

JD-016-2026
22 de enero de 2026

Lic. Marco Hidalgo Zúñiga
GERENTE GENERAL

Arq. Delio Robles Loaiza, Jefe a.i.
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Lic. William Cedeño Monge
ASESOR LEGAL DEL INVU

Lic. Alonso Oviedo Arguedas, Encargado
UNIDAD DE ADQUISICIONES Y CONTRATACIONES

Ref: Comunicación de acuerdo de Junta Directiva

Estimados señores

Para su conocimiento y fines consiguientes, me permito transcribir **ACUERDO N°5** aprobado en la **Sesión Ordinaria JDINVU-003-2026, Artículo III, Inciso 5)**, celebrada el 22 de enero de 2026 por la Junta Directiva de este Instituto y que textualmente dice:

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 Técnica del MIVAH, cuyas recomendaciones fueron analizadas e incorporadas en la propuesta de reforma que se somete a conocimiento de este Órgano Colegiado.
4. Que, la propuesta de reforma al RFU tiene como finalidad fortalecer la seguridad jurídica, mejorar la aplicación del reglamento y atender problemáticas identificadas en su implementación, procurando su adecuada armonización con otras disposiciones normativas vigentes y con procesos de actualización normativa que se desarrollan de manera paralela en el ámbito institucional y sectorial.
5. Que, la Presidencia Ejecutiva del INVU ha valorado la propuesta de reforma, considerando oportuno y pertinente someterla a conocimiento y eventual aprobación de la Junta Directiva, como una primera reforma puntual, independiente de otros procesos normativos que se desarrollan de manera paralela en el ámbito nacional.

POR TANTO

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

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

ARTÍCULO 6. Definiciones

(...)

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

(...)

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

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

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

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

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

(...)

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

estar afectado el predio por 2 zonas o más definidas en un plan regulador, se debe presentar el plano catastrado con la delimitación de estas.
(...)

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

Los fraccionamientos de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos que se 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**

Atentamente,



MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

C: Presidencia Ejecutiva, Subgerencia General, Acta JDINVU-003-2026, Archivo.
C: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
C: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos