



# INFORME JURÍDICO PARA EL SECTOR CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN Y  
DESARROLLO TÉCNICO

SETIEMBRE  
2019

## PUBLICACIONES DE INTERÉS EN EL DIARIO OFICIAL LA GACETA

- LEYES

**LEY N.º 9701. Fortalecimiento de modelos eficientes de asocio entre el sector público y privado para desarrollo de obra pública, mediante la reforma de los artículos 1, 5, 7, 9 y la adición del inciso h) al artículo 9 y el subinciso g) al inciso 1 del artículo 14, de la Ley N.º 7762, Ley general de concesiones con servicios públicos, de 14 de abril de 1998.** Se reforma la Ley de Concesión de Obra Pública, para introducir el concepto de optimización de activos de infraestructura, como aquel contrato administrativo por el cual la Administración encarga a un tercero, el cual puede ser persona pública, privada o mixta, la operación, mantenimiento, ampliación o reparación, así como la explotación de cualquier bien inmueble público, previamente existente, prestando los servicios a cambio de contraprestaciones cobradas a los usuarios de la obra, a los beneficiarios del servicio o de contrapartidas de cualquier tipo pagadas por la Administración concedente. Además, busca fortalecer los ingresos del Consejo Nacional de Concesiones, estableciendo como fuente de financiamiento el monto equivalente al dos por ciento (2%) de los ingresos recaudados por el impuesto a la propiedad de vehículos automotores, embarcaciones y aeronaves, previsto en el artículo 9 de la Ley N.º 7088, de 30 de noviembre de 1987. De estos recursos, se podrá destinar hasta un diez por ciento (10%) a la promoción de capacidades de acuerdo con lo establecido en el inciso h) del artículo 9 de esta ley. El resto de los recursos se destinará al desarrollo de la preinversión de los proyectos amparados a esta ley y para los cuales existen estudios de prefactibilidad que indican una potencial viabilidad. Para efectos de este inciso las actividades de preinversión pueden considerar estudios de prefactibilidad, estudios de factibilidad, relocalización de servicios, adquisición de propiedades requeridas para el desarrollo de los proyectos, consultas con comunidades y cualquier otro elemento necesario para el desarrollo de los proyectos. LG N. 165 del 03-09-2019.

**LEY N.º 9723. Aprobación del contrato de préstamo No. 28568 para financiar el programa de saneamiento en zonas prioritarias, suscrito entre la República de Costa Rica y el Banco KFW Frankfurt am Main.** Mediante esta ley se aprueba el Contrato de Préstamo N.º 28568 para financiar el Programa de Saneamiento en Zonas Prioritarias, suscrito entre la República de Costa Rica y el Banco KFW Frankfurt am Main de la República Federal de Alemania, por un monto hasta de setenta y nueve millones doscientos setenta y ocho mil quinientos noventa y un euros (€ 79.278.591,00). Este programa incluye los proyectos de saneamiento y alcantarillado sanitario de Jacó, Quepos, Golfito y Palmares, ciudades con alto crecimiento poblacional e interés turístico y económico. Los proyectos están diseñados para buscar soluciones de largo plazo beneficiando una población de 88,000 personas y resolviendo los problemas de infraestructura de saneamiento para muchos hogares que habitan en zonas vulnerables social y económicamente. Además, el AYA aportará una contrapartida por casi US\$10 millones, complementando así una inversión total de aproximadamente US\$100

millones. LG N. 183 del 27-09-2019.

- **PROYECTOS DE LEY**

**EXPEDIENTE N°. 21.210. Ley de cero tolerancia a la evasión fiscal.** La presente iniciativa de ley estipula que el fraude contra la Hacienda Pública no cumple con las condiciones para aplicar criterios de oportunidad propios de la resolución alterna de conflictos, en virtud del importante daño social que representa para las finanzas públicas y la imagen del Estado costarricense. Por ende, pretende establecer la imposibilidad de conciliar o reparar integralmente el daño con grandes evasores en materia tributaria. LG N.171 del 11-09-2019.

