



**INFORME
OBRAS SIN PERMISO**

2023

Tabla de contenido.

1	Generalidades	6
2	Metodología - Proceso de inspección	6
3	Principales Hallazgos	7
3.1	Resultado de inspecciones	8
3.2	Información trámite CFIA vs cantidad de boletas de inspección.	9
3.3	Generalidades del análisis de la información reunida	9
4	Análisis nivel país	10
4.1	Obras sin licencia municipal	10
4.2	Etapas constructivas de obras sin licencia municipal	10
4.3	Área de construcción Inspeccionada	11
4.4	Participación de empresas en obras	11
4.5	Participación de ingeniero eléctrico en obras	12
5	Desglose de los resultados por provincia	12
5.1	San José	12
5.1.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	13
5.1.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	14
5.1.3	Clasificación por tipo de obra.	16
5.1.4	Etapas constructivas de las obras sin licencia municipal	17
5.2	Alajuela	17
5.2.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	18
5.2.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	20
5.2.3	Clasificación por tipo de obra	21
5.2.4	Etapas constructivas de las obras sin licencia municipal	22
5.3	Cartago	22
5.3.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	23
5.3.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	24
5.3.3	Clasificación por tipo de obra	25
5.3.4	Etapas constructivas de las obras sin licencia municipal	25
5.4	Heredia	26
5.4.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	27
5.4.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	28

5.4.3	Clasificación por tipo de obra	29
5.4.4	Etapas constructivas de las obras sin licencia municipal	29
5.5	Guanacaste	29
5.5.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	30
5.5.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	31
5.5.3	Clasificación por tipo de obra	32
5.5.4	Etapas constructivas de las obras sin licencia municipal	33
5.6	Puntarenas	33
5.6.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	34
5.6.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal.	35
5.6.3	Clasificación por tipo de obra	36
5.6.4	Etapas constructivas de las obras sin licencia municipal	36
5.7	Limón	37
5.7.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	37
5.7.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	38
5.7.3	Clasificación por tipo de obra	39
5.7.4	Etapas constructivas de las obras sin licencia municipal	39
5.8	Resumen de estimación de ingresos dejados de percibir por municipalidades	40
6	Recomendaciones	43
7	Consideraciones Finales	43

Índice de tablas

Tabla 1. Total de inspecciones en San José.	14
Tabla 2. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).	15
Tabla 3. Total de inspecciones en Alajuela.	19
Tabla 4. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).	20
Tabla 5. Total de inspecciones en Cartago.	24
Tabla 6. Monto estimado del dinero no recaudado (1% del valor).	25
Tabla 7. Total de inspecciones en Heredia.	27
Tabla 8. Monto estimado del dinero no recaudado (1% del valor).	28
Tabla 9. Total de inspecciones en Guanacaste.	31
Tabla 10. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).	32
Tabla 11. Total de inspecciones en Puntarenas.	34
Tabla 12. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).	35
Tabla 13. Total de inspecciones en Limón.	37
Tabla 14. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).	38
Tabla 15. Resumen de monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor) en todos los cantones visitados.	40

Índice de Gráficos

Gráfico 1. Diagrama de la metodología utilizada en el proceso de inspección.	7
Gráfico 2. Ubicación de las inspecciones de rutinas realizadas.	8
Gráfico 3. Cantidad de inspecciones y m² visitados en rutinas por provincia.	8
Gráfico 4. Comparación de total de proyectos tramitados y m² ante CFIA por provincia.	9
Gráfico 5. Estado de licencia municipal de construcción en obra.	10
Gráfico 6. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal.	10
Gráfico 7. Área inspeccionada.	11
Gráfico 8. Participación de empresas en obras.	11
Gráfico 9. Participación de ingeniero eléctrico en obras.	12
Gráfico 10. Condiciones encontradas en inspecciones de San José. Proyectos visitados 989.	12
Gráfico 11a. Inspecciones cantones de San José y condición de licencia municipal constructiva.	13
Gráfico 11b. Inspecciones cantones de San José y condición de licencia municipal constructiva.	13
Gráfico 12. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de San José.	15
Gráfico 13. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en San José.	17
Gráfico 14. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en San José.	17
Gráfico 15. Condiciones encontradas en inspecciones de Alajuela. Proyectos visitados 714.	18
Gráfico 16a. Inspecciones de Alajuela y condición de licencia municipal constructiva.	18
Gráfico 16b. Inspecciones de Alajuela y condición de licencia municipal constructiva.	19
Gráfico 17a. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Alajuela.	20
Gráfico 18. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Alajuela.	22
Gráfico 19. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Alajuela.	22
Gráfico 20. Condiciones encontradas en inspecciones de Cartago. Proyectos visitados 378.	23
Gráfico 21. Inspecciones de Cartago y condición de licencia municipal constructiva.	23
Gráfico 22. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Cartago.	24
Gráfico 23. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Cartago.	25
Gráfico 24. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Cartago.	26
Gráfico 25. Condiciones encontradas en inspecciones de Heredia. Proyectos visitados 423.	26
Gráfico 26. Inspecciones de Heredia y condición de licencia municipal constructiva.	27
Gráfico 27. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Heredia.	28
Gráfico 28. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Heredia.	29

Gráfico 29. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Heredia.	29
Gráfico 30. Condiciones encontradas en inspecciones de Guanacaste. Proyectos visitados 674.	30
Gráfico 31. Inspecciones de Guanacaste y condición de licencia municipal constructiva.	30
Gráfico 32. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Guanacaste.	31
Gráfico 33. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Guanacaste.	32
Gráfico 34. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Guanacaste.	33
Gráfico 35. Condiciones encontradas en inspecciones de Puntarenas. Proyectos visitados 853.	33
Gráfico 36. Inspecciones de Puntarenas y condición de licencia municipal constructiva.	34
Gráfico 37. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Puntarenas.	35
Gráfico 38. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Puntarenas.	36
Gráfico 39. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Puntarenas.	36
Gráfico 40. Condiciones encontradas en inspecciones de Limón. Proyectos visitados 244.	37
Gráfico 41. Inspecciones de Limón y condición de licencia municipal constructiva.	37
Gráfico 42. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Limón.	38
Gráfico 43. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Limón.	39
Gráfico 44. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Limón.	40

1 GENERALIDADES

El informe especial de obras sin licencia municipal **“Informe Obras Sin Permisos 2023”** contempla el trabajo realizado durante el 2023, por parte del Departamento de Inspección y Control del CFIA.

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

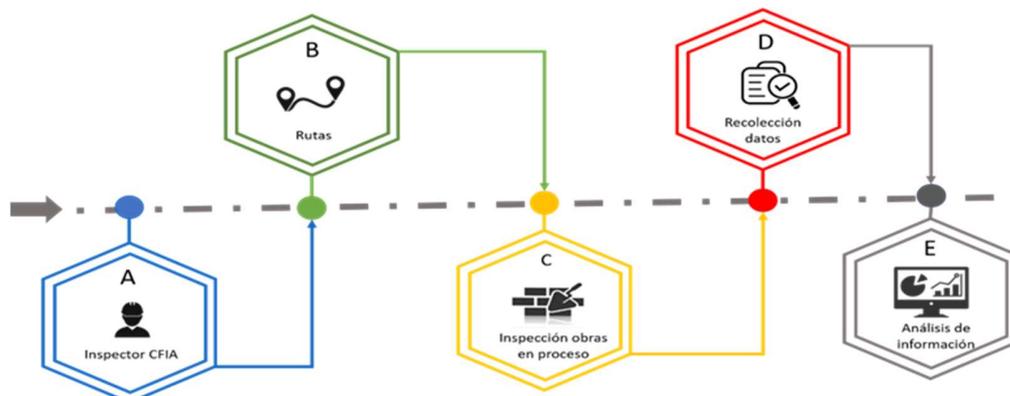
Este documento se publica con la finalidad de retroalimentar a las municipalidades y otras partes interesadas, con información importante para la toma de decisiones sobre el control del crecimiento y desarrollo ordenado de las ciudades.

2 METODOLOGÍA - PROCESO DE INSPECCIÓN

El proceso en inspecciones de rutina se describe a continuación y se ilustra en el Gráfico 1.

- A. Se asignan zonas de inspección a 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 lo construido.
- E. Al terminar la gira, en los casos donde no se logre encontrar evidencia de la documentación necesaria para ejecutar un proceso constructivo, los inspectores cotejan la información obtenida con los registros de los sistemas del CFIA, con el fin de localizar documentos que por alguna razón no estuvieran en obra el día de la inspección. 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 una nota de proyectos sin documentación en obras.

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



Fuente: CFIA 2022

3 PRINCIPALES HALLAZGOS

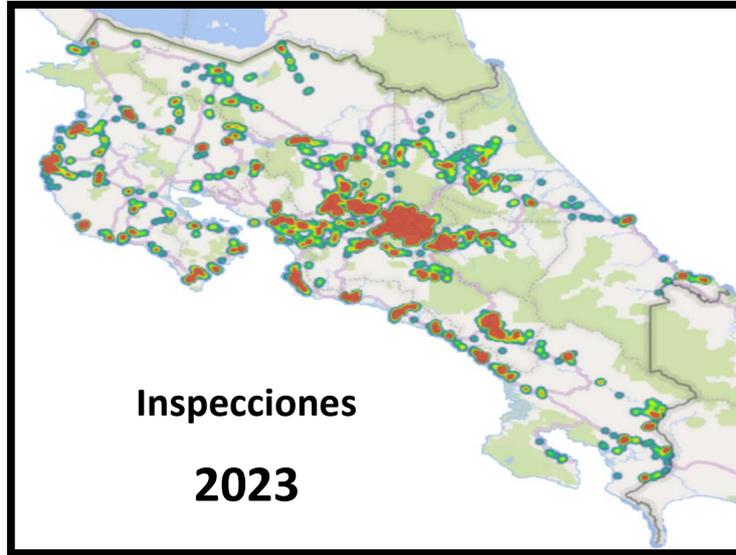
- La base de datos del CFIA registra un total de 30 247 proyectos con características compatibles con alta probabilidad de construcción y finalización¹, para el año 2023, siendo el 5% menos que lo proyectado en el año 2022 (31 746 proyectos), y un 8% menos que el año 2021 (32 802 proyectos).
- El CFIA realizó inspecciones de rutina en el 100% de los cantones del país. El estudio contempla un total de 4 283 proyectos inspeccionados durante el 2023.
- En los cantones visitados se construyen un total de 105 288 m² sin evidencia de la licencia municipal en sitio. Lo que corresponde al **21%** de las obras inspeccionadas (**889 obras**).
- El cantón de San Ramón registra la mayor cantidad de m² sin licencia de construcción con 7 229 m².
- La provincia que presenta el mayor porcentaje de obras con licencia municipal de construcción es Limón con un 88%, seguido de la provincia Heredia con un 87%.
- Las provincias de Puntarenas y Guanacaste cuentan con el mayor porcentaje de obras sin licencia municipal de construcción ambas con un 26%.
- El 43% de las obras sin licencia municipal de construcción se encontraban en actividades de estructura principal, un 31% trabajaban en acabados y el restante 26% en actividades varias.
- De 4 283 inspecciones de rutina realizadas el tipo de obra predominante es la habitacional con un 79% (3 395) y un porcentaje de cumplimiento con la licencia municipal de construcción del 81% (2 742).
- Las bitácoras para el control de obras que cumplían con la periodicidad de las anotaciones al momento de la inspección representan un 41% de 4 283 obras inspeccionadas.

¹ Características compatibles con alta probabilidad de construcción y finalización: Proyectos de fase 2, con profesional responsable y tasación cancelada. Se excluyen: obras temporales, registros sin planos, transformaciones a condominio, levantamientos, modificaciones de urbanizaciones, obras eléctricas, contratos por solo inspección, proyectos fase 1, entre otros.

3.1 RESULTADO DE INSPECCIONES

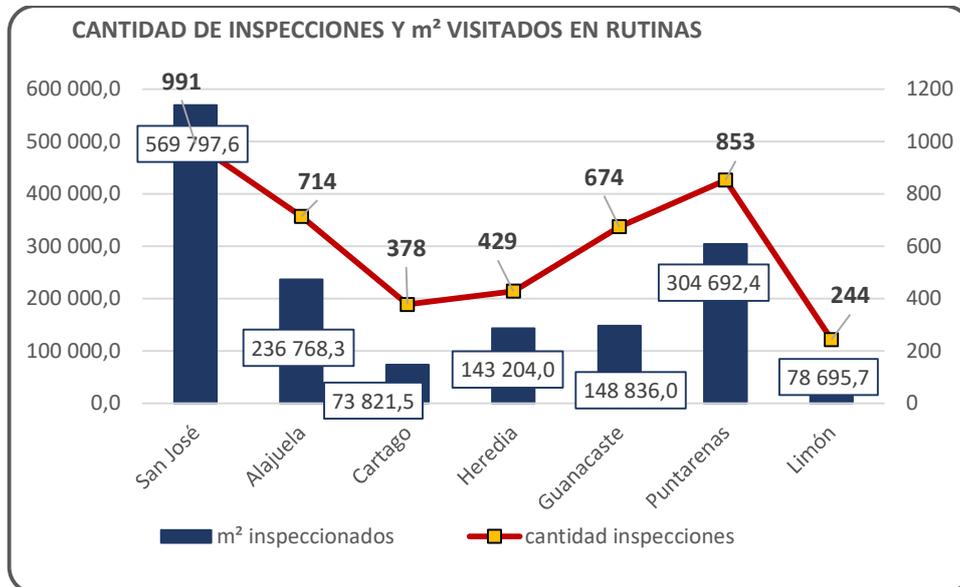
Durante el 2023, periodo del presente informe, se inspeccionaron un total de 4 283 proyectos, distribuidas en los diferentes cantones del país.

Gráfico 2. Ubicación de las inspecciones de rutinas realizadas.



Fuente: CFIA 2023

Gráfico 3. Cantidad de inspecciones y m² visitados en rutinas por provincia.



