INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESION ODINARIA N°JDINVU-003-2026

DEL 22 DE ENERO DE 2026

Acta de la **Sesión Ordinaria JDINVU-cero cero tres-dos mil veintiséis** de la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, celebrada a partir de las ocho horas treinta y dos minutos del veintidós de enero de dos mil veintiséis. 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 6 Directivos, a saber: MSc. -Arq. Gabriela Madrigal Garro, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo González y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora.

Ausente Licda. Alicia Borja Rodríguez por motivos laborales. Ausencia debidamente justificada de conformidad con el artículo diez del Reglamento de Junta Directiva.

Asimismo, participan el Lic. Marco Hidalgo Zúñiga, Gerente General; Lic. Henry Arley Pérez, Auditor Interno; Licda. Diana Araya Rodríguez, Asesora Legal de la Presidencia Ejecutiva y de la Junta Directiva; Lic. Daniel Sequeira Arias, Asesor de la Presidencia Ejecutiva; Lic. José Mendoza Soto, 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 dos minutos a efecto de conformar el quórum de Ley requerido para iniciar la sesión programada para las ocho horas y treinta minutos.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Buenos días a todos, bienvenidos.
Directivo Calvo González: Buenos días.
Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias. Entonces damos inicio 8:32, Sesión Ordinaria 003-2026 modalidad virtual. Estamos presentes, don Rodolfo Freer, don Juan Carlos Sanabria, don Virgilio Calvo, don Álvaro Guillén, doña María Fernanda Durán, doña Alicia Borja se excusó, debidamente justificada su ausencia el día de hoy, mi persona. De la Administración nos acompañan don Henry, don Marco y los asesores de Presidencia, la Licenciada Araya, don Daniel y don José, y las compañeras de la Secretaría Junta Directiva, doña Xinia y doña Laura y me imagino que por ahí anda doña Deyanara que no se ve, pero ahí anda también, que es parte del equipo. Entonces damos inicio, señores, el día de hoy.
****

ARTÍCULO I

APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Sra. Presidente Madrigal Garro: Y vamos a proceder a hacer la aprobación del Orden del Día, entonces tal cual está establecido, tal cual se le remitió a ustedes, al no haber cambios ni sugerencias, vamos a proceder a hacer la aprobación del Orden del Día. Someto a aprobación. 1, 2, 3, 4, 5… ¿Virgilio? 6. Ok listo. Se procede a aprobar el Orden del Día con 6 votos. Gracias.

Orden del Día Aprobado

I. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

II. APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE SESIONES ANTERIORES

- Aprobación del acta JDINVU-031-2025

III. TEMAS PRIORITARIOS

1. Inversiones SAP
2. Recurso contra la Resolución RES-JD-001-2026. Impugnación archivo denuncia acoso laboral
3. Declaratoria de Nulidad Absoluta.
4. Presidencia Ejecutiva presenta propuesta para nombramiento de órgano director de procedimiento administrativo disciplinario. *Atención acuerdo #3 de Sesión JDINVU-026-2025 del 23-10-2025* (Plazo 06-11-2025)
5. Propuesta de actualización del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RFU).
6. Solicitud realizada por INDER mediante oficios INDER-PE-AJ-OFI-1286-2025 e INDER-PE-OFI-1937-2025 para que se les exonere de la aplicación de artículos del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RFU).
7. Asesores legales presentan criterios y recomendaciones sobre la posibilidad de realizar las sesiones de la Junta Directiva en modalidad híbrida, con fundamento en los criterios solicitados a INCOFER y a BANHVI. *Atención acuerdo #5 de Sesión JDINVU-030-2025 del 20-11-2025* (Plazo 11-12-2025)
8. INFORME BIMENSUAL de Proyectos de los 4 Departamentos y Planificación de **setiembre - octubre / noviembre y diciembre 2025**. *Atención acuerdo #6 Sesión JDINVU-026-2025 del 23-10-2025*. (2Q MES)
9. INFORME BIMENSUAL de Proyectos de Asesoría Legal **de diciembre 2024 a octubre 2025** y presentación en nuevo formato. *Atención acuerdo #6 Sesión JDINVU-026-2025 del 23-10-2025, acuerdo #1 de Sesión JDINVU-025-2025 del 16-10-2025 y Acuerdo #9, Sesión JDINVU-030-2025 del 20-11-2025* (2Q MES)

10. INFORMES BIMENSUALES de estados financieros correspondientes a los meses de **setiembre y octubre 2025**. *Atención acuerdo #6 Sesión JDINVU-026-2025 del 23-10-2025, acuerdo #4 Sesión JDINVU-010-2025 del 13-02-2025* (2Q MES)
11. INFORMES BIMENSUALES de indicadores **setiembre y octubre 2025**. *Atención acuerdo Sesión N°6426, Art. II, Inc. 5), 30- 01-2020 y Sesión N°6450, Art. VI, Inc. 3), 18-6-2020, y acuerdo #2 Sesión N°6610, Art. VII, Inc. 2) del 19-10-2023*. (2Q MES)
12. Plan Anual de Trabajo 2026 de la Contraloría de Servicios. *Atención acuerdo #6 Sesión JDINVU-034-2025 del 04-12-2025.*

IV. CORRESPONDENCIA

1) Oficio N°CARTA-CONAVI-CA-DIE-016-2026 – Solicitud de donación de áreas
2) Oficio SJD-058-2025 dando seguimiento a oficio SGG-0073-2025 sobre acuerdos de la Dirección de Urbanismo y Vivienda
3) Folder con correspondencia
4) Folder con correspondencia de Auditoría Interna

V. ASUNTOS DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA
VI. ASUNTOS DE LOS DIRECTIVOS
VII. ASUNTOS PRESENTADOS POR LA ADMINISTRACIÓN
VIII. ASUNTOS PRESENTADOS POR LA AUDITORÍA INTERNA
IX. INFORME DE COMISIONES

****

ARTÍCULO II

APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE SESIONES ANTERIORES

- **Aprobación del Acta JDINVU-031-2025**

Sra. Presidente Madrigal Garro: Vamos a ver, vamos a lo que es la aprobación de las actas anteriores, aquí vamos a aprobar una única acta que es la 031-2025, del 25 de noviembre. Aquí estuvimos todos presentes, entonces, por favor, someto

aprobación el acta. 1, 2, 3, 4, 5, 6. 6 votos a favor. Se procede aprobar el Acta 031-2025 del 25 de noviembre. Muchas gracias. Vamos a pasar al tema III-1 que son las Inversiones SAP, le doy la palabra al señor Gerente, don Marco.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Bueno, buenos días, sí permítame para cargar la presentación.

Licda. Sossa Siles: Doña… Doña Gabriela, revise la guía para la aprobación del acta, don Rodolfo estuvo ausente en la 31.

Directivo Freer Campos: Yo iba a decir eso.

Licda. Sossa Siles: No me abría… está muy lenta mi computadora y no me abría los documentos.

Directivo Freer Campos: Yo tenía esa duda, sí no me acordaba.

Sra. Presidente Madrigal Garro: No, no dice en… Ah sí, ya lo vi, ya lo vi, sí, disculpen, entonces sería 5 votos.

Directivo Freer Campos: Sí, que **conste en actas** que me abstengo porque no estuve.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí que **conste en actas**, sí. Que conste en actas, muchas gracias doña Xinia, yo omití indicar que el director don Rodolfo Freer se encontró ausente. Entonces que **conste en actas** que en vez de 6 votos son 5 votos a favor de aprobación del Acta. Muchas gracias, me disculpo.

[Sin observaciones, con los votos a favor de MSc. -Arq. Gabriela Madrigal Garro, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo González y la abstención del Lic. Rodolfo Freer Campos por no haber estado presente en dicha sesión, **SE APRUEBA** el acta de la Sesión Ordinaria JDINVU-031-2025.]

ARTÍCULO III

TEMAS PRIORITARIOS

1. Inversiones SAP

Se conoce **Guía GG-019-2026,** de fecha 19 de enero de 2026**, Minuta N°155, presentación, anexo DAF-UF-AT-0004-2026** y **DAF-UF-AT-0008-2026,** mediante

los cuales la Gerencia General remite la inversión por un monto de ¢19.000.000.000,00 (diecinueve mil millones de colones netos), a 3 años plazo con el Banco Nacional de Costa Rica a una tasa bruta del 6,49 % y una tasa neta de 5.52 %, según documentos que quedan formando parte de los antecedentes del acta.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perdón, Marco.

Lic. Hidalgo Zúñiga: ¿Me desconectó?

Directivo Sanabria Murillo: Lo oímos, pero no vemos nada todavía.

Lic. Hidalgo Zúñiga: No, estoy… ni siquiera los veo, ¿ustedes sí me oyen? Ya los veo.

Directivo Guillén Mora: Sí.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí le oímos.

Licda. Sossa Siles: Sí, lo vemos y lo escuchamos.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Lo que no puedo es cargar la presentación. Permítanme un segundo.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿No la tiene Laura o Xinia que te puedan ayudar a proyectarla? Listo.

Lic. Hidalgo Zúñiga: No, esa…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Marco, ya Laura está proyectando.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Sí, es que esa no es la… no es la última. Ayer hubo cambio de tasas por parte del Banco Nacional y del Banco de Costa Rica, pero no importa, es la misma presentación, solo con el ajuste que llegó ayer.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok, entonces empezamos.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Bueno, empecemos. Sí, esa es la distribución que tenemos actualmente de las inversiones, lo que se vence, los 5700 que estaban en el puesto de bolsa, 5 mil… bueno, los 10 mil que estaban en el BCR. Además, lo que estaba en cuenta corriente se ajustó, para redondearlo a 19 mil millones, que básicamente es el monto que estamos invirtiendo.

Este es el… las tasas brutas ofertadas inicialmente por las entidades. Si ven, el Banco Nacional es el que tiene la mejor oferta, nosotros en la Comisión optamos

por la opción a 3 años, donde el Banco… bueno, el Banco Nacional es el que tiene la mejor opción, tanto en brutas como en netas, que es la diapositiva que sigue.

Entonces, básicamente estamos recomendando la opción de 3 años a 5.52 inicialmente, la opción que queda actualmente con la nueva con la nueva oferta de los bancos es el Banco Nacional a 5.57…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perdón, en la pasada lo habíamos colocado con el BCR, ¿verdad?, esta vez estamos regresando al Nacional.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Sí señora, y adicionalmente estamos en… sí, 5.57 y con esta, digamos, si lo colocamos en el Banco Nacional, también la cartera se equilibra, está tendiendo a… bueno, ahí va en el informe, al… estaba muy… había mucho monto en el BCR, con esto se nivela, bueno, más o menos se equilibra no queda como… queda un tema, un monto relativamente bajo que bueno, que lo vimos ahora en la diapositiva inicial, que es lo que está en el… todavía en el Puesto de Bolsa.

La siguiente, porfa. Ok, se hizo igual el análisis de la política monetaria, los indicadores de suficiencia patrimonial de las entidades, bueno, involucradas aquí, que son básicamente los dos bancos, el comportamiento de la tasa básica pasiva, las inversiones que tenemos ya, estamos en más de 200 mil millones. Por eso la propuesta es el Banco Nacional… bueno, la propuesta que viene en esa diapositiva, en realidad es… sería, el Banco Nacional está ofertando en tasa bruta 3 años 6.55, el Banco de Costa Rica 6.54, en realidad el Banco de Costa Rica nos mejoró la tasa y lo que hicimos fue consultarle al Banco Nacional para que nos mejorara, entonces por eso nos mejoró una décima en la bruta y 2 décimas en la neta, entonces queda 6.55 bruto a 3 años y 5.57 neto a 3 años en el Banco Nacional. En el Banco de Costa Rica eran 6.54 bruto y 5.55 neto.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Veo que don Álvaro tiene…

Lic. Hidalgo Zúñiga: Ahí digamos que la…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perdón Marco, veo que don Marco, perdón, que don Álvaro tiene la palabra… eh, la mano levantada, no sé si quiere opinar ya o dejamos que Marco termine para que pueda…

Directivo Freer Campos: ¿Viste?

Directivo Guillén Mora: No, no, es que perdón, a mí…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Adelante.

Directivo Guillén Mora: Disculpe, me parece que es una inversión no tan chiquitica y usted nos está contando, ¿no tiene ninguna transparencia?, porque yo quisiera ver qué ofrecieron a 1 y 2 años, pero así contadito viera que me cuesta, porque no le sigo, porque no tiene ninguna transparencia con el dato actual, ¿no tiene ninguna transparencia con el dato actual o no la puede actualizar para poder hacer la comparación?

Lic. Hidalgo Zúñiga: Sí señor, de hecho, esa es la que le digo que no me estaba cargando.

Directivo Guillén Mora: Por favor, es que ya yo me enredé en el 657 y en el 54 y me gustaría ver si ofrecieron algo a uno o años.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Claro, si me permiten, o sea, porque mi Power Point no me está cargando, sí, pero sí tengo el documento si me permite, ah bueno, yo… déjenme compartirle aquí. Y esas son las tasas ofertadas.

Directivo Guillén Mora: Ok. Esas son las brutas, sí, claro, ok. Ok, ahora sí. Gracias muy amable.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Básicamente lo que estamos recomendando es eso, conservarlo a 3 años en el Banco Nacional, logrando balancear un poco mejor la cartera entre las dos entidades y el… bueno, colocando estos 19 mil millones de esta forma.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Entonces quedaría a 5.82, ¿correcto?, O…

Lic. Hidalgo Zúñiga: 5.570 y sería este a 3 años la neta.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ah 5.57, ok.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Sí señora.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perfecto. 5.57. Don Álvaro, ¿tiene alguna otra consulta? ¿Algún señor director que tenga alguna consulta?

Directivo Guillén Mora: Sí, yo tengo una consulta.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Adelante.

Directivo Guillén Mora: O sea, estoy de acuerdo con el planteamiento de que deberíamos balancear la cartera. A mí lo que me preocupa es el horizonte de tiempo a 3 años, porque es que uno no sabe qué va a pasar, entonces está uno amarrado a 3 años con una tasa que obviamente puede ser mejor en un año, como puede ser peor, es parte del riesgo que se asume en las inversiones. Repito, sí me parece muy conveniente balancear la cartera, y tal vez esa podría ser la razón, pero ahí congelamos los fondos 3 años a esa tasa del 5.57, si el año entrante la tasa está mejor, estamos perdiendo dinero por supuesto, si está peor, si estamos ganando, pero es lo único que yo llamaría a la atención, esos horizontes, las tasas están muy variables, estamos un poquito convulsos, no entendemos por qué si dicen que la economía está muy bien, entonces las tasas cada vez están… han bajado, ahora las subieron un poquito, creo ¿verdad? Marco, comparativamente con las últimas inversiones.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Muy poco, en realidad.

Directivo Guillén Mora: Sí, pero las subieron, digamos, es que ya que las suban es como un milagro, pero bueno, es eso, o sea, nada más la preocupación es que la congelemos a 3 años, 19 mil millones y la diferencia en un año… la diferencia entre… creo que la hice en 1 año y es de .19%, creo que estamos hablando… es que no, 19 mil…, ¿3 mil millones serán? en un año o 3 millones 610 mil, o sea, no es tan impactante, lo que habría que ver es lo que se dejaría de percibir en 1 año si uno la pasa a 1 año o en el peor de los escenarios a 2 años. Claro, el problema es que en 2 años o en 1 año el que está ofreciendo un poquito más es el Banco de Costa Rica, por eso es que yo diría que…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Eso iba a decir.

Directivo Guillén Mora: Si se tuviera que hacer a 3 años, la justificación me parece sería para balancear la cartera de inversión, porque hemos estado con una política nosotros de que se invierta a 1 año, ahora regresar a 3 años es congelar los fondos 3 años, y repito, hay un riesgo, nada más eso es lo que quería. Y tal vez lo que habría que ver es la diferencia de lo no percibido en 3 años versus 1 año o 2 años para tener una comparación mejor. Lo otro Marco, yo había pedido o

había recomendado, los bancos tienen la opción de la capitalización mensual, yo le había entendido a Cristian que no se podía, pero es una práctica normal en los bancos que uno capitalice mensualmente, si se pudiera averiguar esa posición, porque entonces uno lo que hace es que la capitalización mensual primero tiene flujo de caja y segundo la puede poner a la vista, por ejemplo, que gana muy poquillo, está como en el dos y resto por ciento, pero de cero a dos y resto por ciento, en esas cantidades es significativo, para que revisen esa práctica que repito, los bancos la ofrecen, entonces si no la estamos usando usémosla, porque eso nos sube un pelito el rendimiento, si se capitaliza mensualmente y se pasa a ahorro a la vista t+1, o sea, en liberarlo al día siguiente, que no castigan comisión para no congelarlo, aunque se podría congelar a 3 meses, por ejemplo, que sube un poco más la tasa y como tenemos flujo de caja, eso no nos estaría alterando las finanzas, habría que jugar con esos escenarios también. Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias. Ya le doy la palabra a don Rodolfo. Yo tengo duda con respecto a esto, porque viendo el cuadrito, yo veo que la tasa de mejor oferta es la del Banco de Costa Rica a 1 año que es a 4.99, 2 años 5.42 versus 5.38 y la única mejora o la única mejor oferta sería la de 5.57 del Banco Nacional a 3 años, pero inclusive la de 5 años es de 5.79. Entonces, yo quisiera saber la razón por la cual nos vamos, como decía don Álvaro, bueno, no es mí fuerte en este tema, pero si me surge la consulta de por qué decidir a 3 años versus a 1 año o 2 años, que es… la mejor oferta es la del Nacional, esa es mi consulta.

Lic. Hidalgo Zúñiga: En realidad lo que estamos haciendo es balanceando no solo la cartera, sino también la… digamos, las inversiones, en el informe se les pasa el vencimiento que hay de las inversiones en el tiempo. En realidad, a la fecha, en los 10 años que tengo de ver estos temas, no he visto, no ha habido necesidad de liquidar inversiones, efectivamente hay un riesgo, el riesgo de que las tasas varíen, dependiendo de esa variación de tasas el… igual podríamos recolocar esa inversión, o sea, liquidarla con el castigo y recolocarla a una tasa más favorable. Recordemos también que todas estas tasas por ahora siguen

siendo menores, lo que deberíamos hacer es colocar más préstamos que es un poco la intención en lugar de seguir incrementando la cartera, que al 7% nos está dejando más que cualquiera de estas tasas.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Y…

Lic. Hidalgo Zúñiga: Pero digamos que, en el margen de tiempo no tenemos como una necesidad real de liquidar esos recursos en 1 año o en 2 años. La idea es justamente lograr mantener también un equilibrio en estos vencimientos y no estar colocando inversiones cada seis meses o cada año, pero ya les digo, es la propuesta que traemos, la idea es que se valore, nosotros no hemos tenido necesidad de hacer esos cortes o de adelantar un certificado por temas de flujo y de ahí sale propuesta un poco de… ya les digo, no solo de balancear la cartera, sino también de que esos vencimientos no sean como tan seguidos que también…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Marco, ¿y cómo se ha comportado eso? Ya que usted dice que tiene 10 años en esto, yo es la primera vez que estoy ante la transición de un gobierno, ¿cómo se ha comportado eso ante un cambio de gobierno?, porque quiero ver si no es tan riesgoso, estamos a las puertas de un cambio de administración, si apostar a 1 año con una mejor tasa con el Banco de Costa Rica o irnos a 3 años, porque no sabemos qué va a pasar con una situación de una entrada de la administración, entonces, ya que tal vez la pasada vos estabas, si no hubo ninguna afectación, todo se manejó igual, para… es una duda que me queda ahí dentro del ámbito de mi inexperiencia en este sentido.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Sí señora, por lo menos que yo recuerde, cambios radicales en tipo de tasas, no, sin embargo, bueno sí, claro que… o sea, las tasas suben y bajan. El último cambio que hicimos a nivel como más macro fue bajar la tasa del 9 al 6, eh, al 7, perdón, en los planes justamente porque estaban, digamos, los créditos comerciales estaban con tasas mucho más bajas del 9% y ya resultamos poco atractivos. A nivel de… hemos tenido periodos en los que las tasas están en dos dígitos y nosotros seguimos prestando más bajo, es más rentable colocarlos en un certificado que prestar, sin embargo, desde hace varios años, por lo menos

en esta administración y creo que desde finales del anterior, las tasas están mucho más bajas, o sea, no han subido mucho.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Entonces yo no creo que como estamos, tal vez el tipo de cambio, pero de la perspectiva de lo que revisamos desde la comisión, no hay como una expectativa de que vaya a haber un incremento muy alto, por lo menos en las tasas en el…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Abrupto.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Por lo menos en este 2026, ¿verdad?

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok de acuerdo. Muchas gracias, Rodolfo adelante.

