, digamos, de entender las razones
13 por las que se está rechazando. Los trámites en Institución no son fáciles,
14 digamos, no son trámites, digamos, tan fáciles de pegar a la primera, o sea,
15 conozco profesionales de primera que van por el segundo rechazo y no significa
16 que el que mete un segundo rechazo es un mal profesional, o un tercer rechazo, a
17 veces son proyectos complejos que requieren, digamos, de una estrategia de
18 tramitología también, entonces por eso es que le digo que cómo poder
19 acompañarlo de estas preguntas frecuentes, y si ya es mucho el tema, un videíto
20 que aclare, que esté ahí, digamos, de cómo estamos haciendo, que lo está
21 haciendo Bomberos, por ejemplo, y que ha facilitado, digamos, la tramitología.
22 Entonces es como un acompañamiento, le cobramos, pero además acompañamos
23 mejor, o digamos, le generamos una facilidad de lectura, digamos, de cómo
24 prevenir ese reingreso.

25 **Geóg. Carvajal Bonilla:** Sí, señor, totalmente de acuerdo. Muchísimas gracias
26 también.

27 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias.

28 Doña Alicia, por favor.

29 **Directiva Borja Rodríguez:** Buenos días. Buenos días a Bryans y a Hilda, un
30 gusto. Quería comentarle 3 cosas en concreto. La primera, que me parece que en

1 el artículo tercero debería incluirse lo que ya los antecedentes en la palabra han
2 señalado respecto al tema de los errores de los funcionarios, creo que en la
3 realidad todas las personas funcionarias de alguna u otra manera cometemos
4 errores y me parece que debe quedar incluido en el artículo tercero que, en caso
5 de que, ... la forma en cómo el desarrollador, ¿correcto?, el usuario, si se
6 demuestra de que hay un error por parte de la administración, obviamente no tiene
7 que pagar ese reingreso. Eso en primer lugar, que me parece que debería
8 señalarse.

9 Dos, no entiendo por qué en la última línea del artículo tercero establece:
10 *aprobado por la Junta Directiva. Cada reingreso o proyecto conforme lo aprueba la*
11 *Junta Directiva.* Entonces no sé si es necesario. Ya se sabe que el Reglamento lo
12 aprueba la Junta Directiva y que la tarifa, pero no entiendo qué es lo que se quiere
13 decir con el *conforme a la Junta Directiva.* Eso es en segundo lugar.

14 En tercer lugar, cuando hablas del... no me quedó claro lo siguiente, que también
15 da para diferentes interpretaciones porque en este sentido, si 681 son de los
16 reingresos, ¿cuáles de esos 681 son por errores de la administración?, ¿se hizo
17 ese análisis?, porque estoy igual, así como lo han señalado, y es lo que le
18 comentan a uno, si no se lleva ese tipo de control, difícilmente nosotros podemos
19 mejorar el servicio, tener la retroalimentación en el servicio, el tiempo de respuesta
20 del INVU, que obviamente es también fundamental, entonces ¿qué de eso se
21 tiene?, ¿cuáles de esos son los errores? Vamos a ver, yo tenía el ejemplo, bueno,
22 ya excelente lo que señaló María Fernanda en cuanto a unos errores y lo que
23 señaló ahora don Juan Carlos, pero, por ejemplo, qué sé yo, que digan que un
24 documento no estaba vigente, pero sí estaba vigente, cosas de ese tipo. Entonces
25 realmente es importante también demostrar qué nivel de mejora continua nosotros
26 estamos realizando frente a los funcionarios, porque indudablemente no
27 tenemos... no somos infalibles. Eso básicamente.

28 Y lo último que quería comentar es lo siguiente, con respecto a la metodología. Lo
29 que yo logro captar de los compañeros don Rodolfo y don Álvaro es que
30 podríamos hacer una revisión de la metodología para revisar los costos, y ahí,

1 tomando en con... hay que tomar en consideración precisamente el tiempo de
2 respuesta de la administración para revisar los proyectos, que no sé cómo lo
3 vamos a hacer con esa plaza, no me quedó claro esa plaza de más que estás
4 tomando en cuenta. No me quedó claro ese funcionario, sobre ese funcionario, y
5 esa era mi duda.

6 Y tal vez, don Álvaro, le entendí, o tal vez si también si cuando se revise esa
7 metodología, que lo cual estoy totalmente de acuerdo, si sin... vamos a ver,
8 tomando en cuenta la metodología actual aprobada uno podría tener una
9 estrategia diferente para sacar el costo y el aumento, eso fue lo que de alguna
10 manera no sé si entendí bien esa información a como lo ha tomado la
11 administración. Es básicamente eso. Gracias. No sé si podríamos aclarar eso por
12 parte de Hilda.

13 **Geóg. Carvajal Bonilla:** Sí señora. Gracias, doña Alicia, más bien por su
14 comentario. Excelente en la propuesta de modificación normativa. En realidad, el
15 espíritu del asesor legal fue más que todo a razón de que toda esta propuesta de
16 reforma tiene que ser aprobada por Junta, pero como bien usted lo indica, ya debe
17 de ser entendida que es así, ¿verdad?, por un procedimiento interno, entonces en
18 efecto estaría sobrando lo indicado en la propuesta de reforma del artículo 3 del
19 Reglamento. Ya lo marqué aquí para hacer la modificación porque usted tiene
20 toda la razón.

21 Con respecto al análisis o el error humano o la inclusión del artículo 3, ya también
22 lo apunté por aquí, el error humano, para que no haya cobro de reproceso en ese
23 sentido. Y en el análisis sí, sí se tomó en cuenta, llegamos hasta la fase de
24 apelación, inclusive en donde mi persona, después de apartarse del criterio del
25 revisor, de Fabiola, y lo analizo pues en solitario, mantengo el rechazo. Eso sí, hay
26 casos en donde no se cita la normativa en el rechazo, o sea, yo no le estoy
27 indicando al interesado qué norma está incumpliendo, que es una de las
28 directrices que sí le he dado al personal revisor, cite la norma, dígale el párrafo,
29 levante minutas de revisión, porque para nosotros todo eso, a raíz del trazado, no
30 sólo del servicio sino también de la efectividad en la atención de todos estos

1 asuntos, que los estamos viendo ahora en gráfico, son altos ingresos los que
2 nosotros tenemos por tipo de servicio, catastro individual, alineamientos y
3 proyectos urbanísticos, en los cuales en todos tenemos que cumplir en plazo,
4 ¿verdad?, porque no podemos permitir silencios positivos, en todos tenemos que
5 asegurar la misma calidad del servicio, y por supuesto esa plaza, doña Alicia,
6 vendría a reforzar también el tema de los alineamientos porque ya, bueno, don
7 Jorge Chaverri está por salir, existen bastantes ingresos, tenemos un perfil de
8 asistentes, y en fin, como vemos, hay justificación, y que todo esto, aun así
9 agregando una plaza, se sostiene su salario en este mismo análisis tarifario en la
10 parte de los ingresos, entonces por eso es que se hizo ese ejercicio, más que
11 ustedes mismos ahorita vuelven a decir, ¿verdad?, y a resaltarnos la importancia
12 de que nosotros brindemos y hagamos los ajustes de un buen servicio, no es
13 solamente venir a quejarnos, sino, ¿verdad?, no tenemos, sino también venir a
14 ponerles a ustedes propuestas reales de lo que podemos lograr a nivel
15 institucional desde la parte administrativa hasta también del ajuste de tarifas, que
16 también concuerdo, bueno, en el análisis podemos tener variaciones posteriores,
17 en eso estoy completamente de acuerdo, pero esperando haberle atendido sus
18 consultas, esos eran mis comentarios.

19 **Directiva Borja Rodríguez:** Gracias. Correcto.

20 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Don Virgilio.

21 **Directivo Calvo González:** Muchas gracias doña Gabriela. Bueno, buenos días a
22 Hilda y a Bryans por la exposición. Yo quería rescatar, bueno, todos los
23 comentarios que han hecho los compañeros son importantes, pero quiero rescatar
24 el de María Fernanda, que es importante, ¿verdad?, que tenemos que... que
25 tengamos cuidado a la hora de revisión para no imputar correcciones a personas
26 que en realidad no tienen vela en el entierro, como dicen amenamente. Y lo que
27 decía don Álvaro, que me parece súper importante, y voy a dar un ejemplo
28 específico, cuando un condominio cambia su área social por alguna actividad,
29 supóngase, vamos a hacer un ejemplo utópico, se cambia el área compartida por
30 un servicio, por un área de cobertura, por ejemplo, un baño. Cuando se manda el

1 trámite, el baño puede medir 5 metros cuadrados, que el trámite vale casi un
2 millón de colones. Entonces lo que decía don Álvaro ahora me parece sumamente
3 importante porque tal vez se pueden hacer rangos, que no caiga por número de
4 filiales, sino también por área, porque dicen que lo que es bueno para el ganso es
5 bueno para la gansa, y en este caso tenemos que tener mucho cuidado de no ser
6 señalados por un trámite que es muy pequeñito, pero que a la vez, tal vez hacia
7 fuera hay que pagar mucha plata, entonces yo quiero poner los dos escenarios
8 porque me parece importante, como decía don Álvaro, que se haga justamente un
9 cobro por lo que vale. Entonces quería también preguntarle a Hilda si esto
10 obedece tal vez porque el trámite es un poco engorroso y necesita muchas horas
11 de análisis, o en este caso cómo es que se ven estas cosas. Nada más quería
12 traer también el ejemplo para que lo analizáramos a la luz de lo que se ha
13 hablado. Muchas gracias.

14 **Geóg. Carvajal Bonilla:** Gracias don Virgilio. Igualmente le agradezco mucho su
15 comentario. Pues eso entraría como una modificación, ¿verdad?, a la lámina o a la
16 modificación del condominio. Inclusive para esto tiene que haber un acuerdo de la
17 Asamblea de Condóminos, que es uno de los requisitos documentales que tienen
18 que presentarse, entonces en sí como tal cualquier modificación requiere una
19 serie de procedimientos y presentación de requisitos, y sin embargo, bueno,
20 nosotros también en la parte de la asesoría que brindamos, ¿verdad?, e inclusive
21 antes de que ingresen el proyecto en la APC... ¿Por qué brindamos ese servicio?,
22 precisamente por eso, señores directores, para poder asesorar a los
23 desarrolladores y no pierdan tal vez el dinero ingresando si no hacemos toda una
24 revisión anterior. ¿Para qué? Para revisar todo eso, a qué aduce el ingreso por
25 APC y que sea más efectivo. Yo quisiera también expresarlo por acá porque es un
26 esfuerzo que tal vez no se ve y que sí hace la Unidad de Fiscalización y este
27 Departamento, pero en efecto, digamos, es una de las cosas que se pueden
28 plantear, como les digo, aquí estamos aplicando la fórmula que está aprobada por
29 la Contraloría que nosotros tenemos que hacer, pero en este análisis que ahora

1 decía doña Gabriela, y también ustedes, que hay que sentarse con el Colegio,
2 podríamos hacer una valoración.

3 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias.