Fuente: CFIA 2023

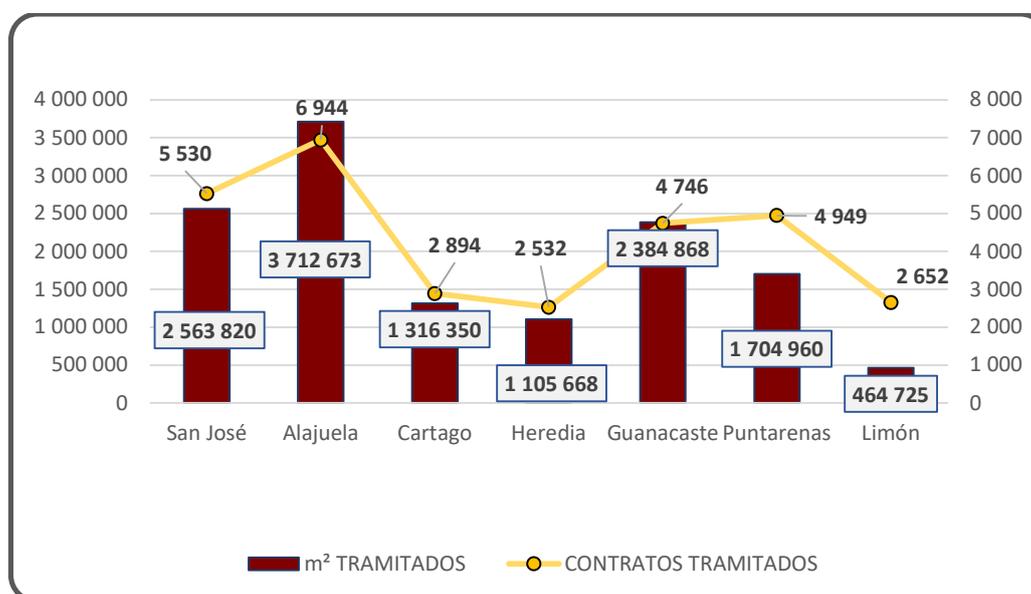
3.2 INFORMACIÓN TRÁMITE CFIA VS CANTIDAD DE BOLETAS DE INSPECCIÓN.

En la base de datos del CFIA de enero a diciembre del 2023, se registró un total de 30 247 proyectos, con características que son compatibles con una alta probabilidad de ejecución y finalización.

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

La distribución por provincia se presenta en el Gráfico 3.

Gráfico 4. Comparación de total de proyectos tramitados y m² ante CFIA por provincia.



Fuente: CFIA 2023

3.3 GENERALIDADES DEL ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN REUNIDA

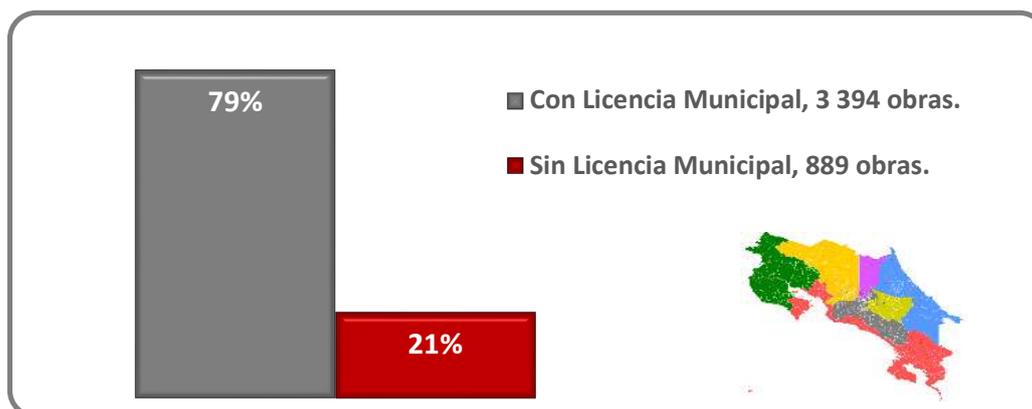
1. Los datos que se presentan a continuación se refieren, únicamente, a los resultados obtenidos en las inspecciones de rutina, con información que se encontró al momento de las visitas realizadas por funcionarios del CFIA.
2. Las obras sin licencia municipal constructiva encontradas fueron comunicadas a los respectivos gobiernos locales mediante informes específicos, actualizando el estado de las obras en los casos donde se recibió respuesta en el tiempo estipulado.
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 ₡ 365 000.00 (trescientos sesenta y cinco mil colones 00/100) tomado del Tipo VC03 del "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda 2023".

4 ANÁLISIS NIVEL PAÍS

4.1 OBRAS SIN LICENCIA MUNICIPAL

Durante el año 2023, se registró un 21% de obras en las que al momento de la inspección no se encontró con la licencia municipal de construcción en el sitio (889 obras), Gráfico 5.

Gráfico 5. Estado de licencia municipal de construcción en obra.

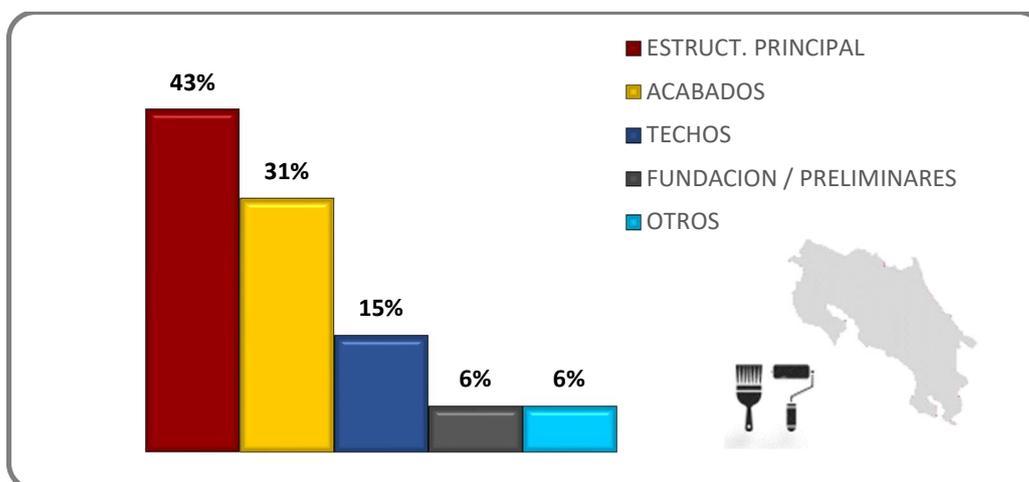


Fuente: CFIA 2023

4.2 ETAPA CONSTRUCTIVA DE OBRAS SIN LICENCIA MUNICIPAL

De las 889 obras que no cuentan con la licencia municipal de construcción en sitio, 378 se encuentran en etapa de estructura principal (43%) y 280 en ejecución de acabados (31%), Gráfico 6.

Gráfico 6. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal.

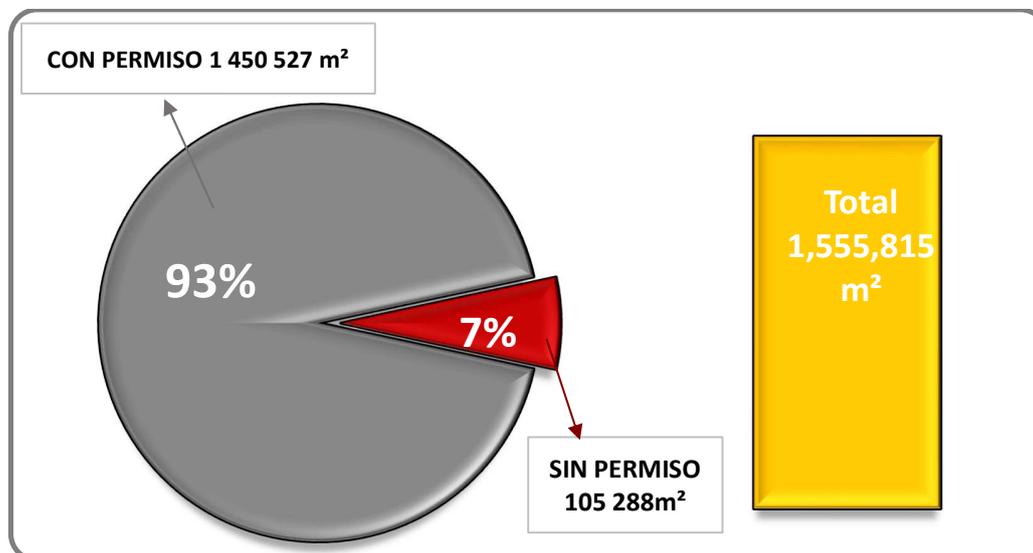


Fuente: CFIA 2023

4.3 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN INSPECCIONADA

En las inspecciones se alcanzó un área de 1 555 815 m², de las cuales 105 288 m², no se encontró evidencia de trámite de licencia municipal en obra.

Gráfico 7. Área inspeccionada.

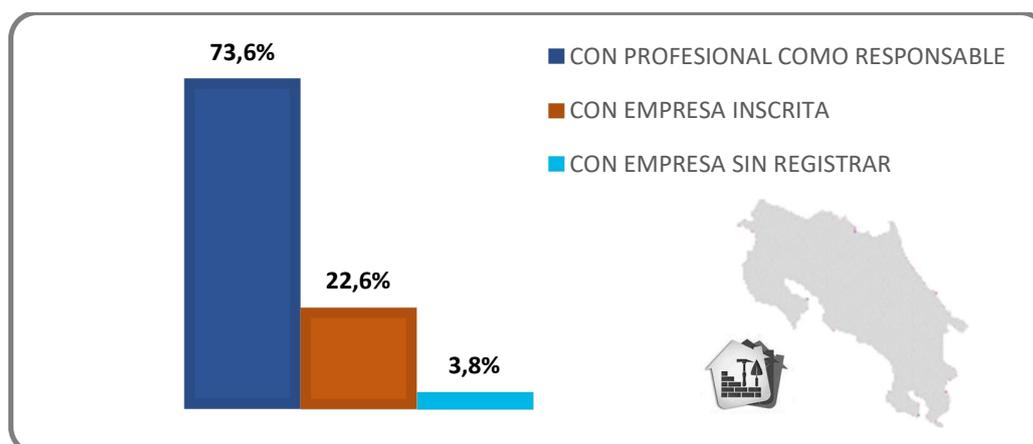


Fuente: CFIA 2023

4.4 PARTICIPACIÓN DE EMPRESAS EN OBRAS

De las obras visitadas, donde se encontró la licencia municipal en el sitio, el 22.6% registran como responsables del proyecto a empresas inscritas ante el CFIA, el 73.6% se registra únicamente la responsabilidad con el profesional y en un 3.8% son construcciones en las que se observa publicidad de una constructora la cual no figura en el contrato, Gráfico 8.

Gráfico 8. Participación de empresas en obras.

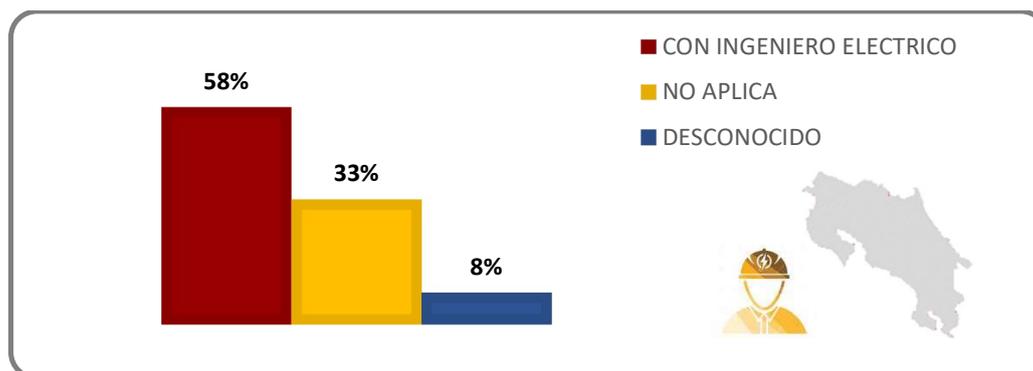


Fuente: CFIA 2023

4.5 PARTICIPACIÓN DE INGENIERO ELÉCTRICO EN OBRAS

De todas las obras con licencia municipal, el 58% cuenta con profesional responsable de la parte eléctrica, debidamente registrado, el 33% indicado como “no aplica” corresponde a obras que por su consumo de carga y área constructiva no requieren del registro de profesional eléctrico. El 8% indicado como “desconocido” son proyectos que no se encontró información al momento de la inspección, pero por sus características requieren de la participación de un profesional de la especialidad eléctrica. Gráfico 9.

Gráfico 9. Participación de ingeniero eléctrico en obras.



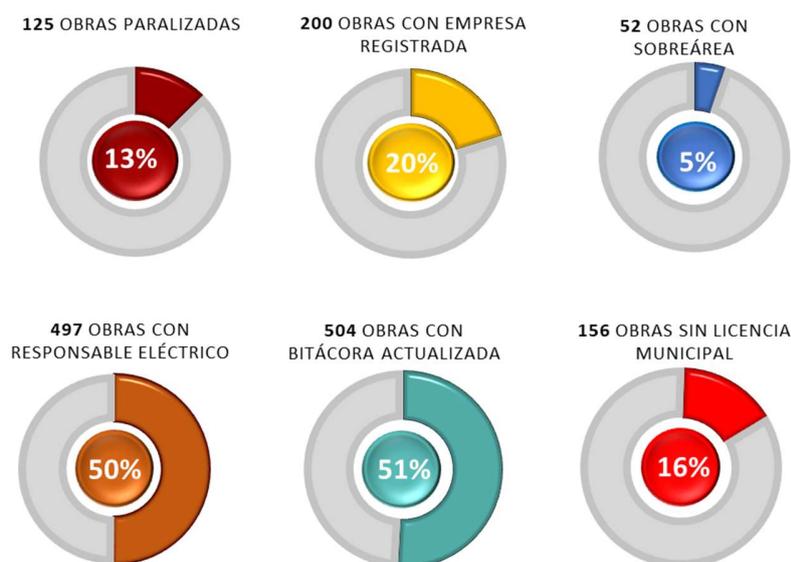
Fuente: CFIA 2023

5 DESGLOSE DE LOS RESULTADOS POR PROVINCIA

5.1 SAN JOSÉ

El área de cobertura de esta provincia incluye 20 cantones que fueron visitados durante el 2023. La información recabada durante las inspecciones se muestra en el Gráfico 10.

