



INFORME ESPECIAL

OBRAS SIN PERMISO

PRIMER SEMESTRE 2021

Tabla de contenido.

1	Generalidades	6
2	Metodología - Proceso de inspección	6
3	Principales Hallazgos	7
4	Resultado de inspecciones	8
4.1	Información trámite CFIA vs cantidad de boletas de inspección.	8
4.2	Generalidades del análisis de la información reunida	9
4.3	Análisis nivel país	10
4.3.1	Obras sin licencia municipal	10
4.3.2	Etaapa constructiva de obras sin licencia municipal	10
4.3.3	Participación de empresas en obras	11
4.3.4	Participación de ingeniero eléctrico en obras	11
4.4	Desglose de los resultados por provincia	12
4.4.1	San José	12
4.4.1.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	13
4.4.1.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	14
4.4.1.3	Clasificación por tipo de obra	16
4.4.1.4	Etaapa constructiva de las obras sin licencia municipal	17
4.4.2	Alajuela	17
4.4.2.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	18
4.4.2.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	19
4.4.2.3	Clasificación por tipo de obra	21
4.4.2.4	Etaapa constructiva de las obras sin licencia municipal	21
4.4.3	Cartago	22
4.4.3.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	22
4.4.3.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	23
4.4.3.3	Clasificación por tipo de obra	24
4.4.3.4	Etaapa constructiva de las obras sin licencia municipal	24
4.4.4	Heredia	25
4.4.4.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	26
4.4.4.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	27

4.4.4.3	Clasificación por tipo de obra	28
4.4.4.4	Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal	28
4.4.5	Guanacaste	29
4.4.5.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	29
4.4.5.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	30
4.4.5.3	Clasificación por tipo de obra	31
4.4.5.4	Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal	32
4.4.6	Puntarenas	32
4.4.6.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	33
4.4.6.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	34
4.4.6.3	Clasificación por tipo de obra	35
4.4.6.4	Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal	35
4.4.7	Limón	36
4.4.7.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	36
4.4.7.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	37
4.4.7.3	Clasificación por tipo de obra	38
4.4.7.4	Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal	38
4.4.8	Resumen de estimación de ingresos dejados de percibir por municipalidades	39
5	Anexos	42
5.1	Ejemplos de proyectos sin licencia municipal en San José	42
5.2	Ejemplos de proyectos sin licencia municipal en Alajuela	43
5.3	Ejemplos de proyectos sin licencia municipal en Cartago	44
5.4	Ejemplos de proyectos sin licencia municipal en Heredia	45
5.5	Ejemplos de proyectos sin licencia municipal en Guanacaste	46
5.6	Ejemplos de proyectos sin licencia municipal en Puntarenas	47
5.7	Ejemplos de proyectos sin licencia municipal en Limón	48
6	Recomendaciones	49

Índice de tablas

Tabla 1. Detalle de inspecciones realizadas por Departamento.	8
Tabla 2. Total de inspecciones en San José.	14
Tabla 3. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).	15
Tabla 4. Total de inspecciones en Alajuela.	18
Tabla 5. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).	20
Tabla 6. Total de inspecciones en Cartago.	23
Tabla 7. Monto estimado del dinero no recaudado (1% del valor).	24
Tabla 8. Total de inspecciones en Heredia.	26
Tabla 9. Monto estimado del dinero no recaudado (1% del valor).	27
Tabla 10. Total de inspecciones en Guanacaste.	30
Tabla 11. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).	31
Tabla 12. Total de inspecciones en Puntarenas.	33
Tabla 13. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).	34
Tabla 14. Total de inspecciones en Limón.	37
Tabla 15. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).	37
Tabla 16. Resumen de monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor) en todos los cantones visitados.	39

Índice de Gráficos

Gráfico 1. Diagrama de la metodología utilizada en el proceso de inspección.	7
Gráfico 2. Distribución porcentual de las inspecciones de rutinas realizadas.	8
Gráfico 3. Comparación de total de proyectos tramitados y m² ante CFIA por provincia	9
Gráfico 4. Estado de licencia municipal de construcción en obra.	10
Gráfico 5. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal.	11
Gráfico 6. Participación de empresas en obras.	11
Gráfico 7. Participación de ingeniero eléctrico en obras.	12
Gráfico 8. Condiciones encontradas en inspecciones de San José. Proyectos visitados 526.	12
Gráfico 9a. Inspecciones cantones de San José y condición de licencia municipal constructiva.	13
Gráfico 9b. Inspecciones cantones de San José y condición de licencia municipal constructiva.	13
Gráfico 10 a. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de San José.	15
Gráfico 10 b. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de San José.	15
Gráfico 11. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en San José.	16
Gráfico 12. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en San José.	17
Gráfico 13. Condiciones encontradas en inspecciones de Alajuela. Proyectos visitados 557.	17
Gráfico 14a. Inspecciones de Alajuela y condición de licencia municipal constructiva.	18
Gráfico 14b. Inspecciones de Alajuela y condición de licencia municipal constructiva.	18
Gráfico 15a. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Alajuela.	19
Gráfico 15 b. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Alajuela.	20
Gráfico 16. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Alajuela.	21
Gráfico 17. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Alajuela.	21
Gráfico 18. Condiciones encontradas en inspecciones de Cartago. Proyectos visitados 278.	22
Gráfico 19. Inspecciones de Cartago y condición de licencia municipal constructiva.	22
Gráfico 20. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Cartago.	23
Gráfico 21. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Cartago.	24
Gráfico 22. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Cartago.	25
Gráfico 23. Condiciones encontradas en inspecciones de Heredia. Proyectos visitados 350.	25

Gráfico 24. Inspecciones de Heredia y condición de licencia municipal constructiva.	26
Gráfico 25 Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Heredia.	27
Gráfico 26. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Heredia.	28
Gráfico 27. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Heredia.	28
Gráfico 28. Condiciones encontradas en inspecciones de Guanacaste. Proyectos visitados 380.	29
Gráfico 29. Inspecciones de Guanacaste y condición de licencia municipal constructiva.	29
Gráfico 30. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Guanacaste.	30
Gráfico 31. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Guanacaste.	31
Gráfico 32. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Guanacaste.	32
Gráfico 33. Condiciones encontradas en inspecciones de Puntarenas. Proyectos visitados 435.	32
Gráfico 34. Inspecciones de Puntarenas y condición de licencia municipal constructiva.	33
Gráfico 35. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Puntarenas.	34
Gráfico 36. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Puntarenas.	35
Gráfico 37. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Puntarenas.	35
Gráfico 38. Condiciones encontradas en inspecciones de Limón. Proyectos visitados 108.	36
Gráfico 39. Inspecciones de Limón y condición de licencia municipal constructiva.	36
Gráfico 40. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Limón.	37
Gráfico 41. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Limón.	38
Gráfico 42. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Limón.	38

1 Generalidades

El informe especial de obras sin licencia municipal “Inspecciones del Primer Semestre del 2021” contempla el trabajo realizado durante seis meses del 2021 (enero a junio), por parte de las siguientes unidades administrativas del CFIA:

- a) Departamento de Gestión de Proyectos
- b) Departamento de Oficinas Regionales

La inspección de rutina consiste en una observación física que se realiza con el objetivo de verificar que las obras de construcción en ejecución cumplan con la normativa vigente establecida.

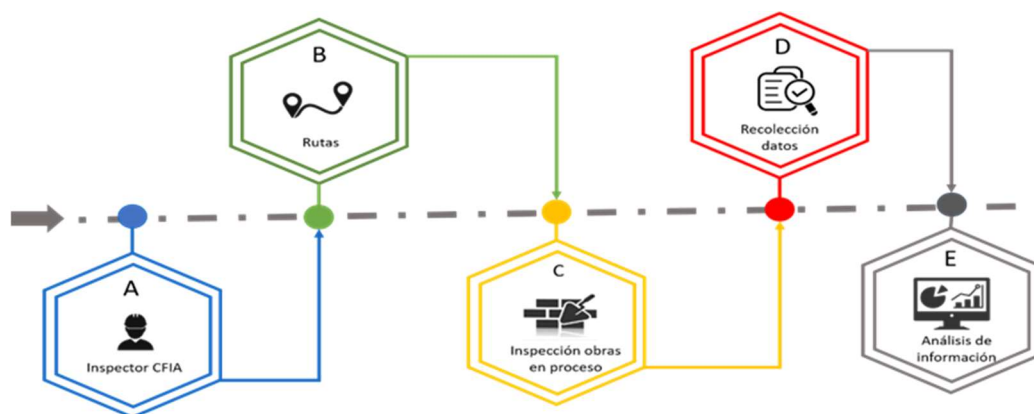
El informe que se presenta no corresponde a un proceso pericial, sino que detalla la recopilación de datos efectuada para los 82 cantones del país.

Este documento se publica con la finalidad de retroalimentar a las municipalidades y otras partes interesadas, con información importante para la toma de decisiones sobre el control del crecimiento y desarrollo ordenado de las ciudades.

2 METODOLOGÍA - PROCESO DE INSPECCIÓN

- A. Se asignan zonas de inspección a inspectores profesionales del CFIA en las áreas de ingeniería o arquitectura para su respectiva programación de rutas.
- B. Se recorre la ruta establecida, haciendo un barrido en busca de obras en proceso de construcción.
- C. Una vez detectada una obra en proceso, la persona se presenta y solicita autorización para ingresar al proyecto.
- D. Se solicita información y se verifica que la obra cumpla con todos los requisitos de ley. Se realiza un recorrido completo por el sitio para corroborar que lo que se indica en planos sea efectivamente lo que se construye.
- E. Al terminar la gira, los inspectores cotejan la información obtenida con los registros de los sistemas del CFIA, con el fin de corroborar que todos los datos coincidan con la obra inspeccionada. Los hallazgos encontrados en los proyectos inspeccionados, relacionados a incumplimientos en la normativa y otras regulaciones reglamentadas por el CFIA, son comunicados a los Gobiernos Locales mediante informes de inspección. Este proceso descrito, se ilustra en el Gráfico 1.

Gráfico 1. Diagrama de la metodología utilizada en el proceso de inspección.



Fuente: CFIA 2021

3 PRINCIPALES HALLAZGOS

- La base de datos del CFIA registra, un total de 17 464 proyectos, para el primer semestre de 2021, 29% más que en el primer semestre del 2020 (13 538 proyectos), y un 24% más que el segundo semestre del 2020 (14 080 proyectos).
- El CFIA realizó inspecciones de rutina en el 100% de los cantones del país. El estudio contempla un total de 2 634 proyectos inspeccionados durante el primer semestre del 2021, y corresponde a 54% más que en el segundo semestre del 2020, debido al establecimiento de los protocolos de salud para el sector construcción, emitido por el Ministerio de Salud referentes a la prevención del contagio del COVID19.
- En los cantones visitados se construyen un total de 73 332 m² sin evidencia de la licencia municipal en sitio. Lo que corresponde al 22% de las obras inspeccionadas (576 obras).
- El cantón de San Carlos registra la mayor cantidad de m² sin licencia de construcción con 5 947 m².
- La provincia que presenta el mayor porcentaje de obras con licencia municipal de construcción es Cartago con un 95%, seguido de la provincia Heredia con un 86%.
- Las provincias de Puntarenas y Limón cuentan con el mayor porcentaje de obras sin licencia municipal de construcción ambas con un 31% y 30% respectivamente.
- El 51% de las obras sin licencia municipal de construcción se encontraban en actividades de estructura principal, un 37% trabajaban en acabados y el restante 12% en actividades varias.
- De 2 634 inspecciones de rutina realizadas el tipo de obra predominante es la habitacional con un 84% (2 218) y un porcentaje de cumplimiento con la licencia municipal de construcción del 80% (1 777).

- Las bitácoras para el control de obras que cumplían con la periodicidad de las anotaciones al momento de la inspección representan un 42% de 2 634 obras inspeccionadas.

4 RESULTADO DE INSPECCIONES

Durante el primer semestre del 2021, periodo del presente informe, se inspeccionaron un total de 2 634 proyectos. La información se resume en la Tabla 1 y el Gráfico 2:

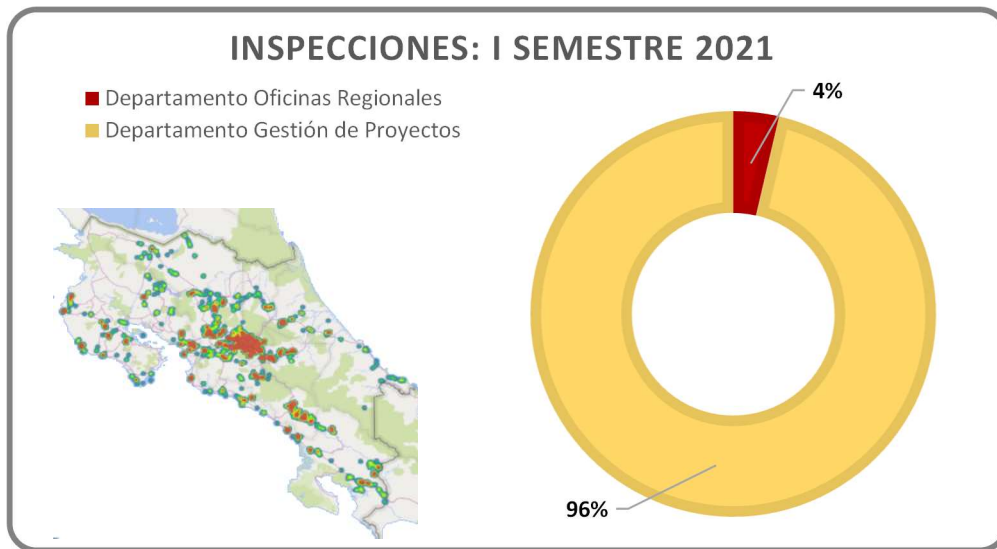
Tabla 1. Detalle de inspecciones realizadas por Departamento.

Responsable	Cantidad	Porcentaje
Departamento de Sedes Regionales (*)	96	4%
Departamento de Gestión de Proyectos	2 538	96%

(*) Ubicadas en San Carlos, Pérez Zeledón, Guanacaste, Guápiles, Alajuela y San Ramón.

Fuente: CFIA 2021

Gráfico 2. Distribución porcentual de las inspecciones de rutinas realizadas.



Fuente: CFIA 2021

4.1 INFORMACIÓN TRÁMITE CFIA VS CANTIDAD DE BOLETAS DE INSPECCIÓN.

Es importante mencionar que el país se mantiene bajo el impacto de la pandemia por el COVID-19, lo que genera un constante cambio de medidas restrictivas desde el año 2020. Sin embargo, la crisis no ha detenido la actividad de la construcción, y se ha mantenido

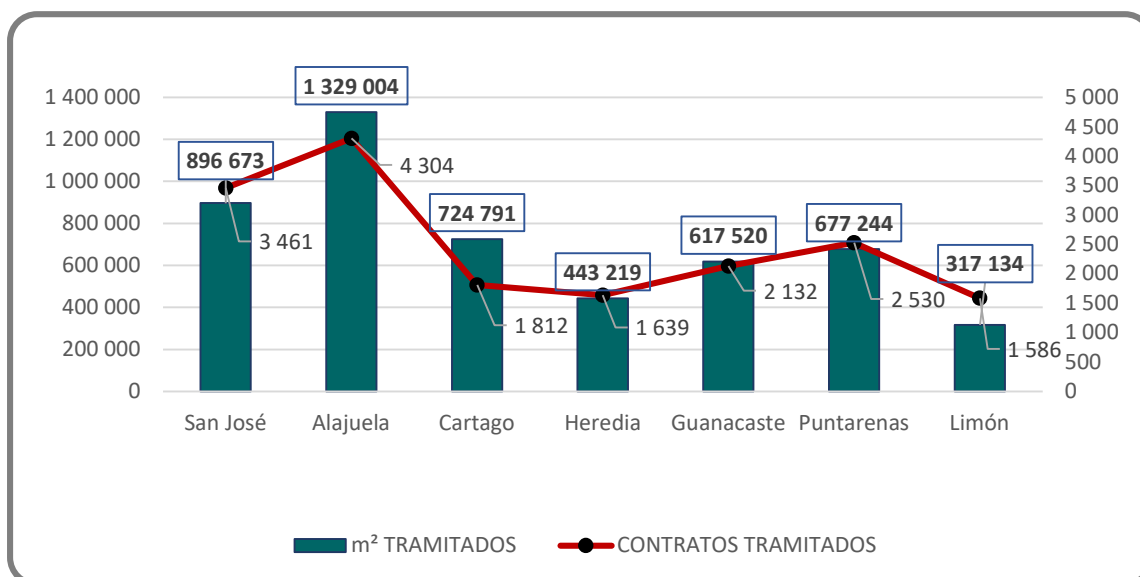
activa por el establecimiento de protocolos sanitarios, directrices y medidas preventivas emitidas por el Gobierno Central, el Ministerio de Salud y el CFIA.

En la base de datos del CFIA de enero a junio del 2021, se registró un total de 17 464 proyectos. Esta cantidad de proyectos corresponde a un 29% más que el primer semestre del 2020 (13 538 proyectos), y 24% más que el segundo semestre del 2020 (14 080 proyectos).

El dato anterior contempla, únicamente, proyectos constructivos que cuentan con profesional responsable y tasación cancelada, y se excluyen: obras temporales, registros sin planos, transformaciones a condominio, levantamientos, modificaciones de urbanizaciones y obras eléctricas.

La distribución por provincia se presenta en el Gráfico 3.

Gráfico 3. Comparación de total de proyectos tramitados y m² ante CFIA por provincia



Fuente: CFIA 2021

4.2 GENERALIDADES DEL ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN REUNIDA

1. Los datos que se presentan a continuación se refieren, únicamente, a los resultados obtenidos en las inspecciones de rutina, con información que se encontró al momento de las visitas realizadas por funcionarios del CFIA.
2. Las obras sin licencia municipal constructiva encontradas fueron comunicadas a los respectivos gobiernos locales mediante informes específicos.
3. Con el fin de aproximar el monto, en colones, de los metros cuadrados correspondientes a las obras visitadas que no tenían licencia municipal de construcción (1% del valor), se

realiza una estimación del valor por metro cuadrado de ₡ 320 000.00 (trescientos veinte mil colones 00/100) tomado del Tipo VC04 del "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda", publicado en La Gaceta el 30 de Julio del 2020.

4.3 ANÁLISIS NIVEL PAÍS

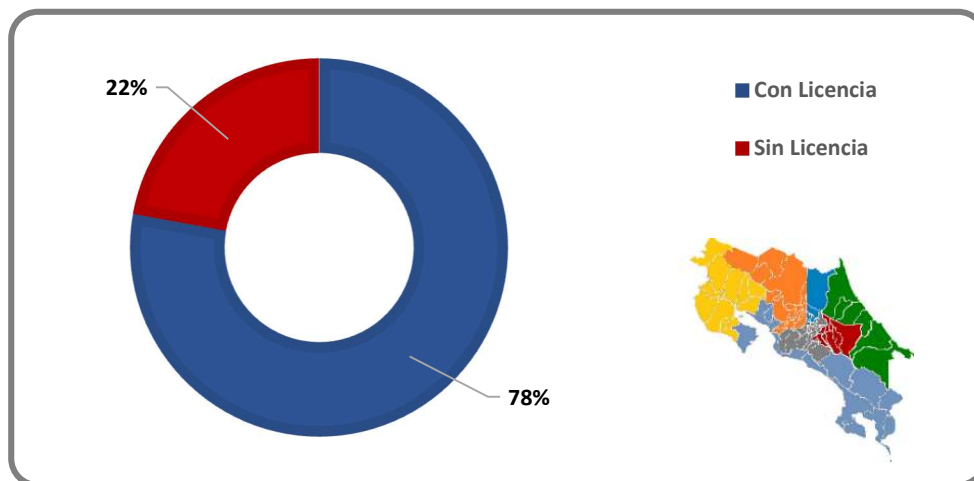
4.3.1 Obras sin licencia municipal

Durante el primer semestre del 2021 el CFIA realizó un total de 2 634 inspecciones de rutina en el país, para una cobertura del 100% de los cantones.

Este periodo muestra un aumento en la cantidad de inspecciones respecto al segundo semestre del 2020 (54% más).

Luego de verificar los datos registrados, el 22% no cuenta con la licencia municipal de construcción en sitio (576 obras), Gráfico 4.

Gráfico 4. Estado de licencia municipal de construcción en obra.

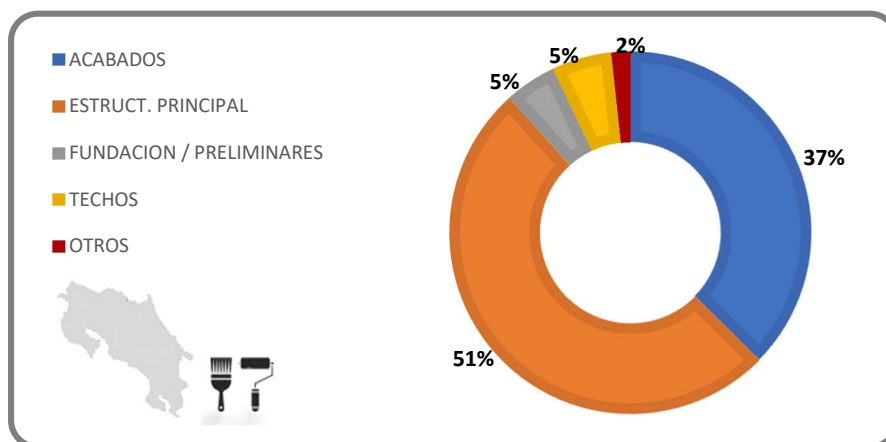


Fuente: CFIA 2021

4.3.2 Etapa constructiva de obras sin licencia municipal

De las 576 obras que no cuentan con la licencia municipal de construcción en sitio, 294 se encuentran en etapa de estructura principal (51%), y 215 en ejecución de acabados (37%), Gráfico 5.

Gráfico 5. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal.

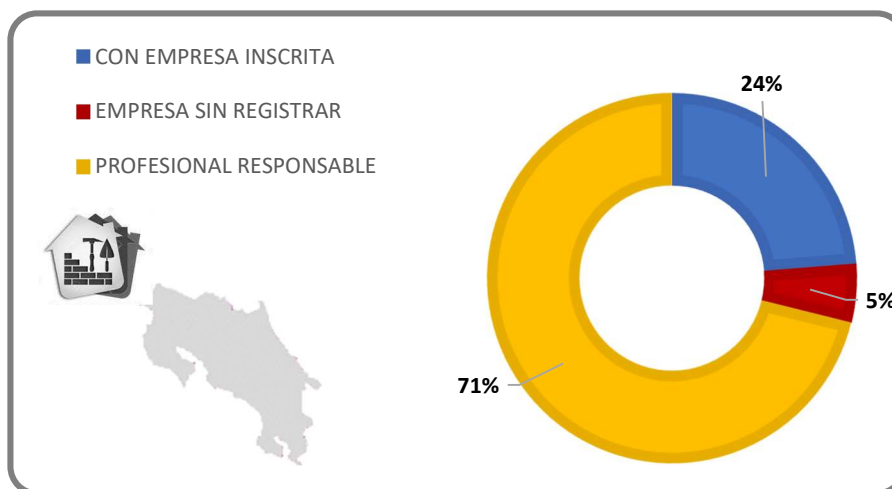


Fuente: CFIA 2021

4.3.3 Participación de empresas en obras

De las 2 058 obras visitadas en las que se encontró la licencia municipal en el sitio, el 24% registran como responsables del proyecto a empresas inscritas ante el CFIA, el 71% se registra la responsabilidad con el profesional y en un 5% son construcciones que al momento de la visita se observa publicidad de una constructora la cual no figura en el contrato, Gráfico 6.

Gráfico 6. Participación de empresas en obras.



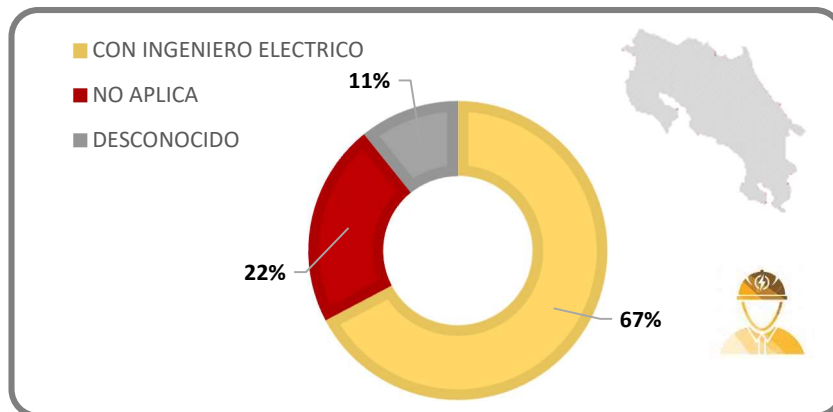
Fuente: CFIA 2021

4.3.4 Participación de ingeniero eléctrico en obras

El 67% de las obras visitadas, con licencia municipal en la obra, cuenta con profesional responsable de la parte eléctrica. El 22% indicado como “no aplica”, corresponde a obras que por su carga o área no requieren del registro de profesional eléctrico. El 11% indicado

como “desconocido” son proyectos que no se encontró información al momento de la inspección. Gráfico 7.

Gráfico 7. Participación de ingeniero eléctrico en obras.



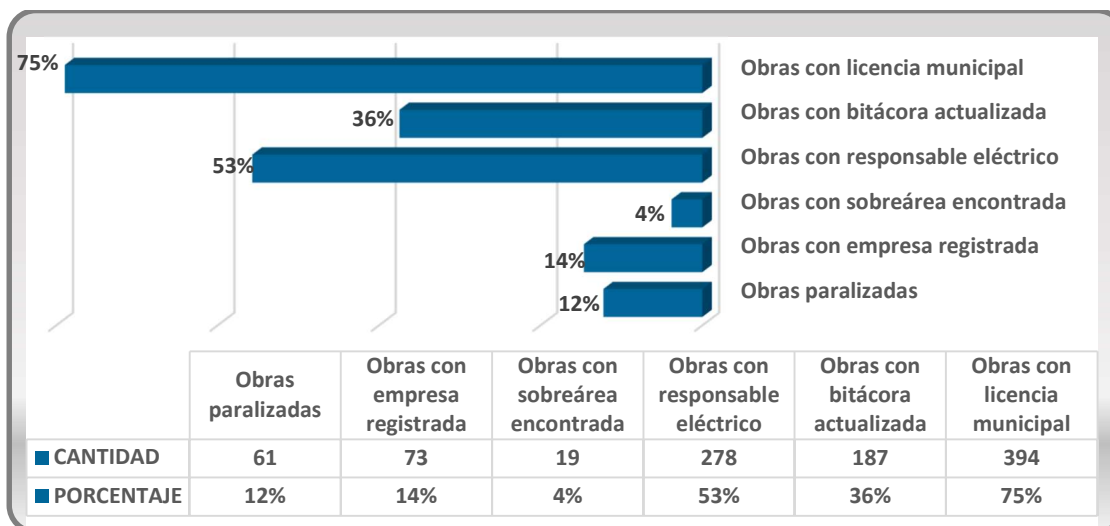
Fuente: CFIA 2021

4.4 DESGLOSE DE LOS RESULTADOS POR PROVINCIA

4.4.1 San José

El área de cobertura de esta provincia incluye 20 cantones que fueron visitados durante el primer semestre del 2021. La información recabada durante las inspecciones se muestra en el Gráfico 8.

Gráfico 8. Condiciones encontradas en inspecciones de San José. Proyectos visitados 526.

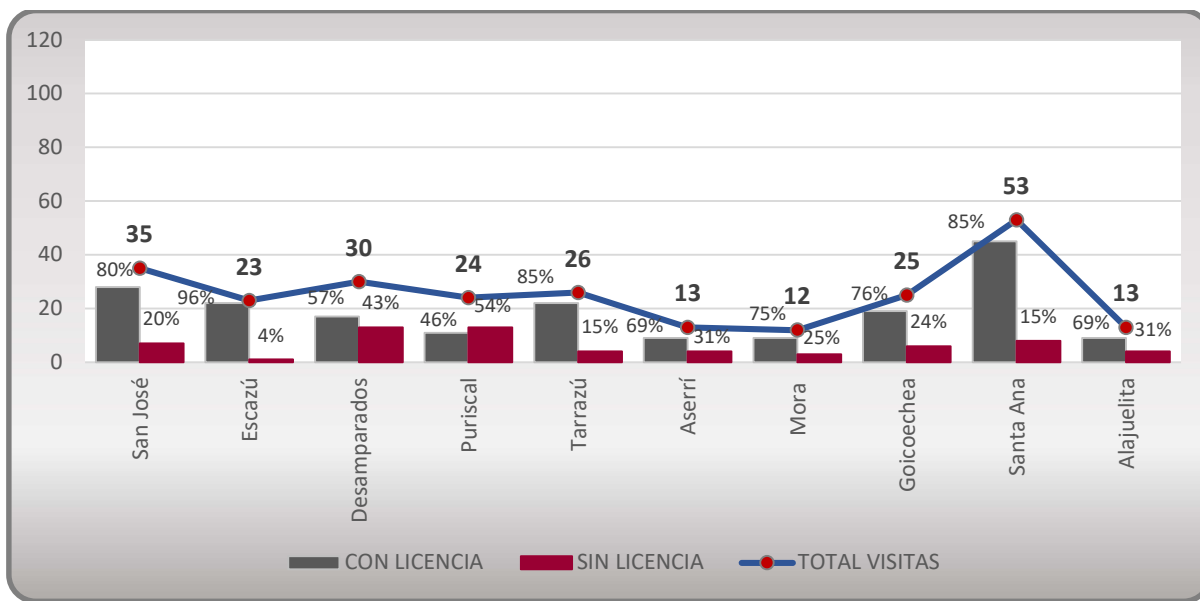


Fuente: CFIA 2021

4.4.1.1 Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal

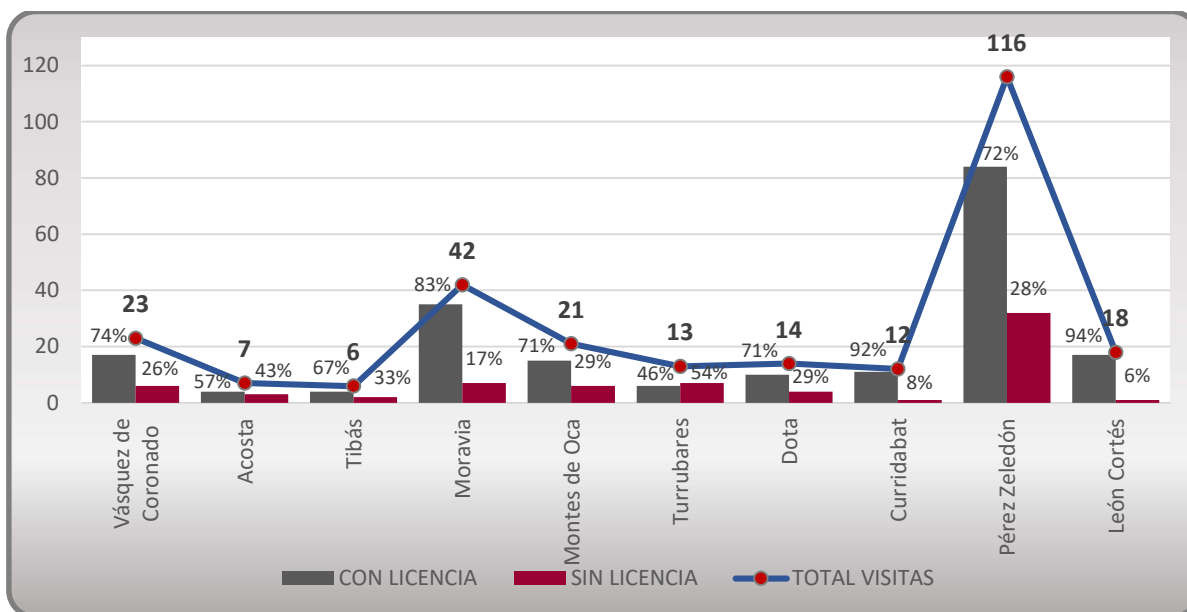
En el Gráfico 9, se muestra la cantidad de visitas de cada cantón de San José y la condición de la licencia municipal al momento de la visita, detallando los porcentajes de cumplimiento en la Tabla 2.

Gráfico 9a. Inspecciones cantones de San José y condición de licencia municipal constructiva.




Fuente: CFIA 2021

Gráfico 9b. Inspecciones cantones de San José y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2021

Tabla 2. Total de inspecciones en San José.