Directivo Freer Campos: Sí, gracias. Sí, sí, yo… bueno, un poco de lo que dijo don Álvaro y doña Gabriela, uno pensaría que el… pues lo mejor es una inversión en el plazo a 2 años, claro, a 2 años la del Banco Nacional no es la que tiene mayor rentabilidad, la que efectivamente a 2 años la que tiene mayor rentabilidad es la del Banco de Costa Rica, igualmente a 1 año, entonces, pero por otro lado está el tema del balance de la cartera de inversión, entonces pues no sé ahí qué… hay dos limitantes, el balance de la cartera de inversión y también la mayor rentabilidad posible, pero particularmente a mí la… sin ser experto en la materia, pero tal vez con una esperanza de que a 2 años las tasas mejoren, yo pensaría en el Banco Nacional a 5,38, pero no calza con ninguno de los… con alguno de los parámetros que tenemos que ir, no es la mayor rentabilidad posible, entonces ahí es donde entra la duda, ¿verdad?. Gracias

Sra. Presidente Madrigal Garro: Don Álvaro.

Directivo Guillén Mora: Muchas gracias. Sería bueno, tal vez en el futuro Marco, yo hice los números, pero me da miedo equivocarme en la rapidez que los estoy haciendo, pero se los voy a decir y nada más pido que ustedes los revisen, porque no quiero cometer un error numérico, creo que no lo estoy cometiendo, pero no quiero equivocarme. Vean, me parece primero, como sugerencia, que podríamos pullar con el Banco Nacional a 1 o 2 años para que nos suba un poco la tasa para

que supere al BCR, eso se hace, se puede hacer francamente con ellos y decir *mire, nos urge colocar con ustedes, pero necesitamos*, así como les hicieron que le subieron un poquito y superaron por punto 01 al Banco de Costa Rica, tal vez se podría hacer ese intento y eso nos daría una mayor tranquilidad en la inversión. Lo otro es que habría que ver el castigo Marco, uno tiene que proyectar en el escenario para que nosotros tomemos una mejor decisión, ¿qué pasaría si eso colocado a 3 años lo castigamos a 2 años, por ejemplo, al segundo año lo quitamos o en 1 año? ¿Cuánto dejaríamos de percibir por el castigo? Porque lo que yo no sé es cuánto… en cuánto está ese castigo, solo ustedes lo pueden saber, la Comisión y ustedes cuánto es el castigo por eliminar la inversión antes del plazo, porque a veces sale más caro eso que lo que se iba a ganar, por el castigo que hagan, depende de cuánto sea la tasa de castigo. Me parece, si no me equivoco, me parece, si no me equivoco, al multiplicar el 5.57 en 1 año, nos ganaríamos 1083 millones con esos 19 mil millones en intereses en 3 años, o sea, en la tasa a 3 años y en la tasa, ya no me acuerdo que la hice, creo que fue la de 2 años, la podemos hacer también el ejercicio a 1 año, 940 mil millones, la diferencia entre 1 año, entre 2 años y 3 años es de, claro es plata, son 142 millones 500 mil por colocar a 2 o por colocar a 3, no hice el ejercicio, creo que lo hice con base en 2 años, habría que ver el ejercicio a 1 año 4.95 contra 4.57, la diferencia de lo que uno percibiría el primer año, ¿verdad?, si las tasas mejoran, eso se recupera, si las tasas se empeoran ya no lo recuperamos, pero son escenarios de inversión donde hay cuota de riesgo, entonces uno tiene que jugar con el riesgo de la inversión. No sé si me logro explicar, lo que hago es cuánto nos ganamos en 1 año, aunque va a ser a 3, cada año nos ganaríamos 1083 millones en la tasa de 5.57 y a 2 años, si la pusiéramos a 2 años, pero pulseándole al Banco Nacional que nos la suba o que nos la iguale, porque yo creo que igualándola el concepto de distribuir el patrimonio, o perdón, la cartera de inversión, es el que prevalecería en igualdad de condiciones, entonces en ese escenario, bueno, lo hice con el Banco Nacional, no lo hice con el 5.42, con el 542 a 2 años sería un poquito menos, porque obviamente la diferencia entre 5.55 y

5.42 se acorta, nada más como una información adicional. Entonces resumiendo, hay que ver el castigo, porque eso que dijo Marco es factible, uno puede invertir a 3 años, y al año decir *no, saco la inversión*, pero tiene un castigo, entre más rápido uno lo saque, el castigo es mayor, entonces podríamos perder dinero, pero eso solo lo pueden saber ustedes y el ejercicio lo podríamos hacer, pero si se sabe cuánto es la tasa de castigo, a 2 años va a ser menor y ya cuando va uno por el… por avanzando ese tercer año es aún menor, pero sí, ese es un escenario, uno podría cancelar la inversión con castigo, ese es un escenario. El otro escenario es pedirle a los bancos, al Banco Nacional, que si nos puede igualar el Banco de Costa Rica, transparentemente decirle, *mire, es que nos urge, quisiéramos hacer la inversión, pero necesitamos esto*, a veces dicen que sí. Y tercero, ver entonces esas diferencias de, en teoría lo que no percibiríamos si lo hacemos a 1 año, creo que son 142 millones 500 mil colones, es plata por supuesto, porque en esto cualquier dinero que no se capitalice le estaríamos quitando ingresos a la Institución, que no es la idea, pero está ese riesgo, el riesgo de costo de oportunidad que llamarían a 3 años, si las tasas suben y no sube la tasa, entonces estamos perdiendo también dinero. Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Don Juan Carlos.

Directivo Sanabria Murillo: Bueno, yo creo que ya don Álvaro lo dijo, pero para mí el… en un escenario de… en este caso la diversificación de la inversión para mí sería prioridad, el ideal sería 2 años con diversificación de inversión, por lo tanto, yo haría la última puja con el Banco Nacional, a ver si por lo menos podemos igualar, si no se igualara, en este caso yo siempre voto por los 2 años, o sea, yo votaría en este caso por diversificación encima de plazo, digamos, pero aunque lo ideal, como decía, sería diversificación de 2 años, si haría el último empuje, aunque sea de igualar, y si no me iría por los 3 años diversificado.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Don Henry, adelante.

Lic. Arley Pérez: Gracias, concuerdo plenamente con lo que aporta don Álvaro y le doy el punto de vista o una valoración del por qué, ante un cambio de gobierno y la posible volatilidad de las tasas de interés, es técnicamente recomendable

invertir a corto plazo, aun cuando la tasa sea ligeramente menor, ¿por qué?, porque se reduce el riesgo de tasa, se conserva liquidez y se mantiene flexibilidad para capturar mejores condiciones en un futuro. Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias Henry. Don Rodolfo.

Directivo Freer Campos: Gracias. La pregunta para Marco, ¿qué debe privar rentabilidad o el equilibrio de la cartera en orden?

Lic. Hidalgo Zúñiga: Vamos a ver, acá lo que nosotros procuramos es lograr un balance entre los dos, en realidad, el equilibrio de la cartera están con bancos del Estado que tienen las mismas condiciones en cuanto a la seguridad de la inversión, entre el Banco de Costa Rica y el Banco Nacional no hay como mayor diferencia en cuanto al riesgo, digamos, de que la inversión vaya a no ser cubierta. Recordemos tal vez un poco, en alusión a lo que han mencionado previo, estos 19 mil millones, son 19 mil de 200 y resto que ya tenemos en esta parte de inversiones y los vencimientos, o sea, y tenemos varios vencimientos en el tiempo, no es que en estos, o sea, no es que estamos paralizados y dentro de 3 años no podemos tocar nada, en realidad tenemos varios vencimientos en este año, o sea, el año entrante, entonces podemos, digamos, como se ha hecho en el pasado, jugamos con esa liquidez que en realidad, si las tasas mejoran, las nuevas inversiones se van a colocar a una mejor tasa, es el juego de las inversiones, no podemos desafortunadamente tener como la certeza de que las tasas van a subir o van a bajar, pero entonces justamente por eso los lapsos de inversión o los periodos de inversión varían y tenemos varios certificados, más lo que se va generando por los ingresos en cuenta corriente, para que las nuevas inversiones se hagan en esa mejor tasa sin el riesgo de que la Institución genere pérdidas, digamos, no vamos a tener que liquidar estos 19 mil millones, yo entiendo que la tasa, si la tasa varía, pues hay un ingreso no percibido, no sería una pérdida desde mi punto de vista, porque es un supuesto, igual si la tasa baja estaríamos mejor, pero la idea es que con las inversiones que están, que se van a presentar en el transcurso de este tiempo, de este año y del año entrante, pues si las tasas varían podamos nosotros, si varían para más, pues esas nuevas inversiones se

colocarían en esa mejor tasa sin necesidad de alterar el… o sea, no tenemos como todos los escenarios perfectamente, o sea, si ustedes deciden que sea a 2 años podemos hacer la gestión como lo mencionan con el Banco Nacional para igualarla, pero en realidad el equilibrio se dio, o sea, lo que hicimos fue considerar esos lapsos y las inversiones que están entre este tiempo y los 3 años para hacer esa recomendación. No, no vamos a… digamos que el… (comentario ininteligible)… la cartera no es tan relevante como el rendimiento, porque estamos en entidades que tienen básicamente las mismas condiciones de… digamos, de cubrir la inversión.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok de acuerdo. ¿Henry, usted dejó la mano levantada o tiene algo más que aportar? Ah ok, gracias. Vamos a ver, señores, si no hay más discusiones al respecto, voy a dar por discutido el tema y vamos incluyendo un poco las sugerencias hechas por los señores directores aquí, sería nada más consultarles si estamos entonces de acuerdo en un consenso hacer la inversión, autorizar al señor Gerente hacer la inversión a un plazo de 3 años, ya abarcadas las consultas que teníamos nosotros con el ingreso del cambio de gobierno o si los plazos diversificados son mejor o no a 2 años como indicaba Juan Carlos, veo don Álvaro, que tiene la mano levantada, adelante.

Directivo Guillén Mora: No, disculpe, yo entendí que lo íbamos a hacer a menos de 3 años, por lo que propone Juan Carlos y por…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok.

Directivo Guillén Mora: ¿verdad?, o sea, más bien mi propuesta sería ver, ya he quitado yo los numeritos, pero no sé si empiezo a hacer mucho enredo con los números, entonces si la tasa fuera a 2 años, digamos a 5.42 y se lograra eso con el Banco Nacional, la diferencia de lo que se deja de percibir a 3 años en un primer año son, si no me salen mal los números y yo le pediría a don Marco que los revise y si yo estoy equivocado que los corrijan, la diferencia serían 53 millones 200 mil colones, de lo que no percibiríamos por haberlo puesto a 3 años o a 2 años la diferencia entre el 5.55 y el 5.42, entonces me parece que por lo que le entendí a Juan Carlos, procurar que fuera 2 a años, que es como el plazo

intermedio, pero procurando que igualen las tasas, el Banco Nacional para poder otorgárselo al Banco Nacional, para cumplir con ese otro principio, aunque la ley no lo pide que sea así, la ley lo que dice, si mal no recuerdo es lograr la máxima… el máximo rendimiento, pero claro, uno por… aunque son bancos estatales y todavía aunque algunos candidatos están diciendo que van a vender el BCR, eso va a llevar tamaño rato, yo creo que se nos va primero la inversión el primer año o al segundo año, entonces yo pienso que el riesgo no es muy alto, pero siempre hay riesgo, por supuesto, entonces, pero eso fue lo que yo entendí, doña Gabriela o Gabriela, perdón.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok.

Directivo Guillén Mora: Pero igual, o sea, si hubiera que tasarla a 3 años, pues por supuesto habría que votar el Banco Nacional también, que no tengo ninguna objeción, solo que tal vez el horizonte es más largo, pues sería como ir al punto medio, si les parece.

Sra. Presidente Madrigal Garro: A 2 años ¿Correcto?, estamos entonces a 2 años.

Directivo Guillén Mora: Perdón, nada más, 2 años si Marco logra eso, porque qué pasaría si le dicen que no, ¿lo dejaríamos a 2 años, aunque sea un poquito inferior?, no, es que a 2 años pasa al Banco de Costa Rica por ser el mayor, ¿me explico?, a no ser que demos una justificación de que sería el Banco Nacional para distribución de capitales o de patrimonios, que por eso se hace, porque no sería la máxima rentabilidad a 2 años, la máxima rentabilidad es el Banco de Costa Rica, si logra el Banco Nacional 5.42, entonces se le da al Banco Nacional.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, aquí lo que hay que hacer es que entonces es que Marco consulte, que en este caso la Gerencia consulte qué es la mejor opción, dadas las recomendaciones de los señores directores, pero entonces no estaríamos tomando un acuerdo decisivo hoy, nada más que el señor Gerente haga la consulta y traer una nueva opción.

Directivo Guillén Mora: ¿Cuándo vence Marco esto? Perdón, yo sé que me puedo volver a la presentación, pero…

Lic. Hidalgo Zúñiga: Vencen el 24 y el…

Sra. Presidente Madrigal Garro: 24 es el viernes.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Sí señora.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Eh perdón, el sábado.

Directivo Guillén Mora: Bueno, perderíamos 3 días en la toma de decisión, 4 o 5 días, digamos, es *peccata minuta* no invertirlo.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Para hacerlo para la otra semana, dice usted don Álvaro.

Directivo Guillén Mora: Digo, salvo que tomáramos un acuerdo ahí diferenciado, que, si se logra el 5.42 a 2 años que entonces el Banco Nacional, ojalá más bien fuera el 5.45, el 5.43 por lo menos, pero eso es una negociación que se hace. Podríamos dejarlo de esa manera a 2 años si se iguala, ¿verdad?, si se iguala o se mejora pensando en el positivo, entonces para que se tome la decisión y si no, entonces ver los escenarios finales para la otra semana, porque dejar la opción de que si no se logra irnos a 3 años es como un poco… puede ser un poco confuso, ¿no?

Sra. Presidente Madrigal Garro: Rodolfo ¿vos queres decir algo?

Lic. Hidalgo Zúñiga: Y por qué no…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perdón Marco.

Directivo Freer Campos: No, no, y lo mío era básicamente para no postergar la decisión, si la consulta se… yo creo que eso… bueno, yo no sé, en esa suma si se será tan fácil como hacer una llamada durante la sesión para dejar el punto para dentro de un rato, que Marco averigüe a ver si se puede igualar al 5.42 en el Nacional y a 2 años. Y también la consulta mía era para don Henry, sí podríamos, aunque la Ley diga la mejor rentabilidad posible, si podríamos tomar una decisión que contravenga esa disposición o habría algún incumplimiento por parte de la Junta en ese sentido.

Lic. Arley Pérez: Permiso, bueno, de acuerdo a lo que consulta don Rodolfo, primero que nada, estamos ante la incertidumbre de un cambio de gobierno y dar una respuesta a lo que usted consulta, sin un debido análisis de riesgos es muy

difícil, don Rodolfo, entonces hay que apegarnos a lo que dice la normativa, ver lo que el principio de legalidad, sobre todo, pero sin un análisis de riesgos complica la toma de decisiones.

Directivo Freer Campos: Perfecto, Henry, gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Don Álvaro, usted está hablando y está con mute.

Directivo Guillén Mora: Sí, perdón que meta la cuchara. Lo que dice la Ley es de la máxima rentabilidad posible, pusieron la palabra posible por si ayuda en algo.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Marco adelante.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Sí, tal vez como para no dejar esa inversión en el aire, me parece que hay un consenso que sea a 2 años.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Yo pienso que es lo mejor.

Lic. Hidalgo Zúñiga: De ustedes, entonces, si es a 2 años, pueden aprobar la inversión a 2 años en… otra vez, puede ser en este caso en el BCR, que es la de mayor rentabilidad, pero nosotros siempre antes de invertir volvemos a consultar las tasas, hacemos el ejercicio de consultar al Nacional si se puede mejorar la tasa e invertimos en esos 2 años, o sea, en el… digamos que en el peor escenario estaríamos manteniendo la tasa del BCR, si la igualan la invertimos en el Nacional y si no la iguala nos quedamos con el BCR, o sea, en realidad no habría mayor riesgo, y ya les digo, podemos tratar de equilibrar la cartera en las inversiones siguientes, como para no atrasar esta inversión, lo dejamos a 2 años y como siempre se les notifica cuál fue la tasa obtenida y la entidad en la que se termina de invertir. Si les parece.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Don Álvaro.

Directivo Guillén Mora: Sí, muy rápido Marco y tal vez por experiencia no les pregunte si la puede mejorar, porque yo le digo que no, yo lo que le diría es, váyaseles de una vez directo y dígales: *mire, nos urge invertirles a ustedes, pero necesitamos que nos mejore la tasa*, o sea, es hablarles transparentemente, ellos a veces preguntan, bueno, y eso es usual, no es ninguna revelación de secreto, además, lo que estamos hablando está siendo grabado, es decirles, *mire,*

quisiéramos… o sea, nos urge hacer… trasladar un poco de patrimonio a ustedes o de inversión, pero nos falta que nos lleguen a tanto y a veces si ceden con esa cosa tan… por lo menos la igualan, que si la pueden mejorar pero de una vez directo mejor, porque si uno les pregunta tal vez no… lo dijo usted de esa forma y yo nada más quiero ser categórico diciendo, no, no les pregunte si la puede mejorar, porque ningún Banco va a querer mejorarle a uno, va a decir que no porque tiene mucho efectivo y otras cosas y que es hasta ahí pueden llegar, pero es como prensarlos un poquito más como recomendación, muchas gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok señores, entonces quedamos en eso a 2 años, a 2 años, eventualmente con el Banco de Costa Rica 5.42, si se puede mejorar la tasa del Banco Nacional sería la inversión, se colocaría el fondo con el Banco Nacional y si no nos mantenemos a 2 años con el Banco de Costa Rica, ¿estamos así?, por favor, les agradezco que me asienten la cabeza. Ok, perfecto. Entonces quedaría así el acuerdo. Se acuerda: Autorizar a la Gerencia General para que realice la inversión por un monto de 19 mil millones de colones netos a un plazo de 2 años con el Banco de Costa Rica a una tasa bruta de 6.38 y una taza neta de 5.42 y se haga la consulta ante el Banco Nacional, si se puede mejorar la tasa para poder colocar la inversión a cualquiera de los dos bancos que sea mejor y mejore la tasa. Ok, vamos a dejar así para someter a votación, como quedamos en el acuerdo, reitero, se va a colocar al Banco de Costa Rica a una inversión de 5.38, si el… perdón 5.42, si el Banco Nacional mejora la tasa, se colocaría con el Banco Nacional ¿Ok? Entonces someto aprobación por favor, señores. 1, 2, 3… 1, 2, 3, 4, 5… ¿Virgilio? 6. Ok, 6 votos a favor, ratifico votación, 6 votos a favor. En firme. Muchas gracias, señores.

(De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 6 votos a favor, la Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO Nº1**)

ACUERDO N°1

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**

****

2. Recurso contra la Resolución RES-JD-001-2026. Impugnación archivo denuncia acoso laboral

Se conoce **Oficio MHZ-001-2026,** de fecha 14 de enero de 2026**,** mediante el cual el Lic. Marco Hidalgo Zúñiga remite el Recurso ordinario administrativo contra la RES-JD-001-2026 en atención al Acuerdo No. 3, sesión ordinaria JDINVU-001-2026, Artículo III, inciso 3, según documentos que quedan formando parte de los antecedentes del acta.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Pasamos a el punto número dos. Aquí vamos a hablar sobre el recurso contra la resolución JD-001-2026, aquí necesito que lo hagamos en privado, entonces necesito pedir aquí Laurita que me ayude, el mando a Juan Carlos para que Juan Carlos haga la sala. Por favor, sí, hoy tenemos una agenda muy compleja compañeros, entonces sí necesito que respetemos los plazos de discusión, porque si no, no vamos a salir y estamos un poco atrasados. Todavía tenemos rezagados temas del 2025 y necesito por favor solicitarles que las discusiones… manifestémonos, hagamos lo que tengamos que decir, pero no redundemos, porque cuando empezamos a redundar una y otra vez, eso es lo que atrasa las discusiones. Entonces por favor, compañeros, si me trasladan a sala.

Directivo Sanabria Murillo: Listo, voy a ir pasando, o sea, sacamos a las demás a sala.

[Al ser las 9:17 a.m. salen temporalmente de la Sesión Virtual el Lic. Hidalgo Zúñiga, Lic. Arley Pérez, Licda. Araya Rodríguez, Lic. Sequeira Arias, Lic. Mendoza Soto, Licda. Sossa Siles y Sra. Sáenz Castillo, para ver el tema en privado.]

[Al ser las 10:10 a.m. ingresan nuevamente a la Sesión Virtual el Lic. Hidalgo Zúñiga, Lic. Arley Pérez, Lic. Sequeira Arias, Lic. Mendoza Soto, Licda. Sossa Siles y Sra. Sáenz Castillo.]

