

RESULTADOS INSPECCIONES POR RUTINA



INFORME BARRIDO ESPECIAL INSPECCIONES
I SEMESTRE 2019

1. ALCANCE

El análisis de los datos recopilados es producto de las inspecciones de rutina que realiza el CFIA, evidencia lo observado en sitio al momento de la visita y expone los incumplimientos en la revisión de documentación como: planos constructivos sellados y visados por las diferentes instituciones, presencia física de la bitácora para el control de obra o referencia en planos de la bitácora digital, permiso de construcción Municipal y el documento de información de la obra, la información recabada se les remite a los interesados.

Producto del alcance y de la metodología empleada, el reporte de visita de inspección es un informe preliminar de las condiciones encontradas al momento de la visita y no constituye un informe pericial.

Para este informe, se contemplan las visitas efectuadas por los departamentos de Gestión de Proyectos y Oficinas Regionales, entre el mes enero y junio del 2019, como parte de los procesos que atienden los fines de la Organización en el desarrollo de un ejercicio profesional ético y responsable de sus miembros.

2. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

Los datos del reporte se compilan a partir del seguimiento y verificación de cada una de las constancias de inspección que realizan los inspectores del CFIA, en los municipios, según corresponda. La información tabulada, permite generar el insumo a nivel de indicadores que reporta la Dirección de Operaciones, así como el análisis de distintas variables para efectos estadísticos, de lo cual se desprende información importante para el desarrollo del sector construcción y la gestión que realizan las Municipalidades.

Parte de la investigación es verificar el cumplimiento de la normativa aplicable a las obras en procesos de construcción como, por ejemplo:

- De la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos
- Ley y Reglamento de Construcciones
- Reglamento Especial de la Bitácora para el Control de Obras

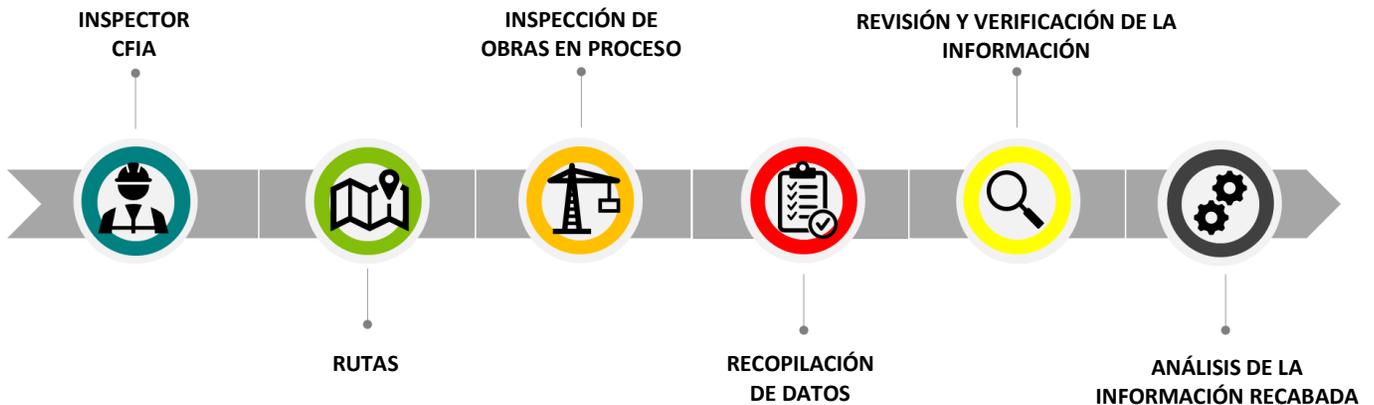
3. METODOLOGÍA. PROCESO DE INSPECCIÓN DE RUTINA

21

3.1 Procedimiento:

- El inspector, es un profesional miembro del CFIA en el área de la ingeniería o de la arquitectura.
- Al inspector se le asigna una ruta previamente establecida, por región, de manera que se abarque todo el territorio nacional.
- El funcionario del CFIA en campo, verifica y recopila la información de las obras que están en proceso de construcción (planos, bitácora para el control de obra y permiso municipal)
- Una vez que el inspector completa la gira, debe cotejar la información recabada en los sistemas del CFIA, con el fin de corroborar que todos los datos coincidan con la obra inspeccionada.
- Los hallazgos encontrados en los proyectos constructivos inspeccionados, relativos al incumplimientos en la normativa vigente y las regulaciones estipuladas por el CFIA, son analizados y enviados a los Gobiernos Locales, mediante informes mensuales de inspección.

METODOLOGÍA PROCESO DE INSPECCIÓN DE RUTINA



4. RESULTADO DE LA INSPECCIÓN

En total se inspeccionaron 4341 proyectos (ver gráfico No.1), el detalle señala que el 66% de las visitas se efectúa a nivel central, compuesto en un 47% (2030 proyectos) por la muestra trimestral que se realiza para el proyecto del Banco Central y un 16% por visitas de rutina (700 obras), ambas realizadas por el Departamento de Gestión de Proyectos, el 3% de las inspecciones las realiza la OFICIE; y el Departamento de Oficinas Regionales con locación en la Región Sur (Pérez Zeledón), Región Norte (San Carlos), Región Atlántica (Pococí), Regional Guanacaste (Liberia) y Región Occidente (San Ramón), ejecutó un total de 1474 visitas para el 34% del total inspeccionado en el primer semestre del 2019.

4.1 Porcentaje de proyectos inspeccionados por departamento CFIA:

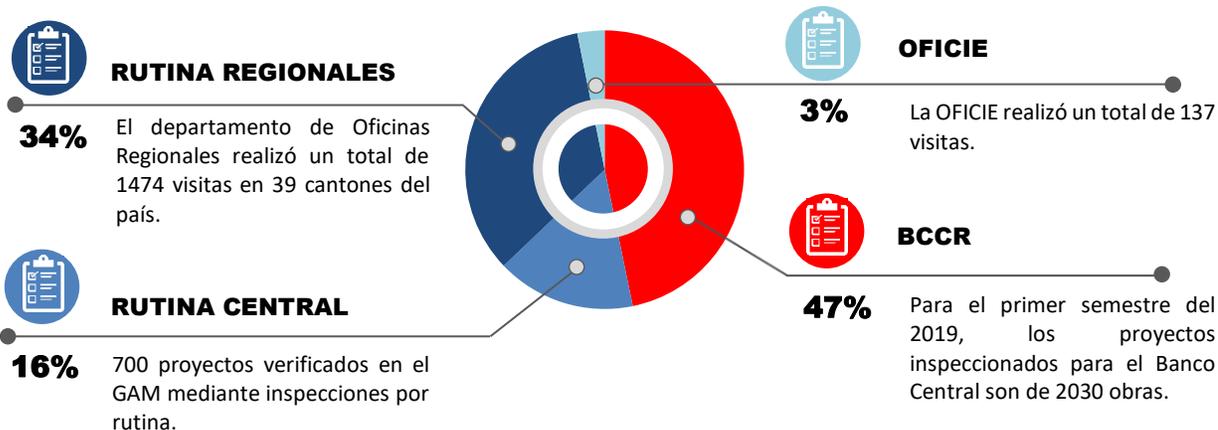


Gráfico No.1. Fuente CFIA, 2019

4341 obras visitadas por el proceso de Inspección CFIA

4.2 Información trámite CFIA vs cantidad de boletas de inspección:

De acuerdo con la base de datos del Colegio Federado, para el primer semestre, 2019, se registra un total de 16 128¹ proyectos. La información señala que de los proyectos visitados (4341 obras) el Departamento de Gestión de Proyectos realizó un total de 2867 inspecciones, para un 18%, mientras que las Oficinas Regionales reportan el 8%, con 1474 visitas.

En este sentido se deduce que el porcentaje de obras inspeccionadas por ambos departamentos en atención a la cantidad de proyectos registrados es del 26%.

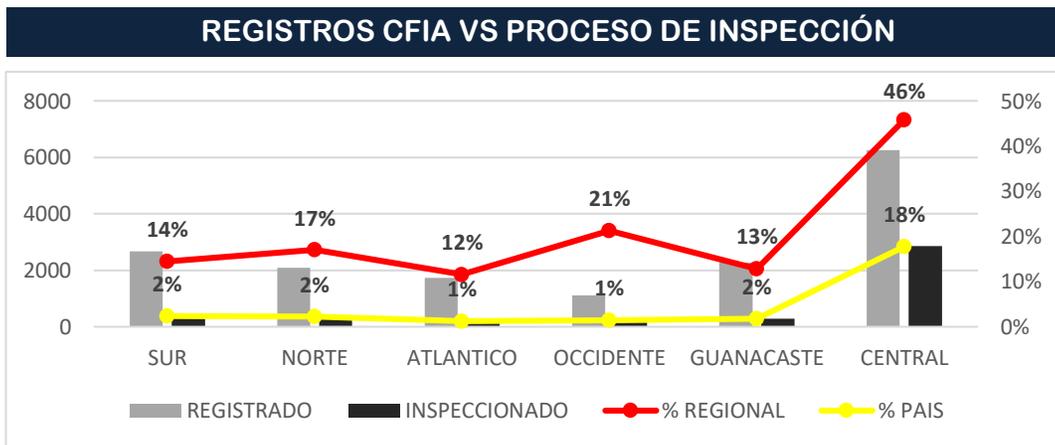


Gráfico No.2. Detalle por región- Registros CFIA vs Proyectos inspeccionados. Fuente CFIA, 2019

¹ Registros con Dirección Técnica

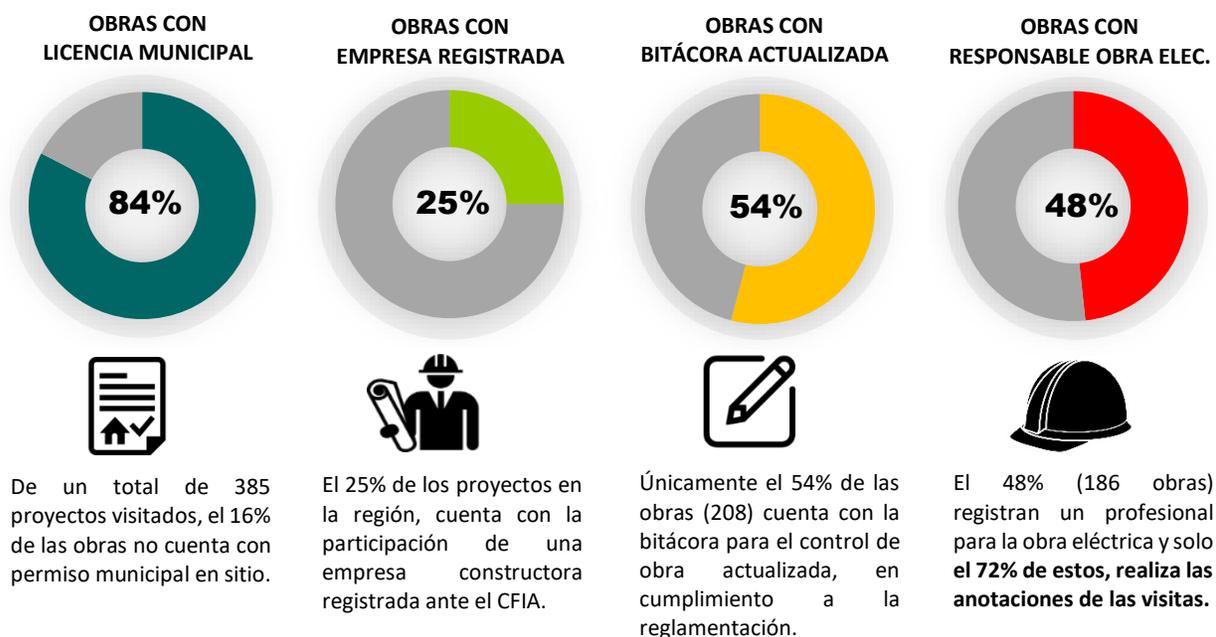
Los datos reportan que el porcentaje promedio de inspección regional, con relación a los registros es del 15%, siendo la Región de Occidente la que obtiene el mayor porcentaje de cobertura con un 21%.

4.3 Análisis de la Información recopilada

Es importante considerar que, para el presente informe únicamente contempla el análisis de las inspecciones del proceso de rutina realizados por el Departamento de Gestión de Proyectos y el Departamento de Oficinas Regionales; en este sentido y con el objetivo de depurar la información, los datos de aquellos cantones donde la muestra recabada sea inferior a 5 obras visitadas se incluyen en el apartado “otros”.

