

Certificación de publicación oficial: La presente edición del Diario Oficial La Gaceta ha sido emitida electrónicamente por la Imprenta Nacional de Costa Rica. Firmado digitalmente por la representación legal:

PAOLA NAJERA ABARCA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-01-1085-0856.
Fecha declarada: 19/10/2026 03:43:43 p. m.
Razón: Apruebo este documento.

La Uruca, San José, Costa Rica, martes 20 de octubre del 2026

AÑO CXLVIII

N° 198

80 páginas



Disponibles en
La Uruca y Curridabat



Benemérita
Imprenta Nacional
Costa Rica

Agendas y calendarios inspirados
en nuestras palabras.



REGLAMENTOS

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, comunica acuerdo adoptado por la Junta Directiva de este Instituto, según consta en el Acuerdo N° 14, del acta de la sesión ordinaria JDINVU-053-2026, inciso b) del 08 de octubre de 2026, que textualmente dice:

Considerando:

I.—Que el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RFU) constituye el instrumento reglamentario mediante el cual el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo desarrolla las competencias conferidas por la Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240, para regular los procedimientos de fraccionamiento y urbanización del territorio nacional.

II.—Que, como resultado del proceso de revisión reglamentaria desarrollado durante el primer semestre del año 2026, el INVU, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) realizaron un proceso de análisis técnico y jurídico dirigido a revisar el tratamiento del componente hídrico dentro de los procedimientos regulados por el RFU, procurando fortalecer la coherencia entre dicha norma y el Reglamento para la Prestación de los Servicios de Acueductos y Alcantarillados (RPSAyA).

III.—Que tal proceso permitió determinar que las constancias emitidas por el AyA poseen naturaleza, alcance y efectos técnicos diferenciados, por lo que resulta conveniente adecuar los requisitos documentales establecidos en el RFU a las categorías actualmente reguladas por esa institución, respetando las competencias que corresponden a cada ente dentro del ordenamiento jurídico.

IV.—Que el análisis técnico desarrollado por el Departamento de Urbanismo determinó que la exigencia de contar con servicios públicos indispensables para el visado de fraccionamientos deriva directamente del artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana, razón por la cual la presente reforma no modifica dicho requisito legal ni disminuye el nivel de protección que el ordenamiento jurídico reconoce al recurso hídrico.

V.—Que la propuesta incorpora la Constancia de Infraestructura Frente a Linderos en aquellos procedimientos compatibles con su naturaleza y mantiene la Constancia de Disponibilidad de Servicios para los supuestos en los que resulta necesario acreditar la existencia de capacidad hídrica e hidráulica efectiva, de conformidad con la regulación emitida por el AyA.

VI.—Que las modificaciones propuestas comprenden ajustes a los artículos 6°, 13, 18 y 27 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, con el propósito de actualizar las definiciones, precisar los requisitos documentales

y armonizar el tratamiento del componente hídrico dentro de las distintas modalidades de fraccionamiento reguladas por dicho cuerpo reglamentario.

VII.—Que el texto sometido a consideración de la Junta Directiva constituye el resultado de la consolidación de los criterios técnicos emitidos por el INVU, tras el análisis de los aportes formulados por el AyA y la propuesta normativa elaborada por el MIVAH, incorporando además ajustes de técnica normativa dirigidos a preservar la coherencia integral del Reglamento y facilitar su aplicación por parte de las instituciones competentes. **Por tanto,**

Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Dr. Ing. Álvaro Guillén Mora, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Lic. Julio Sirias Sandoval y Licda. Gina Torres Avilés,

SE ACUERDA:

Aprobar la reforma a los artículos 6°, 13, 18 y 27 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RFU), conforme al texto contenido en el documento denominado "Propuesta de reforma al Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones relacionada con el tratamiento del componente hídrico y las constancias emitidas por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA)", sometido a conocimiento de esta Junta Directiva, con el propósito de armonizar dicho cuerpo reglamentario con el Reglamento para la Prestación de los Servicios de Acueductos y Alcantarillados (RPSAyA), fortalecer la seguridad jurídica de los procedimientos de fraccionamiento y urbanización y mantener la protección del recurso hídrico. Lo anterior, según consta en el siguiente texto:

1.1. **Eliminar** la definición 32) Certificador de Uso Conforme del Suelo del artículo 6° del RFU.

1.2. **Adicionar** el inciso 34.bis al artículo 6° del RFU:

34. bis) Constancia de existencia de infraestructura frente a linderos de un inmueble: Documento que emite el operador en el que hace constar, que un inmueble ubicado en área urbana cuenta en alguno de sus linderos, con vía pública existente y debidamente habilitada con servicios indispensables de agua potable y alcantarillado sanitario o ambos; lo anterior de conformidad con el Reglamento para la Prestación de Servicios de Acueductos y Alcantarillados.

