

Secretaría de Junta Directiva
M-SJD-015-2024

MINUTA ACUERDOS JUNTA DIRECTIVA
Sesión Ordinaria N°6636 celebrada el 18 de abril de 2024

M-SJD-015-2024

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

ACUERDO #1

CONSIDERANDO

Que en la Sesión Ordinaria N°6583 la Junta Directiva solicitó a la Gerencia General revisar el “Informe de análisis de vinculación entre edificios Orowe y Jutsini” con base en la nueva normativa para rehabilitación de edificios que se encuentra vigente a partir de aproximadamente mayo 2023, por el Benemérito Cuerpo de Bomberos.

POR TANTO

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

- a) Dar por recibido el informe presentado por la Gerencia General, mediante oficio GG-343-2023, de fecha 20 de junio de 2023, en atención al acuerdo adoptado por la Junta Directiva de este Instituto, según consta en el Artículo VI, Inciso 1), punto c), del Acta de la Sesión Ordinaria N°6583 del 01 de junio de 2023. **ACUERDO FIRME**
- b) Solicitar a la Gerencia General que, en virtud de la exposición realizada sobre la vinculación entre los edificios Orowe y Jutsini y la normativa vigente emitida por el Benemérito Cuerpo de Bomberos, presente un plan de acción integral de recomendaciones tomando en consideración las observaciones dadas por los miembros de la Junta Directiva y realizar las reuniones estratégicas con las diferentes instituciones para la elaboración del plan. **ACUERDO FIRME**

ACUERDO #2

CONSIDERANDO

Que en la Sesión Ordinaria N°6583 la Junta Directiva solicitó a la Gerencia General investigar si el Padre Benjamín Núñez fue Presidente Ejecutivo del INVU y en qué periodo, con el fin de incorporar su fotografía en la sala de sesiones junto a la de los demás Expresidentes Ejecutivos.

POR TANTO

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

- a) Dar por recibido el informe presentado por la Gerencia General mediante oficio GG-383-2023, de fecha 05 de julio de 2023, en atención al acuerdo adoptado por la Junta Directiva de este Instituto, según consta en el Artículo V, Inciso 1), del Acta de la Sesión Ordinaria N°6583 del 01 de junio de 2023. **ACUERDO FIRME**
- b) Solicitar a la Gerencia General que, en virtud del informe brindado sobre la trayectoria del Presbítero Benjamín Núñez Vargas en el INVU, realice lo concerniente para que se

Secretaría de Junta Directiva
M-SJD-015-2024

coloque el retrato del Padre Núñez en la sala de sesiones de la Junta Directiva del INVU.
ACUERDO FIRME

ACUERDO #3

CONSIDERANDO

Que en la Sesión Ordinaria N°6567 la Junta Directiva solicitó a la Gerencia General tomar en consideración todas las observaciones realizadas por los miembros de la Junta Directiva en cuanto a aplicar el Decreto Ejecutivo sobre “Celeridad de los Trámites Administrativos en las Entidades Públicas”.

POR TANTO

Con los votos a favor de la Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. Yenory Quesada Díaz, MSc. Virgilio Calvo González y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Dar por recibido el informe de la Gerencia General sobre “Celeridad de los Trámites Administrativos en las Entidades Públicas”, presentado mediante oficio GG-382-2023, de fecha 05 de julio de 2023, en atención al acuerdo adoptado por la Junta Directiva de este Instituto, según consta en el Artículo VI, Inciso 2), Punto b) del Acta de la Sesión Ordinaria N°6567 del 23 de febrero de 2023. **ACUERDO FIRME**

ACUERDO #4

CONSIDERANDO

Que en la Sesión Ordinaria N°6493 la Junta Directiva solicitó a la Gerencia General continuar implementando las medidas para minimizar el riesgo en el tema de vulnerabilidad eléctrica de los edificios del INVU e informar semestralmente a la Junta Directiva al respecto.

POR TANTO

Con los votos a favor de la Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. Yenory Quesada Díaz, MSc. Virgilio Calvo González y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Dar por recibidos los informes sobre implementación de medidas para minimizar el riesgo en el tema de vulnerabilidad eléctrica de los edificios del INVU a abril 2023 y a abril 2024, presentados por la Gerencia General con oficios GG-240-2023 y GG-194-2024 respectivamente, en cumplimiento del acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria N°6493, Art. II, Inc.4), Punto c), del 29 de abril de 2021. **ACUERDO FIRME**

ACUERDO #5

CONSIDERANDO

- 1- Que en la Sesión Ordinaria N°6528 la Junta Directiva solicitó a la Gerencia General presentar Informes Semestrales de seguimiento al Plan de Acción presentado por la Subgerencia General para atender la situación tributaria de bienes inmuebles del INVU y tomar en consideración las observaciones y comentarios de los miembros de la Junta Directiva.
- 2- Que la Gerencia General presentó los informes de seguimiento GG-750-2022, de fecha 23 de diciembre de 2022; GG-358-2023, de fecha 27 de junio 2023, y GG-195-2024, de fecha 16 de abril 2024 en atención al acuerdo supra citado.