4.4 REGIÓN SUR

La información inicialmente obtenida en las visitas de inspección es cotejada mediante un informe de obras sin permiso en cada una de las Municipalidades de la Región Sur por el inspector a cargo, el resultado final de la investigación se detalla en los siguientes gráficos:



4.4.1 Distribución de los datos por cantón

TABLA CANTONES VISITADOS					
REGIÓN SUR					
BUENOS AIRES* ²	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	14	9	64%	5	36%
CORREDORES	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	13	10	77%	3	23%
COTO BRUS*	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	31	21	68%	10	32%
GOLFITO*	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	55	55	100%	-	-
OSA	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	37	28	76%	9	24%
PARRITA*	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	20	20	100%	-	-
PERÉZ ZELEDÓN*	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	191	172	90%	19	10%
QUEPOS*	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	24	7	29%	17	71%
TOTAL	385	322	84%	63	16%

a. Buenos Aires:

En el cantón de Buenos Aires, se determina que de las 14 obras visitadas, el 64% de los proyectos cuentan con permiso de construcción, sin embargo, es el segundo cantón de la región Sur con el mayor porcentaje de obras sin licencia municipal (36%).

b. Corredores:

En este cantón únicamente 3 de las 13 obras visitadas no se encuentran a derecho con la documentación de la obra, siendo éste el 23% de obras sin trámite municipal.

² *Cantones que realizan sus trámites 100% digitales (Ranking de Efectividad Municipal Medición mayo 2019)

c. Coto Brus:

El cantón de Coto Brus presenta un 68% de cumplimiento respecto a las obras con permiso de construcción.

d. Golfito y Parrita:

En estos cantones se visitaron un total de 55 y 20 proyectos respectivamente; en ambos las obras inspeccionadas **cuentan con el 100% de los permisos municipales.**

e. Osa:

La verificación señala que, de los 37 proyectos visitados el 76% de obras cuentan con la licencia respectiva.

f. Pérez Zeledón:

Ubicado en la posición número 1 del Ranking de Efectividad Municipal³, es el cantón con más proyectos inspeccionados de la región (191) de los cuales el 90% de lo visitado cuenta con permiso municipal.

g. Quepos:

En este cantón las obras encontradas sin permisos alcanzan el **71%; y es el porcentaje más alto de obras sin permiso.**

El siguiente gráfico, clasifica los proyectos según los ocho cantones visitados, mismos que corresponde a la distribución regional, por:

- Obras con permiso y sin permiso

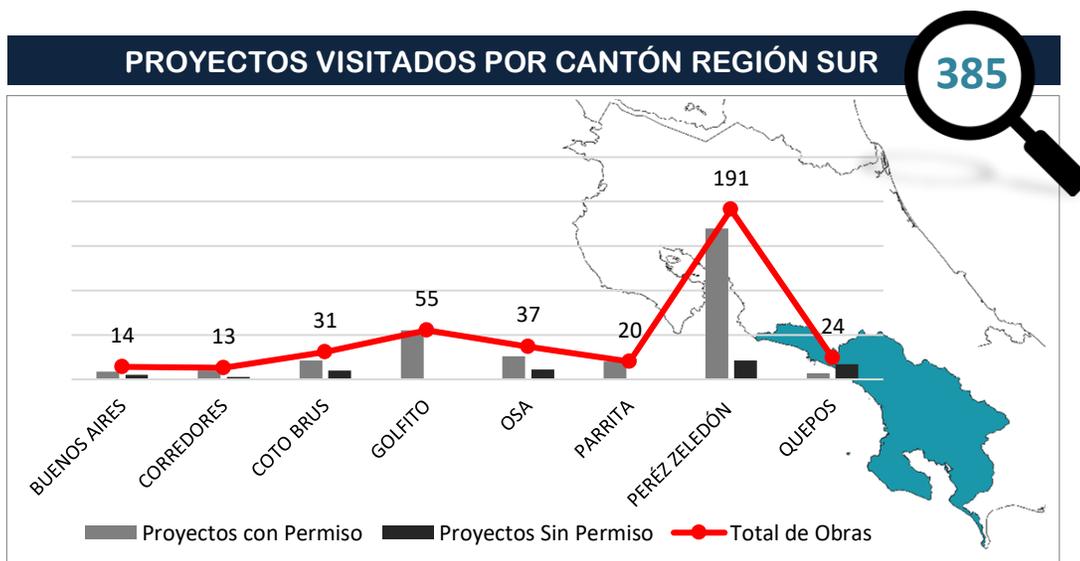


Gráfico N° 3. Cantidad de proyectos visitadas por cantón.

Fuente CFIA, 2019

³ <http://cfia.or.cr/noticias/35-municipalidades-del-pais-son-100-digitales-en-tramites-de-construccion.html>

4.4.2 Distribución por cantón en metros cuadrados sin permiso municipal

De la información contenida en las boletas de rutina se estima un valor por metro cuadrado⁴ para cada cantón, de los proyectos construidos que no cuentan con permiso de construcción y que las Municipalidades no registran pago por la licencia municipal.

En la Región Sur obtenemos 4091 m² distribuidos en 63 obras donde predomina la clasificación habitacional con 3501 m²; siendo el cantón de Quepos y Pérez Zeledón los que presentan el mayor número de metros cuadrados sin trámite de permiso; como se aprecia en el siguiente gráfico.

El área promedio de construcción que no cuenta con un profesional responsable como director técnico es de 65 m².

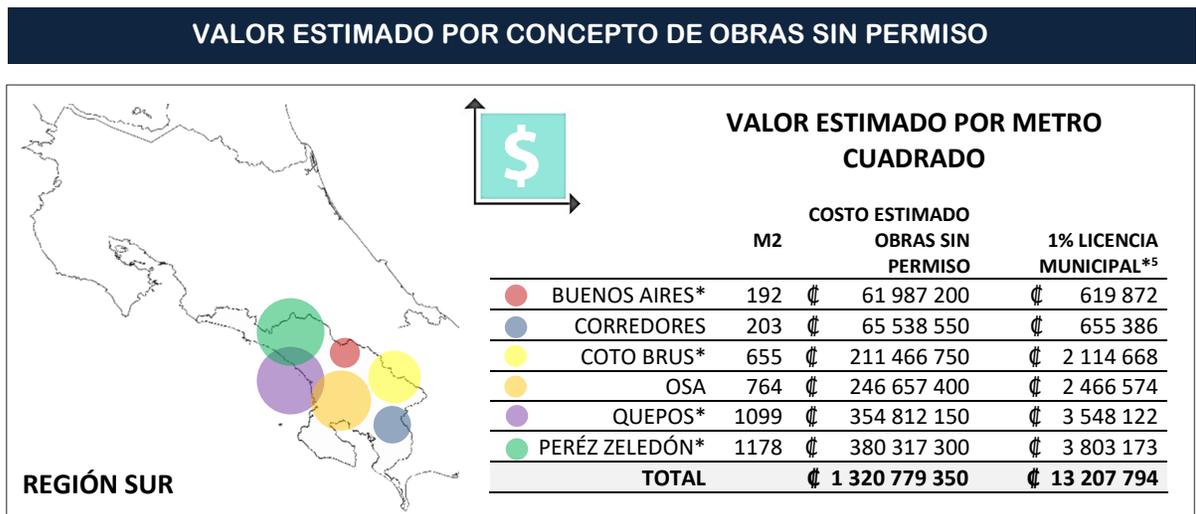


Gráfico N.º 4. Cantidad de metros cuadrados sin permiso por cantón.
Fuente CFIA, 2019

4.4.3 Clasificación por tipo de obra:

De acuerdo con la clasificación de los proyectos en la base de datos del CFIA para la Zona Sur se consigna que, de las 385 inspecciones realizadas en la región; el mayor registro de obra corresponde a la habitacional con el 91% de lo visitado (350), sin embargo, esta tipología alcanza un 84% de obras con permiso municipal, mientras que los proyectos de bodegas visitados contemplan el porcentaje más alto sin trámite municipal (75%).

⁴ Valor estimado del m²- \$550 US (₡322 850,00)

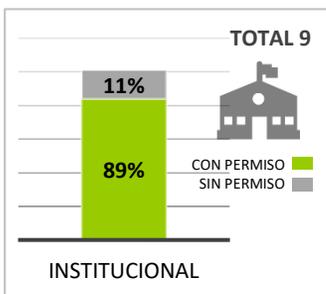
⁵ El porcentaje estimado de un 1%. No incluye multas por parte del gobierno local.

*Cantones que realizan sus trámites 100% digitales (Ranking de Efectividad Municipal Medición mayo 2019)

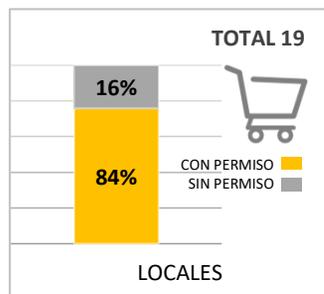
CLASIFICACIÓN DE OBRA POR TIPO DE OBRA



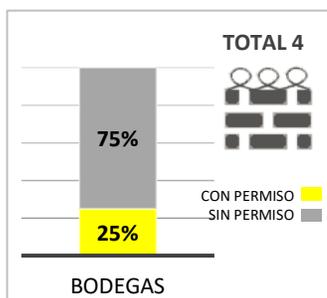
El 16% de la obra habitacional no cuenta con licencia de construcción



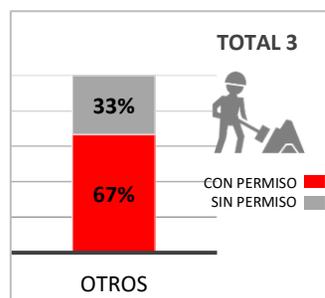
La clasificación institucional representa un 2% de la muestra, es el cumplimiento más alto con el 89%



El 16% de los proyectos comerciales visitados no tienen permiso de construcción



Representan únicamente un 1% de la muestra, sin embargo, es el incumplimiento más alto con el 75%.



El 67% de las otras clasificaciones cuenta con permiso de construcción.

El siguiente gráfico detalla que de los 63 proyectos sin permiso municipal el 59% (37 obras) de las obras en etapa de acabados, siendo el 89% de estas residencias.

ETAPA CONSTRUCTIVA DE LAS OBRAS SIN PERMISO

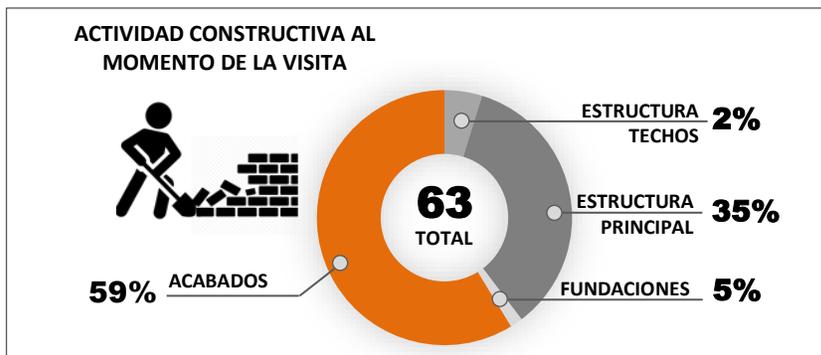


Gráfico N.º 5. Porcentaje de obras según la actividad constructiva.
Fuente CFIA, 2019

4.4.4 Municipalidades 100% digitales

El Ranking de Efectividad Municipal valora la gestión de proyectos de construcción de las municipalidades que realizan un proceso 100% digital, en este sentido, podemos citar que, de los 8 municipios visitados de la Región Sur, el 75% de estos trabajan en la mejora continua de sus procesos como lo son (Pérez Zeledón, Buenos Aires, Coto Brus, Golfito, Parrita y Quepos).

El promedio de obras con permiso para los 6 cantones es del 75%, afectados por el cantón de Quepos donde el cumplimiento es de un 29%.

4.5 REGIÓN NORTE

La verificación de los proyectos sin permiso de construcción de la Zona Norte, corresponden a 6 de las 8 Municipalidades ubicadas en el área de cobertura regional, el seguimiento se realiza mediante informes mensuales en cada uno de los municipios citados.

El porcentaje de obras que se construyen sin licencia municipal es del (44%), siendo de las regiones visitadas la que presenta el porcentaje más alto para el primer semestre del 2019.



