

Al contestar refiérase
al oficio n.º **17539**

3 de octubre, 2025
DFOE-SOS-0639

Señora
Cinthya Díaz Briceño
Jefe de Área
Comisión Legislativas IV
ASAMBLEA LEGISLATIVA

Estimada señora:

Asunto: Asesoría sobre el texto base del proyecto de ley denominado Ley de Construcciones Sostenibles. Exp. 25.040

Nos referimos a su oficio n.º AL-CPEAMB-2663-2025 del 16 de setiembre de 2025, mediante el cual solicita asesoría de la Contraloría General de la República (CGR) sobre el proyecto de ley denominado *Ley de Construcciones Sostenibles*, tramitado mediante el expediente legislativo n.º 25.040. Al respecto, se procede a emitir la presente asesoría, conforme a las competencias del Órgano Contralor.

I. Consideraciones relevantes que busca el proyecto de ley en su exposición de motivos

El proyecto de ley en consulta justifica la importancia de la propuesta de ley en que al ser la industria de la construcción uno de los principales responsables del cambio climático (consume aproximadamente el 33% de los recursos y la energía a nivel mundial, y genera emisiones de 9.000 millones de toneladas de CO₂), es necesaria la implementación de modelos circulares y el impulso de las construcciones sostenibles que incorpore un sistema de incentivos mediante un marco normativo.

Señala como antecedente de esta iniciativa lo regulado en la directriz n.º 50-MINAE del 2019, Construcción Sostenible en el Sector Público. Agrega que la iniciativa es congruente con la Política Nacional de Producción y Consumo Sostenible 2018-2030. El objetivo es optimizar el rendimiento y minimizar los impactos negativos en el consumo de materiales, energía, agua y suelo, así como minimizar la generación de residuos; mejorar la calidad del aire y el confort de

los ocupantes. Refiere a sistemas de certificación liderados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) y programas como el de Bandera Azul Categoría XV Construcción Sostenible. El proyecto de ley contempla la posibilidad de que las Municipalidades otorguen incentivos urbanísticos como la agilización de trámites en licencias de construcción y disminución del impuesto a la construcción.

II. Análisis al texto del proyecto de ley

El análisis del Órgano Contralor se enmarca dentro de sus competencias, por lo cual aquellos aspectos del articulado que no correspondan a las atribuciones de la CGR no serán abordados, ya que dichos temas son competencia de otras instancias especializadas, conforme al ordenamiento jurídico vigente. En ese contexto, se exponen las siguientes observaciones.

La iniciativa pretende promover las construcciones sostenibles a través de prácticas ecológicas y armónicas entre el entorno natural y el espacio construido en beneficio de la calidad de vida de la población, incentivar el uso adecuado de los recursos naturales y reducción de sustancias y materiales nocivos para la salud humana, fomentar la recirculación de materiales y la responsabilidad en la gestión de residuos. Define como construcción sostenible aquella obra pública o privada que tenga por objetivo minimizar el impacto ambiental desde el diseño, la construcción y eventual demolición a través de prácticas sostenibles que promuevan la armonía entre el entorno natural y el espacio construido.

El proyecto de ley asigna al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), la definición de los estándares y requisitos a evaluar en los procesos de construcción para las obras que deseen obtener un Certificado de Construcción Sostenible (CCS), para ello solicita opinión al Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, al Banco Hipotecario de la Vivienda, al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), a la Secretaría Técnica Nacional Ambiental y la Cámara Costarricense de Construcción (CCC). También corresponde al CFIA analizar y verificar el cumplimiento de los estándares y requisitos de obras para obtener el CCS.

Se propone aplicar incentivos tales como: a) agilización de trámites, b) priorización de obra pública, c) reducción del impuesto (menor porcentaje posible del establecido en el artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana). Además, autoriza a las Municipalidades a brindar los incentivos que definirán por Reglamento de desarrollo urbano del Plan Regulador o del INVU.