Gráfico 10. Condiciones encontradas en inspecciones de San José. Proyectos visitados 989.

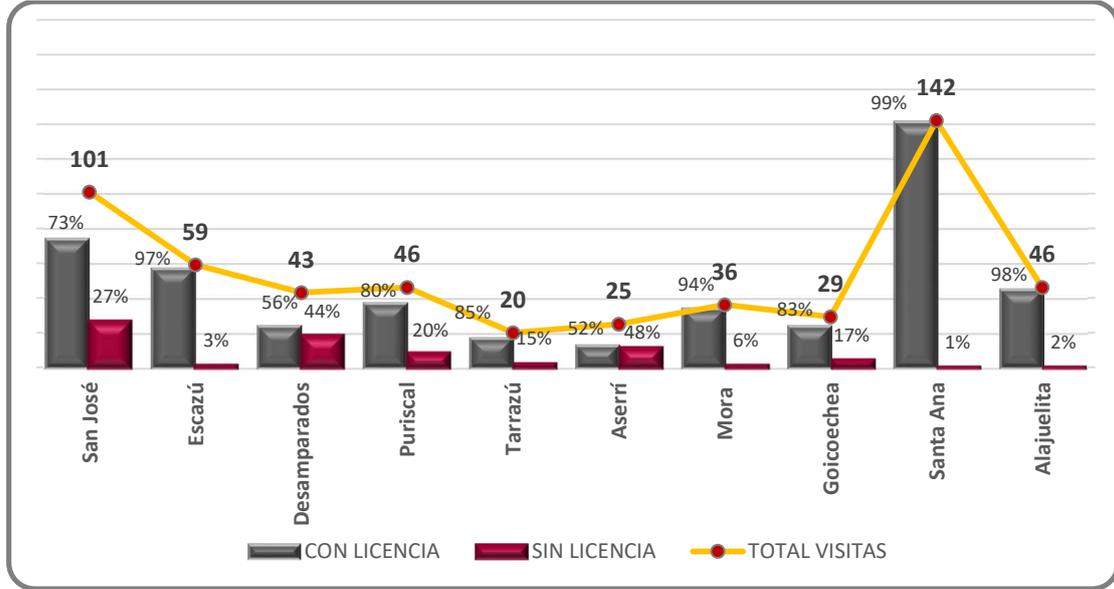


Fuente: CFIA 2023

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

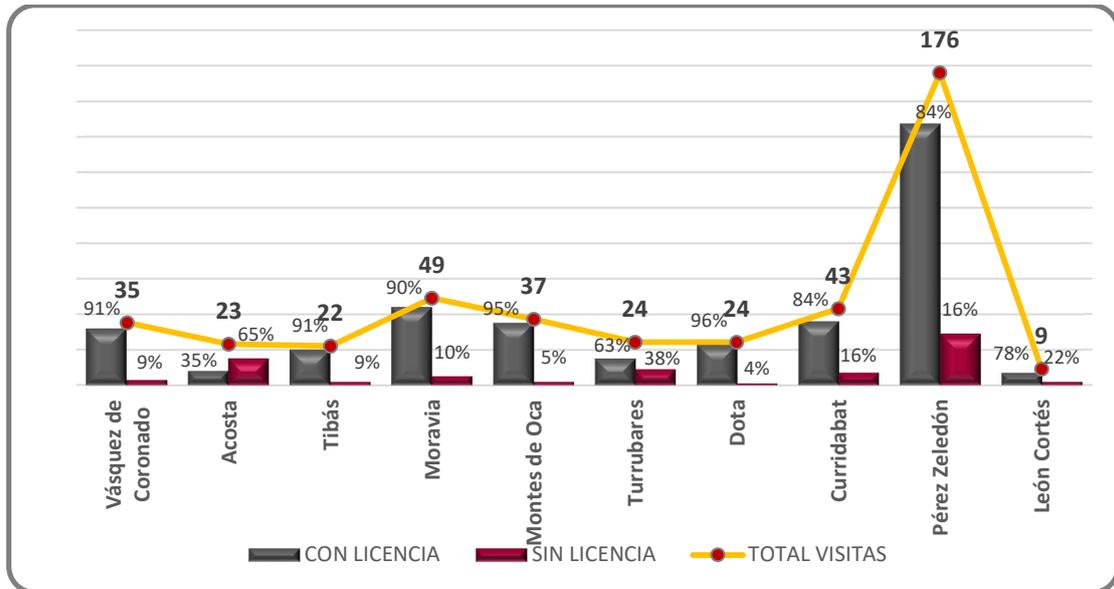
En el Gráfico 11a y 11b, se muestra la cantidad de visitas de cada cantón de San José y la condición de la licencia municipal al momento de la visita, detallando los porcentajes de cumplimiento en la Tabla 1.

Gráfico 11a. Inspecciones cantones de San José y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2023

Gráfico 11b. Inspecciones cantones de San José y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2023

Tabla 1. Total de inspecciones en San José.

San José					
Periodo:					
2023		Visitas	Condición licencia municipal		
Cantones		Con licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>		Sin licencia municipal <input type="checkbox"/>	
San José	101	74	73%	27	27%
Escazú	59	57	97%	2	3%
Desamparados	43	24	56%	19	44%
Puriscal	46	37	80%	9	20%
Tarrazú	20	17	85%	3	15%
Aserrí	25	13	52%	12	48%
Mora	36	34	94%	2	6%
Goicoechea	29	24	83%	5	17%
Santa Ana	142	141	99%	1	1%
Alajuelita	46	45	98%	1	2%
Vásquez de Coronado	35	32	91%	3	9%
Acosta	23	8	35%	15	65%
Tibás	22	20	91%	2	9%
Moravia	49	44	90%	5	10%
Montes de Oca	37	35	95%	2	5%
Turubares	24	15	63%	9	38%
Dota	24	23	96%	1	4%
Curridabat	43	36	84%	7	16%
Pérez Zeledón	176	147	84%	29	16%
León Cortés	9	7	78%	2	22%
TOTAL	989	833	84%	156	16%

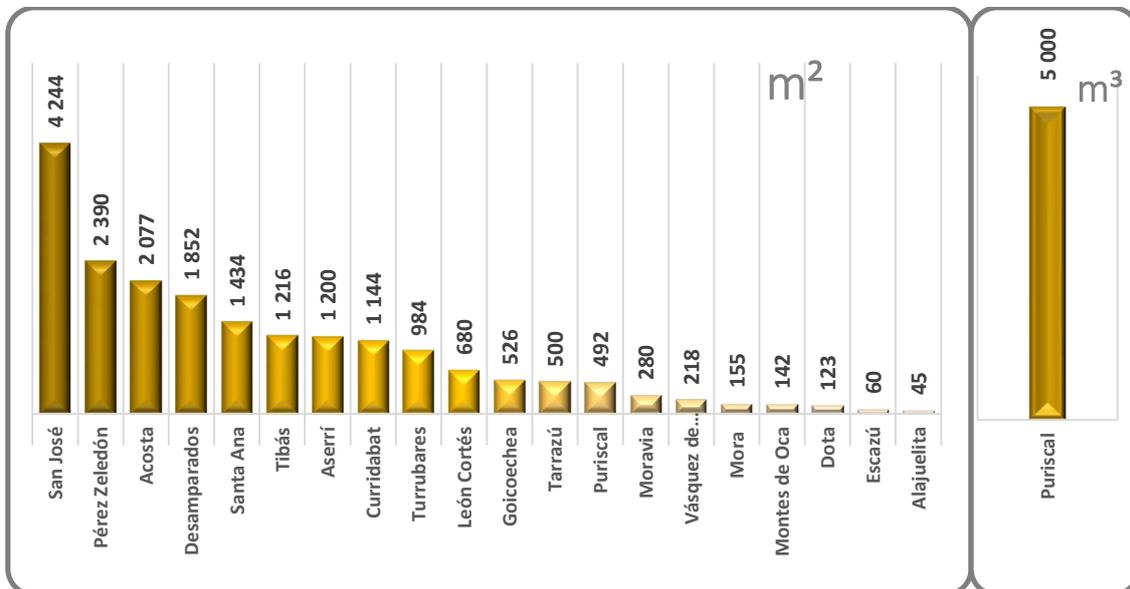
Fuente: CFIA 2023

5.1.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

Para la provincia de San José, con base en los datos obtenidos, hay un total de 19 762 m² y 5 000 m³ sin licencia municipal, la mayoría corresponde al tipo de obra habitacional (12 176 m²). Los cantones que presentan la mayor cantidad de metros cuadrados sin licencia municipal constructiva son: San José, Pérez Zeledón y Acosta.

El Gráfico 12, muestran los cantones con los metros cuadrados separados de los metros cúbicos sin licencia municipal y la Tabla 2 el monto estimado de dinero no recaudado por el no pago de la licencia municipal estimado en 1% del valor de la obra.

Gráfico 12. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de San José.



Fuente: CFIA 2023

Tabla 2. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).

Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades de San José			
Valor de m² estimado*:		₡365,000.00	
Periodo: 2023	m²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
Cantones			
San José	4,244	₡1549.1M	₡15.49M
Pérez Zeledón	2,390	₡872.4M	₡8.72M
Acosta	2,077	₡758.1M	₡7.58M
Desamparados	1,852	₡676.0M	₡6.76M
Santa Ana	1,434	₡523.4M	₡5.23M
Tibás	1,216	₡443.8M	₡4.44M
Aserri	1,200	₡438.0M	₡4.38M
Curridabat	1,144	₡417.6M	₡4.18M
Turrubares	984	₡359.2M	₡3.59M
León Cortés	680	₡248.2M	₡2.48M
Goicoechea	526	₡192.0M	₡1.92M
Tarrazú	500	₡182.5M	₡1.83M
Puriscal	492	₡179.6M	₡1.80M

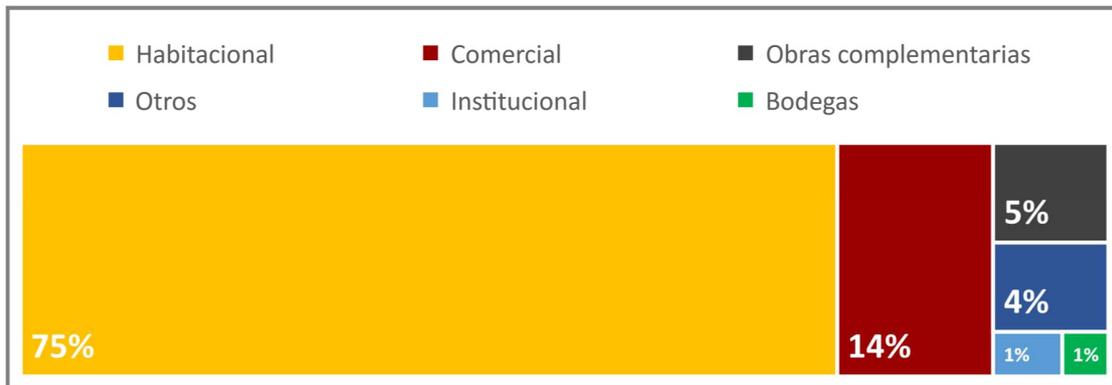
Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades de San José			
Valor de m ² estimado*:		₡365,000.00	
Periodo: 2023	m ²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
Cantones			
Moravia	280	₡102.2M	₡1.02M
Vásquez de Coronado	218	₡79.6M	₡0.80M
Mora	155	₡56.6M	₡0.57M
Montes de Oca	142	₡51.8M	₡0.52M
Dota	123	₡44.9M	₡0.45M
Escazú	60	₡21.9M	₡0.22M
Alajuelita	45	₡16.4M	₡0.16M
₡365.000 es el valor estimado por m ² , tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023" Tipo VC03.			
TOTAL	19,762		₡72.1M
Valor de m ³ estimado*:		₡3,500.00	
Periodo: 2023	m ³	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
Cantones			
Puriscal	5,000	₡17.5M	₡0.18M
*Valor tomado según promedio de tasaciones en proyectos valorados en m ³ inspeccionados en el mismo año.			
TOTAL	5,000		₡0.2M

Fuente: CFIA 2023

5.1.3 Clasificación por tipo de obra.

En el Gráfico 13 se agrupan los proyectos según tipo de obra, predominando en esta provincia obras habitacionales (Residencias-Condorminios-Apartamentos), seguido por comercio (Locales Comerciales-Oficinas-Hoteles-Cabinas). En otros se agrupan proyectos como: obras complementarias (tapias).

Gráfico 13. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en San José.

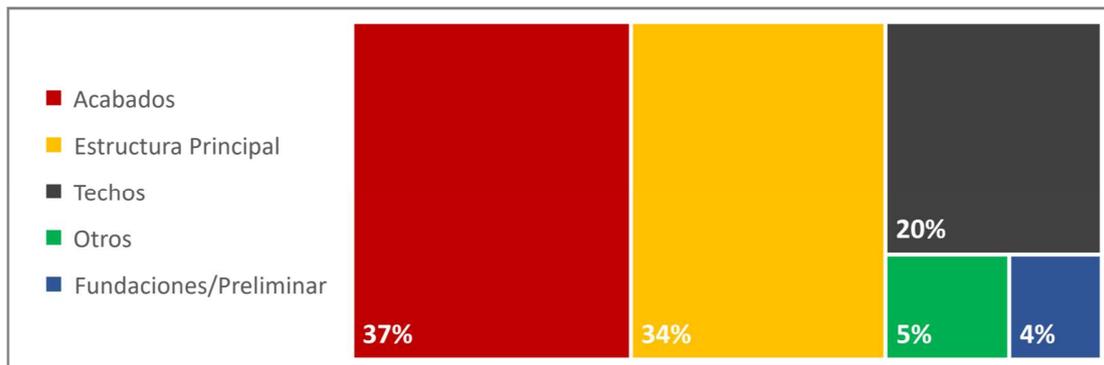


Fuente: CFIA 2023

5.1.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

De las 989 inspecciones realizadas, 156 proyectos no tenían licencia municipal de construcción, de los cuales el 37 % (58), se encontraba en la etapa de acabados. La información se detalla en el Gráfico 14.

