



**INFORME
OBRAS SIN PERMISO**

2024

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 en base de datos CFIA vs cantidad de boletas de inspección	8
3.3	Generalidades del análisis de la información reunida	10
4	Análisis nivel país	10
4.1	Obras sin licencia municipal	10
4.2	Etapas constructivas de obras sin licencia municipal	11
4.3	Área de construcción Inspeccionada	12
4.4	Participación de empresas en obras	12
4.5	Desglose país por tipo de obra constructiva	13
5	Desglose de los resultados por provincia	14
5.1	San José	14
5.1.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	15
5.1.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	16
5.1.3	Clasificación por tipo de obra.	18
5.1.4	Etapas constructivas de las obras sin licencia municipal	18
5.2	Alajuela	19
5.2.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	19
5.2.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	21
5.2.3	Clasificación por tipo de obra	22
5.2.4	Etapas constructivas de las obras sin licencia municipal	22
5.3	Cartago	23
5.3.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	24
5.3.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	25
5.3.3	Clasificación por tipo de obra	26
5.3.4	Etapas constructivas de las obras sin licencia municipal	26
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	Etapla constructiva de las obras sin licencia municipal	30
5.5	Guanacaste	30
5.5.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	31
5.5.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	32
5.5.3	Clasificación por tipo de obra	33
5.5.4	Etapla constructiva de las obras sin licencia municipal	33
5.6	Puntarenas	34
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	Etapla constructiva de las obras sin licencia municipal	37
5.7	Limón	37
5.7.1	Cantidad de obras visitadas por cantón y condición de licencia municipal	38
5.7.2	Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal	39
5.7.3	Clasificación por tipo de obra	39
5.7.4	Etapla constructiva de las obras sin licencia municipal	40
5.8	Resumen de estimación de ingresos dejados de percibir por municipalidades	40
6	Recomendaciones	43
7	Consideraciones Finales	43
8	Anexos	44

Índice de tablas

Tabla 1. Total de inspecciones en San José	16
Tabla 2. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor	17
Tabla 3. Total de inspecciones en Alajuela	20
Tabla 4. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor)	21
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	28
Tabla 8. Monto estimado del dinero no recaudado (1% del valor)	29
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	35
Tabla 12. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor)	36
Tabla 13. Total de inspecciones en Limón	38
Tabla 14. Monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor)	39
Tabla 15. Resumen de monto estimado de dinero no recaudado (1% del valor) en todos los cantones visitados	41
Tabla 16. Porcentaje por provincia por rango de áreas (m ²) de los tramites registrados en el CFIA en el año 2024	44
Tabla 17. Porcentaje por provincia por rango de áreas (m ²) de las inspecciones realizadas en el año 2024	44

Índice de Figuras

Figura 1. Diagrama de la metodología utilizada en el proceso de inspección	7
Figura 2. Ubicación de las inspecciones de rutinas realizadas	8
Figura 3. Comparación de total de proyectos tramitados y m ² ante CFIA por provincia	9
Figura 4. Cantidad de m ² inspeccionados y cantidad de rutinas por provincia	9
Figura 5. Comparación tipo de obra tramitada con el tipo de obra inspeccionada	10
Figura 6. Estado de licencia municipal de construcción en obra	11
Figura 7. Porcentaje de obras con permiso por provincia	11
Figura 8. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal	12
Figura 9. Área inspeccionada y área sin evidencia de trámite de licencia municipal	12
Figura 10. Participación de empresas en obras	13
Figura 11. Porcentaje de obra sin permiso, por Tipo de Obra Constructiva	13
Figura 12. Condiciones encontradas en inspecciones de San José. Proyectos visitados 871	14
Figura 13. Inspecciones cantones de San José y condición de licencia municipal constructiva	15
Figura 14. Inspecciones cantones de San José y condición de licencia municipal constructiv	15
Figura 15. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de San José	17
Figura 16. Clasificación de proyectos sin licencia municipal por tipo de obra en San José	18
Figura 17. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en San José	18
Figura 18. Condiciones encontradas en inspecciones de Alajuela. Proyectos visitados 1 03	19
Figura 19. Inspecciones de Alajuela y condición de licencia municipal constructiva	19
Figura 20. Inspecciones de Alajuela y condición de licencia municipal constructiva	20
Figura 21. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Alajuela	21
Figura 22. Clasificación de proyectos sin licencia municipal por tipo de obra en Alajuela	22
Figura 23. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Alajuela	23
Figura 24. Condiciones encontradas en inspecciones de Cartago. Proyectos visitados 430	23
Figura 25. Inspecciones de Cartago y condición de licencia municipal constructiva	24
Figura 26. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Cartago	25
Figura 27. Clasificación de proyectos sin licencia municipal por tipo de obra en Cartago	26
Figura 28. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Cartago	26
Figura 29. Condiciones encontradas en inspecciones de Heredia. Proyectos visitados 370	27
Figura 30. Inspecciones de Heredia y condición de licencia municipal constructiva	27

Figura 31. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Heredia	28
Figura 32. Clasificación de proyectos sin licencia municipal por tipo de obra en Heredia	29
Figura 33. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Heredia	30
Figura 34. Condiciones encontradas en inspecciones de Guanacaste. Proyectos visitados 1 146	30
Figura 35. Inspecciones de Guanacaste y condición de licencia municipal constructiva	31
Figura 36. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Guanacaste	32
Figura 37. Clasificación de proyectos sin licencia municipal por tipo de obra en Guanacaste	33
Figura 38. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Guanacaste	33
Figura 39. Condiciones encontradas en inspecciones de Puntarenas. Proyectos visitados 1 028	34
Figura 40. Inspecciones de Puntarenas y condición de licencia municipal constructiva	34
Figura 41. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Puntarenas	35
Figura 42. Clasificación de proyectos sin licencia municipal por tipo de obra en Puntarenas	36
Figura 43. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Puntarenas	37
Figura 44. Condiciones encontradas en inspecciones de Limón. Proyectos visitados 218	37
Figura 45. Inspecciones de Limón y condición de licencia municipal constructiva	38
Figura 46. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Limón	39
Figura 47. Clasificación de proyectos sin licencia municipal por tipo de obra en Limón	40
Figura 48. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Limón	40
Figura 49. Comparativo de porcentaje de trámite con la muestra del rango de áreas	44

1 GENERALIDADES

El informe especial de obras sin licencia municipal “Informe Obras Sin Permisos 2024” contempla el trabajo realizado, durante el 2024, 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, detalla la recopilación de datos efectuada para 84 cantones del país.

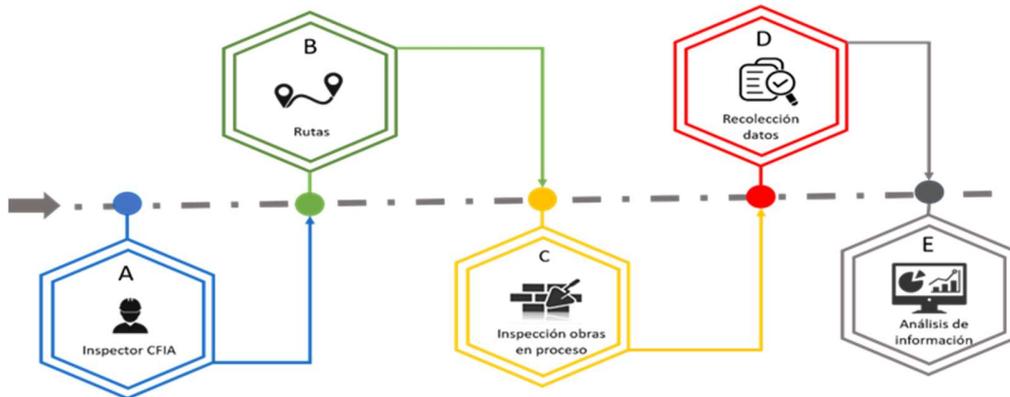
Este documento se publica con la finalidad de retroalimentar a las municipalidades y otras partes interesadas, con información importante para la toma de decisiones sobre el control del crecimiento y desarrollo ordenado de las ciudades.

2 METODOLOGÍA - PROCESO DE INSPECCIÓN

El proceso en inspecciones de rutina, ilustrado de igual manera en la Figura 1, es descrito a continuación:

- 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, esto 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.

Figura 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 32 238 proyectos con características compatibles con alta probabilidad de construcción y finalización¹, para el año 2024, siendo el 10% más que lo proyectado en el año 2023 (30 247 proyectos), y un 5% más que el año 2022 (31 746 proyectos).
- El CFIA realizó inspecciones de rutina en el **100%** de los cantones del país. El estudio contempla un total de **5 098** proyectos inspeccionados durante el 2024.
- En los cantones visitados se construyen un total de **197 339 m²** sin evidencia de la licencia municipal en sitio.
- El **25%** de las obras inspeccionadas (**1 286 obras**), no contaban con una licencia constructiva municipal en el sitio, al momento de la inspección.
- El cantón de Esparza, con 18 515 m², registra la mayor cantidad de m² sin licencia de construcción.
- La provincia que presenta el mayor porcentaje de obras con licencia municipal de construcción es Cartago con un 88%, seguido de las provincias de San José y Heredia con un 86%.
- Las provincias de Puntarenas y Guanacaste cuentan con el mayor porcentaje de obras sin licencia municipal de construcción, con 38% y 33% respectivamente.
- El 40% de las obras sin licencia municipal de construcción se encontraban en actividades de acabados, un 37% trabajaban en estructura principal y el restante 23% en actividades varias.
- De 5 098 inspecciones de rutina realizadas para este estudio, el tipo de obra predominante es la habitacional con un 77% (3 920) y un porcentaje de cumplimiento con la licencia municipal de construcción del 78% (3 058).

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.

- Las bitácoras para el control de obras que cumplían con la periodicidad de las anotaciones al momento de la inspección representan un **53%**, para un total de 2 020 proyectos.

3.1 RESULTADO DE INSPECCIONES

Durante el 2024, periodo del presente informe, se inspeccionaron un total de 5 098 proyectos, distribuidas en los diferentes cantones del país. Ver Figura 2.

Figura 2. Ubicación de las inspecciones de rutinas realizadas.



Fuente: CFIA 2024

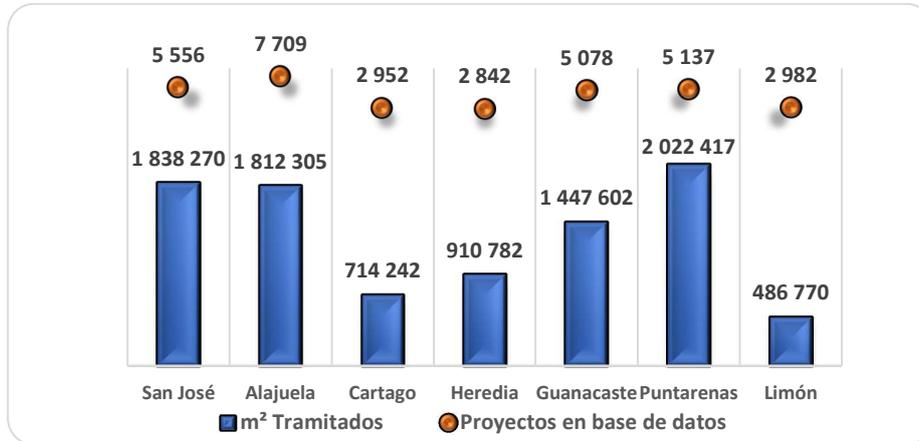
3.2 INFORMACIÓN TRÁMITE EN BASE DE DATOS CFIA VS CANTIDAD DE BOLETAS DE INSPECCIÓN

En la base de datos del CFIA de enero a diciembre del 2024, se registró un total de 32 238 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 la Figura 3.

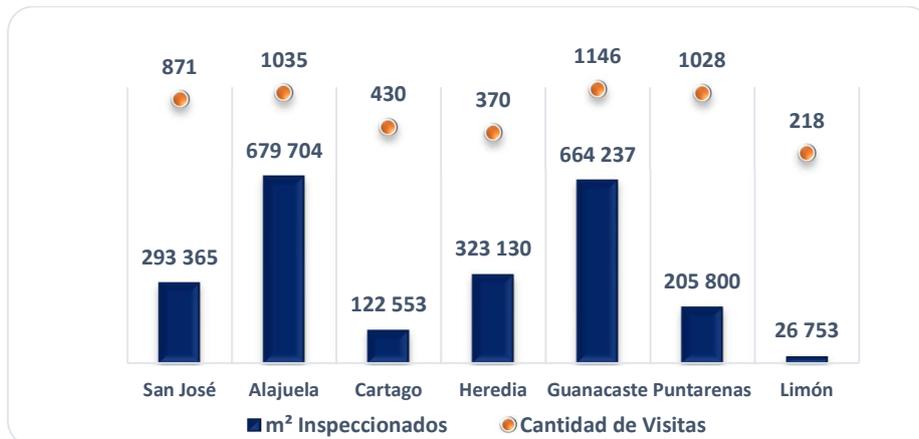
Figura 3. Comparación de total de proyectos tramitados y m² ante CFIA por provincia.



Fuente: CFIA 2024

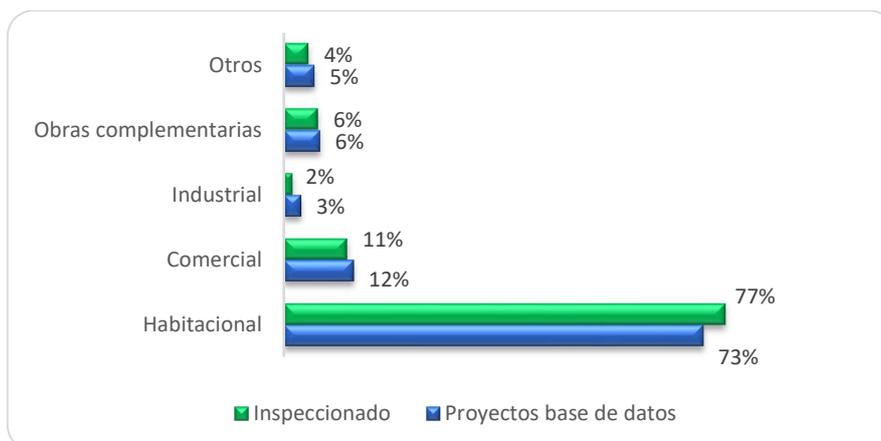
La Figura 4, muestra el resultado de las inspecciones del estudio por provincia, las cuales coinciden con las 4 provincias con más trámites. Ver.Figura 3.