También, señala la iniciativa que las entidades financieras podrán promover la construcción sostenible mediante productos financieros preferenciales a proyectos que cuenten con el CCS, como condiciones favorables de tasas de interés, plazos, garantías u otros beneficios; y faculta al CFIA, al MOPT y al INVU para captar, gestionar y administrar recursos de donaciones, convenios y fondos de cooperación para el cumplimiento de las responsabilidades legales señaladas en la ley.

DFOE-SOS-0639

3

3 de octubre, 2025

Además, esas entidades están facultadas a acceder a financiamiento, según la Ley n.º 10051, para impulsar el desarrollo sostenible y uso de valores de oferta pública, así como a recursos que anualmente puedan designarse mediante ley de presupuesto general de la República. Se faculta a esas instituciones a realizar donaciones al CFIA para promover la construcción sostenible, y podrían utilizar recursos e infraestructura ya existente para los objetivos de la ley.

Se faculta al CFIA y entidades del sector vivienda a realizar campañas y programas promocionales de educación sobre la certificación de construcción sostenible; y los transitorios del proyecto de ley refieren a que las instituciones públicas deberán modificar y actualizar sus directrices y reglamentos en un plazo de 12 meses, permitiéndole realizar el diseño y ejecución de obra pública bajo estándares de construcción sostenible. Asimismo, señala que las Municipalidades deben ajustar sus reglamentos para establecer un trámite preferencial para licencias de construcción y habilitar el cobro menor de obra desde 0,01% hasta 1% de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana, e incluir incentivos urbanísticos en los reglamentos.

Al respecto, el Órgano Contralor considera relevante señalar que el sistema de certificaciones de construcciones sostenibles mediante ley podría otorgar mayor solidez a las iniciativas que se han promovido, según se mencionan en la exposición de motivos.

Se observa, en relación con el objetivo propuesto en el artículo 2 de impulsar mejores prácticas en la gestión de los residuos y recirculación de materiales, que se armonice la norma con lo que señala el artículo 83 del Código Municipal y lo regulado en la Ley para la Gestión Integral de Residuos Sólidos, en cuanto a la exigencia de que las municipalidades cuenten con un Plan de Gestión Integral de Residuos y se pueda consultar como insumo, el Índice de Gestión de Servicios Municipales.

Por su parte, en el tema de incentivos propuesto, se recomienda precisar algunas de las modalidades propuestas, así como la priorización de trámites de permisos de construcción para obras y proyectos con CCS; señalar qué tipo de beneficio preferencial se le va aplicar, es decir, si lo es respecto del plazo de resolución de los permisos constructivos, e indicar cuál sería ese plazo de atención preferencial.

Además, respecto a la reducción del impuesto de construcción, es recomendable fijar el monto o las variables y parámetros a considerar para esa disminución, y si lo es aplicada en forma uniforme o según criterios de costo de inversión de la obra u otras consideraciones conforme los objetivos propuestos en la iniciativa. En relación con el tema de priorización de obra pública y la facultad que otorga para incluir en las metodologías de intervenciones las obras que cuenten con el CCS, se sugiere poder precisar con mayor detalle en qué consiste tal prioridad de gestión a que refiere el inciso b) del artículo 8 del proyecto de ley.

DFOE-SOS-0639

4

3 de octubre, 2025

La Contraloría General considera atinente lo propuesto con el principio de sostenibilidad social y ambiental en materia de contratación pública que reseña la Ley n.º 9986 del 27 de mayo de 2021, aplicado a las acciones que se realicen en los procedimientos de contratación pública y que obedezcan a criterios que permitan la protección medioambiental, social y el desarrollo humano, así como a la compra pública estratégica, es decir aquellas que servirán a la consolidación de políticas públicas tendientes al desarrollo social equitativo nacional y local, y a la promoción económica de sectores vulnerables, a la protección ambiental y al fomento de la innovación, así como la incorporación de consideraciones ambientales, culturales, de calidad y de innovación en los pliegos de condiciones, atendiendo a las particularidades del objeto contractual y el mercado.

