

5



# MARCO REGULATORIO

## 5. MARCO REGULATORIO

### LEYES DE IMPORTANCIA PARA EL SECTOR CONSTRUCCIÓN APROBADAS DURANTE EL 2018

- **Ley n.º 9518. Ley de Incentivos y promoción para el transporte eléctrico.** La presente ley tiene por objeto crear el marco normativo para regular la promoción del transporte eléctrico en el país y fortalecer las políticas públicas para incentivar su uso dentro del sector público y en la ciudadanía en general. Esta ley regula la organización administrativa pública vinculada al transporte eléctrico, las competencias institucionales y su estímulo, por medio de exoneraciones, incentivos y políticas públicas, en cumplimiento de los compromisos adquiridos en los convenios internacionales ratificados por el país y el artículo 50 de la Constitución Política.

- **Ley n.º 9595. Aprobación del contrato de préstamo n.º 4433/OC-CR para el programa de emergencia en respuesta a la Tormenta Tropical Nate, suscrito entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo.** Se aprueba el contrato de préstamo n.º 4433/OC-CR para el Programa de Emergencia en Respuesta a la Tormenta Tropical Nate, suscrito el 12 de febrero de 2018 entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo, por un monto hasta de veinte millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20 000 000).

- **Ley n.º 9590. Ley para autorizar el aprovechamiento de agua para consumo humano y construcción de obras conexas en el patrimonio natural del Estado.** El Ministerio de Ambiente y Energía (Minae) podrá autorizar el aprovechamiento de agua proveniente de fuentes superficiales y la construcción, la operación, el mantenimiento y las mejoras de sistemas de abastecimiento de agua, en inmuebles que integran el patrimonio natural del Estado, previa declaración, por el Poder Ejecutivo, de interés público, en específico para un abastecimiento poblacional imperioso y a favor de los entes autorizados prestadores de servicio público. Todas las obras o actividades necesarias para el cumplimiento de los fines aquí establecidos deberán ser ejecutadas con base en estudios técnicos, con el objetivo de procurar el menor impacto ambiental posible según el instrumento de evaluación de impacto ambiental que corresponda y en estricto cumplimiento de la normativa ambiental vigente, en especial lo dispuesto sobre los

criterios técnicos aplicables para la intervención de áreas silvestres protegidas contemplados en la Ley n.º 7788, Ley de Biodiversidad, de 30 de abril de 1998, y sus reglamentos.

### DECRETOS, REGLAMENTOS, ACUERDOS, DIRECTRICES DE IMPORTANCIA PARA EL SECTOR CONSTRUCCIÓN APROBADAS DURANTE EL 2018

- **RTCR 492:2017. Materiales de Construcción. Láminas de Fibrocemento. Especificaciones.** Dada la importancia que tiene la calidad de los materiales de la construcción en el bienestar de los costarricenses, entre ellas las láminas de fibrocemento, resulta necesario contar con un reglamento técnico para estos productos, que abarque las especificaciones técnicas que deben tener estos para su utilización en el país, sin que dichas especificaciones se constituyan en un obstáculo al comercio. En consecuencia, el objeto de este Reglamento es establecer las especificaciones técnicas que deben cumplir las láminas planas de fibrocemento y todas aquellas láminas que reúnan las características de composición definidas en el apartado 3.10 Láminas planas constituidas esencialmente de un agente aglutinante –cemento hidráulico o de un agente aglutinante de silicato de calcio, formada por la reacción química de un material de silicio y de uno calcáreo reforzado con fibras (orgánicas, sintéticas, inorgánicas, fibra de celulosa, y fibra de vidrio, o una mezcla de ellas); adicionalmente pueden ser agregados aditivos coadyuvantes de proceso, agentes de relleno y pigmentos que son compatibles con cemento reforzado de fibra–.

- **Manual de Planes Reguladores como instrumento de ordenamiento territorial del INVU.** El “Manual de Planes Reguladores como instrumento de ordenamiento territorial” orienta sobre los procedimientos para la elaboración y gestión de Planes Reguladores que actúen como instrumentos clave para el ordenamiento territorial en Costa Rica. Asimismo, se señalan una serie de conceptos, fundamentados en el ordenamiento jurídico vigente, cuya comprensión es necesaria para la implementación del presente Manual. El Manual consiste en una actualización del “Manual de procedimientos para la elaboración y redacción de Planes Reguladores”, oficializado en La Gaceta n.º 58 del 22 de marzo del 2007 por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). Por lo tanto, se basa en el planteamiento contenido en dicho documento e incorpora las modificaciones necesarias para responder adecuadamente a las transformaciones conceptuales, normativas, procedimentales, entre otras, que en materia de planificación urbana y ordenamiento territorial se han experimentado en el país. Además, indica los lineamientos de acatamiento

to obligatorio establecidos en la Ley de Planificación Urbana n.º 4240 y demás normativa vigente en la materia, así como aquellos de carácter orientador.