Figura 4. Cantidad de m² inspeccionados y cantidad de rutinas por provincia.



Fuente: CFIA 2024

Figura 5. Comparación tipo de obra tramitada con el tipo de obra inspeccionada.



Fuente: CFIA 2024

La Figura 5, hace un comparativo proporcional de la cantidad de proyectos tramitados en el 2024, en relación con la cantidad de inspecciones relacionadas en el año, según la tipología de la obra, para corroborar un comportamiento equivalente de la muestra inspeccionada.

3.3 GENERALIDADES DEL ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN REUNIDA

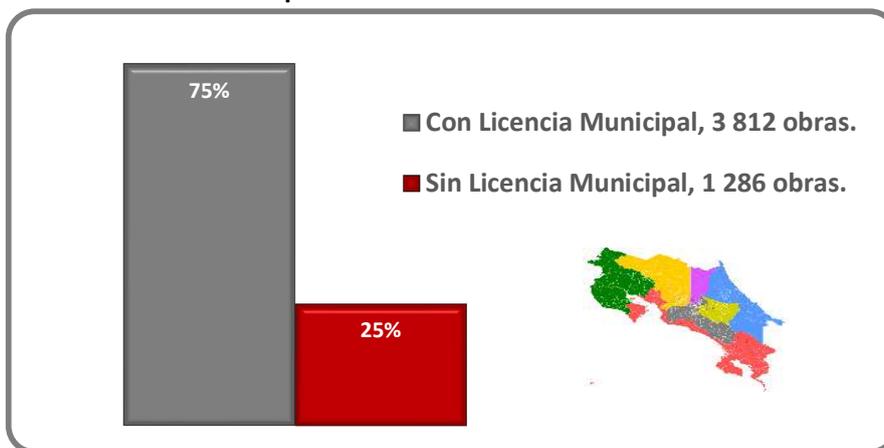
1. Los datos que se presentan a continuación se refieren, únicamente, a los resultados obtenidos en las inspecciones de rutina, utilizadas para este estudio, con información que se encontró al momento de las visitas realizadas por funcionarios del CFIA.
2. Las obras sin licencia municipal constructiva 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 2024".

4 ANÁLISIS NIVEL PAÍS

4.1 OBRAS SIN LICENCIA MUNICIPAL

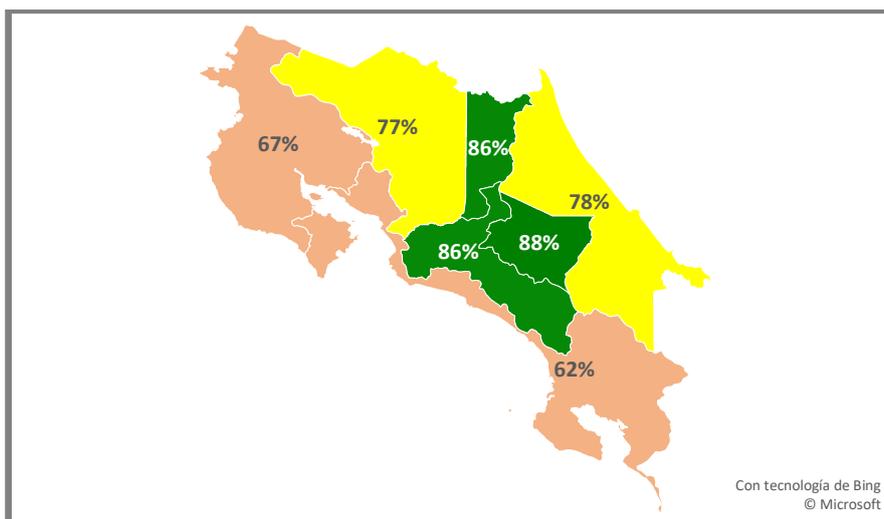
Durante el año 2024, se registró un 25% de obras en las que al momento de la inspección no se encontró con la licencia municipal de construcción en el sitio (1 286 obras), Figura 6.

Figura 6. Estado de licencia municipal de construcción en obra.



Fuente: CFIA 2024

Figura 7. Porcentaje de obras con permiso por provincia.



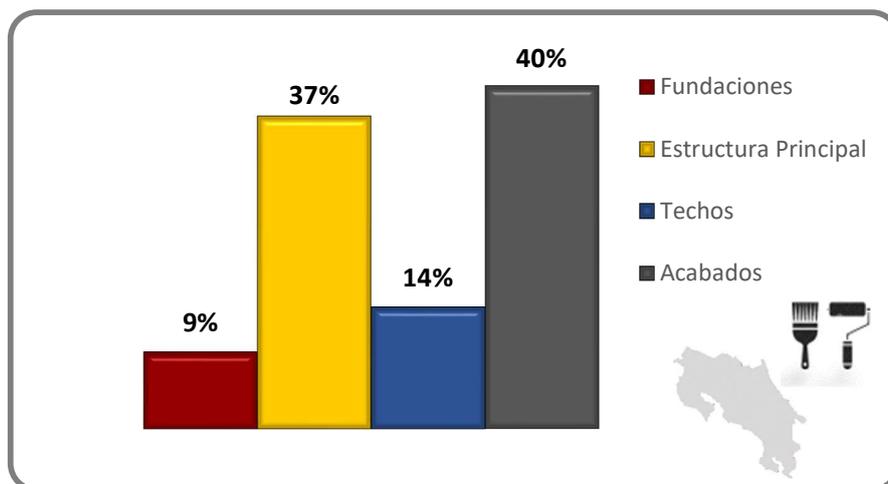
Fuente: CFIA 2024

La Figura 7, resume el porcentaje de obras con permiso de construcción en cada provincia del país, siendo representativo el bajo resultado encontrado en la costa pacífico.

4.2 ETAPA CONSTRUCTIVA DE OBRAS SIN LICENCIA MUNICIPAL

De las 1 286 obras que no cuentan con la licencia municipal de construcción en sitio, 514 se encuentran en etapa constructiva de acabados, (40%) y 476 en ejecución de estructura principal (37%), Figura 8.

Figura 8. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal.

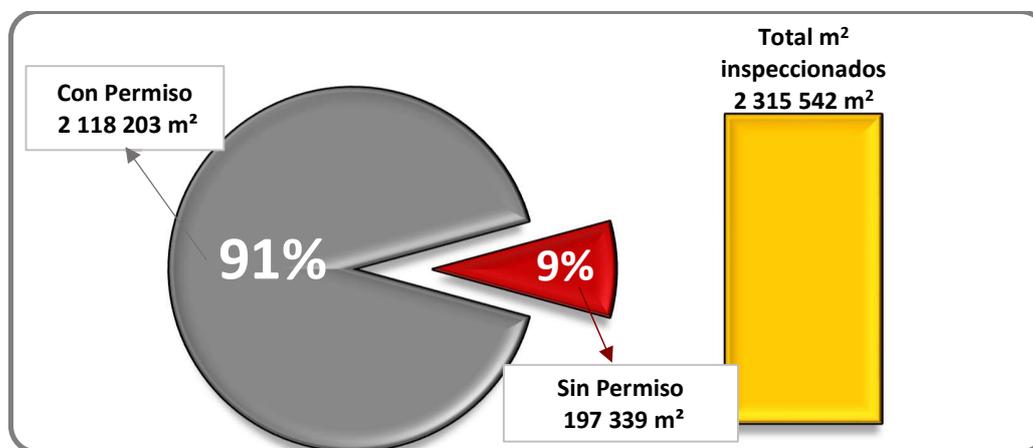


Fuente: CFIA 2024

4.3 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN INSPECCIONADA

En las visitas realizadas, se alcanzó un área total inspeccionada de 2 315 542 m², sumando un total de área sin evidencia de trámite de licencia municipal en obra de 197 339 m².

Figura 9. Área inspeccionada y área sin evidencia de trámite de licencia municipal.

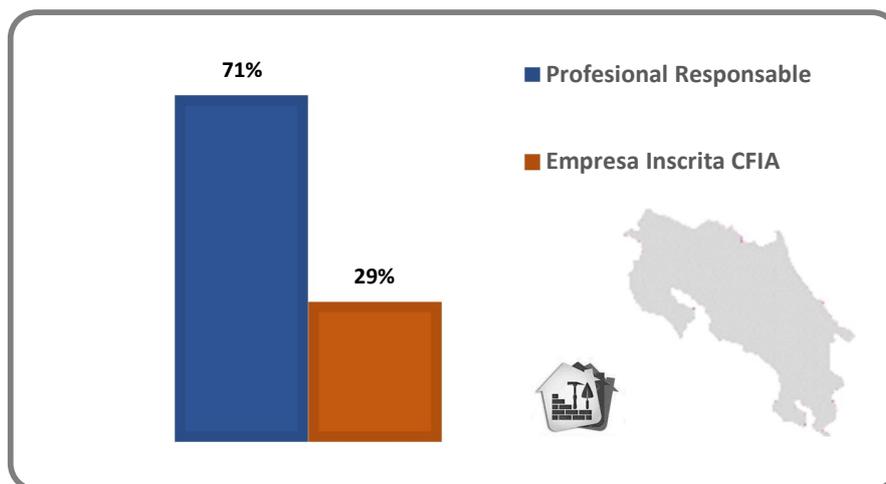


Fuente: CFIA 2024

4.4 PARTICIPACIÓN DE EMPRESAS EN OBRAS

De las obras visitadas, donde se encontró la licencia municipal en el sitio, el 30% registran como responsables del proyecto a empresas inscritas ante el CFIA, y el 70% se registra únicamente la responsabilidad con el profesional. Ver Figura 10.

Figura 10. Participación de empresas en obras.

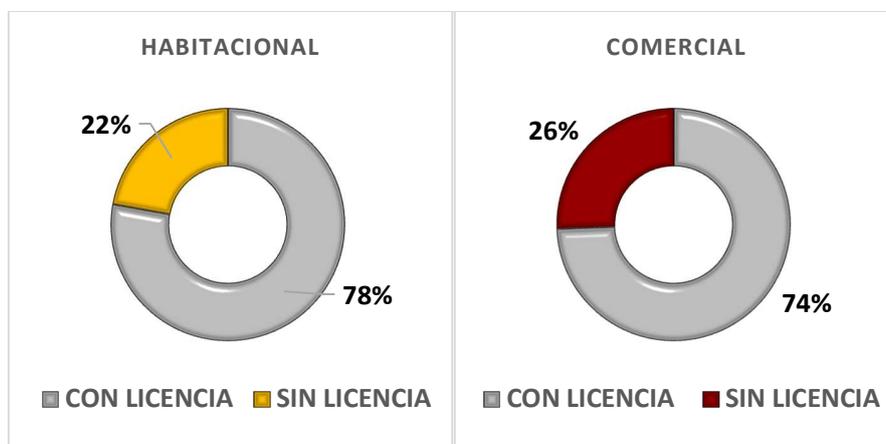


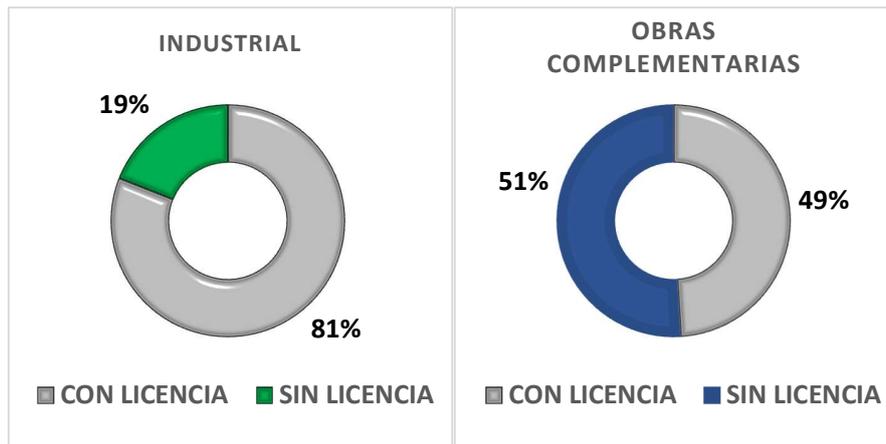
Fuente: CFIA 2024

4.5 DESGLOSE PAÍS POR TIPO DE OBRA CONSTRUCTIVA

A nivel país, el tipo de obra que presenta un menor porcentaje de obra sin permiso es la industrial con un 19%, siendo las obras complementarias las que por otra parte presentan el mayor porcentaje de obras sin permiso con un 51%. Los resultados de los cuatro tipos de obras estudiados se muestran en la Figura 11.

Figura 11. Porcentaje de obra sin permiso, por Tipo de Obra Constructiva.





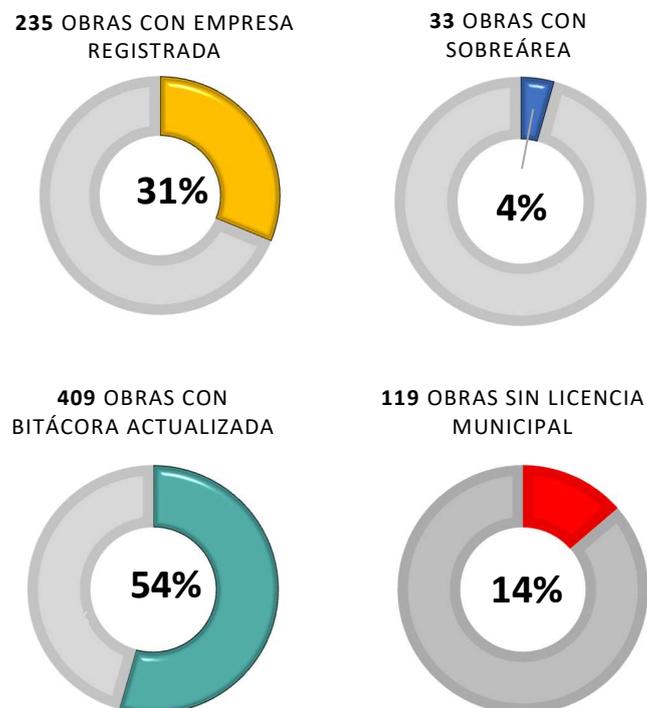
Fuente: CFIA 2024

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 2024. La información recabada durante las inspecciones se muestra en la Figura 12.