Gráfico 14. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en San José.

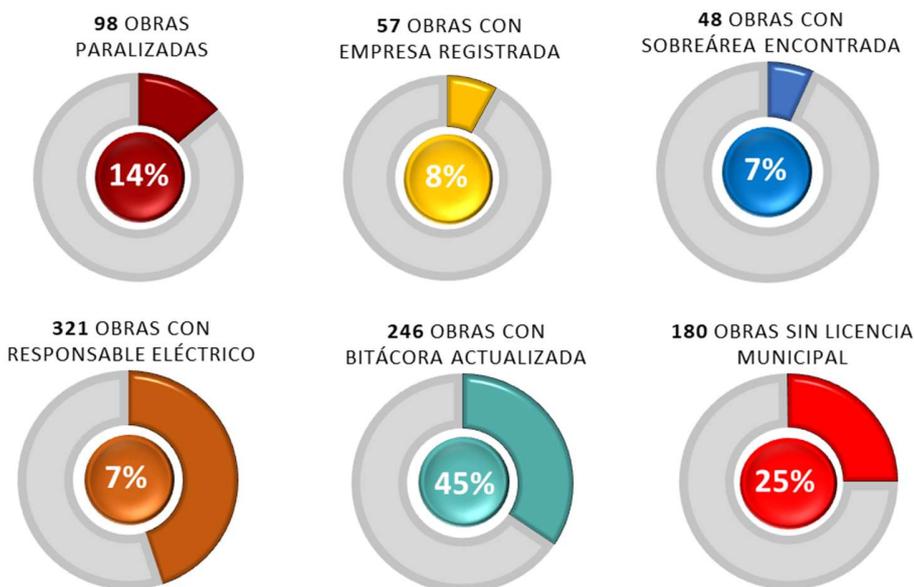


Fuente: CFIA 2023

5.2 ALAJUELA

Las visitas realizadas en la provincia de Alajuela suman 714, cubriendo los 16 cantones de esta provincia. Los datos resultantes se muestran en el Gráfico 15.

Gráfico 15. Condiciones encontradas en inspecciones de Alajuela. Proyectos visitados 714.

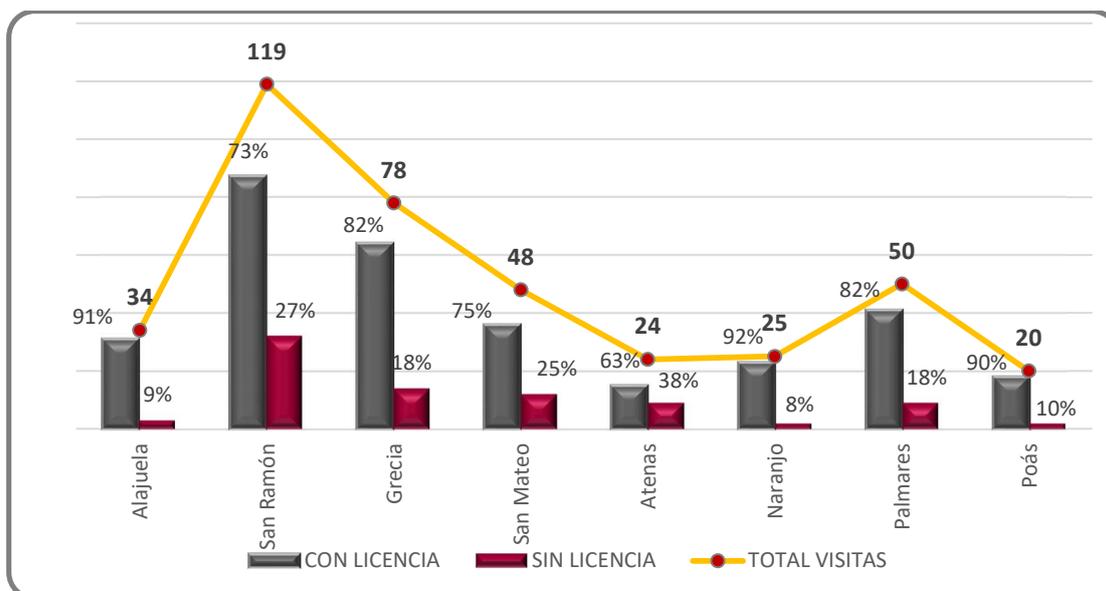


Fuente: CFIA 2023

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

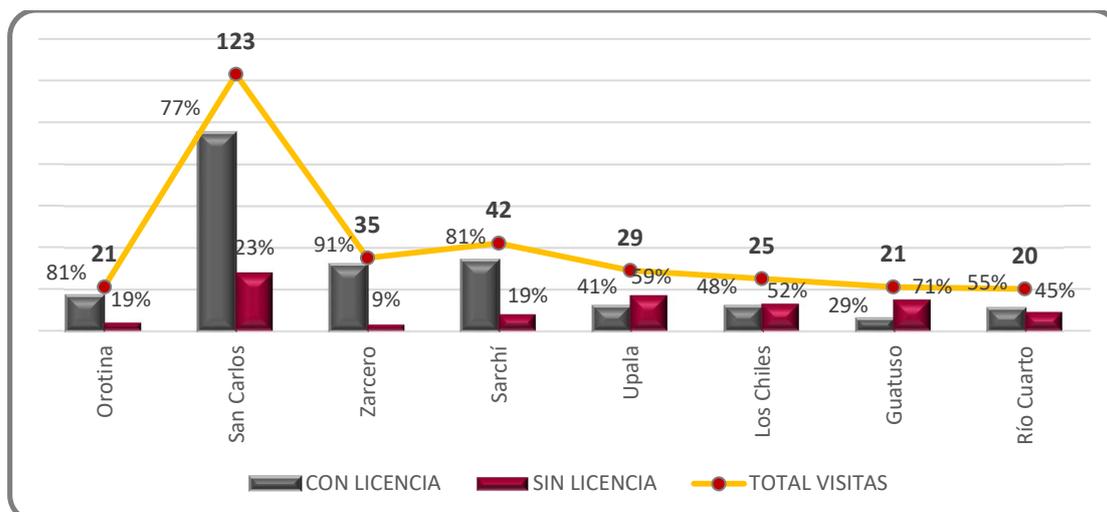
En el Gráfico 16a y 16b, se muestra la cantidad de visitas de cada cantón de Alajuela y la condición de la licencia municipal constructiva al momento de la visita, detallando los porcentajes de cumplimiento en la Tabla 4.

Gráfico 16a. Inspecciones de Alajuela y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2023

Gráfico 16b. Inspecciones de Alajuela y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2023

Tabla 3. Total de inspecciones en Alajuela.

Alajuela					
Periodo:					
2023					
Cantones	Visitas 	Condición licencia municipal			
		Con licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>		Sin licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>	
Alajuela	34	31	91%	3	9%
San Ramón	119	87	73%	32	27%
Grecia	78	64	82%	14	18%
San Mateo	48	36	75%	12	25%
Atenas	24	15	63%	9	38%
Naranjo	25	23	92%	2	8%
Palmares	50	41	82%	9	18%
Poás	20	18	90%	2	10%
Orotina	21	17	81%	4	19%
San Carlos	123	95	77%	28	23%
Zarcerro	35	32	91%	3	9%
Sarchí	42	34	81%	8	19%
Upala	29	12	41%	17	59%
Los Chiles	25	12	48%	13	52%
Guatuso	21	6	29%	15	71%
Río Cuarto	20	11	55%	9	45%
TOTAL	714	534	75%	180	25%

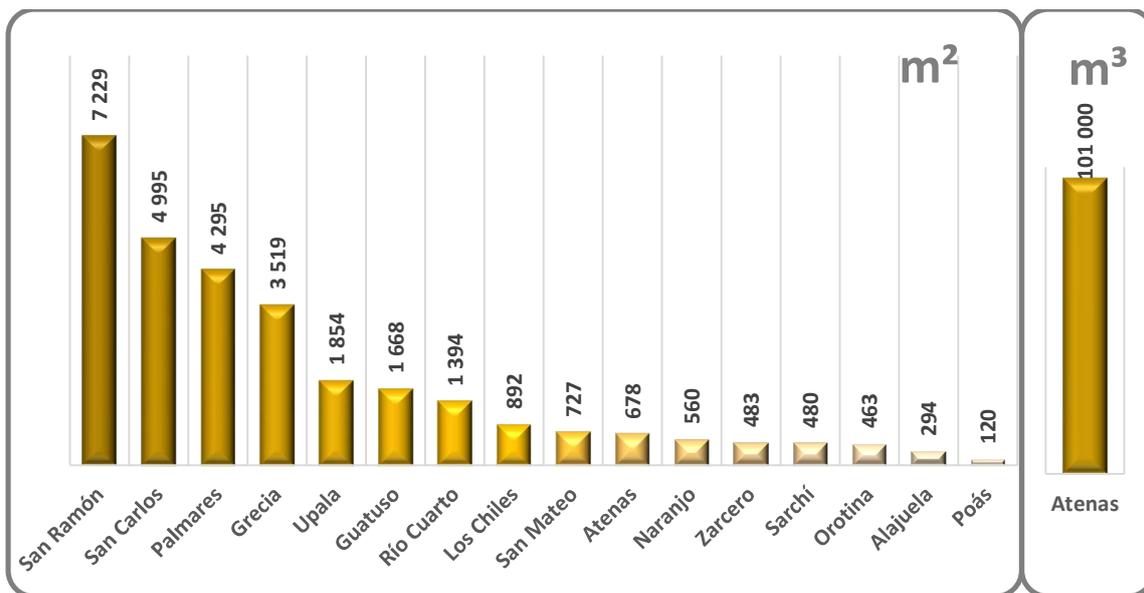
Fuente: CFIA 2023

5.2.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

Los datos muestran que 29 651 m² Y 101 000 m³ se construyen sin licencia municipal de construcción (180 obras), Gráficos 17, donde un 35% de estas obras se encuentran en etapa de estructura principal, como se muestra en el Gráfico 19.

Entre los cantones de San Ramón, San Carlos, Palmares y Grecia, se agrupa el 68% de los metros cuadrados sin licencia municipal, Tabla 4.

Gráfico 17a. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Alajuela.



Fuente: CFIA 2023

Tabla 4. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).

Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades de Alajuela			
Valor de m ² estimado*:		₡365,000.00	
Periodo:	m ²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
2023			
Cantones			
San Ramón	7,229	₡2638.6M	₡26.4M
San Carlos	4,995	₡1823.2M	₡18.2M
Palmares	4,295	₡1567.7M	₡15.7M
Grecia	3,519	₡1284.4M	₡12.8M
Upala	1,854	₡676.7M	₡6.8M

Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades de Alajuela			
Valor de m ² estimado*:		₡365,000.00	
Periodo: 2023	m ²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
Cantones			
Guatuso	1,668	₡608.8M	₡6.1M
Río Cuarto	1,394	₡508.8M	₡5.1M
Los Chiles	892	₡325.6M	₡3.3M
San Mateo	727	₡265.4M	₡2.7M
Atenas	678	₡247.5M	₡2.5M
Naranjo	560	₡204.4M	₡2.0M
Zarcelero	483	₡176.3M	₡1.8M
Sarchí	480	₡175.2M	₡1.8M
Orotina	463	₡169.0M	₡1.7M
Alajuela	294	₡107.3M	₡1.1M
Poás	120	₡43.8M	₡0.4M
*₡365.000 es el valor estimado por m ² , tomado de documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023" Tipo VC03.			
TOTAL	29,651		₡108.2M

Valor de m ³ estimado*:		₡3,500.00	
Periodo: 2023	m ³	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
Cantones			
Atenas	101,000	₡353.5M	₡3.5M
*Valor tomado según promedio de tasaciones en proyectos valorados en m ³ inspeccionados en el mismo año.			
TOTAL	101,000		₡3.5M

Fuente: CFIA 2023

5.2.3 Clasificación por tipo de obra

Los proyectos visitados en esta zona corresponden a cinco tipos de obra. Predomina la obra habitacional, con un 79% del total de visitas realizadas, Gráfico 18.

Gráfico 18. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Alajuela.

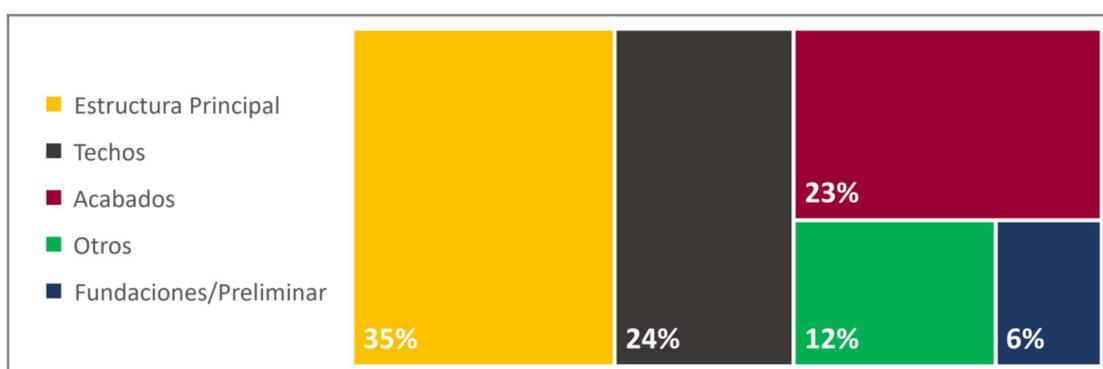


Fuente: CFIA 2023

5.2.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

De las 714 obras sin licencia municipal de construcción encontradas, 35% se encontraban en etapa de estructura principal y 24% en techos, según se detalla en el Gráfico 19.

Gráfico 19. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Alajuela.