San José					
Periodo: I Semestre 2021					
Cantones	Visitas 	Condición licencia municipal			
		Con licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>		Sin licencia municipal <input type="checkbox"/>	
San José	35	28	80%	7	20%
Escazú	23	22	96%	1	4%
Desamparados	30	17	57%	13	43%
Puriscal	24	11	46%	13	54%
Tarrazú	26	22	85%	4	15%
Aserrí	13	9	69%	4	31%
Mora	12	9	75%	3	25%
Goicoechea	25	19	76%	6	24%
Santa Ana	53	45	85%	8	15%
Alajuelita	13	9	69%	4	31%
Vásquez de Coronado	23	17	74%	6	26%
Acosta	7	4	57%	3	43%
Tibás	6	4	67%	2	33%
Moravia	42	35	83%	7	17%
Montes de Oca	21	15	71%	6	29%
Turubares	13	6	46%	7	54%
Dota	14	10	71%	4	29%
Curridabat	12	11	92%	1	8%
Pérez Zeledón	116	84	72%	32	28%
León Cortés	18	17	94%	1	6%
TOTAL	526	394	75%	132	25%

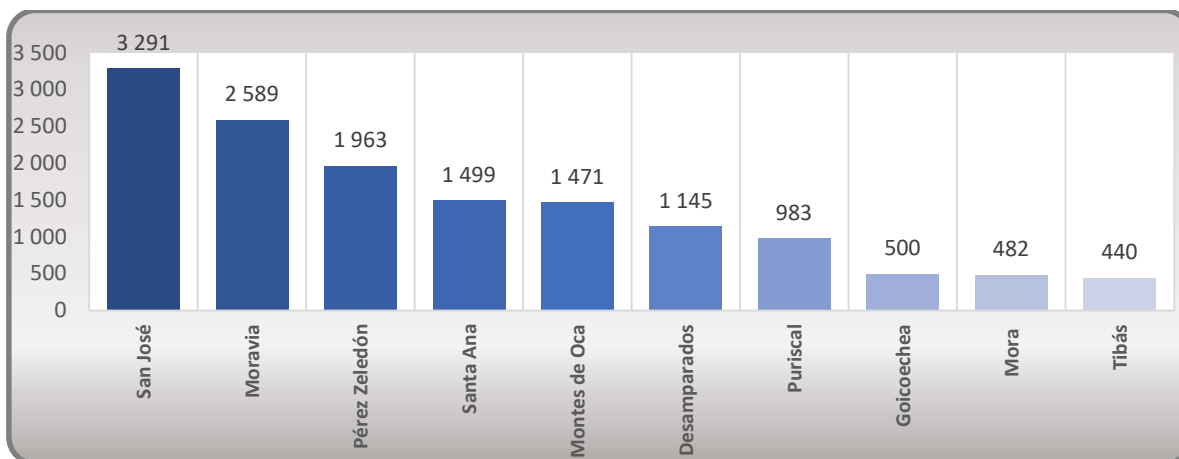
Fuente: CFIA 2021

4.4.1.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

Para la provincia de San José, con base en los datos obtenidos, hay un total de 16 767 m² sin licencia municipal, la mayoría corresponde al tipo de obra habitacional (10 947 m²). Los cantones que presentan la mayor cantidad de metros cuadrados sin licencia municipal constructiva son: San José, Moravia y Pérez Zeledón.

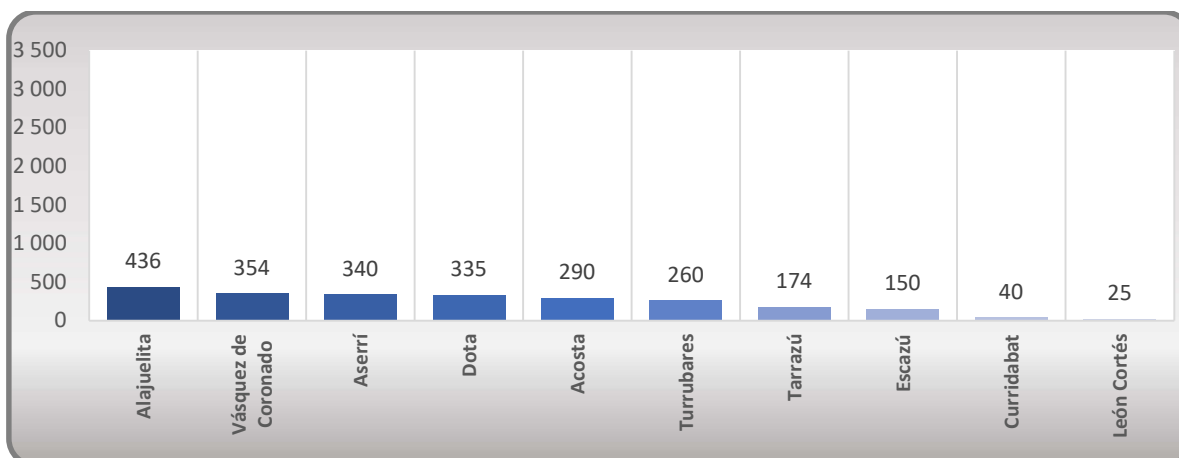
El Gráfico 10 a y Gráfico 10 b, muestran los cantones con los metros cuadrados sin licencia municipal y la Tabla 3 el monto estimado de dinero no recaudado por el no pago de la licencia municipal estimado en 1% del valor de la obra.

Gráfico 10 a. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de San José.



Fuente: CFIA 2021

Gráfico 10 b. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de San José.



Fuente: CFIA 2021

Tabla 3. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).

Municipalidad	m² sin licencia municipal	Valor estimado de obras sin licencia municipal	Valor estimado dejado de cobrar por municipalidades (1%)
San José	3 291	₡1 053 120 000.00	₡10 531 200.00
Moravia	2 589	₡828 480 000.00	₡8 284 800.00
Pérez Zeledón	1 963	₡628 160 000.00	₡6 281 600.00
Santa Ana	1 499	₡479 680 000.00	₡4 796 800.00
Montes de Oca	1 471	₡470 720 000.00	₡4 707 200.00

Municipalidad	m ² sin licencia municipal	Valor estimado de obras sin licencia municipal	Valor estimado dejado de cobrar por municipalidades (1%)
Desamparados	1 145	¢366 400 000.00	¢3 664 000.00
Puriscal	983	¢314 560 000.00	¢3 145 600.00
Goicoechea	500	¢160 000 000.00	¢1 600 000.00
Mora	482	¢154 240 000.00	¢1 542 400.00
Tibás	440	¢140 800 000.00	¢1 408 000.00
Alajuelita	436	¢139 520 000.00	¢1 395 200.00
Vásquez de Coronado	354	¢113 280 000.00	¢1 132 800.00
Aserrí	340	¢108 800 000.00	¢1 088 000.00
Dota	335	¢107 200 000.00	¢1 072 000.00
Acosta	290	¢92 800 000.00	¢928 000.00
Turrubares	260	¢83 200 000.00	¢832 000.00
Tarrazú	174	¢55 680 000.00	¢556 800.00
Escazú	150	¢48 000 000.00	¢480 000.00
Curridabat	40	¢12 800 000.00	¢128 000.00
León Cortés	25	¢8 000 000.00	¢80 000.00
TOTAL	16 767		¢43 123 200.00

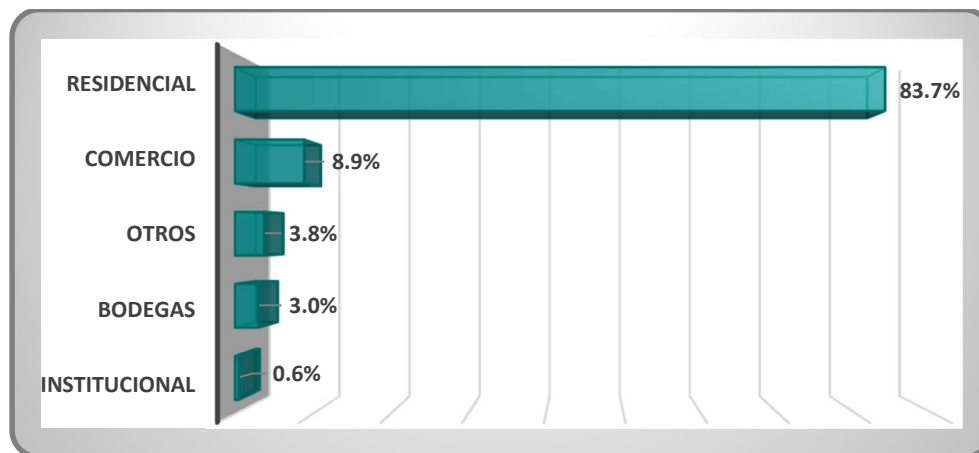
¢320.000 es el valor estimado por m², tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva" Tipo VC03. Publicado en La Gaceta el 30 julio del 2020

Fuente: CFIA 2021

4.4.1.3 Clasificación por tipo de obra

En el Gráfico 11 se agrupan los proyectos según tipo de obra, predominando en esta provincia obras residenciales (Residencias-Condóminos-Apartamentos), seguido por comercio (Locales Comerciales-Oficinas-Hoteles-Cabinas).

Gráfico 11. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en San José.

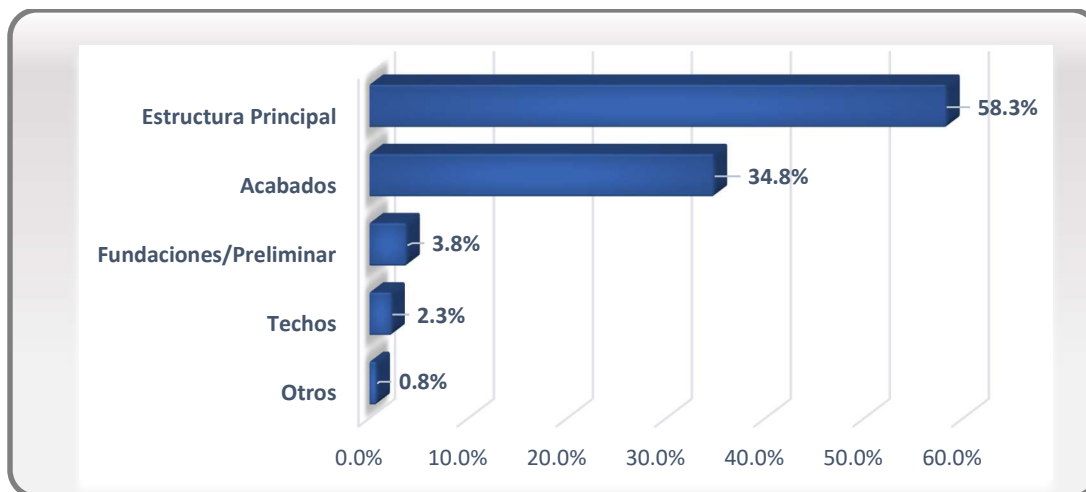


Fuente: CFIA 2021

4.4.1.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

De las 526 inspecciones realizadas, 132 proyectos no tenían licencia municipal de construcción, de los cuales el 58.3 % (77), se encontraba en la etapa de estructura principal. La información se detalla en el Gráfico 12.

Gráfico 12. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en San José.

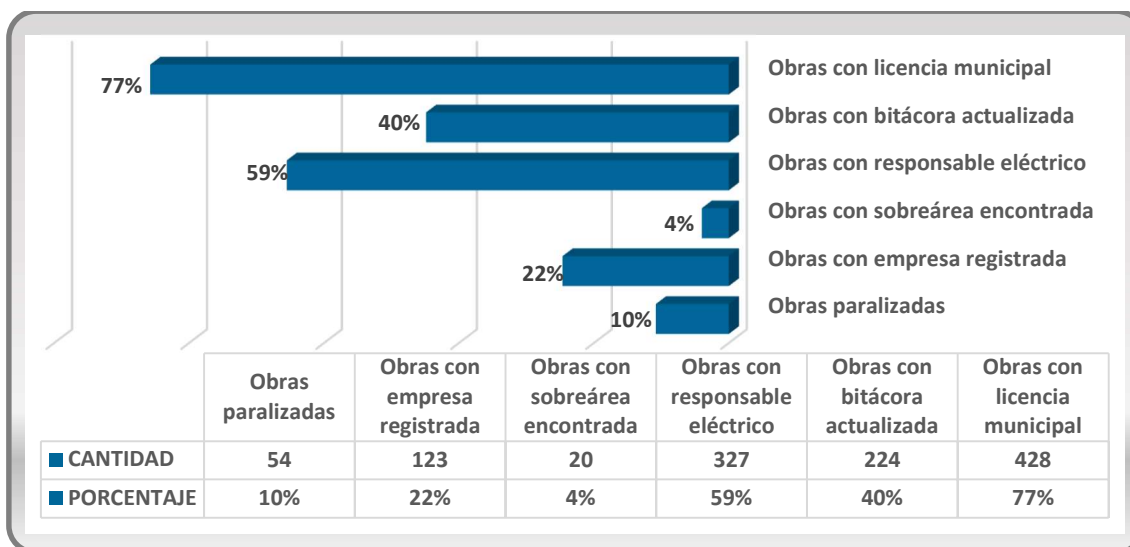


Fuente: CFIA 2021

4.4.2 Alajuela

Las visitas realizadas en la provincia de Alajuela suman 557, cubriendo los 16 cantones de esta provincia. Los datos resultantes se muestran en el Gráfico 13.

Gráfico 13. Condiciones encontradas en inspecciones de Alajuela. Proyectos visitados 557.

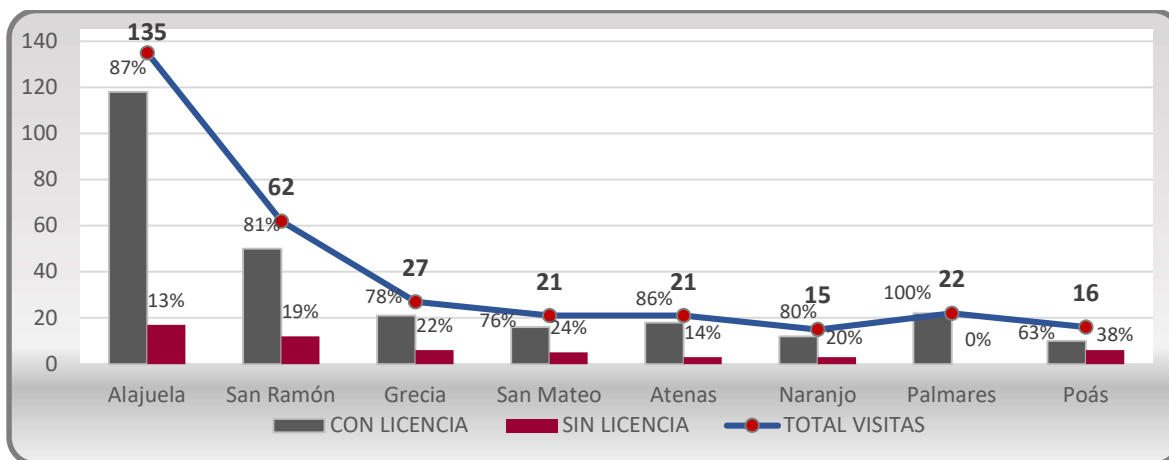


Fuente: CFIA 2021

4.4.2.1 Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal

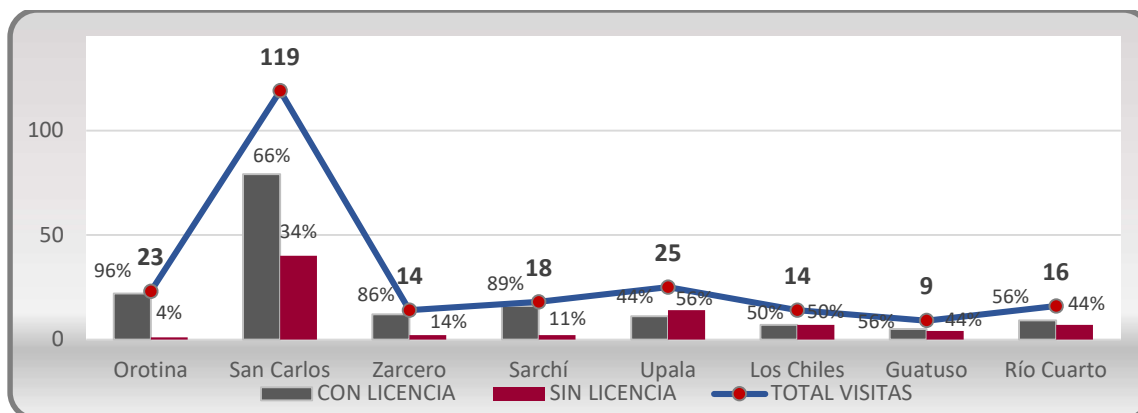
En el Gráfico 14a y 14b, se muestra la cantidad de visitas de cada cantón de Alajuela y la condición de la licencia municipal constructiva al momento de la visita, detallando los porcentajes de cumplimiento en la Tabla 4.

