



MINUTA ACUERDOS JUNTA DIRECTIVA
Sesión Ordinaria JDINVU-003-2026 celebrada el 22 de enero de 2026

M-SJD-003-2026

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

Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo González, Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Autorizar a la Gerencia General para que realice la inversión por un monto de ₡19.000.000.000,00 (diecinueve mil millones de colones netos), a 2 años plazo con el Banco de Costa Rica a una tasa bruta del 6.38 % y una tasa neta de 5.42 %. Se solicita al Gerente General que antes de realizar la inversión proceda a consultar al Banco Nacional si es posible mejorar la tasa última ofrecida para esta inversión, en cuyo caso se realizaría la inversión con el Banco Nacional. **ACUERDO FIRME**

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

Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo González, Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Rechazar el Recurso presentado por el señor Marco Hidalgo Zúñiga contra la Resolución RES-JD-001-2026 - Impugnación archivo denuncia acoso laboral-, por ser prematuro al no ser el momento procesal oportuno, dado que no se ha procedido debidamente a notificar a las partes la resolución. **ACUERDO FIRME**

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

Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo González, Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, y de conformidad con el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública **SE ACUERDA:**

- a) Declarar improcedente el conocimiento del procedimiento administrativo tramitado como nulidad evidente y manifiesta, por falta de competencia y por inexistencia de un procedimiento válidamente constituido, puesto que la Junta Directiva no ha actuado como órgano decisor al no haber ordenado la apertura del procedimiento administrativo ni designado un órgano director. **ACUERDO FIRME**
- b) Disponer la devolución del expediente a la Gerencia General a efectos de que este asunto sea reconducido, ya sea mediante corrección administrativa o disciplinaria, o por la vía jurídica correspondiente. **ACUERDO FIRME**
- c) Dejar constancia expresa de que la Junta Directiva no ordenó la apertura del procedimiento de nulidad evidente y manifiesta ni designó órgano director alguno, razón por la cual carece de competencia para dictar el acto final del procedimiento administrativo. **ACUERDO FIRME**

ACUERDO #4 - Según consta en Artículo III, Inc. 4) se tomó acuerdo que textualmente dice:

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

- I. Ordenar la apertura de un Procedimiento Administrativo Disciplinario con el objetivo exclusivo de investigar los hechos presuntamente irregulares puestos en conocimiento de este órgano colegiado por parte de la Auditoría Interna, mediante la Relación de Hechos RH-002-2025 que no estén relacionados con el presunto daño patrimonial ocasionado al INVU con proceso judicial que se tramita bajo el expediente N°19-002381-1178-LA, en virtud de que la Sentencia dictada en segunda instancia no se encuentra en firme por el conocimiento de un recurso de casación en materia laboral.
- II. Designar como Órgano Director del Procedimiento Administrativo Disciplinario Unipersonal a la Señora Tresyan Rojas Ravine, portadora de la cédula de identidad 1012820992, abogada, quien ocupa el cargo de asesora legal del INCOFER.
- III. El Órgano Director actuará con independencia técnica y funcional, conforme a la Ley General de la Administración Pública, y tendrá a su cargo la instrucción del procedimiento, la recepción y valoración de la prueba, la celebración de la audiencia oral y privada, y la elaboración del informe final con la recomendación que corresponda; así como cualquier otro acto que se requiera para la búsqueda de la verdad real de los hechos.
- IV. Instruir al Órgano Director para que, una vez integrado el expediente, dicte el acto de apertura (traslado de cargos), garantizando de forma efectiva al funcionario investigado los derechos de defensa, contradicción, acceso al expediente y debido proceso, conforme a la normativa aplicable.
- V. Autorizar al Órgano Director para realizar todas las diligencias necesarias para el esclarecimiento de los hechos, incluyendo la recepción de prueba documental, testimonial y pericial, de conformidad con el ordenamiento jurídico.
- VI. Disponer que el procedimiento se tramite con estricto apego a los principios de legalidad, objetividad, imparcialidad, razonabilidad, proporcionalidad y presunción de inocencia, dejando constancia expresa de que la apertura del procedimiento no implica prejuzgamiento alguno sobre la responsabilidad del funcionario investigado.
- VII. En este mismo acto, se delega en la Presidenta de esta Junta la correspondiente juramentación de la Licda. Tresyan Rojas Ravine, portadora de la cédula de identidad 1012820992, como órgano director unipersonal del procedimiento administrativo disciplinario.
- VIII. Por lo que, en este acto, la Presidenta de Junta Directiva, en representación de este órgano colegiado, procede con el acto de juramentación de la Licda. Tresyan Rojas Ravine, portadora de la cédula de identidad 1012820992, leyendo la fórmula prevista en el art. 194 de la Constitución Política.