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias. Entonces vamos a proceder con el punto número dos, que sería el recurso contra la resolución RES-JD-001-2026, impugnación archivo denuncia de acoso laboral. Entonces, para este procedemos a dar lectura. ¡Santo Dios!, perdón, tengo 50 cosas abiertas… al siguiente acuerdo. Entonces, se acuerda: Rechazar el recurso por ser prematuro, al no ser el momento procesal oportuno, dado que no se ha procedido debidamente a notificar la resolución. Entonces someto a aprobación, por favor, señores, en este momento 3, 4, 5, 6. 6 votos a favor. Ratifico votación. 6 votos a favor. Acuerdo en firme. Gracias.

(De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 6 votos a favor, la Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO Nº2**)

ACUERDO N°2

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**

****

3. Declaratoria de Nulidad Absoluta.

Se conoce **Guía GG-014-2026,** de fecha 16 de enero de 2026**, presentación y expediente EXP ODNA-001-2025** mediante los cuales la Gerencia General remite Solicitud de conocimiento y gestión ante la Procuraduría General de la República del procedimiento administrativo ODNA-001-2025, Declaratoria de Nulidad Absoluta del Acto Administrativo N°007-2024 del 06 de mayo de 2024, a nombre del señor William Madriz Calderón, Conductor Servicio Civil 2, Unidad de Administración, según documentos que quedan formando parte de los antecedentes del acta.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Vamos con el punto 3 Declaratoria de Nulidad Absoluta. En este caso nosotros vimos el tema en privado, y tenemos una recomendación de parte de nuestra asesora legal de la Presidencia y de la Junta Directiva y es que, vamos a ver, y eso es un consenso y por eso tardamos tanto, porque aprovechamos para ver varios puntos y aquí yo quisiera, tal vez, vamos a ver si le puedo… Diana, ¿me puede ayudar en este tema?, darle la palabra a la Asesora Legal de Junta Directiva.

Licda. Sossa Siles: No está conectada doña…

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿No está? ¿Qué se nos hizo?

Licda. Sossa Siles: No volvió del receso.

Directivo Sanabria Murillo: Diana nos comentó que estaba teniendo problema con la computadora que se le movía el mouse solo, entonces que iba a cambiar de máquina.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok, entonces a ver, aquí este punto estaba para ser discutido por el señor Gerente y por la asesora de la Gerencia o que está aquí en préstamo en la Gerencia, sin embargo, nosotros llegamos a un acuerdo dada la recomendación de la Asesoría Legal de la Junta Directiva, qué tenemos que:

De conformidad con el artículo 173 de la Ley de General de Administración Pública, se acuerda 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.

Punto número 2) 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.

3) 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 de procedimiento administrativo.

Esa es la decisión que llegamos en consenso todos los directores con respecto a este punto, por esa razón no vamos a entrar a conocer el caso y dado lo recientemente leído, someto a aprobación por favor de los señores directores. 1, 2, 3, 4, 5… ¿Virgilio? 6. 6 votos a favor. Ratifico votación. 6 votos a favor. En firme. Muchas gracias señores.

(De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 6 votos a favor, la Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO Nº3**)

ACUERDO N°3

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**

Sra. Presidente Madrigal Garro: Pasamos con el siguiente punto.

****

4. <u>Presidencia Ejecutiva presenta propuesta para nombramiento de órgano director de procedimiento administrativo disciplinario. *Atención acuerdo #3 de Sesión JDINVU-026-2025 del 23-10-2025* (Plazo 06-11-2025)</u>

Sra. Presidente Madrigal Garro: Aquí es la propuesta de nombramiento de órgano director del procedimiento administrativo disciplinario, esto es, en atención al acuerdo número 3 de la sesión de Junta Directiva 026-2025 del 23 del 10 del 2025. Y aquí necesito por favor que Diana me colabore. Xinia, me le puede dar acceso a Diana que me está indicando que está en sala de espera, porfa.

Sra. Sáenz Castillo: Ya está ingresando.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias Laurita.

Sra. Sáenz Castillo: Con mucho gusto.

[Al ser las 10:15 a.m. se une a la sesión virtual la Licda. Diana Araya Rodríguez]

Sra. Presidente Madrigal Garro: Listo Diana, ¿Diana, ya tienes acceso al…?, a lo del acuerdo, por favor, porque ya estamos en el punto 3.

Licda. Sossa Siles: 4.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, pero 3 de lo que nosotros estábamos viendo. Xinia, regálenme un recesito de 5 minutos mientras Diana me logra acomodar la información por favor para no estar en grabación ahí.

[Al ser las 10:16 a.m. la Sra. Presidente Madrigal Garro decreta un receso.]
[Al ser las 10:20 a.m. se reanuda la sesión.]
Licda. Araya Rodríguez: Listo, doña Gabriela.
Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok ya tengo aquí la propuesta, voy a pedirle a la Asesora Legal que se una… externa, que se una en este momento para hacer el nombramiento del órgano de director.
Sra. Sáenz Castillo: Ya se está conectando doña…
Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿Ya está ingresando Laura?
Sra. Sáenz Castillo: Tengo a alguien en sala de espera que se llama Tresyan, pero no sé…
Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí es ella, por favor. Sí por favor.
[Al ser las 10:22 a.m. se une a la sesión virtual la Licda. Tresyan Rojas Ravine, Asesora Legal del INCOFER.]
Sra. Sáenz Castillo: Listo.
Sra. Presidente Madrigal Garro: Buenos días Tresyan ¿Cómo está?
Licda. Rojas Ravine: Hola doña Gabi, perdón, es que voy caminando.
Sra. Presidente Madrigal Garro: No se preocupe, muchísimas gracias, bienvenida. Buenos días. Usted está siendo incorporada a la Sesión Ordinaria de la Junta Directiva del INVU para proceder a hacer el nombramiento de un órgano director, esto dentro del marco del Convenio entre el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el INCOFER. Agradecerle mucho la anuencia a este acto que vamos a proceder… al que voy a proceder a dar lectura en este momento, entonces, por favor, les pido que presten atención a lo que voy a leer.
El Por Tanto: se acuerda: punto… ah ok, sí, Tresyan ¿puedes encender la cámara por favor? Please, gracias.
Licda. Rojas Ravine: Aquí estoy.
Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias, muy amable. Procedo… Acuerdo:

1) 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 número 19-002381-1178LA, en virtud de que la sentencia dictada en segunda instancia no se encuentra en firme por conocimiento de un recurso de casación en materia laboral.

2) Designar como órgano director del procedimiento administrativo disciplinario unipersonal a la señora Tresyan Rojas Ravine, portadora de la Cédula de identidad 1012820992, abogada, quién ocupa el cargo de Asesora Legal del INCOFER.
3) El órgano director actuará con independencia técnica y funcional conforme a la Ley General de 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.
4) Cuarto, 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 de derecho de defensa, contradicción, acceso al expediente y debido proceso conforme a la normativa aplicable.
5) Quinto, 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.
6) Sexto, Disponer que el procedimiento se tramite con estricto apego a los principios de legalidad, objetividad, imparcialidad, racionabilidad, proporcionalidad y presunción de inocencia, dejando constancia expresa de que la apertura al procedimiento no implica prejuzgamiento alguno sobre la responsabilidad del funcionario investigado.

7) Sétimo, Que en este mismo acto se delega que la Presidenta de esta Junta le corresponde la juramentación a la Licenciada Tresyan Rojas Ravine, portadora de la cédula de identidad 1012820992, como órgano director unipersonal del procedimiento administrativo disciplinario.
8) Octavo, Por lo que, en este acto, la Presidenta de la Junta Directiva en representación de este órgano colegiado, procede con el acto de juramentación de la Licenciada Tresyan Rojas Ravine, portadora de célula ya leída, leyendo la fórmula prevista en el artículo 194 de la Constitución Política.

Por lo cual le indicó Licenciada Rojas, ¿juráis a Dios 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 RH-002-2025?

Licda. Rojas Ravine: Sí, juro.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Si hacéis lo… si así lo haréis, Dios os ayude, y si no, él y la patria os lo demande, entonces vamos a ver. Por este momento, entonces el acuerdo queda en firme, queda debidamente nombrada la Licenciada Rojas como órgano unipersonal y en este momento también, por favor, someto a aprobación de los señores directores el nombramiento debidamente leído y que quede debidamente juramentada la Licenciada Rojas como órgano unipersonal de la relación de eso. Entonces someto a votación, por favor, en este momento. 2, 3, 4, 5… ¿Rodolfo?, Rodolfo se me quedó congelado ¿Rodolfo me puede hablar? Digamos no lo veo en video, pero si me puede, por favor, votar de manera verbal.

[Al ser las 10:27 a.m. se desconecta temporalmente de la sesión virtual el Directivo Rodolfo Freer Campos]

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ah se desconectó ¡Qué cosa, por Dios! Me lo pueden llamar por favor.

[Al ser las 10:27 a.m. se une nuevamente a la sesión virtual el Directivo Rodolfo Freer Campos]

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ahí está. Rodolfo, por favor, el acuerdo de nombramiento de órgano director. Puede decirlo de manera verbal, porque se le está congelando la imagen. Ok. 6 votos a favor. Ratifico votación. 6 votos a favor. Queda debidamente conformado el órgano director a cargo de la Licenciada Tresyan Rojas Ravine y queda debidamente aprobado con 6 votos a favor por parte de los señores directores. Muchísimas gracias.

(De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 6 votos a favor, la Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO Nº4**)

ACUERDO N°4

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 hiciereis, 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.**

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchísimas gracias Tresyan, quedamos a su disposición para proceder con esto. Muchas gracias por el tiempo.

Licda. Rojas Ravine: A ustedes. Buenas… Buenos días.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias.

[Al ser las 10:28 a.m. abandona la sesión virtual la Licda. Tresyan Rojas Ravine]

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok, ahora sí vamos al tema del cual ayer… sí, yo dije que queda debidamente en firme, el acuerdo queda debidamente en firme el nombramiento de la Licenciada Rojas Ravine y la apertura al nombramiento queda debidamente en firme. Por favor, 6 votos a favor y en firme.

5. Propuesta de actualización del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RFU).

Se conoce **Guía PE-020-2026,** de fecha 19 de enero de 2026**, y anexos DU-002-01-2026, PE-AL-007-2026, MIVAH-DMVAH-0034-2026 y PE-AL-019-2026,** mediante los cuales la Presidencia Ejecutiva remite propuesta de actualización del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, según documentos que quedan formando parte de los antecedentes del acta.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Propuesta de actualización del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones. Aquí le voy a pedir… bueno, aquí vamos a hablar alguna cosa. El día de ayer algunos de ustedes recibieron llamada de la señora Ministra, doña Grettel Vega, ¿verdad?, para ver el tema de Fraccionamiento y Urbanizaciones, entonces dada esa conversación, se pidió que el señor Viceministro de Vivienda se incorporara el día de hoy a la Sesión Ordinaria. Entonces vamos a pedirle al señor Viceministro que por favor se conecte.

[Al ser las 10:30 a.m. se une a la sesión virtual el Geóg. Miguel Cortés Sánchez, Director de Gestión Integrada del Territorio del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.]

[Al ser las 10:30 a.m. abandona temporalmente la sesión virtual el Directivo Rodolfo Freer Campos por problemas de conexión a internet]

Al ser las 10:31 a.m. se une a la sesión virtual el Ing. José David Rodríguez Morera, Viceministro de Vivienda y Asentamiento Humanos.]

Sra. Presidente Madrigal Garro: Bueno buenos días… bueno, no sabía que también nos acompañaba don Miguel Cortés. Bienvenidos tanto don José David Rodríguez, Viceministro de Vivienda, y Miguel Cortés, director del área de ordenamiento territorial del Ministerio de Vivienda.

[Al ser las 10:31 a.m. se une nuevamente a la sesión virtual el Directivo Rodolfo Freer Campos]

Sra. Presidente Madrigal Garro: Vuelvo y rectifico, con base a lo que estábamos hablando el día de ayer, la propuesta de actualización del Reglamento de

Fraccionamiento y Urbanizaciones venía en la guía y en el Orden del Día, debidamente notificado a ustedes, señores, en días anteriores, entonces esto no es algo que se haya convocado de manera preliminar o a último momento, o sea, se comunicó desde la semana pasada, como corresponde, la información iba a ser presentada por la Presidencia Ejecutiva el día de hoy, con el cual yo pude conversar con alguno de ustedes. Entonces eso sí quisiera dejarlo que **conste en actas** de que el tema sí se notificó con anterioridad a todos los miembros de la Junta Directiva. Eso sí, quiero dejarlo muy en claro y en constancia.

Y para este tema le voy a pedir al señor Viceministro don José David Rodríguez que por favor les converse un poquito sobre esta propuesta de reforma al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones que tenemos, esto a solicitud de la señora Ministra Grettel Vega. Entonces, procedo a darle la palabra a don José David para que pueda hablar. Adelante y bienvenidos los dos.

Ing. Rodríguez Morera: Muy buenos días, muchísimas gracias, señora Presidenta, doña Gabi. Buenos días, señores directores, y directoras, don Marco también que veo por ahí, don Henry, todos los que nos acompañan, un saludo muy cordial. Muchas gracias por este espacio dentro de la Junta, bueno, y gracias a Miguel, que también lo veo acá acompañándonos.

[Al ser las 10:33 a.m. abandona temporalmente la sesión virtual el Directivo Rodolfo Freer Campos por problemas de conexión a internet]

Ing. Rodríguez Morera: Yo quisiera aprovechar para dar un breve contexto del esfuerzo que hemos venido realizando en conjunto con el INVU que es la Institución competente y rectora en materia técnica en el ámbito de Urbanismo…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perdón don José. Disculpe que lo interrumpa, me está indicando… bueno, está indicando don Rodolfo que está teniendo problemas, entonces, para que lo tomemos en cuenta cualquier situación, que don Rodolfo está teniendo problemas con la conexión, entonces se desconecta y se conecta…

Ing. Rodríguez Morera: Ya se fue.

Sra. Presidente Madrigal Garro: …pero para cualquier situación y notas. Sí, ya se nos fue, entonces nada más para que las compañeras lo tengan ahí previsto. Muchas gracias don José y disculpe.

Ing. Rodríguez Morera: Ok, gracias, no hay ningún problema. Como les decía, en esta… en este esfuerzo, esta iniciativa en conjunto con el INVU y la Institución que todos sabemos es la rectora y competente en el ámbito técnico y el ordenamiento territorial y aspectos de urbanismo, en coordinación con el Ministerio, con su rol más desde el punto de vista de la rectoría y por supuesto, siempre apoyando cualquier coordinación interinstitucional. Desde hace bastante tiempo, bueno, realmente en mi caso, desde que yo ingresé al Ministerio en el… finales del 2023, siempre han existido diferentes posiciones y solicitudes de diversos actores en relación con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones. Yo he tenido la oportunidad que los compañeros y colegas del INVU del ámbito técnico, desde hace mucho tiempo también me hayan contextualizado del proceso que llevó, el proceso histórico que llevó a la aprobación de este último Reglamento, y a partir de ahí, pues he comprendido mejor las diferentes posiciones y solicitudes que han ido llegando durante todos estos meses, finales de 2023 hasta la actualidad, que siempre hay, digamos, solicitudes o posiciones de diferentes grupos y actores al respecto de este Reglamento. Yo creo que hay que tener en cuenta que hay algunos marcos orientadores con respecto al tema del Reglamento, relacionado o desde el punto de vista de la mejora regulatoria, uno es que los compromisos que adquiere el país, digamos, como metas aspiracionales y compromisos nacionales, por ejemplo, cuando nos adherimos a la OCDE, hay diferentes estudios que nos ubican en los rankings, por ejemplo, de aspectos regulatorios dentro de los países OCDE y no salimos tan bien parados, pero esa es la tarea que todos tenemos de ir mejorándola. Y hay otros marcos orientadores más… de aplicación más inmediata dentro del ámbito nacional, cómo son el decreto de mejora regulatoria, la ley 8220, toda la iniciativa que se ha realizado en cuanto a la eliminación de cuellos de botella y bueno, la verdad es que hay que también reconocer que el INVU ha tenido un buen desempeño en aspectos, por ejemplo, como la

disminución de los plazos en la revisión de los planes reguladores, que eso ha sido algo que lo ha presentado como un resultado el Instituto y que ha sido muy bien visto a pasar de meses a semanas en cuanto a la revisión, y eso ha hecho que esta administración en el INVU, es decir, la Institución, que haya generado tal aprobación de planes reguladores en el último… en los últimos años que son más de los aprobados en los últimos 15. Esos son aspectos muy importantes de mejora que se han ido realizando.

Y propiamente con respecto a la propuesta o estas primeras propuestas con el RFU, ahí también me gustaría mencionar que no solamente se ha trabajado en el aspecto del RFU, sino también alguna otra normativa relacionada, por ejemplo, el Ministerio el año pasado, ya en octubre de 2025, quedó publicado en la reforma al Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio. Esta reforma justamente entró a regir hace 2 días, el 20 de enero, y por ejemplo, ahí se atendieron aspectos que se señalaban como con alguna confusión en diversos puntos, atendemos solicitudes relacionadas con el tema de marinas, hubo una coordinación muy importante con la parte técnica del INVU y con el ICT, también en relación con el RFU también se aclaró y se hizo… se dejó bien claro la referencia de que lo relacionado con propiedad en condominio, en servidumbres, aplicaba técnicamente lo que el RFU define, ¿verdad?, porque es el instrumento de la normativa supletoria específica en esa materia. Entonces, como ven, hemos venido trabajando, digamos, mejorando estos diferentes marcos para contribuir en la agilización de trámites, pero que, por supuesto, desde el punto de vista técnico, pues tiene que tener un fundamento para poder garantizar los fines que se buscan con todo, con toda la gestión y la política pública y las herramientas de política pública como los reglamentos en materia de urbanismo. Entonces ahí como que vamos de lo más general al… aterrizando a lo más específico y con respecto a estas propuestas que se han trabajado para el RFU, que son en realidad muy puntuales y son pocas, digamos, comparados a la cantidad de temas que generalmente nos comentan, son puntuales y como un esfuerzo en… digamos, en conjunto y en definición de estrategia de trabajo con la señora Presidenta

Ejecutiva, se vio como la posibilidad de dividirlo en algunos puntos muy concretos que no implican una consulta pública o un proceso más amplio, porque no significa establecer nuevos requisitos ni significa calzar, digamos, en alguno de los puntos que establece la mejora regulatoria, como la necesidad de llevarlo a consultar, sino que más bien estamos buscando agilidad, siempre de la mano de aspectos importantes, por ejemplo, como que estén requisitos siempre cimentados en una Ley, que no sean cosas que agreguen no solamente tiempo, sino también recursos a la gente. Entonces esa es un poco la línea de trabajo que se ha venido teniendo entre los equipos. Y puntualmente un…alguno de los puntos que recuerdo así de memoria, por ejemplo, está el del requisito del estudio del INTA para la presentación o para el visado de fraccionamientos. Ahí es importante también que la misma línea de trabajo de las diferentes instituciones, como lo ha hecho el Ministerio con la ley, el Reglamento de la Ley en Condominios, también lo hizo el MAG durante todo el año 2025, nosotros desde el 2024 habíamos enviado observaciones, yo personalmente las envié en aquel momento al respecto de lo relacionado con requerir ese requisito en relación con el tema de fraccionamiento…

[Al ser las 10:39 a.m. se une nuevamente a la sesión virtual el Directivo Rodolfo Freer Campos]

Ing. Rodríguez Morera: Y el asunto tal cual está en un oficio que doña Grettel Vega, la señora Ministra, remitió hace un par de días, el asunto es que hay alguna confusión que nosotros creemos que es un tema conceptual, que es utilizar el mismo término para marcos normativos distintos, entonces, cuando nos referimos a suelo, podemos verlo desde el punto de vista del sustrato agrícola, pero también desde el punto de vista de esa superficie en el territorio donde se desarrolla una actividad económica. Entonces, nosotros hicimos esa aclaración conceptual en esas observaciones que les cuento, que las enviamos hace bastante tiempo, y ellos las incorporaron dentro de la propuesta de reforma de su Reglamento a la Ley de suelos que se desarrolló durante el año 2025, que pasó todo el proceso de consulta pública, que respondió a los actores que dieron criterio y que ya

finalmente tiene un borrador bastante consolidado que estará siendo remitido al Departamento de Leyes y Decretos, donde se elimina ese estudio o esa referencia al requisito del estudio, porque tampoco estaba cimentado propiamente en la Ley a la cual la cual reglamenta ese Decreto. Entonces ahí lo que nos queda es también avanzar nosotros, como se ha recomendado legalmente, de forma paralela hacia también hacer ese ajuste dentro del RFU para que estemos armonizados, digamos, en términos normativos, eso es importante. Y también en la propuesta, en ese borrador que se compartió, se hace referencia a, es decir, se eliminan las referencias explícitas del requisito del estudio, pero sí se mantiene la referencia de que de todas formas tiene que cumplir con lo que corresponda de la Ley con este Decreto y con sus posibles reformas, que como les digo, está prácticamente a las puertas de poder enviar a publicación. Yo creo que esa es tal vez la que es un poquito más como de mayor necesidad de explicación, las otras, los otros puntos son bastante concretos. Hay alguna definición que se incluye como una observación que nos han hecho en varias oportunidades de que no… se incluía el término, pero no se encontraba explícitamente definido el tema de la infraestructura agroturística, si no me equivoco, en el término. Y otros puntos, digamos, también muy concretos que tal vez se me pueden escapar a la memoria en este momento, pero lo importante para nosotros era poder contextualizar el esfuerzo y sobre todo mencionar que estamos muy conscientes de que hay solicitudes de fondo, mayores, de mayor impacto y de alcance que estarán siendo y que tienen que ser abordadas en un proceso mayor, donde sí ya lleve una consulta pública, donde lleve un mayor consenso técnico, interinstitucional y criterio técnico y legal del Instituto a lo interno, para que pueda ser llevado también a esta Junta Directiva. Entonces se visualiza como esos pasos, cosas muy concretas y en una segunda etapa, entrarle a analizar aspectos más de fondo, que sí requerirían un proceso mayor y un proceso de consulta y que sí puede tener un tema de plazos mayores. Esta es una señal, digamos, de que entre las instituciones estamos abordando un tema que se ha señalado bastante y que como un primer paso, digamos, se puede explicar esa estrategia de compromiso

interinstitucional para optimizar los aspectos de normativa que sean necesarios y contribuir de forma general a ese gran marco que les mencionaba en aspectos regulatorios. Y este es el contexto que quería brindarles. Y también quedo atento a cualquier pregunta, y si hay alguna pregunta técnica específica también, don Miguel también nos podría acompañar a poderla resolver o anotar.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias don José David. Abro el micrófono en este momento para opiniones, veo que don Virgilio tiene la mano levantada, adelante don Virgilio.