4.5.1 Distribución de los datos por cantón

TABLA CANTONES VISITADOS					
REGIÓN NORTE					
RIO CUARTO (GRECIA)	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	13	4	31%	9	69%
GUATUSO	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	6	1	17%	5	83%
LOS CHILES	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	5	1	20%	4	80%
SAN CARLOS* ⁶	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	249	164	66%	85	34%
PEÑAS BLANCAS	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	37	8	22%	29	78%
UPALA	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	44	19	43%	25	57%
OTROS*	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	5	5	100%	-	-
TOTAL	359	202	56%	157	44%

*Los datos corresponden a los cantones de Sarapiquí y Zarcero, donde la muestra es inferior a 5 proyectos.

a. Grecia (Río Cuarto):

En el distrito de Río Cuarto, el resultado indica que, del total de obras visitadas, el 31% de los proyectos cuentan con permiso de construcción.

b. Guatuso:

El cantón de Guatuso presenta **el porcentaje más alto de la región en cuanto a obras sin permiso, con un 83%.**

⁶/Cantones que realizan sus trámites 100% digitales (ranking de Efectividad Municipal)

c. Los Chiles:

Al igual que Guatuso, Los Chiles es el segundo cantón con el porcentaje de obras sin permiso más alto de toda la muestra con el 80%.

d. San Carlos:

De los 6 cantones visitados; los proyectos inspeccionados en este cantón son el 70% de los datos de la región; aunado a que el cumplimiento de **obras a derecho es de un 66%**, siendo la Municipalidad de San Carlos la que tiene el porcentaje más bajo de obras sin permiso (34%).

e. Peñas Blancas:

Las obras que se ejecutan con permiso alcanzan únicamente el 22% de cumplimiento.

f. Upala:

De los 44 proyectos visitados en el cantón de Upala, las obras sin permiso corresponden a un 57% (25).

g. Otros:

En los cantones de Sarapiquí y Zarcero la muestra recabada es menor a 5 proyectos (1 y 4 respectivamente) sin embargo, en ambos cantones el cumplimiento es del 100%.

Para la región se reporta un total de 359 proyectos visitados, clasificados de la siguiente forma:

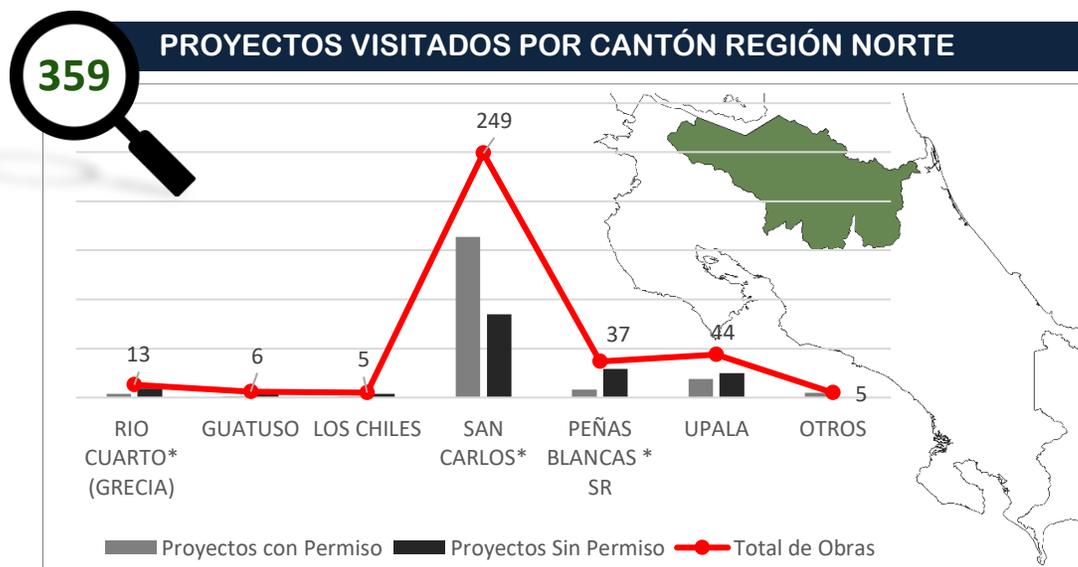


Gráfico N.º 6. Cantidad de proyectos visitados por cantón.

Fuente CFIA, 2019

4.5.2 Distribución por cantón en metros cuadrados sin permiso municipal

Los resultados para la Región señalan que, 12 621 m² distribuidos en 157 proyectos no cuentan con permiso de construcción, predomina la clasificación habitacional con 8954 m², donde el área promedio de construcción es de 81m² sin contar con el registro de un profesional para la dirección técnica y para la obra eléctrica.

El cantón de San Carlos con 8018 m² presenta el mayor número de metros cuadrados sin licencia municipal y el mayor porcentaje de ingresos no percibidos por concepto de impuesto de construcción; como se aprecia en el siguiente gráfico No.7.

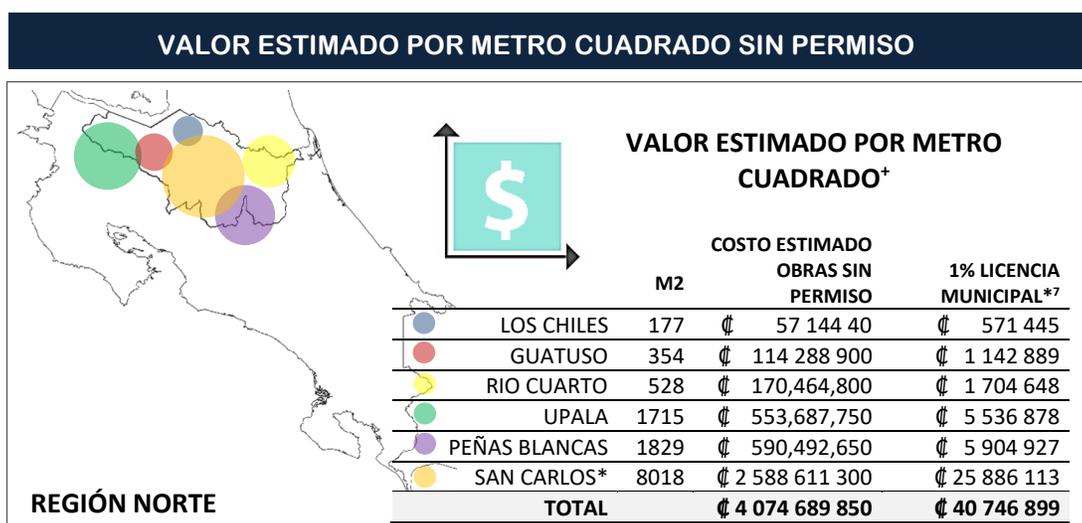


Gráfico N.º 7. Cantidad de metros cuadrados sin permiso por cantón. Fuente CFIA, 2019

4.5.3 Clasificación por Tipo de obra:

De los proyectos visitados, el mayor porcentaje de obras que no cuentan con permiso de construcción es para la clasificación de bodegas y local comercial, con el 75% y 57% respectivamente.

Los proyectos habitacionales son el 87% de la muestra en la Región Norte, no obstante, solo el 57% de estos tiene la documentación reglamentaria.

⁷ El porcentaje estimado de un 1%. No incluye multas por parte del gobierno local.

*Valor estimado del m²- \$550 US (₡322 850,00)

*Cantones que realizan sus trámites 100% digitales (Ranking de Efectividad Municipal Medición mayo 2019)

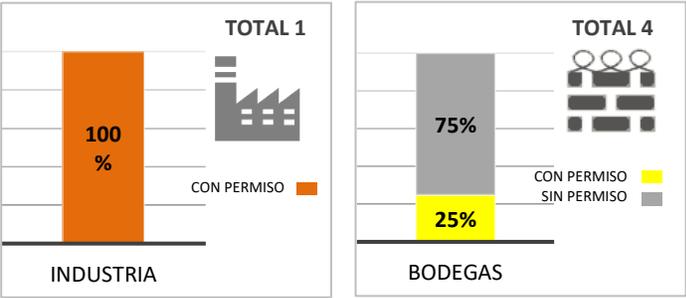
CLASIFICACIÓN DE OBRA POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA



De las 312 viviendas inspeccionadas, 133 no cuentan con licencia municipal, ni profesional responsable

El 100% de las obras institucionales cumplen con la licencia de construcción.

Los locales comerciales están dentro de los porcentajes más altos en incumplimiento con un 57%



Representa un 1% de la muestra, sin embargo, tiene un cumplimiento del 100%

El 25% de los trámites cuenta con el registro de profesional ante el CFIA

El 46% de las obras visitadas sin documentos en sitio, se encuentran en etapa de levantamiento de la estructura principal, seguido por el 39% que están en las obras finales del proceso constructivo.

ETAPA CONSTRUCTIVA DE LAS OBRAS SIN PERMISO

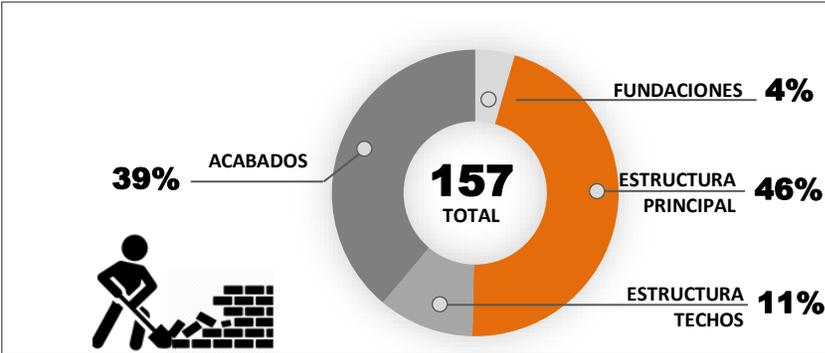


Gráfico N.º 8. Porcentaje de obras según la actividad constructiva. Fuente CFIA, 2019

4.5.4. Municipalidades 100% digitales

La Municipalidad de San Carlos y Zarcero⁸ forman parte de los entes que se unen a los esquemas de mejoras regulatorias con procesos de trámite de permisos de construcción 100% digitales, en este sentido, los resultados de la medición de efectividad presentados durante el mes de mayo señalan a la Municipalidad de San Carlos en una segunda posición del ranking con un indicador del 82,3%. Sin embargo, el porcentaje promedio de obras con permiso para la municipalidad de San Carlos es un 66% de efectividad.

4.6. REGIÓN ATLÁNTICA

Los 201 proyectos visitados en la Región Atlántica corresponden a un 14% de las inspecciones de rutina que realizaron las oficinas regionales, distribuidos en 4 de los 6 cantones de la provincia de Limón; Guácimo, Pococí, Limón y Siquirres. Los resultados de los datos obtenidos se detallan en los siguientes gráficos:



⁸ La Municipalidad de Zarcero, no se considera para el porcentaje promedio de “Efectividad Municipal”, por cuanto únicamente de visitaron menos de 5 proyectos.

4.6.1 Distribución de los datos por cantón

TABLA CANTONES VISITADOS					
REGIÓN ATLÁNTICA					
GUÁCIMO*	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	41	27	66%	14	34%
LIMÓN	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	23	8	35%	15	65%
POCOCÍ	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	120	82	68%	38	32%
SIQUIRRES	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	17	9	53%	8	47%
TOTAL	201	126	63%	75	37%

a. Guácimo:

La información compilada señala que, este cantón con 41 proyectos visitados tiene el segundo porcentaje más alto de obras a derecho de la región, con el 66%, y, el 83% de estos proyectos son de tipo habitacional.

b. Limón:

En el cantón central de la provincia de Limón, de la muestra de proyectos inspeccionados el **65% de las obras no presenta licencia de construcción**, y es la zona con el **porcentaje de incumplimiento más alto**.

c. Pococí:

En el cantón de Pococí, **el 68% (82 proyectos) cuentan con permiso de construcción**.

d. Siquirres:

Se obtiene que de los 17 proyectos visitados; el 53% de las obras (9 proyectos) no cuentan con permiso municipal, ni registro ante el CFIA.

El detalle señala que se visitaron 201 proyectos en 4 cantones de la provincia de Limón, distribuidas según se aprecia en el gráfico No.9.

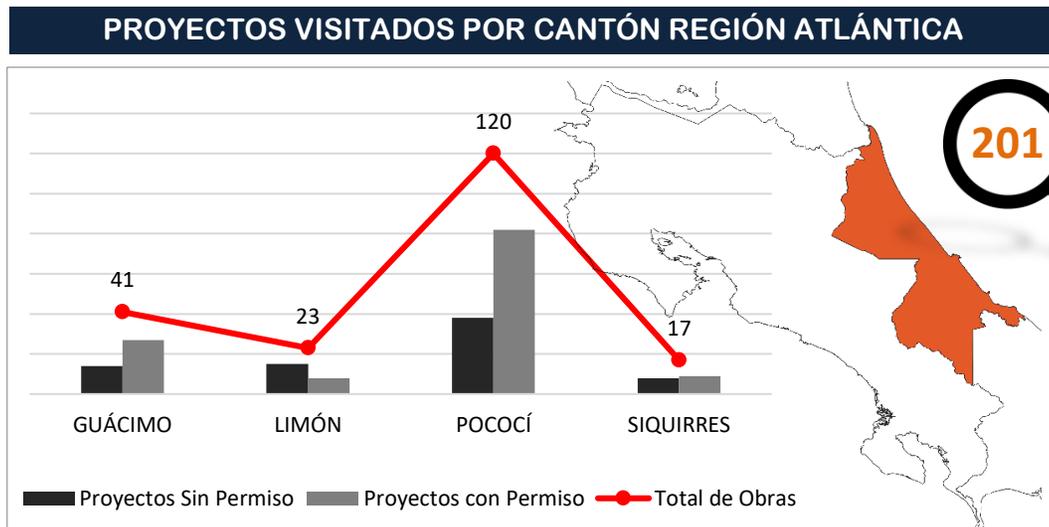


Gráfico No. 9. Detalle, cantidad de obras visitadas por cantón en la Región Atlántica
Fuente CFIA, 2019

4.6.2 Distribución por cantón en metros cuadrados sin permiso municipal

La información para la Región Atlántica señala que se construyen 6517 m² que no cuentan con permiso de construcción. El cantón de Pococí es el que presenta el mayor número de metros cuadrados sin licencia municipal; como se aprecia en el siguiente gráfico No.10.