• **Decreto Ejecutivo n.º 40790-MTSS. Reglamento general de seguridad en construcciones.** Este Decreto Ejecutivo deroga en su totalidad al Decreto Ejecutivo n.º 25235-MTSS del 5 de febrero de 1996, “Reglamento de Seguridad en Construcciones”, publicado en La Gaceta n.º 122 del 27 de junio de 1996. El presente reglamento rige para todo el país y es de aplicación obligatoria en todos los centros y lugares de trabajo en donde se desarrolle cualquier actividad de construcción.

• **Decreto Ejecutivo n.º 40875-MTSS-JP. Reglamento para la solución de conflictos jurídicos laborales.** Con la entrada en vigor de la Reforma Procesal Laboral el 25 de julio de 2017, el Código de Trabajo, el artículo 658 otorgó la competencia al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (MTSS), en específico en el Departamento de Asuntos Laborales (DAL), la regulación de los Centros RAC privados que quieran realizar arbitrajes y conciliaciones en el ámbito laboral. Con el fin de regular el procedimiento arbitral que administrarán las Unidades RAC del MTSS, se dicta el presente Reglamento.

• **Decreto Ejecutivo n.º 40898-H-MEP-MOPT. Reforma al artículo 145 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, Decreto n.º 33411-H y sus reformas.** Se reforma el artículo 145 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, para que se lea de la siguiente manera: “Proyectos de infraestructura educativa. Para la gestión integral de proyectos de infraestructura física educativa, que involucra el diseño, la construcción, el mantenimiento, la restauración y la realización de obras en general, así como los servicios profesionales necesarios para llevar a cabo esos proyectos, tanto las Juntas de Educación como las Administrativas, podrán acudir al procedimiento de contratación directa concursada, para lo cual será necesario invitar a un mínimo de tres potenciales oferentes. Para la adecuada aplicación de este mecanismo, el Ministerio de Educación Pública y el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, adoptarán las disposiciones generales en las que se establezcan las medidas de control interno necesarias para garantizar la más eficiente y eficaz administración de los fondos públicos involucrados en estas contrataciones, así como los medios que permitan a las Juntas acceder a la asesoría legal y técnica requerida, tanto para la fase de elaboración del cartel, como para la valoración de ofertas y la ejecución contractual. Dentro de la organización del Ministerio re-

spectivo, se establecerá una unidad encargada de ejecutar esta labor así como autorizar el inicio de cada contratación particular. La falta de esta autorización generará la nulidad de todo el procedimiento”.

• **Decreto n.º 40909-MEIC. Reforma al Reglamento para el reajuste de precios en los contratos de obra pública de construcción y mantenimiento,** Decreto Ejecutivo n.º 33114 del 16 de marzo de 2006, publicado en La Gaceta n.º 94 del 17 de mayo de 2006. Se incorpora el artículo 17 bis, el cual establece el procedimiento de reajuste en el caso de disminución de precios (reajustes negativos). Señala el numeral que, salvo disposición establecida en el cartel, la administración pública en el caso de existir una disminución de los precios, deberá proceder al reajuste, con la finalidad de descontar dicho monto de las facturas pendientes de pago. Lo anterior previa audiencia al contratista de cinco días hábiles a partir de su notificación. Una vez concluido el plazo de audiencia, la Administración resolverá el monto que se debe de reajustar con la finalidad de mantener el equilibrio financiero, para dichos efectos aplicarán las fórmulas correspondientes de reajuste establecidas en el Reglamento.

• **Decreto n.º 41016 - MP - MH - MSP - MJP. Reglamentación de los artículos 15 bis y 15 ter de la ley 7786, ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.** En el presente Decreto se reglamenta sobre la obligatoriedad legal para quienes desempeñen actividades no financieras, potencialmente sospechosas a la legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo (entre ellas quienes se dediquen a la compra y venta de bienes inmuebles) de registrarse ante la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Se indica que las personas físicas o jurídicas obligadas deben de registrarse dentro de un plazo de 30 días hábiles, contándose a partir de la fecha de solicitud que le haga la SUGEF para que inicie su proceso de inscripción. Caso contrario, existen sanciones legales por este incumplimiento, así como la comunicación de esta situación a las entidades financieras fiscalizadas (véase artículo 3 del Decreto). Además, el Reglamento dispone que el CONASSIF deberá emitir un reglamento específico para establecer la forma en que se llevará a cabo el proceso de inscripción, desinscripción y revocatoria de inscripción de todos los sujetos obligados por el artículo 15 bis de la Ley n.º 7786 y sus reformas (casinos, vendedores de metales y piedras preciosas, corredores de bienes raíces, desarrolladores inmobiliarios).