Directivo Calvo González: Muchas gracias doña Gabriela y bienvenido don José y compañeros del MIVAH. Bueno, tal como yo se lo indiqué ayer don José, a mí me parece que estos temas tienen que ser consensuados, tienen que ser socializados y tal como ya ha pasado con anterioridad con otras figuras como las parcelas…

[Al ser las 10:45 a.m. abandona e ingresa inmediatamente a la sesión el Directivo Sanabria Murillo]

Directivo Calvo González: …mínimo productivas, que han sido un dolor de cabeza para todos, yo, como urbanista, creo que los términos de agroturismo tenemos que plantearlos bien, tenerlos bien claros, ¿cuáles son las limitantes? ¿Qué son, qué no son? ¿Cuáles podrían ser los portillos? Porque se nos podría complicar innecesariamente toda esta situación, así que tal como yo se lo indiqué ayer, me parece que esto es mejor socializarlo un poco más con la Junta Directiva mediante tal vez un taller técnico, donde esta… ¿qué podríamos decir? Mis compañeros y yo, con todo el gusto del mundo, podríamos colaborar haciendo pues nuestras anotaciones, aquí hay profesionales de muchísima experiencia y básicamente esa es mi preocupación, como se lo indique ayer, hay que tener cuidado y hay que masticar bien este tipo de reglamentos antes de sacarlos, porque que no queden portillos, ¿verdad?. Muchas gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias don Virgilio. ¿Alguien tiene algo más que aportar?, me gustaría escuchar a los arquitectos, a Juan Carlos, a María

Fernanda, también a don Álvaro, a don Rodolfo, ¿quieren aportar algo al tema? Por favor.

Directivo Sanabria Murillo: Disculpa, es que se me desconectó y estoy regresando.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Don Álvaro, adelante.

Directivo Sanabria Murillo: Fue como un… como 30 segundos que estuve fuera ya…

Directivo Guillén Mora: Sí, bueno….

Directivo Sanabria Murillo: Vamos a ver, yo tuve la oportunidad de revisarlo, entiendo que esto… de diferentes lados y que ha pasado por toda esa revisión.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Juanca, sí se te activa el micro… sí.

Directivo Sanabria Murillo: Voy a tratar de revisarlo mientras que va hablando don Álvaro.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ah ok, perfecto, don Álvaro adelante.

Directivo Guillén Mora: Sí, muy rápido, obviamente yo no soy arquitecto, pero disculpe…

Sra. Presidente Madrigal Garro: No importa, es válida su opinión, por favor.

Directivo Guillén Mora: Soy ingeniero, pero no civil, pero…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Es lo mismo, es lo mismo, lo mismo, no se preocupe.

Directivo Guillén Mora: Vea, perdón, es que tengo una duda, porque estoy confundido, bueno, si estamos hablando del tema, déjenme ver la agenda, a ver si es que estoy enredado, a veces uno se enreda también. Estamos en el tema de Fraccionamientos, ¿verdad?, la papelería que nos mandaron…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Es correcto.

Directivo Guillén Mora: …no traía ninguna presentación, entonces yo empecé a ver los temas aislados., me aboqué a una tabla comparativa que viene en un anexo, ¿verdad?…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Correcto.

Directivo Guillén Mora: …que yo pensé, la pregunta es ¿la van a presentar o no la van a presentar? Porque yo tengo ahí un par de dudas, porque de eso no se habló nada, nada más ha hablado como de todo el proceso que ha llevado y cambios, pero porque no sé qué es lo que vamos a votar hoy, si es que hay que votar algo o es meramente informativo. Entonces como no hay una propuesta, digamos, perdonen, así como concreta, concreta, que fue lo que le dije yo ayer a la Ministra, entendí que sí se iba a hacer una presentación, pero no la trajeron entonces… porque en la tabla comparativa me parece que eso es lo que resume los cambios fundamentales.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Exactamente, esa es la presentación, a ver, como tal no hay una presentación de Power Point, si no era esta tabla, porque estamos hablando de un texto de normativa, entonces eso no se puede poner una presentación bonita, digamos, es texto.

Directivo Guillén Mora: No, bueno, se puede hacer eso mismo en una presentación. Yo lo he hecho muchas veces…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí.

Directivo Guillén Mora: …cuando he hecho cuadros comparativos, ¿verdad?, porque la idea era como que nos explicaran a qué obedece el cambio y por qué, algunos…

Sra. Presidente Madrigal Garro: De hecho, a eso vamos, a eso vamos, estábamos haciendo…

Directivo Guillén Mora: Ah ok. Ah ok, ok, todavía falta.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, es que estábamos haciendo un preámbulo, pero por solicitud de la Ministra, se pidió que estuviera don José, entonces yo le estaba dando la palabra a don José, para que don José les diera los antecedentes de a qué íbamos…

Directivo Guillén Mora: Ah ok, no, no entonces…

Sra. Presidente Madrigal Garro: …pero propiamente adentrarnos no, no hemos entrado a los cambios.

Directivo Guillén Mora: Ah ok, entonces me espero, me espero.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Correcto, no hay problema, don Álvaro, adelante. Juan Carlos, no sé si ya…

Directivo Sanabria Murillo: No, quizás terminemos de escuchar la discusión y hablamos al final.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok perfecto, gracias. Daniel, ¿usted me puede ayudar por favor a compartir y proyectar la tabla?

Ok, vamos a ver, como antecedentes y como ya lo indicó el señor Viceministro este tema y como lo indicó también Virgilio, este tema es un tema que ha traído…

[Al ser las 10:59 a.m. sale temporalmente y se une de inmediato a la sesión virtual el directivo Rodolfo Freer Campos.]

Sra. Presidente Madrigal Garro: …coronchita, llamémoslo así, coronchita a lo largo de los años, por grupos específicos como son la Cámara de la Construcción, el Colegio Federado, los desarrolladores inmobiliarios con respecto al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, los que estamos en el gremio, indistintamente seamos arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros en construcción y demás, coincidimos que mucho de la norma establecida en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones es un poco restringida, en aspectos para una realidad urbana del año 2026 que nos acoge ahora. La mayoría de las normas o la normativa del INVU, del Instituto como tal se encuentra desactualizada hoy en día, en su gran mayoría, entonces parte de lo que se ha querido, es hacer una actualización de las normas y en este caso propio que es el que nos acoge hoy, es el del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, sin embargo como se indicó, el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones tiene diferentes etapas de transformación, en este caso hay unas que sÍ ameritan más estudio, mesas de trabajo como bien indica Virgilio, que es válido, en este caso las mesas de trabajo y creo que no solo son válidas y son necesarias, y más cuando tenemos una Junta Directiva con 3-4 miembros que son afines a la materia, en este caso nosotros arquitectos, que es muy rico poder tener estas mesas de trabajo y contribuir. Aparte y aunado al hecho, al Departamento de Urbanismo que ha venido aportando en esta serie y para este caso puntual que vamos a ver, ha

estado totalmente de acuerdo, no solo el Departamento de Urbanismo, que eso es algo que ha costado a lo largo de los años, ¿verdad?, y el Departamento Legal también está totalmente de acuerdo.

Entonces, dicho esto, ¿qué es lo que pasa? Hay algunas terminologías o hay algunos artículos del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones que pueden ser modificados sin necesidad de implicar mesas de trabajo, audiencia pública o ya más análisis, tanto legal como técnico, para que sea modificado. Hay algunos que pueden ser modificados en una primera etapa, que es la que queremos presentarles hoy, que no ameritan toda esa transformación o todo ese argumento de sociabilización y de argumentación y más detalle. Entonces esto era lo que les queríamos traer hoy, traemos una propuesta de una primera etapa de modificación, que es la que vamos a ver, y una segunda a posterior, en donde ahí sí vamos a participar todos, no solo los arquitectos, sino también don Álvaro, doña Alicia, don Rodolfo, ¿verdad?, la idea es que participemos todos como seno de Junta Directiva, más el Departamento de Urbanismo, más otras áreas, inclusive el Ministerio de Vivienda y Urbanismo que nos ha… perdón, el Ministerio de Vivienda, que nos ha apoyado claramente, como lo indicó don José, don José David con Miguel, ¿verdad?, Miguel, que es el Director del Área propiamente, para ver cómo podemos actualizar la norma a una realidad sin perder, sin perder la perspectiva de fiscalizar el desarrollo de la trama urbana, porque aquí es importante entender y aquí yo hablo también como urbanista, es importante entender que parte de lo que pretende este Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones es eso, que el crecimiento del territorio se dé de una manera adecuada, ordenada, sin que vaya a lesionar, lo que ya está establecido por norma, sin embargo, sin embargo, y aquí es donde hago el hincapié, y es a lo que estamos abogando hoy, sin embargo, hay algunos temas que hoy resultan restrictivos, restrictivos para una configuración del territorio adecuada, que limitan muchas posibilidades para diferentes gremios, en este caso el construcción, y me estoy refiriendo a cualquier profesional que desarrolle algún trámite en proceso de construcción, indistintamente si es una persona física, si es una persona de célula

jurídica o demás, sino que hay situaciones que restringen como la norma como está hoy en día. Entonces, lo que estamos proyectando son 5 cambios menores, eso sí quiero hacer hincapié, son cambios menores que pueden ser sometidos a aprobación sin tener que hacer ninguna modificación mayor y con esto específico, audiencia pública o ya mesas de trabajo y demás, para poder empezar a resultar lo que hemos venido trabajando y es la actualización de las normas INVU, ¿Ok? Entonces, tenemos el artículo 6 que aquí sería… Daniel, me ayudas con la lectura, es que me cuesta un poquito la… si me puedes ayudar, por favor.

Lic. Sequeira Arias Sí, por supuesto. Bueno, buenos días a todos. El capítulo… el artículo 6 incorpora una nueva definición que es infraestructura agroturística, definiéndola como *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, agropecuarias, 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.*

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias, esto Virgilio, ante tu consulta, no hay una modificación mayor, es un cambio de redacción, ¿verdad?, es una mejora en la redacción actual que tiene el Reglamento, que a consideración nuestra en el orden, nosotros revisamos que no viene a perjudicar nada, sino que mejora el entendimiento de qué entendemos como infraestructura agroturística, es un poco mayor y ahondado el tema, de explicación de qué se entiende, porque en lo que estaba actualmente quedaba un poco escueto, entonces lo que viene es a mejorar un poco la redacción, en ese aspecto. Abordando un poquito los temas que te quedaban con consulta. Miguel adelante.

Geóg. Cortés Sánchez: Bueno, primero que nada, buenos días. Nada más quería ahí aportar que hay un detalle, ya ese término infraestructura agroturística está incluido en el Reglamento vigente, pero está, o sea, está, se menciona, pero no hay una definición como tal. Entonces, en el artículo 32 del Reglamento vigente en

el inciso 1, dice: *el área total máxima construcción de una única vivienda unifamiliar de hasta 300 m2, que puede edificarse en 1 o 2 plantas, las casas de trabajadores agrícolas y aquella infraestructura agroturística,* entonces como ahí viene, se menciona infraestructura agroturística, no estaba claro para las munis a la hora de aplicar el Reglamento, qué se debería entender por infraestructura agroturística, no estaba definido en la versión… en la última versión que se aprobó del Reglamento, entonces por eso es que se incluye, esa es la intención de incluirlo, porque es algo que antes estaba la libre y que las Municipalidades interpretaban para bien o para mal y más bien ahí era donde había un portillo, entonces con la definición se cierra un portillo, se le brinda claridad y es algo que ya las Munis no van a tener así abierta la interpretación, entonces ese es un detalle importante.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias Miguel, eso con el artículo 6, adelante, Virgilio, perdón, adelante, no te había visto la mano.

Directivo Calvo González: No, no, acabo de levantarla, muchas gracias doña Gabriela. Entonces dentro de esta clasificación no estaría metido el tema de hospedaje. Pregunto.

Sra. Presidente Madrigal Garro: No, no, a este punto no. ¿Sí, continúo? Ok, adelante. Don José.

Ing. Rodríguez Morera: Sí. También nosotros dentro de las observaciones que se habían recibido, en algunas oportunidades nos mostraban o nos mencionaban un criterio de la Procuraduría que ya había perfilado el concepto de la definición agroturística… de la infraestructura agroturística, entonces eso también fue considerado, o sea, como ya estaba dentro del Reglamento, y la observación era como una falta de precisión en la definición, entonces, pues se trató de alinear todos los puntos.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias don José, continúo…

Directivo Calvo González: Gracias don José.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Artículo 9. El artículo 9, 9, perdón, como lo ven ahí en la columna de la izquierda, es como está actualmente y la propuesta de la

derecha es la que nosotros hacemos. Lo que está en celeste es la incorporación de aclaraciones a lo que está hoy en día para mejorar el entendimiento, tal cual pasó con el artículo anterior, para mejorar el artículo y cerrar portillos que pueden generar interpretaciones antojadizas, ya sea por las Municipalidades o por algunos profesionales, indistintamente el campo, que puedan generar alguna situación que pueda ser controversial. En este caso propiamente del artículo 9, es el derecho de vía que enfrenta la propiedad a fraccionar, entonces aquí dice que, 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 enfrentan los lotes resultantes del fraccionamiento, incluida su extensión y habilitación de los servicios públicos indispensables. Aquí le agregamos: *contemplando las características físicas del entorno y asegurando su funcionalidad técnica según el trámite que indique la Municipalidad, todos los fraccionamientos en el momento su construcción deben contemplar la salida adecuada de las aguas pluviales en lotes resultantes por medio de la construcción del cordón y caño y la conexión de estos sistemas 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, la Ley 7600, su Reglamento decreto número 26831*, y aquí le agregamos también lo que era la Ley de movilidad peatonal, la 9976 y sus reformas o normativas que constituyen, porque aquí esto no quedaba ahí, entonces, ¿qué es lo que pasa?, la gente hacía los fraccionamientos, pero no se encargaba de la parte de infraestructura, y eso es un tema que corresponde y todos lo sabemos, corresponde a cada persona desarrollar lo que está enfrente a su propiedad. Entonces aquí estamos dejan… y muy fácil decir: *le corresponde a la Municipalidad* y no, y si lo vemos ya adentrándonos al aspecto municipal, por código municipal, le corresponde a cada propietario velar por esa parte. Entonces, aquí queríamos dejarlo muy claro, para que se cerrara ese portillo y que quedara a la libre. Adelante Miguel y después don José.

Geóg. Cortés Sánchez: Sí, bueno, tal vez… bueno, al igual que Gaby tengo una experiencia previa en Munis, entonces este tema, esta aclaración, me parece muy oportuna en el caso de que muchas veces cuando se hace un fraccionamiento como… bueno tal cual lo indica el artículo original, la Muni tiene una potestad, ya ella verá si la aplica o no, pero a veces también sucedía que la Muni pedía las mejoras a media vía, pero quizás esas no se integraban con el entorno. Entonces usted veía aceras que iban sobre un nivel distinto con la acera que venía del vecino, entonces eso era un pleito total siempre con los propietarios, entonces yo creo que esta aclaración es muy oportuna en el tanto le da elementos a la muni para decir no, usted me tiene que hacer una acera que a mí me funcione, por ejemplo, o un cordón y caño que se integre con lo que ya está existente en la zona, porque sí, es muy dado a que los fraccionamientos o las… este tipo de fraccionamientos que hacen frente a calle pública existente, se vean como una isla y no se integren con el entorno donde están ubicados. Entonces sí es como relevante.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Don José.

Ing. Rodríguez Morera: Gracias. Sí, ese punto es uno de los 3, ¿verdad?, que se están manteniendo. Es un criterio de proporcionalidad, digamos, a la hora de que se analice cuál es la medida o la acción que se le solicita al desarrollador, pero otro punto es que se mantiene claro, porque no solamente hay reglamento, sino que está en toda la normativa de la autonomía municipal. Y por último aprovechar, como lo decía doña Gabriela, de la inclusión de la Ley de Movilidad Peatonal, que fue una ley más reciente, que tiene alcances con respecto a este artículo en específico. Entonces realmente fue como una actualización más una inclusión de proporcionalidad en el análisis, considerando que lo que nos han manifestado es que hay mucha heterogeneidad en los criterios de una municipalidad a otra, porque son visiones distintas de desarrollo, pero también contextos distintos. Entonces sí es importante que esos contextos se tomen en cuenta, digamos, y que las municipalidades vayan desarrollando también esas capacidades.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias, Juanca.

Directivo Sanabria Murillo: Sí, digamos, defendiendo la autonomía municipal, sí creo que estamos sufriendo un poquito en el país de que cada… y cada muni tiene una… o cada revisor puede tener una interpretación diferente y eso está causando, digamos, creo yo, mucho problema a la hora de trabajar los proyectos. Entiendo que entonces en este punto estamos hablando no del desarrollo a lo interno, sino el desarrollo hacia el espacio público externo, que mantenga una continuidad, digamos, de aceras, caños y demás con el sistema existente. Sí, está bien.

Ing. Rodríguez Morera: Así es.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Exactamente. Don Álvaro.

Directivo Guillén Mora: Sí, muy rápido. Nada más, es que estoy pensando y ahora más adelante tengo un tema que tratar con el de la excepción por fraccionamiento. No me conozco toda la Ley de Movilidad Peatonal ni la 9976, porque repito, no soy… sí he tenido que ver con proyectos, pero no en ese, eso aplica también para la excepción por fraccionamiento obviamente. Lo des… cordón de caño y todo lo demás es lógico y aceras, pero acuérdense que en… lo conocen muy bien ustedes, máximo son 6 lotes, ese fraccionamiento, ¿verdad?; entonces podremos… es que lo que me preocupa es que las municipalidades vayan a aplicar eso demasiado extenso y van a querer más de la cuenta en el fraccionamiento por excepción. Yo viví un proyecto que fue una calamidad con una municipalidad y con un tema que en el artículo 25 me gustaría, aunque no viene aquí, no sé si ese no se puede meter, porque en la ley viene 6 metros y lo estaban tomando literal, conozco un proyecto que dejó más en el ancho de calle y le estaban haciendo un problema, porque más bien se estaba dejando más con mayor movilidad y la municipalidad no lo quería aprobar y en el mismo INVU se creía que ahora como dice 6, en el Reglamento anterior decía 6 mínimo y quitaron la palabra mínimo, entonces empezaron a hacer un gran problema porque más bien tenía más, entonces aquí repito, que no nos vayamos a extremos. Yo pienso que obviamente Ley de Movilidad Peatonal y dejar ciertas condiciones está bien, pero en el de excepción está bien se están hablando de una urbanización, con

otro tipo de connotaciones, pero nada más ahí lo dejo como inquietud para ustedes, más que una propuesta concreta, es una inquietud por… repito, como algunas municipalidades después van a tomar eso así como a lo estricto y que tiene que tener esto y tiene que tener lo otro cuando la cantidad de área es muy pequeña comparativamente, gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, sí, propiamente eso que usted está… usted está haciendo referencia es a una servidumbre, en este caso correcto, efectivamente no viene en esta modificación, porque lo que no está en esta modificación ameritaba mayor análisis y posiblemente una consulta pública. Entonces, ese propiamente que usted está citando sí está siendo en consideración, pero no para esta reforma. Entonces ahorita lo podemos discutir más adelante, no se preocupe, pero sí perfecto. Dani, podemos avanzar por favor, ya ahora sí veo.