Figura 12. Condiciones encontradas en inspecciones de San José. Proyectos visitados 871.

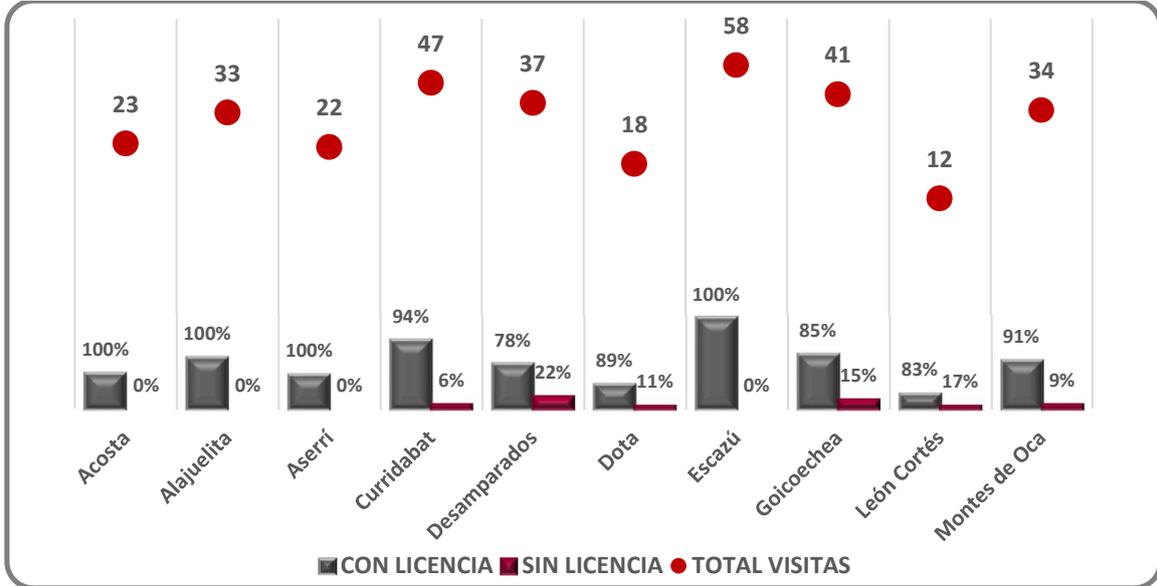


Fuente: CFIA 2024

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

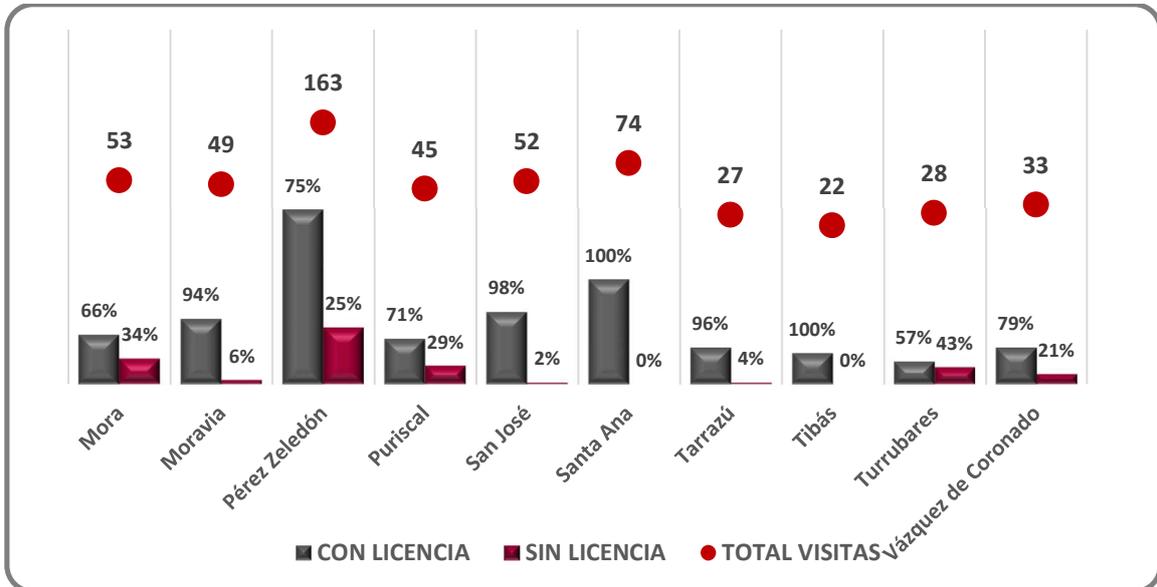
En la Figura 13 y 14, se muestra la cantidad de visitas de cada cantón de San José y la condición de la licencia municipal al momento de la visita, detallando los porcentajes de cumplimiento en la Tabla 1.

Figura 13. Inspecciones cantones de San José y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2024

Figura 14. Inspecciones cantones de San José y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2024

Tabla 1. Total de inspecciones en San José.

San José					
Periodo:		Visitas	Condición licencia municipal		
2024			Con licencia municipal	Sin licencia municipal	
Cantones		Con licencia municipal		Sin licencia municipal	
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Acosta	23	23	100%	0	0%
Alajuelita	33	33	100%	0	0%
Aserrí	22	22	100%	0	0%
Curridabat	47	44	94%	3	6%
Desamparados	37	29	78%	8	22%
Dota	18	16	89%	2	11%
Escazú	58	58	100%	0	0%
Goicoechea	41	35	85%	6	15%
León Cortés	12	10	83%	2	17%
Montes de Oca	34	31	91%	3	9%
Mora	53	35	66%	18	34%
Moravia	49	46	94%	3	6%
Pérez Zeledón	163	123	75%	40	25%
Puriscal	45	32	71%	13	29%
San José	52	51	98%	1	2%
Santa Ana	74	74	100%	0	0%
Tarrazú	27	26	96%	1	4%
Tibás	22	22	100%	0	0%
Turubares	28	16	57%	12	43%
Vázquez de Coronado	33	26	79%	7	21%
TOTAL	871	752	86%	119	14%

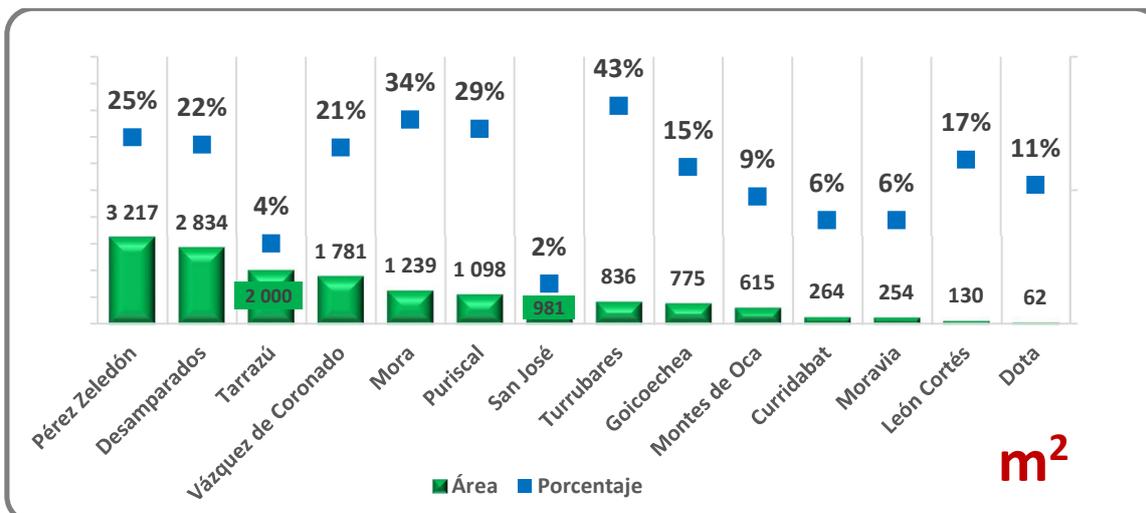
Fuente: CFIA 2024

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 16 086 m² licencia municipal, la mayoría corresponde al tipo de obra comercial (7 574 m²). Los cantones que presentan la mayor cantidad de metros cuadrados sin licencia municipal constructiva son: Pérez Zeledón, Desamparados y Tarrazú.

La Figura 15, muestran los cantones con los respectivos metros cuadrados separados 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.

Figura 15. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de San José.



Fuente: CFIA 2024

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

Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades de San José			
Valor de m ² estimado*:		₡365 000,00	
Periodo: 2024	m ²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
CANTONES			
Pérez Zeledón	3 217	₡1174	₡11,7
Desamparados	2 834	₡1034	₡10,3
Tarrazú	2 000	₡730	₡7,3
Vázquez de Coronado	1 781	₡650	₡6,5
Mora	1 239	₡452	₡4,5
Puriscal	1 098	₡400	₡4,0
San José	981	₡358	₡3,5
Turrubares	836	₡305	₡3,0
Goicoechea	775	₡282	₡2,8
Montes de Oca	615	₡224	₡2,2
Curridabat	264	₡96	₡1,0
Moravia	254	₡92	₡0,9
León Cortés	130	₡47	₡0,5
Dota	62	₡22	₡0,2
TOTAL		16 086	₡58,7

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

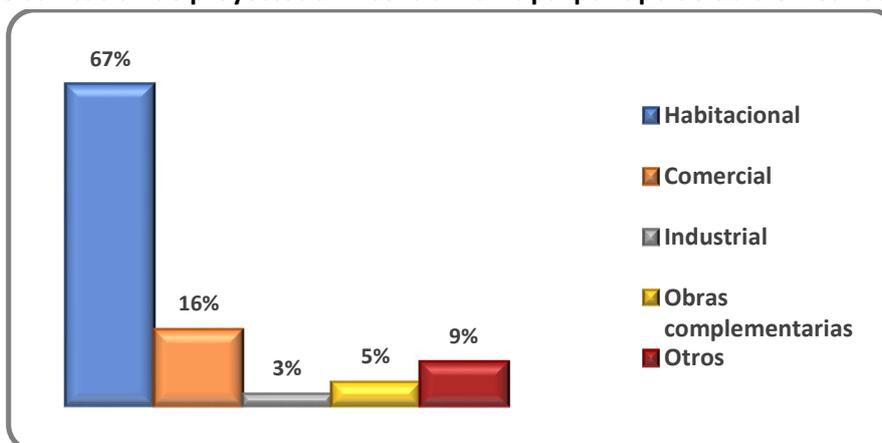
Fuente: CFIA 2024

5.1.3 Clasificación por tipo de obra.

En la Figura 16 se agrupan los proyectos según tipo de obra, predominando en esta provincia obras habitacionales (Residencias-Condóminos-Apartamentos), seguido por comercio (Locales Comerciales-Oficinas-Hoteles-Cabinas). En otros se agrupan proyectos como:

- Agroindustrial
- Deportivo
- Salud
- entre otros

Figura 16. Clasificación de proyectos sin licencia municipal por tipo de obra en San José.

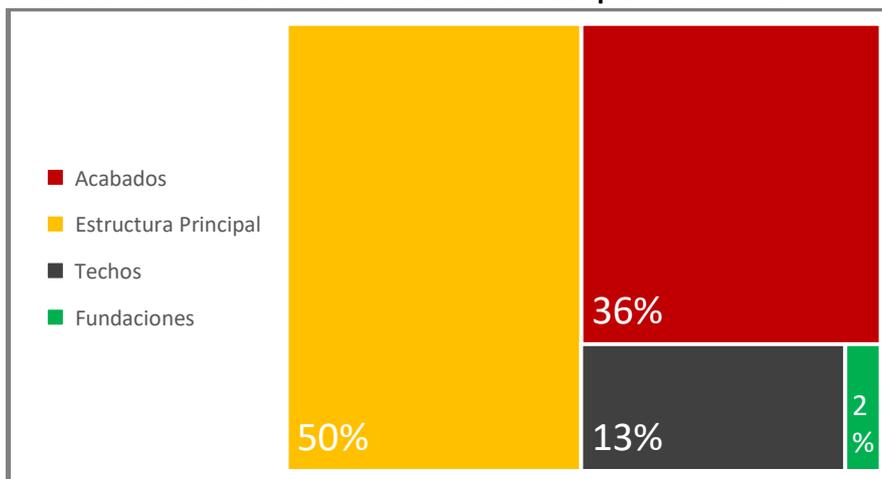


Fuente: CFIA 2024

5.1.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

De las 871 inspecciones realizadas, 119 proyectos no tenían licencia municipal de construcción, de los cuales el 50% (59), se encontraba en la etapa de acabados. La información se detalla en la Figura 17.

Figura 17. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en San José.

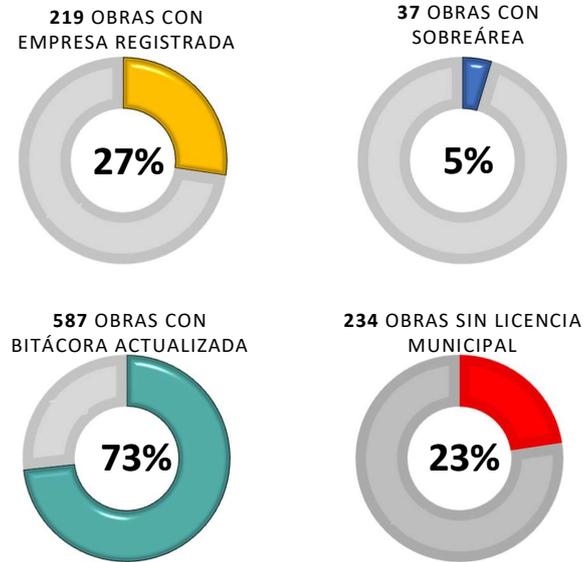


Fuente: CFIA 2024

5.2 ALAJUELA

Las visitas realizadas en la provincia de Alajuela suman 1 035, cubriendo los 16 cantones de esta provincia. Los datos resultantes se muestran en la Figura 18.