Secretaría de Junta Directiva
M-SJD-015-2024

- 3- Que la Gerencia General, atendiendo el mandato del órgano colegiado, según acuerdo suscrito en la Sesión Ordinaria N°6610, procedió a exponer el último informe, el cual contiene la información más actualizada.

POR TANTO

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

- a) No dar por recibido el informe semestral presentado por la Gerencia General a efectos de atender el acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria N°6528, At. VI, Inc. 1), del 10 de febrero de 2022, relacionado con el seguimiento al Plan de Acción para atender la situación tributaria de bienes inmuebles del INVU. **ACUERDO FIRME**
- b) Solicitar al Departamento Administrativo Financiero presentar un plan de acción respecto a la situación tributaria del INVU, de conformidad con todas las observaciones realizadas por los miembros de la Junta Directiva. Plazo: 18 de mayo 2024. **ACUERDO FIRME**
- c) Solicitar a la Licda. Diana Araya, Asesora Legal de la Junta Directiva, realizar el análisis correspondiente de conformidad con lo manifestado por el Directivo Freer Campos en cuanto a poder establecer alguna acción declarativa a nivel judicial a efectos de evitar los problemas que indicó el Gerente General con respecto a los municipios. Plazo: 02 de mayo 2024. **ACUERDO FIRME**

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

CONSIDERANDO

1. Que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo ha tenido 70 años de producción de buenas prácticas que deben seguir permeando, de manera que, analizando el rol del INVU en el momento histórico en que nos encontramos esta Junta Directiva considera importante recopilar las lecciones aprendidas y los casos de estudio que puedan transferir conocimiento a otros y a la misma Institución.
2. Que de este análisis se han detectado dos líneas:
 - Primera línea – Casos de Estudio: Hacer que los proyectos del INVU se puedan recopilar o estudiar como casos de estudio, o sea documentar los proyectos de éxito de la Institución de manera que puedan ser entendidos como casos de estudio, un proyecto que haya sido emblemático que pueda transferir conocimiento a otros y que al final logre la posibilidad de una línea de publicación e investigación, pero lo más importante son las lecciones aprendidas en el quehacer, entonces poder abrir la práctica de recopilar casos de estudio para que el conocimiento sea accesible a nuevas generaciones tanto internas como externas.
 - Segunda línea – Análisis de post ocupación: Hoy en día como parte del ciclo de la infraestructura es entendido que usted entrega un proyecto y vuelve años después para analizar las cosas que funcionaron o no, entonces ese análisis de post ocupación brinda una retroalimentación para las siguientes versiones de modelo.
3. Que recopilar esta información y documentar los proyectos emblemáticos de manera que puedan ser entendidos y replicados por otros, o por nosotros mismos, puede eventualmente ayudar a la Institución a conseguir fondos externos para investigación en temas de hábitat, urbanismo y otros.

Secretaría de Junta Directiva
M-SJD-015-2024

POR TANTO

Con los votos a favor de la Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. Yenory Quesada Díaz, MSc. Virgilio Calvo González y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Acoger la propuesta presentada por el Directivo Sanabria Murillo y solicitar a la Dirección de Urbanismo y Vivienda y a la Unidad de Comunicación, Promoción y Prensa presentar en la sesión del 18 de mayo de 2024 una propuesta de Plan de Acción en las siguientes dos líneas:

- Hacer una recopilación de buenas prácticas y de los casos de estudio sobre proyectos exitosos o emblemáticos del INVU que pueden transferir conocimiento.
- Hacer un análisis de post ocupación para poder monitorear los proyectos del INVU una vez entregados y entender qué cosas pueden ser práctica continua y/o mejoradas.

Lo anterior con el fin de que posteriormente la información recopilada pueda ser difundida.
ACUERDO FIRME

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

Con los votos a favor de la Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. Yenory Quesada Díaz, MSc. Virgilio Calvo González y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Aprobar la participación del INVU en el foro subregional que se realizará el próximo viernes 28 de junio en el Auditorio del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, con la presentación de la “Guía de Ecobarrios” y la “Guía para la incorporación de gestión del riesgo y cambio climático en los planes reguladores cantonales” Dicho foro subregional es un evento que anticipa para la Cumbre Internacional del Hábitat de América Latina y el Caribe que se realizará en el mes de agosto. **ACUERDO FIRME**

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

Con los votos a favor de la Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. Yenory Quesada Díaz, MSc. Virgilio Calvo González y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Conceder permiso sin goce de salario a la señora María Fernanda Jiménez Espinoza por dieciocho meses a partir del 01 de mayo del 2024 hasta el 01 de noviembre del 2025, de conformidad con el artículo 62 del Reglamento Autónomo de Organización y Servicio (RAOS) del INVU. **ACUERDO FIRME**