Gráfico 14a. Inspecciones de Alajuela y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2021


Gráfico 14b. Inspecciones de Alajuela y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2021

Tabla 4. Total de inspecciones en Alajuela.

Alajuela					
Periodo:	Visitas	Condición licencia municipal			
I Semestre 2021		Con licencia municipal		Sin licencia municipal	
Cantones		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alajuela	135	118	87%	17	13%

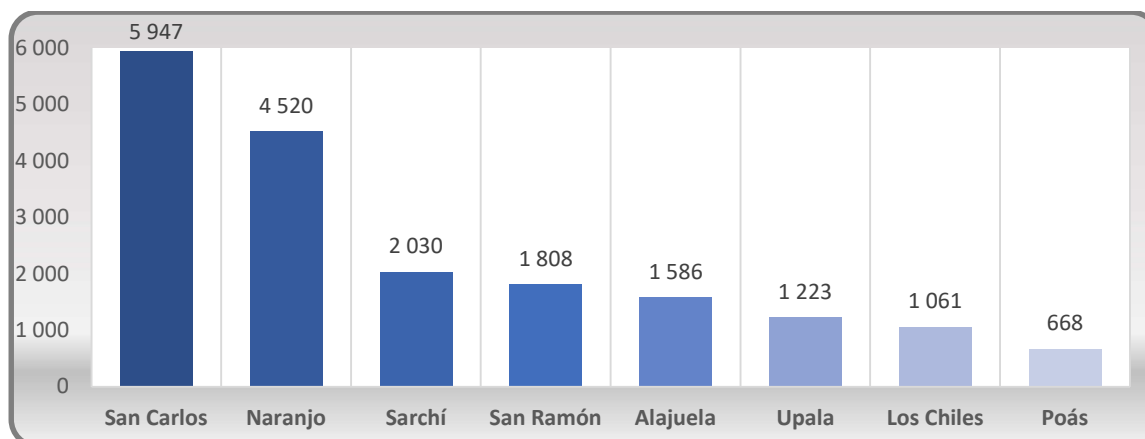
Alajuela					
Periodo: I Semestre 2021					
Cantones	Visitas 	Condición licencia municipal			
		Con licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>		Sin licencia municipal <input type="checkbox"/>	
San Ramón	62	50	81%	12	19%
Grecia	27	21	78%	6	22%
San Mateo	21	16	76%	5	24%
Atenas	21	18	86%	3	14%
Naranjo	15	12	80%	3	20%
Palmares	22	22	100%	0	0%
Poás	16	10	63%	6	38%
Orotina	23	22	96%	1	4%
San Carlos	119	79	66%	40	34%
Zarcelo	14	12	86%	2	14%
Sarchí	18	16	89%	2	11%
Upala	25	11	44%	14	56%
Los Chiles	14	7	50%	7	50%
Guatuso	9	5	56%	4	44%
Río Cuarto	16	9	56%	7	44%
TOTAL	557	428	77%	129	23%

Fuente: CFIA 2021

4.4.2.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

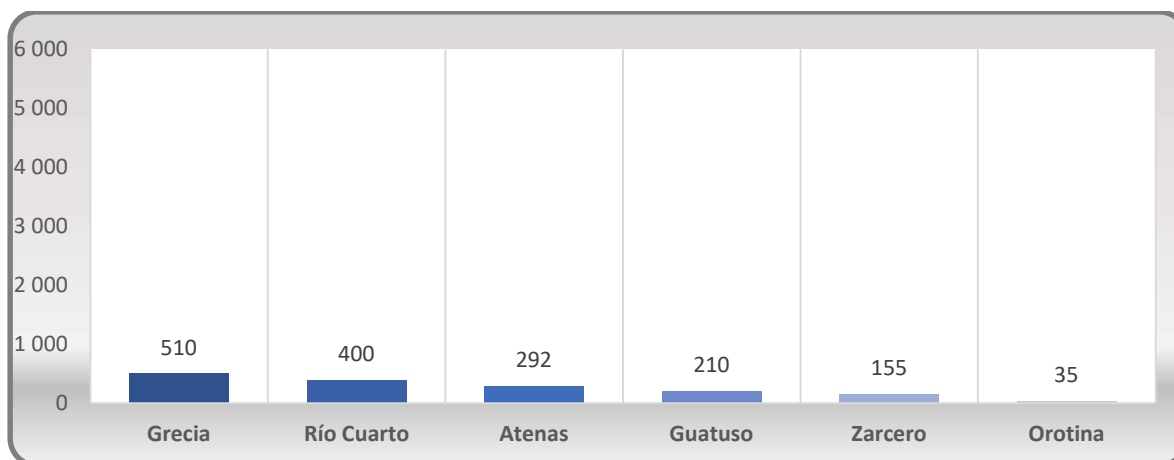
Los datos muestran que 20 757 m² se construyen sin licencia municipal de construcción (129 obras), Gráficos 15a y 15b, donde un 47.3% de estas obras se encuentran en etapa de estructura principal, como se muestra en el Gráfico 17.

Gráfico 15a. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Alajuela.



Fuente: CFIA 2021

Gráfico 15 b. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Alajuela.



Fuente: CFIA 2021

El cantón de San Carlos es el que presenta el mayor número de metros cuadrados sin la debida licencia de construcción, seguido por el cantón de Naranjo, Tabla 5.

Tabla 5. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).

Municipalidad	m ² sin licencia municipal	Valor estimado de obras sin licencia municipal	Valor estimado dejado de cobrar por municipalidades (1%)
San Carlos	5 947	₡1 903 040 000.00	₡19 030 400.00
Naranjo	4 520	₡1 446 400 000.00	₡14 464 000.00
Sarchí	2 030	₡649 600 000.00	₡6 496 000.00
San Ramón	1 808	₡578 560 000.00	₡5 785 600.00
Alajuela	1 586	₡507 520 000.00	₡5 075 200.00
Upala	1 223	₡391 360 000.00	₡3 913 600.00
Los Chiles	1 061	₡339 520 000.00	₡3 395 200.00
Poás	668	₡213 760 000.00	₡2 137 600.00
Grecia	510	₡163 200 000.00	₡1 632 000.00
Río Cuarto	400	₡128 000 000.00	₡1 280 000.00
San Mateo	312	₡99 840 000.00	₡998 400.00
Atenas	292	₡93 440 000.00	₡934 400.00
Guatuso	210	₡67 200 000.00	₡672 000.00
Zarcero	155	₡49 600 000.00	₡496 000.00
Orotina	35	₡11 200 000.00	₡112 000.00
TOTAL	20 757		₡66 422 400.00

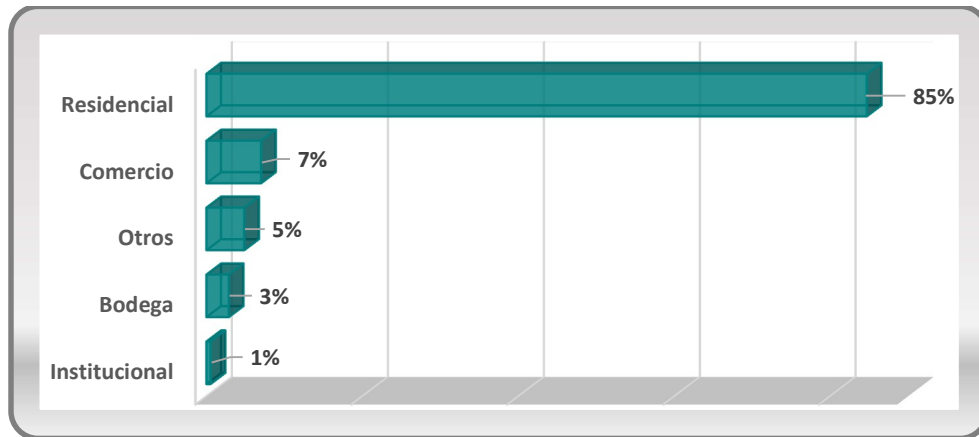
₡320.000 es el valor estimado por m², tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva" Tipo VC03. Publicado en La Gaceta el 30 julio del 2020

Fuente: CFIA 2021

4.4.2.3 Clasificación por tipo de obra

Los proyectos visitados en esta zona corresponden a cinco tipos de obra. Predomina la obra habitacional, con un 85% del total de visitas realizadas, Gráfico 16.

Gráfico 16. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Alajuela.

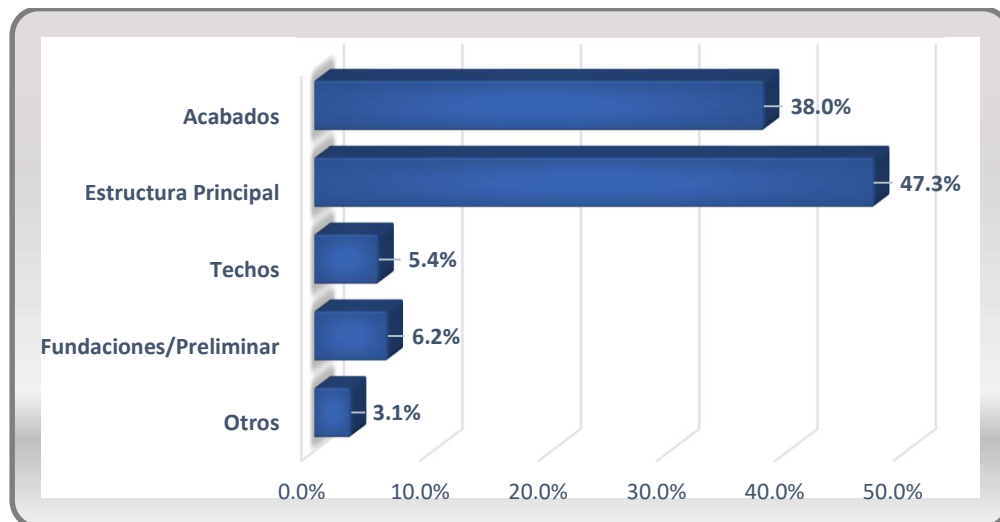


Fuente: CFIA 2021

4.4.2.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

De las 129 obras sin licencia municipal de construcción encontradas, 47.3% se encontraban en etapa de estructura principal y 38% en acabados, según se detalla en el Gráfico 17.

Gráfico 17. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Alajuela.

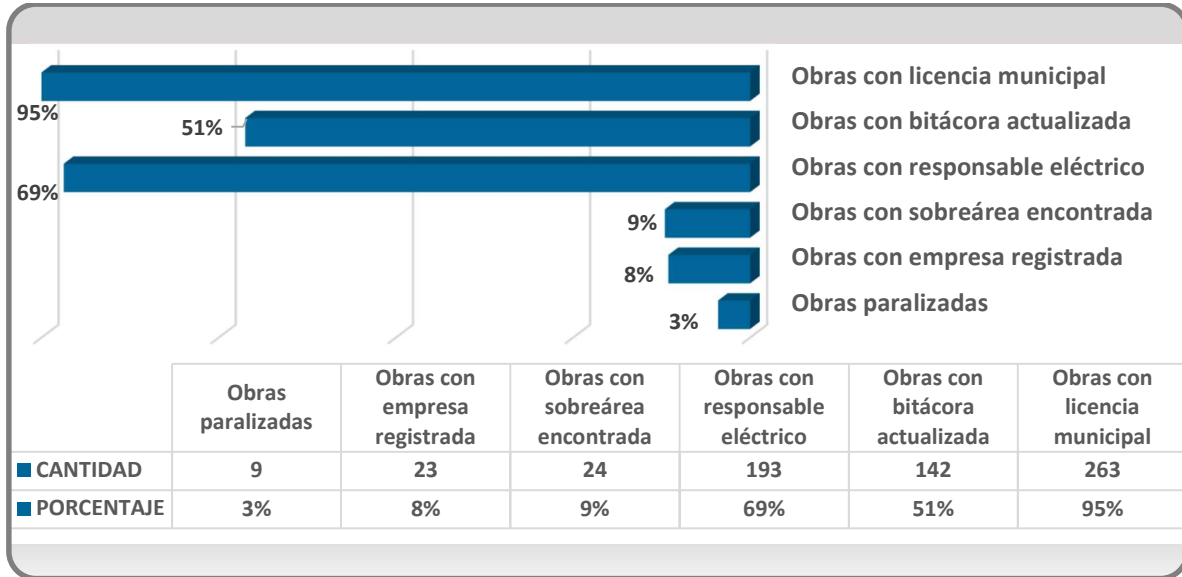


Fuente: CFIA 2021

4.4.3 Cartago

Se realizaron 278 inspecciones en la provincia de Cartago, visitando los ocho cantones de la provincia, Gráfico 18.

Gráfico 18. Condiciones encontradas en inspecciones de Cartago. Proyectos visitados 278.

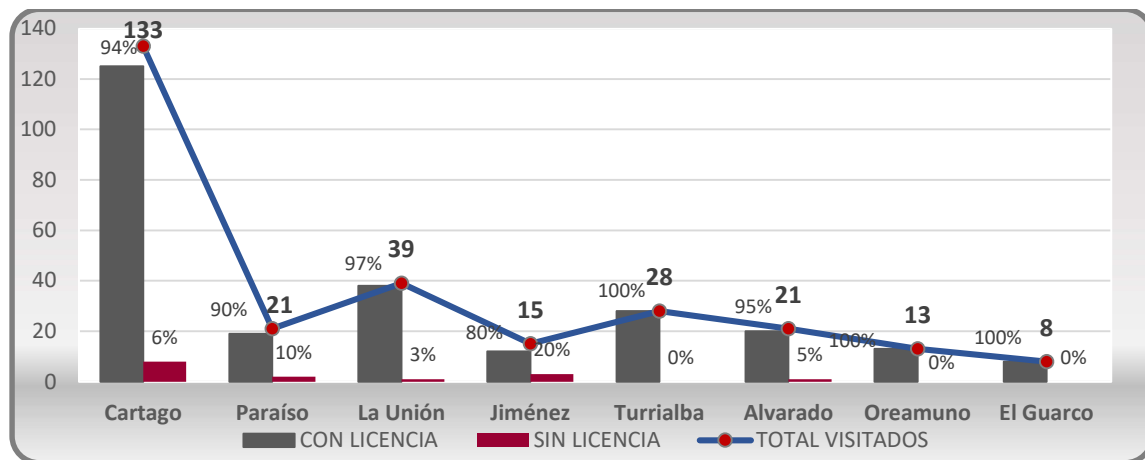


Fuente: CFIA 2021

4.4.3.1 Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal


En el Gráfico 19, se muestra la cantidad de visitas de cada cantón de Cartago y la condición de la licencia municipal al momento de la visita, detallando los porcentajes de cumplimiento en la Tabla 6.

Gráfico 19. Inspecciones de Cartago y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2021

Tabla 6. Total de inspecciones en Cartago.

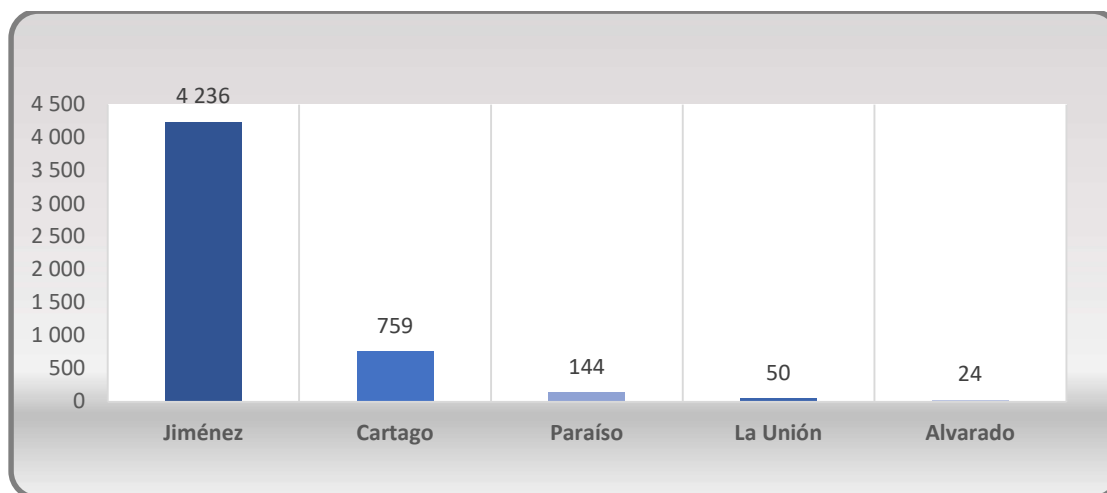
Cartago					
Periodo: I Semestre 2021					
Cantones	Visitas 	Condición licencia municipal			
		Con licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>		Sin licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>	
Cartago	133	125	94%	8	6%
Paraíso	21	19	90%	2	10%
La Unión	39	38	97%	1	3%
Jiménez	15	12	80%	3	20%
Turrialba	28	28	100%	0	0%
Alvarado	21	20	95%	1	5%
Oreamuno	13	13	100%	0	0%
El Guarco	8	8	100%	0	0%
TOTAL	278	263	95%	15	5%

Fuente: CFIA 2021

4.4.3.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

En esta provincia se inspeccionaron 42 271 m², de los cuales 5 213 m² no presentaban licencia municipal de construcción al momento de la visita, representados en el Gráfico 20. El cantón de Jiménez es el que presenta mayor cantidad de metros cuadrados sin licencia para construir.