Figura 18. Condiciones encontradas en inspecciones de Alajuela. Proyectos visitados 1 035.

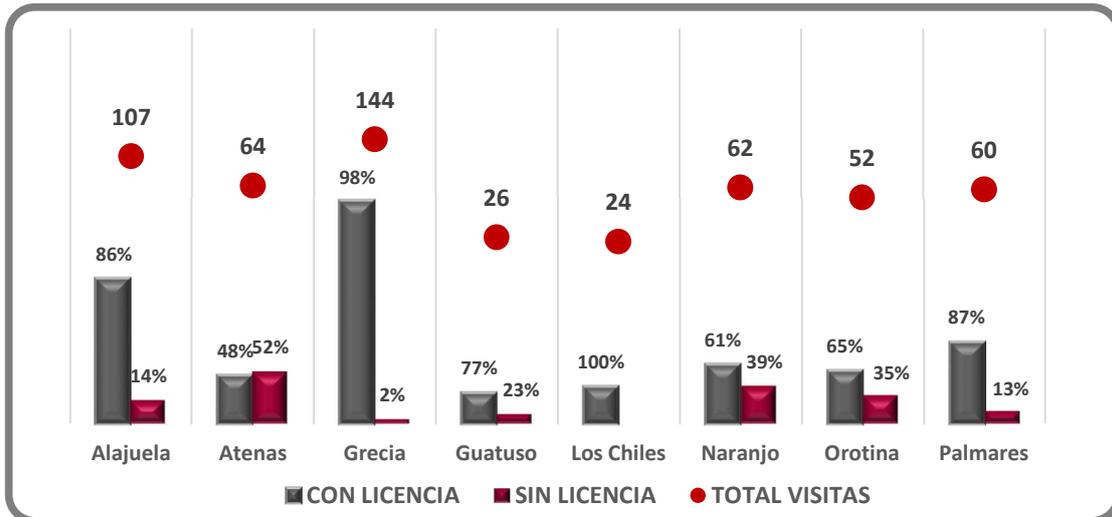


Fuente: CFIA 2024

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

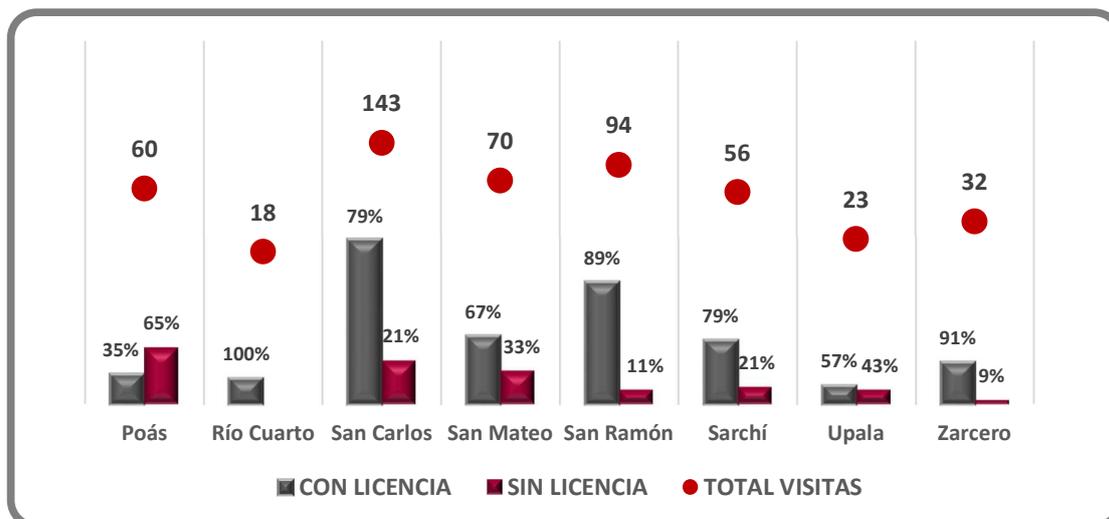
En la Figura 19 y 20, se muestra la cantidad de visitas de cada cantón de Alajuela y la condición de la licencia municipal constructiva al momento de la visita, detallando los porcentajes de cumplimiento en la Tabla 3.

Figura 19. Inspecciones de Alajuela y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2024

Figura 20. Inspecciones de Alajuela y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2024

Tabla 3. Total de inspecciones en Alajuela.

Alajuela					
Cantones	Visitas	Condición licencia municipal			
		Con licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>		Sin licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>	
Alajuela	107	92	86%	15	14%
Atenas	64	31	48%	33	52%
Grecia	144	141	98%	3	2%
Guatuso	26	20	77%	6	23%
Los Chiles	24	24	100%	0	0%
Naranjo	62	38	61%	24	39%
Orotina	52	34	65%	18	35%
Palmares	60	52	87%	8	13%
Poás	60	21	35%	39	65%
Río Cuarto	18	18	100%	0	0%
San Carlos	143	113	79%	30	21%
San Mateo	70	47	67%	23	33%
San Ramón	94	84	89%	10	11%
Sarchí	56	44	79%	12	21%
Upala	23	13	57%	10	43%
Zarcero	32	29	91%	3	9%
TOTAL	1035	801	77%	234	23%

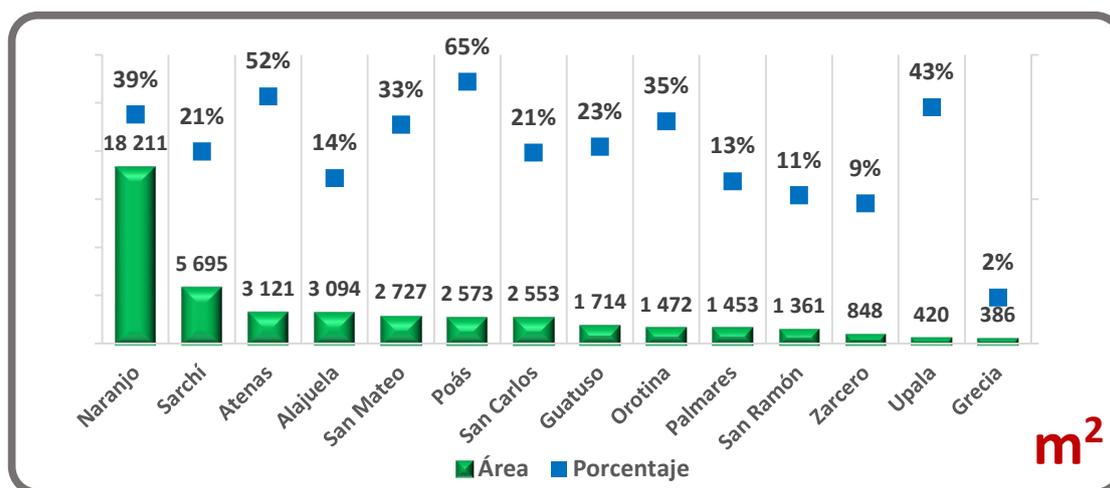
Fuente: CFIA 2024

5.2.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

Los datos muestran que 45 628 m² se construyen sin licencia municipal de construcción (234 obras), Figura 21.

Entre los cantones de Naranjo, Sarchí, Atenas y Alajuela, se agrupa el 66% de los metros cuadrados sin licencia municipal de la provincia. Ver Tabla 4.

Figura 21. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Alajuela.



Fuente: CFIA 2024

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: 2024	m ²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
CANTONES			
Naranjo	18 211	₡6647	₡66,5
Sarchí	5 695	₡2078	₡20,8
Atenas	3 121	₡1139	₡11,4
Alajuela	3 094	₡1129	₡11,3
San Mateo	2 727	₡995	₡10,0
Poás	2 573	₡939	₡9,4
San Carlos	2 553	₡931	₡9,3
Guatuso	1 714	₡625	₡6,3
Orotina	1 472	₡537	₡5,4
Palmares	1 453	₡530	₡5,3
San Ramón	1 361	₡496	₡4,9

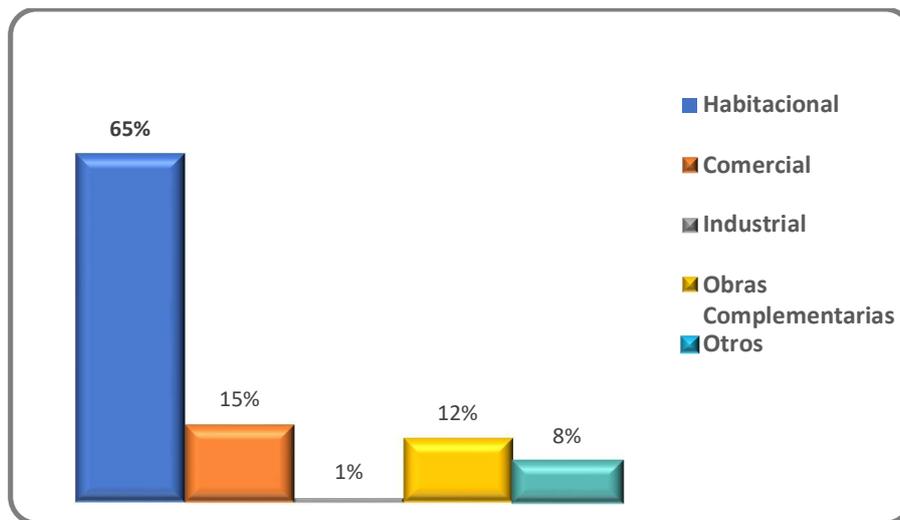
Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades de Alajuela			
Valor de m ² estimado*:		₡365 000,00	
Periodo: 2024	m ²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
CANTONES			
Zarcelero	848	₡309	₡3,1
Upala	420	₡153	₡1,5
Grecia	386	₡140	₡1,4
₡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	45 628		₡166,5

Fuente: CFIA 2024

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 65% del total de visitas realizadas. Ver Figura 22.

Figura 22. Clasificación de proyectos sin licencia municipal por tipo de obra en Alajuela.

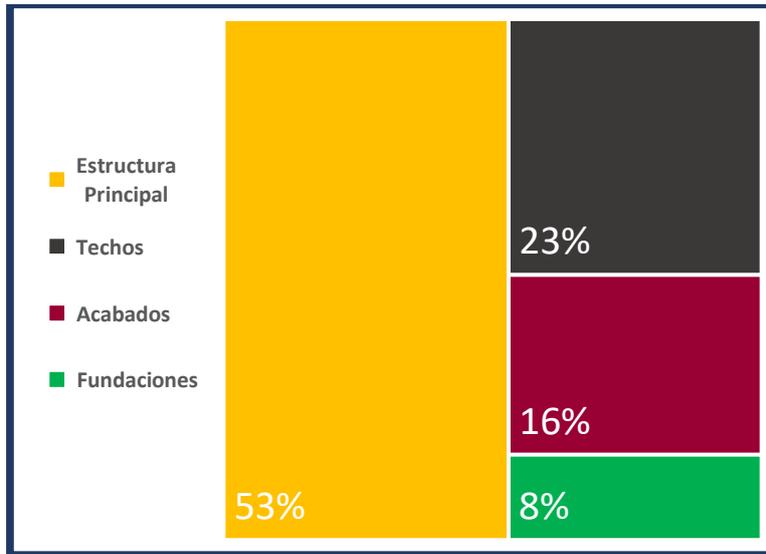


Fuente: CFIA 2024

5.2.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

De las 234 obras sin licencia municipal de construcción encontradas, 53% se encontraban en etapa de estructura principal y 23% en techos, según se detalla en la Figura 23.

Figura 23. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Alajuela.

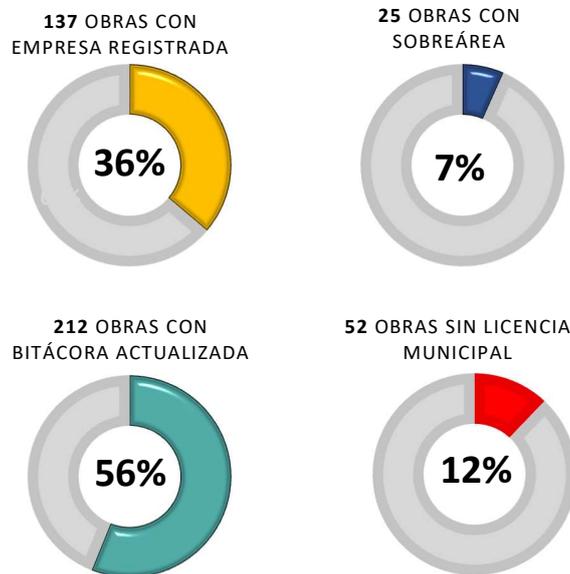


Fuente: CFIA 2024

5.3 CARTAGO

Se realizaron 430 inspecciones en la provincia de Cartago, visitando los ocho cantones de la provincia, Figura 24.

Figura 24. Condiciones encontradas en inspecciones de Cartago. Proyectos visitados 430.

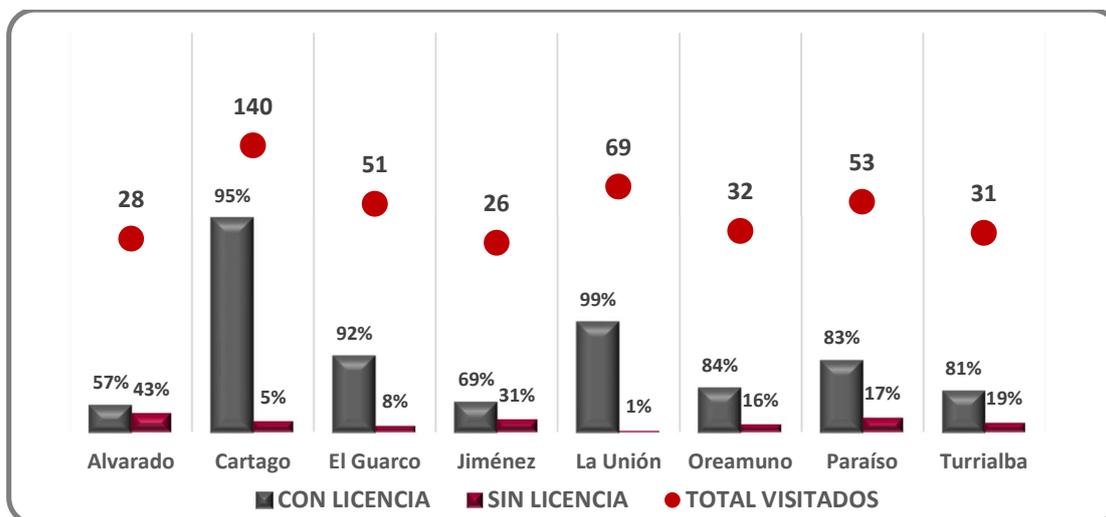


Fuente: CFIA 2024

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

En la Figura 25, 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.