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

CONSIDERANDO

Que, en síntesis, la Asesoría Legal en criterio PE-AL-070-2024 indica:

- a. Cuando una persona suscribe el contrato de planes de ahorro y préstamo, este debe registrarse por lo dispuesto en el Reglamento para el Sistema de Ahorro y Préstamo vigente al momento de su firma y, esas serían las condiciones bajo las cuales se da la relación contractual.
- b. No es legalmente correcto interpretar que se trata de una expectativa de derecho, pues existe un contrato entre las partes sujeto a condiciones futuras e inciertas, pero, donde se definen prestaciones y contraprestaciones a las que se obligan las partes.

Secretaría de Junta Directiva
M-SJD-015-2024

- c. Los artículos 1022 y 1023.1) del Código Civil, establecen que el contrato tiene fuerza de ley entre las partes, obligándolas a lo que se expresa en ellos.
- d. Si durante la ejecución del contrato el Reglamento de marras es reformado, se podría aplicar, siempre y cuando sus disposiciones sean más beneficiosas para la persona suscriptora, de lo contrario, se reitera, debe emplearse la norma vigente al momento en que se suscribió el contrato.
- e. Que la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en su Resolución N°00014 – 1996 de las catorce horas cuarenta minutos del 09 de febrero de 1996, establece que, en nuestro ordenamiento está prohibida expresa y constitucionalmente la retroactividad perjudicial, que el artículo 34 de la Constitución Política, y los artículos 91 y 93 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, prohíben de manera categórica darle efecto retroactivo a las leyes y a la declaratoria de inconstitucionalidad cuando perjudiquen a cualquier persona, cuando perjudiquen derechos patrimoniales adquiridos o derechos adquiridos de buena fe y cuando perjudiquen relaciones o situaciones jurídicas consolidadas.
- f. Que en relación con el principio de buena fe y la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, el Tribunal Contencioso Administrativo Sección IV, en su Resolución N°00088–2012 de las dieciséis horas con quince minutos del veintiocho de agosto de dos mil doce, desarrolla la buena fe y la lealtad procesal. Buena fe entendida en el derecho positivo para el caso de los contratos, como el pacto voluntario entre dos o más personas y debe estar presente en su celebración, interpretación y ejecución; asimismo, que en acatamiento de la ley, deben respetarse las condiciones contractuales.
- g. Que de conformidad con lo expuesto, al suscribirse el contrato de planes de ahorro y préstamo, la persona debe conocer con claridad, veracidad y transparencia las disposiciones a las cuales se obliga, siendo legalmente improcedente variarlas de un día a otro por la reforma de una norma aplicable -en el entendido de que conlleve un perjuicio para la persona suscriptora-.

POR TANTO

Con los votos a favor de la Sra. Ángela Mata Montero, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. Yenory Quesada Díaz, MSc. Virgilio Calvo González y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Dar por cumplido por parte de la Asesoría Legal el Acuerdo adoptado por la Junta Directiva del INVU, según consta en el Artículo II, Inciso 5), Punto b) del Acta de la Sesión Ordinaria N°6396 del 14 de agosto de 2019, mediante el oficio PE-AL-070-2024 y en relación con emitir un criterio jurídico sobre cuál reglamento rige al momento de aplicar un crédito en el Sistema de Ahorro y Préstamo. **ACUERDO FIRME**

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

CONSIDERANDO

Que, en síntesis, la Asesoría Legal en criterio PE-AL-044-2024 indica:

- a. Que el artículo 2.a) de la Ley de General de Contratación Pública –LGCP-, establece:
“ARTÍCULO 2- Exclusiones de la aplicación de la ley. Se excluyen del alcance de la presente ley las siguientes actividades:
 - a. *La actividad ordinaria de la Administración”.*

Secretaría de Junta Directiva
M-SJD-015-2024

- b. Que lo anterior, es ampliado en el ordinal 2.a) del Reglamento a la LGCP -RLGCP-, que indica:

“Artículo 2. Exclusiones de la aplicación de la Ley General de Contratación Pública. La Ley excluye de su alcance las siguientes actividades:

“a) Actividad ordinaria de la Administración. Entendida como la actividad o servicio que constituye la prestación última o final de la Administración que realiza frente al usuario o destinatario final, actividad o servicio que deben estar definidos previamente en la respectiva ley de cada entidad como parte de su competencia y de la razón de su creación. La contratación de los medios necesarios para el ejercicio de la actividad ordinaria debe realizarse observando los procedimientos establecidos en la Ley General de Contratación Pública y este Reglamento” (Subrayado añadido).