Gráfico 20. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Cartago.



Fuente: CFIA 2021

Tabla 7. Monto estimado del dinero no recaudado (1% del valor).

Municipalidad	m ² sin licencia municipal	Valor estimado de obras sin licencia municipal	Valor estimado dejado de cobrar por municipalidades (1%)
Jiménez	4 236	₡1 355 520 000.00	₡13 555 200.00
Cartago	759	₡242 880 000.00	₡2 428 800.00
Paraíso	144	₡46 080 000.00	₡460 800.00
La Unión	50	₡16 000 000.00	₡160 000.00
Alvarado	24	₡7 680 000.00	₡76 800.00
TOTAL	5 213		₡16 681 600.00

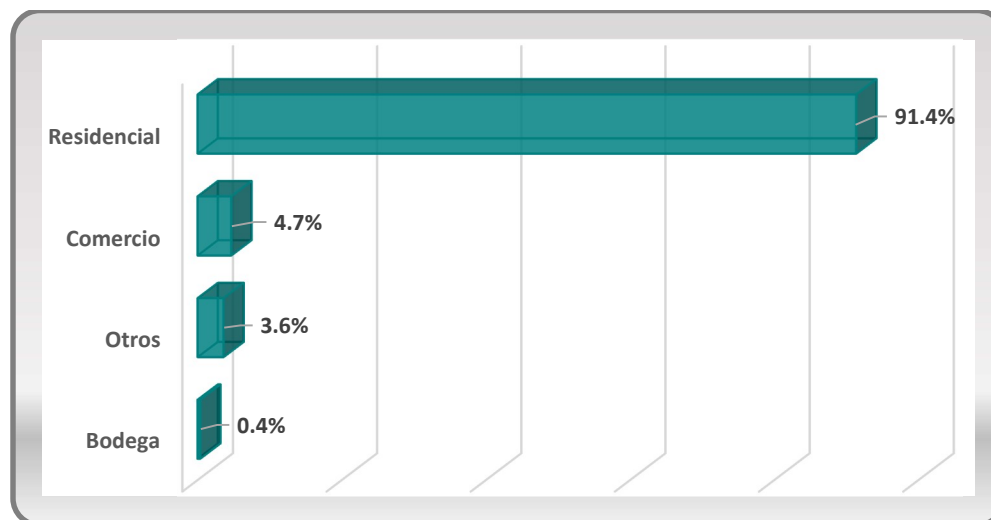
4320.000 es el valor estimado por m², tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva" Tipo VC03. Publicado en La Gaceta el 30 julio del 2020.

Fuente: CFIA 2021

4.4.3.3 Clasificación por tipo de obra

En el Gráfico 21 se agrupan los proyectos según tipo de obra, predominando en esta provincia obras residenciales (Residencias-Condóminos-Apartamentos), seguido por comercio (Locales Comerciales-Oficinas-Hoteles-Cabinas) y otros.

Gráfico 21. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Cartago.

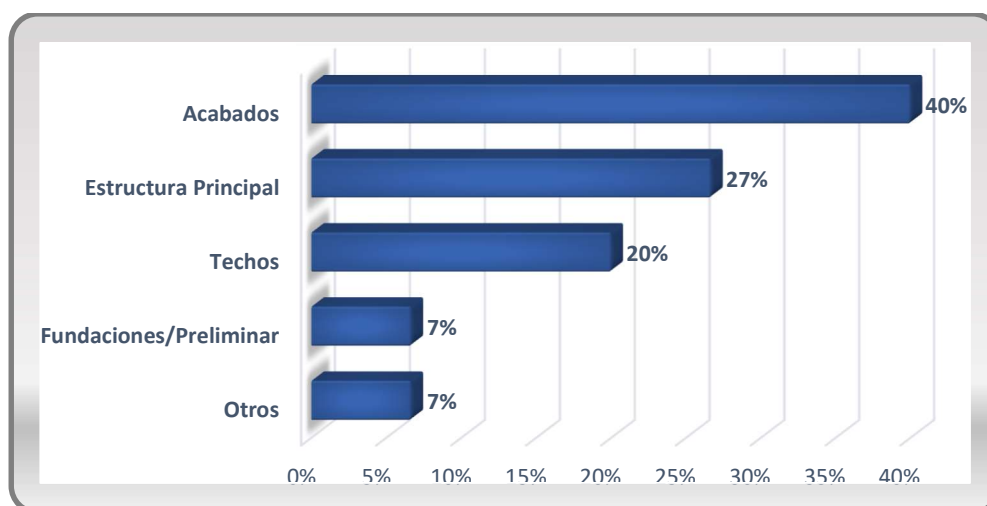


Fuente: CFIA 2021

4.4.3.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

El Gráfico 22 detalla que, de las 15 obras encontradas sin licencia municipal de construcción, un 40% se encontraban en etapa de acabados, seguido por un 27% de estructura principal.

Gráfico 22. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Cartago.



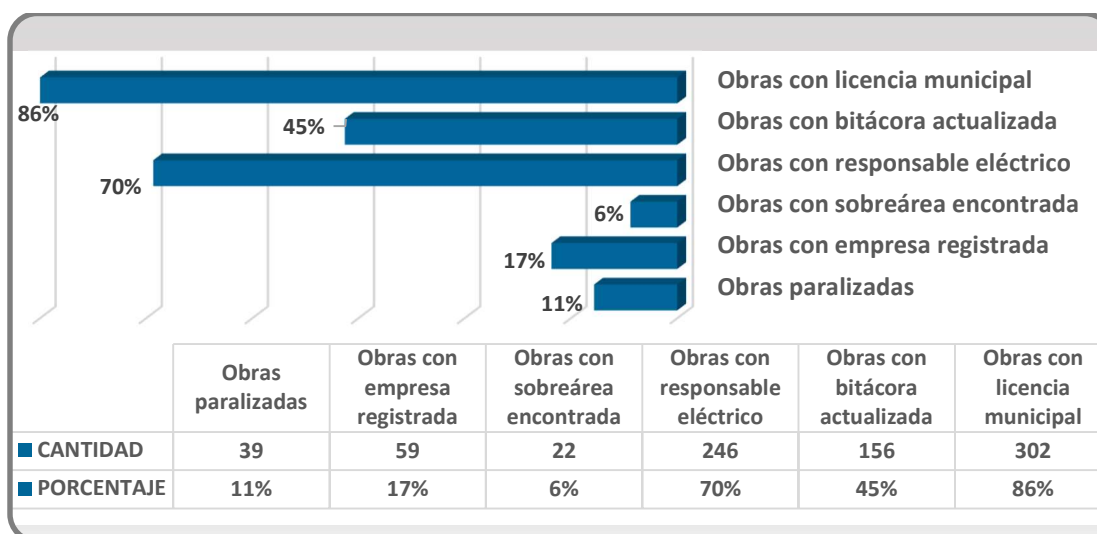
Fuente: CFIA 2021

4.4.4 Heredia

En la provincia de Heredia se realizaron 350 inspecciones, de las cuales 14% (48 obras) no contaban con licencia municipal de construcción al momento de la visita.

En el Gráfico 23 y la Tabla 8, se muestran los datos encontrados en sitio al momento de las inspecciones.

Gráfico 23. Condiciones encontradas en inspecciones de Heredia. Proyectos visitados 350.

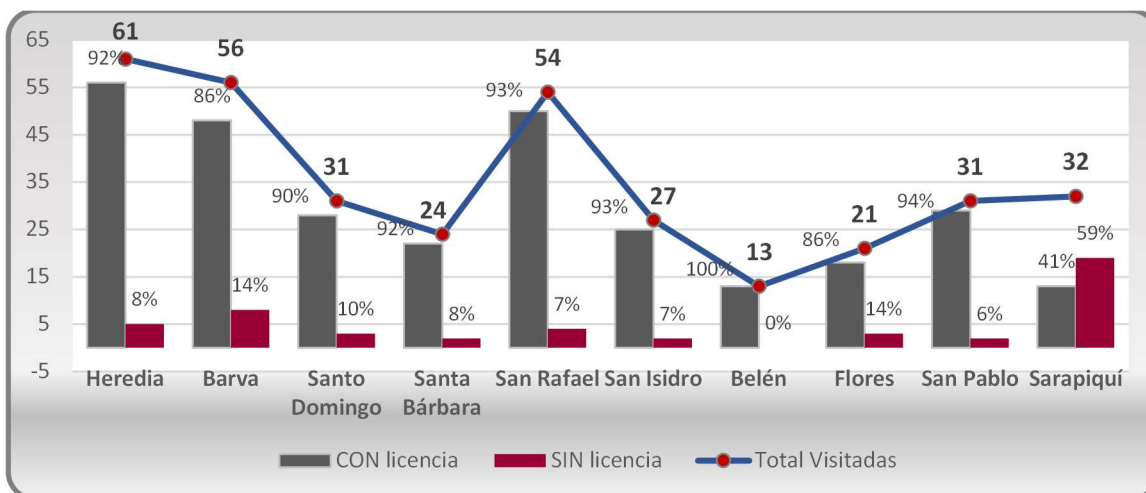


Fuente: CFIA 2021

4.4.4.1 Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal

En el Gráfico 24, se muestra la cantidad de visitas de cada cantón de Heredia y la condición de la licencia municipal constructiva al momento de la visita, detallando los porcentajes de cumplimiento en la Tabla 8.

Gráfico 24. Inspecciones de Heredia y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2021

Tabla 8. Total de inspecciones en Heredia.

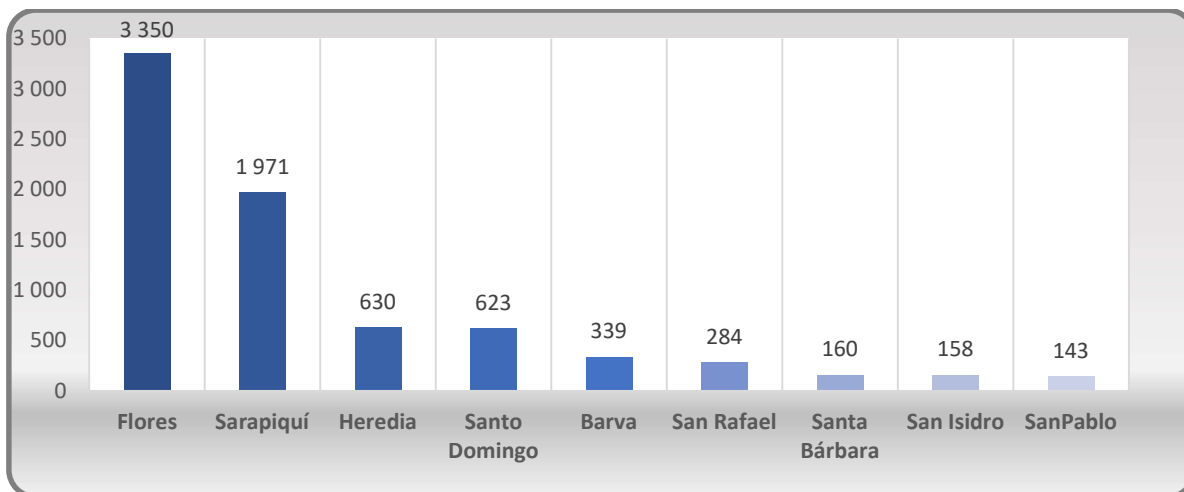
Heredia					
Periodo:	Visitas		Condición licencia municipal		
I Semestre 2021			Con licencia municipal	Sin licencia municipal	
Cantones			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Heredia	61	56	92%	5	8%
Barva	56	48	86%	8	14%
Santo Domingo	31	28	90%	3	10%
Santa Bárbara	24	22	92%	2	8%
San Rafael	54	50	93%	4	7%
San Isidro	27	25	93%	2	7%
Belén	13	13	100%	0	0%
Flores	21	18	86%	3	14%
San Pablo	31	29	94%	2	6%
Sarapiquí	32	13	41%	19	59%
TOTAL	350	302	86%	48	14%

Fuente: CFIA 2021

4.4.4.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

Se registra un total de 7 658 m² sin la licencia municipal de construcción, siendo el cantón de Flores es el que presenta la mayor cantidad de área, con 3 350 m², Gráfico 25.

Gráfico 25 Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Heredia.



Fuente: CFIA 2021

Tabla 9. Monto estimado del dinero no recaudado (1% del valor).

Municipalidad	m ² sin licencia municipal	Valor estimado de obras sin licencia municipal	Valor estimado dejado de cobrar por municipalidades (1%)
Flores	3 350	₡1 072 000 000.00	₡10 720 000.00
Sarapiquí	1 971	₡630 720 000.00	₡6 307 200.00
Heredia	630	₡201 600 000.00	₡2 016 000.00
Santo Domingo	623	₡199 360 000.00	₡1 993 600.00
Barva	339	₡108 480 000.00	₡1 084 800.00
San Rafael	284	₡90 880 000.00	₡908 800.00
Santa Bárbara	160	₡51 200 000.00	₡512 000.00
San Isidro	158	₡50 560 000.00	₡505 600.00
San Pablo	143	₡45 760 000.00	₡457 600.00
TOTAL	7 658		₡24 505 600.00

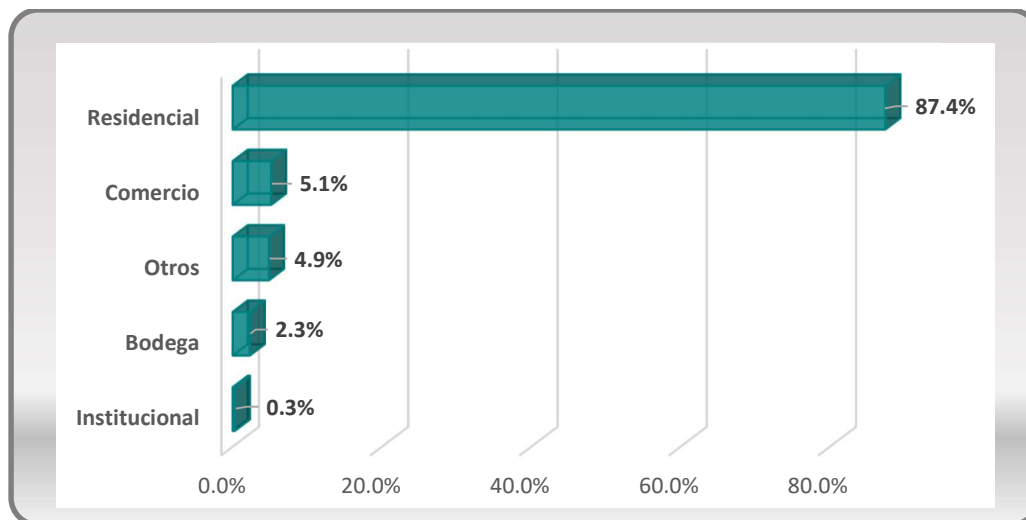
₡320.000 es el valor estimado por m², tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva" Tipo VC03. Publicado en La Gaceta el 30 julio del 2020.

Fuente: CFIA 2021

4.4.4.3 Clasificación por tipo de obra

De los proyectos inspeccionados en los diferentes cantones de la provincia de Heredia, el tipo de obra que se encontró en mayor cantidad es residencial, para un total de 306 obras, representando un 87.4%, de 350 visitadas. Gráfico 26.

Gráfico 26. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Heredia.