Figura 25. Inspecciones de Cartago y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2024

Tabla 5. Total de inspecciones en Cartago.

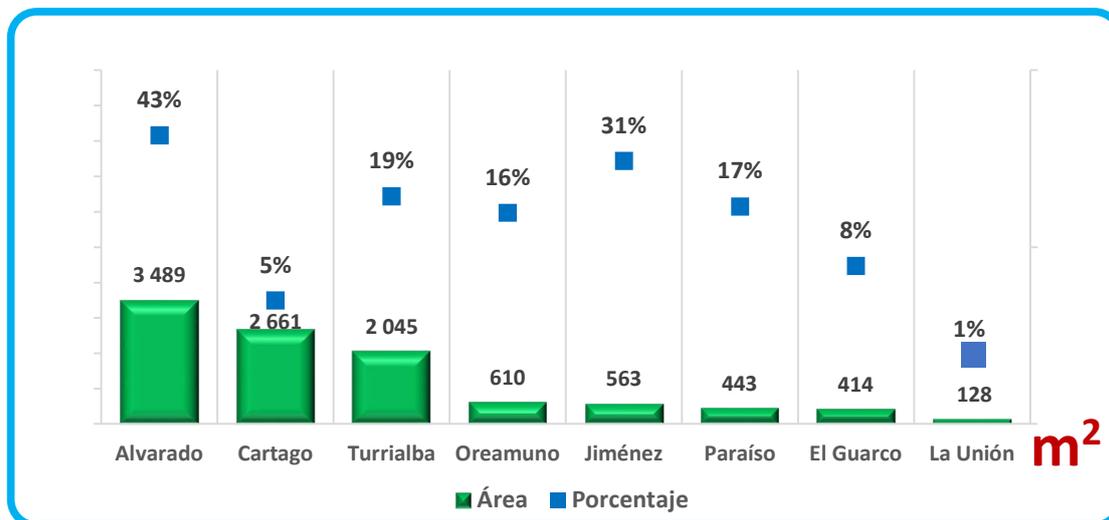
Cartago					
Periodo: 2024					
Cantones	Visitas 	Condición licencia municipal			
		Con licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>		Sin licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>	
Alvarado	28	16	57%	12	43%
Cartago	140	133	95%	7	5%
El Guarco	51	47	92%	4	8%
Jiménez	26	18	69%	8	31%
La Unión	69	68	99%	1	1%
Oreamuno	32	27	84%	5	16%
Paraíso	53	44	83%	9	17%
Turrialba	31	25	81%	6	19%
TOTAL	430	378	88%	52	12%

Fuente: CFIA 2024

5.3.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

En esta provincia se inspeccionaron 122 553 m², de los cuales 10 353 m² no presentaban licencia municipal de construcción al momento de la visita, representados en la Figura 26. El cantón de Alvarado es el que presenta mayor cantidad de metros cuadrados sin licencia para construir.

Figura 26. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Cartago.



Fuente: CFIA 2024

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)
2024			
CANTONES			
Alvarado	3 489	₡1273	₡12,7
Cartago	2 661	₡971	₡9,7
Turrialba	2 045	₡746	₡7,5
Oreamuno	610	₡222	₡2,2
Jiménez	563	₡205	₡2,1
Paraíso	443	₡161	₡1,6
El Guarco	414	₡151	₡1,5
La Unión	128	₡46,7	₡0,5
TOTAL	10 353		₡37,8

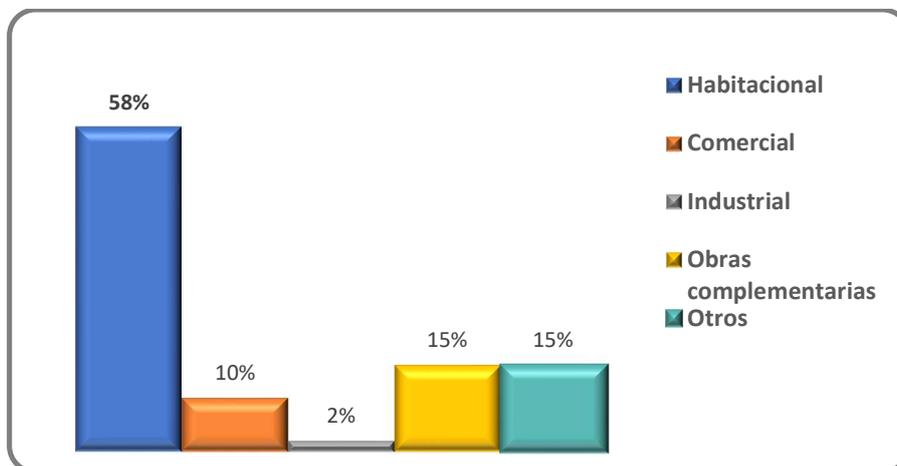
₡365.000 es el valor estimado por m², tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023" Tipo VC03.

Fuente: CFIA 2024

5.3.3 Clasificación por tipo de obra

En la Figura 27 se agrupan los proyectos según tipo de obra, predominando en esta provincia obras habitacionales (Residencias-Condóminos-Apartamentos), seguido por obras complementarias.

Figura 27. Clasificación de proyectos sin licencia municipal por tipo de obra en Cartago.

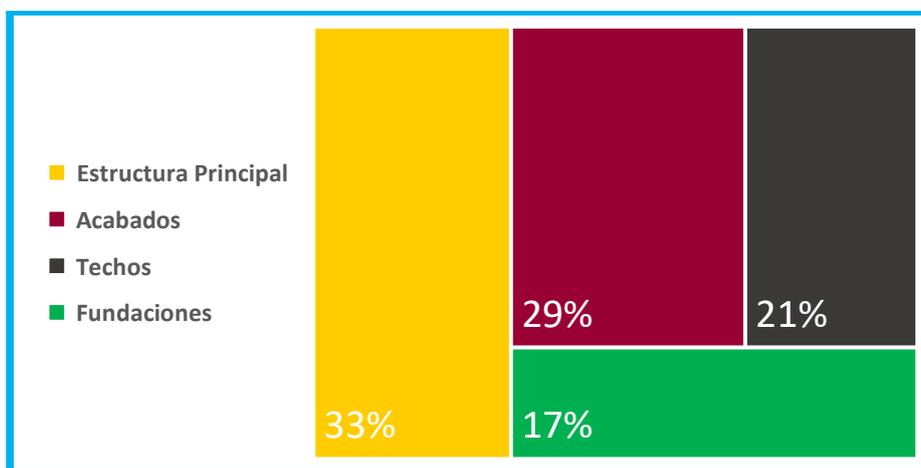


Fuente: CFIA 2024

5.3.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

La Figura 28 detalla que, de las 52 obras encontradas sin licencia municipal de construcción, un 33% se encontraban en etapa de estructura principal, seguido por un 29% en acabados.

Figura 28. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Cartago.



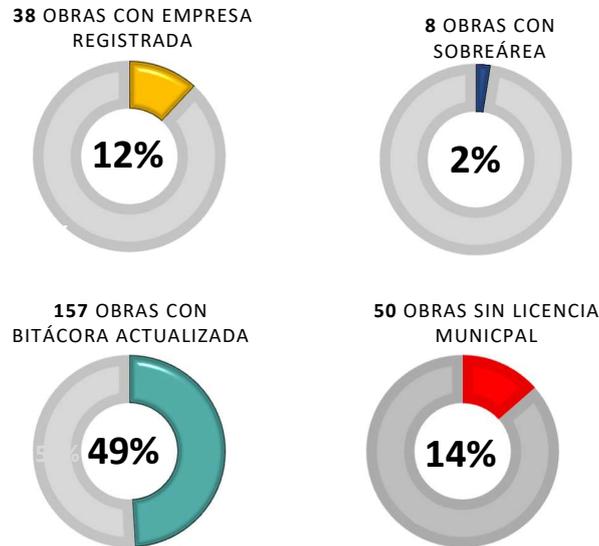
Fuente: CFIA 2024

5.4 HEREDIA

En la provincia de Heredia se realizaron 370 inspecciones, de las cuales 14% (50 obras) no contaban con licencia municipal de construcción al momento de la visita.

En la Figura 29 y la Tabla 8, se muestran los datos encontrados en sitio al momento de las inspecciones.

Figura 29. Condiciones encontradas en inspecciones de Heredia. Proyectos visitados 370.

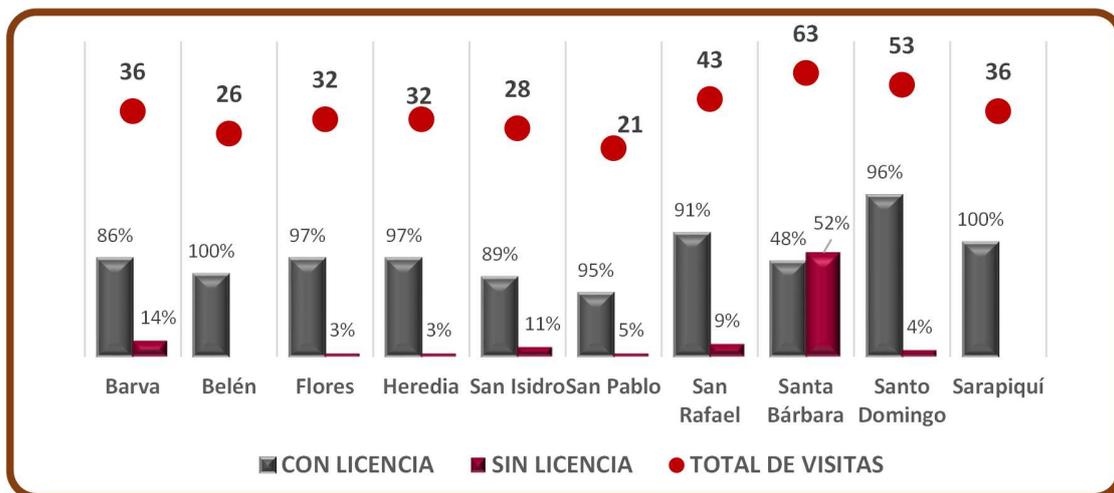


Fuente: CFIA 2024

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

En la Figura 30, 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.

Figura 30. Inspecciones de Heredia y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2024

Tabla 7. Total de inspecciones en Heredia.

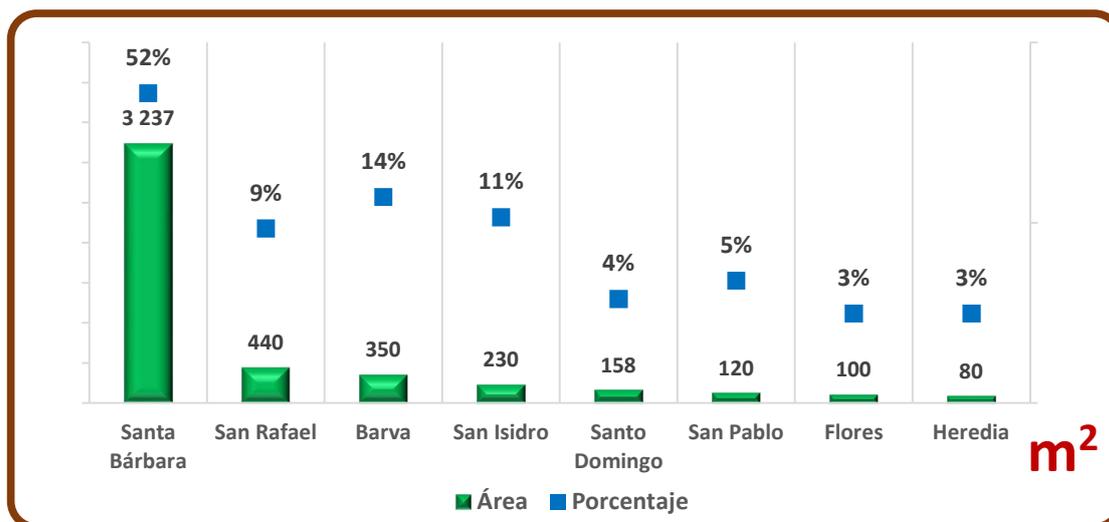
Heredia					
Periodo:		2024			
Cantones	Visitas	Condición licencia municipal			
		Con licencia municipal ☑	Sin licencia municipal ☒		
Barva	36	31	86%	5	14%
Belén	26	26	100%	0	0%
Flores	32	31	97%	1	3%
Heredia	32	31	97%	1	3%
San Isidro	28	25	89%	3	11%
San Pablo	21	20	95%	1	5%
San Rafael	43	39	91%	4	9%
Santa Bárbara	63	30	48%	33	52%
Santo Domingo	53	51	96%	2	4%
Sarapiquí	36	36	100%	0	0%
TOTAL	370	320	86%	50	14%

Fuente: CFIA 2024

5.4.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

Se registra un total de 4 715 m² sin la licencia municipal de construcción, siendo el cantón de Santa Bárbara el que presenta la mayor cantidad de área, con 3 237 m². Ver Figura 31.

Figura 31. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Heredia.