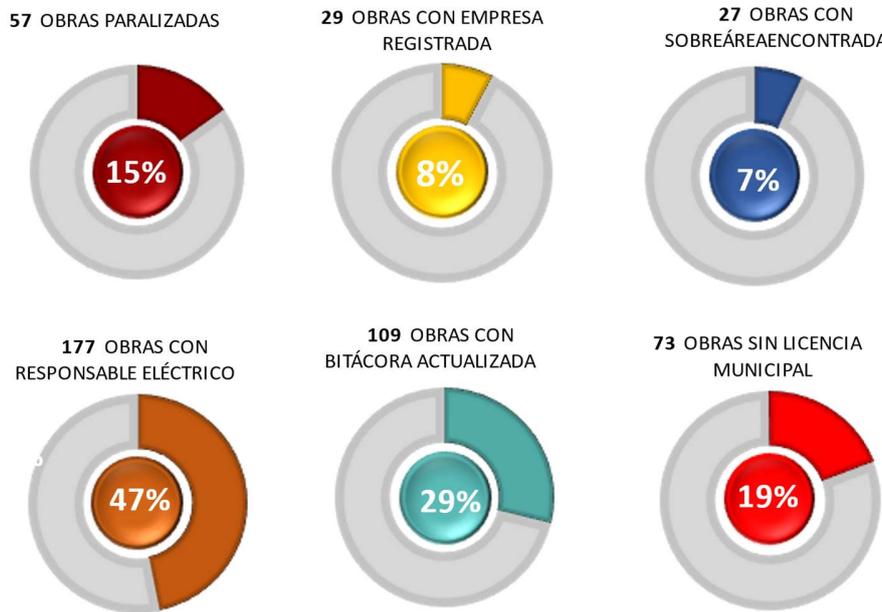


Fuente: CFIA 2023

5.3 CARTAGO

Se realizaron 378 inspecciones en la provincia de Cartago, visitando los ocho cantones de la provincia, Gráfico 20.

Gráfico 20. Condiciones encontradas en inspecciones de Cartago. Proyectos visitados 378.

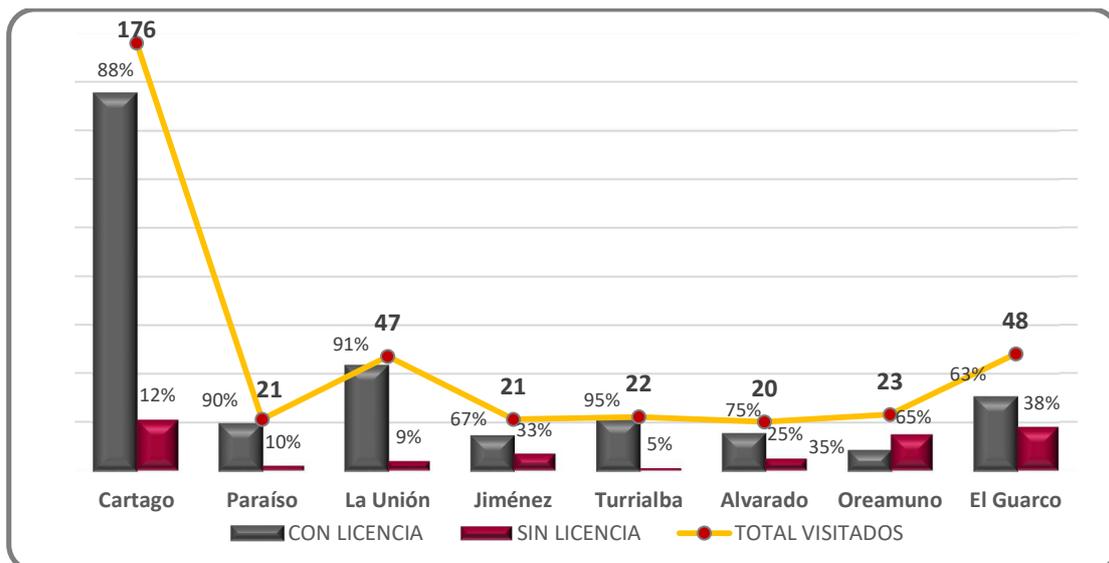


Fuente: CFIA 2023

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

En el Gráfico 21, se muestra la cantidad de inspecciones 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 21. Inspecciones de Cartago y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2023

Tabla 5. Total de inspecciones en Cartago.

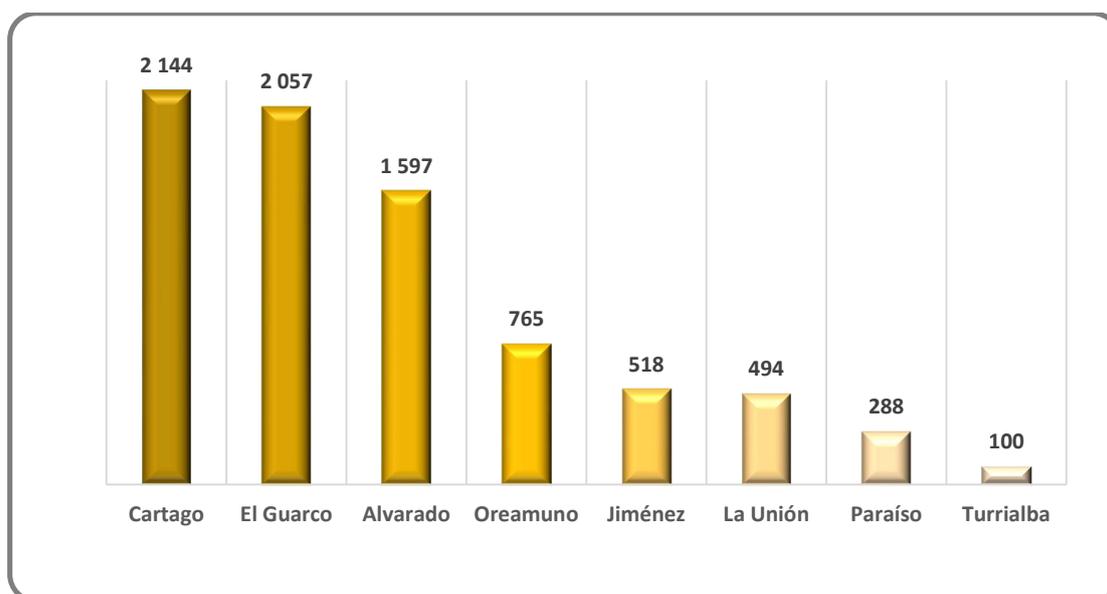
Cartago					
Periodo:	Visitas	Condición licencia municipal			
2023		Con licencia municipal	Sin licencia municipal		
Cantones		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Cartago	176	155	88%	21	12%
Paraíso	21	19	90%	2	10%
La Unión	47	43	91%	4	9%
Jiménez	21	14	67%	7	33%
Turrialba	22	21	95%	1	5%
Alvarado	20	15	75%	5	25%
Oreamuno	23	8	35%	15	65%
El Guarco	48	30	63%	18	38%
TOTAL	378	305	81%	73	19%

Fuente: CFIA 2023

5.3.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

En esta provincia se inspeccionaron 73 821.5 m², de los cuales 7 963 m² no presentaban licencia municipal de construcción al momento de la visita, representados en el Gráfico 22. El cantón de Cartago es el que presenta mayor cantidad de metros cuadrados sin licencia para construir.

Gráfico 22. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Cartago.



Fuente: CFIA 2023

Tabla 6. Monto estimado del dinero no recaudado (1% del valor).

Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades de Cartago			
Valor de m ² estimado*:		₡365,000.00	
Periodo:	m ²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
2023			
Cantones			
Cartago	2,144	₡782.6M	₡7.8M
El Guarco	2,057	₡750.8M	₡7.5M
Alvarado	1,597	₡582.9M	₡5.8M
Oreamuno	765	₡279.2M	₡2.8M
Jiménez	518	₡189.1M	₡1.9M
La Unión	494	₡180.3M	₡1.8M
Paraíso	288	₡105.1M	₡1.1M
Turrialba	100	₡36.5M	₡0.4M
TOTAL			₡29.1M

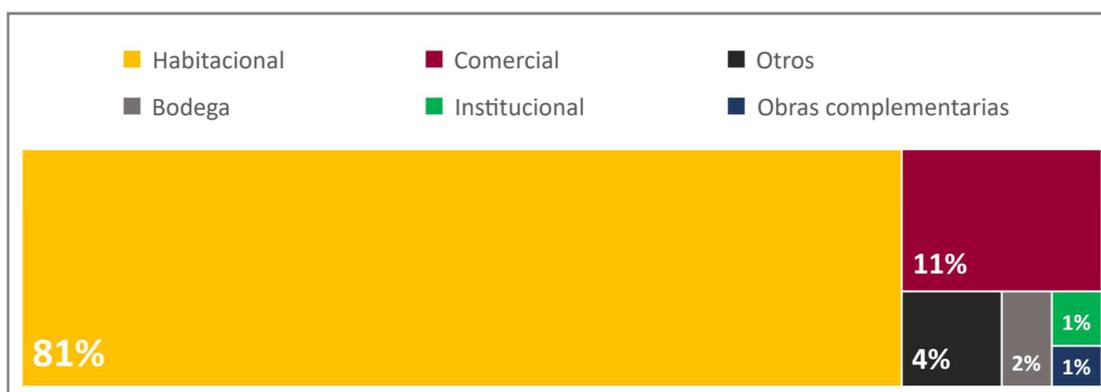
*365.000 es el valor estimado por m², tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023" Tipo VC03.

Fuente: CFIA 2023

5.3.3 Clasificación por tipo de obra

En el Gráfico 23 se agrupan los proyectos según tipo de obra, predominando en esta provincia obras habitacionales (Residencias-Condominios-Apartamentos), seguido por comercio y otros.

Gráfico 23. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Cartago.

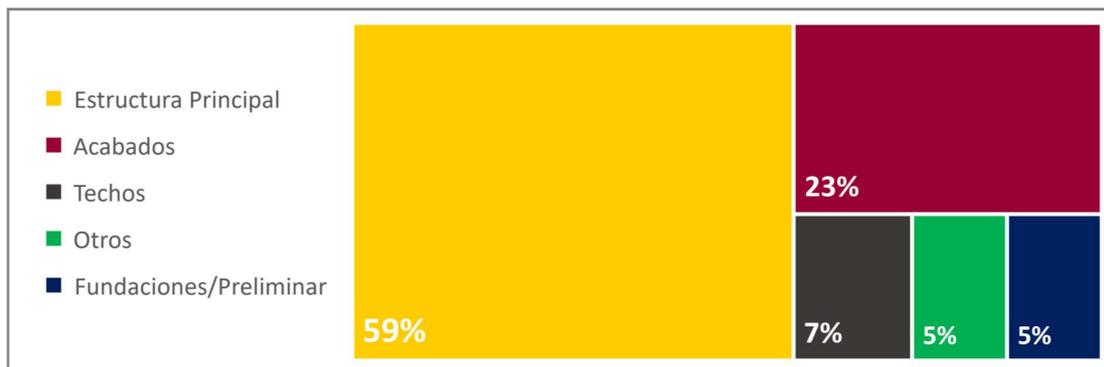


Fuente: CFIA 2023

5.3.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

El Gráfico 24 detalla que, de las 73 obras encontradas sin licencia municipal de construcción, un 59% se encontraban en etapa de estructura principal, seguido por un 23% en acabados.

Gráfico 24. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Cartago.



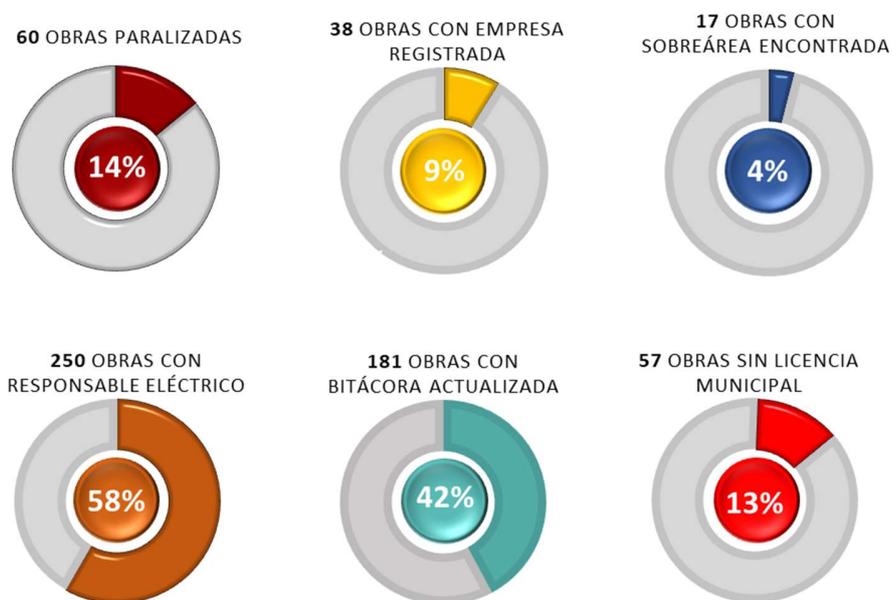
Fuente: CFIA 2023

5.4 HEREDIA

En la provincia de Heredia se realizaron 423 inspecciones, de las cuales 13% (57 obras) no contaban con licencia municipal de construcción al momento de la visita.

En los Gráficos: 25 y la Tabla 8, se muestran los datos encontrados en sitio al momento de las inspecciones.

Gráfico 25. Condiciones encontradas en inspecciones de Heredia. Proyectos visitados 423.