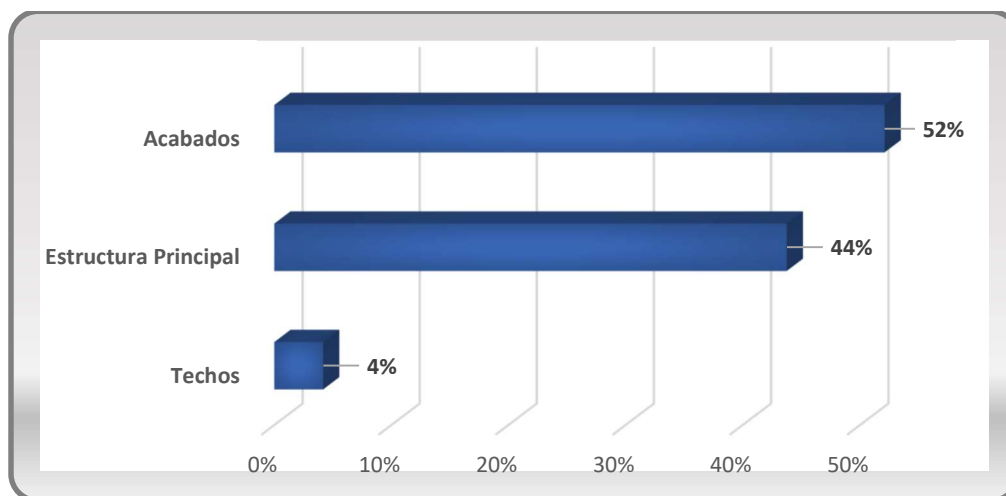


Fuente: CFIA 2021

4.4.4.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

De las 48 obras sin licencia municipal de construcción encontradas en esta provincia, el 52% se encontraba en etapa de acabados. El Gráfico 27 detalla lo encontrado.

Gráfico 27. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Heredia.

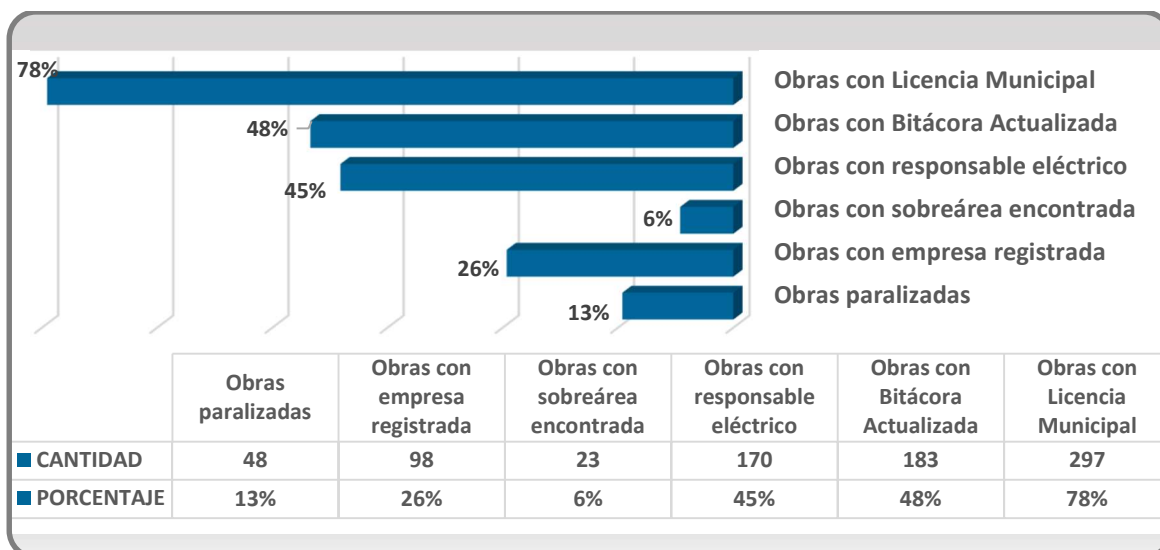


Fuente: CFIA 2021

4.4.5 Guanacaste

Se inspeccionó un total de 380 inspecciones, cubriendo los once cantones de la provincia de Guanacaste. La información recabada señala que el 78% de ellas cuenta con licencia municipal de construcción, Gráfico 28.

Gráfico 28. Condiciones encontradas en inspecciones de Guanacaste. Proyectos visitados 380.



Fuente: CFIA 2021

4.4.5.1 Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal

En el Gráfico 29, se muestra la cantidad de visitas de cada cantón de Guanacaste y la condición de la licencia municipal constructiva al momento de la visita, detallando los porcentajes de cumplimiento en la Tabla 10.

Gráfico 29. Inspecciones de Guanacaste y condición de licencia municipal constructiva.

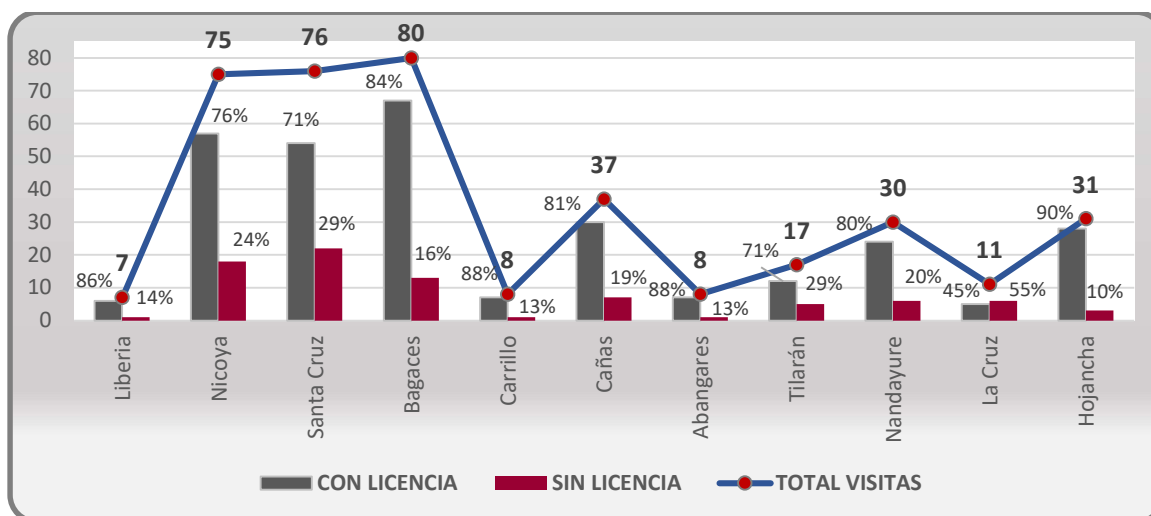



Tabla 10. Total de inspecciones en Guanacaste.

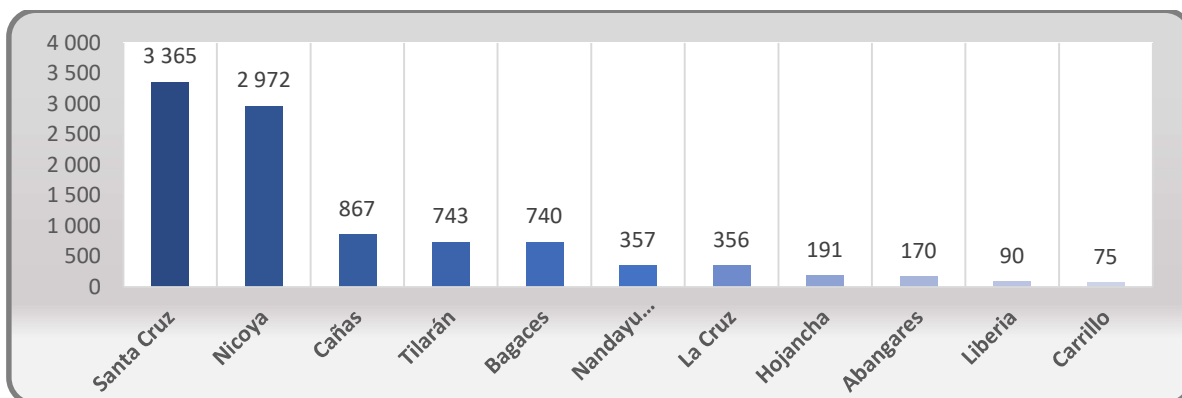
Guanacaste					
Periodo:	Visitas	Condición licencia municipal			
I Semestre 2021		Con licencia municipal		Sin licencia municipal	
Cantones		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Liberia	7	6	86%	1	14%
Nicoya	75	57	76%	18	24%
Santa Cruz	76	54	71%	22	29%
Bagaces	80	67	84%	13	16%
Carrillo	8	7	88%	1	13%
Cañas	37	30	81%	7	19%
Abangares	8	7	88%	1	13%
Tilarán	17	12	71%	5	29%
Nandayure	30	24	80%	6	20%
La Cruz	11	5	45%	6	55%
Hojancha	31	28	90%	3	10%
TOTAL	380	297	78%	83	22%

Fuente: CFIA 2021

4.4.5.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

Para las visitas realizadas a los cantones, un total de 9 926 m² no presentan licencia municipal de construcción. El cantón con más cantidad de metros cuadrados sin licencia municipal constructiva es Santa Cruz con 3 365 m², Gráfico 30.

Gráfico 30. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Guanacaste.



Fuente: CFIA 2021

Tabla 11. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).

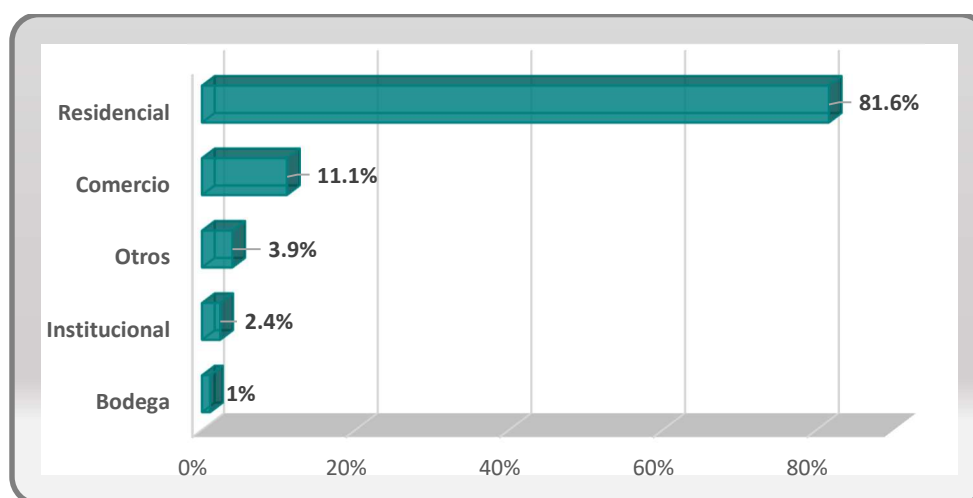
Municipalidad	m ² sin licencia municipal	Valor estimado de obras sin licencia municipal	Valor estimado dejado de cobrar por municipalidades (1%)
Santa Cruz	3 365	₡1 076 800 000.00	₡10 768 000.00
Nicoya	2 972	₡951 040 000.00	₡9 510 400.00
Cañas	867	₡277 440 000.00	₡2 774 400.00
Tilarán	743	₡237 760 000.00	₡2 377 600.00
Bagaces	740	₡236 800 000.00	₡2 368 000.00
Nandayure	357	₡114 240 000.00	₡1 142 400.00
La Cruz	356	₡113 920 000.00	₡1 139 200.00
Hojancha	191	₡61 120 000.00	₡611 200.00
Abangares	170	₡54 400 000.00	₡544 000.00
Liberia	90	₡28 800 000.00	₡288 000.00
Carrillo	75	₡24 000 000.00	₡240 000.00
₡320.000 es el valor estimado por m ² , tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva" Tipo VC03. Publicado en La Gaceta el 30 julio del 2020.			
TOTAL	9 926		₡30 691 200.00

Fuente: CFIA 2021

4.4.5.3 Clasificación por tipo de obra

El tipo de obra habitacional corresponde al 81.6% del total de inspecciones realizadas, con un cumplimiento de la licencia municipal de construcción del 80%, Gráfico 31.

Gráfico 31. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Guanacaste.

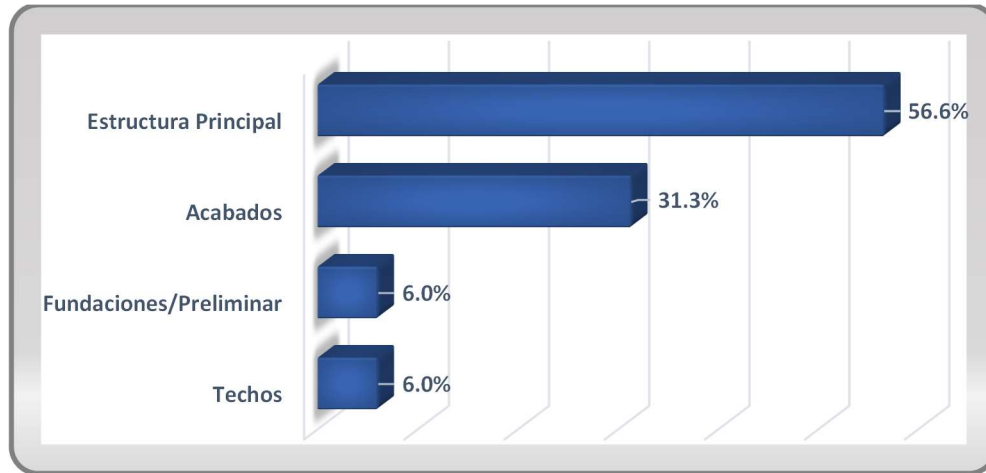


Fuente: CFIA 2021

4.4.5.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

De las 83 obras sin licencia municipal de construcción encontradas en esta provincia, el 56.6% se encontraba en etapa estructura principal. El Gráfico 32 detalla lo encontrado.

Gráfico 32. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Guanacaste.

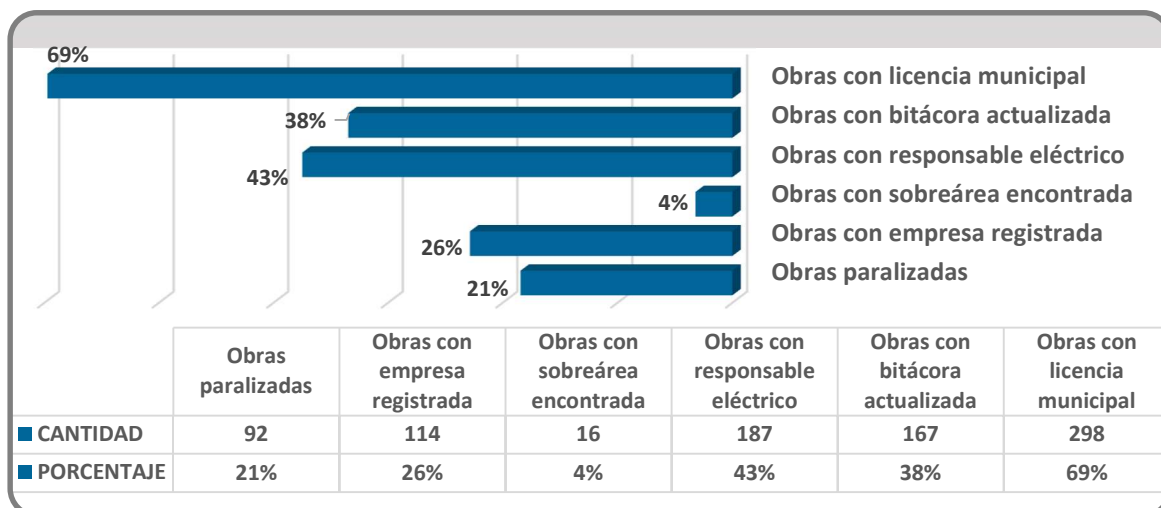


Fuente: CFIA 2021

4.4.6 Puntarenas

El total de inspecciones realizadas fue de 435, de las cuales 137 no contaban con licencia municipal de construcción, es decir un 31%. En el Gráfico 33 y Tabla 12 se describe la información recabada.

Gráfico 33. Condiciones encontradas en inspecciones de Puntarenas. Proyectos visitados 435.