4 Don Henry y don Rodolfo.

5 **Lic. Arley Pérez:** Gracias doña Gabriela. Vamos a ver, desde el punto de vista de
6 control interno, varios temas y una recomendación que giró la Auditoría durante
7 este año. De lo que se indica, tomé nota acá de lo que indican 4 Directores, bueno
8 5, perdón. En el caso del tema más relevante, me parece lo indicado por doña
9 María Fernanda muy acertado, ¿verdad?, cuando hablamos de la parte normativa
10 yo lo llevaría al tema de políticas, de la política, reglamento, manuales,
11 procedimientos y toda aquella documentación que permita dar esta claridad en los
12 temas, entonces me parece muy acertado ese tema.

13 Con lo que indica don Álvaro, del no aumento de las tarifas, me parece que iría en
14 inobservancia con lo que indican las normas de control interno debido a que,
15 cuando tenemos documentos, sobre todo en este caso de aumento de tarifas,
16 pasa una situación, las normas de control interno en el apartado 4.1 de actividades
17 de control establece que los documentos deben revisarse de forma periódica,
18 entonces llevar este tema hasta 3 años después podría ser contraproducente para
19 la Institución, entonces tiene que establecerse una periodicidad de al menos 1 o 2
20 veces al año de acuerdo a lo que cita la norma, ya queda a criterio de la
21 administración como maneje la periodicidad.

22 Con lo que indica don Juan Carlos y doña Alicia sobre los reingresos, tal vez aquí
23 hacer un énfasis para el próximo Director de Urbanismo y Vivienda, e inclusive
24 para doña Hilda, que es muy importante el tema de la capacitación que tanto ha
25 solicitado la Junta Directiva. A veces en Unidades de ese tipo se dan muchos
26 temas de rotación, sé que los ha tenido la Unidad de Fiscalización con los cambios
27 que se han presentado, entonces el tema de capacitación constante es muy, muy
28 relevante, sobre todo para ir mitigando el riesgo de errores.

29 Con lo que indica doña Alicia, de acuerdo con el tema, lo que hace la Junta
30 Directiva a nivel de reglamento es aprobarlo, entonces la última frase del tema

1 podría inducir a error, entonces es muy delicado, digamos, esa parte. Y también
2 concuerdo con la parte de metodología. Voy a compartir, permítanme para hacer
3 la... para compartir la recomendación para conocimiento de todos.

4 Vamos a ver, durante este año la Auditoría Interna, valorando varios comentarios
5 de la Junta Directiva, realizó un estudio de fiscalización y compartió varios puntos
6 con el Director, bueno, el ex Director de Urbanismo en ese momento, con don
7 Alfredo, y empezamos a revisar lo que es el Reglamento de Tarifas. Sí vimos que
8 se habla de un formulario, pero no logramos encontrar algún procedimiento o algo,
9 hablamos con el área de Fiscalización y le preguntamos que cuál era la gestión
10 que se realizaba al respecto para lograr esa comunión entre la parte de urbanismo
11 y la parte del DAF. ¿Que logramos evidenciar? Que no había algo claramente
12 definido que nos pudiera decir cómo se llega o cómo se aterriza al tema de las
13 tarifas. ¿Entonces qué es lo que visualizamos? Que hay como una... bueno, por
14 ponerle un nombre, como un tipo de guía o un mecanismo, llamémosle más
15 claramente, que nos dice: *vamos a hacer esto, esto y esto*, y lo hacemos de forma
16 periódica sin un sustento debidamente documentado ¿Entonces a partir de ahí
17 qué visualizamos nosotros? Remitir esta recomendación, que se vio con el
18 Director de Urbanismo y fue aceptada por él, y la llevaba muy avanzada antes de
19 su reciente renuncia. En esta recomendación le dijimos a él: desarrollar,
20 documentar e implementar una metodología formal y aprobada para el cálculo de
21 las tarifas de los servicios de Urbanismo, garantizando así la transparencia y
22 objetividad en la determinación de los montos a cobrar, esto asegurará que las
23 tarifas reflejen fielmente los costos reales de los servicios, promoviendo la equidad
24 entre los usuarios y fortaleciendo la sostenibilidad financiera de la Institución.
25 Entonces tal vez a través de esta recomendación recogemos mucho de lo que han
26 dicho los señores Directores y vendría inclusive también a paliar cualquier duda de
27 alguna persona ciudadana que diga *¿por qué me están cobrando esto?*, entonces
28 ya tenemos un documento más formal y con las debidas características de
29 acuerdo a lo que establece el sistema de control interno.

Entonces por ahí es donde dejo de conocimiento que ya este es un tema que empezamos a revisar tiempo atrás con don Alfredo, ya lo llevaba muy adelantado, ahora el asunto es con el nuevo Director de Urbanismo que retome y concluya ya lo que don Alfredo había avanzado sobre ese tema, y tener ya esa metodología, que se presente formalmente a la Junta Directiva para su valoración, y sería un documento más que vendría a reforzar la gestión de los cobros y tener una claridad de cuándo se debe aumentar, por qué se debe aumentar y cuándo es el momento oportuno, debido a que entiendo muy bien la posición de don Álvaro de que lo que se cobra es mínimo, entonces a través de ese documento va a permitir todo ese tipo de cosas, saber los momentos oportunos y cómo deben variar lo que es el esquema de tarifas. Esa sería mi participación. Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias, Henry.

Rodolfo nuevamente y después Bryans.

Directivo Freer Campos: Gracias. Bueno, yo no sé si Juan Carlos, Virgilio o María Fernanda me podrán... o ustedes, me podrán decir qué porcentaje representan estos pagos ante el..., en el proyecto, lo que se paga por el APC. No debe ser así gran... una porción muy grande. Sé que es costoso al final de... y que suma en el costo del proyecto, pero me imagino que no es uno de los rubros más representativos, como lo decía Álvaro.

Y lo otro es que, en este ejercicio o lo que me motivó a mí a plantear esto, es que imagínense que en un proyecto por el ingreso del APC se pagaron 689 millones de colones, al INVU le tocó por ese proyecto 1975000 colones, a Bomberos le tocaron 26 millones, entonces no sé cuál es la diferencia entre la labor que hace Bomberos y la que hace el INVU. A mí me parece que es más pesada la que le realizamos nosotros y nadie dice: *Ah, el proyecto...* Bueno, yo sé que muchas veces también Bomberos tiene sus bemoles ahí, pero siempre los señalados somos nosotros como... tal vez como unidad revisora de los proyectos, y yo no sé qué será "derecho a asistencia", pero se dejó 601 millones, entonces ahí es donde veo la desproporción en estos pagos que se realizan en el APC por las gestiones. Sí sería importante, y yo con todo gusto la acompañaría, doña Gabriela, al Colegio

1 a conversar de esto, porque sí es totalmente desproporcional lo que le
2 corresponde al INVU y el peso que lleva el INVU en la revisión de los proyectos,
3 que de 690 millones le toque solamente 2 millones de colones al INVU me parece
4 realmente hasta risible, si se puede decir de alguna manera. Gracias.

5 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias. Sí, yo voy a ver si puedo pedir
6 la reunión con don Guillermo Carazo, el Director Ejecutivo del Colegio Federado,
7 para la próxima semana. Yo le estoy avisando don Rodolfo, pero creo que sí es
8 necesario esta reunión, porque sí, es totalmente desproporcional, yo siempre lo he
9 dicho. De verdad, vamos a revisarlo. Adelante Bryans.

10 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, gracias. Básicamente es como para llevar un poco,
11 en resumen, digamos, el resultado del modelo que trabajamos y un poco,
12 digamos, la parte macroeconómica, digamos, del país, vamos a ver, las
13 expectativas del Banco Central es mantener, digamos, los indicadores en límites
14 de tolerancia. Tal vez, como lo decía don Álvaro por ahí, hay incertidumbre,
15 digamos, en el entorno global y por ende, digamos, todo esto permite que haya
16 estabilidad macroeconómica en el país, entonces el resultado del modelo nos dice
17 que las tarifas no deben aumentar, entonces eso, por decirlo así, es un resultado
18 que se nos alinea, digamos, con la parte macroeconómica del país en donde el
19 entorno se ve obligado a tener cierta cautela a nivel de indicadores y de este tema
20 de tarifas, entonces creo que por ahí el resultado del modelo es bastante bueno,
21 llevándolo en línea con la parte macroeconómica del país.

22 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muy bien, muchas gracias.

23 ¿Alguien más en el uso de la palabra? ¿No? Ok, damos por conocido el tema.

24 Muchísimas gracias Bryans. Muchísimas gracias a Hilda.

25 **Geog. Carvajal Bonilla:** Para servirles. Lindo día. Bendiciones. Hasta Luego.

26 **Lic. Centeno Hernández:** Con gusto. Gracias.

27 [Al ser las 10:02 a.m. abandonan la sesión virtual la Geog. Carvajal Bonilla y el Lic.
28 Centeno Hernández.]

29 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ok, vamos a proceder entonces a someter a
30 votación la propuesta de acuerdo presentada mediante el oficio GG-310-2025.

Este es un Por Tanto un poco grande, entonces les pido un poquito de paciencia para darle lectura. Por Tanto, se acuerda:

En el punto número uno: Aprobar la propuesta tarifaria por los servicios del Departamento de Urbanismo correspondientes al periodo 2025, presentada mediante el oficio DU-187-07-2025, de fecha julio del 2025, en cumplimiento del acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria número 6631, artículo III, inciso 2, del 14 de marzo del 2024, y conforme con la metodología de recuperación de costos aprobada por la Contraloría General de la República.

Punto número dos: Mantener sin variación las tarifas correspondientes a los siguientes servicios, con base en la sostenibilidad financiera actual y la relación entre costos e ingresos:

1. Aprobación de condominios, urbanizaciones y conjuntos residenciales.
2. Aprobación de proyectos en zona marítimo terrestre.
3. Visado de plano general de catastro.
4. Alineamiento fluvial.

Punto número 3. Aprobar la implementación de un cobro por reingreso de trámites de aprobación y visado, conforme se detalla.

1. Para trámites de aprobación de condominios, urbanizaciones y conjuntos residenciales, a partir del tercer reingreso se aplicará un recargo del 25% de la tarifa base por cada nueva presentación con observaciones no subsanadas.
2. Para trámites del visado de planos catastro individual, a partir del tercer reingreso se aplicará un recargo del 100% de la tarifa vigente.

Punto número 4. Reformar el artículo 3 del Reglamento para el establecimiento de Tarifas del Departamento de Urbanismo para permitir el cobro de tarifas por reproceso conforme a la siguiente redacción, abro comillas, “las tarifas cobradas se cancelarán por única vez para cada trámite, siempre y cuando el expediente cumpla con los requisitos establecidos y no requiera devoluciones por subsanación. En caso de que el trámite deba ser devuelto por incumplimiento, omisión o errores, y este sea reingresado con nuevas observaciones, se aplicará

una tarifa por concepto de reprocesamiento. Esta tarifa no excederá el 100% de la tarifa original y se aplicará a partir de cada reingreso de caso o proyecto conforme lo apruebe la Junta Directiva. En este caso yo creo que sería importante, voy a hacer un paréntesis aquí, tomar en consideración lo indicado por doña Alicia y por don Henry, que no se... que no entre en competencia a la Junta Directiva, entonces yo creo que ahí, Xinia, hay que hacerle una modificación a ese Por Tanto, ¿verdad?, donde dice *excederá el 100% de tarifa original y se aplicará a partir de cada reingreso de caso o proyecto*. Punto. Hasta ahí. Quitándole conforme lo apruebe la Junta Directiva. Creo que debería ser, debería leerse así, por favor.

