



INFORME JURÍDICO PARA EL SECTOR CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO TÉCNICO

NOVIEMBRE
2018

PUBLICACIONES DE INTERÉS EN EL DIARIO OFICIAL LA GACETA

- **PROYECTOS DE LEY**

EXPEDIENTE N.º 20.974. Refórmese el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º 4240, de 30-11-1968, y sus reformas. El presente proyecto de ley busca establecer un plazo de 4 años para que los municipios implementen un plan regulador en su territorio. Además, se dispone que dichos planes, una vez adoptados por los municipios, serán evaluados anualmente por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el que velará por el cumplimiento de estos. En caso de incumplimiento se sancionará a los miembros del concejo municipal, así como al alcalde del municipio respectivo, con las sanciones que establezcan las leyes, decretos y reglamentos de la República. LG N.207 del 07-11-2018.

EXPEDIENTE N.º 20.987. Ley de reducción de honorarios profesionales a créditos de interés social. Esta iniciativa de ley pretende la reducción de gastos de formalización, disponiendo que las escrituras públicas originadas en operaciones financieras que realicen entidades supervisadas por la Sugef, pagarán únicamente el 50% de la tarifa de los honorarios profesionales fijados según la Ley del Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica, en los siguientes casos: **a)** La garantía hipotecaria, prendaria o fiduciaria tratándose de créditos para adquisición o construcción de los siguientes inmuebles: i- Vivienda popular, según la definición contenida en el inciso c) del artículo 5 de la Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles, Ley N.º 6999, y en el artículo 61 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley N.º 7052. ii- Vivienda de interés social, generada por el otorgamiento de bonos de vivienda, según la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley N.º 7052, y la Ley de Creación de un Bono para Segunda Vivienda Familiar que Autoriza el Subsidio del Bono Familiar en Primera y Segunda Edificación, Ley N.º 8957. iii- Inmuebles exentos del impuesto de bienes inmuebles, según el inciso e) del artículo 4 de la Ley de Impuesto de Bienes Inmuebles, Ley N.º 7509. iv- Inmuebles otorgados al amparo de la Ley de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (Inder), Ley N.º 9036, bajo las limitaciones y requisitos señalados en el artículo 66 de esta; **b)** La garantía hipotecaria, prendaria o fiduciaria que garantice las siguientes operaciones crediticias: i- Créditos para pequeños y medianos empresarios, emprendedores, micro, pequeños y medianos productores agropecuarios, amparados en la Ley N.º 8262, Ley de Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas, y la Ley del Sistema de Banca para el Desarrollo, Ley N.º 8634. ii- Créditos otorgados por el Sistema de Banca para el Desarrollo destinados a proyectos impulsados por mujeres, adultos mayores, minorías étnicas, personas con discapacidad, jóvenes emprendedores, asociaciones de desarrollo, cooperativas, los microcréditos atendidos por medio de microfinancieras; iii- Créditos otorgados por la Caja Costarricense de Seguro Social para compra o construcción de vivienda o cancelación de hipoteca por esos mismos conceptos, o compra de lote, ampliación y/o mejoras de vivienda o cancelación de hipoteca por dichos conceptos. LG N.207 del 07-11-2018..

EXPEDIENTE N°. 20.995. Ley para la eficiencia en la conservación, reconstrucción y mejoramiento de la red vial cantonal, adición de los artículos 2 bis y 2 ter a la ley general de caminos públicos, N° 5060, de 22 de agosto de 1972, y sus reformas. Este proyecto de ley plantea una flexibilización de la norma que actualmente regula la ejecución de obras de conservación, de reconstrucción y de mejoramiento de la red vial existente, facultando a que en virtud del interés público sea posible remover, sin trámite alguno, todo obstáculo del derecho de vía, incluyendo vegetación y árboles, sin que se infrinja la normativa forestal o ambiental; siempre que el derecho de vía se encuentre localizado fuera de parques nacionales o áreas silvestres protegidas. En el mismo sentido, cuando se requiera intervenir los cauces de dominio público se exonere de los permisos cuando las obras correspondan a puentes, pasos de alcantarilla y muros de contención asociados a estos. LG N.207 del 07-11-2018.

EXPEDIENTE N°. 21.014. Ley de lucha contra el uso abusivo de la contratación administrativa entre entes de Derecho Público. Se busca reformar el inciso c) del artículo 2 de la Ley de Contratación Administrativa, con el objetivo de establecer que para la procedencia de esta excepción a la ley (actividad contractual entre entes de derecho público), el objeto contractual deberá ser el mismo, que la actividad ordinaria desarrollada por el ente a contratar, de acuerdo con sus objetivos de naturaleza institucional. Además, no será aplicable en los casos donde los bienes y servicios a contratar estén en competencia. LG N.215 del 20-11-2018.

EXPEDIENTE N°. 21.024. Ley para rescatar, despolitizar y fortalecer la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA). El presente proyecto de ley busca transformar la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (Setena) en una institución autónoma de carácter científico-técnico, dotada de personalidad jurídica y patrimonio propios, así como de autonomía técnica y administrativa y total independencia en el ejercicio de las competencias que le asigna esta Ley. En el ejercicio de sus atribuciones la Setena no estará sujeta a los lineamientos y directrices del Poder Ejecutivo. LG N.218 del 23-11-2018.