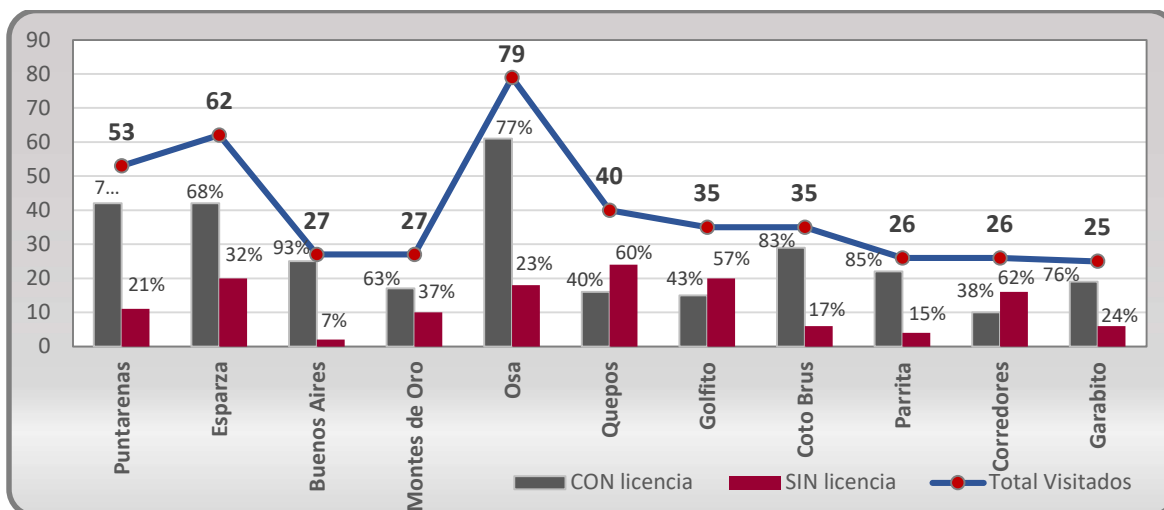


Fuente: CFIA 2021

4.4.6.1 Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal

En el Gráfico 34, se muestra la cantidad de visitas de cada cantón de Puntarenas y la condición de la licencia municipal constructiva al momento de la visita, detallando los porcentajes de cumplimiento en la Tabla 12.

Gráfico 34. Inspecciones de Puntarenas y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2021

Tabla 12. Total de inspecciones en Puntarenas.

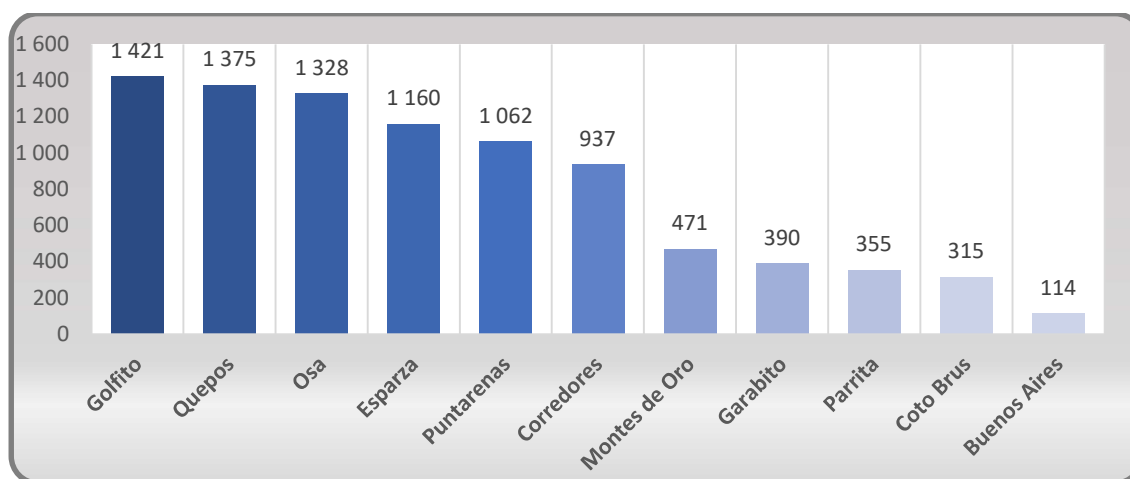
Puntarenas				
Periodo:	Visitas	Condición licencia municipal		
I Semestre 2021		Con licencia municipal		Sin licencia municipal
Cantones		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Puntarenas	53	42	79%	11
Esparza	62	42	68%	20
Buenos Aires	27	25	93%	2
Montes de Oro	27	17	63%	10
Osa	79	61	77%	18
Quepos	40	16	40%	24
Golfito	35	15	43%	20
Coto Brus	35	29	83%	6
Parrita	26	22	85%	4
Corredores	26	10	38%	16
Garabito	25	19	76%	6
TOTAL	435	298	69%	137

Fuente: CFIA 2021

4.4.6.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

La cobertura en inspecciones de rutina realizadas es del 100% de 11 cantones. La información obtenida muestra que 8 928 m² en total son de obras sin licencia municipal de construcción, distribuidas en 134 proyectos, Gráfico 35.

Gráfico 35. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Puntarenas.



Fuente: CFIA 2021

Tabla 13. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).

Municipalidad	m ² sin licencia municipal	Valor estimado de obras sin licencia municipal	Valor estimado dejado de cobrar por municipalidades (1%)
Gofito	1 421	¢454 720 000.00	¢4 547 200.00
Quepos	1 375	¢440 000 000.00	¢4 400 000.00
Osa	1 328	¢424 960 000.00	¢4 249 600.00
Esparza	1 160	¢371 200 000.00	¢3 712 000.00
Puntarenas	1 062	¢339 840 000.00	¢3 398 400.00
Corredores	937	¢299 840 000.00	¢2 998 400.00
Montes de Oro	471	¢150 720 000.00	¢1 507 200.00
Garabito	390	¢124 800 000.00	¢1 248 000.00
Parrita	355	¢113 600 000.00	¢1 136 000.00
Coto Brus	315	¢100 800 000.00	¢1 008 000.00
Buenos Aires	114	¢36 480 000.00	¢364 800.00
TOTAL	8 928		¢28 569 600.00

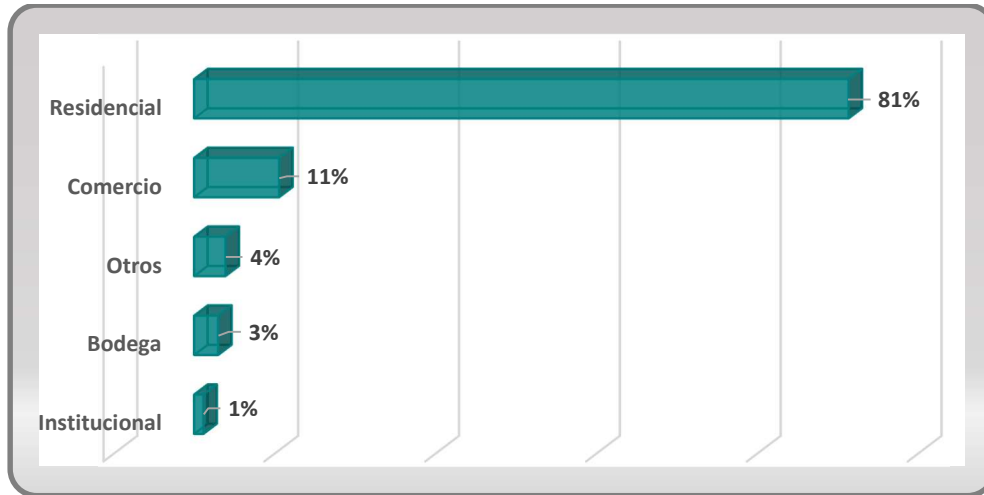
¢320.000 es el valor estimado por m², tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva" Tipo VC03. Publicado en La Gaceta el 30 julio del 2020.

Fuente: CFIA 2021

4.4.6.3 Clasificación por tipo de obra

Para la provincia de Puntarenas, el tipo de proyecto que presenta el porcentaje más alto de obras es el residencial, significando el 81% del total de inspecciones realizadas, Gráfico 36.

Gráfico 36. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Puntarenas.

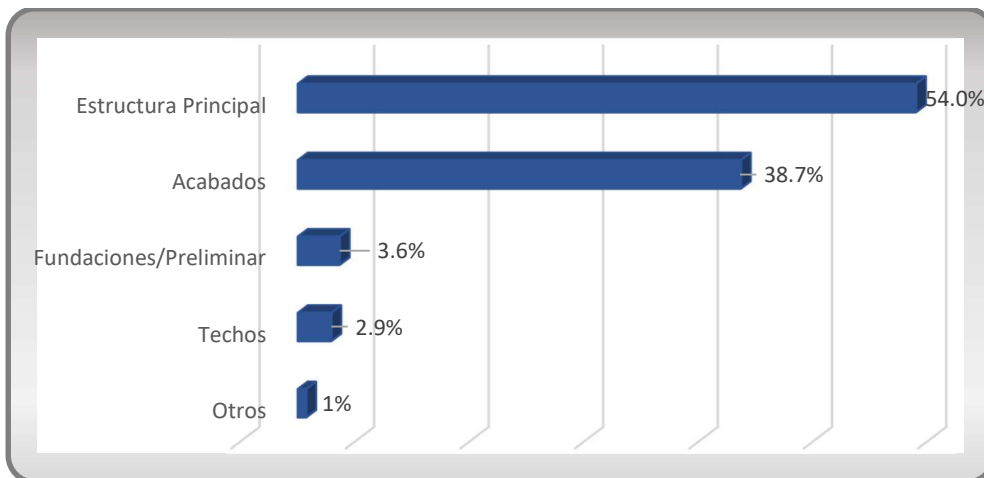


Fuente: CFIA 2021

4.4.6.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

El Gráfico 37 muestra las diferentes etapas en que se encontraban las obras sin licencia municipal de construcción inspeccionadas.

Gráfico 37. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Puntarenas.

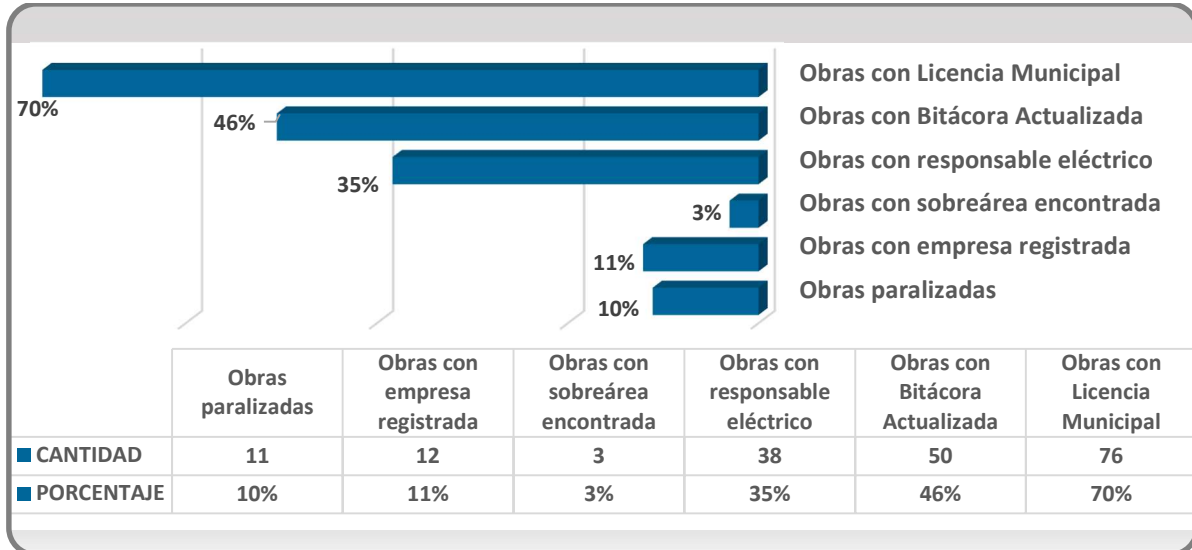


Fuente: CFIA 2021

4.4.7 Limón

El total de inspecciones realizadas fue de 108, de las cuales 32 no contaban con licencia municipal de construcción, es decir un 31%. En el Gráfico 38 se describe la información recabada.

Gráfico 38. Condiciones encontradas en inspecciones de Limón. Proyectos visitados 108.

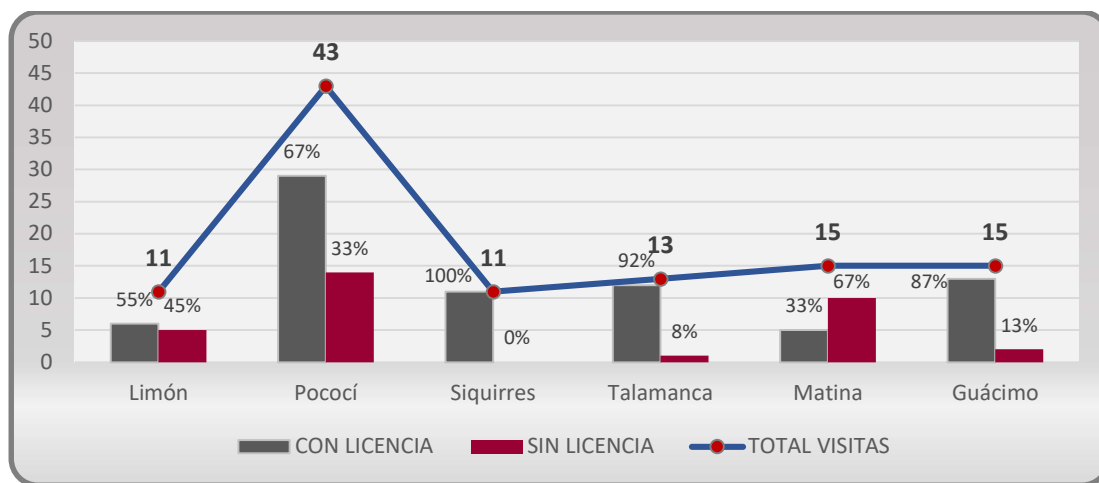


Fuente: CFIA 2021

4.4.7.1 Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal


En el Gráfico 39, se muestra la cantidad de visitas de cada cantón de Limón y la condición de la licencia municipal constructiva al momento de la visita, detallando los porcentajes de cumplimiento en la Tabla 14.

Gráfico 39. Inspecciones de Limón y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2021

Tabla 14. Total de inspecciones en Limón.

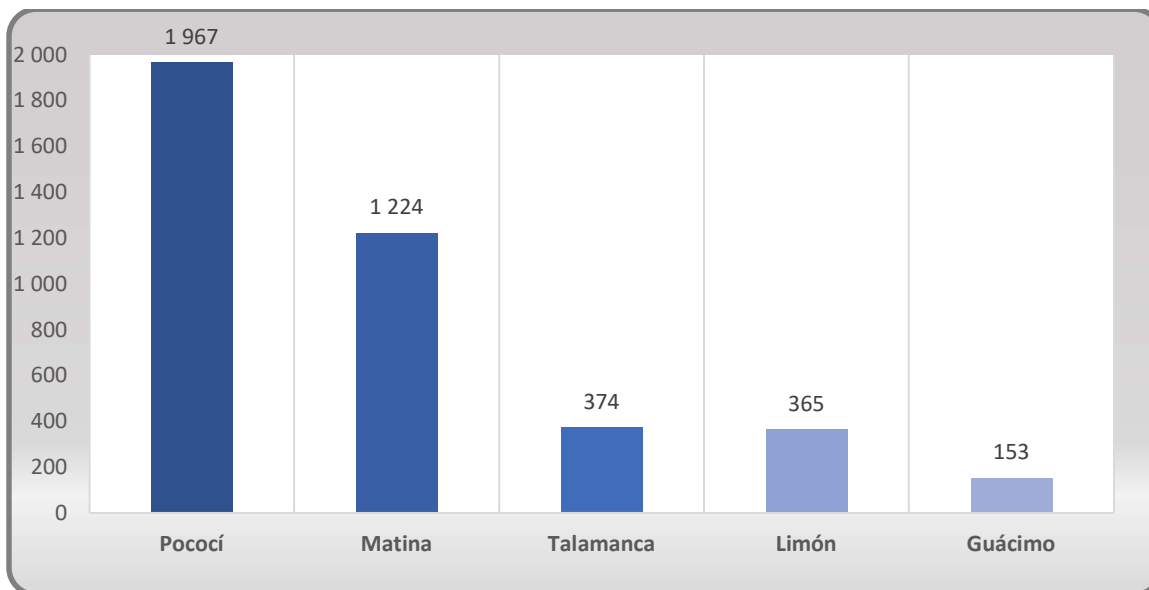
Limón					
Periodo: I Semestre 2021					
Cantones	Visitas 	Condición licencia municipal			
		Con licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>		Sin licencia municipal <input type="checkbox"/>	
Limón	11	6	55%	5	45%
Pococí	43	29	67%	14	33%
Siquirres	9	9	100%	0	0%
Talamanca	13	12	92%	1	8%
Matina	15	5	33%	10	67%
Guácimo	15	13	87%	2	13%
TOTAL	106	74	70%	32	30%

Fuente: CFIA 2021

4.4.7.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

La cobertura en inspecciones de rutina realizadas es de 6 cantones en que se divide la provincia. La información obtenida muestra que 4 083 m² en total son de obras sin la licencia municipal de construcción, distribuidas en 32 proyectos, Gráfico 40.