Fuente: CFIA 2024

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: 2024	m ²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
CANTONES			
Santa Bárbara	3 237	₡1181	₡11,8
San Rafael	440	₡160	₡1,6
Barva	350	₡127	₡1,3
San Isidro	230	₡84	₡0,8
Santo Domingo	158	₡57	₡0,6
San Pablo	120	₡43	₡0,4
Flores	100	₡36	₡0,4
Heredia	80	₡29	₡0,3
TOTAL		4 715	₡17,2

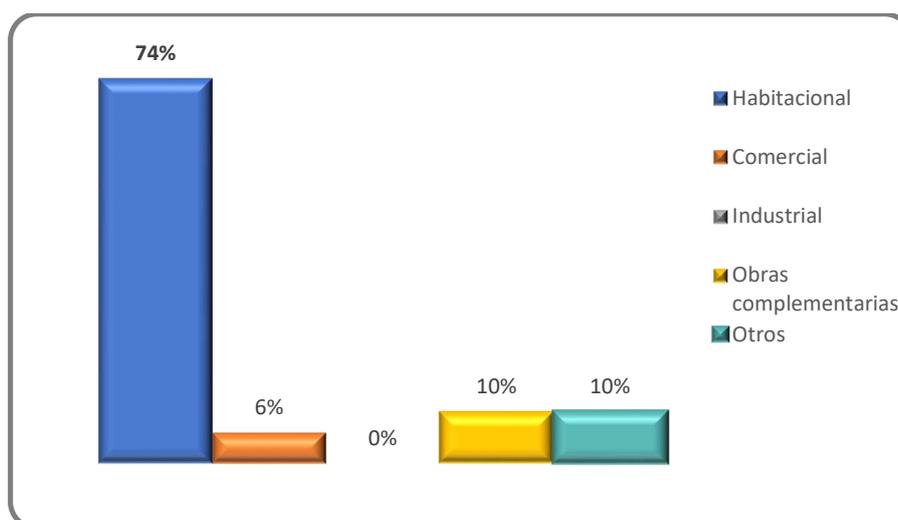
₡365.000 es el valor estimado por m², tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023" Tipo VC03.

Fuente: CFIA 2024

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 37 obras, representando un 74%, de 50 obras sin licencia municipal constructiva. Ver Figura 32.

Figura 32. Clasificación de proyectos sin licencia municipal por tipo de obra en Heredia.

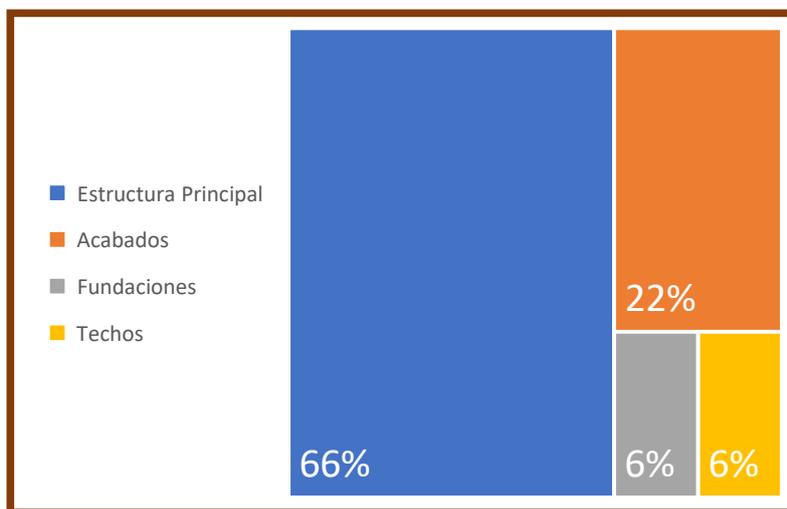


Fuente: CFIA 2024

5.4.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

De las 50 obras sin licencia municipal de construcción encontradas en esta provincia, el 66% se encontraba en etapa de estructura principal. La Figura 33 detalla lo encontrado.

Figura 33. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Heredia.

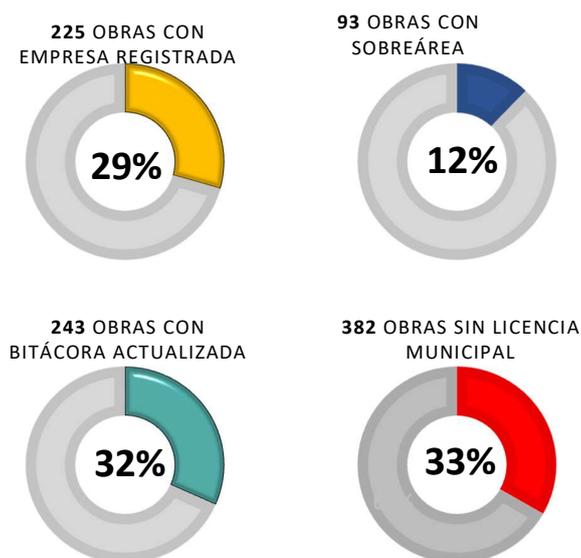


Fuente: CFIA 2024

5.5 GUANACASTE

Se inspeccionó un total de 1 146 inspecciones, cubriendo los once cantones de la provincia de Guanacaste. La información recabada señala que el 33% de ellas no cuenta con licencia municipal de construcción. Ver Figura 34.

Figura 34. Condiciones encontradas en inspecciones de Guanacaste. Proyectos visitados 1 146.

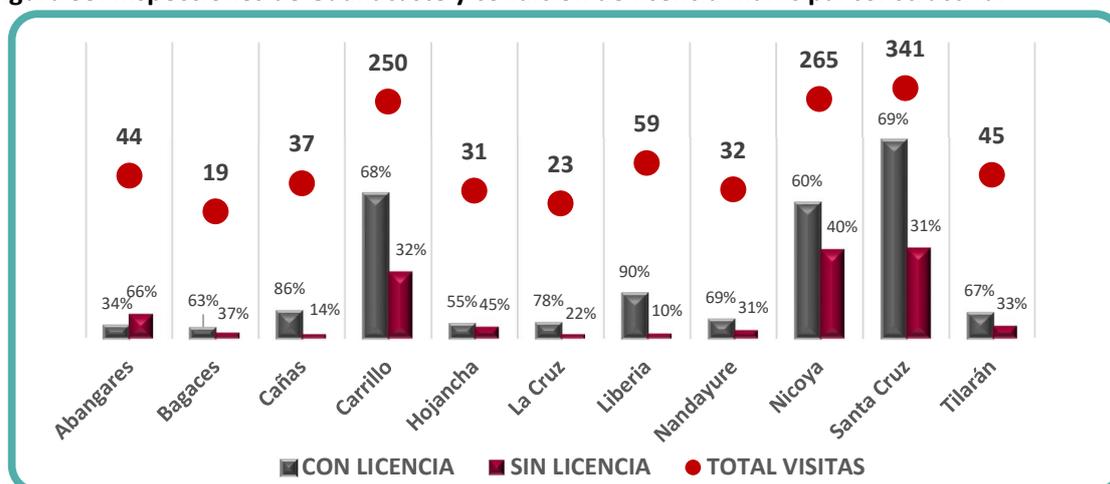


Fuente: CFIA 2024

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

En la Figura 35, 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 9.

Figura 35. Inspecciones de Guanacaste y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2024

Tabla 9. Total de inspecciones en Guanacaste.

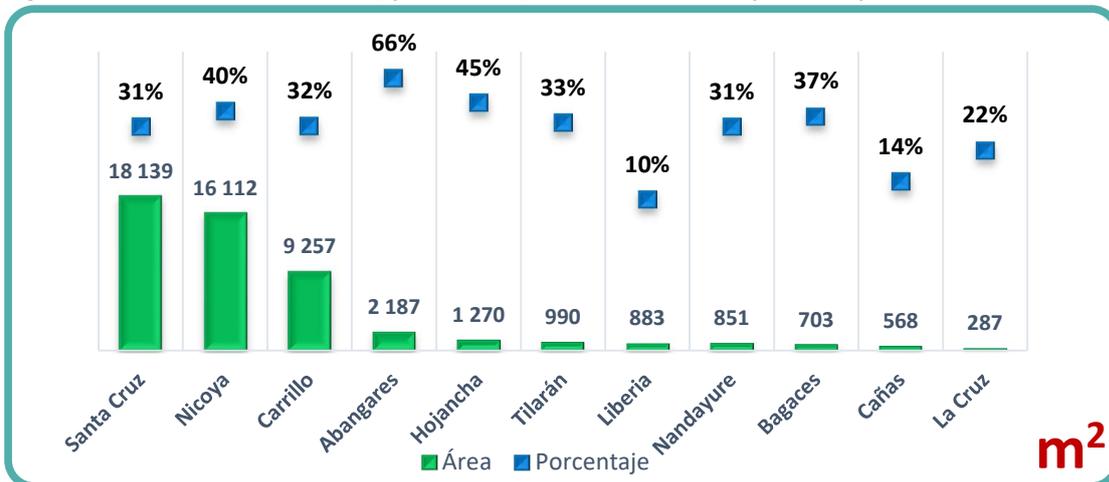
Guanacaste					
Periodo:	Visitas		Condición licencia municipal		
2024			Con licencia municipal		Sin licencia municipal
Cantones			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Abangares	44	15	34%	29	66%
Bagaces	19	12	63%	7	37%
Cañas	37	32	86%	5	14%
Carrillo	250	171	68%	79	32%
Hojancha	31	17	55%	14	45%
La Cruz	23	18	78%	5	22%
Liberia	59	53	90%	6	10%
Nandayure	32	22	69%	10	31%
Nicoya	265	160	60%	105	40%
Santa Cruz	341	234	69%	107	31%
Tilarán	45	30	67%	15	33%
TOTAL	1146	764	67%	382	33%

Fuente: CFIA 2024

5.5.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal

Para las visitas realizadas a los cantones, un total de 51 247 m² no presentan licencia municipal de construcción. El cantón con más cantidad de metros cuadrados sin licencia municipal constructiva es Santa Cruz con 18 139 m². Ver Figura 36.

Figura 36. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Guanacaste.



Fuente: CFIA 2024

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: 2024	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	18 139	₡6 620	₡66,2
Nicoya	16 112	₡5 880	₡58,8
Carrillo	9 257	₡3 378	₡33,7
Abangares	2 187	₡798	₡7,9
Hojancha	1 270	₡463	₡4,6
Tilarán	990	₡361	₡3,6
Liberia	883	₡322	₡3,2
Nandayure	851	₡310	₡3,1
Bagaces	703	₡256	₡2,5
Cañas	568	₡207	₡2,0
La Cruz	287	₡104	₡1,0
TOTAL	51 247		₡187,05

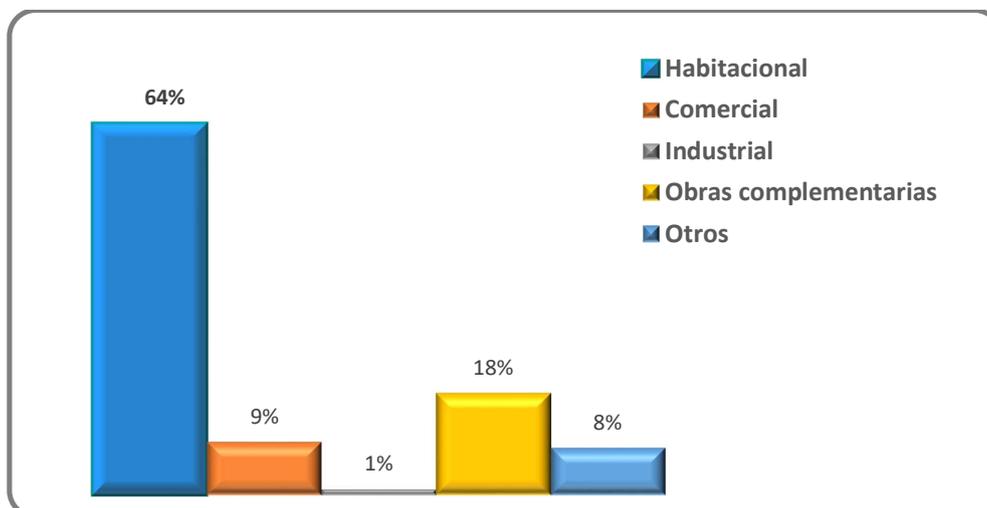
₡365.000 es el valor estimado por m², tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023" Tipo VC03.

Fuente: CFIA 2024

5.5.3 Clasificación por tipo de obra

El tipo de obra habitacional corresponde al 64% del total de inspecciones realizadas sin licencia municipal constructiva, Figura 37, el tipo de obra habitacional registra un cumplimiento en el requisito de la licencia municipal de construcción del 72%, en la provincia.

Figura 37. Clasificación de proyectos sin licencia municipal por tipo de obra en Guanacaste.

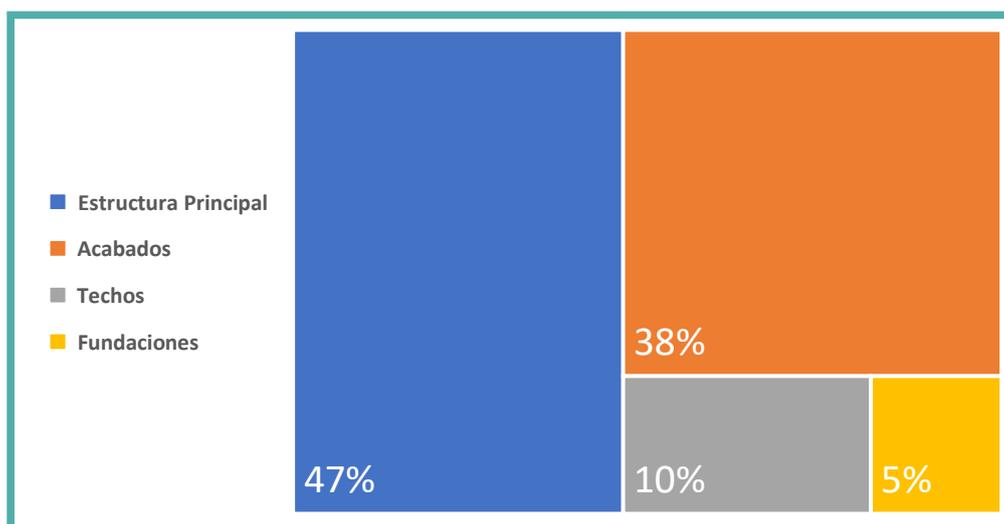


Fuente: CFIA 2024

5.5.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

De las 382 obras sin licencia municipal de construcción encontradas en esta provincia, el 47% se encontraba en etapa estructura principal. La Figura 38 detalla lo encontrado.