- c. Que de acuerdo con el oficio MH-DCoP-OF-0977-2023 del 05 de diciembre de 2023, emitido por la Dirección de Contratación Pública del Ministerio de Hacienda, se logra concluir que:
- 1) la actividad ordinaria obedece a la prestación última que la Administración efectúa frente al usuario o destinatario final, entendido este último como la persona administrada;
 - 2) dicha actividad o servicio debe establecerse en la ley de la institución, pero no en cualquier ley, sino en la que la crea y define el ámbito de su competencia y;
 - 3) tal actividad debe ser constante, dinámica, de frecuente tráfico y relacionada directamente con los usuarios.
- d. Que, en la prestación última, la Administración debe realizar la actividad contractual o servicio último -según sus competencias-, frente a la persona usuaria, no contemplándose a tal efecto entes de derecho público (ejemplos de este tipo de prestación: ICE - venta de líneas telefónicas; ICCA - suministro de agua potable; CNFL - venta o suministro de energía eléctrica; INS - venta de seguros; municipalidades – recolección de basura; INA - capacitación técnica; MOPT - reparación de vías).
- e. Que respecto al segundo punto (dicha actividad o servicio debe establecerse en la ley de creación de la institución), los ordinales 4 y 5 de la Ley Orgánica del INVU determinan las finalidades y atribuciones del Instituto; siendo las actividades o servicios que dispone esa Ley constitutiva los que corresponden a actividad ordinaria. En ese sentido, aquellas actividades relacionadas con la Institución que no se contemplen en su ley de creación, tal como las dispuestas en la Ley de Planificación Urbana (Ley específica y complementaria), quedarían fuera de ese concepto.
- f. Que en relación con el tercer punto, la actividad debe ser constante, dinámica, de frecuente tráfico y relacionada directamente con los usuarios, por lo que no podría pretenderse que los servicios finitos y limitados que brinda el INVU, encajen como actividad ordinaria; además, debe considerarse que, si para brindar tales servicios se requiere utilizar la figura de subcontratación de conformidad con el artículo 3.b) de la LGCP, deben analizarse los alcances.
- g. Que la Ley de General de Contratación Pública y su Reglamento, la jurisprudencia de la Sala Constitucional y los criterios del órgano Contralor, así como lo dictado por la Dirección de Contratación Pública del Ministerio de Hacienda, enmarcan la definición de actividad ordinaria y sus características, por lo que la Asesoría Legal carece de competencia para ampliar tal concepto y ajustarlo para integrar servicios o potenciales servicios a las

Secretaría de Junta Directiva
M-SJD-015-2024

necesidades actuales de los usuarios del INVU, ya que debe imperar y aplicarse el principio de legalidad que rige en la Administración Pública.

POR TANTO

Con los votos a favor de la Sra. Ángela Mata Montero, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. Yenory Quesada Díaz, MSc. Virgilio Calvo González y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Dar por cumplido por parte de la Asesoría Legal el Acuerdo adoptado por la Junta Directiva del INVU, según consta en el Artículo Único, Inciso 3), Punto b) del Acta de la Sesión Extraordinaria N°6393 del 30 de julio de 2019, mediante el oficio PE-AL-044-2024, respecto a emitir criterio jurídico sobre la actividad ordinaria y el alcance de esta. **ACUERDO FIRME**

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

CONSIDERANDO

1. Que la Ley Orgánica del INVU en el artículo 5), inciso ñ) párrafo segundo señala que el INVU queda facultado para traspasar, a título gratuito, las áreas públicas y comunales de sus programas a la entidad que corresponda.
2. Que la Ley de Planificación Urbana en su artículo 40 indica que todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; (...) las demás áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal.
3. Que la Ley de Planificación Urbana en el artículo 44 establece que puede prescindirse de la inscripción de las áreas públicas en el Registro de la Propiedad si consta en el Mapa Oficial.
4. Que no consta en la normativa expuesta que sea resorte de las municipalidades realizar el traspaso de dichas áreas.

POR TANTO

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

- a) Dar por cumplido por parte de la Asesoría Legal el Acuerdo adoptado por la Junta Directiva del INVU, según consta en el Artículo II, Inciso 2), del Acta de la Sesión Ordinaria N°6399 del 29 de agosto de 2019, mediante el oficio PE-AL-102-2024 sobre si las municipalidades pueden asumir la labor como beneficiarias del traslado de áreas públicas. **ACUERDO FIRME**
- b) Solicitar a la Dirección de Urbanismo y Vivienda y al Departamento de Programas Habitacionales presentar un listado depurado de las propiedades que no han sido traspasadas a las municipalidades, y a la vez, en conjunto con la Asesoría Legal, presentar un análisis de las posibles hojas de ruta para poder dar seguimiento al tema del traspaso de áreas públicas y comunales a la entidad correspondiente. **ACUERDO FIRME**

Última línea