• **Decreto n.º 41042-H. Procedimiento para la determinación de Riesgos fiscales y de Contingencias Fiscales en Proyectos de Asociaciones Público-Privadas.**

La presente normativa regula el procedimiento para la determinación de riesgos fiscales y de contingencias fiscales en proyectos que se desarrollen bajo la figura de un contrato de colaboración público-privada. En el procedimiento de formulación de una APP, de conformidad con el marco normativo vigente, se requiere de un criterio positivo de la Dirección de Crédito Público del Ministerio de Hacienda, que evaluará el impacto fiscal del contrato. El presente Decreto regula el procedimiento al respecto.

• **Directriz de valoración de bienes inmuebles a ser financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.**

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) requiere estandarizar para todas las soluciones habitacionales que se financien con recursos del FOSUVI, los enfoques y metodologías de valoración aplicadas por los profesionales de las entidades autorizadas, con el fin de garantizar la uniformidad en las consideraciones aplicadas, para la valoración de bienes inmuebles bajo cualquier modalidad y programa de financiamiento de soluciones habitacionales con recursos del SFNV. La valoración de bienes inmuebles en el ámbito nacional no se encuentra regulada formalmente, de aquí que los diversos actores que requieren de servicios valuatorios han dispuesto directrices y normativas que permitan cumplir los objetivos de los negocios que representan.

• **Decreto n.º 41103-MEP. Reglamento de requerimientos de diseño arquitectónico sobre edificios para la educación pública y privada en Costa Rica.**

El presente Reglamento tiene como objetivo reunir en un solo cuerpo normativo los requerimientos esenciales de diseño arquitectónico que deben observar los edificios utilizados en los procesos de enseñanza pública y privada, correspondientes a los ciclos Preescolar, Primero, Segundo y Tercer Ciclo de la Educación General Básica, Educación Diversificada y la Educación Superior, sea Parauniversitaria o Universitaria Privada. Para la construcción de este tipo de edificios, así como para la ampliación, remodelación o cambio de uso de edificaciones existentes, las cuales serán destinadas para uso educacional, se deberá seguir el procedimiento establecido por la respectiva autoridad estatal a cargo de ejercer las competencias de control, supervisión o fiscalización (Dirección de Centros Docentes Privados del Ministerio de Educación Pública, Consejo Superior de Educación

o Consejo Nacional de Enseñanza Superior Universitaria Privada), para cumplir con la implementación de los presentes requerimientos y contar con la aprobación previa de la Dependencia del Ministerio de Educación Pública competente en Materia de Infraestructura Educativa (DIEE). Lo anterior en concordancia con los planes, programas y demás determinaciones de la Política de Infraestructura Educativa, que emanan del Consejo Superior de Educación.

• **Decreto Ejecutivo n.º 41152 MIVAH-MEIC-TUR. Modificación del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.**

Se reforman los artículos 6, 13, 15, 54, 58, 59, 33, 79, el inciso 3, sub inciso a. del artículo 15, los incisos a. y c. del artículo 60. Se adicionan los incisos 32 y 33 al artículo 1, un párrafo segundo al artículo 10, un párrafo segundo al artículo 50 y un artículo 14 bis al Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Dentro de las inclusiones más relevantes, se encuentra la disposición contenida en el nuevo artículo 14 bis, que señala: “Sin detrimento de la privacidad requerida por el condominio, el mismo deberá integrarse con la vialidad existente, para lo cual realizará todas las coordinaciones pertinentes con la Municipalidad o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda. En el caso de la vialidad oficial proyectada, se deberá coordinar con la Municipalidad a efectos de que el condominio procure alinearse con esas propuestas.”

• **Decreto n.º 41136-MIVAH-PLAN-MINAE-MOPT.**

Oficialización de la política nacional de desarrollo urbano y su primer plan de acción. Para efectos de aplicación obligatoria, la Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030 y el Plan de Acción 2018-2022 de esta Política. Con carácter obligatorio, las instituciones públicas que conforman el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos y el Sector Ambiente, Energía, Mares y Ordenamiento Territorial deberán poner en ejecución tanto la Política como el Plan con sus objetivos, acciones generales y acciones específicas que le correspondan.