Perfecto, Artículo 22, que esos son los requisitos documentales para el visado de fraccionamiento con fines urbanísticos. Aquí quiero hacer hincapié con fines urbanísticos, entonces aquí dice: *Para autorizar el visado de planos de fraccionamiento con fines urbanísticos, el fraccionador debe presentar ante el INVU previo al visado municipal, los siguientes requisitos documentales:*

- *El certificado de uso de suelo otorgado por la municipalidad respectiva*, porque aquí es importante que los usos de suelo son emitidos únicamente por las municipalidades, 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.* Aquí, eliminamos el siguiente texto que está denotado en color rojo: *cuando el predio a fraccionar sea de uso agrícola, se debe contar con la Autorización de Cambio de Uso de Suelo emitido por el MAG, de conformidad con el Reglamento de la ley de Uso de Manejo y Conservación de Suelo, Decreto Ejecutivo N°29375, MAG- MINAE-Hacienda-MOPT y sus reformas o normativa que le sustituya*.

Aquí, tal vez de esta primera reforma que nosotros estamos proponiendo, este es el cambio, perdón, este es el cambio más significativo, ¿por qué?, porque aquí hicimos un trabajo interinstitucional en conjunto con el Ministerio de Agronomía, para lograr remover este requisito, porque aquí lo que estamos buscando todos es expeditar, toda la tramitología para las personas y que sea un poco más expedita; el andar de institución en institución, todos lo sabemos, es muy engorroso y este requisito propiamente del MAG era muy complejo, entonces aquí y aquí le voy a dar la palabra a don José para que me ayude más, porque es el que ha estado más liderando este proceso con el MAG, se logró en conjunto, eliminar este requisito, entonces adelante José para que me ayudes a complementar esto.

Ing. Rodríguez Morera: Sí, muchas gracias. En efecto, queda claro, digamos, el cambio y como les mencionaba en la introducción, siempre se hace referencia para no olvidarnos por completo a lo que establezca la Ley o el Reglamento y sus reformas, que es para que nosotros ya quedemos acoplados, digamos, al cambio que el MAG está haciendo. Sí, es importante, como lo decía la señora Presidenta, que, en términos de la gestión de este requisito, sí era una carga, digamos, pesada para el usuario, digamos, para el ciudadano por 3 cosas, por el tiempo que consumía, por la poca disponibilidad de profesionales, si la cantidad de personas que pueden hacer esos estudios y por el costo en sí, el costo fue uno de los temas que más se nos ha mencionado por mucho tiempo, entonces alineados, digamos, con este espíritu de reforma, perdón, de mejora regulatoria fue que pudimos avanzar y anclar un poquito el proceso de la negociación con el MAG, que finalmente con los abogados que lo tenían a cargo fue comprendido y pudimos consensuar el cambio.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias. Entonces esto yo creo que también cabe la pena señalar, así como lo indica el señor Viceministro, que esto es un gran logro, ¿verdad?, haber podido consensuar esto ha sido un gran logro y mejora para el Reglamento como tal.

Dando continuidad a la lectura, aquí incluimos este pequeño párrafo que dice que: *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, la Ley N°7779 del 30 de abril de 1998 y sus reformas o la normativa que le sustituya. Aquí estamos, lo que ustedes o algunos de ustedes ha manifestado que no de portillos a que se dé la libre interpretación, no, aquí estamos diciendo que quitamos esto, pero que debe mantenerse, en acogida, el estricto cumplimiento de lo que indique la ley de uso de manejo de conservación de suelos. Entonces, se mantiene dentro del texto que en caso de estar afectado el predio por dos zonas o más, definidas en un plan regulador, se debe presentar el plano catastrado con la delimitación de estas, cambió más menos de "*mismas"* a "*estas"* para estar específico, entonces, como ustedes pueden ver, aquí se ha hecho una reforma a nivel de texto constitutivo para poder aclarar los portillos o la fácil interpretación que anteriormente había. Continuamos Dani.

Directivo Sanabria Murillo: Puedo hacer una consultita.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Juan Carlos.

Directivo Sanabria Murillo: Nada más para… Ajá,

Sra. Presidente Madrigal Garro: Háblenme porque no puedo ver la mano levantada. Adelante Juan Carlos.

Directivo Sanabria Murillo: Estoy imaginándome nada más un ejemplo, esto sería, digamos, un terreno de uso agrícola que digamos, por la cercanía a un cuadrante urbano, ya cumple con los requisitos de poder transformarse, digamos, cumple con los requisitos que establecimos nosotros en el INVU para fraccionamiento y que digamos, de alguna manera estos elementos se revisaron con el MAG y el MAG estaría de acuerdo, o sea, se cumple con el Reglamento, nada más, no se pide el requisito.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Exactamente.

Ing. Rodríguez Morera: Exactamente.

Directivo Sanabria Murillo: Eso, digamos, en otros países pasa mucho, digamos, que lo que se minimiza es que la persona interesada en los trámites tenga que solicitar como por decir algún uso del suelo, en este caso yo sé que es otra cosa, pero en el sentido de que si está publicado el plan regulador, entonces uno cumple

el plan regulador y no necesita solicitar un papel donde diga cuál es lo que yo debo cumplir en mi lote si ya está publicado, o sea, estamos quitando el requisito, pero no el Reglamento.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Exacto, es así. Miguel y después don Rodolfo.

Geóg. Cortés Sánchez: Ok, no, creo que, para aclarar un poco, porque vienen varias modificaciones que tienen que ver con este tema. Cuando hicimos una primera revisión, tal como lo decía don José, que nos enteramos de que había una concepción distinta del término suelo y tanto en la Ley de uso, manejo y conservación como en la Ley de Planificación Urbana y sobre los reglamentos que surgen a partir de estas dos, ¿verdad?, La consideración del estudio en… bueno, se le conoce comúnmente como INTA, surge a partir del Reglamento, o sea, de una interpretación que se hizo en su momento de la Ley, pero no necesariamente viene de la Ley, porque en la Ley lo que lo que habla o deja entrever es que tiene que haber una coordinación entre los instrumentos técnicos que genera el MAG para que sean considerados para la planificación y todo lo demás, pero como nunca se ha hecho un mayor esfuerzo por detallar un poco más estos insumos que deberían tener la munis a la hora de ejecutar sus instrumentos de planificación, se le trasladó la responsabilidad a cada uno de los particulares a la hora de plantear una modificación y todo esto, entonces es bien jodido, porque estamos hablando de estudios que cuestan sus varios millones de colones para decir algo que realmente el estado debería tener claro a partir de los procesos de planificación del territorio, entonces ese ha sido como un poco la consideración respecto al… a este cambio y al estar indicado en el Reglamento de la ley de manejo y conservación de suelos, con la modificación que está planteando el MAG a ese Reglamento, entonces ya no tiene asidero legal, digamos, de que el… uno podría verlo así, de que lo que se está pidiendo para fraccionar no va a tener el respaldo en una norma porque ya lo van a quitar de ese otro reglamento, entonces ese es el detalle. Y cuando la Ley… y cuando se hablaba de estos cambios de uso, se refiere precisamente a esos cambios donde usted está pretendiendo… que se yo, usted tiene… está en Tierra Blanca de Cartago y quiere sembrar papa

y resulta que de un pronto a otro se le metió que no sé, quiere sembrar otra cosa, entonces es respecto a esa línea de ver el suelo como un sustrato de la actividad agrícola y no esos intercambios entre lo que debería ser solo agrícola y solo urbano, que eso debería tratarse a nivel de instrumentos de planificación y estar claramente definido en los planes reguladores.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ahí vi una manilla levantada… Rodolfo creo, es que se me… ¿Qué se me hizo, se me perdió otra vez?

Directivo Freer Campos: Sí, es que me la bajó el aparato este.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ah ok, adelante, adelante.

Directivo Freer Campos: No, no, vamos a ver ¿y quién va a hablar ahora porque se cumpla con lo del Reglamento si ya no se pide el requisito? O sea, tendría que, digamos, que haber algún tipo de afectación o que alguien lo denuncie o algo porque ya no están pidiendo el requisito, que se cumpla con lo que decía antes.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Buena pregunta, pero vamos a ver, o sea, aquí lo único es que como… creo que el que mejor lo describió fue Juan Carlos, ahora que lo estaba indicando, o sea, aquí no va a haber como un portillo que permita ese uso, sino que va a ser totalmente distinto, obviamente, obviamente aquí estamos acogiendo de que se tiene que hacer uso o velar porque se respete la Ley de Manejo y Conservación de Suelos que antes estaba como requisito del INTA, pero ahora no, o sea, ahora no está, pero se debe cumplir y cuando eso, todo eso se tramite, llega a nosotros, llega a la Municipalidad y ahí es donde nosotros velamos, o sea, ahí es donde se revisa propiamente, no es que no… no es que va a pasar así directo y no se va a velar, o sea, tiene que entrar a revisión.

Directivo Freer Campos: Es que sí, bueno, así como lo veo yo, sí… digamos, si no hay un requisito y conociendo cómo se desarrollan las cosas queda como a la libre, no sé, ahorita se me ocurre que un terreno digan *hay disponibilidad de agua para tal… ah sí, sí, sí, sí hay agua* pero no le pide a uno el certificado de que hay disponibilidad de agua ,por ejemplo, estoy poniendo tal vez un ejemplo un poco exagerado, pero queda así como un poco a la libre y que si no hay quien vele porque se cumpla eso, no va a haber una inspección, no va a haber nada, sino

simplemente se cumple con la ley, ojalá todo fuera como mencionar que se cumpla con la Ley, normalmente para eso piden requisitos o para inscribirse para una patente le piden que esté inscrito en Hacienda, no basta con decir sí, ya estoy inscrito en Hacienda, le piden la constancia de que esté inscrito en Hacienda, en la Caja, etcétera. Entonces eso es lo que me preocupa, ¿verdad?

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí.

Directivo Freer Campos: Digamos, la constatación de eso, no está en ningún lado, cumple con la ley, todos debemos de cumplir con todas las leyes, pero en los distintos trámites piden una serie de requisitos para velar, para conformar el expediente y ver que se cumple con ciertos requerimientos de orden técnico en este caso. Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Pero eso sí se mantiene Rodolfo, no se está obviando, la parte de requisitos técnicos no se está obviando…

Directivo Freer Campos: No, no…

Sra. Presidente Madrigal Garro: …en este caso.

Directivo Freer Campos: …el certificado sí, el del MAG, el del uso de suelo emitido por el MAG.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Marco.

Lic. Hidalgo Zúñiga: Sí, bueno, no es un tema que yo precisamente domine, pero me parecería que podría estar aquí alguien de Urbanismo, no sé qué tanto vieron ese tema a lo interno, porque ha habido con el RFU es un reglamento muy particular…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Esto está sensibilizado con ellos.

Lic. Hidalgo Zúñiga: …y me parece prudente tener, no sé, a Delio.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ellos lo revisaron y hay un documento elaborado por ellos. Digamos, todo lo que está aquí redactado fue revisado con ellos, ellos aportaron, hicieron recomendaciones y las mismas fueron incluidas en este documento y el Departamento Legal. Todo lo que estamos presentando hoy se revisó con Urbanismo y se revisó con el Departamento Legal para tranquilidad de ustedes, para que lo tengan ahí, muchas gracias. María Fernanda

Directiva Durán Baltodano: Hola, buenos días. No, yo iba en la línea más que todo, como de la experiencia que yo he tenido en este tipo de trámites, por eso tal vez yo lo veo como muy bien y es cuando me he topado un plano catastro que tal vez se hizo… no sé, en 1995 y el plano catastro tal vez indicaba como… no sé, cómo siembra o algo así, cultivos, pero ya está en el mapa, digamos, de zonificación y por el plan regulador y todo, ya está en una zona, digamos, como de transición o algo así, y las municipalidades dicen como: *no es que su plano catastro dice esto,* a pesar de que tal vez esa propiedad nunca ni se ha usado para eso, entonces te tocaba hacer todo este trámite con el INTA, te dan hasta la lista de los profesionales con los que puedes trabajar y como decía, creo que fue don José David, no sé, me disculpan quién fue el que lo mencionó, el costo que tiene hacer este trámite, o sea, de verdad, cuando ya muchas veces las municipalidades dentro de su plan regulador dice como: *no, este lote está en "x" zona,* se puede generar el desarrollo o se puede hacer… o sea, ya está el cambio, pero es cuando ya estos planos catastro venían con esta información, digamos, desde hace décadas. Era por ahí la línea, o sea, o por lo menos el comentario.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias María, no, muy acertado. Muchas gracias. Virgilio.

Directivo Calvo González: Gracias doña Gabriela. Básicamente, y lo que han dicho los compañeros es que hay que hacer y esto lo hablaba yo ayer inclusive con Miguel, la diferenciación entre la capacidad productiva del suelo y la actitud urbanística del suelo, que eso es lo creo que hablaba Rodolfo y también hablaba María Fernanda. Entonces, si un suelo puede ser, a mi criterio, puede tener las dos características, porque es un suelo que está en transición, ¿verdad?, o puede estar en transición. Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, sí, sí. Bueno, esa la clasificación determinante el suelo la va a dar el uso del suelo como tal emitido por la Municipalidad, ¿verdad?, porque ahí es donde se va a cerrar el portillo, ahí es donde se va a determinar, yo creo que aquí ahonda la consulta propiamente de Rodolfo, es en el uso de suelo donde se va a limitar este portillo para indicar cuál

es el uso de suelo como tal, cuál es la… ¿cómo se dice la palabra? la naturaleza o la connotación del uso de suelo como tal. Migue.

Geóg. Cortés Sánchez: La vocación.

Sra. Presidente Madrigal Garro: La vocación, gracias, gracias, la vocación.

Geóg. Cortés Sánchez: Sí, digamos que, para simplificar un poco el tema. El asunto es que este requisito que se pide en el RFU, que se menciona en el RFU se pedía así porque estaba en el Reglamento a la Ley ésta la 293, eh, en el Reglamento el 29375, al modificar este Reglamento y eliminar este cambio de uso del suelo en términos de agrícola urbano, entonces ya no tendría lógica tenerlo en el RFU, eso es como el…

Sra. Presidente Madrigal Garro: La razón.

Geóg. Cortés Sánchez: …Sí, el por qué se elimina. Y lo que decía antes es que esto surge o el trámite en sí o el acto administrativo surge a partir de ese reglamento del MAG y no necesariamente de la Ley que estaba… que le da… ¿verdad?, razón de ser al… bueno a la Ley de Manejo… de Uso, Manejo y Conservación de Suelos. Lo que dice esa ley es que el MAG tiene que producir los insumos técnicos para que sean considerados en el proceso de planificación y eso se está corrigiendo también, ¿verdad?

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias Migue. Juanca.

Directivo Sanabria Murillo: Yo entiendo que, vamos a ver, a nosotros nos precede este cambio en el MAG, ¿verdad?, nosotros no somos los que estamos moviendo la bola, sino más bien respondiendo a la bola, de alguna manera. Entonces lo que entiendo, perdón mi sobre simplificación, el MAG lo que dice es: *si ustedes lo que están hablando es de temas urbanísticos, manejen las restricciones que las entidades que revisan lo urbanístico les dé,* ¿verdad?, de alguna manera, entonces este tema lo va a revisar… lo revisa el INVU, lo revisa la muni, lo que se está pidiendo es que el MAG no diga que da un permiso para lo urbanístico, sino que en este caso las entidades que revisan el urbanístico lo van a revisar, o sea, la restricción o el tema siempre se va a revisar, nada más que lo revisa en este caso el uso del suelo la Muni y el INVU cuando llega a donde

nosotros, o sea, la revisión o el portillo siempre se da, nada más que no se está pidiendo el permiso de la otra, digamos, entidad que está como entiendo yo, como diciendo para los temas más agrícolas, nosotros manejamos la reglamentación, para los temas más urbanísticos, ustedes revisen la… ustedes revisen, digamos, los procesos.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, sí, digamos, palabra más, menos, sí correcto. ¿Seguimos? Adelante Daniel, por favor.

Ok. Artículo 29. Este es… aquí, bueno, yo creo que aquí Virgilio va a opinar porque creo que tiene una consulta con respecto al primero que vimos, entonces yo creo que aquí la podemos aclarar también. Artículo 29, fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos. Aquí ustedes pueden ver en la columna de la izquierda, el texto era un poco más denso, aquí se simplifica, más bien aquí no se agrega, aquí se simplifica y queda… oh, ¿qué pasó ahí?

Lic. Sequeira Arias Perdón, doña Gabriela, es que creo que es más fácil verlo así todo en una sola…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias, no me haga eso. Ok, vamos a ver, continuamos. Entonces digo, el artículo 29, lo que indica es: *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*. Aquí nuevamente quitamos el tema del INTA, del MAG y demás, o sea, aquí se quita, se elimina, porque como lo explicó Miguel más simplificado anteriormente, al quitarlo ellos no tiene sentido que nosotros lo sigamos manteniendo, entonces ese artículo propiamente se simplifica, ¿ok? Entonces, si no hay opiniones en este seguimos con el artículo 30. *Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto.* Aquí también, simplificamos…

Directivo Guillén Mora: Perdón, perdón es que lo pasó muy rápido ese y mientras que agarraba el micrófono.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok, ok.

Directivo Guillén Mora: ¿Cuál es el beneficio de eliminar un uso de suelo?

Sra. Presidente Madrigal Garro: Es que don Álvaro, lo que veníamos hablando ahora, al eliminar lo del requisito del MAG, o sea, no nosotros, sino el MAG lo elimina, nosotros tenemos que eliminarlo del RFU ¿ya? Entonces por esa razón es que se elimina aquí.

Directivo Guillén Mora: Ok, si ustedes dicen que está bien, porque me extrañaría y ahora sin uso suelo yo puedo hacer lo que quiera.

Sra. Presidente Madrigal Garro: No, porque ya lo vimos en el anterior, el uso de suelo lo determina la Municipalidad, no lo determinamos nosotros y ahí está muy claro la dotación de… la vocación, perdón, la vocación del suelo, está muy clara la vocación del suelo, está claro cuáles son los fines específicos, entonces no es que va a quedar a la libre, eso sí quiero aclararlo, no es que va a quedar así, sencillamente abierto.

Directivo Guillén Mora: Bueno, es que me preocupa porque ustedes saben que algunas Municipalidades sin planes reguladores hacen lo que les da la gana, podría haber aquí mucha tela que cortar…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, no, yo estoy totalmente de acuerdo con usted, pero no podríamos estar trabajando con supuestos, porque si no, no sacaríamos nada, ¿verdad?, o sea, yo entiendo eso y créame…

Directivo Guillén Mora: No, no, perdón, no son supuestos…

Sra. Presidente Madrigal Garro: …que yo soy la…

Directivo Guillén Mora: …perdón, no son supuestos, son realidades.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Son hechos, no, yo lo entiendo, pero…

Directivo Guillén Mora: Es que cuál supuesto si a cada rato...

Sra. Presidente Madrigal Garro: … ¿qué puedo hacer? ¿verdad?

Directivo Guillén Mora: No, por eso es que a mí me preocupa que no haya un uso de suelo, pero es que usted dice, *es que como las Municipalidades lo piden*, sí, pero sabemos muy bien que en las Municipalidades también hay un montón de cosas que se declaran en los medios y hay un montón de demandas, porque invasiones en territorios y otras cosas porque dizque le dieron el uso de suelo a algún proyecto.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Es que, sí va a haber un uso de suelo, vamos a ver, sí va a haber un uso de suelo.

Directivo Guillén Mora: Estoy de acuerdo. No, por eso, pero bueno, digamos, yo veo un peligro, pero si ustedes dicen que eso está perfecto, entonces dejémoslo así, pero yo veo un peligro, nada más que quede claro.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Bueno, perfecto solo Dios, ¿verdad?, perfecto solo Dios, yo no digo que esté perfecto. Miguel, adelante.

Directivo Guillén Mora: No, perdón, perdón, perdón, Gabriela, es que si tenemos que opinar, pero no vale la opinión, entonces mejor no opinar más.

Sra. Presidente Madrigal Garro: No, sí, vale totalmente, pero creo que Miguel se la va a explicar mejor.

Directivo Guillén Mora: Es que acá… perdón, a cada opinión una réplica de por qué no se puede, entonces quitamos la participación, es que si nos citan para que también opinemos y decimos algo y todo es que no, no, no, entonces mejor díganos y entonces si es que hay que votar, votemos de una vez o no votemos.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Don Álvaro, pero a ver, a ver, yo creo que usted lo está tomando por el lado incorrecto. Yo no le estoy limitando su participación, más bien le estoy dando la palabra a Miguel, para que Miguel le pueda aclarar ese punto propiamente, ¿verdad?, porque definitivamente usted no me lo está entendiendo desde mi punto, entonces le doy la palabra a Miguel, pero en ningún momento le he limitado la palabra a ninguno.

Directivo Guillén Mora: O tal vez usted no se está explicando, o tal vez usted no se está explicando correctamente. Yo sí entiendo.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Miguel.

