

MINUTA ACUERDOS JUNTA DIRECTIVA
Sesión Ordinaria JDINVU-053-2026 celebrada el 08 de octubre de 2026

M-SJD-051-2026

❖ **ACUERDO #1**

CONSIDERANDO. 1. Que mediante Acuerdo N°2 adoptado en la Sesión JDINVU-044-2026 del 03 de setiembre de 2026, la Junta Directiva trasladó a la Gerencia General el oficio S.G. 25-29-0973-26 de la Asociación Nacional de Empleados Públicos y Privados (ANEP) relacionado con el otorgamiento de permisos sin goce de salario al señor Alejandro Sequeira Umaña, con el fin de que realizara una investigación sobre el tema y presentara un informe en el plazo de 15 días. **2.** Que mediante oficio GG-250-2026, de fecha 02 de octubre de 2026, el MBA. Eddie Villalobos, Subgerente General del Instituto, solicita prórroga de 15 días naturales para la presentación del informe ordenado por el órgano colegiado. **POR TANTO.** Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés, **SE ACUERDA:** Conceder una prórroga de 10 días en total para atender el requerimiento de la Junta Directiva, según Acuerdo N°2 adoptado en la Sesión JDINVU-044-2026. **ACUERDO FIRME**

❖ **ACUERDO #2**

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Junta Directiva. A las 10 horas y 50 minutos del 01 de **CONSIDERANDO ÚNICO.** Que mediante oficio DAF-UAYC-055-2026, de fecha 25 de setiembre de 2026, el Lic. Alonso Oviedo Arguedas, Encargado de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones, solicita permiso con goce de salario y autorización para participar en el VIII Foro Iberoamericano de Compra Pública de Innovación e Innovación Abierta, denominado CPI sin fronteras, a celebrarse en Asunción, Paraguay, del 4 al 6 de noviembre de 2026. **POR TANTO.** Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés, **SE ACUERDA:** Rechazar el permiso de beca solicitado por el Lic. Alonso Oviedo Arguedas, Encargado de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones. **ACUERDO FIRME**

❖ **ACUERDO #3**

Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés, **SE ACUERDA:** Instruir a la Administración para que los permisos de beca que suban a conocimiento de esta Junta Directiva cuenten con el visto bueno y la recomendación de la Gerencia General. **ACUERDO FIRME**

❖ **ACUERDO #4**

CONSIDERANDO. 1. Que mediante **Acuerdo N°10** adoptado en la **Sesión Ordinaria JDINVU-026-2026 del 07 de mayo de 2026** la Junta Directiva solicitó a la Unidad de Talento Humano y a la Asesoría Legal que prepararan un informe en vista de que la Presidencia Ejecutiva, la Auditoría Interna y la Junta Directiva no cuentan con asesor legal, y se realizaran las gestiones correspondientes para que estas áreas puedan contar con una plaza de planta de asesor legal permanentemente. **2.** Que en relación con el acuerdo supra citado el MSc. William Cedeño Monge, Encargado de la Asesoría Legal, remite **oficio PE-AL-337-2026, de fecha 22 de setiembre de 2026**, informando sobre la situación actual e imposibilidad sobrevenida al no contar con insumos técnicos para poder entrar en pronunciamiento legal. **POR TANTO.** Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María

Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés, **SE ACUERDA:** No dar por recibido el oficio PE-AL-337-2026 presentado por la Asesoría Legal. **ACUERDO FIRME**

❖ **ACUERDO #5**

Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés, **SE ACUERDA:** Solicitar a la Gerencia General que presente un informe y un plan de acción detallado para cada una de las Advertencias de la Auditoría Interna (matriz). Plazo: 15 días. **ACUERDO FIRME**

❖ **ACUERDO #6**

Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés, **SE ACUERDA:** Instruir a la Gerencia General para acelerar la contratación de la Auditoría Forense que está en curso. **ACUERDO FIRME**

❖ **ACUERDO #7**

Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés, **SE ACUERDA:** Instruir a la Gerencia General para que presente un plan de acción remedial con base en el informe de Auditoría Externa de los Estados Financieros del periodo 2025 (EEFF 2025) presentado por la Firma Carvajal. **ACUERDO FIRME**