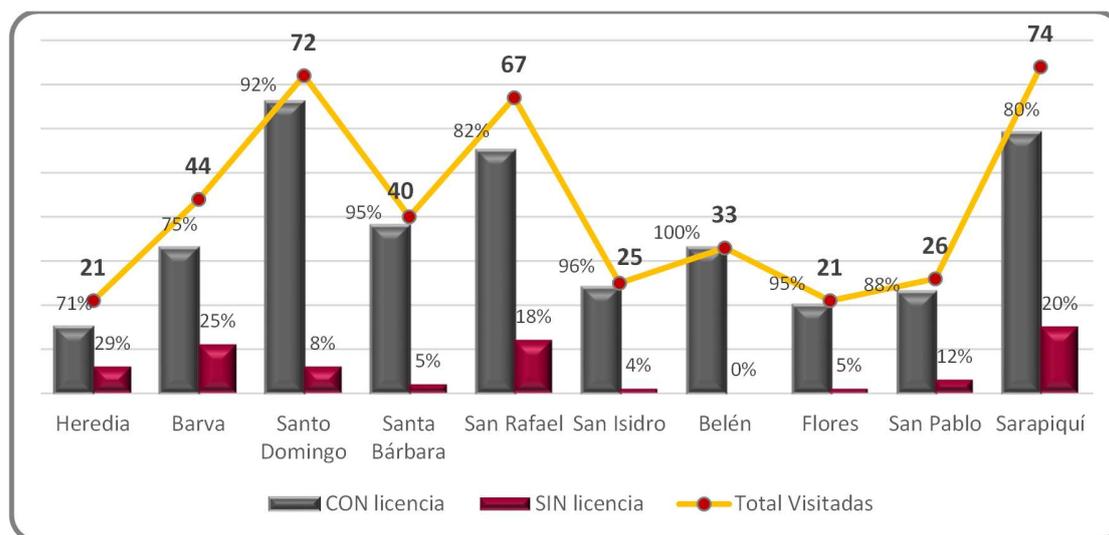


Fuente: CFIA 2023

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

En el Gráfico 26, 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 26. Inspecciones de Heredia y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2023

Tabla 7. Total de inspecciones en Heredia.

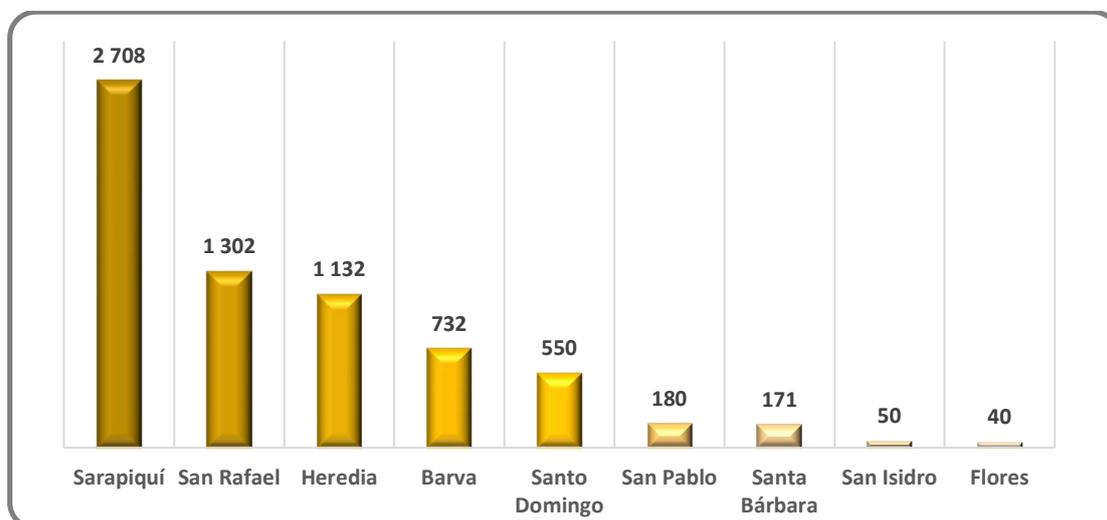
Heredia					
Periodo:					
2023	Visitas	Condición licencia municipal			
Cantones		Con licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>	Sin licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>		
Heredia	21	15	71%	6	29%
Barva	44	33	75%	11	25%
Santo Domingo	72	66	92%	6	8%
Santa Bárbara	40	38	95%	2	5%
San Rafael	67	55	82%	12	18%
San Isidro	25	24	96%	1	4%
Belén	33	33	100%	0	0%
Flores	21	20	95%	1	5%
San Pablo	26	23	88%	3	12%
Sarapiquí	74	59	80%	15	20%
TOTAL	423	366	87%	57	13%

Fuente: CFIA 2023

5.4.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

Se registra un total de 6 865 m² sin la licencia municipal de construcción, siendo el cantón de Sarapiquí el que presenta la mayor cantidad de área, con 2 708 m², Gráfico 27.

Gráfico 27. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Heredia.



Fuente: CFIA 2023

Tabla 8. Monto estimado del dinero no recaudado (1% del valor).

Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades de Heredia			
Valor de m ² estimado*:		₡365,000.00	
Periodo: 2023	m ²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
Cantones			
Sarapiquí	2,708	₡988.4M	₡9.9M
San Rafael	1,302	₡475.2M	₡4.8M
Heredia	1,132	₡413.2M	₡4.1M
Barva	732	₡267.2M	₡2.7M
Santo Domingo	550	₡200.8M	₡2.0M
San Pablo	180	₡65.7M	₡0.7M
Santa Bárbara	171	₡62.4M	₡0.6M
San Isidro	50	₡18.3M	₡0.2M
Flores	40	₡14.6M	₡0.1M
Belén	0	₡0.0M	₡0.0M
TOTAL	6,865		₡25.1M

₡365.000 es el valor estimado por m², tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023" Tipo VC03.

Fuente: CFIA 2023

5.4.3 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 habitacional, para un total de 361 obras, representando un 84%, de 423 visitadas. Gráfico 28.

Gráfico 28. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Heredia.

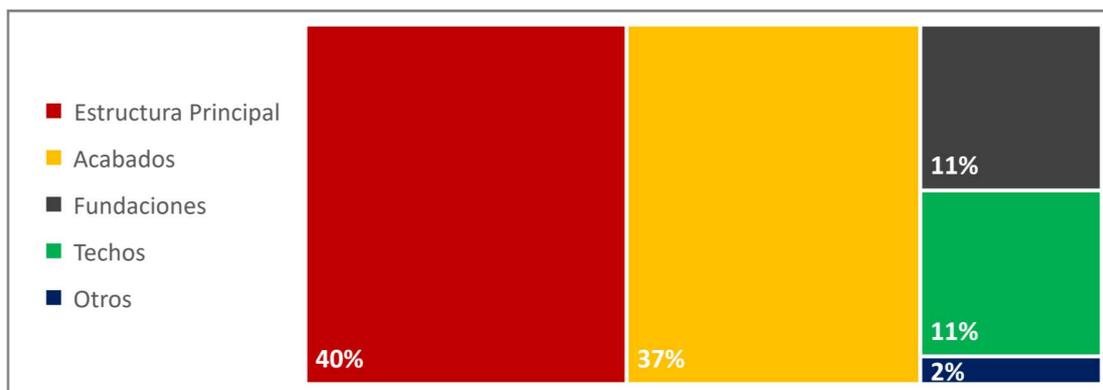


Fuente: CFIA 2023

5.4.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

De las 57 obras sin licencia municipal de construcción encontradas en esta provincia, el 40% se encontraba en etapa de estructura principal. El Gráfico 29 detalla lo encontrado.

Gráfico 29. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Heredia.

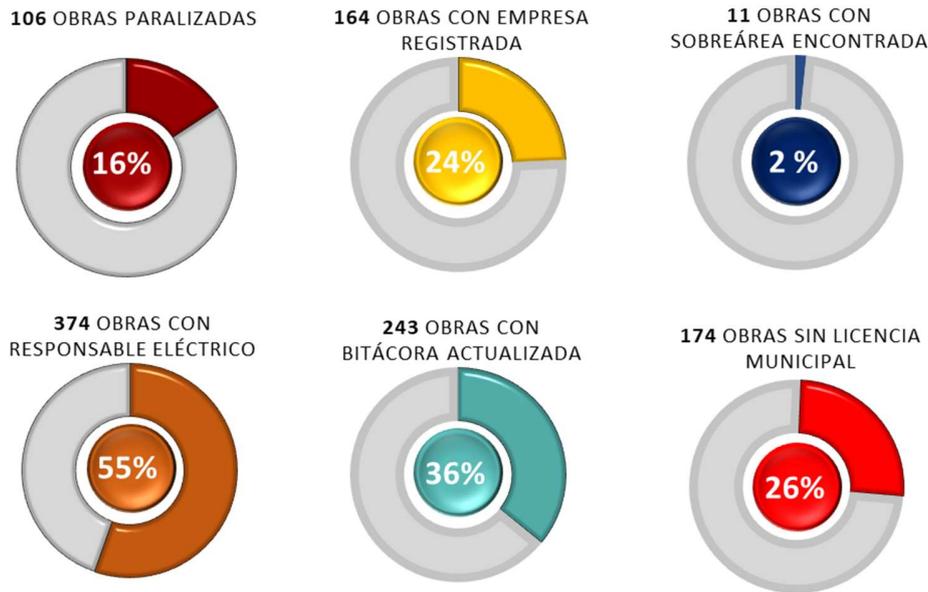


Fuente: CFIA 2023

5.5 GUANACASTE

Se inspeccionó un total de 674 inspecciones, cubriendo los once cantones de la provincia de Guanacaste. La información recabada señala que el 26% de ellas no cuenta con licencia municipal de construcción, Gráfico 30.

Gráfico 30. Condiciones encontradas en inspecciones de Guanacaste. Proyectos visitados 674.

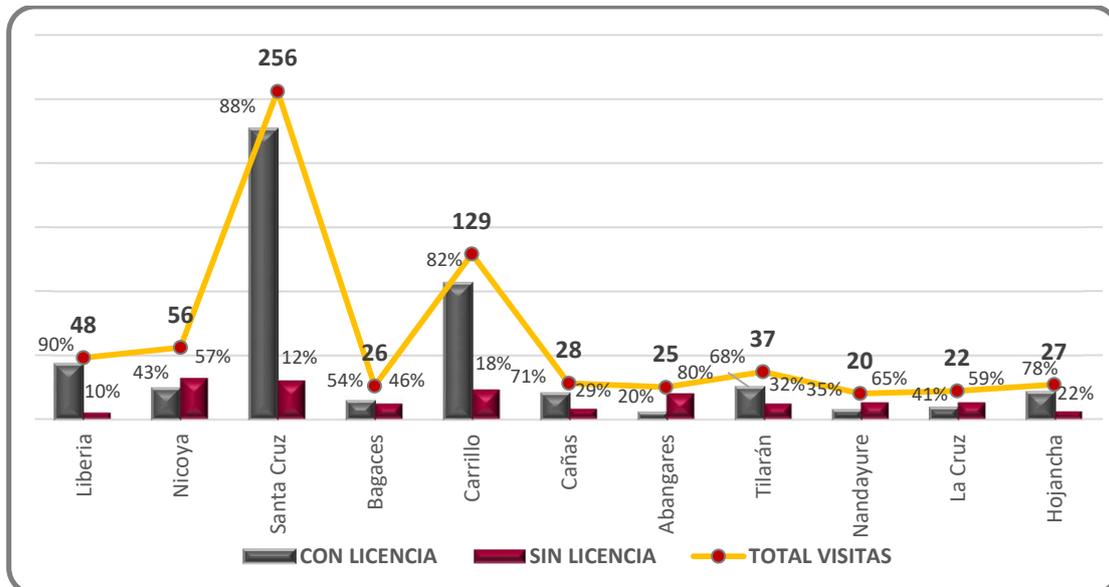


Fuente: CFIA 2023

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

En el Gráfico 31, 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 31. Inspecciones de Guanacaste y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2023

Tabla 9. Total de inspecciones en Guanacaste.

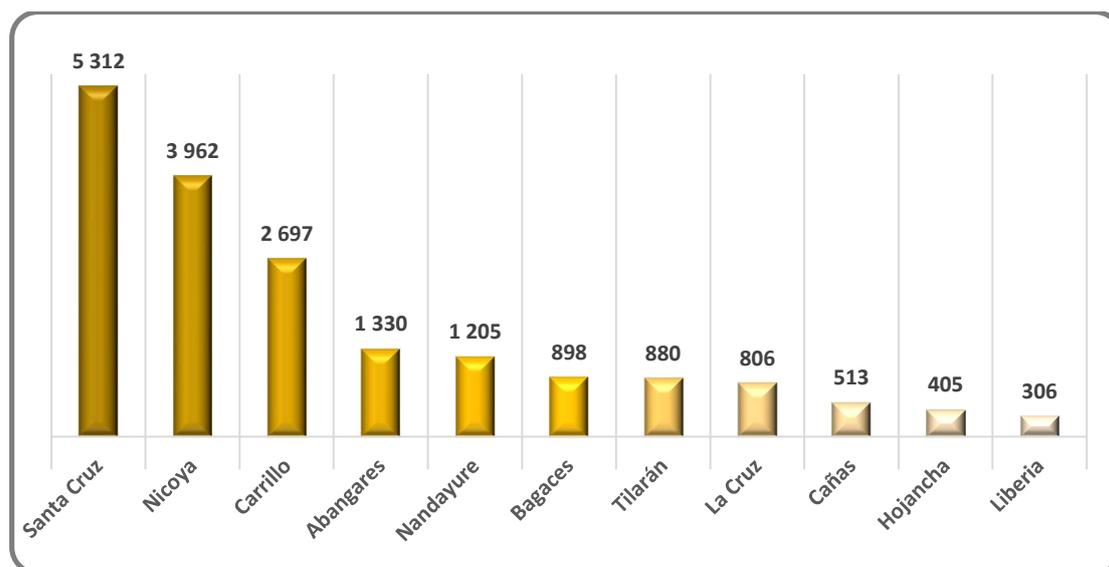
Guanacaste					
Periodo:		2023			
Cantones	Visitas 	Condición licencia municipal			
		Con licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>		Sin licencia municipal <input type="checkbox"/>	
Liberia	48	43	90%	5	10%
Nicoya	56	24	43%	32	57%
Santa Cruz	256	226	88%	30	12%
Bagaces	26	14	54%	12	46%
Carrillo	129	106	82%	23	18%
Cañas	28	20	71%	8	29%
Abangares	25	5	20%	20	80%
Tilarán	37	25	68%	12	32%
Nandayure	20	7	35%	13	65%
La Cruz	22	9	41%	13	59%
Hojancha	27	21	78%	6	22%
TOTAL	674	500	74%	174	26%

Fuente: CFIA 2023

5.5.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

Para las visitas realizadas a los cantones, un total de 18 314 m² no presentan licencia municipal de construcción. El cantón con más cantidad de metros cuadrados sin licencia municipal constructiva es Santa Cruz con 5 312 m², Gráfico 32.

Gráfico 32. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Guanacaste.



Fuente: CFIA 2023

Tabla 10. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).

Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades de Guanacaste			
Valor de m ² estimado*:		₡365,000.00	
Periodo: 2023	m ²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
Cantones			
Santa Cruz	5,312	₡1938.9M	₡19.4M
Nicoya	3,962	₡1446.1M	₡14.5M
Carrillo	2,697	₡984.4M	₡9.8M
Abangares	1,330	₡485.5M	₡4.9M
Nandayure	1,205	₡439.8M	₡4.4M
Bagaces	898	₡327.8M	₡3.3M
Tilarán	880	₡321.2M	₡3.2M
La Cruz	806	₡294.2M	₡2.9M
Cañas	513	₡187.2M	₡1.9M
Hojancha	405	₡147.8M	₡1.5M
Liberia	306	₡111.7M	₡1.1M
₡365.000 es el valor estimado por m ² , tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023" Tipo VC03.			
TOTAL	18,314		₡65.7M

Fuente: CFIA 2023

5.5.3 Clasificación por tipo de obra

El tipo de obra habitacional corresponde al 82% del total de inspecciones realizadas, con un cumplimiento de la licencia municipal de construcción del 76%, Gráfico 33.

Gráfico 33. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Guanacaste.

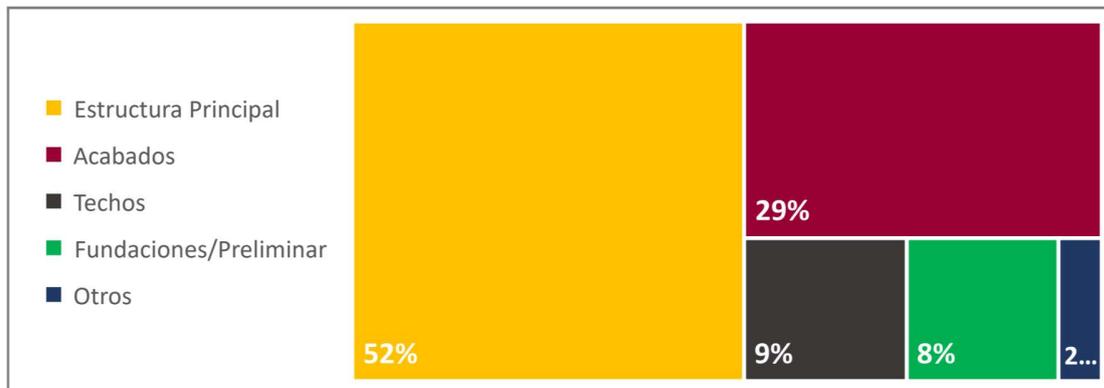


Fuente: CFIA 2023

5.5.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

De las 174 obras sin licencia municipal de construcción encontradas en esta provincia, el 52% se encontraba en etapa estructura principal. El Gráfico 34 detalla lo encontrado.

Gráfico 34. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Guanacaste.

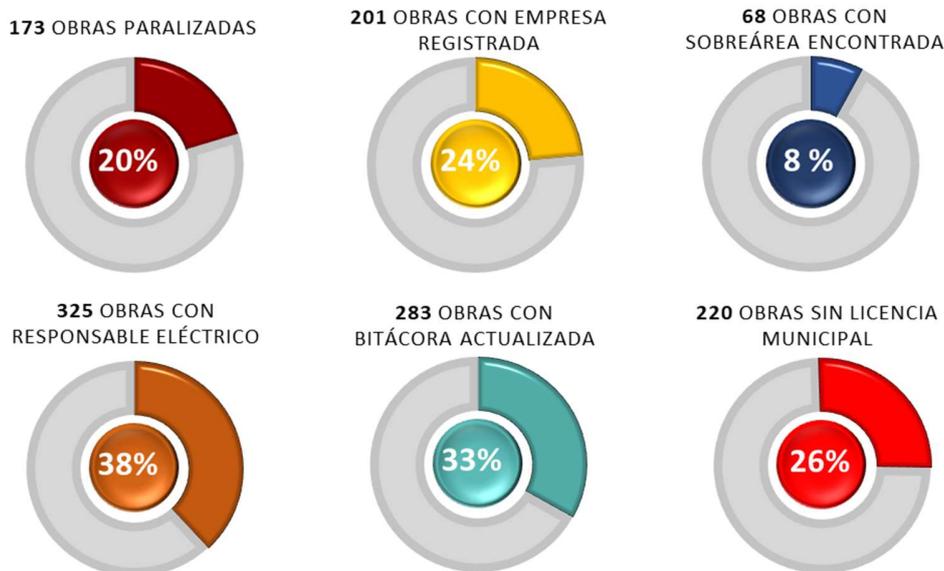


Fuente: CFIA 2023

5.6 PUNTARENAS

El total de inspecciones realizadas fue de 853, de las cuales 220 no contaban con licencia municipal de construcción, es decir un 26%. En los Gráfico: 35 y Tabla 12 se describe la información recabada.

Gráfico 35. Condiciones encontradas en inspecciones de Puntarenas. Proyectos visitados 853.

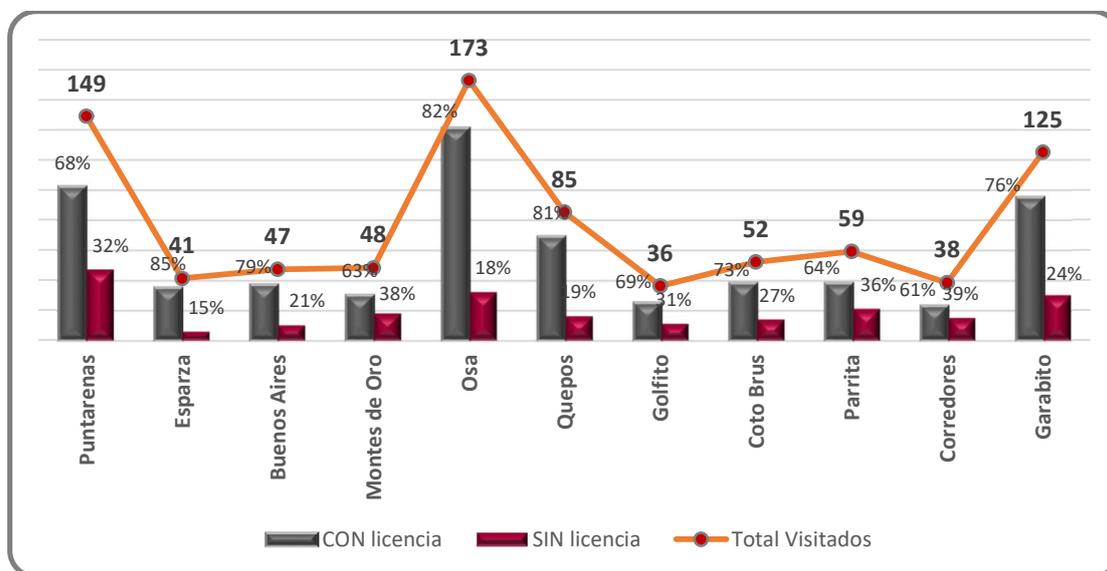


Fuente: CFIA 2023

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

En el Gráfico 36, 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 36. Inspecciones de Puntarenas y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2023

Tabla 11. Total de inspecciones en Puntarenas.

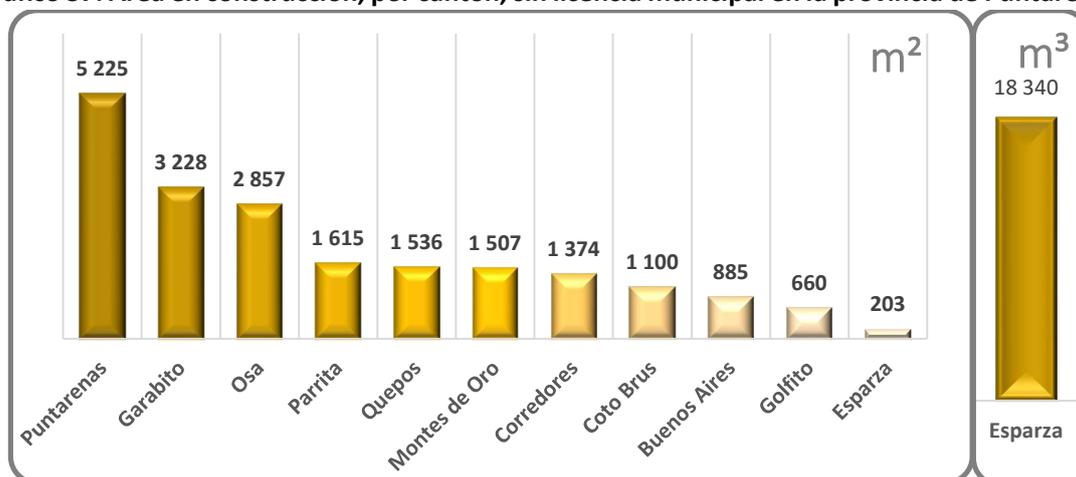
Puntarenas						
Periodo:	2023	Visitas	Condición licencia municipal			
			Con licencia municipal	Sin licencia municipal		
Cantones			Con licencia municipal		Sin licencia municipal	
			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Puntarenas	149	102	68%	47	32%	
Esparza	41	35	85%	6	15%	
Buenos Aires	47	37	79%	10	21%	
Montes de Oro	48	30	63%	18	38%	
Osa	173	141	82%	32	18%	
Quepos	85	69	81%	16	19%	
Golfito	36	25	69%	11	31%	
Coto Brus	52	38	73%	14	27%	
Parrita	59	38	64%	21	36%	
Corredores	38	23	61%	15	39%	
Garabito	125	95	76%	30	24%	
TOTAL	853	633	74%	220	26%	

Fuente: CFIA 2023

5.6.2 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 20 190 m² y 18 340 m³ en total son de obras sin licencia municipal de construcción, distribuidas en 202 proyectos, Gráfico 37.

Gráfico 37. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Puntarenas.



Fuente: CFIA 2023

Tabla 12. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).

Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades de Puntarenas			
Valor de m ² estimado*:		₡365,000.00	
Periodo:	m ²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
2023			
Cantones			
Puntarenas	5,225	₡1907.1M	₡19.1M
Garabito	3,228	₡1178.2M	₡11.8M
Osa	2,857	₡1042.8M	₡10.4M
Parrita	1,615	₡589.5M	₡5.9M
Quepos	1,536	₡560.6M	₡5.6M
Montes de Oro	1,507	₡550.1M	₡5.5M
Corredores	1,374	₡501.5M	₡5.0M
Coto Brus	1,100	₡401.5M	₡4.0M
Buenos Aires	885	₡323.0M	₡3.2M
Golfito	660	₡240.9M	₡2.4M
Esparza	203	₡74.1M	₡0.7M
TOTAL	20,190		₡73.7M

₡365.000 es el valor estimado por m², tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023" Tipo VC03.

Valor de m ³ estimado*:		₡3,500.00	
Periodo:	m ³	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
2023			
CANTONES			
Esparza	18,340	₡64,190,000	₡641,900
*Valor tomado según promedio de tasaciones en proyectos valorados en m ³ inspeccionados en el mismo año.			
TOTAL	18,340	64,190,000	₡641,900

Fuente: CFIA 2023

5.6.3 Clasificación por tipo de obra

Para la provincia de Puntarenas, el tipo de proyecto que presenta el porcentaje más alto de obras es el habitacional, significando el 83% del total de inspecciones realizadas, Gráfico 38.

Gráfico 38. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Puntarenas.

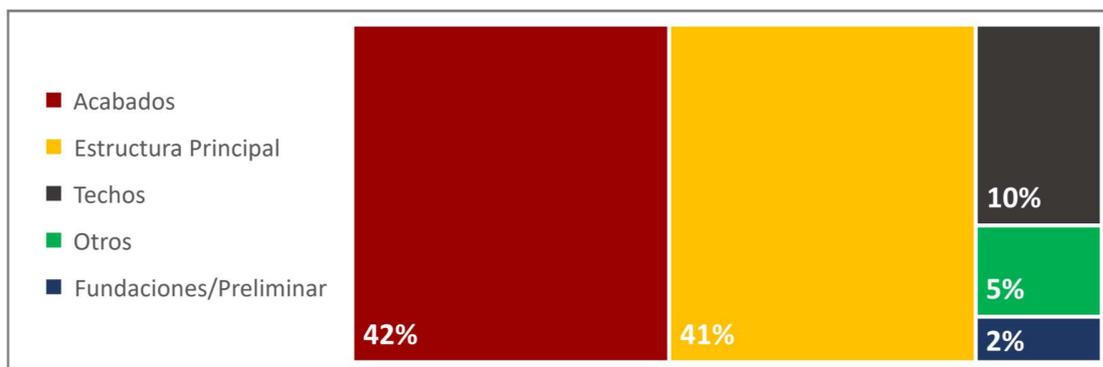


Fuente: CFIA 2023

5.6.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

El Gráfico 39 muestra las diferentes etapas en que se encontraban las obras sin licencia municipal de construcción inspeccionadas.

Gráfico 39. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Puntarenas.

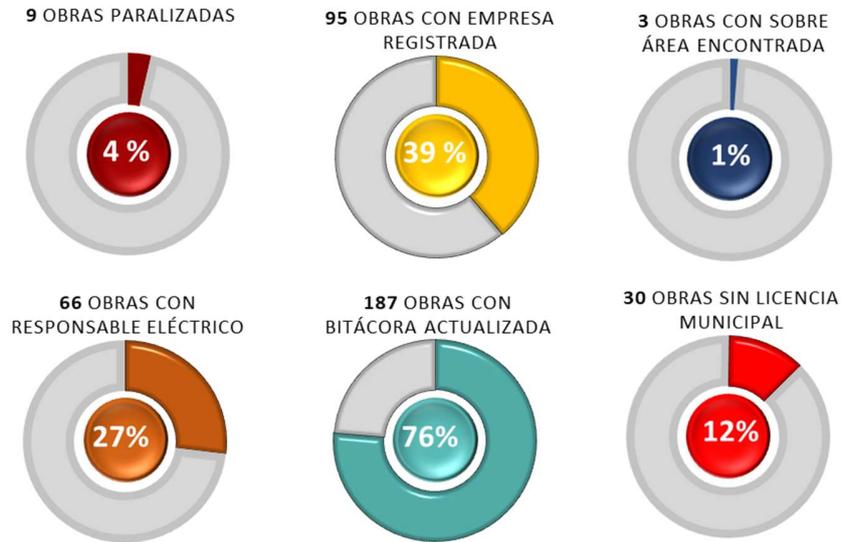


Fuente: CFIA 2023

5.7 LIMÓN

El total de inspecciones realizadas fue de 244, de las cuales 29 no contaban con licencia municipal de construcción, es decir un 12%. En los Gráficos: 40 se describe la información recabada.