Geóg. Cortés Sánchez: Sí, digamos, vamos a ver, este artículo 29 habla de propiamente de los fraccionamientos que son considerados agrícolas, ya el RFU define ciertos parámetros, por ejemplo, el área mínima del lote, entonces, ¿cuáles son las parcelas agrícolas? Las parcelas agrícolas son las que tienen un acceso por una servidumbre que van de 7 metros en adelante, ahí es diferente don Álvaro, el caso que usted mencionaba antes del acceso excepcional, porque el

acceso excepcional sí dice que es hasta 6 y tiene mucha relación con esto, el acceso excepcional antes se consideraban servidumbres de paso, ¿verdad?, con esta última modificación que hubo en el 2020 creo que fue del Reglamento se le cambió la denominación, pero bueno. En las parcelas agrícolas tienen esa condición, o sea, tienen una servidumbre de 7 metros en adelante, no tienen una longitud mínima ni máxima, puede ser la extensión que sea, y el lote tiene que tener 5000 metros, entonces de 5000 metros para arriba y que tenga ese acceso mediante servidumbre es considerado agrícola. Aquí lo que se estaba pidiendo era un estudio para decir algo que ya sabemos que es agrícola, ¿verdad?, entonces, y es un estudio específico del suelo y todo esto, o sea, de las características edafológicas, digamos del terreno, que es algo que le toca específicamente al MAG y al INTA ver a la hora de que van a desarrollar una actividad productiva agrícola, ¿verdad?, entonces, no es como lógico pedir un estudio de ese calibre, de ese nivel únicamente para segregar un lote que ya de por sí va a cumplir los 5000 metros, no va a ser menos que ese, o sea, no hay manera de que usted pueda hacer una parcela agrícola de menos de 5000 metros porque el RFU pide que sea de 5000 metros, es más, en la GAM aplica el Plan GAM del 82 y en ese plan que le cae por eso encima al RFU, dice que las parcelas agrícolas son de 7000 metros, entonces, por ejemplo, en las partes altas de Heredia o de Cartago, la parcela mínima es de 7000, pero porque lo dice el plan GAM, entonces ya estas otras características edafológicas no tiene sentido como pedirlas acá, porque es algo *a posteriori*, esto es únicamente para efectos de fraccionar; no es que con ese estudio usted, digamos, una parcela agrícola la puede urbanizar o le puede aumentar el número de unidades de vivienda por lote, esa condición no está dada porque ya el Reglamento incluso hasta define ese detalle, se me había olvidado que la cantidad de viviendas por lote en una parcela agrícola es una, ¿verdad?, y eso aplica tanto para el GAM como para fuera del GAM, entonces es como esa aclaración y ahí el trámite, en este caso aún queda más que está sobrando, está sobrando porque ya es algo que trasciende.

Directivo Sanabria Murillo: ¿Puedo hacer una consultita? Perdón yo con mi sobre simplificación.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Dale, dale.

Directivo Sanabria Murillo: Básicamente, vamos a ver, es que, para fraccionar los lotes el MAG lo que dice es que es irrelevante si el lote en su condición del suelo produce más o menos papas, o sea, lo que está diciendo es básicamente para ustedes lo relevante es el área, el área y la accesibilidad. Entonces el MAG es el que nos dice, de alguna manera, no necesitan entonces la capacidad de producción del lote para fraccionar, porque ustedes lo que determinan es una variable de área, entonces, de alguna manera le están quitando la valoración de productividad, porque nosotros nos vamos por la otra, por tamaño, o sea, indiferentemente cuánto produce o si es para un cultivo o para el otro cultivo, para fraccionarlo es un requisito de área. Y lo que decían, entonces, en este caso, cualquier territorio, cualquier terreno que se le acceda por una servidumbre agrícola, por definición es una parcela agrícola. Perdonen, ahí la… esto es muy obvio…

Geóg. Cortés Sánchez: Exactamente.

Directivo Sanabria Murillo: …pero cualquier terreno… lo digo porque en Guanacaste se da mucho que uno entra y son barrios residenciales, pero son… tienen esta figura…

Geóg. Cortés Sánchez: Ajá.

Directivo Sanabria Murillo: …Entonces al final estamos en lo que… el Reglamento que dice que es una sola vivienda por terreno de máximo 300 metros, se da en cualquiera de estos terrenos que se acceda por una servidumbre agrícola…

Geóg. Cortés Sánchez: Ajá, exactamente.

Directivo Sanabria Murillo: …y eso está reglamentado por otro lado, que es para fines urbanísticos. Aquí lo único que se está quitando entiendo, perdón, porque es que me ha tocado mucho ejercer en estas situaciones, es el que el MAG dice que no es necesario tener el estudio de cuánto produce un lote para fraccionarlo,

porque eso se va por área. Hace unos años no sé si recuerdan, que por lo menos a mí me pasaba mucho, que la Municipalidad de Curridabat o algunas Municipalidades pedían SETENA por 300 metros y SETENA decía: *pero yo se lo estoy pidiendo por 500,* entonces empezó a pasar una cosa que decía y el SETENA decía: *no es necesario contar con SETENA para tanto tamaño*, entonces fue un tema como de simplificación, porque el ente que lo regulaba decía: *no sean más papistas que el papa, digamos, no… yo que soy el ente no se lo estoy pidiendo, entonces no lo pidan ustedes para el siguiente paso.*

Geóg. Cortés Sánchez: De hecho, en algún momento creo que como en los años 80 o 90, lo que se pedía era incluso cuando se visaban parcelas agrícolas, tenía que haber un visado de parte del MAG y era muy ambiguo todo el asunto, porque bueno, yo en la Municipalidad donde yo trabajaba, recuerdo un caso donde nadie sabe cómo, pero habían parcelas de 1000 metros o de 2000 metros, porque era a criterio del MAG que establecía el área o la parcela mínima o el tamaño mínimo de la parcela, entonces usted encontraba fraccionamientos agrícolas con parcelas de 1000-2000 metros, eso es algo que se eliminó de un tiempo para acá a establecer que son 5000 y de ahí para arriba punto, ¿verdad?, se considera agrícola, pero sí, como decía don Juan Carlos, ya pedir adicionalmente a ese fraccionamiento agrícola, pedirle todo el estudio del suelo y todo eso, ya para ese nivel de detalle lo que se busca en el visado no es como… no es necesario, porque al fin y al cabo tiene que cumplir con el área mínima de 5000, la servidumbre tiene que tener 7 metros y no puede construir más de una vivienda por lote, ¿verdad?

Sra. Presidente Madrigal Garro: Así es, gracias. Rodolfo adelante. ¿Qué pasó, se me desconectó?

Directivo Freer Campos: Yo no sé si acá…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ah ya, aquí está.

Directivo Freer Campos: …bueno, no se dice de cuándo son las modificaciones últimas a estos artículos, pero si no me falla la memoria varios de ellos habían sido modificados la última vez que fue todo el tema este de la… que el director de Urbanismo era don Jorge Mora, me parece y que tuvimos ahí un desfile de gente

del Colegio de Topógrafos y hasta un diputado de la Unidad de Turrialba y que llegó ahí con todo este tema, no sé si serán los mismos asuntos que decían que estas reformas al Reglamento tenían fines… y que prácticamente fines confiscatorios y demás, y a mí me… pues me preocupa, si vale el término, que no tengamos a nadie de Urbanismo de INVU acá, Hilda o Delio, no sé, para que esto siempre ha sido pues materia de ellos y de conocimiento de ellos, entonces y creo en el trabajo conjunto que se hace con los compañeros del MIVAH y además que son el Ministerio rector del sector y demás, pero sí sería importante que tuviéramos, aunque existan el conocimiento de ellos, la socialización con ellos, pues poder tenerlos acá para consultarles, ¿verdad?, es mi humilde opinión en este respecto, no sé qué piensan los demás compañeros, muchas gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Yo no tengo ningún inconveniente, digamos, como les dije ya esta información ya se revisó, pero si quieren no sé Xinia, si me puede hacer el favor, Hilda yo no sé si ustedes saben, pero Hilda se encuentra en Japón…

Directivo Freer Campos: Ah no, no, qué bueno.

Sra. Presidente Madrigal Garro: …ella está recibiendo una capacitación en Japón, entonces ella está fuera de la Institución, entonces quién está a cargo ha sido Delio, con quién hemos sensibilizado y hemos estado en participación con todo esto, entonces no sé si Xinia puede ayudarnos a que Delio se incorpore, no hay ningún inconveniente, mientras seguimos con esto.

Directivo Freer Campos: Sí sería… Sí, sí porque…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Le doy la palabra a don Virgilio.

Directivo Freer Campos: Perdón, sí para nosotros saber, porque es la parte técnica de nosotros y nosotros sí somos la Institución especializada en el manejo del territorio y demás, ¿verdad?

Sra. Presidente Madrigal Garro: Daniel.

Licda. Sossa Siles: Listo.

Directivo Calvo González: Totalmente de acuerdo…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perdón, dentro de la información que nosotros suministramos iba el criterio técnico del área de Urbanismo y Legal, si no me equivoco, ¿verdad?

Lic. Sequeira Arias: Sí, correcto.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok.

Lic. Sequeira Arias: Ahí nada más como para hacer una contextualización muy rápida. Hubo dos criterios formales de cada instancia, les pasamos una primera versión donde nos remiten comentarios, incorporamos los comentarios y después nos pasan un nuevo criterio validando estos cambios que hicimos. Y algo muy rápido también con lo que se mencionaba, este tema de los cambios que se vienen arrastrando durante mucho tiempo, sí, todavía siguen vigentes, pero es que es un proceso muy grande del tema del RFU, porque ha traído muchas inconformidades y don Delio precisamente nos contextualizaba sobre eso que ocurrió en aquel momento en donde había tintes políticos, que se había mezclado y como siempre han existido esos actores que presionan por esos ese tipo de cambios…

[Al ser las 11:39 a.m. se une a la sesión virtual el Arq. Delio Robles Loaiza]

Lic. Sequeira Arias …pero es que son muchísimos los cambios que se quieren, por eso estamos presentando solamente los que tienen ya la bandera verde, los que hemos podido socializar y los que tienen esa validación de la parte técnica.

Directivo Freer Campos: Estos cambios no son menores, no son así como de terminología, son importantes.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Correcto, por eso lo estamos haciendo en etapas. Y sí, no es algo como soplar y hacer botellas, eso que dicha que lo mencionan, para que quede claro y **conste en actas**, que no es simplemente nada más venir y hacer el cambio así nomás, eso sí está muy claro, muchas gracias por aportarlo. Virgilio, yo veo que bueno, aquí está Delio también. Hola Delio, ¿Cómo estás?

Arq. Robles Loaiza: Saludos. Hola, ¿qué tal? ¿cómo están? Buenos días.

Directivo Calvo González: Sí, yo nada más…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Bien, gracias. Delio, para contextualizarte, nada más, estamos revisando con los señores directores, aquí también nos acompaña don José David, Viceministro de Vivienda, nos acompaña Miguel Cortés y ahora te incorporas vos al grupo, estamos revisando lo que hemos venido trabajando con ustedes también que son los cambios menores con respecto al RFU, estos que has estado intercambiando por medio de Daniel desde la Presidencia Ejecutiva, que ya ustedes han opinado con respecto a lo del MAG y demás. Entonces, hoy se los estamos presentando los señores directores y ellos querían que hubiera alguien en representación de Urbanismo en esta discusión, y como Hilda, les comentaba a los señores que no sabían que Hilda está en allá por los Japones, ella está por allá disfrutando de tierras japonesas, entonces te sumamos a este grupo de trabajo que estamos haciendo hoy en contexto para que tengas idea. Muchas gracias, Delio. Virgilio, yo vi que usted tenía la mano levantada desde hace rato. Discúlpeme, procedo a dársela.

Directivo Calvo González: Gracias doña Gabriela. No se preocupe, hay que hacer la introducción y la inducción ahí con don Delio. No, no, básicamente y ahora que lo indican, precisamente esta es y me van a disculpar el lenguaje ameno, esta es mi necedad con respecto a este tema de definir bien los conceptos, porque ahora usted lo indicaba con el tema de parcela mínima productiva, que se creó con un espíritu de agro y la mayoría de los proyectos que tenemos en la calle son residenciales. Entonces por ahí el comentario y yo quisiera más bien ahora que nos devolviéramos al primer punto porque quiero hacer una acotación, gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Claro que sí, claro que sí, no hay problema, nada más me recuerda, porque si no se me va la pajarita

Directivo Calvo González: Sí señora.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Por favor les recuerdo, si alguien tiene solicitud de palabra decírmelo, porque como estamos leyendo el texto no alcanzo a ver si alguien levanta la mano, entonces siéntase en libertad de abrir el micrófono e indicarme.

Ok, entonces estamos con el artículo 29. Pasamos al artículo 30. Y por favor les solicito mantener las cámaras encendidas, por favor, si me hacen el favor que aquí me están jalando el aire.

Artículo 30, *dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamiento con fines agrícolas,* aquí estamos exactamente igual que en los últimos 3 artículos anteriores. Esta es la razón, se elimina lo del tema del MAG y se mantiene en este: *Las parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas deben tener un área mínima de 5000 m2*. *Todo lo anterior sin perjuicio las disposiciones emitidas por la municipalidad en su plan regulador, los entes competentes en materia ambiental y los planes regionales vigentes* ¿Ok? Entonces esto sería en materia del artículo 30. Si no hay consultas sobre este artículo, procedo a pasar el 32.

Ok pasemos al 32, por favor, Daniel. Aquí tenemos cobertura máxima. Nuevamente se hace la remoción del tema del MAG y se incluye en el texto: *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…* Bajemos aquí. Me perdí, Daniel, creo que no está…

Lic. Sequeira Arias Sí, es que no está el texto completo porque esto queda igual que como está actualmente.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ah ok, no hay una mayor modificación, pero los señores directores no tienen conocimiento del texto, entonces quisiera ver si se les puede proyectar, ¿verdad?, No sé si lo tenemos ahí a mano.

Lic. Sequeira Arias Sí, dame un segundo, nada más para…

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿Es muy amplio? Por favor.

Lic. Sequeira Arias Sí, es bastante amplio, pero ya lo traigo.

Sra. Presidente Madrigal Garro: No importa para mostrárselos porque me interesa que ellos tengan conocimiento del texto. Tal vez en el caso de don Rodolfo y don Álvaro. Adelante Delio, por favor.

Arq. Robles Loaiza: Sí, con eso es para contarles que el tema que sucede es que ese decreto del MAG hace unas categorías de los tipos de parcelas y llega ahí hasta el 6, pero en el decreto llega hasta el 8. Entonces hay una complejidad que

cuando se aplica quedan por fuera los números 6, 7 y 8, entonces siempre hacen la consulta de cuál es la que debe aplicar, por eso ahí el encabezado lo asocia, pues a todas las parcelas sin ligarlo a las categorías de clasificación y por lo demás, pues estaba igual como está actualmente.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Bueno. Perfecto. Muchas gracias, Delio, siendo el ente técnico que lo aclares, ¿verdad?, para tranquilidad de los señores. Entonces continuamos por favor.

Artículo 36. Ok, estos son los requisitos documentales para el visado de fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales, o mixtos. Ok, aquí 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) El plano catastrado certificado de la finca madre o certificado catastral.
2) Certificado de uso de suelo.
3) El 3 lo removimos, como lo hemos venido viendo en los artículos anteriores, ¿verdad?, el tema MAG.
4) Plano georreferenciado, perdón, al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del Colegio de Ingenieros Topógrafo, significa CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento de la Ley de 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, -continuamos leyendo-, pecuaria o forestal. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
5) Planos individuales en 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… -Aquí

quiero hacer un paréntesis, de que entendamos que esto únicamente lo pueden hacer los topógrafos, ¿verdad?, no lo pueden hacer los profesionales ni en Arquitectura, ni en Ingeniería Civil, ni en Ingeniería en Construcción.- …conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento de la Ley de Catastro Nacional, estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el ARTÍCULO 30, -que ya vimos- Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos del presente Reglamento.

6) Nuevamente, punto número 6, se elimina el tema del MAG.

Continuamos leyendo, para los requisitos documentales que sean otorgados por la misma municipalidad, se debe cumplir con el procedimiento de coordinación institucional, establecido en la Ley de Protección del Ciudadano de Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, -de ahora en adelante me voy a referir a ella como la Ley N°8220-, sus reformas o normativa que la sustituya.

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

Lic. Sequeira Arias: Ya ese es el último.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ese sería. Entonces eso sería y como ustedes pueden ver estos últimos temas, ¿verdad?, lo único que se está removiendo es el tema del MAG, que como bien indica Delio, que ya está aquí, ¿verdad?, ya él les hizo la referencia que lo demás se mantiene igual, entonces, vamos a volver al tema punto número 6, que don Virgilio tenía una acotación ahí, si mal no recuerdo, si es el tema 6, ¿verdad? Adelante, Virgilio, por favor.

Directivo Calvo González: Gracias, doña Gabriela. Es el punto 1, el punto 1, el de… el primero que vimos de agroturístico, yo sé que yo sigo…

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿El de las definiciones?

Directivo Calvo González: Sí.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Es artículo 6.

Directivo Calvo González: Yo sigo ahí… no sé si tiene alguna relación con el punto 6, pero creo que es punto 1, nada más. Yo tengo una experiencia con una fundación norteamericana que tiene una propiedad aquí en Barva, en Santa Bárbara de Heredia, perdón, que tienen un restaurante que se llama El Arca, no sé si ustedes lo conocen. La experiencia de ellos es muy peculiar, porque ellos tienen, como les digo, es una fundación, tienen un Jardín Botánico, que uno puede entrar, es turístico, usted entra ahí y le enseñan las plantas que hay medicinales, hay un tema de… académico también muy interesante, y en el restaurante lo que ellos hacen es preparar lo que ellos cultivan y también tienen hospedaje, entonces, por eso es que yo ahí sí quería ser como la anotación, porque ¿cómo podemos evitar los portillos que nos están pasando, por ejemplo, con la parcela mínima productiva en este tema de agroturístico, ¿verdad? Yo dejaría ahí claramente estipulado que hospedaje no, por qué diay, a las pruebas me remito a lo que ha sucedido con otras figuras, ese es mi criterio, gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias, Virgilio. Muy valioso, usted lo que indica es que dentro de este término de infraestructura agroturística se delimite a que no incluye hospedaje.

Arq. Robles Loaiza: Disculpe, es que no encuentro la mano.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Adelante.

Directivo Calvo González: Correctamente.

Sra. Presidente Madrigal Garro: No, no, adelante porque igual no te estoy viendo, porque estoy viendo la pantalla, entonces adelante Delio, por favor.

Arq. Robles Loaiza: Sí, ahora para esto que dice don Virgilio, es que para contarles, vea, yo estoy de acuerdo con lo que está diciendo de… el asunto que tenemos actualmente en esos portillos que están abriendo al uso... a un uso distinto al fin que, por el cual fueron creados los parcelamientos agrícolas, pero vieran que ahora tenemos una dificultad que está fuera del marco del INVU, y es porque recientemente, ahora en diciembre del 2025, aprobaron una ley en la Asamblea Legislativa, que se llama Ley para Potenciar el Agroturismo, y tenemos otra ley asociada a ésta, que está habilitando el uso de un tipo de hospedaje, y si

bien es cierto, en el Reglamento de nosotros lo indica, ¿verdad?, que nunca ha estado estipulado el hospedaje, tenemos esa particularidad actualmente con esta Ley de la República, entonces honestamente a nosotros desde Urbanismo, pues se nos ha dificultado mucho, ¿por qué?, porque las municipalidades en muchas zonas rurales dicen *sí, pero es que es un airbnb*, *es un hospedaje que tiene estas condiciones*, y esta ley ahora asocia la definición de actividad agroturística y de agroturismo, entonces cambia, digamos, la lógica de cómo incluso la Institución y cómo desde la planificación uno ve, digamos, el tema de los parcelamientos, ¿verdad?, y entonces nos deja que siempre, pues lo que se van las municipalidades es aplicar lo que dice esta nueva Ley, de hecho, nosotros hace una semana estábamos elaborando una asesoría para la Municipalidad de Zarcero sobre este mismo tema, porque también en las municipalidades existen preocupaciones de lo que sucede, pero al mismo tiempo nosotros, como INVU y desde la parte legal, es como, bueno, nos crean una Ley de la República que establece una… abre ese portillo y nosotros desde este Reglamento no podemos contrariar, aunque técnicamente uno esté con un criterio diferente, pero la Ley de la República ésta la 10822, abre, digamos, ese aspecto. Incluso ahora permiten en actividad agroturística, manifestaciones culturales, gastronómicas y vienen ahí más de eso, entonces por eso esta definición se hace enlazado, digamos, con lo que… mismo que dice la Ley ésta reciente.