❖ **ACUERDO #8**

CONSIDERANDO. 1. La necesidad de contratar el puesto vacante de Gerente General del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. **2.** Que la modalidad de contratación y su característica de la Gerencia General es de confianza y será designada por la Junta Directiva con el voto favorable de no menos de cuatro de sus miembros. **3.** Según el Oficio PE-AL-351-2026, Criterio jurídico sobre la viabilidad y procedimiento jurídicamente procedente para concluir el nombramiento del señor Eddie Villalobos Villalobos como Subgerente, proceder a su nuevo nombramiento como Gerente General del INVU y efectuar posteriormente un nuevo nombramiento para ocupar la Subgerencia del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). **POR TANTO.** Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés, **SE ACUERDA:** Dar por concluido, con efectos al finalizar el **08 de octubre de 2026**, el nombramiento del **señor EDDIE VILLALOBOS VILLALOBOS como Subgerente del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo**, con el propósito de posibilitar su nueva investidura en el cargo de Gerente del Instituto. Hacer constar expresamente que esta decisión responde a una reorganización de la titularidad de los cargos superiores del Instituto **y no constituye sanción, declaración de incumplimiento funcional, falta de idoneidad ni valoración negativa de su desempeño** como Subgerente. Asimismo, dejar establecido que la conclusión de dicho nombramiento **no afecta la validez ni eficacia de los actos, actuaciones, decisiones, informes, gestiones, contratos y demás actuaciones administrativas** realizadas durante el período en que estuvo legítimamente investido como Subgerente, siempre que hubieran sido efectuadas dentro del ámbito de sus competencias. **ACUERDO FIRME**

❖ **ACUERDO #9**

Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés, **SE ACUERDA:** a) Nombrar al señor **EDDIE VILLALOBOS VILLALOBOS** como **Gerente del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo**, de conformidad con los artículos 25, inciso d), y 29 de la Ley Orgánica del INVU, Ley N.º 1788, artículo 6 de la Ley N.º 4646 y demás normativa aplicable. El nombramiento tendrá rige a partir del 09 de octubre de 2026 por el período establecido según la norma de la Institución. Dejar expresamente establecido que el plazo de período de prueba para este nuevo nombramiento será de seis meses, no se tendrá por anticipadamente levantado, satisfecho o superado el período de prueba correspondiente al cargo de Gerente por el hecho de haber ejercido anteriormente el cargo de Subgerente. A partir de su rige, el señor Villalobos Villalobos asumirá integralmente las funciones, atribuciones, responsabilidades y deberes correspondientes al cargo de Gerente General del INVU. b) Instruir a **Talento Humano**, en coordinación con la **Asesoría Legal**, para que determine y documente el procedimiento de evaluación aplicable, incluyendo plazo, instrumento, criterios, responsables y expediente de seguimiento, y realice las actuaciones correspondientes dentro de los plazos legalmente establecidos. **ACUERDO FIRME**

❖ **ACUERDO #10**

CONSIDERANDO. 1. Que, como consecuencia del nombramiento del señor Eddie Villalobos Villalobos en el cargo de Gerente del Instituto, resulta necesario proceder con la designación de la persona que ocupará el cargo de Subgerente, a efectos de garantizar la adecuada integración de la estructura superior del Instituto, la continuidad administrativa y el ejercicio de las funciones que el ordenamiento jurídico atribuye a dicho cargo. **2.** Que la modalidad de contratación y su característica de la Subgerencia es de confianza y será designada por la Junta Directiva con el voto favorable de no menos de cuatro de sus miembros. **3.** Que para la designación de la Subgerencia se cuenta con un proceso de valoración de candidatos realizado recientemente que mantienen utilidad y pertinencia para la decisión de la Junta Directiva, dentro del cual se efectuaron entrevistas para determinar la idoneidad de las personas consideradas para ocupar el cargo. **POR TANTO.** Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés, **SE ACUERDA:** a) **Nombrar en la plaza de Subgerente a la señora María Gabriela Vallejo Astúa**, el cual tendrá rige a partir del 01 de noviembre de 2026 por el período establecido por la norma vigente. Se deja expresamente establecido que el plazo de período de prueba para este nombramiento será de seis meses. b) Instruir a las dependencias competentes para que adopten las medidas necesarias para garantizar la **continuidad administrativa, presupuestaria, financiera, registral, tecnológica y funcional** derivada de la transición entre ambos cargos. **ACUERDO FIRME**