1.3. **Modificar** el texto de los siguientes artículos:

Artículo 13.—**Garantía del recurso hídrico en fraccionamientos.** Todo fraccionamiento debe cumplir con lo que establece el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA con relación al abastecimiento de agua potable, cuando sea esta institución o una ASADA quien supla el servicio público. En caso de que sea otro operador, le corresponderá a éste, indicar los aspectos técnicos que debe cumplir. Cualquiera de los operadores señalados encargados de brindar el servicio de agua potable emitirá un documento que sea concordante con lo establecido en el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA, y que explícitamente indique el cumplimiento del artículo 36 inciso a) de la Ley de Planificación Urbana, para garantizar la existencia del recurso hídrico con factibilidad técnica y operativa, para el abastecimiento de todos los lotes resultantes del fraccionamiento.

En planos de agrimensura de los fraccionamientos indicados en el Artículo 31 que no cuentan con disponibilidad de servicios indispensables, el profesional de la agrimensura debe indicar bajo su responsabilidad

la siguiente nota: “La Municipalidad otorgará el permiso de construcción en este predio, hasta que cuente con la autorización de los operadores de acuerdo a la normativa que rija para cada uno de ellos con respecto a los servicios públicos indispensables”

Artículo 18.—Requisitos documentales para fraccionamiento simple. La municipalidad debe visar los fraccionamientos simples, y verificar que la finca madre donde se requiere realizar dicho fraccionamiento se encuentre ubicada en el cuadrante urbano, o dentro de un área previamente urbanizada que haya cedido el área pública correspondiente.

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. Para el caso de reunión de predios se debe indicar el plano catastrado que genera la reunión.
- 2) 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 todos los lotes resultantes del fraccionamiento simple, acotar frente-fondo de estos y ancho del derecho de vía de la calle pública. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- 3) Los planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante de fraccionamiento simple, 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 15. Dimensiones mínimas en predios de fraccionamientos simples, del presente reglamento.
- 4) Constancia de Infraestructura Frente a Linderos de un Inmueble, de conformidad con lo indicado en el Reglamento para la Prestación de Servicios de Acueductos y Alcantarillados, sus reformas o la normativa que lo sustituya. El documento debe indicar el número de plano catastrado donde se ubica el fraccionamiento y el número de servicios de agua potable otorgado por el operador encargado de brindar el servicio en el distrito donde se localice el inmueble. 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 al Ciudadano de exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N° 8220, sus reformas o normativa que la sustituya.

“Artículo 27.—Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos mediante acceso excepcional para uso residencial. La excepción del fraccionamiento mediante acceso excepcional para uso residencial debe contar, previo al visado municipal, con el visado emitido por el INVU. Para tramitar el visado de esta excepción de fraccionar, el interesado debe presentar ante el INVU según corresponda, 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 la Dirección de Registro Inmobiliario; este plano debe contener el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes, acotar frente-fondo de estos y ancho y largo del acceso excepcional para uso residencial. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.

- 4) Planos individuales de agrimensura resultantes del fraccionamiento correspondientes a cada lote resultante de la excepción del fraccionamiento de uso residencial, 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 26. Dimensiones mínimas de predios en la excepción de fraccionamientos para uso residencial del presente Reglamento. El área del acceso excepcional deberá estar contenido en los lotes resultantes de manera que esto permita su constitución en el asiento registral del Registro Inmobiliario, en favor y en contra de cada uno de los lotes fraccionados.

- 5) Constancia de Infraestructura Frente a Linderos de un Inmueble, de conformidad con lo indicado en el Reglamento para la Prestación de Servicios de Acueductos y Alcantarillados, sus reformas o la normativa que lo sustituya. El documento debe indicar el número de plano catastrado donde se ubica el fraccionamiento y el número de servicios de agua potable otorgado por el operador encargado de brindar el servicio en el distrito donde se localice el inmueble. El INVU cuenta con un plazo de 15 días hábiles para otorgar el respectivo visado, contados a partir del día hábil siguiente de la recepción en la Ventanilla Única del Departamento de Urbanismo, o en su defecto del día hábil siguiente a la notificación a través de las plataformas digitales de tramitación del CFIA; en caso de requerir el INVU modificaciones o adiciones en la propuesta, este cuenta con un plazo máximo de 8 días hábiles para resolver, a partir de la presentación de los documentos por parte del profesional responsable, para otorgar el visado.

Una vez que se cuente con el visado del INVU, el fraccionador debe solicitar el visado municipal de la propuesta del fraccionamiento.

Unidad Adquisiciones y Contrataciones.—M.Sc. Alonso Oviedo Arguedas, Encargado.—1 vez.—(IN202601133775).

MUNICIPALIDADES

MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA

CONCEJO MUNICIPAL

El Concejo Municipal de Santa Ana en la Sesión Ordinaria N° 127, celebrada 06 de octubre de 2026, Acuerdo número 18, aprobó definitivamente con 06 votos lo siguiente:

REGLAMENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE BECAS DE LA MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA PARA ESTUDIANTES DE ESCASOS RECURSOS

1°—Que los artículos 4 inciso a) y 13 inciso c) del Código Municipal; establecen la potestad de dictar los reglamentos de la Corporación Municipal.