De la información contenida en las boletas de rutina se estima un valor por metro cuadrado⁹ con el objetivo de señalar por cantón, los proyectos en proceso constructivo que no registran pago por la licencia municipal, se realiza una estimación del 1% por concepto de este tributo.

⁹ Valor estimado del m²- \$550 US (₡322 850,00)

VALOR ESTIMADO POR METRO CUADRADO SIN PERMISO

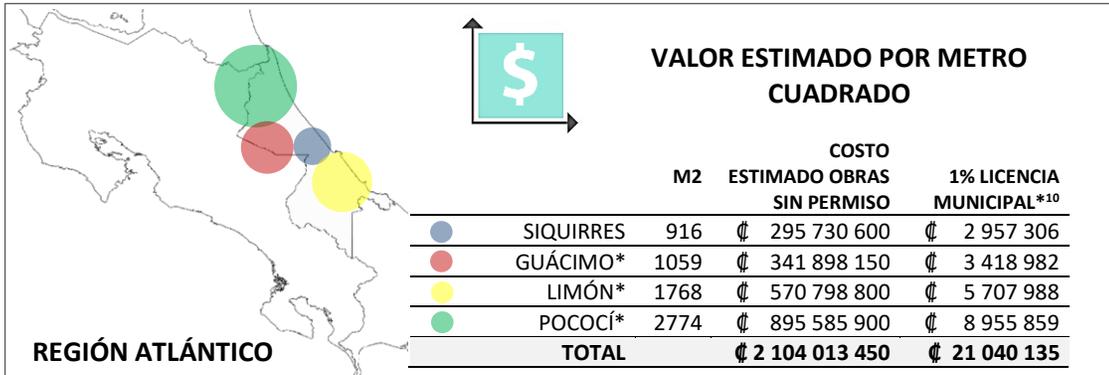
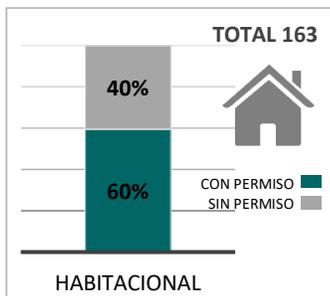


Gráfico N.º 10. Cantidad de metros cuadrados sin permiso por cantón.
Fuente CFIA, 2019

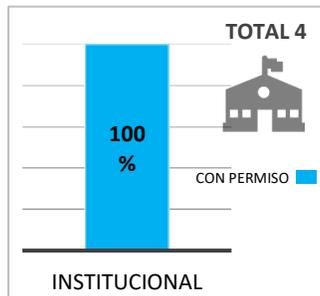
4.6.3 Clasificación por tipo de obra:

Para la región Atlántica, los proyectos visitados y la clasificación en el contrato se designan en 5 tipologías constructivas (ver gráficos por tipología) siendo la categoría habitacional el mayor registro con un 81% de las obras y un 11% los proyectos comerciales inspeccionados.

CLASIFICACIÓN DE OBRA POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA



El 60% del trámite habitacional cuenta con licencia municipal



La clasificación institucional presenta el cumplimiento más alto con el 100%

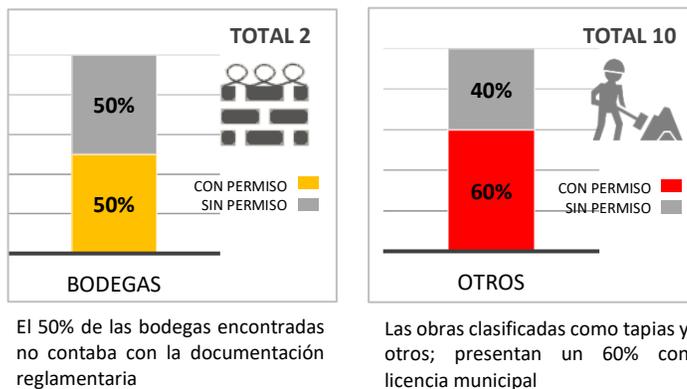


Únicamente el 18% de las obras comerciales no cuenta con permiso de construcción

¹⁰ El porcentaje estimado de un 1%. No incluye multas por parte del gobierno local.

*Valor estimado del m²- \$550 US (₡322 850,00)

*Cantones que realizan sus trámites 100% digitales (Ranking de Efectividad Municipal Medición mayo 2019)



El Gráfico N.º 11 detalla que el 56% de los proyectos sin trámite municipal, al momento de la visita de inspección, se encuentran en etapa de estructura de techos y acabados.

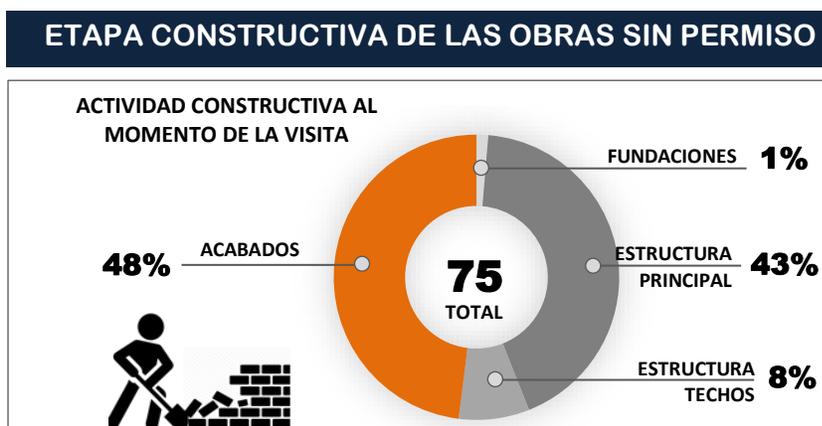


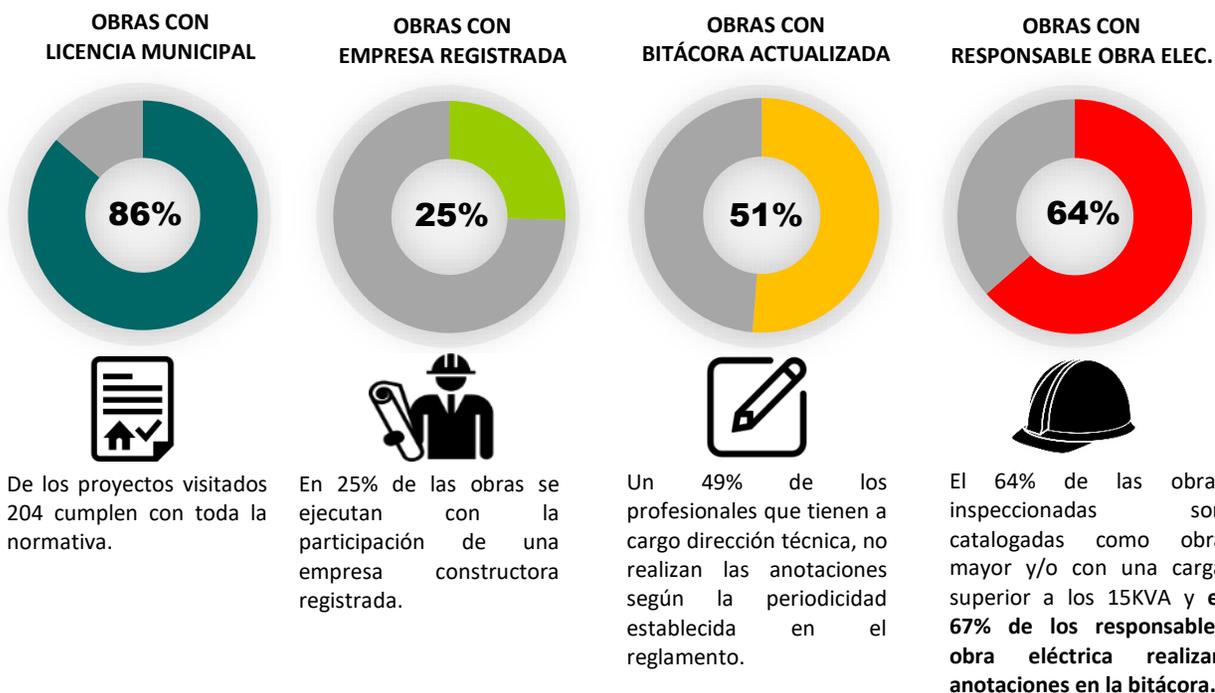
Gráfico N.º 11. Porcentaje de obras según la actividad constructiva.
Fuente CFIA, 2019

4.6.4 Municipalidades 100% digitales

De esta región se registra que, de los 4 cantones visitados únicamente la Municipalidad de Guácimo realiza sus trámites 100% digitales, con la finalidad de implementar mejoras a la gestión de la construcción en su territorio, donde el porcentaje de obras con licencia es del 66%, sin embargo, los cantones de Limón y Pococí, recientemente se incorporaron la mejora digital.

4.7. REGIÓN OCCIDENTE

La Región Occidente, es la zona que tiene el menor porcentaje (14%) de obras sin permiso de construcción, se visitó un total de 236 proyectos, ubicados en 9 cantones de la provincia de Alajuela.



4.7.1 Distribución de los datos por cantón

TABLA CANTONES VISITADOS						
REGIÓN OCCIDENTE						
ESPARZA * ¹¹	Obras visitadas	18	17	94%	1	6%
	Proyectos con Permiso					
GARABITO	Obras visitadas	30	22	73%	8	27%
	Proyectos con Permiso					
MONTES DE ORO*	Obras visitadas	12	12	100%	-	-
	Proyectos con Permiso					

¹¹ *Cantones que realizan sus trámites 100% digitales (ranking de Efectividad Municipal)

CANTÓN	Obras visitadas		Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
OROTINA*	33		31	94%	2	6%
PALMARES*	62		58	94%	4	6%
PUNTARENAS	21		12	57%	9	43%
SAN MATEO	18		17	94%	1	6%
SAN RAMÓN*	35		30	86%	5	14%
TURRUBARES	7		5	71%	2	29%
TOTAL	236		204	86%	32	14%

a. Esparza, Orotina, San Mateo y Palmares:

Para estos 4 cantones, el porcentaje de obras sin permiso de construcción es del 6% en cada uno.

b. Montes de Oro:

En el cantón de Montes de Oro, de las 12 inspecciones realizadas, **el 100% de las obras cumplen la normativa respectiva.**

c. Garabito:

Posterior a la verificación realizada, se obtiene que, de los 30 proyectos visitados, el 73% de las obras cuentan con licencia municipal.

d. Puntarenas:

9 proyectos de los 21 visitados, no cuenta con permiso de construcción, siendo este cantón el que presenta el porcentaje **más alto de obras sin licencia con un 43%.**

e. San Ramón:

La información compilada señala que, los proyectos donde no se encontró permiso de construcción en sitio alcanzan el 14% de la muestra visitada.

f. Turrubares:

El cantón de Turrubares es el segundo de la región con el porcentaje más alto de obra sin licencia municipal 29%.