Licda. Sossa Siles: Listo.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Y sigo leyendo:

Adicionalmente, la tarifa por concepto de reproceso no aplica a expedientes en proceso de apelación o recursos jerárquicos. Los cobros se limitan a casos donde el usuario reingresa voluntariamente el expediente con correcciones técnicas sin haber apelado formalmente”, cierro comillas.

Punto número 5. Incluir un artículo transitorio, en la reforma reglamentaria, que indique que la tarifa de reproceso será aplicable únicamente a trámites ingresados a partir de la entrega... de la entrada, perdón, en vigor de la presente reforma, conforme se indica a continuación. Abro comillas, “Artículo Transitorio - Aplicación del Cobro por Reproceso en el Ejercicio Tarifario 2025. El cobro por concepto de reprocesamiento, establecido en el artículo 3 del presente Reglamento de Tarifas del Departamento de Urbanismo del INVU, será aplicable únicamente a los trámites ingresados a partir de la fecha de vigencia de esta reforma. Los proyectos que hayan presentado su expediente antes de esta fecha mantendrán el esquema tarifario anterior, sin la aplicación del cobro proporcional por reingreso, siempre y cuando no hayan sido retirados y vueltos a ingresar posteriormente. Para efectos de interpretación y aplicación de este artículo, se considerará como fecha de ingreso el momento en que el expediente fue registrado formalmente ante el

1 Departamento de Urbanismo del INVU, conforme a los procedimientos
2 establecidos en la norma interna vigente”. Cierro comillas.

3 Punto número 6. Instruir a la Dirección de Urbanismo y Vivienda para que los
4 ingresos generados por concepto de tarifa de reprocesos se destinen
5 exclusivamente al fortalecimiento de los procesos de revisión técnica y a la mejora
6 continua del servicio institucional.

7 Punto número 7. Instruir a la Gerencia General para que realice los procesos de
8 contratación y reajuste de plazas de profesionales asistente a plazas de
9 Profesional de Fiscalización y creación y contratación de dos plazas nuevas de
10 Profesional de Fiscalización, conforme al perfil definido en el manual de puestos
11 para las plazas Profesionales de Fiscalización.

12 Punto número 8. Aprobar la implementación de indexación anual para las tarifas
13 del Departamento de Urbanismo, con base en la variación interanual del Índice de
14 Salarios Nominales del Sector Público, publicado por el Banco Central de Costa
15 Rica, del año 2026 al año 2029. Para el año 2030 deberá realizarse una revisión
16 completa de las tarifas conforme a la metodología ampliada en el informe
17 elaborado por la Dirección de Urbanismo y Vivienda y Departamento de
18 Urbanismo.

19 Punto número 9. Publicar las tarifas aprobadas en el Diario Oficial La Gaceta y
20 establecer su aplicación a partir de la fecha de su publicación, conforme se indica
21 en la tabla de tarifas para los servicios que brinda el Departamento de Urbanismo,
22 en donde se detallan las tarifas ahí mostradas de urbanizaciones y condominios
23 de 2 a 6 niveles, urbanizaciones y condominios de 7 a 25, urbanización y
24 condominios de 26 a 50, urbanización y condominios de 51 a 100, urbanización y
25 condominios de 101 a 200, urbanizaciones y condominios de 201 a 300,
26 urbanizaciones y condominios de 301 en adelante, visado, modificaciones,
27 condominios y urbanizaciones, plano de catastro individual, alineamiento fluvial,
28 plano general de catastro para urbanizaciones, zona marítimo terrestre de 36 a
29 300 m2, zona marítimo terrestre 301 a 600 m2, zona marítimo terrestre 601 a 1000

1 m2, zona marítimo terrestre de 1001 m2 en adelante, y la certificación de
2 condición de uso de suelo urbano.

3 Eso sería básicamente el acuerdo. Someto a aprobación el siguiente acuerdo con
4 la inclusión de que se remueva la parte de Junta Directiva. Veo dos manos
5 levantadas, don Álvaro y doña Alicia.

6 **Directivo Guillén Mora:** Sí, yo traté de tener... Varias veces levanté la mano por
7 aparte. Es que vea, lo que propuse...

8 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Por eso le dije que me tienen que hablar,
9 porque yo voy leyendo y no los estoy viendo.

10 **Directivo Guillén Mora:** Sí, lo que propuse es, con todas las cosas que hay que
11 hacerle cambios, ¿para qué vamos a sacar las tarifas ahorita si ya se está
12 venciendo el año?, mejor hagamos todas esas reformas, revisemos eso y
13 saquémoslo el primero o los primeros días de enero con una única publicación. Yo
14 estoy en contra de que sea cada 3 años, también lo manifesté, estoy en contra
15 que sea a 3 años, pero me pareció que se leyó en el acuerdo que cada 3 años
16 otra vez, entonces me quedó duda ahí, pero bueno, eso lo podemos afinar. Mi
17 propuesta concreta más bien es que se incorporen, o sea, que se incorporen todas
18 estas modificaciones, que se incluyan y que las saquemos las tari... porque no
19 hay ningún perjuicio ahorita con lo que se está cobrando, porque ellos demuestran
20 que todo está igual, lo único es el reproceso, ¿verdad?, pero yo no sé si ya es tan
21 significativo ese reproceso cuando llevamos 1001 trámites, que solo han pagado
22 320, no sé cuán terrible sería el que... octubre, estamos a 3 de octubre, mientras
23 que ellos hacen las modificaciones, se manda a La Gaceta, eso va a salir como en
24 noviembre, y posiblemente bajen los trámites. Entonces mi propuesta concreta es
25 que sí, se hagan todas esas modificaciones, pero que saquemos las tarifas 2026 y
26 con todas las... los reacomodos de reprocesos y todo eso sí, perfecto, que estoy
27 totalmente de acuerdo, y la eliminación de los aspectos que usted también ha
28 mencionado. Esa es mi propuesta concreta.

29 **Directiva Borja Rodríguez:** ¿Doña Gabriela?

30 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** De acuerdo. Doña Alicia.

Directiva Borja Rodríguez: Sí, bueno, es en la misma línea, señalarle que no solamente yo había señalado eliminar lo que decía Junta Directiva, sino que también había que incorporar un párrafo que indicara que siempre y cuando el error no sea atribuible al administrado, tampoco no tiene que pagar por ese reproceso, lo cual no está incorporado en la lectura. En segundo lugar, sobre el tema de la aprobación de las plazas, que fue algo que pregunté, casualmente yo estoy de acuerdo en que hoy no sea aprobado esto, sino que se tomen en consideración todas las observaciones que han dicho los señores Directores y de alguna manera proceder a presentar con todas estas... comentarios, las observaciones, y tomarlas en cuenta. Por eso quería, era, señalar ese aspecto de no proceder a la aprobación, sino hacer el... tomar en cuenta las observaciones dadas por los miembros de Junta Directiva y sea presentado una nueva propuesta tomando en consideración las observaciones.

Sra. Presidente Madrigal Garro: De acuerdo, entonces a lo que les entiendo sería: no aprobar el día de hoy, incluir las observaciones, ...

Directiva Borja Rodríguez: Disculpe, no solamente eso, sino también el formulario que señaló don Henry, que me parece muy atinado en cuanto a los temas de poder reforzar para el cobro la oportunidad del por qué y el cuándo estamos realizando esto, y que es algo que de alguna manera sabemos que ya lo llevaba adelantado don Alfredo, pero que no lo... no se ha terminado, y que me parece importante incorporar en esto.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok, entonces...

Directivo Freer Campos: Don Henry, perdón, no hay... Perdón. Perdón. ¿Algún incumplimiento que tengamos por no aprobar las tarifas, don Henry, o algo?

Sra. Presidente Madrigal Garro: Don Henry, adelante.

Lic. Arley Pérez: Gracias. Sí, vamos a ver, yo lo vería más bien... incumplimiento no porque ya están publicadas en La Gaceta las anteriores, ¿verdad?, lo que hay que hacer ahorita es una revisión. Más bien por ahí el enfoque que quería tal vez comentar, y muy en línea con lo que decía doña Alicia, más bien lo que vería es un riesgo de aprobar el Reglamento en esas condiciones, sobre todo en la parte

de los reprocesos y todo, sin tener un documento formal que venga a paliar cualquier situación, tal vez también muy en línea con lo que citaba, y reitero, doña María Fernanda al inicio, ¿verdad?, entonces por ahí sí veo hasta un riesgo legal, un riesgo de gestión y de cumplimiento con la aprobación del documento. Para que la Junta Directiva lo valore. Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok, entonces, dada la posición de los miembros y lo indicado por el señor Auditor, no se va a proceder a aprobar. Lo que yo haría, Xinia, por favor.

Directivo Freer Campos: Perdón, una...

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí.

Directivo Freer Campos: Perdón doña Gabriela, como usted dijo que la interrumpiéramos, una consulta, ¿cuáles fueron las últimas tarifas aprobadas? No sé si la Secretaría nos puede...

Sra. Presidente Madrigal Garro: 2023 si no me equivoco.

Directivo Freer Campos: Hace dos años.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿2023 verdad don Henry?

Lic. Arley Pérez: ¿Perdón?

Directivo Guillén Mora: Pero es que no varían, Rodolfo.

Directivo Freer Campos: ¿Perdón? ¿No varían?

Directivo Guillén Mora: Esa fue la pregunta que yo hice, ...

Directiva Borja Rodríguez: Sí, la vez pasada... Correcto.

Directivo Guillén Mora: ...o sea, todo el estudio deja las tarifas...

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perdón señores, hablemos uno a la vez, por favor.

Directivo Guillén Mora: Todas las tarifas quedan solo una, con solo una pequeña modificación, fue lo que nos dijeron, pero todas las demás quedan igual, entonces por eso es que no se afectan las arcas de la Institución, de acuerdo a lo que nos están diciendo.

Directivo Freer Campos: Vamos a ver. Mejor vamos a ir a pedir más queque ahí al Colegio.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok, vamos a ver, retomo la palabra. Entonces no se va a proceder a aprobar, doña Xinia, requiero que por favor se le facilite esta acta a Hilda para que ella pueda sacar puntualmente las observaciones de los señores miembros Directores, se haga la inclusión, se vuelva a modificar un nuevo acuerdo de acuerdo a las recomendaciones e instrucciones de parte de los Directores. Mientras tanto también yo puedo hacer el chance de pedir una reunión al Colegio Federado, para poder atender también la inquietud de parte de los Directores y nos ganamos ese tiempo tal vez una semana, para correrlo una semana más, que ya venga el acuerdo conforme a las observaciones emitidas por los señores Directores.

Don Álvaro me levantó la mano. Dígame.

Directivo Guillén Mora: Yo pienso que algunas de las cosas que usted dijo también se le podría pasar como una especie de acuerdo, o sea, habían cosas que sí, pero no todo se incorporó, por ejemplo, lo que hablamos tanto Rodolfo como yo, que algunos coincidimos, de procurar una mayor equidad en la proporcionalidad de la obra, en las tarifas, a parte de la reunión que ustedes podrían tener con el Colegio, y eso podría cambiar también panoramas en estas modificaciones, entonces si bien puede ser que incorporen todo lo que se ha dicho, perfecto, pero es que no siempre incorporan todo lo que se dice, entonces parte de lo que usted estaba diciendo está bien, más aquello que no esté ahí, si le queremos poner...