Gráfico 40. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Limón.



Fuente: CFIA 2021

Tabla 15. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).

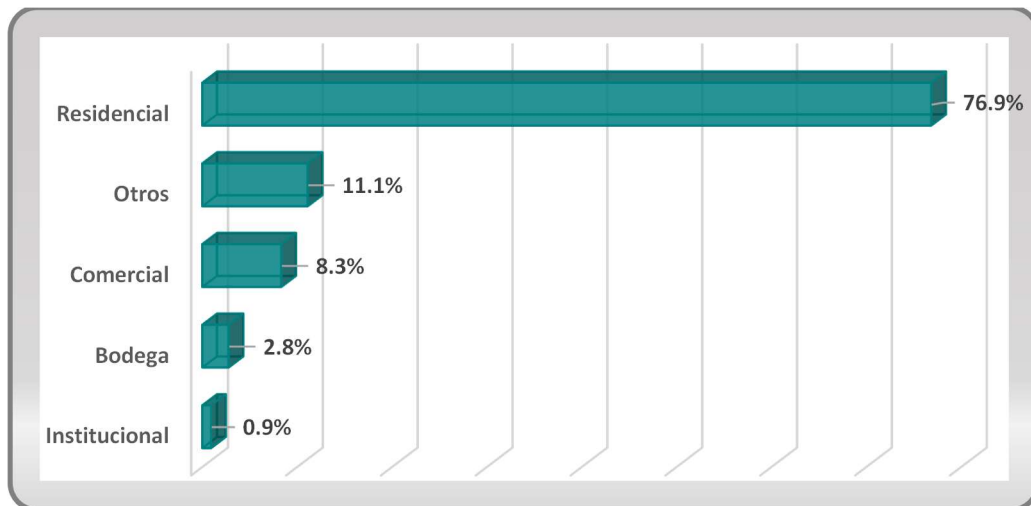
Municipalidad	m ² sin licencia municipal	Valor estimado de obras sin licencia municipal	Valor estimado dejado de cobrar por municipalidades (1%)
Pococí	1 967	¢629 440 000.00	¢6 294 400.00
Matina	1 224	¢391 680 000.00	¢3 916 800.00
Talamanca	374	¢119 680 000.00	¢1 196 800.00
Limón	365	¢116 800 000.00	¢1 168 000.00
Guácimo	153	¢48 960 000.00	¢489 600.00
¢320.000 es el valor estimado por m ² , tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva" Tipo VC03. Publicado en La Gaceta el 30 julio del 2020.			
TOTAL	4 083		¢13 065 600.00

Fuente: CFIA 2021

4.4.7.3 Clasificación por tipo de obra

Para la provincia de Limón, el tipo de proyecto que presenta el porcentaje más alto de obras es el residencial, significando el 76.9% del total de inspecciones realizadas, Gráfico 41.

Gráfico 41. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Limón.

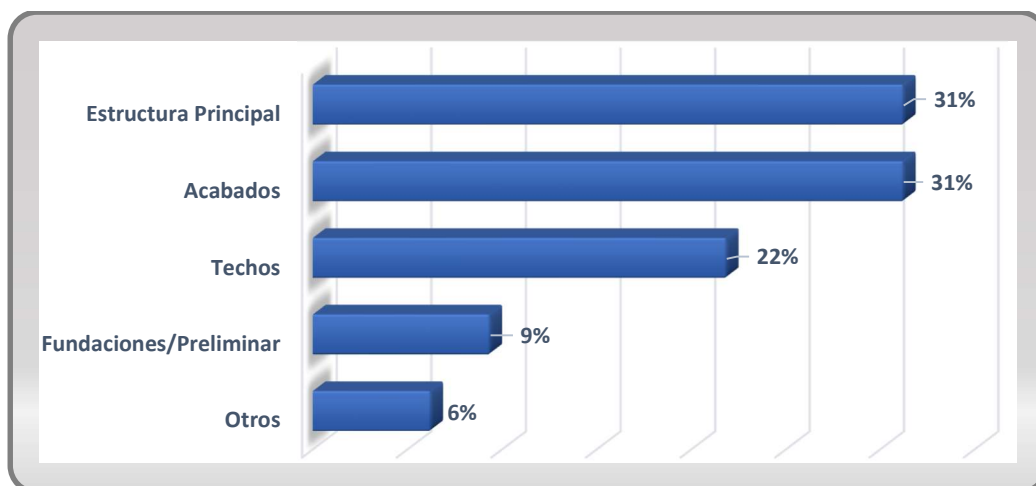


Fuente: CFIA 2021

4.4.7.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

El Gráfico 42 muestra las diferentes etapas en que se encontraban las obras sin licencia municipal de construcción inspeccionadas.

Gráfico 42. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Limón.



Fuente: CFIA 2021

4.4.8 Resumen de estimación de ingresos dejados de percibir por municipalidades

El cuadro siguiente resume la estimación de lo dejado por percibir por las municipalidades a nivel nacional, en los cantones donde se detectaron obras constructivas sin licencia municipal en sitio.

Tabla 16. Resumen de monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor) en todos los cantones visitados.

Municipalidad	m ² sin licencia	Valor estimado de obras sin licencia municipal	Valor estimado dejado de cobrar por municipalidades (1%)
1 San Carlos	5 947	¢1 903 040 000.00	¢19 030 400.00
2 Naranjo	4 520	¢1 446 400 000.00	¢14 464 000.00
3 Jiménez	4 236	¢1 355 520 000.00	¢13 555 200.00
4 Santa Cruz	3 365	¢1 076 800 000.00	¢10 768 000.00
5 Flores	3 350	¢1 072 000 000.00	¢10 720 000.00
6 San José	3 291	¢1 053 120 000.00	¢10 531 200.00
7 Nicoya	2 972	¢951 040 000.00	¢9 510 400.00
8 Moravia	2 589	¢828 480 000.00	¢8 284 800.00
9 Sarchí	2 030	¢649 600 000.00	¢6 496 000.00
10 Sarapiquí	1 971	¢630 720 000.00	¢6 307 200.00
11 Pococí	1 967	¢629 440 000.00	¢6 294 400.00
12 Pérez Zeledón	1 963	¢628 160 000.00	¢6 281 600.00
13 San Ramón	1 808	¢578 560 000.00	¢5 785 600.00
14 Alajuela	1 586	¢507 520 000.00	¢5 075 200.00
15 Santa Ana	1 499	¢479 680 000.00	¢4 796 800.00
16 Montes de Oca	1 471	¢470 720 000.00	¢4 707 200.00

Municipalidad	m ² sin licencia	Valor estimado de obras sin licencia municipal	Valor estimado dejado de cobrar por municipalidades (1%)	
17	Golfito	1 421	¢454 720 000.00	¢4 547 200.00
18	Quepos	1 375	¢440 000 000.00	¢4 400 000.00
19	Osa	1 328	¢424 960 000.00	¢4 249 600.00
21	Matina	1 224	¢391 680 000.00	¢3 916 800.00
22	Upala	1 223	¢391 360 000.00	¢3 913 600.00
23	Esparza	1 160	¢371 200 000.00	¢3 712 000.00
24	Desamparados	1 145	¢366 400 000.00	¢3 664 000.00
25	Puntarenas	1 062	¢339 840 000.00	¢3 398 400.00
26	Los Chiles	1 061	¢339 520 000.00	¢3 395 200.00
27	Puriscal	983	¢314 560 000.00	¢3 145 600.00
28	Corredores	937	¢299 840 000.00	¢2 998 400.00
29	Cañas	867	¢277 440 000.00	¢2 774 400.00
30	Cartago	759	¢242 880 000.00	¢2 428 800.00
31	Tilarán	743	¢237 760 000.00	¢2 377 600.00
32	Bagaces	740	¢236 800 000.00	¢2 368 000.00
33	Poás	668	¢213 760 000.00	¢2 137 600.00
34	Heredia	630	¢201 600 000.00	¢2 016 000.00
35	Santo Domingo	623	¢199 360 000.00	¢1 993 600.00
36	Grecia	510	¢163 200 000.00	¢1 632 000.00
37	Goicoechea	500	¢160 000 000.00	¢1 600 000.00
38	Mora	482	¢154 240 000.00	¢1 542 400.00
39	Montes de Oro	471	¢150 720 000.00	¢1 507 200.00
40	Tibás	440	¢140 800 000.00	¢1 408 000.00
41	Alajuelita	436	¢139 520 000.00	¢1 395 200.00
42	Río Cuarto	400	¢128 000 000.00	¢1 280 000.00
43	Garabito	390	¢124 800 000.00	¢1 248 000.00
44	Talamanca	374	¢119 680 000.00	¢1 196 800.00
45	Limón	365	¢116 800 000.00	¢1 168 000.00
46	Nandayure	357	¢114 240 000.00	¢1 142 400.00
47	La Cruz	356	¢113 920 000.00	¢1 139 200.00
48	Parrita	355	¢113 600 000.00	¢1 136 000.00
49	Vásquez de Coronado	354	¢113 280 000.00	¢1 132 800.00
50	Aserrí	340	¢108 800 000.00	¢1 088 000.00
51	Barva	339	¢108 480 000.00	¢1 084 800.00
52	Dota	335	¢107 200 000.00	¢1 072 000.00
53	Coto Brus	315	¢100 800 000.00	¢1 008 000.00
54	San Mateo	312	¢99 840 000.00	¢998 400.00
55	Atenas	292	¢93 440 000.00	¢934 400.00

Municipalidad		m ² sin licencia	Valor estimado de obras sin licencia municipal	Valor estimado dejado de cobrar por municipalidades (1%)
56	Acosta	290	₡92 800 000.00	₡928 000.00
57	San Rafael	284	₡90 880 000.00	₡908 800.00
59	Turrubares	260	₡83 200 000.00	₡832 000.00
60	Guatuso	210	₡67 200 000.00	₡672 000.00
61	Hojancha	191	₡61 120 000.00	₡611 200.00
62	Tarrazú	174	₡55 680 000.00	₡556 800.00
63	Abangares	170	₡54 400 000.00	₡544 000.00
64	Santa Bárbara	160	₡51 200 000.00	₡512 000.00
65	San Isidro	158	₡50 560 000.00	₡505 600.00
66	Zarcelero	155	₡49 600 000.00	₡496 000.00
67	Guácimo	153	₡48 960 000.00	₡489 600.00
68	Escazú	150	₡48 000 000.00	₡480 000.00
58	Paraíso	144	₡46 080 000.00	₡460 800.00
69	San Pablo	143	₡45 760 000.00	₡457 600.00
70	Buenos Aires	114	₡36 480 000.00	₡364 800.00
71	Liberia	90	₡28 800 000.00	₡288 000.00
72	Carrillo	75	₡24 000 000.00	₡240 000.00
20	La Unión	50	₡16 000 000.00	₡160 000.00
73	Curridabat	40	₡12 800 000.00	₡128 000.00
74	Orotina	35	₡11 200 000.00	₡112 000.00
75	León Cortés	25	₡8 000 000.00	₡80 000.00
76	Alvarado	24	₡7 680 000.00	₡76 800.00
₡320.000 es el valor estimado por m ² , tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva" Tipo VC03. Publicado en La Gaceta el 30 julio del 2020				
TOTAL		73 332		₡234 662 400.00

Fuente: CFIA 2021


5 RECOMENDACIONES


- Realizar sesiones de trabajo de actualización (con los responsables técnicos y administrativos de las municipalidades) para garantizar una adecuada gestión municipal, en especial del control constructivo en sus respectivos territorios.
- Solicitar a las Municipalidades reevaluar el tema de las obras menores, para que aplique a los casos que así corresponda.


6 ANEXOS

Como muestra de las inspecciones de rutina realizadas en las diferentes provincias del país, se adjunta como anexos el detalle de proyectos encontrados sin licencia municipal de construcción a continuación:


6.1 EJEMPLOS DE PROYECTOS SIN LICENCIA MUNICIPAL EN SAN JOSÉ


	Propietario	Dirección: Cantón Goicoechea
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrada:	Desconocido	
Área tasada:	Desconocido	
Área construida:	70 m ²	
Tipo de proyecto:	Ampliación Comercial	
Etapas de proyecto:	Acabados	
Plano de catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no presenta licencia municipal de ampliación.	


	Propietario	Dirección: Cantón Pérez Zeledón
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	75 m ²	
Tipo de proyecto:	Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Estructura Principal	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	

	Propietario	Dirección: Cantón Santa Ana
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	180 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Estructura Principal	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	


6.2 EJEMPLOS DE PROYECTOS SIN LICENCIA MUNICIPAL EN ALAJUELA


	Propietario	Dirección: Cantón San Carlos
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	122 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Acabados	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	


	Propietario	Dirección: Cantón Guatuso
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	54 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Acabados	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	

	Propietario	Dirección: Cantón Poás
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	80 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Estructura Principal	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	


6.3 EJEMPLOS DE PROYECTOS SIN LICENCIA MUNICIPAL EN CARTAGO


	Propietario	Dirección: Cantón Cartago
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	60 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción de Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Estructura Principal	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	


	Propietario	Dirección: Cantón Jiménez
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	45 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción Bodega	
Etapas de Proyecto:	Estructura Principal	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	

	Propietario	Dirección: Cantón Cartago
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	74 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Estructura principal	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal	

6.4 EJEMPLOS DE PROYECTOS SIN LICENCIA MUNICIPAL EN HEREDIA


	Propietario	Dirección: Cantón Santa Barbara
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	60 m ²	
Tipo de proyecto:	Ampliación Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Estructura Principal	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	


	Propietario	Dirección: Cantón Sarapiquí
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	168 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Acabados	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	

	Propietario	Dirección: Cantón San Isidro
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	70 m ²	
Tipo de proyecto:	Ampliación Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Estructura Principal	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	


6.5 EJEMPLOS DE PROYECTOS SIN LICENCIA MUNICIPAL EN GUANACASTE


	Propietario	Dirección: Cantón Liberia
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	90 m ²	
Tipo de proyecto:	Ampliación Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Acabados	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	


	Propietario	Dirección: Cantón Tilarán
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	42 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Estructura Principal	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	

	Propietario	Dirección: Cantón Nicoya
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	42 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Estructura Principal	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	


6.6 EJEMPLOS DE PROYECTOS SIN LICENCIA MUNICIPAL EN PUNTARENAS


	Propietario	Dirección: Cantón Coto Brus
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área tasada:	Desconocido	
Área construida:	55 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción Cabina	
Etapas de proyecto:	Acabados	
Plano de catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	


	Propietario	Dirección: Cantón Esparza
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área tasada:	Desconocido	
Área construida:	60 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción Vivienda	
Etapas de proyecto:	Acabados	
Plano de catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	

	Propietario	Dirección: Cantón Quepos
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área tasada:	Desconocido	
Área construida:	70 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción Cabinas	
Etapas de proyecto:	Acabados	
Plano de catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	

6.7 EJEMPLOS DE PROYECTOS SIN LICENCIA MUNICIPAL EN LIMÓN

	Propietario	Dirección: Cantón Limón
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área tasada:	Desconocido	
Área construida:	144 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción vivienda	
Etapas de proyecto:	Estructura Principal	
Plano de catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	

	Propietario	Dirección: Cantón Matina
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área tasada:	Desconocido	
Área construida:	42 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción vivienda	
Etapas de proyecto:	Estructura Principal	
Plano de catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	

	Propietario	Dirección: Cantón Limón
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área tasada:	Desconocido	
Área construida:	42 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción vivienda	
Etapas de proyecto:	Estructura Principal	
Plano de catastro:	Desconocido	
Nota:	Proyecto no tiene documentos en sitio, ni licencia municipal.	

7 CONSIDERACIONES FINALES

Que el Departamento de Gestión de Proyectos, remita original de este informe a:

1. Ing. Olman Vargas Zeledón, Director Ejecutivo para su información y fines consiguientes.
2. Ing. Freddy Bolaños Céspedes, Director de Ejercicio Profesional para su información y fines consiguientes.
3. Ing. Javier Chacón Hernández, Director de Operaciones para su información y fines consiguientes.