El siguiente gráfico, reporta el total de proyectos visitados por cantón en el área de cobertura de Occidente y se clasifican de la siguiente forma:

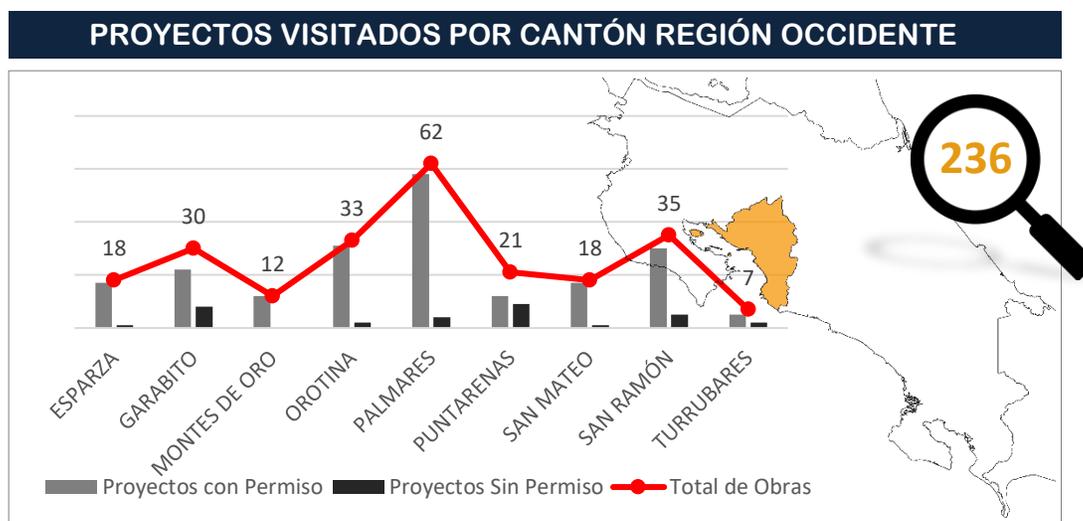


Gráfico Nº 12. Cantidad de obras visitadas por cantón en la Región Occidente.
Fuente CFIA, 2019

4.7.2 Distribución por cantón en metros cuadrados sin permiso municipal¹²

Los proyectos construidos que no cuentan con permiso de construcción y que las Municipalidades no registran pago por la licencia municipal, alcanzan los 3838 m², sin embargo, se debe acotar que 1002 m² corresponden a obras que en el momento de la visita se encontraban sin actividad constructiva (paralizadas).

El dato supra citado, se compila en los 7 cantones, de obras sin trámite de permiso; como se aprecia en el siguiente gráfico. No se considera Esparza para el cálculo, debido a que la obra sin permiso es un movimiento de tierras.

¹² No se incluye en el gráfico No.12, el cantón de Esparza por cuanto no se permitió ingresar al funcionario CFIA al proyecto.

VALOR ESTIMADO POR METRO CUADRADO SIN PERMISO

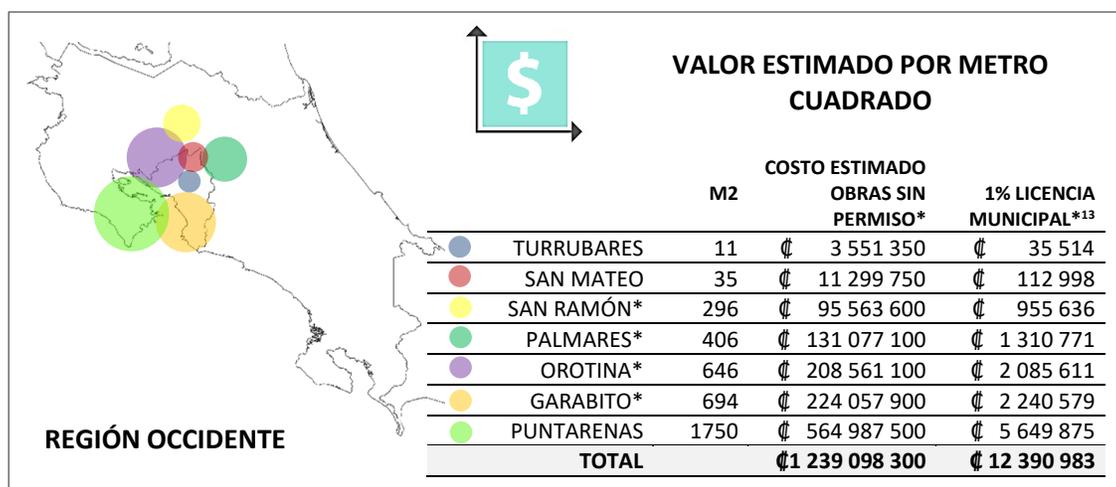


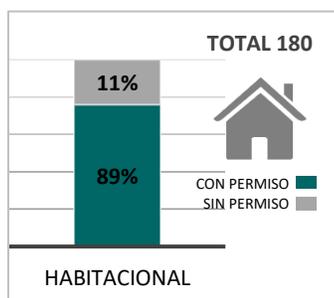
Gráfico N.º 13. Cantidad de metros cuadrados sin permiso por cantón.
Fuente CFIA, 2019

4.7.3 Clasificación por tipo de obra:

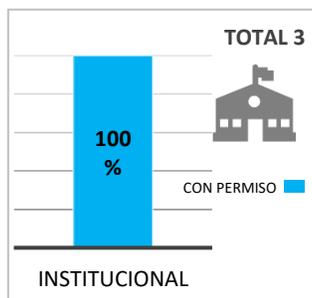
Los proyectos habitacionales corresponden al 76% de la muestra en la Región, los resultados señalan que el cumplimiento para esta categorización de proyectos es del 89%.

El mayor porcentaje de obras que no cuentan con permiso de construcción es para la clasificación denominada como “otros”, por ejemplo; hoteles, condominios y obra diversa con el 26%.

CLASIFICACIÓN DE OBRA POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA



La muestra para el trámite habitacional es del 76%, con un cumplimiento del 89% de las obras



Es el cumplimiento más alto con el 100% de los proyectos visitados.

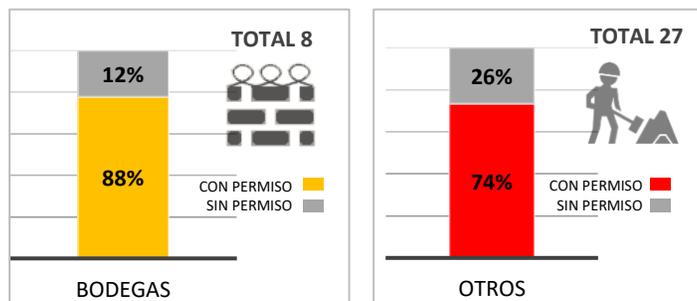


El 22 % de los proyectos comerciales visitados no tienen permiso de construcción

¹³ El porcentaje estimado de un 1%. No incluye multas por parte del gobierno local.

*Valor estimado del m²- \$550 US (₡322 850,00)

*Cantones que realizan sus trámites 100% digitales (Ranking de Efectividad Municipal Medición mayo 2019)



Representan únicamente un 3% de la muestra, sin embargo, el 88% cuenta con la licencia de construcción

El 11% de obras visitadas como otros cuentan con un 74% de proyectos a derecho

De acuerdo con las visitas de inspección, el 56% de las obras encontradas sin documentos en sitio (18 proyectos) se encuentran en el levantamiento de la estructura principal.



Gráfico N.º 14. Porcentaje de obras según la actividad constructiva.
Fuente CFIA, 2019

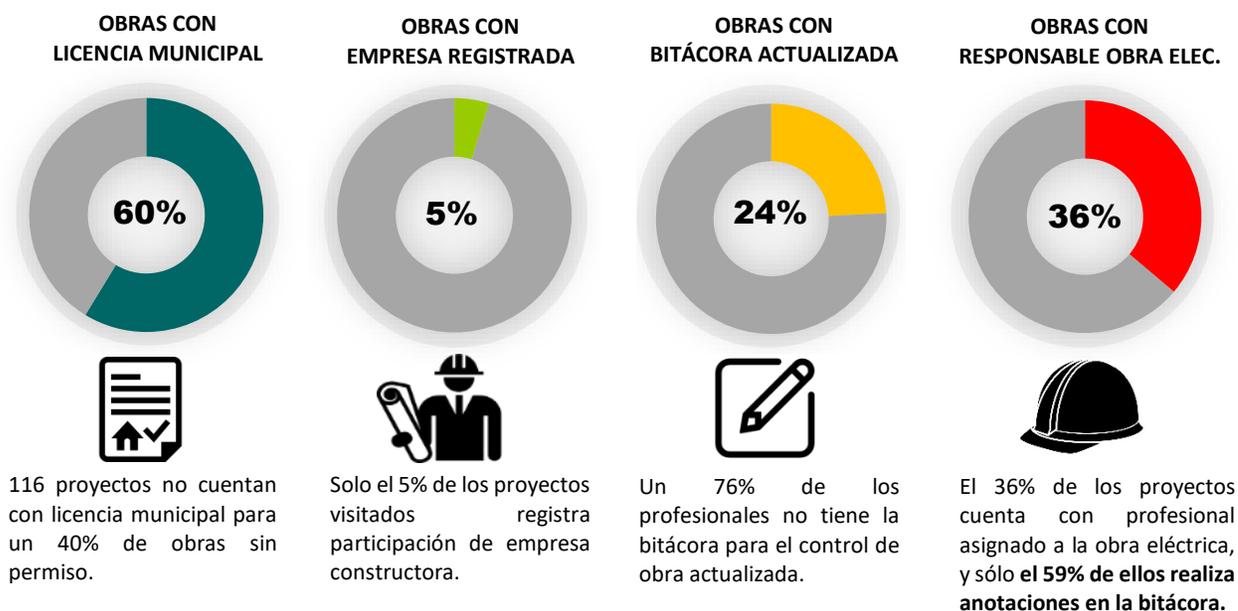
4.7.4 Municipalidades 100% digitales

De los 9 cantones visitados, se reporta cinco Municipalidades (Esparza, Montes de Oro, Orotina, Palmares y San Ramón) con un promedio de cumplimiento de obras a derecho del 94%; son evaluadas con el indicador de efectividad municipal como parte de la digitalización de los permisos de construcción en los municipios, con el fin de realizar los procesos de mejora continua para realizar un control adecuado y eficaz de su territorio.

El promedio sitúa a la Región Occidente con el mayor porcentaje de obras con permiso, de todas las regionales analizadas para el presente informe.

4.8. REGIÓN GUANACASTE

La información recabada señala que, durante el primer semestre del 2019 la región de Guanacaste es la segunda con el porcentaje más alto de obras sin permiso (40%). Los datos obtenidos en los 10 cantones son validados en las Municipalidades por el inspector de la sede y se agrupan en los siguientes gráficos.



4.8.3 Distribución de los datos por cantón

TABLA CANTONES VISITADOS
REGIÓN GUANACASTE

Cantón	Obras visitadas	Proyectos con Permiso	Proyectos Sin Permiso
ABANGARES	6	3 (50%)	3 (50%)
BAGACES	8	3 (38%)	5 (63%)
CAÑAS	32	26 (81%)	6 (19%)

CARRILLO* ¹⁴	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	65	29	45%	36	55%
HOJANCHA	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	5	4	80%	1	20%
LA CRUZ	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	14	11	79%	3	21%
LIBERIA	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	43	19	44%	24	56%
NICOYA*	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	49	35	71%	14	29%
PUNTARENAS	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	7	4	57%	3	43%
SANTA CRUZ	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	64	42	66%	22	34%
TOTAL	293	176	60%	117	40%

a. La Municipalidad de Abangares:

El porcentaje de proyectos detectados como obras sin permiso alcanza el 50%.

b. En el cantón de Bagaces:

De los proyectos visitados, se contempla que **el 63% de las obras no cuenta con permiso de construcción, siendo éste el porcentaje más alto de proyectos sin permiso de la región.**

c. Cañas:

En la Municipalidad de Cañas, la verificación señala **el mayor porcentaje de cumplimiento, con un 81% de los proyectos que cuenta con licencia** y el 19% de las obras no se encuentra a derecho con la normativa vigente.

d. En Carrillo:

Los 65 proyectos visitados son el 22% de la muestra de la región, sin embargo, el porcentaje de obras que no cuenta con licencia municipal es del 55%.

¹⁴ *Cantones que realizan sus trámites 100% digitales (ranking de Efectividad Municipal)

e. Hojancha:

El cantón de Hojancha alcanza el segundo porcentaje de la región de Guanacaste y Pacífico Norte con más obras a derecho, con un 80%.

f. La Cruz:

Las obras sin permiso corresponden al 21%, ocupa el segundo lugar, con el porcentaje más alto de obras sin permiso.

g. Liberia:

La muestra inspeccionada señala que el cantón de Liberia, con 43 proyectos visitados tiene un 44% de obras a derecho.

h. En el cantón de Nicoya:

De los 49 proyectos visitados el 29% de los proyectos (14) no cuenta con licencia municipal.

i. Puntarenas:

Este cantón presenta un incumpliendo a la reglamentación del 43% de obras.

j. Santa Cruz:

Se determina que el 66% de las obras se encuentra a derecho, mientras que el 34% restante no cumple con la normativa establecida.