❖ **ACUERDO #11**

CONSIDERANDO. I. Que el señor Juan José Vargas Fallas, Alcalde de Santa Ana, interpuso Recurso de Revisión, con fundamento en el artículo 13 de la Ley de Planificación Urbana, contra el oficio CDU-373-08-2026 del 20 de agosto de 2026 de la Dirección de Urbanismo. **II.** Que mediante ese oficio se aprobó parcialmente el Plan Regulador del cantón de Santa Ana y, con fundamento en el artículo 18 de la Ley N.º 4240, se mantuvo la objeción a los artículos 28 y 29 del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones municipal. **III.** Que el Departamento de Urbanismo, mediante oficio CDU-434-09-2026, rindió informe técnico jurídico que la Asesoría Legal considera apegado a derecho y comparte en todo. **IV.** Que los artículos 28 y 29 suprimen totalmente una modalidad de fraccionamiento regulada en los artículos 29 al 36 del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU y en el marco regional de la GAM, sin que se aporte justificación técnica

específica, suficiente y proporcional. **V.** Que la autonomía municipal debe ejercerse dentro del ordenamiento jurídico y en coordinación con los intereses nacionales y regionales tutelados por el INVU, por lo que la improbación parcial se ajusta a la Ley de Planificación Urbana. **POR TANTO.** Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés, **SE ACUERDA: PRIMERO:** Acoger el criterio legal de la Asesoría Legal (oficio PE-AL-341-2026) y el informe técnico jurídico del Departamento de Urbanismo (oficio CDU-434-09-2026), y en consecuencia mantener la objeción a los artículos 28 y 29 del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del Plan Regulador del cantón de Santa Ana. **SEGUNDO:** Rechazar el Recurso de Revisión interpuesto por el señor Juan José Vargas Fallas, Alcalde de Santa Ana, mediante oficio MSA-ALC-03-623-2026, contra el oficio CDU-373-08-2026 de la Dirección de Urbanismo. **TERCERO:** Mantener en suspenso únicamente la parte objetada del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones (artículos 28 y 29), sin perjuicio de la aprobación otorgada al resto del Plan Regulador, hasta que el reparo sea subsanado o resuelto por las vías previstas en los artículos 13 y 18 de la Ley N.º 4240. **CUARTO:** Notificar el presente acuerdo a la Municipalidad de Santa Ana y a la Dirección de Urbanismo del INVU. **ACUERDO FIRME**

❖ **ACUERDO #12**

Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés, **SE ACUERDA:** Rechazar el Recurso de Revisión contra el oficio CDU-373-08-2026 presentado por la Asociación de Vecinos del Residencial Bosques de Santa Ana (ASOBOSQUES), con base en el criterio técnico según oficio DU-437-09-2026 y remitir a la Asociación los oficios DU-437-09-2026 y DU-448-09-2026 del Departamento de Urbanismo. **ACUERDO FIRME**

❖ **ACUERDO #13**

Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés, **SE ACUERDA:** Modificar el Orden del Día de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Junta Directiva a efectos de pasar a conocer en este momento el punto V.9 "Reforma al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones (RFU)". **ACUERDO FIRME**