Figura 38. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Guanacaste.

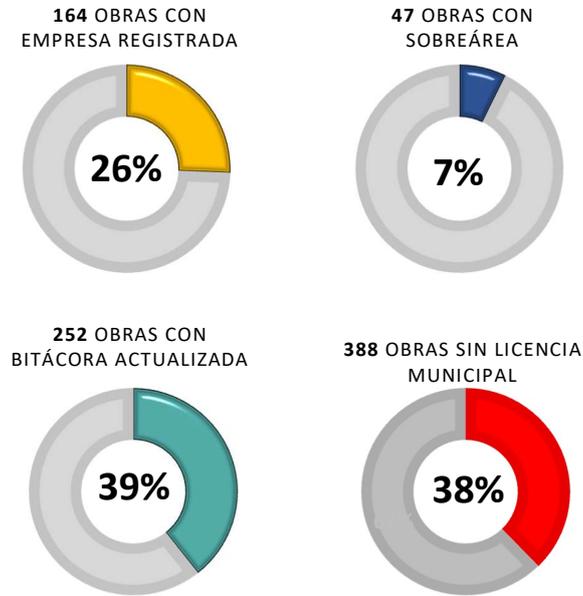


Fuente: CFIA 2024

5.6 PUNTARENAS

El total de inspecciones realizadas fue de 1 028, de las cuales 338 no contaban con licencia municipal de construcción, para un 38%. En la Figura 39 y Tabla 11 se describe la información recabada.

Figura 39. Condiciones encontradas en inspecciones de Puntarenas. Proyectos visitados 1 028.

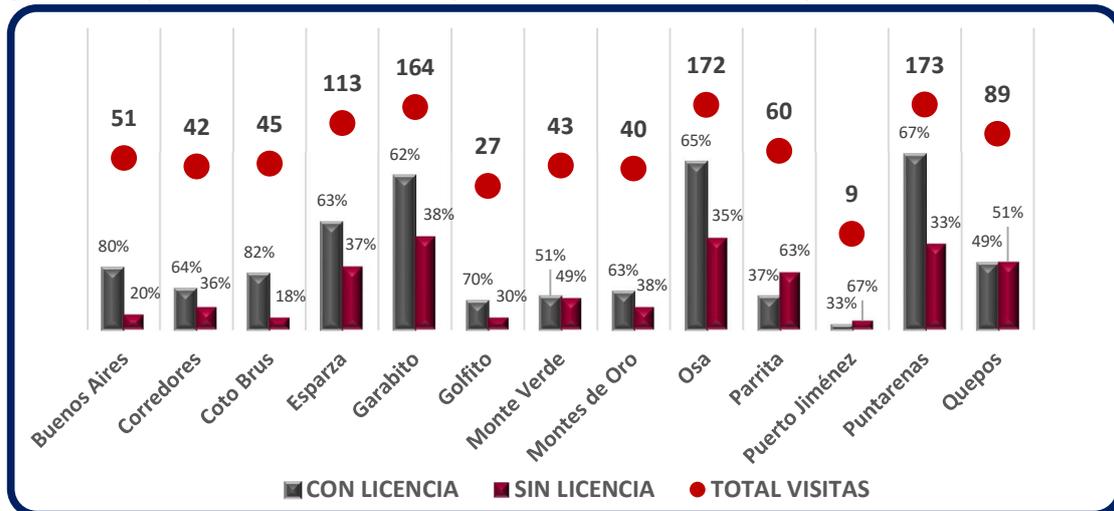


Fuente: CFIA 2024

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

En la Figura 40, 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 11.

Figura 40. Inspecciones de Puntarenas y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2024

Tabla 11. Total de inspecciones en Puntarenas.

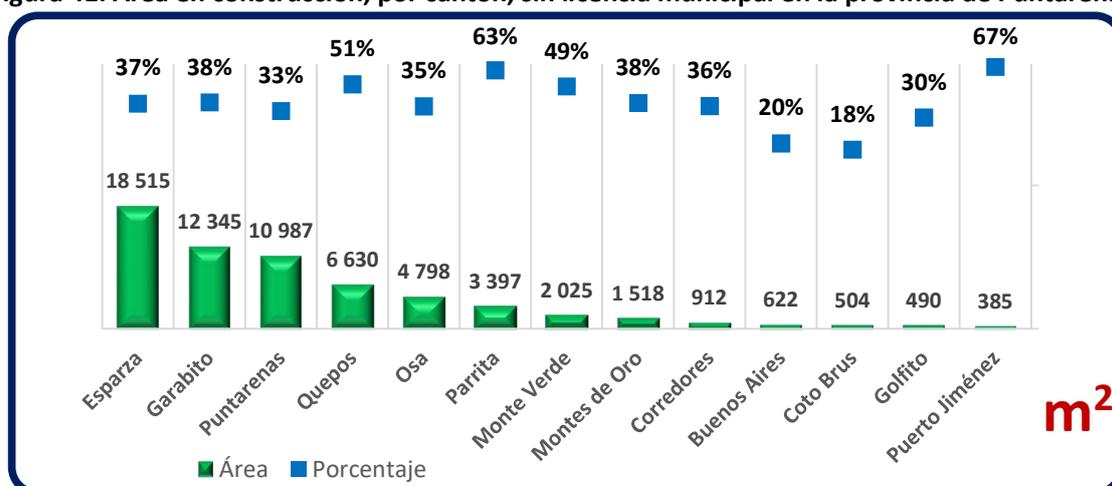
Puntarenas					
Cantones	Visitas	Condición licencia municipal			
		Con licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>		Sin licencia municipal <input type="checkbox"/>	
Buenos Aires	51	41	80%	10	20%
Corredores	42	27	64%	15	36%
Coto Brus	45	37	82%	8	18%
Esparza	113	71	63%	42	37%
Garabito	164	102	62%	62	38%
Golfito	27	19	70%	8	30%
Monte Verde	43	22	51%	21	49%
Montes de Oro	40	25	63%	15	38%
Osa	172	111	65%	61	35%
Parrita	60	22	37%	38	63%
Puerto Jiménez	9	3	33%	6	67%
Puntarenas	173	116	67%	57	33%
Quepos	89	44	49%	45	51%
TOTAL	1028	640	62%	388	38%

Fuente: CFIA 2024

5.6.2 Distribución de metros cuadrados sin licencia municipal.

La cobertura en inspecciones de rutina realizadas es del 100% de 13 cantones. La información obtenida muestra que 63 128 m² son de obras sin licencia municipal de construcción, distribuidas en 388 proyectos. Ver Figura 41.

Figura 41. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Puntarenas.



Fuente: CFIA 2024

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: 2024	m ²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
CANTONES			
Esparza	18 515	₡6758	₡67,6
Garabito	12 345	₡4505	₡45,1
Puntarenas	10 987	₡4010	₡40,1
Quepos	6 630	₡2420	₡24,2
Osa	4 798	₡1751	₡17,5
Parrita	3 397	₡1239	₡12,4
Monte Verde	2 025	₡739	₡7,4
Montes de Oro	1 518	₡554	₡5,5
Corredores	912	₡332	₡3,3
Buenos Aires	622	₡227	₡2,3
Coto Brus	504	₡184	₡1,8
Golfito	490	₡178	₡1,8
Puerto Jiménez	385	₡140	₡1,4
TOTAL	63 128		₡230,4

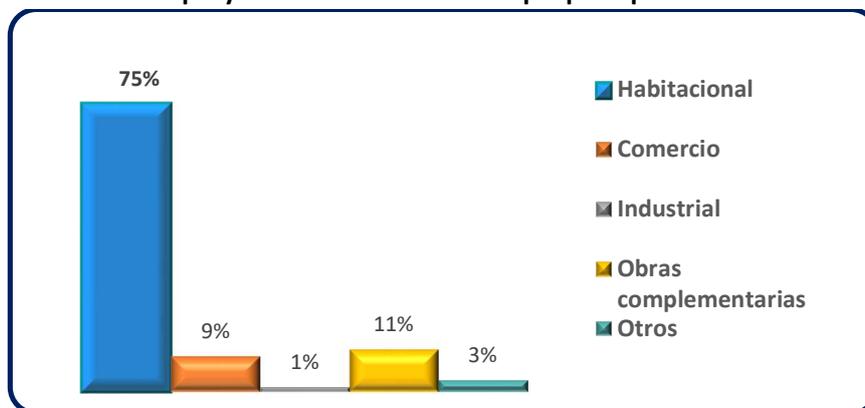
₡365.000 es el valor estimado por m², tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023" Tipo VC03.

Fuente: CFIA 2024

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 sin permiso es el habitacional, significando el 75% del total de inspecciones realizadas. Ver Figura 42.

Figura 42. Clasificación de proyectos sin licencia municipal por tipo de obra en Puntarenas.

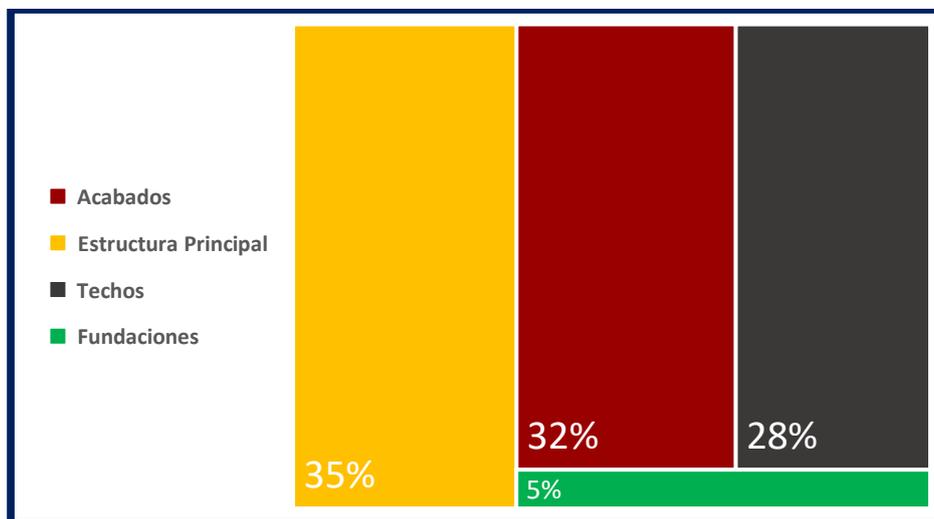


Fuente: CFIA 2024

5.6.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

La Figura 43 muestra las diferentes etapas en que se encontraban las obras sin licencia municipal de construcción inspeccionadas.

Figura 43. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Puntarenas.

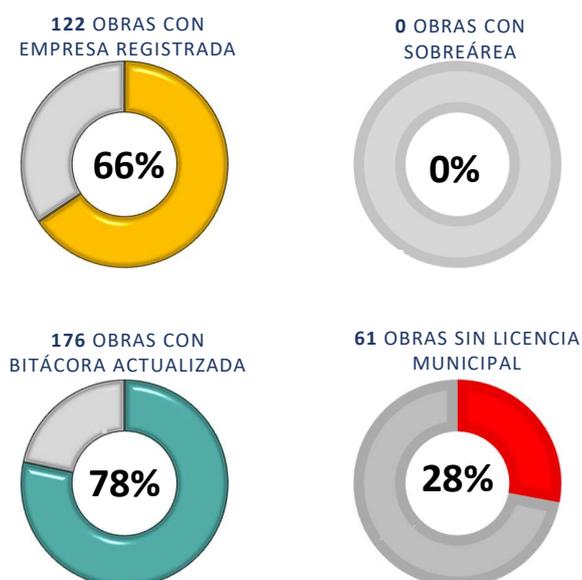


Fuente: CFIA 2024

5.7 LIMÓN

El total de inspecciones realizadas fue de 218, de las cuales 61 no contaban con licencia municipal de construcción, es decir un 28%. En la Figura 44 se describe la información recabada.

Figura 44. Condiciones encontradas en inspecciones de Limón. Proyectos visitados 218.

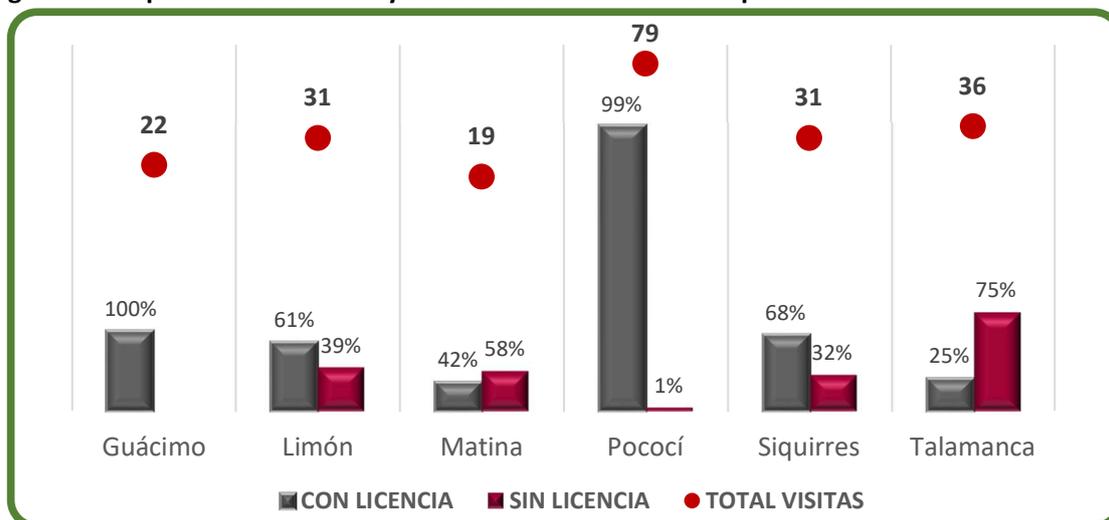


Fuente: CFIA 2024

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

En la Figura 45, 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 13.

Figura 45. Inspecciones de Limón y condición de licencia municipal constructiva.



Fuente: CFIA 2024

Tabla 13. Total de inspecciones en Limón.