En total se visitaron 293 proyectos ubicados en 10 cantones de la región, distribuidos de la siguiente forma:

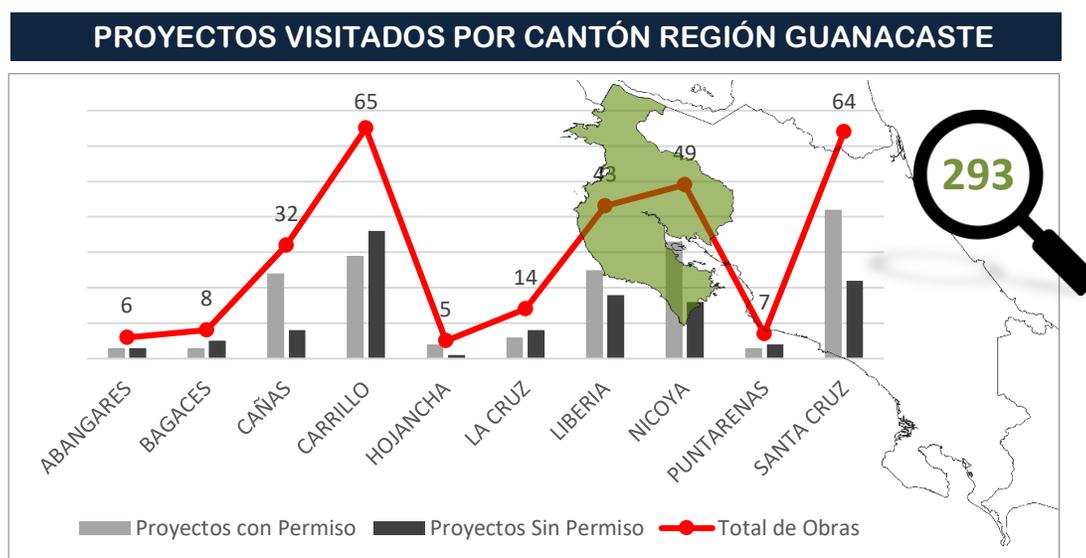


Gráfico Nº 15. Cantidad de obras visitadas por cantón en la región Guanacaste y Pacífico

Fuente CFIA, 2019Norte

4.8.4 Distribución por cantón en metros cuadrados sin permiso municipal

De la información compilada de las boletas de rutina se estima los metros cuadrados de construcción por cantón que no registran pago por la licencia municipal, siendo la región de Guanacaste y Pacífico Norte, la que alcanza la mayor cantidad de metros cuadrados sin permiso con 25 649 m².

El resultado se obtuvo de las 117 obras que no cuentan con el trámite municipal en 10 cantones de la región, sin embargo, el cantón de Carrillo registra 16 182 m² en proyectos que incumplen la normativa; como se observa en el siguiente gráfico.

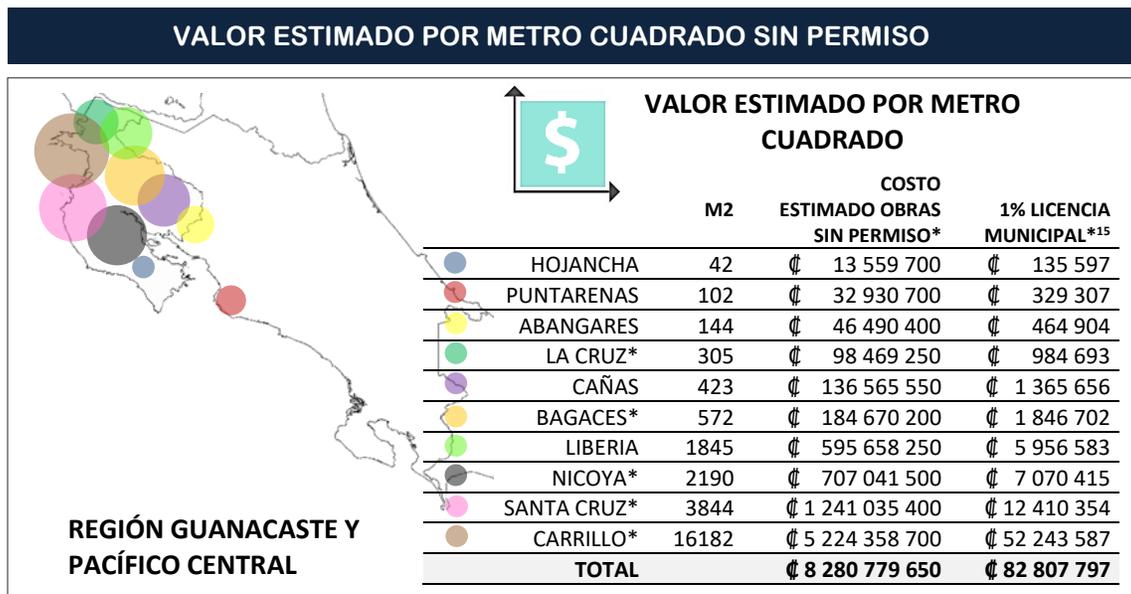


Gráfico N.º 16. Cantidad de metros cuadrados sin permiso por cantón.

Fuente CFIA, 2019

4.8.5 Clasificación por tipo de trámite

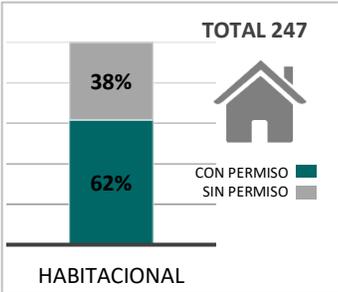
La mayor cantidad de proyectos visitados durante la rutina corresponden a la tipología residencial con el 84% de la muestra, seguido por un 8% de locales comerciales, con cumplimiento del 62% y 63% respectivamente.

¹⁵ El porcentaje estimado de un 1%. No incluye multas por parte del gobierno local.

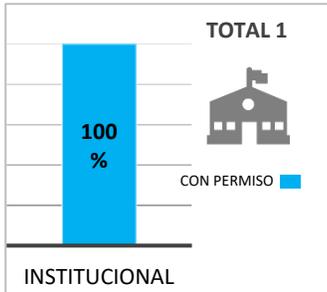
*Valor estimado del m²- \$550 US (₡322 850,00)

*Cantones que realizan sus trámites 100% digitales (Ranking de Efectividad Municipal Medición mayo 2019)

CLASIFICACIÓN DE OBRA POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA



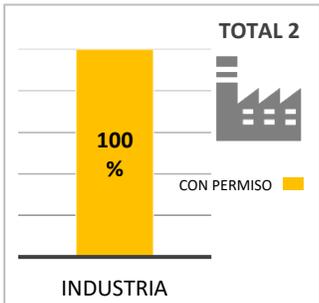
El 38 % del trámite habitacional no cuenta con un registro ante el CFIA



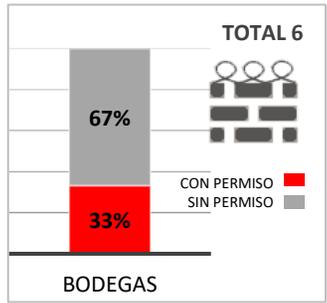
El 100% de la clasificación institucional cuenta con permiso.



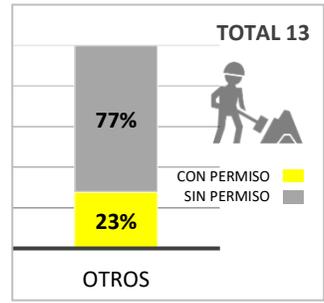
El 63% de los proyectos comerciales visitados tienen permiso de construcción



Esta tipología es el 1% de la muestra en la región, sin embargo, el 100% cuenta con la licencia de construcción



El 67 % de los proyectos clasificados como bodegas no cuentan con permiso municipal



Solo el 23% de la tipología de varios cuenta con el cumplimiento a la normativa

El siguiente gráfico detalla que, de los 117 proyectos sin permiso en sitio 61 obras se encuentran en etapa de acabados.

ETAPA CONSTRUCTIVA DE LAS OBRAS SIN PERMISO



Gráfico N.º 17. Porcentaje de obras según la actividad constructiva. Fuente CFIA, 2019

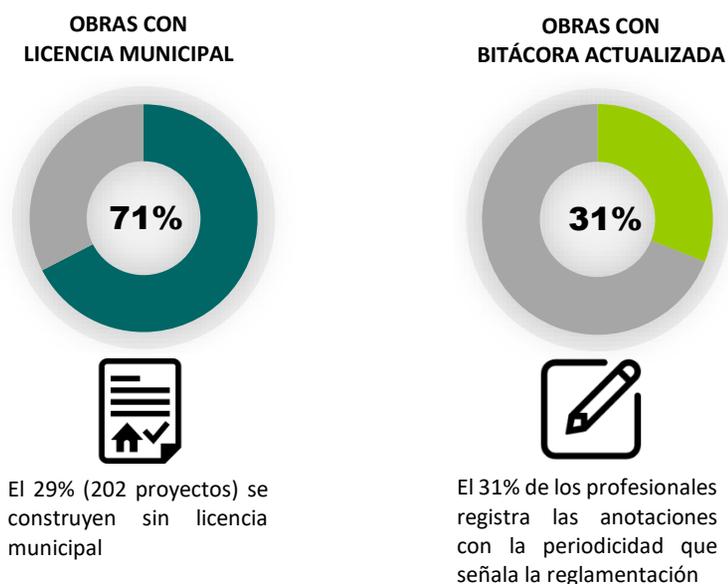
4.8.6 Municipalidades 100% digitales

En la región Guanacaste, únicamente 2 Municipalidades (Carrillo y Nicoya) realizan el proceso de permisos de construcción de forma 100% digital. En los últimos meses se han integrado al trámite digital los municipios de Hojancha y Nandayure, los cuales se incluirán en la próxima medición del Ranking Municipal.

Porcentaje promedio de cumplimiento para estos 2 cantones es del 58%.

4.9. REGIÓN CENTRAL

Para la Sede Central los datos consignados son el resultado de 700 inspecciones realizadas en 19 cantones del país.



4.9.1 Distribución de los datos por cantón

TABLA CANTONES VISITADOS					
REGIÓN CENTRAL					
ALAJUELA	Obras visitadas	Proyectos con Permiso	Proyectos Sin Permiso		
	201	103	51%	98	49%
BARVA*¹⁶	Obras visitadas	Proyectos con Permiso	Proyectos Sin Permiso		
	24	18	75%	6	25%

¹⁶ *Cantones que realizan sus trámites 100% digitales (ranking de Efectividad Municipal)

CANTON	Obras visitadas		Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
CARTAGO	161		127	79%	34	21%
CURRIDABAT*	30		26	87%	4	13%
EL GUARCO	13		12	92%	1	8%
GRECIA*	54		40	74%	14	26%
HEREDIA	43		39	91%	4	9%
LA UNION*	11		11	100%	-	-
NARANJO*	17		10	59%	7	41%
OREAMUNO*	11		5	45%	6	55%
PARAISO	21		19	90%	2	10%
SAN JOSE*	20		11	55%	9	45%
SAN PABLO*	12		9	75%	3	25%
SAN RAFAEL* ¹⁷	44		39	89%	5	11%
SANTO DOMINGO	12		8	67%	4	33%
TURRIALBA	23		19	83%	4	17%

¹⁷ *Cantones que realizan sus trámites 100% digitales (ranking de Efectividad Municipal)

OTROS*	Obras visitadas	Proyectos con Permiso		Proyectos Sin Permiso	
	3	2	67%	1	33%
TOTAL	700	498	71%	202	29%

*Al igual que en la Región Norte, a nivel central se incluye como "Otros", la información obtenida en los cantones de Moravia, Poás y San Isidro, donde se realizó únicamente 1 boleta de inspección.

a. Alajuela:

La información señala que el cantón donde se visitaron más proyectos en proceso de construcción (201), sin embargo, es la segunda Municipalidad que registra más obras sin permiso, el porcentaje sin licencia municipal es del 51%.

b. Barva y San Pablo:

En ambos cantones el porcentaje de proyectos detectados como obras sin permiso alcanza el 25%.

c. Cartago:

Se visitó un total de 161 proyectos, se contempla que el 79% de las obras (127) cuenta con permiso de construcción.

d. Curridabat:

De los proyectos visitados, se contempla que el 87% de las obras cuenta con permiso de construcción, siendo éste el segundo porcentaje más alto de proyectos con permiso de la Región Central.

e. El Guarco:

En la Municipalidad del Guarco, la verificación señala que el 92% de los proyectos cuenta con licencia y el 8% de las obras no se encuentra a derecho con la normativa vigente.

f. Grecia:

Los 54 proyectos visitados son el 8% de la muestra de la región, sin embargo, el porcentaje de obras que no cuenta con licencia municipal es del 26%.

g. Heredia:

Las obras sin permiso en este cantón corresponden al 9% de los proyectos visitados.

h. La Unión:

Es el único cantón que cuenta con un 100% de cumplimiento, aunado a que realiza sus procesos de trámites de construcción 100% digitales.

i. Naranjo:

La muestra inspeccionada señala que el cantón de Naranjo, con 17 proyectos visitados, tiene un 59% de obras a derecho

j. Oreamuno:

El cantón de Oreamuno alcanza el porcentaje **más alto de obras que no se encuentran a derecho con un 55%.**

k. Paraíso:

De los 21 proyectos visitados el 90% son obras que cuenta con licencia municipal.

l. San José:

San José, con un 45%, es el tercer cantón con el porcentaje más alto de obras que incumple la normativa establecida.

m. San Rafael:

El 89% de las obras inspeccionadas, cumple con el trámite de permiso ante la Municipalidad de San Rafael.

n. Santo Domingo:

En este cantón el 33% de los proyectos no cuenta con licencia municipal.

o. Turrialba:

El total de obras con trámite municipal es del 83%.

p. Otros:

En los cantones de Poás, Moravia y San Isidro la muestra recabada es de 3 proyectos (1 por cantón) por tanto se agrupa como “otros”, para el análisis.