❖ **ACUERDO #14**

CONSIDERANDO. I. Que el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RFU) constituye el instrumento reglamentario mediante el cual el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo desarrolla las competencias conferidas por la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º 4240, para regular los procedimientos de fraccionamiento y urbanización del territorio nacional. **II.** Que, como resultado del proceso de revisión reglamentaria desarrollado durante el primer semestre del año 2026, el INVU, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) realizaron un proceso de análisis técnico y jurídico dirigido a revisar el tratamiento del componente hídrico dentro de los procedimientos regulados por el RFU, procurando fortalecer la coherencia entre dicha norma y el Reglamento para la Prestación de los Servicios de Acueductos y Alcantarillados (RPSAyA). **III.** Que tal proceso permitió determinar que las constancias emitidas por el AyA poseen naturaleza, alcance y efectos técnicos diferenciados, por lo que resulta conveniente adecuar los requisitos documentales establecidos en el RFU a las categorías actualmente reguladas por esa institución, respetando las competencias que corresponden a cada ente dentro del ordenamiento jurídico. **IV.** Que el análisis técnico desarrollado por el Departamento de Urbanismo determinó que la exigencia de contar con servicios públicos indispensables para el visado de fraccionamientos deriva directamente del artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana, razón por la cual la presente reforma no modifica dicho requisito

legal ni disminuye el nivel de protección que el ordenamiento jurídico reconoce al recurso hídrico. **V.** Que la propuesta incorpora la Constancia de Infraestructura Frente a Linderos en aquellos procedimientos compatibles con su naturaleza y mantiene la Constancia de Disponibilidad de Servicios para los supuestos en los que resulta necesario acreditar la existencia de capacidad hídrica e hidráulica efectiva, de conformidad con la regulación emitida por el AyA. **VI.** Que las modificaciones propuestas comprenden ajustes a los artículos 6, 13, 18 y 27 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, con el propósito de actualizar las definiciones, precisar los requisitos documentales y armonizar el tratamiento del componente hídrico dentro de las distintas modalidades de fraccionamiento reguladas por dicho cuerpo reglamentario. **VII.** Que el texto sometido a consideración de la Junta Directiva constituye el resultado de la consolidación de los criterios técnicos emitidos por el INVU, tras el análisis de los aportes formulados por el AyA y la propuesta normativa elaborada por el MIVAH, incorporando además ajustes de técnica normativa dirigidos a preservar la coherencia integral del Reglamento y facilitar su aplicación por parte de las instituciones competentes. **POR TANTO.** Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés, **SE ACUERDA:** **A)** Dar por recibido el *Informe de Proyecto: Propuesta de reforma al Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones relacionada con el tratamiento del componente hídrico y las constancias emitidas por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA)*, contenido en el oficio N.ºDU-346-08-2026, así como la propuesta de reforma reglamentaria y sus documentos de respaldo. **B)** Aprobar la reforma a los artículos 6, 13, 18 y 27 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RFU), conforme al texto contenido en el documento denominado *"Propuesta de reforma al Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones relacionada con el tratamiento del componente hídrico y las constancias emitidas por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA)"*, sometido a conocimiento de esta Junta Directiva, con el propósito de armonizar dicho cuerpo reglamentario con el Reglamento para la Prestación de los Servicios de Acueductos y Alcantarillados (RPSAyA), fortalecer la seguridad jurídica de los procedimientos de fraccionamiento y urbanización y mantener la protección del recurso hídrico. **C)** Instruir a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones (UAYC) para que se realice la publicación en el Diario Oficial La Gaceta de la presente reforma al Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones. **D)** Instruir al Departamento de Urbanismo para que incorpore las modificaciones aprobadas en la versión oficial del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones y actualice los instrumentos técnicos y administrativos internos que resulten necesarios para su correcta aplicación. **E)** Instruir a la Unidad de Comunicación, Promoción y Prensa (UCPP) para que una vez publicados en el Diario Oficial La Gaceta el texto señalado en el inciso b) de este acuerdo, gestione, en coordinación con el Departamento de Urbanismo, su edición conforme al Libro de Marca Institucional y proceda con su publicación en el sitio web del INVU. **F)** Instruir al Departamento de Urbanismo para que informe a las municipalidades, a los colegios profesionales correspondientes, a todos los que tengan algún grado de vinculación con este tema, con el fin de promover una amplia difusión de la información. **ACUERDO FIRME**

❖ **ACUERDO #15**

Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Licda. Gina Torres Avilés y Lic. Julio Sirias Sandoval, **SE ACUERDA:** Autorizar la integración de la Directiva Gina Torres Avilés con el equipo técnico de Urbanismo para abordar los temas de modificación de reglamentos urbanos. **ACUERDO FIRME**

Última línea