

## **PRESIDENCIA EJECUTIVA**

San José, 9 de agosto de 2021  
Oficio PE-403-08-2021

Señora  
Irene Campos Gómez  
**Ministra**  
**Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos**

**Asunto:** Oficio 0531-2021-CIT

Estimada señora:

Reciba un saludo de mi parte. En atención al oficio indicado en el asunto, suscrito por el Ing. Marco Antonio Zúñiga Montero, Director Ejecutivo del Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica (CIT), por medio del cual se hace una propuesta de mejora en la redacción de algunos artículos del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RFU), esta Presidencia Ejecutiva indica lo siguiente:

Mediante oficio No. DU-UAC-283-2021, del 16 de julio de 2021, la Dirección de Urbanismo de este Instituto analizó la propuesta presentada por el CIT, concluyendo puntualmente:

*“La propuesta no corresponde a una “modificación”; por el contrario, es una reforma al reglamento como tal; ya que los procesos de transformación de suelo tendrían cambios de fondo en la lógica conceptual con respecto al cumplimiento de disposiciones ya existentes incluso en la jurisprudencia. Esta particularidad incluso sobrepasa el esquema de fraccionamiento y urbanización contenidos en la Ley de Planificación Urbana.*

*El reglamento fue actualizado después de un amplio y extenso proceso de Consulta Pública; el cual fue publicado en el Alcance N°252 a La Gaceta N°206 del 13 de noviembre del 2019.*

*Posteriormente, en atención a solicitud expresa del Colegio de Ingenieros Topógrafos, el Reglamento inició un proceso de revisión para modificarlo antes de que entrara en vigencia. Este proceso de modificación se llevó a cabo a través de una mesa de negociación donde se llegaron a acuerdos con los siguientes actores: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, Colegio de Ingenieros Topógrafos (CIT), Unión Nacional de Gobiernos Locales*

*(UNGL), Registro Nacional (RN), Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), Colegio de Arquitectos de Costa Rica (CACR), Cámara Costarricense de la Construcción (CCC), Concejo de Desarrollo Inmobiliario (CODI), Colegio de Ingenieros Tecnólogos de Costa Rica, los despachos de los diputados y diputadas Pablo Heriberto Abarca, Karine Niño y Carolina Hidalgo, Ministerio de Agricultura y Ganadería como ente rector del sector agricultura. Durante el proceso se realizaron mesas de diálogo y se llegó al consenso para modificar aspectos puntuales del Reglamento, orientados a promover el crecimiento ordenado, producto de los procesos de transformación del suelo. Los aspectos modificados fueron publicados en el Alcance N°236 a La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020.*

*Producto del Dictamen de la Procuraduría C300-2017 y de la actualización del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, el Registro Inmobiliario reformó el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J. (La reforma fue publicada hace mes y medio en el Alcance N°89 a la Gaceta N°86 del 6 de mayo del 2021).*

*Dentro de todo el proceso de cuestionamientos al reglamento desde el 2018, la institución tuvo que solicitar a la Procuraduría General de la República la aclaración sobre la aplicación de los reglamentos de desarrollo urbano. En el Dictamen N°PGR-C-034-2021 queda el manifiesto que todo gobierno local puede elaborar sus reglamentos de desarrollo urbano únicamente a través de un Plan Regulador, caso contrario se deben aplicar los dictados por el INVU.*

*(...)*”.

Como complemento al criterio técnico vertido, la Asesoría Legal institucional, a través del oficio PE-AL-176-2021, de fecha 27 de julio de 2021, dispuso:

*“... se concluye que no es recomendable la modificación o reformas al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones en este momento, toda vez que se considera que encontrándose un proceso judicial en curso, corresponde a los Tribunales de Justicia el determinar la legalidad del mismo”.*

De ahí que, de conformidad con los criterios técnico y jurídico antes citados (adjuntos al presente), no existe ninguna razón objetiva para realizar una modificación al Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, tal como lo solicitan.

No obstante, lo anterior, esta Presidencia Ejecutiva desea aclarar que existe total anuencia para:

1. Atender las consultas e inquietudes que puedan derivar de la adecuada y correcta aplicación del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, por parte de los diversos actores; prevaleciendo siempre la capacidad de mejorar en la atención que se brinda desde el Instituto a los usuarios y las diversas Administraciones Públicas que deben utilizar la norma reglamentaria.
2. Mejorar los procesos, como se indica supra, en la medida en que esto sea legal y oportuno.

Sin otro particular, se despide cordialmente,



-----  
Dr. Erick Solano Coto  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**  
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

C: Archivo / consecutivo  
ESC/dsm