El gráfico No.18, señala el detalle de los 19 cantones visitados por oficinas centrales en 4 de las 7 provincias del país.

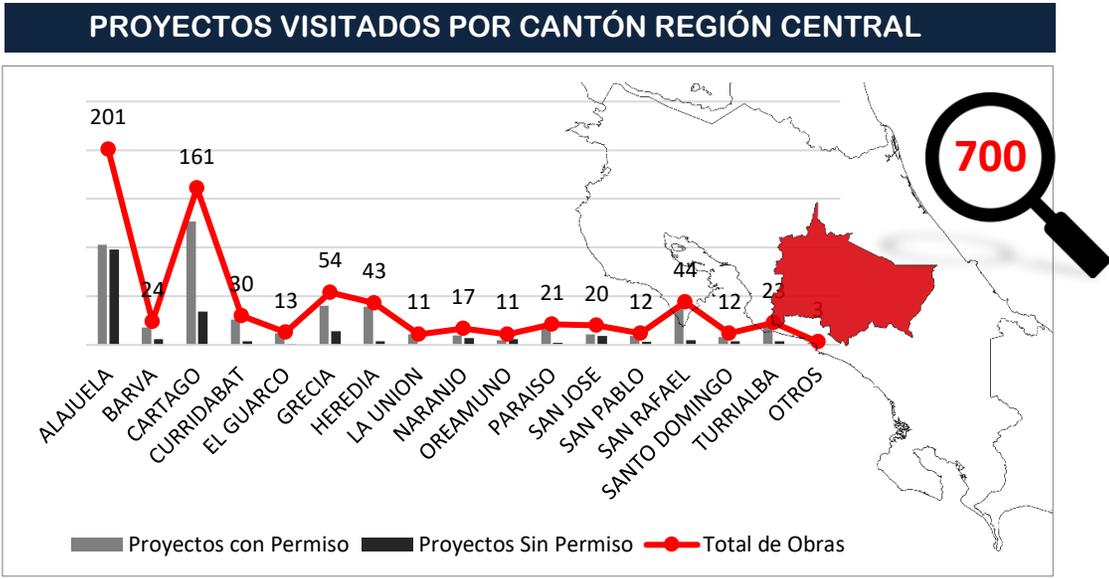


Gráfico Nº 18. Cantidad de obras visitados por la Sede Central
Fuente CFIA, 2019

4.9.2 Distribución por cantón en metros cuadrados sin permiso municipal

De las inspecciones realizadas en la Región Central se obtiene un total de 53 854 m² que no cuentan con permiso de construcción. Los datos están distribuidos en 202 proyectos donde predomina la tipología habitacional con 16 009 m²; y, siendo el cantón de Alajuela el que presentan el mayor número de metros cuadrados sin trámite de permiso; como se aprecia en el siguiente gráfico.

VALOR ESTIMADO POR METRO CUADRADO SIN PERMISO

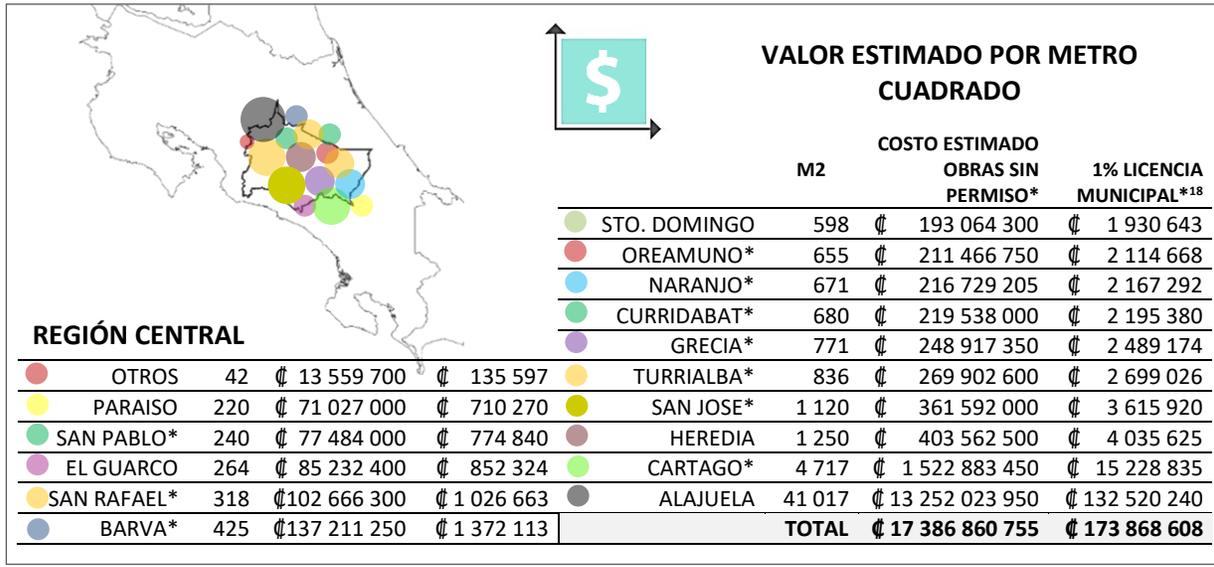


Gráfico N.º 19. Cantidad de metros cuadrados sin permiso por cantón.
Fuente CFIA, 2019

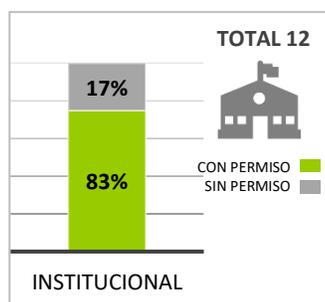
4.9.3 Clasificación según tipo de obra:

El mayor registro de obra corresponde a la habitacional con el 75% de lo visitado (527), sin embargo, esta tipología alcanza un 79% de obras con permiso de construcción, mientras los proyectos de bodegas visitados contemplan un 100% sin trámite municipal.

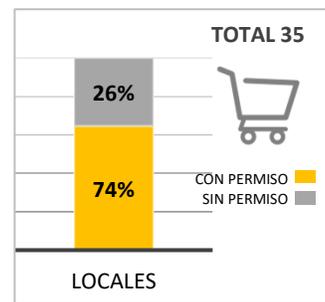
CLASIFICACIÓN DE OBRA POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA



El 79 % del trámite habitacional cuenta con registro ante el CFIA



La clasificación institucional presenta el cumplimiento más alto con el 83%

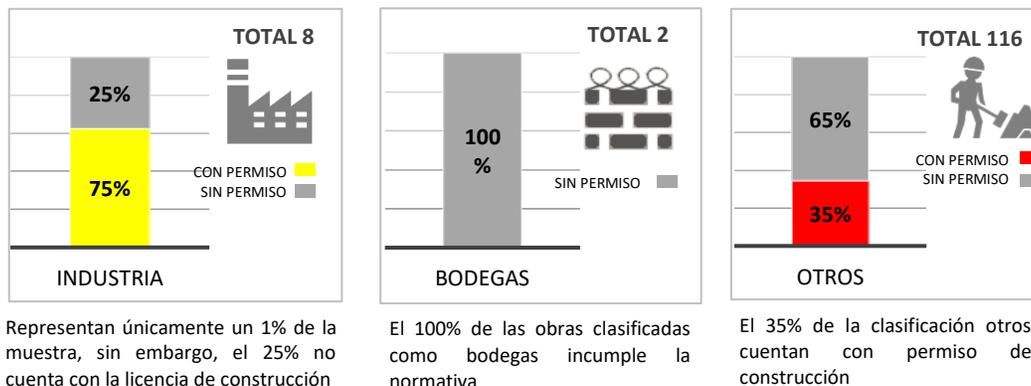


El 26% de los proyectos comerciales visitados no tienen permiso de construcción

¹⁸ El porcentaje estimado de un 1%. No incluye multas por parte del gobierno local.

*Valor estimado del m²- \$550 US (₡322 850,00)

*Cantones que realizan sus trámites 100% digitales (Ranking de Efectividad Municipal Medición mayo 2019)



De los proyectos en proceso constructivo que no cuentan con la licencia municipal en sitio, el 88% de las obras (177 proyectos) se encuentran con más del 50% de avance de obra.



Gráfico N.º 20. Porcentaje de obras según la actividad constructiva.
Fuente CFIA, 2019

4.9.4 Municipalidades 100% digitales

De los 19 cantones visitados a nivel central, el 47% de las Municipalidades (9) forman parte de los entes que se unen a los esquemas de mejoras regulatorias con procesos de trámite de permisos de construcción 100% digitales.

En este sentido, es importante citar que la Municipalidad de La Unión, presenta el porcentaje de obras con permiso más altos de la Región Central, con un 100% de cumplimiento; siendo el porcentaje promedio para los 9 cantones por el cumplimiento a la normativa para el trámite de permiso de construcción del 73%.

5. HALLAZGOS

Los resultados obtenidos durante el primer semestre del 2019 reportan que de las visitas de rutina realizadas por las Oficinas Regionales fuera del GAM es de 1474 obras y por el Departamento de Gestión de Proyectos de 700, para un total de 2174 proyectos; de estas, luego de la verificación de la documentación con la que debe contar toda construcción, tal y como lo establece la legislación vigente, 646 obras equivalente al 30% de lo inspeccionado, no cuentan con el permiso de construcción en sitio.

5.1 Gráfico de resultados a nivel país

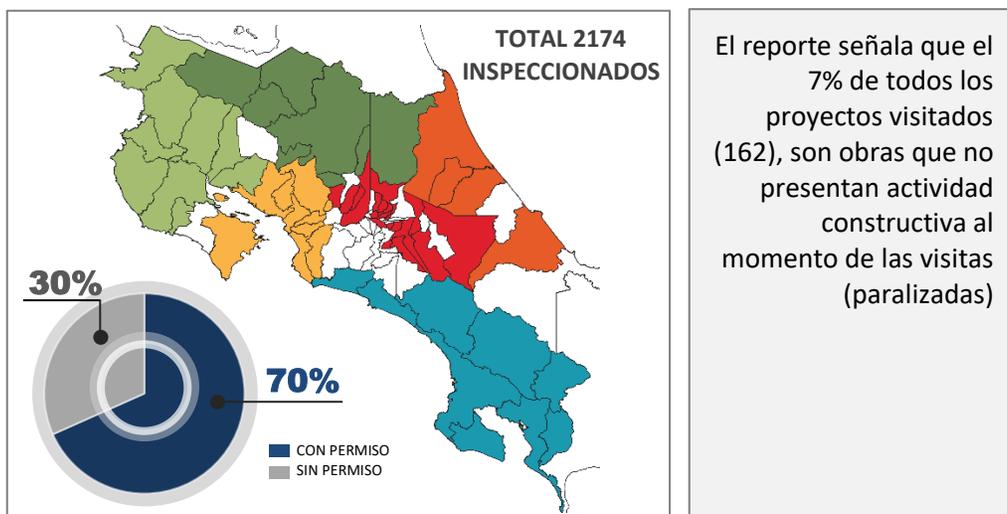


Gráfico N° 21. Detalle de obras con trámite municipal, I semestre 2019. Fuente CFIA, 2019

El gráfico No. 22 señala que a nivel país de las 646 obras que no cuentan con permiso de construcción en sitio, 302 proyectos se encuentran en etapa de acabados para un 47%, mientras que el 4% (9 obras) están en labores de preliminares y fundaciones.