Así también, lo reseñado en el proyecto de ley es consistente con la compra pública innovadora en la adquisición de obras o servicios nuevos o significativamente mejorados en aspectos tales como sus procesos de producción, de construcción o nuevos métodos para su realización, que brinden una nueva solución que satisfaga de una mejor forma el interés público.

En relación con las fuentes de financiamiento, se hace notar con respecto a los recursos que se autoriza aplicar del Presupuesto General de la República, la importancia de valorar el impacto que podría generar en las funciones de las entidades a las que se autoriza presupuestar recursos que se destinará a promover y llevar a cabo los nuevos encargos del sistema de CCS, así como el uso de recursos e infraestructura, dadas las capacidades limitadas para el ejercicio de sus competencias.

Sobre el CFIA a cargo de analizar y verificar el cumplimiento de los estándares y requisitos de obras para obtener el CCS, se sugiere tomar en consideración las funciones dispuestas al Ente Costarricense de Acreditación (ECA) en la Ley n.º 10473, respecto a su función como único ente competente responsable para realizar los procedimientos de acreditación de organismos de inspección, organismos de certificación, organismos validadores verificadores y otros afines, conforme a la normativa internacional, de manera que de garantía del merecimiento de los incentivos descritos en el transitorio II.

En lo relativo al transitorio I, se recomienda considerar no sólo las etapas de diseño y ejecución (construcción) de la obra pública bajo estándares de construcción sostenible, sino también la etapa posterior denominada operación, de manera que las actividades de mantenimiento durante la vida útil de la infraestructura sean consideradas desde la fase de planificación y diseño del proyecto bajo el enfoque de construcción sostenible. Finalmente, en relación con la Reforma a la Ley de Planificación Urbana (artículo 20 del proyecto de ley), se sugiere consultar la iniciativa y lo contenido en la propuesta al IFAM y al sector municipal, sobre las posibilidades para su implementación.

DFOE-SOS-0639

5

3 de octubre, 2025

III. Conclusiones

La propuesta de ley es innovadora al regular un sistema de certificaciones de construcciones sostenibles, como estímulo a ese sector para la utilización de materiales sostenibles, reducción de energía y desechos, así como diseños armónicos con el entorno natural.

Al respecto, el Órgano Contralor sugiere precisar los beneficios preferenciales que se indica se van aplicar, así como fijar el monto de reducción al impuesto de construcción. En relación con las fuentes de financiamiento, es importante valorar el impacto que podría generar en las funciones de las entidades a las que se autoriza presupuestar recursos que se destinarán a promover y llevar a cabo los nuevos encargos del sistema de Certificado de Construcción Sostenible (CCS).

Asimismo, es relevante tomar en cuenta al Ente Costarricense de Acreditación (ECA) como ente competente y responsable en labores de certificación, verificación y afines. Con respecto al ciclo constructivo para el diseño y ejecución de obra pública bajo estándares de construcción sostenible, que se indica deberán realizar las instituciones para ajustar sus reglamentos, se recomienda considerar también la etapa posterior denominada operación. Además, se estima necesaria la consulta de la propuesta al IFAM y al sector municipal, en particular sobre las posibilidades de implementación del CCS.

Finalmente, la CGR reitera que las observaciones aquí emitidas tienen un carácter orientador y buscan asegurar el cumplimiento de los principios de legalidad y buena gestión pública.

De esta manera, queda atendida su solicitud.

Atentamente,

Lía Barrantes León
Gerente de Área

Juan Luis Camacho Segura
Fiscalizador

 **Firmado digitalmente**
Valide las firmas digitales

IGC/MMV/LBC/pmt

Ce: Despacho Contralor, CGR.
Gerencia División de Fiscalización Operativa y Evaluativa, CGR.
Expediente (G: 2025000841-28)

NI: 20554-2025