Directivo Calvo González: Sí, sí, pero no deja de preocuparme, Delio…

Arq. Robles Loaiza: Claro, claro, o sea, yo estaba comentando, digamos, del motivo dentro de esto que nos sucede.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Entonces en estos fines, lo que indicaba don Virgilio no lo podríamos indicar del más menos, o sea, no podríamos restringir que no confines de hospedaje. Según la definición que tenemos, ¿verdad?, la que habíamos revisado, ésta que está en azul.

Geóg. Cortés Sánchez: Permiso, la definición incluso está, pues, en unos términos amplios, porque habla de actividad…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Se mantiene igual.

Geóg. Cortés Sánchez: …experiencia turística, digamos, por lo menos está en la propuesta.

Sra. Presidente Madrigal Garro: María Fernanda, mientras Delio va revisando ahí cualquier cosa.

Directiva Durán Baltodano: Sí, yo creo que tal vez en ese punto, o sea, ya después de darle un poquito más de mente, tal vez se podría incluir como una frase que diga algo así como: *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*, porque siento que también cualquiera puede tener una finca, digamos, dedicada a una cosa y se inventan una actividad ecoturística o agroturística, digamos, que ni siquiera va alineada con su actividad y no… o sea, no sé hasta qué punto puedan generarse ahí como ciertos problemas, tampoco quiero ser como tan papista, pero sí creo que, o sea, si lo que hay es… no sé, vacas y hornos, no sé, o sea, no se van a poner a inventar ahí canopys y a… o sea, no sé, no… pienso como que debe ir como… haber una congruencia entre la actividad propuesta y la actividad que ya se esté generando en las fincas.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Me parece muy bien el grado de redacción, entonces no sé si lo podes volver... ¿Daniel, usted puede incluirlo ahí? A mí me parece que es correcto, es un punto medio, ¿verdad? No vamos en contra de como bien explicaba Delio, lo que establece el Proyecto de Ley, pero tampoco estamos dando el portillo para que se haga a la libre lo que sea, entonces creo que sería un buen punto medio. ¿No sé cómo lo ven, si lo podemos redactar? María Fernanda, lo podés volver a decir para que Daniel lo incluya ahí.

Lic. Sequeira Arias: O si… creo que sería más fácil que lo mandés en el chat, lo copio y lo pego.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok, mándalo al chat y lo incluimos. Y con esto estarías, Virgilio, ¿vos de acuerdo?

Directivo Calvo González: Sí, sí, bueno, no quedo enteramente tranquilo, ¿verdad?...

Sra. Presidente Madrigal Garro: Lo entiendo.

Directivo Calvo González: …porque yo entiendo que en el tema de hospedaje es un impacto diferente el que se va a tener, porque hay permanencia y hay una serie de regulaciones diferentes que atienden todo lo que es hospedaje, ¿verdad?, pero para poner un ejemplo, como el que decía ahora María Fernanda, un… que es muy típico aquí en Costa Rica, una finca de café donde se hace un tour para que las personas tengan acceso al conocimiento del café y cómo se cultiva y cómo se toma y todo lo demás, y que el señor quiera meter unas cabinitas ahí para hospedaje, entonces ya eso complica la situación, pero sí, bueno, por eso, la invitación mía desde el principio ha sido a meterle cabeza a todo esto, ¿verdad?, a pensar, a analizar, y si ya existe un contexto de una Ley, pues entonces esto nos llama más bien a analizar más todo este asunto. Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Adelante. María Fernanda.

Directiva Durán Baltodano: Sí, yo quería agregar un poquito ahí en la línea de lo que indica don Virgilio, es que también ahorita están surgiendo muchos, digamos, como no sé, hospedajes efímeros, ¿verdad?, todos los *glampings* y así, entonces hasta qué punto también restringir unos… o sea, un hospedaje también restringe este tipo de actividades que, digamos, que siento que no tienen un impacto tan grande…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Correcto.

Directiva Durán Baltodano: …al final son…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Es muy delicado el portillo porque estamos adentrándonos en un tema de emprendedurismo y reactivación económica para algunos pequeños emprendedores, ¿verdad?, entonces eso sí es muy delicado hacerlo, pero sí estoy de acuerdo en lo que ustedes dicen, que tampoco es para dar el portillo para que se hagan grandes hoteles o grandes reservas. Delio, adelante.

Arq. Robles Loaiza: Sí, acá ya tengo el detalle porque ahora lo estaba… quería precisarlo. Dentro de lo que sucede ahora, lo habilitado que está por esta Ley que les comenté, es específicamente las posadas de turismo rural, y para poderlas

implementar, que ese es el tipo de alojamiento que estaría asociado al agroturismo, ¿verdad?, no es como todos los tipos de alojamiento. Y acá el artículo 5 de la ley establece que para obtener la declaratoria turística y el contrato turístico, las posadas de turismo rural comunitario, entonces las fincas agroturísticas deberán cumplir con los requisitos establecidos en la legislación vigente y en la reglamentación de esta Ley emitida por el ICT, a fin de facilitar los beneficios de turismo… que los beneficios de turismo rural puedan llegar a más comunidades del país. Entonces en esa línea, lo que tenemos es que específicamente sí, hay una ley que habilitaría los hospedajes, pero en una tipología, ¿verdad?, que así es como lo establece: “posada de turismo rural”, no otra, ¿verdad?, no un hotel u otras alternativas…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, nada muy grande, invasivo.

Arq. Robles Loaiza: …entonces es como queda.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perfecto. Don José.

Geóg. Cortés Sánchez: Sí, a mí me parece entonces que más bien con esa precisión que nos hace don Delio, …

Sra. Presidente Madrigal Garro: Que lo pongamos así.

Geóg. Cortés Sánchez: …que está alineado, digamos, porque este también define el término agro, ¿verdad? Entonces, o sea, a mí me parece oportuno, más bien incluirlo y de una vez…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Delio, ¿lo podes copiar ahí en el chat?

Geóg. Cortés Sánchez: …se estaría actualizando.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ajá. Creo que sería… sí, me parece bien, muy bien. Sí, que lo copie tal cual lo leyó Delio, ¿verdad?, y lo incluimos, así como lo leyó, que respeta una tipología establecida y no da amplitud a que se hagan grandes alojamientos o construcciones mayores que vayan en contra de esta definición de agroturístico.

¿Algún otro señor director que quiera hacer un comentario?, que no los veo porque tengo la imagen del texto. Don Álvaro, adelante por favor.

Directivo Guillén Mora: Sí, no sé si podríamos, aunque ustedes no lo contemplaron, lo que les dije del artículo 25, que creo que no requieren…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí quiere lo podemos ver, aprovechando que está Delio aquí.

Directivo Guillén Mora: Sí, que no requiere más que poner la palabra “mínimo”, ¿verdad?

Lic. Sequeira Arias: Disculpen que interrumpa, nada más una pregunta rápida, ¿van a mandar por el chat algo para incorporar acá?

Arq. Robles Sequeira: Daniel, yo estoy… es que quiero precisar bien.

Lic. Sequeira Arias: Ah bueno, ok, ok, ahí usted lo manda, y yo después cuando lo tenga lo copio, disculpen.

Sra. Presidente Madrigal Garro: No, tranquilo. ¿Nos podemos ir al 25?, no está dentro de los cambios Daniel…

Directivo Guillén Mora: No, no estaba dentro de los cambios.

Sra. Presidente Madrigal Garro: …que es lo que indicaba don Álvaro, que no se incluyó. No sé si podemos ir al texto original, verlo para ver si lo podemos incluir también como lo está solicitando y aprovechando que Delio está aquí para conocer su criterio.

Directivo Guillén Mora: El 25. Ahí, el ancho debe de ser en todos los casos, ese es de la servidumbre, ¿verdad?, 6 metros, el Reglamento anterior si mal no recuerdo hablaba de mínimo 6 metros, porque en realidad dejar un poco más, es de beneficio para los 6 lotes que se están habilitando, tampoco es que se van a dejar 30 metros de anchura a la calle, pero lo están tomando tácito, que son 6 metros exactos, medidos ahí con línea, con metro calibrado, eso sí, por el Instituto Nacional de Metrología. Entonces a mí me parece que, si el anterior y la interpretación que se ha dado es un mínimo, diay mejor poner mínimo, mínimo de 6 metros, tampoco es que todo el mundo se va a votar dando más, muchísimo, pero que no vaya a ser eso una restricción, como les digo, sí ha ocurrido de que, si no es 6 exacto, no se tramita. Entonces mejor dejarle un poquito… Lo que sí no

es lo menos, ¿verdad?, no es menos que eso, es 6, de 6 para arriba, entonces es incluir nada más la palabra “como mínimo”.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿Cómo lo ves, Delio?

Arq. Robles Loaiza: Sí, ahí, si me permiten, en ese caso lo que ha sucedido es lo siguiente, este artículo 25 nace de un mecanismo excepcional, que se llama la excepción del fraccionamiento para uso residencial, es cuando tenemos una imposibilidad de fraccionar por relación de frente a fondo, por la irregularidad de su forma, por estas condiciones, este mecanismo excepcional desde que se originó tenía anchos diferenciados de 3, 4, 5, hasta 6 metros, ¿verdad?, siempre ha sido hasta 6 metros, ¿por qué?, porque cuando yo tengo una pretensión diferente a un ancho mayor, entonces yo tengo que utilizar otra modalidad de fraccionar, que está en otro artículo y en este caso se puede hacer la apertura de calles sin salida con 7.40 metros de ancho, ¿verdad?, incluso en largos superiores. Este mecanismo excepcional, de hecho, sobre los 60 metros de largo que es 6 por 60, los 60 es porque en el año 82, cuando el INVU estableció el mecanismo excepcional, estaba orientado que 60 metros es el largo máximo de la manguera del camión de bomberos, ¿verdad?...

Directivo Guillén Mora: Correcto.

Arq. Robles Loaiza: …para atender temas de seguridad humana y protección contra incendios, entonces de ahí es donde viene el mecanismo. Cuando después de que este reglamento se ha judicializado en diferentes momentos, ante la Sala y demás, siempre ha existido esa claridad en los diferentes textos, donde establece que el Reglamento lo que contiene son modalidades de fraccionar, entonces si yo tengo una pretensión diferenciada a un ancho mayor y un largo mayor, yo nada más me paso a la modalidad donde puedo hacer la apertura de una calle sin salida, donde puedo tener un ancho mayor y otras características, ¿verdad? Entonces por eso éste se mantiene como ese mecanismo excepcional. Y lo otro es que esta excepción del Reglamento tiene una particularidad diferente, incluso a que son características distintas de que lo puede hacer un topógrafo, nada más

llega y tramita la segregación, el acceso y los lotes, ¿verdad?, no tiene las características diferenciadas, por eso…

Directivo Guillén Mora: Pero dígame una cosa, Delio, ¿en qué perjudica si yo quiero dejar una calle de 7 metros para beneficio de los habitantes?

Arq. Robles Loaiza: Es que los accesos excepcionales, don Álvaro, este artículo que estamos leyendo son accesos privados.

Directivo Guillén Mora: Claro, ¿y si las mangueras hoy fueran más grandes que 60 metros tendría que cambiarlos usted?, porque yo no creo que ya los bomberos usen… eso es cuando las mangueras medían 60 metros del camión del… pero nuevamente, eso es lo único que le va a dar es una ventaja a la movilización de carros, porque si no usted tiene que dejar 3 metros y 3 metros, bueno, y cordón de calle y todo lo demás, la calle se reduce, ¿qué pasa si alguien quiere dejar 6 metros y medio o 7 metros? ¿En qué perjudica? O sea, lo que yo quiero ver es en qué perjudica, no perjudica en nada, es un beneficio, más bien yo estoy cediendo como desarrollador o como dueño de ese fraccionamiento, estoy cediendo más terreno… (Comentario ininteligible) …

Arq. Robles Loaiza: Es que, don Álvaro, disculpe, es que no hay cesión en esta modalidad.

Directivo Guillén Mora: ¿Perdón?

Arq. Robles Loaiza: No hay cesión en esta modalidad.

Directivo Guillén Mora: Pero se pueden hacer 6 lotes y venderlos.

Arq. Robles Loaiza: Pero el acceso siempre queda a título de cada una de las partes que usted vende. No hay cesión de área pública, no es un proceso…

Directivo Guillén Mora: Por eso, ¿en qué perjudica si el desarrollador deja 6 metros 50? ¿Cuál es la…? ¿Qué se estaría haciendo mal por dejar un poco más de calle?, que más bien habilita el tránsito y algunas municipalidades piden al final en la curva hacer un diseño martillo y otras cosas que en esos 6 metros es incomodísimo y otras cosas más, pero no nos metamos en esa materia del martillo, simple y sencillamente, ¿cuál es lo que perjudica que yo deje una calle de 6 metros y medio para efectos de mayor tranquilidad entre la gente que va a

habitar ahí?, yo no le veo ningún detrimento ni ningún mal uso del terreno, simple y sencillamente… y así estaba y así está en varias municipalidades, como mínimo. Lo que yo quisiera es que no haya esa ambigüedad tampoco, si quiere le… usted decía de 3 metros, no, no, aquí estoy hablando yo de 6 y dele una tolerancia si quiere, no más de tanto, pero eso no va a perjudicar en absoluto más que al desarrollador que está eliminando terreno, aunque es para compartir, pero va a hacer esos 6 lotes un poco más amplios, incluso para el acceso de una ambulancia, hasta el mismo acceso del camión de bomberos, que no sé si con 6 metros entra, entonces lo que yo veo es que es una ventaja, sin que esto se preste para luego dejar más y pegar fincas y todo lo demás a ambos lados, ¿verdad?, y más bien hacer una servidumbre de… entre 2 fincas que sería otra connotación, no, no se trata de eso, se trata simple y sencillamente que por lo vivido fue tremendo, porque se dejó un poco más de 6 metros y no había ninguna mala int… es más, eso permitía vender… el quitar los 2 metros, más bien me permite vender más terreno, es beneficio para el que vende los terrenos y fracciona, no… el dejar más es en detrimento del que vende los lotes, pero bueno, esa es la experiencia. Y una cosa es verlo desde la parte restrictiva y otra cosa es verlo desde un punto de vista de beneficio para quienes después van a habitar ahí, que creo que eso… el que deja más está perdiendo dinero como desarrollador, no está ganando.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Delio, ¿hay algún inconveniente? Entiendo el punto de don Álvaro, también entiendo el suyo, voy a ser abogada del diablo aquí en medio, ¿hay algún inconveniente?, pregunto yo, si se puede poner que el ancho debe ser en todos los casos 6 metros mínimo y hasta… y hasta, un hasta, ¿se podría?

Arq. Robles Loaiza: Vean, con respecto a este tema, considerando que no estaba incluido dentro del criterio que se solicitó en su momento, y también que este artículo pasó por un proceso largo ante la consulta pública y la consulta entre diferentes instituciones, quizá sea oportuno valorarlo ya…

Sra. Presidente Madrigal Garro: A la segunda etapa.

Arq. Robles Loaiza: …desde el punto de vista más técnico, sí.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok, perfecto.

Arq. Robles Loaiza: No por llegar y decir aquí en caliente sí o no, ¿verdad?, es que eso no se trata, ¿verdad? Es un tema técnico que se tiene que valorar, pero sí quiero que se entienda que en ningún momento se restringe a nadie a nada en las modalidades de fraccionar. Si yo tengo una propiedad y yo tengo una intención de generar un ancho mayor, lo puedo hacer, y existe otro artículo en otro capítulo de este mismo Reglamento que lo habilita y desde el tema… desde el punto de vista urbanístico, el acceso excepcional no es una calle pública, no es un acceso privado, hay que revisar efectivamente cuáles municipalidades tenían o no habilitado, si era a través de un plan regulador, podemos revisar toda la jurisprudencia que hay e históricamente era hasta los 6 metros, claramente ha existido casos donde se hicieron de anchos superiores, porque alguien no cumplía la norma como lo indican, ¿verdad?, pero podría suceder. Y también, lo que sucedía también era que en muchos casos donde se hicieron anchos superiores, luego lo que se pretendió fue trasladar a las municipalidades esto como si fuera una calle pública y que se le declarara, ¿verdad?, y las municipalidades se llenaron de muchas calles sin salida que, pues tenían una serie de limitaciones, pero nuevamente para cerrar, quizá esto es algo de valorar en un punto más amplio, ¿verdad?, no ya, con otras instancias para que lo puedan ver, porque recuerdo que pasar del 3, 4, 5 metros donde variaba a 6 metros fue una lucha bien grande desde las diferentes instituciones y las partes con respecto a estos temas, municipalidades también, y quizá hay que ir viendo un aspecto más amplio y que se considere la consulta pública también.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok. Don Álvaro. Sí, Rodolfo, ya te doy la palabra. Ese sería, digamos, si usted lo lleva a bien, lo podemos considerar dentro del otro compendio de información que estaríamos en una segunda etapa.

Directivo Guillén Mora: No hay problema, el problema es, como le digo, es caso real y lo viví yo en un fraccionamiento donde no me quería ni el INVU… el INVU en algún momento aprobar, se hizo una consulta porque quieren ser tajantes, 6

exactos y repito, revísense entonces el largo de mangueras hoy en día, porque con suerte hay que cambiar los 60 metros, ¿verdad?, porque eso es como mangueras más viejas, pero repito, no es para un fin ahora en particular ni mucho menos, creo que hay que hacer una cierta flexibilidad. Entiendo, Delio, porque sí conozco esa teoría que hubo gente que se abusó con esos fraccionamientos y pegó fincas y con… o sea, ese historial lo conozco, pero aquí es cuando no hay mala fe, cuando está demostrado alguna ventaja, por qué ser tan restrictivos de que sean 6 exactos, ¿verdad?, y si lo llegan a medir y son un poquito más de 6, no le autorizo la servidumbre y también es todo un cuento ahí con la servidumbre para efectos de AyA y Municipalidad, porque entran en líos tremendos con esa famosa servidumbre, pero es… insisto, o sea, ni algo que vaya a perjudicar la buena fe, ni tampoco que no se pueda hacer si hay buena fe, pero está bien, es… si tiene que hacerse más adelante, se hará.

Ya lo habíamos contemplado en algunas reuniones, doña Gabriela, habíamos hablado los miembros de Junta Directiva de ese tema, porque sí se usó en muchos años el criterio era un mínimo, no 3 y 4, sino un mínimo de 6, y algunas lo usan como mínimo, entonces entramos ahí en ese dime que te diré, ¿verdad?, con las instituciones y la idea es que esto facilite, no que entorpezca. Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Exactamente, pero sí lo vamos a incluir, lo vamos a incluir en el segundo compendio con todo lo demás, porque ahí es donde vienen la servidumbre, los temas de AyA y todo eso más complejo, entonces creo que este cabe dentro de ese otro compendio, don Álvaro, lo vamos a incluir. Rodolfo, adelante.

Directivo Freer Campos: Sí, gracias. ¿Delio, esta era la excepción que utilizaban para hacer la servidumbre con fines urbanísticos y aquello donde empataban…? me acuerdo en… yo no sé si vos estabas o no en el INVU, que lo habían hecho en Paraíso, que empataban por un lado y por el otro para hacer una calle pública sin serlo, ¿verdad?, no sé si este era el caso de esta excepción.

Arq. Robles Loaiza: Sí, es que lo que es... vamos a ver, esto siempre el INVU desde el año 83 lo hizo como un mecanismo de excepción y nació en el momento

donde existía una crisis económica en los ochentas, y se tenía que agilizar el tema de la dotación de nuevos lotes sin tener que realizar urbanizaciones, entonces fue un mecanismo excepcional. Ahora, ¿qué pasó?, que dejó de ser excepcional y en muchas ocasiones se comenzó a mal utilizar como la norma, ¿verdad?, como que todo mundo quería hacerlo, entonces se comenzaban a hacer anchos diferentes, con largos diferentes y pegaban una con otra, con otra, con otra, con otra y luego lo que se tenía era un desarrollo urbanístico donde esos accesos no eran calles públicas constituidas, donde ni sucesión de…

Directivo Freer Campos: Ni tenía infraestructura adyacente, ¿verdad?

Arq. Robles Loaiza: Exacto, donde no se hizo cesión de área pública y luego donde después se quería trasladar… (comentario ininteligible)… costarricense esas responsabilidades de dotar de infraestructura y, bueno, todavía tenemos un montón de casos que no se han resuelto porque nacieron de esa manera, entonces cuando el Reglamento de Fraccionamiento se tuvo que actualizar en el año 2018, que fue un proceso de 3 años, el INVU tenía un montón de temas encima, entre ellos de que debía de precisar bien el tema del ancho, la excepción, entonces cuando no se genera un ancho mínimo y usted lo habilita más anchos, ya la excepción deja de ser excepción, porque no se analiza o no se valora el diseño geométrico por la relación frente-fondo del lote, por la irregularidad de su forma, sino nada más por un tema de que ahí lo voy acomodando, ¿verdad?, entonces esa fue la particularidad donde al final constó en que esa era el mecanismo excepcional, como siempre se buscó que fuese ahí, y nuevamente, si alguien tiene una intención distinta, anchos mayores, mayor cantidad de lotes y largos mayores, pues efectivamente lo puede hacer y hay otra alternativa, otro artículo, lo puede generar.