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, correcto, por eso...

Directivo Guillén Mora: Sí, sí.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Por eso solicito que se le remita el acta, para que ella...

Directivo Guillén Mora: Ok.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ...pueda tener claridad de lo que se ha comentado, ella pueda incluir lo que se puede, y lo que no, nos indique por qué razón no se puede incluir, ...

Directivo Guillén Mora: O que nos consulte.

1 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ...mientras tanto nos ganamos esa reunión con
2 el CFIA.

3 **Directivo Guillén Mora:** O que nos consulte, ¿verdad?, también, si tiene alguna
4 duda. A mí me interesaría mucho la eliminación de los 3 años, que sea
5 actualizada, que concuerda con lo expuesto por don Henry, y el tema de la
6 proporcionalidad de la obra o de los acabados o las modificaciones, etcétera, que
7 sea un poquito más equitativo para efectos de que no salgamos tan trasquilados;
8 si se obtienen mejores tarifas o una mejor negociación con también lo expuesto
9 por Rodolfo, pues sería excelente. Gracias.

10 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ok. Perfecto ¿Ya nadie más? Ah, doña Alicia.

11 **Directiva Borja Rodríguez:** Sí, doña Gabriela, también me gustaría ser enfática
12 en el tema de la aprobación de las plazas por parte de la Junta Directiva,
13 ¿correcto?, entonces ahí yo sí le solicitaría también a la Asesora Legal de Junta
14 Directiva que revise bien ese aspecto con la propuesta señalada en el acuerdo...
15 en la propuesta de acuerdo.

16 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Sí señora.

17 Ok, entonces el acuerdo sería, doña Xinia, devolver la información al
18 Departamento de Urbanismo para que se haga la inclusión y observaciones de lo
19 conversado en el seno del consejo director, para que se puedan incluir y se haga
20 una valoración más exhaustiva de las recomendaciones, para traer un nuevo
21 acuerdo para presentarlo la próxima semana, por favor.

22 **Licda. Sossa Siles:** La próxima semana... ayer habíamos visto la agenda y está
23 completa, no sé si...

24 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** No importa, se incluye.

25 **Licda. Sossa Siles:** ¿No importa?

26 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** No hay problema.

27 **Licda. Sossa Siles:** Se queda para el 9

28 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Por favor, sí señora.

29 **Licda. Sossa Siles:** Ok, listo.

1 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Entonces, señores, voy a someter a aprobación
2 que se devuelva al Departamento de Urbanismo para que se haga la revisión e
3 inclusión de todas las observaciones emanadas por parte de los Directores.
4 Entonces someto a aprobación la devolución de la información o del contexto al
5 Departamento de Urbanismo para que se pueda reformular bien con todas las
6 observaciones hechas.

7 **Directivo Sanabria Murillo:** Una duda. Perdón.

8 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Juan Carlos.

9 **Directivo Sanabria Murillo:** Es nada más que la próxima semana sería hoy,
10 ¿verdad?, porque entiendo que como ellos tienen que mandar esto en la mañana
11 para las actas, entonces sólo tendrían hoy en la tarde para hacer todo este
12 estudio, entonces nada más para considerar si creemos que requiera un poquito...

13 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** O lo postergamos, sí.

14 **Directivo Sanabria Murillo:** Ajá, una semana más, por aquello de que lo hagan
15 bien, porque necesitan...

16 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Sí, una semana más. De acuerdo.

17 ¿Marco?

18 **Lic. Hidalgo Zúñiga:** No señora, justamente don Juan Carlos se me adelantó, era
19 para indicar eso.

20 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ok. ¿Ya no hay más comentarios?, porque cada
21 vez que voy a hacer la votación me interrumpen, entonces nada más para estar
22 claros que ya no hay más comentarios para poder someter a votación, por favor.
23 Ok. Perfecto. Entonces someto a aprobación la devolución del Departamento de
24 Urbanismo para que se incluyan las observaciones incluidas por parte de los
25 señores miembros Directores. Entonces tengo 4, 5, 6... Doña Xinia tiene la mano
26 levantada, ¿se le quedó levantada o quería decir algo?

27 **Licda. Sossa Siles:** No, perdón, se quedó levantada, disculpe.

28 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ok. Perfecto. Vuelvo a hacer la votación
29 señores. Ok, 7 votos a favor. 7 votos a favor. En firme la devolución del tema al

Departamento de Urbanismo para que se hagan las consideraciones pertinentes.

Muchas gracias.

(De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 7 votos a favor, la Junta Directiva adopta en firme el ACUERDO N° 2)

ACUERDO N°2

Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, MSc. Virgilio Calvo González, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Devolver al Departamento de Urbanismo la información sobre las Tarifas de Urbanismo para el año 2025 para que se haga una revisión y valoración exhaustiva de las recomendaciones y observaciones realizadas por los miembros de la Junta Directiva, a efectos de que se incluyan en la nueva propuesta de acuerdo que deberá ser presentada en la Sesión Ordinaria del 16 de octubre de 2025. **ACUERDO FIRME**

Sra. Presidente Madrigal Garro: Pasamos a... vamos a ver el tema de la nueva finalidad de CREDINVU. Le vamos a pedir al compañero Roberto Cruz que se incorpore a la sesión, para que nos pueda hacer la exposición.

Directivo Freer Campos: ¿Podemos tener 5 minutos?

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, no habría problema. Podemos hacer un receso de 5 minutos.

Directivo Freer Campos: Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: A partir de este momento entonces, por favor, compañeras.

[Al ser las 10:20 a.m. la Sra. Presidente Madrigal Garro decreta un receso]

[Al ser las 10:20 a.m. se une a la sesión virtual el Lic. Roberto Cruz Morales, Jefe del Departamento de Gestión de Programas de Financiamiento]

[Al ser las 10:26 a.m. reanuda la sesión]

3. Nueva finalidad CREDINVU

Se conoce Guía **GG-199-2025**, de fecha 28 de mayo de 2025, **Informe y Presentación**, mediante los cuales la Gerencia General somete a consideración de la Junta Directiva la solicitud de aprobación para la incorporación de nueva finalidad en la línea de crédito CredINVU, según documentos que quedan formando parte de los antecedentes del acta.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿Retomamos grabación compañeras? Muchas gracias. Adelante, Roberto.

Lic. Cruz Morales: Gracias. Voy a compartirles por acá. Agradezco si me confirman si están viendo la pantalla.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, correcto.

Lic. Cruz Morales: Gracias. Bueno...

Directivo Sanabria Murillo: Se ve, pero como en modo de presentación donde está el *slide* y el chiquitito a la derecha.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, no se ve en pantalla completa.

Directivo Sanabria Murillo: Exactamente.

Lic. Cruz Morales: ¿No se ve completa?

Sra. Presidente Madrigal Garro: No.

Lic. Cruz Morales: Permítame para ver.

Sra. Presidente Madrigal Garro: No, se sigue viendo igual.

Lic. Cruz Morales: ¿Se sigue viendo igual?

Sra. Presidente Madrigal Garro: No sé si... ahí en CONFIGURAR LA VISUALIZACIÓN, tal vez le puedas dar *click* ahí.

Lic. Cruz Morales: Sí, tal vez, si me lo permiten, cierro la cámara un momentito para ver si cerrando la laptop pueden verla en modo completa.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Adelante. Adelante.

Lic. Cruz Morales: Gracias. ¿Ahí ya la ven bien?

Sra. Presidente Madrigal Garro: No, no... Ahora sí. Ahora sí. Adelante.

Lic. Cruz Morales: ¿Ahora sí? Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Por favor.

1 **Lic. Cruz Morales:** Ok. Bueno, agradecerles el espacio, la idea es presentarles
2 una propuesta que tenemos con la intención de incluir una nueva finalidad en la
3 línea de crédito CREDINVU. Como bien lo indicaba, en este caso pues el
4 propósito es incorporar una nueva finalidad, específicamente la compra de
5 vivienda mediante la cancelación de fideicomiso, dentro de la línea de crédito
6 CREDINVU.

7 Básicamente hemos tenido en el año alrededor de 3 trámites que no se han
8 logrado avanzar puesto que los clientes querían adquirir el crédito, pero para
9 cancelar un fideicomiso que previamente habían adquirido para la compra de su
10 casa, entonces dentro de lo que estamos visualizando en el Departamento es
11 hacerle mejoras a la línea crediticia que ofrecemos y hacerla más atractiva,
12 entonces en este caso es importante recordar cuáles son las finalidades que
13 tenemos en la línea de crédito CREDINVU. En este caso tenemos la opción de
14 comprar casa, construcción en terreno propio, también está la figura de comprar
15 terreno y construir en el mismo acto, y la cancelación de hipotecas, en este caso
16 exclusivamente cuando el origen de los fondos fue para comprar una vivienda
17 como tal. ¿Qué estamos buscando con la incorporación de esta finalidad? Bueno,
18 el tema de incrementar la colocación de la línea, queremos que sea una línea más
19 competitiva, aumentar el alcance, en este caso, responder de una manera más
20 efectiva a las necesidades de nuestros clientes; para nadie es un secreto que la
21 banca tiene productos bastante fuertes y debemos aprovechar en este caso que
22 tenemos un producto con excelentes condiciones de tasa de interés, pero
23 debemos potenciarlo, entonces, desde esa línea o desde esa perspectiva vemos
24 que la incorporación es válida. También esto favorece, como lo vamos a ver un
25 poquito más adelante, a estandarizar el tema de las líneas de crédito puesto que
26 en SAP, ya casi lo vemos, esta finalidad sí está incorporada, por lo que queremos
27 garantizar que sea... o que haya equidad, en este caso, en las condiciones que
28 estamos ofreciendo a nuestros clientes, sean SAP o CREDINVU, en lo que
29 corresponde a esta finalidad.

1 Como les decía, actualmente el Reglamento del Sistema de Ahorro y Préstamo sí
2 contempla esta finalidad, sin embargo, lo que corresponde a CREDINVU pues no
3 se menciona propiamente en lo que es la Ley 8448, entonces en este caso el fin
4 en mente es que a través de un acuerdo de Junta se pueda incorporar dicha
5 finalidad y ofrecerla... (ininteligible) ... por ejemplo, en el artículo 3 del Reglamento
6 para el Sistema de Ahorro y Préstamo, basado en el inciso k) del artículo 5 de la
7 Ley 1788, se indica que... o está la base de adquisición de una solución
8 habitacional mediante la compra o cancelación de fideicomiso en cualquiera de
9 sus figuras, y de manera específica el de garantía, esto es para que ustedes
10 visualicen, que a nivel del SAP ya en realidad se incorpora. ¿Qué vemos
11 nosotros? Bueno, en este caso... o ¿qué le pediríamos al cliente? Bueno, una
12 constancia del saldo actual de ese fideicomiso con una proyección a un mes de la
13 deuda a cancelar; también lo que corresponde a la copia del contrato de la
14 constitución del fideicomiso, y claro está, la suscripción de un seguro contra
15 incendio que pese sobre la edificación.