La fórmula leída es: *¿Juráis a Dios, o por lo más sagrado de sus creencias, y prometéis a la Patria, observar y defender la Constitución y las leyes de la República, y cumplir fielmente los deberes de vuestro destino en lo relacionado con el procedimiento ordinario para la*

*investigación de los hechos denunciados en la REH-002-2025?". La Licda. Tresyan Rojas Ravine, portadora de la cédula de identidad 1012820992 contesta "Sí, juro". Posteriormente la Presidenta de Junta Directiva manifiesta: "Si así lo hicierenis, Dios os ayude, y si no, Él y la Patria os lo demanden." La Sra. Tresyan Rojas Ravine contestó la fórmula de juramentación de viva voz y con su mano derecha levantada con su palma extendida. La designación de la Sra. Tresyan Rojas Ravine, es investida por los miembros de este órgano directivo, quienes somos el órgano superior disciplinario de la persona funcionaria investigada; por lo que, preserva plenamente la investidura e imparcialidad para aplicar o no el régimen disciplinario, así como para depositar en una profesional en Derecho con experiencia en derecho administrativo, quien es imparcial para la institución, incida en garantizar al funcionario del INVU un proceso de instrucción y ordinario objetivo e imparcial, para la búsqueda de la verdad real de los hechos denunciados. Por lo que, en este acto, conforme al presente acuerdo de apertura de órgano director de procedimiento administrativo disciplinario, la Licda. Tresyan Rojas Ravine queda debidamente nombrada como órgano instructor del procedimiento, debidamente aceptado el cargo y debidamente juramentada. **ACUERDO FIRME.***

d) **ACUERDO #5 - Según consta en Artículo III, Inc. 5) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

CONSIDERANDO

1. Que, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), en el ejercicio de sus competencias legales y reglamentarias, es responsable de la emisión, revisión y actualización del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RFU), como instrumento técnico-normativo que regula el ordenamiento del suelo y los procesos de fraccionamiento con fines urbanísticos.
2. Que, el RFU vigente ha sido objeto de diversas observaciones técnicas y jurídicas por parte de dependencias internas del INVU, así como de actores externos, relacionadas con su coherencia normativa, claridad operativa y adecuada articulación con el marco jurídico sectorial aplicable.
3. Que, en atención a dichas observaciones, se desarrolló un proceso de revisión técnica y jurídica del RFU, en el cual participaron el Departamento de Urbanismo, la Asesoría Legal del INVU y la Asesoría Técnica del MIVAH, cuyas recomendaciones fueron analizadas e incorporadas en la propuesta de reforma que se somete a conocimiento de este Órgano Colegiado.
4. Que, la propuesta de reforma al RFU tiene como finalidad fortalecer la seguridad jurídica, mejorar la aplicación del reglamento y atender problemáticas identificadas en su implementación, procurando su adecuada armonización con otras disposiciones normativas vigentes y con procesos de actualización normativa que se desarrollan de manera paralela en el ámbito institucional y sectorial.
5. Que, la Presidencia Ejecutiva del INVU ha valorado la propuesta de reforma, considerando oportuno y pertinente someterla a conocimiento y eventual aprobación de la Junta Directiva, como una primera reforma puntual, independiente de otros procesos normativos que se desarrollan de manera paralela en el ámbito nacional.

POR TANTO

Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo

González, Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:**

- a) Aprobar la actualización del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RFU), conforme al texto que se adjunta y forma parte integral del presente acuerdo:

ARTÍCULO 6. Definiciones

(...)