Y ya para terminar, cuando se le dijo a Bomberos que por qué no un largo mayor, porque uno siempre lo pensó, uno decía, no sé, 100 metros, ¿verdad? La posición de Bomberos es que el criterio del largo de la manguera de bomberos, si efectivamente existen carros de bomberos con mangueras ya más largas, había que partir con un principio estándar del mínimo requerido, porque uno no puede

pensar que el camión de bomberos más óptimo está en todas las localidades, ¿verdad?, entonces por eso se mantenía el de 60, eso sería.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias, Delio. Seguimos, señores, entonces este… quedamos en consenso que este artículo 25 se va a incluir para consideración en las mesas de trabajo que se van a hacer para la segunda etapa de modificación, ya en este… obviamente en este taller, pues obviamente estaríamos trabajando con el Departamento de Urbanismo nuevamente, para tranquilidad de todos. Entonces, Daniel, volvamos al texto.

Ok, entonces dado… ¿verdad? Ah, bueno, falta nada más la inclusión de la parte que Delio nos va a aportar, pero bueno, quedamos todos en consenso de que se iba a hacer como Delio lo leyó…

Lic. Sequeira Arias: Correcto.

Sra. Presidente Madrigal Garro: …y ya los demás artículos ya fueron sensibilizados, revisados y consultados propiamente por todos los señores del Consejo Directivo. No sé si hay alguna otra opinión, discusión, sobre este tema, sino porque dada la hora, señores y señoras, dada la hora vamos a poder avanzar. A mí me hubiera gustado mucho ver el tema siguiente, que es una solicitud realizada por el INDER, ¿verdad?, aprovechando que Delio ya está aquí, que es para exonerar la aplicación de artículos del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones propiamente que estamos viéndolo, entonces dando aprovechamiento que Delio estaba aquí, si podíamos pasar de este tema, ya le voy a dar la palabra Rodolfo, salir de este tema para poder entrar en el otro de INDER y aprovechar que Delio está aquí. Entonces, Rodolfo, adelante.

Directivo Freer Campos: Gracias. No, no, la pregunta mía es muy puntual y directa a los… a mis compañeros inge… eh, arquitectos de la Junta Directiva, si ellos ven con buenos ojos estas reformas, estos reglamentos, estos cambios y también igualmente a… y lo hago por ser el… digamos, la contraparte de nosotros aquí a lo presentado por MIVAH, que es Delio, para ver igualmente si desde el punto de vista técnico todo pues cumple y el INVU se encuentra satisfecho con lo planteado y demás o alguna observación, además de esto que nos querás hacer

para tener nosotros, los que no somos técnicos, total certeza de lo que vamos a votar. Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Delio, te doy la palabra primero.

Arq. Robles Loaiza: Sí, hay una parte que se me cortó al final donde dijo que… Disculpe don Rodolfo.

Directivo Freer Campos: Dígame, dígame.

Sra. Presidente Madrigal Garro: No, él lo que quiere saber…

Directivo Freer Campos: Desde el punto de vista técnico.

Sra. Presidente Madrigal Garro: …si estás de acuerdo con esto presentado hoy, con lo que ya ustedes vieron básicamente, más menos.

Directivo Freer Campos: Sí.

Arq. Robles Loaiza: Bueno, vean, yo quiero comentar algo, hace muchos meses atrás, al Departamento de Urbanismo se había presentado una solicitud de modificación del Reglamento, donde eran una serie de temas, podría decir 10 alrededor, y en ese instante el Departamento de Urbanismo, el criterio fue que existía posibilidad de 2 temas que podrían ser modificados por las características y otros incluso era imposible porque, digamos, requería incluso modificaciones de la Ley de Planificación Urbana. Eso se respondió y luego dio pie, bueno, a todo lo que ya saben del tema de este Reglamento y demás el año anterior.

Para esta ocasión ingresó al Departamento una solicitud de parte de la Presidencia Ejecutiva, donde se hace… plantean no esos temas, sino los temas que en su momento al inicio se había… el Departamento había indicado que sí existía pues factibilidad de poder modificar porque de alguna u otra manera no había una afectación, digamos, a lo que se planteaba, o sea, esa es como la generalidad. Se emitió un criterio, donde, si mal no recuerdo, se indicó que en uno de esos sí no era posible, y luego se volvió a remitir lo que el Departamento había indicado que sí era… estaba de acuerdo, digamos, por la temática, y entiendo que si estamos hablando de los artículos específicamente 9, 22, 29, 30, 32 y la definición 56 de definiciones, es donde el criterio se indicó que sí había… eh, que

no había ninguna objeción al respecto, ¿verdad?, y que quedaba, pues ante la Presidencia, pues decidir si lo presentaba o no.

Con respecto a lo del MAG-INTA, también se indicó que se hiciera la indagación con el Ministerio, que cuál era el avance del Decreto, y pues ellos nos indicaron ahí en la nota que, la Presidencia Ejecutiva pues que se habían hecho las consultas, ¿verdad?, y que estaba en proceso ya en leyes y decretos. Esto es algo puntual de decir, porque en algunas ocasiones, cuando tenemos una propuesta del decreto de otra institución que apenas va a empezar a redactar, de hecho, yo se lo dije a Daniel, Asesor de Presidencia, cuando eso sucede, no se recomienda ni tan siquiera aventurarse a nada porque apenas está empezando la redacción; en este caso en particular, ya el decreto está en el punto final, digamos, del minuto final del partido, que está en la oficina de leyes y decretos de Presidencia de la República, entonces ya pasó por ese proceso, por tanto, pues como les dije, no había objeción en estos artículos en particular, los que leí, 9, 22, 29, 30, 32 y la definición del artículo 50… eh, definición 56 del artículo 3.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perfecto, Delio. Muchísimas gracias. Y atendiendo la consulta…

Arq. Robles Loaiza: Perdón, doña Gabriela, algo que dejé de lado.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perdón, perdón.

Arq. Robles Loaiza: Y también se ha manifestado siempre que efectivamente, existen otros temas del RFU que podría modificarse, pero requieren consulta pública, requieren ir al MEIC, requieren mesas de trabajo, bueno, lo que comentó don Álvaro ahora, ¿verdad?, otros temas que ya es una discusión porque es técnica legal, que es mucho más amplia y no es digamos… (comentario ininteligible) …

Sra. Presidente Madrigal Garro: Correcto y por esa razón, muy bien indicado, como ya yo se los he contado, pero no es lo mismo que lo diga yo, que lo diga alguien más, en este caso de Delio, solo se trajeron estos hoy, porque los otros implican mesas de trabajo, implican análisis técnicos y jurídicos más detallados y por eso, eso es lo que viene hoy.

Y contestando la pregunta de mi compañero Rodolfo, ¿verdad?, como Arquitecta Urbanista, en este caso yo le digo, don Rodolfo, yo veo a bien estos cambios tal cual se les mostraron a ustedes, estos cambios tal cual se han trabajado en conjunto con el Ministerio de Vivienda, estos cambios tal cual son avalados por el Departamento de Urbanismo y estos cambios tal cual también fueron sometidos a consulta del Departamento Legal, entonces, desde mi punto de vista, no solo como Presidente Ejecutiva, sino como Arquitecta Urbanista, sí lo recomiendo. Adelante, Virgilio.

Directivo Calvo González: Gracias doña Gabriela, sí, y tal y como ustedes lo mencionaron al principio, esto va a ser una primera etapa y después vamos a tener otras etapas donde sí vamos a poder tener nosotros más participación como Junta Directiva. A mí me parece que la revisión que se hizo de este artículo 1, que era específicamente el que me tenía a mí incómodo y haciendo las inclusiones del caso, y incluyendo también la categoría de hospedaje que Delio le va a pasar a Daniel, que es importante que hay que ponerlo ahí siempre esa frase de que se "incluirán las consideraciones que se vieron en cada punto", me parece que ya con eso, porque lo demás es quitar, digamos, el… ¿cómo podríamos decirlo?, como la… digamos, todo lo que ensuciaba de alguna manera u otra o confundía desde el punto de vista de MAG en el tema de uso de suelos, y eso es lo que se está quitando, así que de mi parte quedó satisfecho.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perfecto.

Directivo Calvo González: Y a la espera de la siguiente etapa. Gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias, Virgilio. María Fernanda y Juan Carlos, por favor, para atender la consulta propia de don Rodolfo.

Directiva Durán Baltodano: Bueno, de mi parte yo me siento bastante cómoda con los cambios, los revisé desde… creo que desde el martes estuve revisando esta documentación y la verdad me siento cómoda, me siento cómoda con lo que agregamos hoy, y con las aclaraciones también de don Delio y de los compañeros del Ministerio.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias, Fer. Juan Ca.

Directivo Sanabria Murillo: Opino lo mismo, exactamente, estoy tranquilo, no creo que cambie lo que se construye, sino es la facilidad de los trámites, o sea, no estamos…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Exacto.

Directivo Sanabria Murillo: …cambiando las reglas de lo que va a ocurrir en el territorio. Entonces, tranquilo con eso.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Exacto. Muchas gracias. Y de último, pero no menos importante, don Álvaro, por favor.

Directivo Guillén Mora: Sí, no, está bien, yo lo había revisado, obviamente no es mi materia de andar todos los días, pero en algo he tenido por esa… yo sí creo que urge que los trámites sean más expeditos, siempre va a haber gente en cualquier trámite que quiere abusar, ¿verdad?, y usan otros mecanismos, pero cuando la gente actúa de buena fe en esta tramitología, pues todo va a salir bien, y si tenemos que evitarle a los desarrolladores, a la gente que está queriendo hacer una serie de cosas en buen camino, eliminarle trámites engorrosos de instituciones, que una pide una cosa y quiere que la otra se lo haga de una manera, y entonces ahí el único que se ve perjudicado es el que está haciendo el proyecto, ¿verdad?, y los profesionales también, entonces tenemos que buscar esa simplificación y, bueno, y allá cada quien que se preste para otras cosas, pero sí en la medida que esto simplifique y sea de beneficio, pues enhorabuena, ¿verdad?, por eso es que me atreví a plantear, aunque no estaba acá ese factor, que entiendo muy bien problemáticas, pero también entiendo los sufrimientos que puede tener un desarrollador que le paran un pequeño proyecto 6-8 meses, porque eso tiene una afectación tremenda, ¿verdad?, cuando uno sabe lo que cuestan las cosas y el dinero, ¿verdad?, y esos proyectos, pues uno dice, *pero ¿por qué tantísima, tantísima, oposición, si se está haciendo muy transparente todo y se está cumpliendo todo?,* entonces enhorabuena que nos… que simplifiquemos, pero obviamente que no abramos portillos para otras cosas, entonces estoy a favor también, muchas gracias.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias. Muchas gracias, don Álvaro, y retomo sus palabras, porque al final estos cambios lo que buscamos… es muy fácil estar de este lado del escritorio y tramitar, porque a veces nosotros como funcionarios estamos de este lado del escritorio y se nos olvida estar del otro lado como tramitador, como profesional, como persona solicitante y toda la parte engorrosa que conlleva esto, ¿verdad? Y esa parte puntual, el conocer las penurias que pasan las personas para poder llevar a cabo un trámite es lo que nos mueve para poder lograr actualizar este tipo de normas, como lo estamos haciendo hoy, debidamente sensibilizado, correctamente, ¿verdad?, con ustedes y yo creo que esto es un adelanto de a lo que vamos, ¿verdad?, y agradecerles a todos la postura, las consultas y toda la opinión, y sería bueno que, así como hizo don Álvaro de sumar un artículo más para consideración a esta segunda etapa, si los compañeros llevan a bien encontrar algún otro que tal vez no se esté considerando, que ustedes consideran ya que ustedes han estado del otro lado o conocen a alguien que ha estado del otro lado, que ha tenido alguna situación que podamos también considerar, porque yo creo que este es el momento para poder hacer estos cambios, este es el momento para poder agilizar los trámites y este es el momento para poder, ¿verdad?, de una manera ordenada, siempre dentro del amparo de la legalidad facilitar los trámites desde el INVU a las demás personas. Juan Carlos, adelante.

Directivo Sanabria Murillo: Sí, nada más que quería resaltar la participación de Delio, que me siento muy tranquilo por su criterio técnico, que como en otros casos, el criterio técnico me lo da… ¿verdad?, la Asesoría Legal, en este caso el criterio técnico de Delio, creo que es importante cuando se discuten estos temas, ¿verdad?, como Junta Directiva uno se apoya mucho en los criterios técnicos de la Institución y Delio es muy serio, muy… conoce mucho el tema, me sentí acuerpado.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perfecto, voy a someter a aprobación el acuerdo, señores, entonces voy a darle lectura en este momento. Entonces vamos a someter la aprobación de… no dije nada, someter a aprobación la votación

propuesta de acuerdo mediante Guía PE-020-2025, con los siguientes Considerandos:

1) *Que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en el ejercicio de sus competencias legales y reglamentarias es responsable de la misión, revisión y actualización del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, conocido como RFU, como instrumento técnico normativo que regula el ordenamiento de suelos y procesos de fraccionamiento con fines urbanísticos.*
2) *Que el RFU vigente ha sido objetivo de diversas observaciones técnicas y jurídicas por parte de dependencias internas del INVU, así como de actores externos relacionados 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 y las Asesorías Legales del INVU,* -y aquí podríamos poner que también el Ministerio de Vivienda, si se puede incluir en el acuerdo-*, 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 del 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, independientemente de otros procesos normativos que se desarrollan de manera paralela en el ámbito nacional.*

Por Tanto, Se acuerda:

1) Aprobar la actualización del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones conforme al texto que se adjunta y forma parte integral del presente acuerdo.
2) Se instruye a la Gerencia General proceder con la publicación del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones en el Diario Oficial La Gaceta, por lo cual someto… ¿Vas a preguntar algo, Rodolfo? Ok, adelante.

Directivo Freer Campos: Sí, el… bueno, por ahí el… o sea, lo que estamos viendo es, actualizando, no sé, 4 o 5 artículos, poner qué artículos son los que estamos conociendo, ¿verdad?, porque no es todo el Reglamento.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Eso está indicado en lo que acabo de leer del texto, donde dice el…

Directivo Freer Campos: En el Por Tanto no.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ajá.

Directivo Freer Campos: En el Por Tanto no lo dice.

Sra. Presidente Madrigal Garro: En… aquí está, en el texto incluido, entonces ahí viene y se adjunta el texto que acabamos de revisar.

Directivo Freer Campos: No, no, yo sé, pero en el Por Tanto decir: *y se reforman los artículos 4, 6, 8, 10, 15, 20*, no sé, según el pronunciamiento de la Junta.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok, vamos a ponerlo. Entonces el Por Tanto se aprueba la actualización del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones conforme el texto… conforme al texto que se adjunta, entonces ahí es donde lo decía, pero está bien, pongamos la parte de los acuerdos. Xinia, usted me puede poner ahí, por favor, a la hora de redacción que vayan… ¿verdad?, el punto… los acuerdos enumerados…

Licda. Sossa Siles: Los 7 artículos, los 7 artículos…

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ajá, los 7 artículos como los acabamos de leer.

Licda. Sossa Siles: …que se modificaron hoy. Sí señora.

Sra. Presidente Madrigal Garro: También incluyendo el texto consultivo que nos va a aportar Delio, ¿verdad?, una vez que lo facilite, para poderle pasar el documento y tal cual lo está solicitando el Director Rodolfo…

Directivo Freer Campos: Y perdón.

Sra. Presidente Madrigal Garro: …y… ¿Sí?

Directivo Freer Campos: Anteriormente y yo… bueno, entiendo de por qué dice *de la normativa institucional y demás*, pero, o sea, que esto en gran medida obedece a cosas que, lo estoy diciendo tal vez mal, que derogó el MAG, ¿verdad?, ¿cierto?, digamos, que no íbamos a pedir tal certificado en la reforma de los artículos, porque ya el MAG dejó de realizar… eliminó ese tipo de requerimientos.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Pues sí, pero no... bueno, yo no lo vería necesario redundarlo, pero sí.

Directivo Freer Campos: No, no, por eso…

Licda. Sossa Siles: Agregar un considerando.

Directivo Freer Campos: Es que en los… había un considerando que hablaba de eso, nada más para que me lo… que creo que era como el tercer… que había normativa interinstitucional o algo así decía.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Vamos a ver.

Directivo Freer Campos: Y perdón, que sea necio, pero este tema lleva como 6 años siendo espumoso.

Sra. Presidente Madrigal Garro: A ver cual… suave para ver dónde estoy, porque no me acuerdo dónde lo leí. Si quiere los vuelvo a leer todos nuevamente, no hay ningún inconveniente.

Directivo Freer Campos: Creo que era como el tercero, una cosa así.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Vamos a ver, dice 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, Asesoría Legal del INVU*, -y ahí yo quisiera que se incluya también al Ministerio de Vivienda, ¿verdad? …

Directivo Freer Campos: Ajá.

Sra. Presidente Madrigal Garro: …porque también participó y es importante reconocer esta parte*, - cuyas recomendaciones fueron analizadas e incorporadas en la propuesta de reforma que se somete a conocimiento de este órgano colegiado*. Vamos a ver, no sé si es el punto 2 que dice que: *el RFU vigente ha*

sido objeto de diversas observaciones técnicas y jurídicas por parte de dependencias internas del INVU, así como actores externos, relacionados con su coherencia normativa, claridad operativa y adecuada articulación con el marco jurídico sectorial aplicable. ¿Es ese?

Directivo Freer Campos: Sí, sí, sí, no, está bien ahí, eso era.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ah, ok, ok. De acuerdo. ¿Estamos?

Directivo Freer Campos: Estaba como refrescando ahí el tema.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿Sí? Ok, de acuerdo. Entonces procedo al Por Tanto, ¿verdad? Entonces se incluye las observaciones de don Rodolfo, ya he leído el acuerdo debidamente, entonces someto a aprobación, señores y señoras, someto a aprobación esta primera reforma del RFU, por favor levantar la mano, pero por qué solo veo… vamos a ver, porque aquí veo a Rodolfo en primera plana, es que no los veo. Ahora sí, 1, 2, 3, 4, 5, 6. 6 votos a favor. 6 votos a favor. Sí, ya leí el punto que es se le instruye a la Gerencia General publicarlo en La Gaceta. 6 votos a favor. Ratifico votación. 6 votos a favor. En firme la reforma número 1 del Reglamento RFU. Muchas gracias a todos. Gracias, Miguel. Gracias, don José. Gracias, Delio.

(De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 6 votos a favor, la Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO Nº5**)

ACUERDO N°5

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 Legal 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.°10822.

(…)

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 encuentra 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.

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**

Sra. Presidente Madrigal Garro: Yo creo que no nos va a dar tiempo de ver el segundo tema ya por efectos de hora. Entonces en este momento, ¿verdad?, agradecerles nuevamente a todos y al ser las 12:30…

Directivo Freer Campos: Don José tiene la mano levantada.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perdón, José. Adelante, no te veo. Y don Álvaro también o se está… Ah bueno, solamente José.

Ing. Rodríguez Morera: Muchas gracias, es solamente el agradecimiento y reconocimiento al trabajo, sobre todo ordenado, ¿verdad?, con los pasos que se han debido llevar para hacer el… para llevar a cabo la tarea de forma ordenada, que garantice que vayamos avanzando en estos objetivos. Muchísimas gracias, señora Presidenta y Directores.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias don José y don Miguel por acompañarnos y muchas gracias también por el trabajo que hicimos en conjunto.

Yo creo que eso es lo que hay que hacer, para hacer país, hay que trabajar en coordinación interinstitucionalmente, así que muchas gracias a todos.

Y al ser las 12:37 de la tarde doy por finalizada la Sesión Ordinaria 003-2026. Muchas gracias a todos, tengan buenas tardes.

****

Al ser las doce horas con treinta y siete minutos finaliza la sesión.

****

PRESIDENTE

Lsc– Dmb- Msj*/ Fol Xss

NOTA:** El Acta de la Sesión Extraordinaria N°JDINVU-003-2026 fue aprobada en Sesión Ordinaria N°JDINVU-015-2026 celebrada el 26 de marzo de 2026

ÍNDICE

ARTÍCULO I..... 2
APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA..... 2
ARTÍCULO II..... 4
APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE SESIONES ANTERIORES 4
- Aprobación del Acta JDINVU-031-2025..... 4

ARTÍCULO III..... 5
TEMAS PRIORITARIOS 5
1. Inversiones SAP 5
2. Recurso contra la Resolución RES-JD-001-2026. Impugnación archivo denuncia acoso laboral..... 21
3. Declaratoria de Nulidad Absoluta. 23
4. Presidencia Ejecutiva presenta propuesta para nombramiento de órgano director de procedimiento administrativo disciplinario. *Atención acuerdo #3 de Sesión JDINVU-026-2025 del 23-10-2025* (Plazo 06-11-2025)..... 25
5. Propuesta de actualización del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RFU). 32