**EXPEDIENTE N°. 21.556. Reforma de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933, de 28 de octubre de 1999, y sus reformas.** Se proponen cambios concretos a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, dentro de los que destacan, la atribución de personalidad jurídica al condominio desde el momento de su inscripción y tendrá un representante administrador, lo anterior con el objetivo de que pueda representar en procesos judiciales al condominio, así como posibilitar la adjudicación de inmuebles rematados, por el cobro judicial de cuotas condominales. Se modifican los artículos 24 y 27 respecto al quórum necesario para la celebración de asambleas condominales y adopción de acuerdos. Otro aspecto que aborda el proyecto es la proporción de los gastos del condominio con el coeficiente de copropiedad del inmueble, dando esos cálculos mayores según las áreas de las fincas filiales. La crítica constante es que los propietarios de condominios más grandes no tendrán más derecho del uso de las áreas comunes, pero su pago sí es mayor porque así está contemplado por la ley. Así como ese artículo, los cálculos con las proporcionalidades de cuotas y de votos, hace que los procesos sean engorrosos y que no den una certeza jurídica a sus titulares. La solución al respecto es que se plantea es que tenga un voto por cada filial y que de igual forma los gastos sean calculados por el número de fincas filiales que conforman el condominio, ya que los acuerdos al final deben ser aprobados o rechazados por mayoría. Finalmente, se propone reformar el capítulo VII denominado “*Extinción del condominio: destrucción y reconstrucción de las edificaciones*” para incorporar dentro de este régimen la posibilidad de reformar el condominio para permitir la reunión de condominios independientes, así como la posibilidad de desafectación parcial del condominio. Para estos efectos, en ambos casos, se deberán aportar los planos constructivos, diseños de sitio debidamente aprobados por las instituciones respectivas, donde se refleje la reunión y diseño del nuevo condominio o, en su caso, la desafectación parcial con el cuadro de áreas que refleje la nueva conformación. LG N.171 del 11-09-2019.

**EXPEDIENTE N°. 21.544. Ley para facilitar el acceso al crédito y reactivar la economía.** Este proyecto de ley busca facilitar el acceso al crédito principalmente, mediante dos mecanismos principales: nuevas disposiciones para flexibilizar sobre el historial crediticio de los deudores, con la imposición de un plazo máximo de 4 años para los registros y además no consignar reporte en aquellos casos en que los deudores, pese haberse atrasado en el pago de su obligación, cancele la totalidad de la deuda o la

totalidad de la cuota correspondiente para el o los periodos atrasados hasta quedar al día, siempre que dicho pago se realice en un plazo no mayor a tres meses calendario, contados a partir del siguiente día natural a la fecha del vencimiento del plazo original. También pretende facilitar el acceso al crédito cuando el deudor no disponga de garantías reales. Para ello se crea un mecanismo que consiste en la deducción de la cuota correspondiente en el salario, siempre que el patrono manifieste su anuencia a realizar esta operación. LG N.174 del 16-09-2019.

**EXPEDIENTE N°. 21.569. Adición de un párrafo final al artículo 46 de la Ley N.º 7052, “ley del sistema financiero nacional para la vivienda y creación del Banhvi (Banco Hipotecario de la Vivienda)”, de 13 de noviembre de 1986, y sus reformas.** El presente proyecto busca adicionar el siguiente párrafo al artículo 46 de la Ley N° 7052: *“Prevía autorización de su Junta Directiva, el Banhvi podrá destinar recursos de Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi) para establecer convenios con las municipalidades, grupos organizados y/o empresas desarrolladoras, en casos donde se requiera intervenir con demoliciones para la erradicación de tugurios y asentamientos en precario, o viviendas que hayan sido declaradas en estado de emergencia, insalubre o inhabitable”.* LG N.174 del 16-09-2019.