56 bis) Infraestructura Agroturística: toda estructura o instalación que permite integrar la actividad agropecuaria con experiencias turísticas, promoviendo la interacción directa entre los visitantes y las prácticas productivas en el campo, permitiendo a los visitantes experimentar, aprender y participar en las labores agrícolas, pecuarias, forestales o pesqueras que se desarrollan en el inmueble, así como de manifestaciones culturales, gastronómicas y educativas propias del entorno rural, enfocadas en el agroturismo, siempre que el uso agroturístico sea complementario a la actividad productiva principal y compatible con el uso de suelo definido en el Plan Regulador respectivo; puede contemplar el alojamiento agroturístico de conformidad con la Ley para Potenciar el Agroturismo, Ley N.º10822.

(...)

ARTÍCULO 9. Derecho de vía que enfrente la propiedad a fraccionar

Para todo tipo de fraccionamiento, la Municipalidad podrá solicitar al fraccionador las mejoras que considere necesarias sobre la mitad de la calle a que se enfrenten los lotes resultantes del fraccionamiento, incluidas su extensión y habilitación de los servicios públicos indispensables, contemplando las características físicas del entorno y asegurando su funcionalidad técnica, según el trámite que indique la Municipalidad.

Todos los fraccionamientos en el momento de su construcción deben contemplar la salida adecuada de las aguas pluviales en los lotes resultantes, por medio de la construcción del cordón y caño, y la conexión de estos al sistema de alcantarillado pluvial, de existir. Además, se deben construir aceras frente a los lotes a fraccionar, según las disposiciones establecidas en la Ley de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N. 7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N. 26831-MP. Ley de Movilidad Peatonal, Ley N. 9976 y sus reformas o normativas que le sustituyan

ARTÍCULO 22. Requisitos documentales para el visado de fraccionamiento con fines urbanísticos

Para autorizar el visado de planos de fraccionamientos con fines urbanísticos, el fraccionador debe presentar ante el INVU, previo al visado municipal, los siguientes requisitos documentales:

(...)

2) Certificado de uso de suelo otorgado por la municipalidad respectiva que debe señalar como mínimo el número de plano catastrado, el uso, retiros, cobertura, densidad, altura, frente y área mínima. Además, la municipalidad que lo emita debe indicar en el documento el periodo de vigencia. Para cualquier cambio de uso de suelo de agrícola a forestal, deberá cumplirse con el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos Ley N° 7779 del 30 de abril de 1998 y sus reformas o la normativa que les sustituya. En caso de estar afectado el predio por 2 zonas o más definidas en un plan regulador, se debe presentar el plano catastrado con la delimitación de estas.

(...)

ARTÍCULO 29. Fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos.

Los fraccionamientos de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos que se encuentran normados en el presente Reglamento, son aquellos que tienen acceso a través de una servidumbre agrícola, pecuaria o forestal.

ARTÍCULO 30. Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto.

Las parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas deben tener un área mínima de 5 000,00 m². Todo lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por la municipalidad en su plan regulador, los entes competentes en materia ambiental y los planes regionales vigente.

(...)

ARTÍCULO 32. Cobertura máxima

En el fraccionamiento de parcelas y predios con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, la cobertura máxima será de un 25%.

En este 25% de cobertura máxima, deberá contabilizarse:

(...)

ARTÍCULO 36. Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos

La municipalidad debe visar los fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos. Para su respectivo visado, el fraccionador debe presentar ante la municipalidad al menos los siguientes requisitos documentales:

- 1) Plano catastrado certificado de la finca madre o certificado catastral.
- 2) Certificado de uso de suelo.
- 3) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; este plano debe contener el diseño del conjunto de todas las parcelas resultantes del fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, acotar ancho y largo del acceso por servidumbre agrícola, pecuaria o forestal. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir, y largo del acceso por servidumbre agrícola, pecuaria o forestal. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- 4) Planos individuales de agrimensura correspondientes a cada parcela resultante de fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el ARTÍCULO 30. Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto del presente Reglamento.

Para los requisitos documentales que sean otorgados por la misma municipalidad, se debe cumplir con el procedimiento de coordinación institucional, establecido en la Ley Protección al Ciudadano de Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N°8220, sus reformas o normativa que la sustituya.



Secretaría de Junta Directiva
M-SJD-003-2026

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por la municipalidad en la materia, o las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

-----**ACUERDO FIRME**-----

- b) Instruir a la Gerencia General proceder con la publicación del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones en el Diario Oficial La Gaceta. **ACUERDO FIRME**

Última línea