

**MINUTA ACUERDOS JUNTA DIRECTIVA**  
**Sesión Ordinaria N°6649 celebrada el 27 de junio de 2024**

**M-SJD-049-2024**

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

**ACUERDO #1**

Con los votos a favor de la Sra. Ángela Mata Montero, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, MSc. Virgilio Calvo González, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Dar por conocida la Sentencia N°000308-F-S1-2024 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. **ACUERDO FIRME**

**ACUERDO #2**

Con los votos a favor de la Sra. Ángela Mata Montero, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, MSc. Virgilio Calvo González, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Solicitar a la Asesoría Legal que en temas similares a la Sentencia N°000308-F-S1-2024 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia realice un resumen ejecutivo y una contextualización en el momento que el documento es presentado para ser conocido por la Junta Directiva. **ACUERDO FIRME**

**ACUERDO #3**

Con los votos a favor de la Sra. Ángela Mata Montero, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, MSc. Virgilio Calvo González, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Solicitar a la Gerencia General y a la Asesoría Legal realizar una indagatoria para ver si existen más casos en la misma condición que la Sentencia N°000308-F-S1-2024 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. **ACUERDO FIRME**

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

**CONSIDERANDO:**

- I. Que el artículo 50 de la Constitución Política precisa que el Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza, así como promover la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador.
- II. Que la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (Ley INVU), Ley No. 1788, de 24 de agosto de 1954, establece en el artículo 2 que la institución cuenta con personería jurídica y patrimonio propio, y ejerce su gestión administrativa y técnica con absoluta independencia.
- III. Que el artículo 4 de la Ley INVU, señala como finalidades del INVU, entre otros: “a) Orientar sus actividades con miras a obtener un mayor bienestar económico y social, procurando a la familia costarricense una mejor habitación y los elementos conexos correspondientes”; “d) Desarrollar sus planes y programas debidamente coordinados en sus diferentes etapas de investigación socio-económica, de planeamiento y de construcción, así como en las actividades educativas y asistenciales que exija la administración de los mismos”.

- IV.** Que, por otro lado, en capítulo III, artículo 5 de la Ley INVU, indica que la institución debe “d) Fomentar la construcción, higienización, reparación o ampliación de viviendas y estimular la ejecución de obras de urbanización y saneamiento urbano por parte de personas o entidades privadas o pública, siempre que se ajusten a las normas técnicas que dicte el Instituto”; “g) Estimular el desarrollo de aquellas industrias cuya producción pueda contribuir directamente a solucionar los problemas de vivienda y urbanismo; procurar el adiestramiento del personal obrero especializado, así como propiciar por todos los medios, la capacitación técnica de sus empleados”; y “h) Arrendar, vender, permutar, gravar y administrar las viviendas, centros de servicio comunal que adquiera o construya, así como los demás bienes de su propiedad”.
- V.** Que, ese mismo ordinal, inciso ñ), introducido por la Ley de Modernización de los mecanismos para el desarrollo de vivienda de clase media, Ley No. 8960, indica que el INVU puede “Celebrar todos los contratos y realizar todos los actos administrativos, civiles, industriales o comerciales que sean convenientes y/o necesarios para el mejor cumplimiento de sus fines; incluyendo la constitución de fideicomisos, cuya administración financiera y contable podrá ser contratada con las entidades financieras supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), sin perjuicio del control que le corresponde ejercer a la auditoría interna del Instituto o la Contraloría General de la República.” Así, como el “Instituto queda facultado para traspasar, a título gratuito, las áreas públicas y comunales de sus programas a la entidad que corresponda, las que se tendrán como parte del porcentaje que debe cederse para parques y facilidades comunales, según las leyes o los reglamentos de urbanización y fraccionamiento”, de manera que hay un expreso reconocimiento de ley, para que el INVU valore y puede firmar todos los tipos de contratos que estime le son oportunos, convenientes, para lograr cumplir con su actividad autorizada.
- VI.** Que de los artículos 10 del Código Civil y 4 de la Ley General de la Administración Pública, deriva que la actividad de los entes públicos deberá estar sujeta en su conjunto a los principios fundamentales del servicio público, para asegurar su continuidad, su eficiencia, su adaptación a todo cambio en el régimen legal o en la necesidad social que satisfacen y la igualdad en el trato de los destinatarios, usuarios o beneficiarios.
- VII.** Que es interés del INVU disponer de inmuebles para, en acuerdo con otras administraciones públicas o agentes inversionistas y desarrolladores del sector privado; con empresas o entidades calificadas, se pueda hacer uso de las herramientas que provee el mercado, para el desarrollo de proyectos habitacionales, y siempre que haya fiscalización por parte de la institución, en aras de controlar el cumplimiento de los fines establecidos y el buen uso y resguardo de los activos.
- VIII.** Que, el INVU da cumplimiento a su cometido de ley, por medio de la adquisición de inmuebles (fincas en verde), para su posterior transformación en soluciones habitacionales que serán trasladadas a los beneficiarios finales por medio de subsidios, créditos o una combinación de los anteriores.
- IX.** Que es de interés, desarrollar proyectos habitacionales por medio de las figuras de urbanización, conjunto residencial, condominio, vivienda unifamiliar, vivienda urbana inclusiva sostenible (VUIS), haciendo parte la experiencia y el capital privado en el desarrollo de proyectos en este campo.
- X.** Que la Procuraduría General de la República, en dictamen C-260-2020 de 08 de agosto del 2020, señaló: “Debe tenerse presente que el entorno social y económico actual ofrece una amplia variedad de operaciones relacionadas con la adquisición de vivienda, las cuales se encuentran en constante evolución de acuerdo a las necesidades que se presenten, y, en consecuencia, los programas de adquisición de vivienda deben