16 Adicionalmente, en esta finalidad lo estamos visualizando donde haya una opción
17 de compra y venta de por medio. Acá quiero traer a colación, por ejemplo, hoy en
18 día muchos de los proyectos habitacionales ofrecen a los clientes la figura de
19 fideicomiso aparte de la figura de hipoteca. Muchos clientes optan inicialmente por
20 la figura de fideicomiso por un tema de gastos básicamente, ¿verdad?, sabemos
21 que en un inicio en un fideicomiso el cliente pues no tiene que pagar ese impuesto
22 de traspaso, sino hasta el final de la vida del fideicomiso y ahí es donde la persona
23 decide si pasa la propiedad a su nombre o no la toma. ¿Entonces qué es el fin en
24 mente?, que nosotros atraigamos a ese público meta que en sus inicios
25 adquirieron el fideicomiso con estas condiciones, pero que hoy en día quieren ya
26 tener su casa, quieren tener la casa a nombre suyo, entonces aquí es donde
27 entramos nosotros, en esta propuesta.

28 Como les decía, en el SAP... (ininteligible) ...la compra del inmueble donde media
29 la carta de intenciones y también cancelando el saldo adeudado del fideicomiso
30 con base en lo que indique la constancia. En el caso de CREINVU, como les

1 repito, la idea es que haya una carta de intenciones de una opción de compra y
2 venta de por medio y la constancia del saldo adeudado. También otro ejemplo es
3 que las personas cuando adquieren ciertos proyectos, por lo general el
4 desarrollador le da la opción de pagar las primas durante equis plazo en el
5 momento que establece en el fideicomiso, hasta ese momento pues no hay una
6 venta como tal, sino que la persona va aportando la prima, entonces igualmente
7 es en ese momento donde nosotros podemos entrar y decirle: *nosotros le*
8 *podemos comprar ese fideicomiso o hacer esa cancelación, mejor dicho, con esta*
9 *figura de CredINVU... (ininteligible) ...estamos solicitándole la aprobación para*
10 *incluir la finalidad de compra de vivienda mediante la cancelación de fideicomiso, y*
11 *recordando que el tema principal acá es aumentar la gama de opciones que tienen*
12 *nuestros clientes para que fortalezcamos esta línea, ¿verdad?, yo le veo en lo*
13 *personal mucho potencial, de hecho, punto y aparte, por eso es que estamos*
14 *trabajando también en la atracción de desarrolladores, pues para efectos de que a*
15 *través de alianzas comerciales podamos potenciar la línea, entonces esta opción*
16 *permitiría potenciar la línea crediticia como tal, tener mayor alcance. Entonces, voy*
17 *a abrir un momentito acá la cámara. Esa es la presentación que les tenía el día de*
18 *hoy, no sé si tienen algunas consultas o comentarios.*

19 **Directivo Freer Campos:** Sí, yo.

20 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Adelante.

21 **Directivo Freer Campos:** Gracias.

22 Roberto, perdón, la... vamos a ver, en este caso de cancelación de fideicomiso,
23 pero pasaríamos a hipoteca, ¿verdad?, no a la constitución de un nuevo
24 fideicomiso o una sustitución de fideicomitente, ¿verdad?

25 **Lic. Cruz Morales:** Sí señor.

26 **Directivo Freer Campos:** Fiduciario

27 **Lic. Cruz Morales:** Correcto, el tema sería cancelar ese fideicomiso y nosotros
28 constituir una hipoteca.

Directivo Freer Campos: Ok, ok, ok, perfecto. Y digamos y... es que me salta la duda, por ejemplo, que yo tenga la... ¿Tiene que ser necesariamente el inmueble que se está comprando o puede ser otro?

Lic. Cruz Morales: No, sería básicamente en un escenario donde la persona al inicio adquirió el fideicomiso, ¿verdad?, y nosotros... digamos, adquirió el fideicomiso para comprar esa casa y en este caso pues ya quiere pasar la propiedad a nombre de ella, ¿verdad?

Directivo Freer Campos: Ajá.

Lic. Cruz Morales: Sabiendo que en la figura del fideicomiso la persona no es dueña del inmueble, ¿verdad?, hasta tanto cancele el fideicomiso como tal y pague el traspaso.

Directivo Freer Campos: Sí es dueña, pero lo pone en garantía a nombre de un fiduciario y se le devuelve registralmente en el momento en que cancela la obligación dineraria, pero, digamos, sí es el propietario para efectos del fideicomiso, simplemente la titularidad registralmente no la tiene a nombre de él.

Lic. Cruz Morales: Exacto

Directivo Freer Campos: Sí, sí, no, te entiendo perfectamente. Sí, yo veo bien la propuesta de incluirlo dentro de las finalidades que tenemos ahí en CREDINVU.

Lic. Cruz Morales: Gracias don Rodolfo.

Directivo Freer Campos: Ajustarlo un poco más a la realidad del mercado bursátil y de financiamientos que hay.

Lic. Cruz Morales: Exactamente.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Roberto, ¿cuántos bonos de CREDINVU hemos colocado en el año 2025?

Lic. Cruz Morales: ¿Cuántos créditos? Llevamos 21 operaciones colocadas.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿21?

Lic. Cruz Morales: 21. Sí, al cierre de agosto teníamos 20 y el mes pasado se colocó un crédito, un crédito adicional.

Directivo Guillén Mora: Tal vez la pregunta es: ¿por qué monto y de cuánto era el presupuesto?, de esas 21.

1 **Lic. Cruz Morales:** Ok, nosotros tenemos un presupuesto de 2500 millones, en
2 este caso en el año. Al cierre de agosto estábamos cercanos a los 1000 millones.

3 **Directivo Guillén Mora:** Y, ya que estoy... disculpe que me haya tomado la
4 palabra, Gabriela. Nada más me queda la duda, eso... o sea, a mí me parece
5 excelente eso, todo lo que sea buscar nuevos productos. Pregunta ahí de duda,
6 ¿eso en algún momento también...? o perdón, más bien la pregunta es ¿SAP lo
7 tiene, esa modalidad? ¿Sí? ¿el fidecomiso?

8 **Lic. Cruz Morales:** Sí señor.

9 **Directivo Guillén Mora:** Ah, ok. No, no, era duda por si después se iba a
10 exportar, pero perfecto, está bien.

11 **Lic. Cruz Morales:** Gracias don Álvaro.

12 **Directivo Freer Campos:** Una pregunta, Roberto. Y perdón, Gabriela, la...

13 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Adelante, adelante.

14 **Directivo Freer Campos:** Gracias. Vamos a ver, ¿necesariamente tiene que ser
15 para vivienda?, ¿En CREDINVU necesariamente tiene que ser para vivienda
16 unifamiliar?

17 **Lic. Cruz Morales:** ¿La línea de vivienda de CREDINVU propiamente?

18 **Directivo Freer Campos:** Sí.

19 **Lic. Cruz Morales:** Sí, en este caso sí, digamos, ahorita, de hecho, el tope anda
20 en 120 millones de colones...

21 **Directivo Freer Campos:** Por eso, digamos, que yo quisiera...

22 **Lic. Cruz Morales:** ...por compra de vivienda.

23 **Directivo Freer Campos:** Sí, que yo quisiera construir unos apartamentos, que al
24 final de cuentas van a ser para dotar de vivienda en una modalidad distinta, es que
25 yo creo que no nos podemos quedar tan rígidos en ciertas situaciones, porque la
26 vivienda ahora se adquiere o se utiliza de múltiples razones, hay gente que está
27 alquilando, entonces, no sé, podríamos explorar ahí para colocar más, a ver si lo
28 podemos realizar de esa manera, no simplemente para que una persona
29 construya su vivienda, sino para que construya edificaciones dedicadas a la
30 vivienda, ¿verdad?, entonces no sé si podríamos explorar por ahí las posibilidades

1 legales de hacer eso también, porque hay un faltante terrible de viviendas en las
2 distintas modalidades, no solo... por ahí está una estadística del MIVAH que no
3 solamente la gente que va a comprar o construir su casa, sino también la gente
4 que va a ocupar de una vivienda arrendada, y ahí hay, o sea, un faltante terrible.

5 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Juan Carlos.

6 **Directivo Sanabria Murillo:** Iba en esa línea. El año pasado conversamos cómo
7 incluir en las líneas, digamos, del SAP, el tema de vivienda múltiple, digamos,
8 vivienda-apartamentos, con miras a agregar alquiler al *pool* de vivienda nacional,
9 entonces apoyo este tema que decía Rodolfo en el tema de que hemos estado
10 viendo si estas líneas de crédito pueden... que no sólo sea la vivienda unifamiliar,
11 sino vivienda de apartamentos. Creo que se había conversado en algún momento
12 en el lado de ahorro y crédito, pero no sé si de CredINVU, y con esto, ¿verdad?,
13 que es parte de la misión de agregar... primero densificar en donde se permite,
14 digamos con miras a un VUIS, si fuera el tema, o con el tema de poder tener más
15 vivienda de alquiler, que era lo que se había dicho hace un año, que había un
16 faltante terrible.

17 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Sí, totalmente de acuerdo.

18 Henry, adelante.

19 **Lic. Arley Pérez:** Gracias. Buenos días don Roberto. Nada más para conocer,
20 ¿se cuenta para este tema con los estudios legales y los análisis de riesgos?
21 Gracias.

22 **Lic. Cruz Morales:** Bueno, en este caso, en la Ley 8448, bueno, para poner un
23 apartado, habla que la inclusión de las finalidades, o en este caso, de conformidad
24 con las políticas administrativas que se acuerden en Junta, se podrá definir el
25 tema de líneas crediticias como tal, a través de un estudio actuarial propiamente
26 que le preguntemos o que se solicite que se... el impacto de esta incorporación no
27 se ha realizado, sin embargo en lo que va del año hemos recibido, como le digo, 3
28 solicitudes al cierre del primer semestre, donde personas se acercaron a hacer
29 dicha solicitud. Ahora, nosotros viéndolo desde el punto de vista de asignación del
30 presupuesto, nosotros decimos, bueno, si tenemos un presupuesto equis para la

colocación de la línea y a estas alturas todavía tenemos un colchón importante, pues si tenemos la oportunidad de incorporar una línea que nos venga a potenciar un poquito más, igual, como les decía, en el marco de alianzas que estamos realizando con desarrollos, pues la idea es aprovechar esa asignación presupuestaria y de otra manera satisfacer lo que nos están solicitando los clientes. Por ahí lo mencionaba, no sé si fue don Rodolfo o don Juan Carlos, el tema de competir, ¿verdad?, tenemos competencia agresiva a nivel bancaria del sistema financiero y estas líneas las tienen abiertas, no de ahora, sino desde hace bastante, entonces la idea es equiparar un poquito la oferta, equipararla también con SAP, en SAP pues ya se colocan ese tipo de solicitudes.

Lic. Arley Pérez: Perdón Roberto, no le... Perdón, doña Gabriela. No le entendí la respuesta, ¿se han hecho o no se han hecho los estudios legales? Uno sabe que es un producto importante y viene a reforzar lo que es la parte de cartera y la Ley 8448 lo permite, no obstante, bueno, usted como jefe del Departamento sabe que los estudios económicos, legales, financieros, vienen a robustecer más la toma de decisiones, nada más es para conocer si se realizó un estudio legal al respecto y si se cuenta con los análisis de riesgos, básicamente.