**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.º 5060, de 22 de agosto de 1972, y sus reformas.** Esta iniciativa de ley busca brindar las potestades y facultades necesarias para que los entes públicos competentes para la ejecución de obras de mantenimiento y mejoramiento de la red vial cantonal o nacional existente puedan remover en virtud del interés público, sin previa autorización de las instancias competentes del Ministerio de Ambiente y Energía (Minae), todo obstáculo, situado en el derecho de vía legalmente constituido, sin que ello signifique transgresión a la normativa ambiental; lo anterior, siempre que el derecho de vía se encuentre localizado fuera de áreas de protección y áreas silvestres protegidas o cuando se trate de árboles vedados. Además, cuando, para el mejoramiento de la red vial cantonal o nacional, se requiera realizar pasos de alcantarilla y muros de contención asociados a estos, en cauces de dominio público, los entes públicos competentes estarán facultados para realizarlo. En los casos en que se requiera la reconstrucción, el mantenimiento y el mejoramiento de puentes, en cauces de dominio público, los entes públicos competentes también estarán facultados para realizarlo. LG N.182 del 26-09-2019.

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

**MOPT. Decreto Ejecutivo N° 41883-MOPT. Reforma a los artículos 2 y 4 del decreto N° 40182-MOPT denominado "Tarifas para alquiler de maquinaria contenidas en la tabla denominada "Costos máximos horario de equipo y maquinaria", para la atención de las vías nacionales".** Con el presente Decreto Ejecutivo se modifica el artículo 2 y 4 del Decreto Ejecutivo N° 40182-MOPT Tarifas para alquiler de maquinaria contenidas en la tabla denominada "Costos Máximos Horario de Equipo y Maquinaria", para la atención de las vías nacionales; por cuanto es necesario actualizar, las tarifas o

costos horarios de la maquinaria son básicos para la elaboración de los costos horarios de los diferentes renglones de pago que se utilizan para los presupuestos de obras viales en el CONAVI y el MOPT. Estas tarifas sirven de base para el pago del alquiler de maquinaria en los trabajos de mantenimiento periódico y de emergencias a cargo de la Gerencia de Conservación de Vías y Puentes del CONAVI. Consecuentemente, considerando que la maquinaria tiene como insumos los combustibles, el tipo de cambio de dólar, la tasa prime rate, los repuestos, las llantas, los lubricantes y la mano de obra (operador de equipo); éstos insumos son fluctuantes con el tiempo y por consiguiente conllevan a que las tarifas o costos horarios de la maquinaria deban ser actualizados modificar los artículos 2 y 4 del Decreto Ejecutivo N° 40182-MOPT; ya que, el costo de uso de la maquinaria varía de acuerdo a los elementos citados en el párrafo anterior, siendo los mismos costos fluctuantes con el paso del tiempo razón por la cual se deben estar actualizando anualmente. LG N.171 del 11-09-2019

**SENARA.** Acuerdo N° 5984. **Se acuerda mantener vigente la “Matriz de Criterios de Uso del Suelo según la Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos elaborada para el cantón de Poás”, para todos los cantones del país, por el plazo que corre a partir del 26 de agosto 2019 y hasta el 26 de octubre 2019.** LG N.175 del 17-09-2019.

**BANHVI.** Sesión número 54-2019. **Se fija el Tope de Vivienda de Interés Social en la suma de  $\text{¢}65.801.000,00$  (sesenta y cinco millones ochocientos un mil, colones exactos).** LG N.184 del 30-09-2019.

- **MUNICIPALIDADES**

**MUNICIPALIDAD DE CÓBANO.** Proyecto de reglamento municipal de obra menor. LG N.174 del 16-09-2019

**MUNICIPALIDAD DE PÉREZ ZELEDÓN.** Reforma del artículo 06 del Reglamento de Permisos de Construcción de la Municipalidad de Pérez Zeledón. LG N.178 del 20-09-2019.