Gráfico 40. Condiciones encontradas en inspecciones de Limón. Proyectos visitados 244.

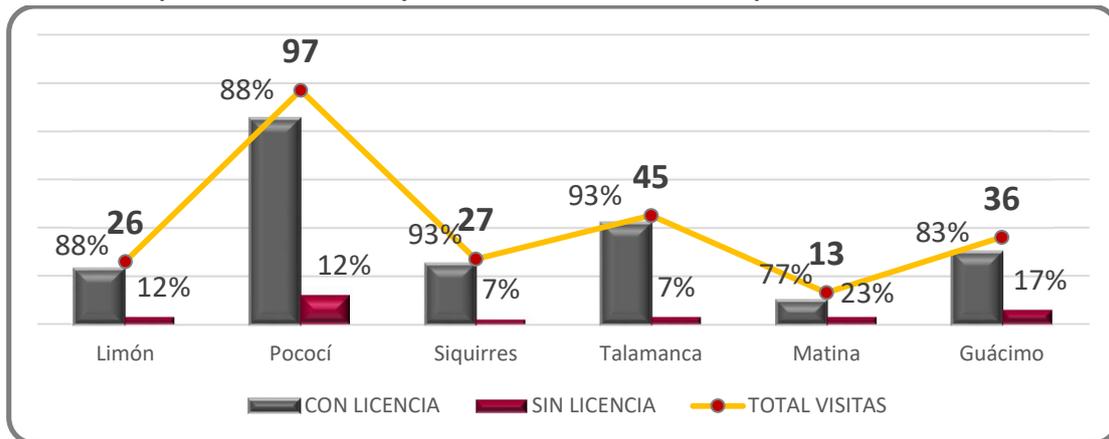


Fuente: CFIA 2023

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

En el Gráfico 41, 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 41. Inspecciones de Limón y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2023

Tabla 13. Total de inspecciones en Limón.

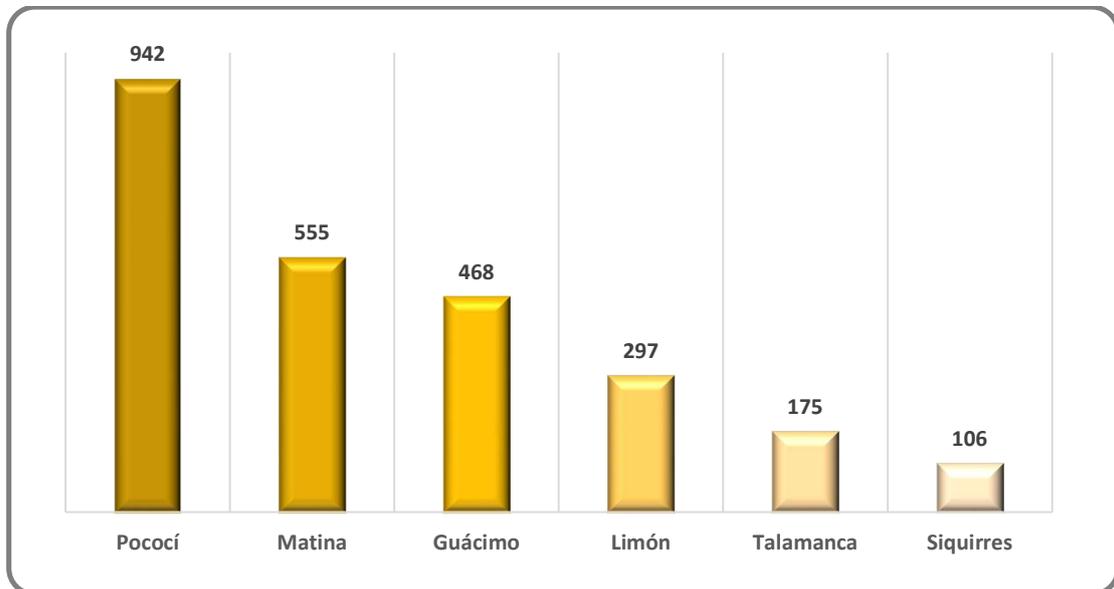
Limón					
Periodo:					
2023		Visitas	Condición licencia municipal		
Cantones		Con licencia municipal	Sin licencia municipal		
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Limón	26	23	88%	3	12%
Pococí	97	85	88%	12	12%
Siquirres	27	25	93%	2	7%
Talamanca	45	42	93%	3	7%
Matina	13	10	77%	3	23%
Guácimo	36	30	83%	6	17%
TOTAL	244	215	88%	29	12%

Fuente: CFIA 2023

5.7.2 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 2 543 m² en total son de obras sin la licencia municipal de construcción, distribuidas en 29 proyectos, Gráfico 42.

Gráfico 42. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Limón.



Fuente: CFIA 2023

Tabla 14. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor).

Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades de Limón			
Valor de m ² estimado*:		₡365,000.00	
Periodo: 2023	m ²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
Cantones			
Pococí	942	₡343.8M	₡3.4M
Matina	555	₡202.6M	₡2.0M
Guácimo	468	₡170.8M	₡1.7M
Limón	297	₡108.4M	₡1.1M
Talamanca	175	₡63.9M	₡0.6M
Siquirres	106	₡38.7M	₡0.4M
₡365.000 es el valor estimado por m ² , tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023" Tipo VC03.			
TOTAL	2,543		₡9.3M

Fuente: CFIA 2023

5.7.3 Clasificación por tipo de obra

Para la provincia de Limón, el tipo de proyecto que presenta el porcentaje más alto de obras es el habitacional, significando el 62% del total de inspecciones realizadas, Gráfico 43.

Gráfico 43. Clasificación de proyectos visitados por tipo de obra en Limón.

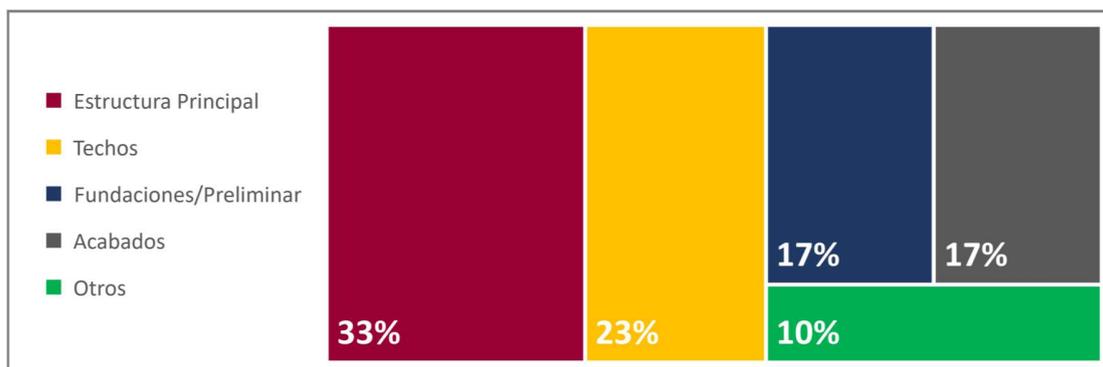


Fuente: CFIA 2023

5.7.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

El Gráfico 44 muestra las diferentes etapas en que se encontraban las obras sin licencia municipal de construcción inspeccionadas.

Gráfico 44. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Limón.



Fuente: CFIA 2023

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

Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades				
		Valor de m ² estimado*: ₡365,000.00		
2023				
Cantones	m ² sin licencia	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)	
1	San Ramón	7,229	₡2638.6M	₡26.4M
2	Santa Cruz	5,312	₡1938.9M	₡19.4M
3	Puntarenas	5,225	₡1907.1M	₡19.1M
4	San Carlos	4,995	₡1823.2M	₡18.2M
5	Palmares	4,295	₡1567.7M	₡15.7M
6	San José	4,244	₡1549.1M	₡15.5M
7	Nicoya	3,962	₡1446.1M	₡14.5M
8	Grecia	3,519	₡1284.4M	₡12.8M
9	Garabito	3,228	₡1178.2M	₡11.8M
10	Osa	2,857	₡1042.8M	₡10.4M
11	Sarapiquí	2,708	₡988.4M	₡9.9M
12	Carrillo	2,697	₡984.4M	₡9.8M
13	Pérez Zeledón	2,390	₡872.4M	₡8.7M
14	Cartago	2,144	₡782.6M	₡7.8M
15	Acosta	2,077	₡758.1M	₡7.6M
16	El Guarco	2,057	₡750.8M	₡7.5M
17	Upala	1,854	₡676.7M	₡6.8M

Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades				
Valor de m ² estimado*: ₡365,000.00				
2023		m ² sin licencia	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
Cantones				
18	Desamparados	1,852	₡676.0M	₡6.8M
19	Guatuso	1,668	₡608.8M	₡6.1M
20	Parrita	1,615	₡589.5M	₡5.9M
21	Alvarado	1,597	₡582.9M	₡5.8M
22	Quepos	1,536	₡560.6M	₡5.6M
23	Montes de Oro	1,507	₡550.1M	₡5.5M
24	Santa Ana	1,434	₡523.4M	₡5.2M
25	Río Cuarto	1,394	₡508.8M	₡5.1M
26	Corredores	1,374	₡501.5M	₡5.0M
27	Abangares	1,330	₡485.5M	₡4.9M
28	San Rafael	1,302	₡475.2M	₡4.8M
29	Tibás	1,216	₡443.8M	₡4.4M
30	Nandayure	1,205	₡439.8M	₡4.4M
31	Aserrí	1,200	₡438.0M	₡4.4M
32	Curridabat	1,144	₡417.6M	₡4.2M
33	Heredia	1,132	₡413.2M	₡4.1M
34	Coto Brus	1,100	₡401.5M	₡4.0M
35	Turrubares	984	₡359.2M	₡3.6M
36	Pococí	942	₡343.8M	₡3.4M
37	Bagaces	898	₡327.8M	₡3.3M
38	Los Chiles	892	₡325.6M	₡3.3M
39	Buenos Aires	885	₡323.0M	₡3.2M
40	Tilarán	880	₡321.2M	₡3.2M
41	La Cruz	806	₡294.2M	₡2.9M
42	Oreamuno	765	₡279.2M	₡2.8M
43	Barva	732	₡267.2M	₡2.7M
44	San Mateo	727	₡265.4M	₡2.7M
45	León Cortés	680	₡248.2M	₡2.5M
46	Atenas	678	₡247.5M	₡2.5M
47	Golfito	660	₡240.9M	₡2.4M
48	Naranjo	560	₡204.4M	₡2.0M
49	Matina	555	₡202.6M	₡2.0M
50	Santo Domingo	550	₡200.8M	₡2.0M
51	Goicoechea	526	₡192.0M	₡1.9M
52	Jiménez	518	₡189.1M	₡1.9M

Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades				
Valor de m ² estimado*: ₡365,000.00				
2023		m ² sin licencia	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
Cantones				
53	Cañas	513	₡187.2M	₡1.9M
54	Tarrazú	500	₡182.5M	₡1.8M
55	La Unión	494	₡180.3M	₡1.8M
56	Puriscal	492	₡179.6M	₡1.8M
57	Zarcerro	483	₡176.3M	₡1.8M
58	Sarchí	480	₡175.2M	₡1.8M
59	Guácimo	468	₡170.8M	₡1.7M
60	Orotina	463	₡169.0M	₡1.7M
61	Hojancha	405	₡147.8M	₡1.5M
62	Liberia	306	₡111.7M	₡1.1M
63	Limón	297	₡108.4M	₡1.1M
64	Alajuela	294	₡107.3M	₡1.1M
65	Paraíso	288	₡105.1M	₡1.1M
66	Moravia	280	₡102.2M	₡1.0M
67	Vásquez de Coronado	218	₡79.6M	₡0.8M
68	Esparza	203	₡74.1M	₡0.7M
69	San Pablo	180	₡65.7M	₡0.7M
70	Talamanca	175	₡63.9M	₡0.6M
71	Santa Bárbara	171	₡62.4M	₡0.6M
72	Mora	155	₡56.6M	₡0.6M
73	Montes de Oca	142	₡51.8M	₡0.5M
74	Dota	123	₡44.9M	₡0.4M
75	Poás	120	₡43.8M	₡0.4M
76	Siquirres	106	₡38.7M	₡0.4M
77	Turrialba	100	₡36.5M	₡0.4M
78	Escazú	60	₡21.9M	₡0.2M
79	San Isidro	50	₡18.3M	₡0.2M
80	Alajuelita	45	₡16.4M	₡0.2M
81	Flores	40	₡14.6M	₡0.1M
82	Belén	0	₡0.0M	₡0.0M
TOTAL		105,288		₡384.3M

₡365.000 es el valor estimado por m², tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023" Tipo VC03.

Fuente: CFIA 2023

6 RECOMENDACIONES

- Programa de capacitación específico, con cada Municipalidad, para unificar criterios sobre la legislación vigente (con responsables técnicos y administrativos de las municipalidades).
- Análisis en conjunto de las Municipalidades, del tema de las obras menores, para que aplique a los casos que así corresponda.
- Campaña de comunicación para concientizar a la sociedad de la necesidad de que las obras sean supervisadas por profesionales de ingeniería y de arquitectura.

7 CONSIDERACIONES FINALES

El Departamento de Inspección y Control del CFIA, presentó ante la Junta Directiva General del CFIA, los resultados obtenidos y publicados en este informe, para su conocimiento y fines consiguiente. Así mismo al Ing. Guillermo Carazo Ramírez, Director Ejecutivo, al Ing. Javier Chacón Hernández, Director de Operaciones y al Ing. Freddy Bolaños Céspedes, Director de Ejercicio Profesional.