• **Reglamento sobre tipologías de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (r-001-18).**

La presente normativa establece una metodología obligatoria para la evaluación previa de las condiciones y bondades urbanísticas de los terrenos destinados a la construcción de proyectos de vivienda de interés social en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas, conocida en el Sistema

Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) como “Modalidad S-001”, con la finalidad de garantizar la adecuada inversión de los recursos públicos del Fondo de Subsidios para la Vivienda. La valoración inicial es de carácter cualitativo, no cuantitativo, y no genera ni se refiere a un avalúo o tasación económica y comercial del inmueble, aunque se circunscribe al terreno como bien inmueble y no a los alcances y características totales del eventual proyecto de vivienda. La metodología de valoración se someterá a revisión anual, para los ajustes correspondientes.

• **Reglamento del programa de financiamiento para compra de grupos de viviendas existentes nuevas.** La presente reglamentación regula los procedimientos, requisitos y condiciones para que con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FO-SUVI), el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) conozca y tramite las solicitudes de financiamiento para que familias beneficiarias adquieran su solución habitacional; las viviendas deben estar totalmente construidas y contar con la obra urbanística prevista en la reglamentación nacional vigente y en la normativa del SFNV vigente, de tal forma que se satisfagan las necesidades y se le otorgue calidad de vida a sus habitantes, por lo que de conformidad con este Reglamento no se admitirán casos postulados en los que se encuentren pendientes de ejecución obras de infraestructura propios del tipo de desarrollo presentado.

• **Modificación del Reglamento de Construcciones.** Se reforma el Reglamento de Construcciones, específicamente el contenido de los siguientes artículos: Artículo 3. Definiciones, Artículo 4. Acrónimos, Artículo 5. Profesionales responsables, Artículo 7. Sistema métrico decimal, Artículo 10. Documentación en el sitio, Artículo 11. Idoneidad de los laboratorios, Artículo 12. Excepciones, Artículo 19. Edificaciones de uso mixto, Artículo 56. Sistema de detección y alarma de incendios, Artículo 60. Bomba de agua para sistema fijo de protección contra incendios, Artículo 70. Sistemas de GLP, Artículo 75. Ejecución de obras en vías públicas, Artículo 86. Alineamiento de pozos para el abastecimiento de agua, Artículo 87. Alineamiento de líneas de alta tensión, Artículo 88. Alineamiento de torres eólicas, Artículo 89. Alineamiento de vías férreas, Artículo 90. Alineamiento de oleoductos, Artículo 92. Alineamientos de colectores sanitarios y líneas de conducción de agua potable, Artículo 93. Proximidad a aeropuertos, Artículo 96. Antejardín frente a calle pública, Artículo 97. Retiros mínimos, Artículo 98. Retiros entre 2 o más edificaciones, Artículo 99. Alturas de edificación, Artículo 102. Certificado de uso de suelo, Artículo 107. Ilumi-

nación artificial, Artículo 117. Disponibilidad de agua, Artículo 119. Instalaciones de servicio en el interior de una edificación, Artículo 127. Ventanas a colindancia, Artículo 129. Patios de luz, Artículo 132. Cálculo de población para ascensores, Artículo 133. Características de ascensores, Artículo 144. Usos permitidos en urbanizaciones, Artículo 148. Comunicación visual exterior, Artículo 151. Pararrayos, Artículo 162. Número máximo de unidades habitacionales por lote, Artículo 169. Chimeneas, Artículo 180. Normativa aplicable, Artículo 189. Especificaciones para materiales y acabados, Artículo 194. Chimeneas, Artículo 231. Circulaciones en instalaciones deportivas, Artículo 243. Iluminación y ventilación, Artículo 268. Servicios de preparación de alimentos, Artículo 278. Aprobación previa, Artículo 279. Requerimientos generales, Artículo 299. Escaleras, Artículo 385. Certificado de uso de suelo, Artículo 387. Infraestructura de telecomunicaciones, Artículo 392. Requisitos para la instalación, Artículo 394. Condiciones para el diseño de torres, Artículo 395. Franja de amortiguamiento, Artículo 396. Antenas en azoteas, terrazas o techos, Artículo 401. Seguridad humana y protección contra incendios.

• **Directriz N023-MP-MEIC-SALUD-MIVAH.** Dirigida a todo el sector público sobre la puesta en marcha de plataforma “APC Requisitos.” Dispone que partir del mes de enero del año 2019, se pondrá en marcha la plataforma “APC Requisitos” la cual estará a disposición de todos los ciudadanos en el Portal Oficial del Gobierno de Costa Rica para Trámites de Construcción, sitio oficializado mediante Decreto Ejecutivo n.º 33615-MP-MEIC-SALUDMIVAH, por lo cual, esta debe ser utilizada como única plataforma para completar todos los requisitos previos de construcción que son otorgados por diferentes instituciones del Gobierno Central, así como se instruye a las instituciones de la Administración Central y Descentralizada, involucradas en la tramitación de permisos de construcción, para que utilicen de manera obligatoria las plataformas “APC requisitos” y “APC institucional.”