Lic. Cruz Morales: Ah ok. Sí, es que tal vez esa parte no le copié bien. Nosotros hicimos la consulta a la Asesoría Legal en este caso, pues para efectos de poder solicitar la incorporación de la línea, entonces desde el punto de vista de la Asesoría ya tenemos el pronunciamiento donde sí era factible incluir la línea dentro de la oferta.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿Ese criterio legal está aportado dentro de la documentación sobre este tema?

Lic. Cruz Morales: Si me permiten puedo tratar de ubicarlo o no sé si... permítanme un segundito.

Licda. Sossa Siles: No señora, para este punto está la Guía, el Informe y la Presentación únicamente.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Bueno, sería bueno conocer ese criterio legal como parte de los insumos, eso me parecería importante.

1 **Lic. Cruz Morales:** No sé, doña Gabriela, si en ese caso desean, no sé, que
2 busque el documento o se los remita vía correo, no sé cómo lo...

3 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Se lo remite a doña Xinia, por favor, para que
4 doña Xinia...

5 **Lic. Cruz Morales:** Ok.

6 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ...lo remita a los señores Directores, es
7 importante conocerlo. No sé si algún otro Director tiene alguna consulta ¿No? Ok.
8 Entonces damos por cono... Damos suficiente ya la discusión de este tema.
9 Roberto, muchísimas gracias, vamos a proceder con la votación del tema.

10 **Lic. Cruz Morales:** Con gusto.

11 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias, Roberto.

12 **Lic. Cruz Morales:** Gracias.

13 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Hasta luego.

14 [Al ser las 10:46 a.m. abandona la sesión virtual el Lic. Cruz Morales]

15 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Yo personalmente tengo algunas dudas con
16 respecto a eso, yo no... tal vez no sé si Marco me puede aclarar. Yo sinceramente
17 no comprendo por qué hay una brecha tan grande con respecto a las solicitudes
18 de crédito SAP, que tengo entendido que se colocaron 847 con respecto a
19 CREDINVU, para 21 que indica Roberto, sin embargo, Paola está indicando 36,
20 entonces primero que todo ahí hay una discrepancia de información de lo que
21 tiene Planificación con respecto a lo que tiene Roberto, y no entiendo por qué hay
22 una brecha tan grande entre las dos, entonces agradecería que me pueda indicar
23 eso.

24 **Lic. Hidalgo Zúñiga:** Sí, claro. Recordemos que son líneas diferentes, ¿verdad?,
25 en CredINVU sí tenemos requisitos, digamos, como más estrictos, porque no
26 tenemos esa etapa de ahorro, entonces la gente tiene que cumplir con una
27 revisión de su perfil crediticio, tal vez no tan exhaustiva como la de los bancos,
28 pero sí tiene que llevar un proceso, entonces no... más gastos, etcétera, etcétera,
29 entonces no es necesariamente para todo el mundo, por eso tiene un
30 presupuesto. El año pasado se movió mucho más rápido, este año estamos

1 tratando de colocar, porque sí la línea no se ha movido como el año pasado,
2 tratamos de comunicar más en redes y hacer ese tipo de estrategias, y Roberto,
3 bueno, que ha estado trabajando con las alianzas con desarrolladoras para
4 promover estos créditos a través de esos medios.

5 Este tema de equiparlo, digamos, en igualdad de condiciones con lo que ofrece
6 el SAP, también, como dijo Roberto, a la fecha han llegado 3 solicitudes de
7 fideicomiso, que de pronto no son muchas, pero depende del monto. Recordemos
8 que es una línea que coloca normalmente 40-45 créditos al año para agotar el
9 saldo, ¿verdad?, no es una... no son... no puede colocar 800 porque no nos da
10 para... el monto no nos permite tal cantidad de créditos, pero la idea es: todo va a
11 ayudar para que la línea sea atractiva, pueda tener más demanda de parte de los
12 clientes. Eso es lo que se está trabajando para estimular, digamos, el movimiento.
13 Tiene condiciones muy atractivas, creo que lo que falta es un poco de divulgación
14 en algunos sectores. Ya aquí también, creo que el año pasado, recuerdo que doña
15 Alicia había mencionado que con alguna persona con la que trabajaba, joven, no
16 conocía de la línea, entonces a veces es que no le estamos llegando al público
17 meta. Sí se hacen los estudios en redes y todo, pero se está trabajando con
18 Roberto, con la UCP también, en esas campañas para aprovechar esta última
19 recta del año y tratar de colocar lo más posible.

20 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Bueno, muchas gracias.

21 ¿Alguien más tiene algo que aportar? ¿No? ¿Definitivamente no? Voy a ir al
22 acuerdo entonces. Ok, se somete a votación la propuesta de acuerdo presentada
23 mediante oficio GG-199-2025, vamos a ver, el Por Tanto: se acuerda aprobar la
24 incorporación de la finalidad "Compra de vivienda mediante la cancelación de
25 fideicomiso", *en cualquiera de sus figuras*, dentro de la Línea de Crédito
26 CREDINVU, aplicando para ello las mismas condiciones y requisitos vigentes en el
27 Sistema de Ahorro y Préstamo, conforme a lo establecido en el Reglamento para
28 Préstamos Hipotecarios de la Ley número 8448. Someto a aprobación. Solo tengo
29 2 votos. 2, 3, 4, 5, don Álvaro, 6, 7 ok. Ok Someto aprobación. Revalidación.
30 Queda en firme con 7 votos a favor. Queda aprobado.

Licda. Sossa Siles: Doña Gabriela, nada más indicar que el oficio GG-199-2025, que contiene esta propuesta de acuerdo que acaban de aprobar, también contiene los Considerandos, ¿verdad?, lo que se acaba de leer es el Por Tanto, pero el acuerdo está complementado por Considerandos y Por Tanto y así se comunicará, gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias. Y que también por favor se incorpore la solicitud a Roberto del criterio legal dentro de la información vinculante a este tema, por favor.

Licda. Sossa Siles: Eso...

Sra. Presidente Madrigal Garro: Eso sí, que quede ahí.

Licda. Sossa Siles: Eso le iba a preguntar, si iban a tomar como un punto b) solicitar a don Roberto la entrega o facilitar el criterio legal que dijo tener sobre el tema.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ya se le solicitó.

Licda. Sossa Siles: ¿No es necesario?

Sra. Presidente Madrigal Garro: Se le solicitó durante la sesión, pero nada más...

Licda. Sossa Siles: Ok, está bien.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ...que sea incorporado dentro de los oficios que van dentro de este tema, si me hace el favor.

Licda. Sossa Siles: En la sesión de hoy. Ok, perfecto.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, por favor.

(De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 7 votos a favor, la Junta Directiva adopta en firme el ACUERDO N° 3)

ACUERDO N°3

CONSIDERANDO

1. Que, mediante el oficio DGPF-0041-2025-GG, el Departamento de Gestión de Programas de Financiamiento solicitó analizar la incorporación de la finalidad "Compra de vivienda mediante la cancelación de fideicomiso"

dentro de las opciones autorizadas en la Línea de Crédito CREDINVU.

2. Que, dicha finalidad responde a una necesidad manifiesta de diversos clientes que desean acceder a soluciones habitacionales mediante la cancelación de fideicomisos, modalidad que ya es permitida por otras entidades financieras y por el propio INVU bajo el Sistema de Ahorro y Préstamo.

3. Que la actual exclusión de esta alternativa ha limitado la recepción de solicitudes viables, generando un impacto adverso en la equidad del acceso al crédito.

4. Que el Reglamento para Préstamos Hipotecarios conforme a la Ley N.º8448 contempla mecanismos legales que respaldan la viabilidad de este tipo de operaciones.

5. Que el Departamento proponente ha indicado que no se requieren modificaciones a los lineamientos internos, dado que los requisitos serán los mismos actualmente aplicables en el Sistema de Ahorro y Préstamo.

POR TANTO

Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, MSc. Virgilio Calvo González, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Aprobar la incorporación de la finalidad “Compra de vivienda mediante la cancelación de fideicomiso”, en cualquiera de sus figuras, dentro de la Línea de Crédito CREDINVU, aplicando para ello las mismas condiciones y requisitos vigentes en el Sistema de Ahorro y Préstamo, conforme a lo establecido en el Reglamento para Préstamos Hipotecarios de la Ley N.º8448. **ACUERDO FIRME**

Sra. Presidente Madrigal Garro: Y yo creo que ya al no haber más temas que tratar... No sé si alguien tiene algo que aportar, si no estaríamos definitivamente dando por finalizada la sesión extraordinaria del día de hoy.

Licda. Sossa Siles: ¿El último tema no lo van a conocer?

Directiva Borja Rodríguez: Perdón, falta un punto.

1 **Lic. Hidalgo Zúñiga:** Falta vulnerabilidad.

2 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ¿Cuál es el último tema? Disculpe, Marco, sí, lo
3 de la viabilidad eléctrica, muy importante, ya los iba a despedir. Muchas gracias.
4 Sí, adelante Marco.

5 **Lic. Hidalgo Zúñiga:** Gracias.

6 *****

7
8 **4. Informe Anual Sobre Vulnerabilidad Eléctrica. [Atención acuerdo #9](#)**
9 **Sesión N°6611, Art. V, Inc. 1), del 26-10-2023.**

10 Se conoce **Guía GG-368-2025**, de fecha 22 de agosto de 2025, **Informe y**
11 **Presentación** mediante los cuales la Gerencia General remite Informe Anual de
12 **Vulnerabilidad Eléctrica**. Asimismo, **Guía GG-420-2025**, de fecha 23 de setiembre
13 **de 2025, Informe y Presentación**, mediante los cuales la Gerencia General
14 **remite actualización del Informe Anual de Vulnerabilidad Eléctrica**. Todo lo anterior
15 **en atención al acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria N°6611, Art. V, Inc. 1),**
16 **Acuerdo #9, del 26 de octubre de 2023, según documentos que quedan formando**
17 **parte de los antecedentes del acta.**

18 **Lic. Hidalgo Zúñiga:** Ok. Este es el informe anual, todos los... bueno, recordarán
19 que, dada la condición eléctrica y estructural del edificio, particularmente la
20 eléctrica, se han solicitado las medidas y se han presentado las medidas que
21 realiza la Institución para reducir el riesgo de alguna afectación. Entre esas,
22 bueno, en el pasado se trabajó para instalar los comedores y eliminar implementos
23 eléctricos ahí, cocinas y *coffee makers*, en las Unidades, y ventiladores y un poco
24 de elementos que la gente colocaba en las oficinas, eso... no sé, desde
25 tostadores, etcétera, etcétera, todo eso ya hace bastante tiempo logramos
26 controlarlo. También se ha trabajado en la eliminación del papel y del orden de
27 ese papel, entonces esos 5195 kilos de papel que se mencionan ahí son
28 documentos que ya han sido procesados mediante valoraciones parciales a través
29 de la CISED, que es la Comisión Institucional para Selección y Eliminación de
30 Documentos, que una vez revisada los papeles, digamos, lo remite a la Comisión

Nacional, en el Archivo Nacional, para que ellos determinen si es factible eliminar o no esos documentos, si tienen algún valor. Eso es lo que hemos logrado eliminar, 5 toneladas, poco más de 5 toneladas. También se han transferido 463 kilos de papel a Archivo Nacional, esto es información que tiene valor científico y cultural, y trabajar en lo que Archivo Nacional puede recibirnos. Eso ha permitido que todo ese peso salga del edificio, ¿verdad?, sobre todo de pisos superiores, tener más orden en los temas de archivo, todavía nos falta muchísima documentación que trabajar, para tener los temas identificados y ordenados, pero particularmente eliminar los posibles focos de incendio.