Secretaría de Junta Directiva  
M-SJD-049-2024

adaptarse a esa dinámica”, de manera que el INVU es consciente de su deber de, siempre bajo los fines de ley, saber responder a las demandas del mercado, con opciones e instrumentos que permita a los interesados encontrar en la institución una opción diferenciada, con sentido social, que persiga concretar la razón de ser de los servicios, sistema de ahorros y préstamos, como beneficios a partir de alianzas como las que se disponen en este reglamento.

**XI.** Que el Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública, artículo 5º, señala la no sujeción a refrendo los permisos de uso otorgados de conformidad con el artículo 154 de la Ley General de la Administración Pública, independientemente de si han sido concedidos mediante simple resolución administrativa o cuando se plasmen en un convenio. Y el artículo 6º reza “Tampoco requerirán refrendo los simples convenios de cooperación o colaboración celebrados por entes, empresas y órganos públicos con sujetos privados, cuyo objeto no suponga para la Administración el aprovisionamiento de obras, bienes y servicios que debe realizarse mediante la actividad contractual administrativa.”

**XII.** Que el Reglamento de Junta Directiva del INVU, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 244 de 16 de diciembre del 2010, señala en artículo 7 Por tanto, se concluye y reitera, que el “Reglamento Alianzas para Coadyuvar en el Desarrollo de la Actividad Ordinaria del INVU” no está afecto a la normativa de mejora regulatoria y simplificación de trámites del MEIC. Por tanto, se concluye y reitera, que el “Reglamento Alianzas para Coadyuvar en el Desarrollo de la Actividad Ordinaria del INVU” no está afecto a la normativa de mejora regulatoria y simplificación de trámites del MEIC. necesarios para el mejor desarrollo de los fines del Instituto, sometiendo al Poder Ejecutivo los reglamentos que requieran su aprobación. Para que tengan validez los reglamentos y sus reformas deberán publicarse en el Diario Oficial.”

**XIII.** Que la institución posee una gran cantidad de inmuebles ubicados por todo el territorio nacional, adquiridos con la finalidad de desarrollar proyectos habitacionales. Por varias situaciones, en la actualidad el INVU se enfrenta a una serie de limitaciones que le dificultan avanzar con la cartera de proyectos, entre otras;

- a) No se cuenta con recursos para financiar pre-Inversión
- b) No se cuenta con recursos para financiar la inversión
- c) Los estados financieros no permiten gestionar financiamiento
- d) No se cuenta con capacidad para tomar deuda.
- e) Límite de gasto bajo, no soporta proceso de desarrollo de varios proyectos a la vez.

**XIV.** Que mediante oficio PE-AL-174-2024, la Asesoría Legal del Instituto indica:

*... “Por tanto, se concluye y reitera, que el “Reglamento Alianzas para Coadyuvar en el Desarrollo de la Actividad Ordinaria del INVU” no está afecto a la normativa de mejora regulatoria y simplificación de trámites del MEIC” ...*

**XV.** Que en sesión de la Comisión de Control Interno celebrada el pasado 14 de junio del 2024, se acuerda aprobar la propuesta y trasladarla a Junta Directiva para el trámite correspondiente.

**XVI.** Que mediante oficio PE-AL-185-2024, la Asesoría Legal indica no tener observaciones de orden jurídico que impidan la implementación del “Reglamento Alianzas para Coadyuvar en el Desarrollo de la Actividad Ordinaria del INVU”.

**POR TANTO**

Secretaría de Junta Directiva  
M-SJD-049-2024

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

- a) Dar por recibido el oficio CCI-003-2024 en el cual la Comisión de Control Interno mediante la Minuta N°002-2024, somete a consideración de la Junta Directiva el Proyecto de Reglamento Alianzas para Coadyuvar en el Desarrollo de la Actividad Ordinaria del INVU.  
**ACUERDO FIRME**
  
- b) Aprobar el Reglamento Alianzas para Coadyuvar en el Desarrollo de la Actividad Ordinaria del Instituto Nacional de Vivienda Urbanismo, incorporando las observaciones realizadas que estaban asociadas a aseguramiento y a mecanismos de resolución de conflictos.  
**ACUERDO FIRME**

---

Última línea