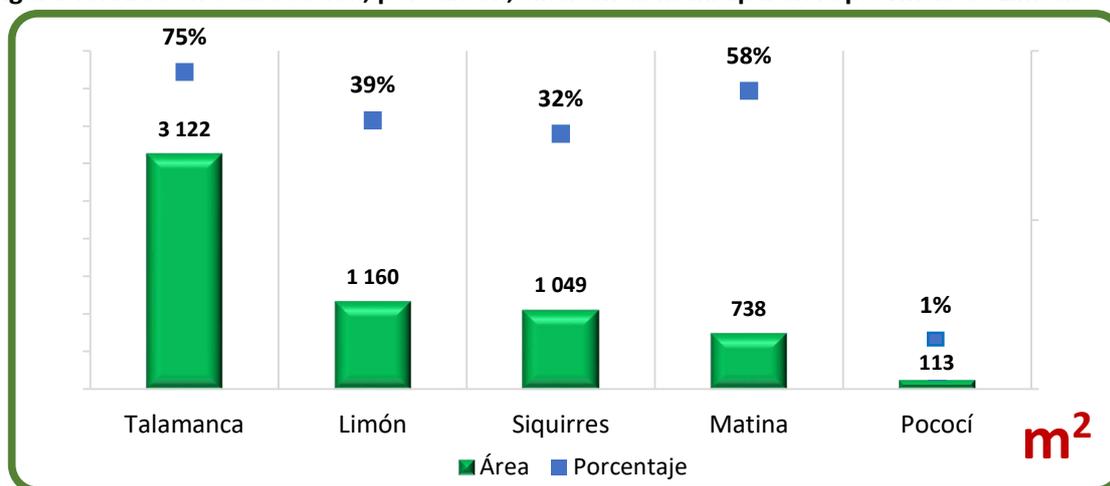
Limón					
Periodo:					
2024	Visitas	Condición licencia municipal			
Cantones		Con licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>	Sin licencia municipal <input checked="" type="checkbox"/>		
Guácimo	22	22	100%	0	0%
Limón	31	19	61%	12	39%
Matina	19	8	42%	11	58%
Pococí	79	78	99%	1	1%
Siquirres	31	21	68%	10	32%
Talamanca	36	9	25%	27	75%
TOTAL	218	157	72%	61	28%

Fuente: CFIA 2024

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 6 182 m² en total son de obras sin la licencia municipal de construcción, distribuidas en 61 proyectos. Ver Figura 46.

Figura 46. Área en construcción, por cantón, sin licencia municipal en la provincia de Limón.



Fuente: CFIA 2024

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:	m ²	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar por Municipalidades (1%) (Millones de colones)
2024			
CANTONES			
Talamanca	3 122	₡1 139	₡11,4
Limón	1 160	₡423	₡4,2
Siquirres	1 049	₡382	₡3,8
Matina	738	₡269	₡2,7
Pococí	113	₡41	₡0,4
TOTAL	6 182		₡22,6

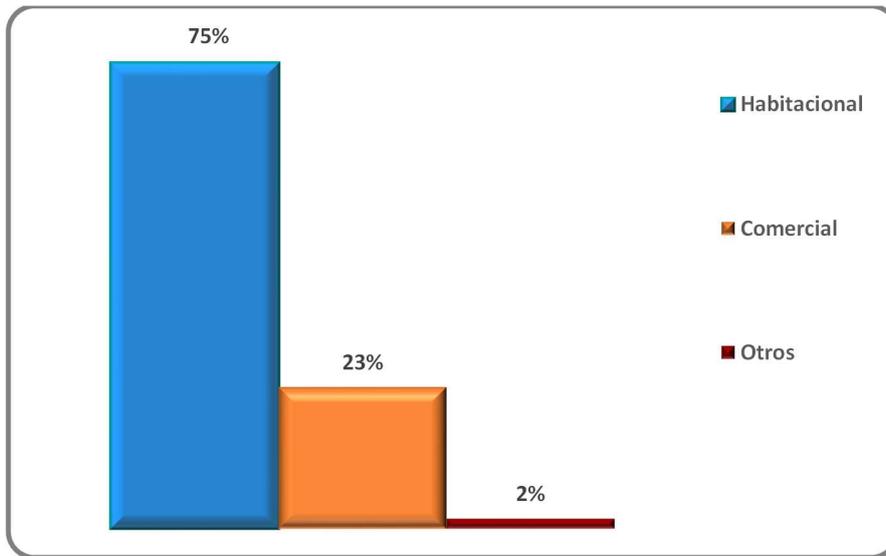
*₡365.000 es el valor estimado por m², tomado del documento de Hacienda "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023" Tipo VC03.

Fuente: CFIA 2024

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 sin permiso es el habitacional, significando el 75% del total de inspecciones realizadas. Ver Figura 47.

Figura 47. Clasificación de proyectos sin licencia municipal por tipo de obra en Limón.

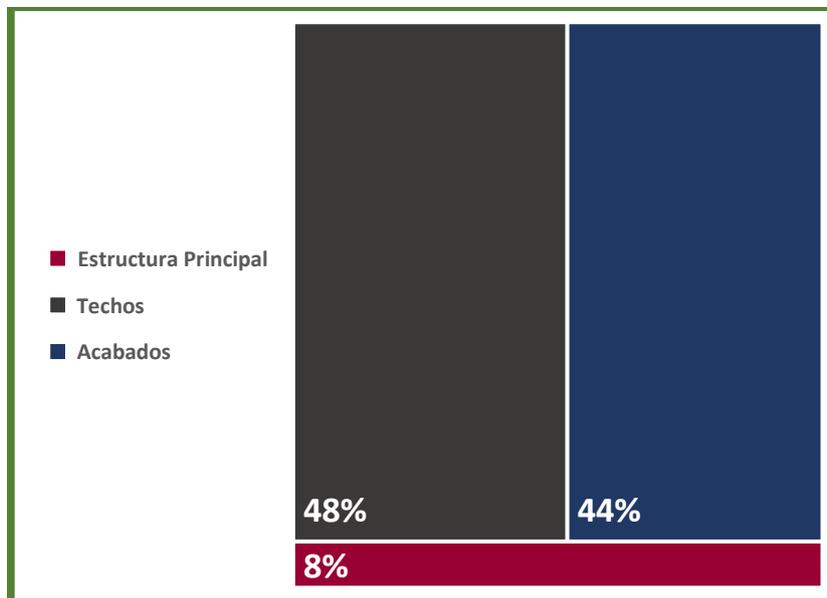


Fuente: CFIA 2024

5.7.4 Etapa constructiva de las obras sin licencia municipal

La Figura 48 muestra las diferentes etapas en que se encontraban las obras sin licencia municipal de construcción inspeccionadas.

Figura 48. Actividad constructiva de obras sin licencia municipal en Limón.



Fuente: CFIA 2024

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		
2024		m ² sin licencia	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar (1%) (Millones de colones)
Cantones				
1	Esparza	18 515	₡6 757	₡67,6
2	Naranjo	18 211	₡6 647	₡66,5
3	Santa Cruz	18 139	₡6 620	₡66,2
4	Nicoya	16 112	₡5 880	₡58,8
5	Garabito	12 345	₡4 505	₡45,0
6	Puntarenas	10 987	₡4 010	₡40,1
7	Carrillo	9 257	₡3 378	₡33,8
8	Quepos	6 630	₡2 419	₡24,2
9	Sarchí	5 695	₡2 078	₡20,8
10	Osa	4 798	₡1 751	₡17,5
11	Alvarado	3 489	₡1 273	₡12,7
12	Parrita	3 397	₡1 239	₡12,4
13	Santa Bárbara	3 237	₡1 181	₡11,8
14	Pérez Zeledón	3 217	₡1 174	₡11,7
15	Talamanca	3 122	₡1 139	₡11,4
16	Atenas	3 121	₡1 139	₡11,4
17	Alajuela	3 094	₡1 129	₡11,3
18	Desamparados	2 834	₡1 034	₡10,3
19	San Mateo	2 727	₡995	₡9,9
20	Cartago	2 661	₡971	₡9,7
21	Poás	2 573	₡939	₡9,4
22	San Carlos	2 553	₡931	₡9,3
23	Abangares	2 187	₡798	₡7,9
24	Turrialba	2 045	₡746	₡7,5
25	Monte Verde	2 025	₡739	₡7,4
26	Tarrazú	2 000	₡730	₡7,3
27	Vázquez de Coronado	1 781	₡650	₡6,5
28	Guatuso	1 714	₡625	₡6,3
29	Montes de Oro	1 518	₡554	₡5,5
30	Orotina	1 472	₡537	₡5,4
31	Palmares	1 453	₡530	₡5,3
32	San Ramón	1 361	₡496	₡4,9

Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades				
Valor de m ² estimado*: ₡365 000,00				
2024		m ² sin licencia	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar (1%) (Millones de colones)
Cantones				
33	Hojancha	1 270	₡463	₡4,6
34	Mora	1 239	₡452	₡4,5
35	Limón	1 160	₡423	₡4,2
36	Puriscal	1 098	₡400	₡4,0
37	Siquirres	1 049	₡382	₡3,8
38	Tilarán	990	₡361	₡3,6
39	San José	981	₡358	₡3,6
40	Corredores	912	₡332	₡3,3
41	Liberia	883	₡322	₡3,2
42	Nandayure	851	₡310	₡3,1
43	Zarcelo	848	₡309	₡3,1
44	Turrubares	836	₡305	₡3,1
45	Goicoechea	775	₡282	₡2,8
46	Matina	738	₡269	₡2,7
47	Bagaces	703	₡256	₡2,6
48	Buenos Aires	622	₡227	₡2,3
49	Montes de Oca	615	₡224	₡2,2
50	Oreamuno	610	₡222	₡2,2
51	Cañas	568	₡207	₡2,1
52	Jiménez	563	₡205	₡2,1
53	Coto Brus	504	₡183	₡1,8
54	Golfito	490	₡178	₡1,8
55	Paraíso	443	₡161	₡1,6
56	San Rafael	440	₡160	₡1,6
57	UPALA	420	₡153	₡1,5
58	El Guarco	414	₡151	₡1,5
59	Grecia	386	₡140	₡1,4
60	Puerto Jiménez	385	₡140	₡1,4
61	Barva	350	₡127	₡1,3
62	La Cruz	287	₡104	₡1,0
63	Curridabat	264	₡96	₡1,0
64	Moravia	254	₡92	₡0,9
65	San Isidro	230	₡83	₡0,8
66	Santo Domingo	158	₡57	₡0,6

Estimación de cobro dejado de percibir por Municipalidades				
		Valor de m ² estimado*: €365 000,00		
2024		m ² sin licencia	Valor estimado de obras sin licencia municipal (Millones de colones)	Valor estimado sin cobrar (1%) (Millones de colones)
Cantones				
67	León Cortés	130	€47	€0,5
68	La Unión	128	€46	€0,5
69	San Pablo	120	€43	€0,4
70	Pococí	113	€41	€0,4
71	Flores	100	€36	€0,4
72	Heredia	80	€29	€0,3
73	Dota	62	€22	€0,2
TOTAL		197 339		€720,3

€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 2024

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 con 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.

8 ANEXOS

Las Tablas 16 y 17 presentan generalidades de la información utilizada para realizar el informe.

Tabla 16. Porcentaje por provincia por rango de áreas (m²) de los tramites registrados en el CFIA en el año 2024.

m ²	0-80	81-250	251-500	501-1000	Más 1 000	Total general
San José	15%	19%	21%	22%	23%	17%
Alajuela	25%	25%	21%	18%	20%	24%
Cartago	8%	13%	6%	7%	7%	9%
Heredia	7%	11%	11%	9%	9%	9%
Guanacaste	15%	14%	21%	25%	20%	16%
Puntarenas	17%	13%	15%	16%	16%	16%
Limón	13%	5%	4%	3%	5%	9%
Total general	18 343	9 524	2 921	1 245	1 205	32 238

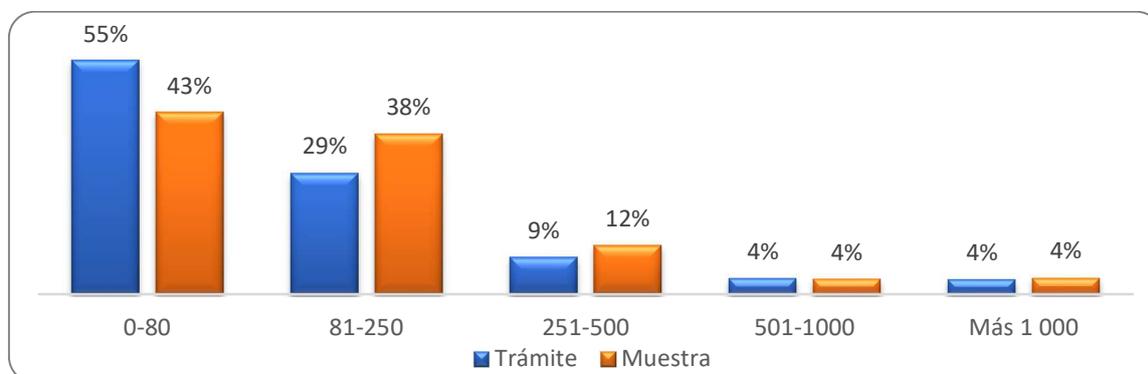
Fuente: CFIA 2024

Tabla 17. Porcentaje por provincia por rango de áreas (m²) de las inspecciones realizadas en el año 2024.

m ²	0-80	81-250	251-500	501-1000	Más 1 000	Total general
San José	15%	18%	19%	19%	20%	17%
Alajuela	19%	20%	21%	20%	31%	20%
Cartago	8%	11%	4%	5%	10%	8%
Heredia	5%	9%	8%	8%	11%	7%
Guanacaste	23%	20%	29%	29%	17%	22%
Puntarenas	23%	19%	17%	17%	11%	20%
Limón	7%	2%	2%	2%	2%	4%
Total general	2193	1933	587	186	199	5098

Fuente: CFIA 2024

Figura 49. Comparativo de porcentaje de trámite con la muestra del rango de áreas (m²).



Fuente: CFIA 2024