En el año 2024 se había tomado la determinación, luego de analizar varias opciones, entre estos la construcción de puentes, sacar los edificios, etcétera, etcétera, para buscar salidas en caso de emergencia; se tomó la decisión de aprobar un presupuesto para alquilar un edificio o alquilar un área fuera de aquí y trasladar algunas de las operaciones. Eso se trabajó este año, el... digamos que a estas alturas del año estábamos muy avanzados con un local que... el que estaba aquí a 100 metros de la Alianza Francesa, por conveniencia, por cercanía, y tenía condiciones que no implicaba demasiada inversión en adaptación. Tampoco era un edificio que cumpliera como al 100, pero lo que recibimos el... creo que a finales de agosto, el informe eléctrico y de vulnerabilidad estructural que habíamos solicitado a esa... a la empresa que nos arrendaría el edificio, para poder determinar que el edificio por lo menos tenía condiciones aceptables. Con el ingreso de doña Gabriela se nos indicó que no íbamos a proceder con el alquiler, entonces eso se descartó ya ese proceso y en el Presupuesto 2026 no se incluyó una partida para alquiler de edificio.

Entonces, vamos a... estamos trabajando también en el reemplazo de los detectores de humo, que están dañados y han generado un par de falsas alarmas, y también se va a cambiar el panel de control por uno más moderno, para poder hacer... para poder tener mejor... o sea, que los detectores realmente cumplan con la función que se proponen, y en las zonas, por ejemplo, en el sótano y en los pisos inferiores, estamos trabajando para poder aumentar el número de detectores

1 de humo y tener controlado, vamos a empezar de abajo hacia arriba, entendiend
2 que si un incendio iniciara en el sótano, generaría más afectación a todos los pisos
3 superiores, entonces un poco la idea es aumentar el número de dispositivos en
4 esas áreas. Igual, como les decía, tenemos muy controlado el uso de los
5 artefactos eléctricos, pero sin embargo viene gente nueva y a veces trae incluso
6 difusores de estos de aromas y ese tipo de cosas, entonces cuando detectamos
7 eso se le indica que no es permitido el uso de esos dispositivos.

8 El año pasado, bueno, con el tema del alquiler, lo que nos propuso doña Gabriela
9 fue que se hiciera una nueva valoración de los edificios y sentarse con el equipo
10 de ingenieros y arquitectos que hay acá, para ver las posibilidades de intervención
11 del edificio. También el año pasado, si mal no recuerdo, por iniciativa de don
12 Rodolfo, se le había solicitado a... bueno, ahora a don Juan Carlos y a don
13 Virgilio, que valoraran también posibles opciones para hacer esa intervención en el
14 edificio, a ellos se les facilitaron los planos que teníamos. Entonces lo que se va a
15 proceder ahora al inicio de año es a hacer una contratación, bueno, ya trabajar en
16 este último trimestre en el pliego, para hacer la contratación de la valoración de la
17 parte estructural y de la parte eléctrica, y un plan de intervención por etapas para
18 poder atender la necesidad que tenemos en los dos edificios, en las dos torres, y
19 ver cuánto... ¿verdad?, para ir disponiéndolo como un proyecto plurianual para ir
20 atendiendo los diferentes niveles e ir cambiando la red eléctrica y reforzando lo
21 que se tenga que reforzar a nivel estructural, que según lo que determinen los
22 estudios correspondientes el próximo año. Básicamente eso es.

23 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias. Ya le voy a dar la palabra don
24 Virgilio. Marco, si querés podés dejar de compartir, por favor, para poder tener la
25 visualización de todos, que me es más fácil por si alguno pide la palabra. Gracias.
26 Nada más, antes de darle la palabra a Virgilio, yo sí quiero hacer la aclaración que
27 sí, yo indiqué que no se hiciera el alquiler del edificio porque no encontraba la
28 justificación, ¿verdad?, a un alquiler de un edificio, y descentralizar toda la parte
29 de Gerencia, Presidencia Ejecutiva, Junta Directiva, a otro edificio, dejando parte
30 de la parte de operatividad aquí, aunado al hecho de que desgraciadamente,

1 como lo hemos mostrado, hay una mala o nula ejecución presupuestaria a este
2 mes en cuanto a temas de inversión o de renovación del edificio, entonces no
3 encontraba yo el motivo o la justificación de un alquiler de un edificio si a la fecha
4 no se ha hecho intervenciones. Entiendo, por lo que me ha comentado el personal,
5 no porque lo diga Gabriela Madrigal, el tema, por ejemplo, de intervención de
6 techos tiene años acarreándose, ¿verdad?, arrastrándose; el tema de inversión ya
7 por sí solo en el edificio no se había hecho, entonces no creía yo que la
8 justificación fuera a ir a alquilar un inmueble para hacer una medida paliativa
9 momentáneamente, mientras se lograba que la parte responsable realmente
10 hiciera una intervención en el edificio como corresponde, entonces la intención es
11 generar una especie de presión, por así decirlo, necesitamos que las Unidades
12 ejecuten el presupuesto, hay que hacer una valoración real del edificio, pero a las
13 alturas no tenemos, o sea, a estas alturas cuando se pidió, ni siquiera hay una
14 valoración en tema eléctrico del edificio como para poder justificar un traslado a
15 otro inmueble. Ya se le pidió a la Unidad que por favor hagan una contratación, un
16 levantamiento, para poder tener una proforma que corresponda a la intervención
17 de los dos primeros niveles en un proyecto plurianual, que se justifique, ¿verdad?,
18 los primeros dos niveles, posterior, segundo y tercero, y finalmente cuarto y...
19 perdón, quinto y sexto nivel. Ese fue el motivo por el cual yo me... indiqué no estar
20 de acuerdo con el alquiler del edificio, a lo que la administración responde de
21 manera positiva a mi indicación y se hace, ¿verdad?, se paraliza el motivo del
22 alquiler del edificio, pero sí quería aclarar por qué razón yo indiqué que no se
23 debía alquilar el edificio.

24 Entonces en el orden de la palabra, don Virgilio, doña Alicia.

25 **Directivo Calvo González:** Gracias doña Gabriela. No, sí, yo entiendo, yo
26 entiendo su punto de vista, lo comparto también. Yo... en algún momento se había
27 hablado con don Marco y don Marco nos había pasado los planos, sí, ...
28 (ininteligible) ...si habíamos hablado en ese momento y pensando en el concepto
29 integral que usted, doña Gabriela, está indicando, si se le tomó la palabra a algún

1 especialista en NFPA101, me parece que, si no me equivoco, y don Marco ahí
2 usted me corrige, Bomberos había hecho una visita al edificio.

3 Y lo otro, en línea con esto y pensando en este tema integral, repito, por piso, y
4 detrás suyo lo podemos ver, hay paredes que son de madera, eso enciende, es
5 como el carbón, entonces creo que es importante pensar en esta reconstrucción
6 por pisos, que usted menciona, por medio de ensambles, de manera que se
7 sustituyan las paredes que hay de madera, porque inclusive en el área de la sala
8 de reuniones de sesiones, todas las paredes son livianas, si son en madera,
9 entonces ese es el tipo de... pero quería preguntarle a don Marco si, para que nos
10 recordara por ahí, si Bomberos teníamos un criterio de ellos o si ya se había
11 involucrado algún especialista en NFPA101. Gracias.

12 **Lic. Hidalgo Zúñiga:** No estoy seguro si hay un informe, pero sé que sí hemos
13 tenido visitas de Bomberos y claramente no cumplimos con criterios de extintores.
14 Por ejemplo, tenemos más de cuatro pisos, que creo que es cuando se exige,
15 tampoco las escaleras de emergencia, o sea, en realidad con Bomberos no lo
16 logramos, hay que hacer una intervención.

17 **Directivo Calvo González:** Ok.

18 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** No, y hay una orden sanitaria por ahí, ¿verdad?,
19 también.

20 **Directivo Calvo González:** Sí, yo creo importante que se incluya el criterio de
21 alguna... (ininteligible) ...de NFPA101, para la seguridad humana del edificio. No
22 sé si ya lo habíamos hablado antes, pero en línea con todo lo que se está
23 hablando en este momento, se me ocurre que es importante. Gracias.

24 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias. Doña Alicia.

25 **Directiva Borja Rodríguez:** Muchas gracias. Don Marco, mi duda es la siguiente,
26 resulta que es sobre la eliminación del papel. Según la experiencia que yo tengo,
27 casi siempre sucede al revés, es una cantidad de papel la que se remite y que se
28 tiene que enviar Archivo Nacional y poco papel, según las normas, que se tiene
29 que eliminar, entonces, por ejemplo, si uno ve a nivel de... ¿kilogramos es,
30 verdad, este tema?, usted señaló que 463 fueron los que se remitieron a Archivo y

1 5195 papelería eliminada, entonces me llama la diferencia tan abismal o ¿qué
2 estamos haciendo?, ¿qué pasa?, ¿por qué surge tanto papel y además lo
3 terminamos eliminando? Entonces es esa diferencia. Estoy clara de que yo tengo
4 tiempo de no estar en estos temas, pero siempre recuerdo que es como muy
5 restrictiva la posición del Archivo respecto a la eliminación del papel. Eso, por un
6 lado. Y por otro, vamos a ver, yo quería hacer una consulta, tal vez doña Gabriela,
7 es lo siguiente, comentarle algo que me llamó la atención de esto. Cuando a
8 nosotros nos han presentado las condiciones del edificio, específicamente sobre
9 las condiciones de vulnerabilidad eléctrica, la situación que se ha señalado es que
10 definitivamente el edificio no cumple con todas las normativas que se han venido
11 emitiendo a través de los años sobre esto, pero que no significaba que
12 desalojáramos el edificio, y recuerdo perfectamente la posición de doña Jessica
13 Martínez en ese sentido. Bueno, pero, además, en ese momento que se discutió
14 ampliamente eso, y recuerdo un ingeniero con muy buena exposición, que nos dio
15 como, digamos, de alguna manera, satisfacción las explicaciones que nos vino a
16 brindar sobre el estudio que realizaron, era cuando obviamente surge el tema de
17 Ciudad Gobierno, eso es básicamente, o sea, se unía el tema. Sí sé que se hizo
18 Bomberos, que incluso se estaban modificando algunas regulaciones de
19 Bomberos. Ahora, si me... sí es positivo de alguna manera ver este tema de
20 pensar de que no sea tal vez necesario, como usted bien señala, lo de alquilar un
21 edificio, pero me parece, tal vez, en línea de esto, tomar en consideración la
22 situación que está sucediendo en el cantón de San José, quiero traer a colación, la
23 preocupación sobre estos edificios que han venido colapsando por alguna u otra
24 cosa, quiero decirle, no solamente en el tema de incendios, ¿verdad?, lamentable,
25 lo que sucedió el día de ayer, pero también, por ejemplo, el tema del otro edificio
26 que con un ventolero se le cayeron los vidrios, etcétera, es decir, tener un poco de
27 realmente de hacer esas intervenciones plurianuales que usted señala, es decir,
28 que es como que se toman son medidas drásticas, que al final no podemos
29 cumplir, pero no se van tomando medidas por etapas. Eso es básicamente lo que

1 quería señalar. Muchas gracias. Entonces, don Marco, sobre la diferencia tan
2 abismal del tema.