- **REGLAMENTOS, DECRETOS, CIRCULARES Y OTROS**

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA Y OTROS. Decreto N° 41291-MP-MJP-MIVAH. **Oficialización de la plataforma administrador de proyectos de topografía (APT), del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos.** El Poder Ejecutivo, consciente de la importancia que genera para la sociedad el uso de nuevas tecnologías de información que facilitan el acceso a los servicios públicos, oficializa la plataforma Administrador de Proyectos de Topografía (APT), del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, como herramienta desarrollada para mejorar la eficacia, pertinencia, utilidad y transparencia, en la tramitación de los planos de topografía y agrimensura, la cual se encuentra disponible en el sitio web www.cfa.or.cr. El proceso de trámite de proyectos topográficos se debe realizar a través de plataforma APT del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos en combinación con el Sistema de Información de Planos (SIP) del Registro Nacional. LG N. 208 del 09-11-2018.

CONASSIF. Acuerdo SUGEF 11-18. **Reglamento para la inscripción y desinscripción ante la SUGEF de los sujetos obligados que realizan alguna o algunas de las actividades descritas en los artículos 15 y 15 bis de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, ley 7786.** De conformidad con el artículo 15 bis de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo que dispone que las personas físicas o jurídicas que se dediquen de forma profesional y habitual a la compra y venta de bienes inmuebles, deben cumplir con las obligaciones establecidas en esta ley, incluidas el deber de inscripción ante la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y someterse a la supervisión de este órgano respecto de la materia de prevención de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, bajo un enfoque basado en riesgos. Los sujetos obligados por esta ley, dentro de los que destacan los desarrolladores inmobiliarios, cuentan con un plazo máximo de seis meses a partir del 1º de enero de 2019 para realizar la inscripción ante la SUGEF. El medio dispuesto por la SUGEF para realizar la inscripción es el Sistema de Inscripción de Personas Obligadas (IPO) ubicado en la siguiente dirección electrónica: <https://www.sugefdirecto.sugef.fi.cr>, para lo cual es indispensable que el sujeto obligado persona física o el representante legal del sujeto obligado de la persona jurídica, cuente con el certificado de firma digital. LG N. 208 del 09-11-2018.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA. Directriz N°029-MP-MIVAH. **Directriz sobre tramitación y seguimiento de casos de personas afectadas en su vivienda por una emergencia.** Ante emergencias nacionales declaradas por el Poder Ejecutivo, y emergencias locales identificadas según el Informe de Situación del Comité Municipal de Emergencias (CME), el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), la Comisión Nacional de Emergencias (CNE) y las municipalidades, procurarán coordinar sus acciones, con el fin de atender a las personas cuyas viviendas se vieron afectadas. Estas instituciones promoverán la coordinación con los demás órganos y entes públicos, estatales y no estatales, que participen de forma directa en los trámites de permisos de construcción para los proyectos de construcción que atiendan una emergencia. Además, se realizarán gestiones de coordinación con el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y las entidades autorizadas que conforman el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), para la atención de proyectos de vivienda de interés social. El MIVAH, contará con un sistema digital de información denominado Sistema Digital de Emergencias en Viviendas (SIDEVI), que permita monitorear las gestiones de atención a las personas afectadas en su vivienda por una emergencia, en el cual se publicará el reporte consolidado de viviendas afectadas. Al BANHVI, las entidades autorizadas y las municipalidades, se les brindará un usuario de acceso al sistema digital de información, que será facilitado por el MIVAH, por medio del cual se procurará actualizar la información de las familias que aspiran a una solución de vivienda con recursos del SFNV, de conformidad con lo establecido en el Protocolo para la Atención Interinstitucional de Emergencias en Vivienda. LG N. 213 del 16-11-2018.

BANHVI. Sesión 53-2018. Modificar las “Normas operativas sobre la preparación, redacción, comunicación y control de acuerdos de la Junta Directiva. Las presentes Normas rigen el procedimiento de preparación redacción, comunicación, ejecución y control de acuerdos de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, en adelante citado como el “Banco”. Se establece la posibilidad de que el acuerdo sea de acatamiento externo, en cuyo caso deberá anotarse explícitamente la Entidad o Entidades Autorizadas responsables de su ejecución, debiéndose verificar su cumplimiento de conformidad con lo establecido en estas Normas. LG N. 219 del 26-11-2018.

BANHVI. Sesión 55-2018. Modificar el Transitorio Uno del “Reglamento sobre tipología de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y vivienda (R-OO1-18)” Se acordó la modificación al Transitorio I del para que se lea de la siguiente manera: *“Transitorio uno: Las presentes disposiciones rigen a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, sin afectar las solicitudes de financiamiento que al 30 de setiembre de 2019, se encuentren en trámite en las entidades autorizadas.”* LG N. 219 del 26-11-2018.

BANHVI. Sesión 55-2018. Adicionar al artículo Transitorio del “Reglamento del programa de financiamiento para compra de grupos de viviendas existentes nuevas”, un inciso d. La Junta Directiva acordó adicionar al artículo Transitorio del Reglamento un inciso d que se leerá de la siguiente forma: *“d. Se exceptúan además de la aplicación de esta reglamentación, aquellos proyectos de vivienda que se encuentren en proceso de maduración y cuya venta se pretenda realizar al amparo de este programa de financiamiento, en el tanto los desarrolladores los registren ante la entidad autorizada a más tardar el 31 de diciembre de 2018, y estén ingresando a la entidad autorizada, para su respectivo análisis, a más tardar el 30 de setiembre de 2019.”* LG N. 220 del 27-11-2018.

- **MUNICIPALIDADES**

MUNICIPALIDAD DE FLORES. Consulta pública no vinculante del Reglamento de Obras Menores de la Municipalidad de Flores. LG N.207 del 07-11-2018.

MUNICIPALIDAD DE LA UNIÓN. Consulta pública no vinculante del Reglamento de Obras Menores de la Municipalidad de la Unión. LG N.218 del 23-11-2018.

MUNICIPALIDAD DE LIMÓN. Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del cantón central de Limón. LG N.218 del 23-11-2018.