3 **Lic. Hidalgo Zúñiga:** Gracias. Sí, efectivamente Archivo Nacional es muy estricto
4 con la eliminación, el tema acá es que nosotros, la Comisión interna revisa,
5 tenemos papeles, recibos, realmente tenemos papeles por todas partes. Entonces
6 en este proceso de revisar y catalogar, se está trabajando también con las tablas
7 de plazos, ya para hacer un traslado adecuado a Archivo Nacional y ya normado,
8 pero lo que se está haciendo es que se hacen valoraciones parciales con
9 información, con documentos muy viejos, con documentos que a veces son copias
10 de copias, como cuando uno tiene recibo con 3 copias, entonces todas esas
11 copias están almacenadas, a veces son formularios en blanco, que también
12 teníamos ahí almacenados, que ya ni siquiera están en uso. Todo ese tipo de
13 documentación es lo que se ha estado trabajando con la Comisión que estaba...
14 bueno, la Encargada del Archivo y un grupo de profesionales. Esta Comisión hace
15 la valoración de esos documentos, remite la información a Archivo Nacional, y
16 Archivo Nacional determina la factibilidad o no de eliminarlos. Se hace un acta, de
17 hecho, el acta se publica, todo está debidamente formalizado y detallado, pero es
18 que tenemos muchísimo papel, efectivamente, y ya le digo, a veces son cajas de
19 recibos en blanco de... que nunca se usaron y están almacenadas ahí en cuartos,
20 entonces eso es la documentación que estamos trabajando para eliminar y que
21 está distribuida no solo en los edificios, sino también en el garaje Bolívar, también
22 ahí tenemos documentos que hemos ido trabajando para eliminar, hay unos que
23 están incluso llenos de, o sea, ya deteriorados porque quedaron expuestos al
24 agua, roedores, etcétera, etcétera, entonces todo eso también, a pesar de estar en
25 esas condiciones, se hace un levantamiento y se le notifica al Archivo Nacional la
26 situación de esa documentación para que ellos nos autoricen a la eliminación.
27 Nada se hace, digamos, como que agarramos un poco de papel y lo eliminamos,
28 jamás. Se está trabajando así. Y nada más para aclararle, el informe que usted
29 mencionó ahora que llegaron a exponer, era sobre el estado de estructural del
30 edificio. Sí, señora.

1 **Directiva Borja Rodríguez:** Muchas gracias. Sí, perfecto, gracias.

2 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** No sé si alguien más tiene el uso de la palabra.
3 Sí les puedo decir, como en cierre, un poco a lo que aportó Marco, es que sí, ya
4 estamos trabajando, ya se le pidió al área poder tener el anteproyecto
5 debidamente por etapas de cómo vamos a ir a reconfigurando el edificio, creo que
6 sí se puede, se hizo toda una reconfiguración de remodelación de la plataforma de
7 servicios, en donde hay una intervención interesante eléctricamente, y si se pudo
8 hacer en la plataforma de servicios yo creo que podemos considerar ir en un
9 modelo dominó, de abajo para arriba, y no quedarnos únicamente con la
10 plataforma, que si bien es cierto es la cara de la Institución, donde uno recibe,
11 pues yo creo que hay otras áreas que también tenemos que ir remodelando y que
12 no esté sectorial, ¿verdad?, que no esté solo en algunas oficinas o en algunas
13 partes las intervenciones, sino a nivel total. Entonces eso lo vamos a ir trabajando.

14 **Directiva Borja Rodríguez:** Sí doña Gabriela, lo único es que yo consideraría
15 que, si uno tiene un informe de la parte estructural versus también la
16 vulnerabilidad eléctrica, pues supongo, ustedes son los expertos, debería
17 trabajarse en conjunto, no sé, bueno, ustedes...

18 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** No, tiene que trabajarse en conjunto
19 evidentemente...

20 **Directiva Borja Rodríguez:** Ok, entonces eso era. Eso era de alguna manera
21 como...

22 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ...sí, porque el tema eléctrico...

23 **Directiva Borja Rodríguez:** Ajá.

24 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ...el tema eléctrico tiene que contemplar todo,
25 tiene que haber un cumplimiento, como bien lo indicaba Virgilio, el cumplimiento
26 de la NFPA101, que obviamente toda la parte eléctrica tiene que conllevar las
27 instalaciones, los detectores, tiene que haber un panel ya debidamente conectado,
28 que lo hay, en el tema de emergencia y todo, pero tiene que estar todo realmente
29 relacionado. Y aparte de eso, el cumplimiento de toda la parte de salud
30 ocupacional, de extintores, toda la parte de camillas, todo eso tiene que estar

1 incluido en todo este proceso, o sea, son varias partes que tienen que incluirse en
2 la remodelación, no únicamente la parte eléctrica, sino el tema de red, que yo sé
3 que también lo han estado trabajando, el tema de conectividad, todo eso tiene que
4 estar incluido en esta etapa, es una etapa engorrosa, amplia, pero por eso se le
5 pidió al área que tenían que hacer todo un proceso, un anteproyecto completo,
6 con una empresa que viniera a hacer la valoración de los 6 niveles, con un
7 cronograma de ejecución, con un proyecto llave en mano en donde vinieran con
8 un plazo plurianual de intervención de los dos primeros niveles y ahí vamos
9 siguiendo, entonces en esa etapa estamos, ya la Unidad tiene orden de empezar
10 con este proceso, esperemos que en los próximos meses podamos ya tener el
11 proyecto claro para poder en una segunda instancia presentarlo ante esta Junta
12 Directiva y puedan conocer, ¿verdad?, cómo va a ser el modelo de intervención
13 del edificio como tal.

14 **Directiva Borja Rodríguez:** Perfecto, muchas gracias.

15 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Bueno, con mucho gusto.

16 No sé si hay alguna otra intervención ¿No? Para proceder...

17 **Directiva Borja Rodríguez:** Don Henry tiene la mano levantada, doña Gabriela.

18 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ay don Henry, perdón, no se ve. Ya, ya lo vi. Sí,
19 adelante don Henry.

20 **Lic. Arley Pérez:** Gracias. Sí para hacer un resumen o unos comentarios de lo
21 que indica de doña Gabriela y doña Alicia. Vamos a ver, en el caso, doña Alicia,
22 de la diferencia entre la cantidad de papel, ¿qué es importante tener en
23 consideración?, la Ley del Archivo Nacional establece que cada una de las
24 Unidades institucionales debe tener una tabla de plazos de conservación de la
25 documentación, a través de ella se establece, digamos, cuáles documentos son de
26 valor científico cultural y cuáles tienen que estar por cierto periodo almacenados
27 en la Institución y posteriormente proceder a su destrucción. De acuerdo a la
28 Comisión interna de... bueno, al CISED, ¿entonces qué es lo que ha sucedido en
29 la Institución? Hay algunas Unidades, vamos a ver, desde Junta Directiva,
30 Presidencia, Gerencia, no, Planificación y Auditoría, que son las que cuentan

ahorita con tablas de plazos de conservación de la documentación, entonces, hasta que la Institución cumpla con todas las plazas, eh, con todas las tablas de las otras Unidades se podría hacer, digamos, un traslado más amplio al Archivo Nacional y una destrucción también más amplia, entonces por ahí va el tema en un nivel de cumplimiento de acuerdo a lo que dice la Ley del Archivo Nacional.

Ahora, en relación con lo que cita doña Gabriela y don Marco sobre el tema de los techos, de la valoración eléctrica y de papel, vamos a ver, estamos ante un informe de valoración eléctrica, que es un tema de alto riesgo, ¿verdad?, ¿entonces qué sería importante integrar en un documento de este tipo?, tener un documento donde se vea o un informe donde se vean claramente los objetivos, los hallazgos, recomendaciones, cronogramas, responsables, niveles de riesgo, cumplimiento y supervisión, porque si vemos los temas desde una perspectiva más aislada, sin integrarlo formalmente, vamos a tener dudas de qué son los puntos que deben atenderse como prioridad. Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias, Henry.

¿No hay más uso de palabra? ¿No? Ok. Entonces en este caso vamos a someter a votación la propuesta de acuerdo presentada mediante oficio GG-420, se acuerda dar por recibida la actualización de un informe anual de vulnerabilidad eléctrica presentado por la Gerencia General con los oficios GG-368-2025, GG-420-2025, en cumplimiento del Acuerdo 9 de la Sesión Ordinaria 6611, artículo IV, inciso 1, del 26 de octubre. Y un apartado b), que tan pronto se tenga la propuesta de proyecto plurianual de la intervención se hará de conocimiento de la Junta Directiva. Someto aprobación 4, 5, 6, 7. 7 votos a favor. Ratifico votación. 7 votos a favor. En firme

(De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 7 votos a favor, la Junta Directiva adopta en firme el ACUERDO N° 4)

ACUERDO N°4

CONSIDERANDO

1 1.- La implementación de las medidas para minimizar el riesgo en el tema de
2 vulnerabilidad eléctrica de los edificios del INVU e informar anualmente a la
3 Junta Directiva al respecto.

4 **POR TANTO**

5 Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Licda.
6 Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria
7 Murillo, MSc. Virgilio Calvo González, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, y
8 Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:**

- 9 a) Dar por recibida la actualización del informe anual de vulnerabilidad
10 eléctrica presentado por la Gerencia General con los oficios GG-368-
11 2025 y GG-420-2025, en cumplimiento del acuerdo #9 de la Sesión
12 Ordinaria N°6611, artículo V, inciso 1), del 26 de octubre de 2023.

13 **ACUERDO FIRME**

- 14 b) Tan pronto se tenga la propuesta de proyecto plurianual de la
15 intervención de los edificios, se hará de conocimiento de la Junta
16 Directiva. **ACUERDO FIRME**

17
18 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ahora sí, al no haber más asuntos que tratar,
19 desearles un feliz fin de semana, que puedan descansar y nos estamos viendo
20 próximamente el próximo jueves. Son las 11:19 de la mañana. Doy por finalizada
21 la Sesión Extraordinaria del día de hoy. Muchas gracias.

22 *****

23
24 **Al ser las once horas con diecinueve minutos finaliza la sesión.**

25
26
27 **PRESIDENTE**

28 Xss- Lsc – Dmb*/ Fol Xss

29 *****NOTA:** El Acta de la Sesión Extraordinaria N°JDINVU-023-2025 fue aprobada
30 en Sesión Ordinaria N°JDINVU-007-2026 celebrada el 19 de febrero de 2026***

ÍNDICE

Asuntos por conocer en la presente sesión.....	2
1. Oficio ANEP sobre publicaciones en CR.HOY sobre el INVU	2
2. Tarifas de Urbanismo año 2025. <i>Atención acuerdo Sesión N°6554, Art. II, Inc. 4) Punto b) del 10-11-2022</i>	14
3. Nueva finalidad CREDINVU	51
4. Informe Anual Sobre Vulnerabilidad Eléctrica. <i>Atención acuerdo #9 Sesión N°6611, Art. V, Inc. 1), del 26-10-2023.</i>	63