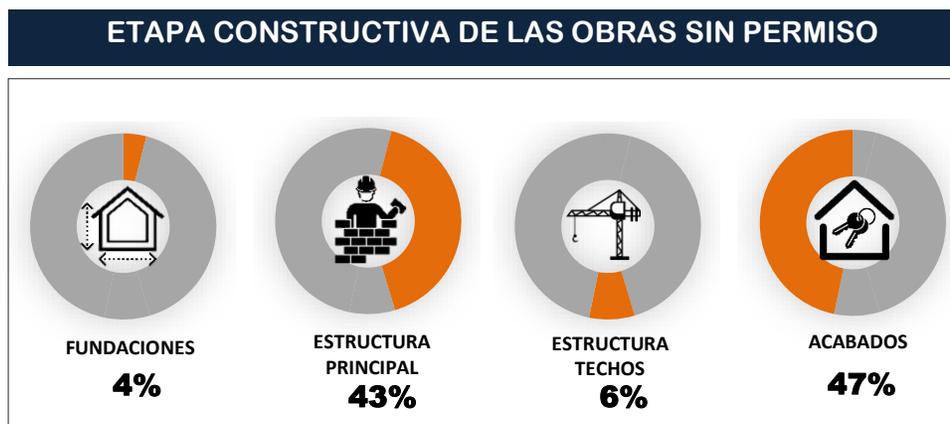


Gráfico N.º 22. Porcentaje de obras según la actividad constructiva.
Fuente CFIA, 2019

Es importante acotar que, para el primer semestre del 2019 las Oficinas Regionales visitaron 39 de los 42 cantones de acuerdo con la cobertura del Departamento. Los datos indican que en comparación con el periodo anterior (I semestre del 2018), se realiza un aumento del 33% en la cantidad de visitas de inspección. La región de Occidente y Sur aumentaron un 199% y 82% la cantidad de boletas; como se detalla en el siguiente gráfico.

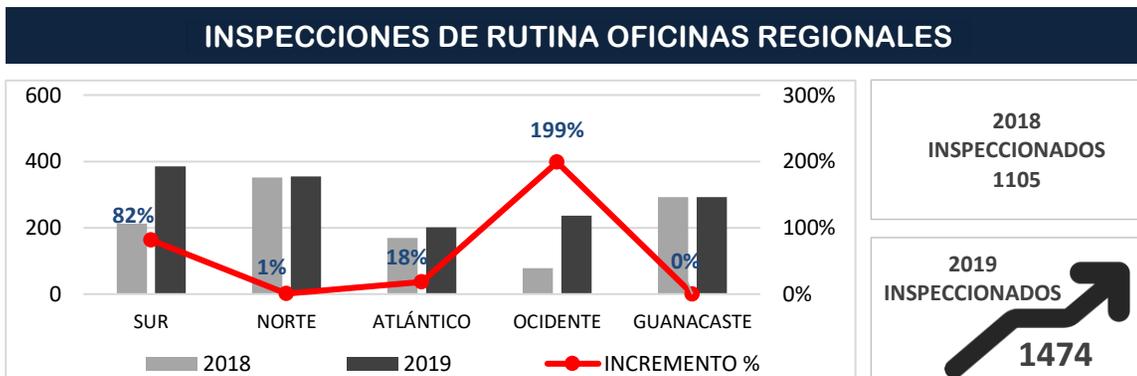
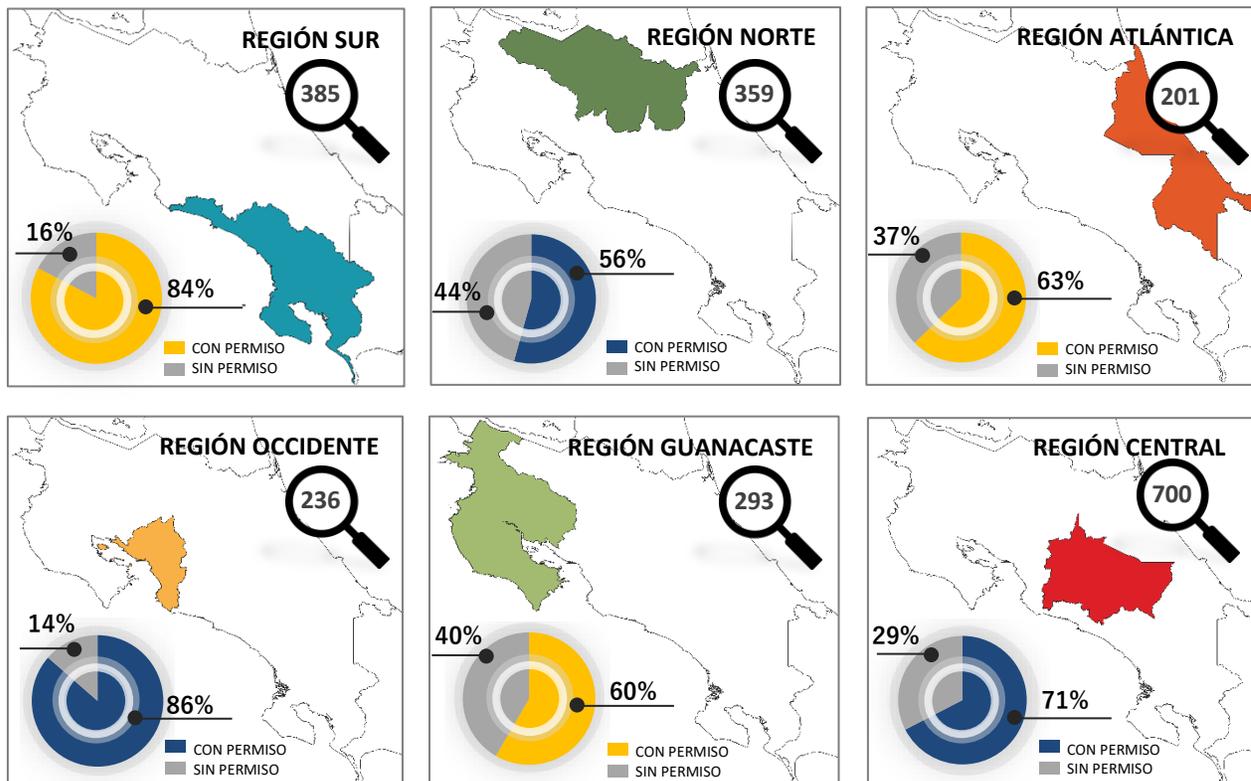


Gráfico N° 23. Comparativo inspecciones de rutina I semestre Año 2018-2019.
Fuente CFIA, 2019

5.2 Resumen de hallazgos por región (según cobertura CFIA)



Los resultados obtenidos por región se detallan en la siguiente información:

5.2.1 Región Sur:

- El porcentaje de obras sin permiso posterior a la verificación corresponde a un 16%. Siendo la Municipalidad de Parrita y Golfito, las que tienen un porcentaje de cumplimiento del 100% de obras a derecho.
- Quepos es el cantón con el porcentaje de proyectos sin registro municipal más alto de la región con un 71%.
- El mayor trámite de acuerdo con la clasificación del proyecto es de tipo habitacional con un 91% de las obras visitadas, mientras que los proyectos de carácter institucional cuentan con un cumplimiento del 89%.
- Seis de los ocho municipios visitados en la región, tienen sus procesos para permisos de construcción 100% digitales como lo son Buenos Aires, Coto Brus, Parrita, Pérez Zeledón y Quepos. El porcentaje promedio de cumplimiento es del 75%.
- El cantón de Quepos con 1099m² registra el mayor número de metros cuadrados sin trámite municipal.

5.2.2 Región Norte

- En comparación a las demás áreas de cobertura regional y la distribución geográfica del territorio, la Zona Norte lidera el porcentaje más alto de obras sin permiso con un 44%, la cantidad de obras visitadas fue de 359, de los cuales 157 proyectos, no cuentan con el permiso de construcción.
- El cantón con el mejor porcentaje de cumplimiento de la Región Norte es San Carlos, con el 66% de obras a derecho, sin embargo, San Carlos registra más metros cuadrados 8018 m² sin contar con licencia municipal de la región.
- Guatuso y Los Chiles, presentan el primer y segundo lugar de obras sin licencia municipal con un 83% y 80% respectivamente.
- De los proyectos visitados, el 87% son obras habitacionales, sin embargo, solo el 57% cuenta con los permisos correspondientes.

5.2.3 Región Atlántica

- Esta región tiene un porcentaje de cumplimiento del 63%
- Pococí es el cantón con el mejor porcentaje de obras a derecho 68%, seguido por Guácimo con un cumplimiento del 66%.
- Se consigna al cantón de Limón con el porcentaje más alto, con un 65% de obras sin permiso.
- Predomina el trámite habitacional con el 81% de los proyectos y un cumplimiento de la reglamentación del 60%; mientras la clasificación institucional presenta el 100% de acatamiento.

- Guácimo es el único cantón de la región evaluado con el indicador de efectividad municipal según el reporte realizado en mayo del 2019, sin embargo, los cantones de Limón y Pococí se unen a la tramitación 100% digital.
- Los datos de la región indican que Pococí es el cantón donde se construyen más metros cuadrados sin licencia municipal 2774 m².

5.2.4. La Región de Occidente

- Con 236 proyectos visitados, esta región obtiene el porcentaje de cumplimiento más alto de las zonas de cobertura regional con el 86%.
- La información verificada señala que Montes de Oro logra el 100% de obras a derecho, seguido por los cantones de Esparza, Orotina, Palmares y San Mateo donde el porcentaje de cumplimiento es del 94% para estos cantones citados.
- De los 3 838 m² metros cuadrados sin trámite municipal de la Región Occidente, el cantón de Puntarenas consigna 1750 m², para el porcentaje más alto con el 43% de obras sin licencia municipal.
- Seis de los 9 Municipios analizados, realizan los procesos de permisos de construcción de forma 100% digital. El promedio de obras con permiso para estos cantones es del 94%.

5.2.5. Guanacaste y Pacífico Norte

- Los datos recabados citan que se visitaron 293 proyectos de los cuales 40% no cuentan con licencia municipal.
- El cantón de Cañas reporta el cumplimiento más alto con el 81%, mientras que Bagaces presenta un 63% de obras sin permiso de construcción. Sin embargo, el cantón de Carrillo registra 16 182m² y es la mayor cantidad de metros cuadrados de la región sin permiso.
- El 84% de las visitas son de tipo habitacional y el 38% de esta clasificación no cuenta con la inspección de un profesional responsable.
- Los cantones de Nicoya y Carrillo realizan el 100% de sus trámites de forma digital mediante la plataforma oficial Administrador de Proyectos de Construcción (APC), para un promedio de cumplimiento en permisos de construcción del 58%.
- Se unen a la mejora y simplificación de tramites 100% digitales los cantones de Bagaces, La Cruz y Santa Cruz.

5.2.6. Sede Central

- Para los cantones de la cobertura de Sede central, el porcentaje de obras sin permiso es del 29% para un total de 202 proyectos.
- Es importante acotar que, de los proyectos inspeccionados, el cantón de La Unión cuenta con la totalidad del cumplimiento (100%) y Oreamuno es la región con el porcentaje más alto de obras sin permiso con un (55%).

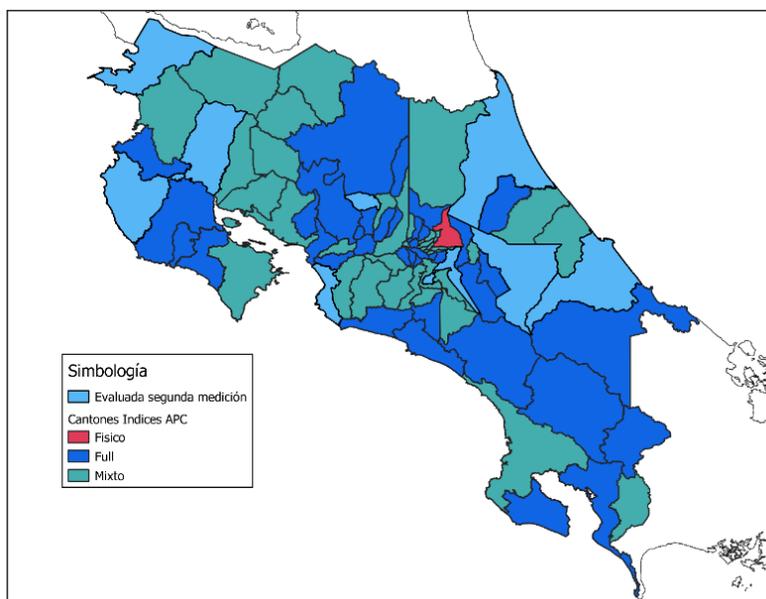
- De los 19 cantones analizados, 9 efectúan sus trámites de permisos de construcción en forma digital, con un promedio del 73% entre los cantones que realizan sus trámites 100% digitales; recientemente se incorporaron los cantones de Turrialba y Cartago.
- De acuerdo con el tipo de clasificación de obra el 79% de las viviendas cuenta con la documentación requerida en cumplimiento a la normativa.

5.3. Ranking municipal

De los 58 cantones visitados mediante inspecciones de rutina, 33 Municipios registran trámites 100% digitales y forman parte de la medición que realiza el indicador para el ranking de Efectividad Municipal (25 cantones reportados en la medición de mayo 2019 y 8 municipios que se unen a la tramitación digital), el cual tiene como finalidad determinar las mejoras que deben implementar los municipios, a corto y mediano plazo, para la adecuada gestión de la construcción en su territorio.

La digitalización del proceso para permisos de construcción, contribuyen a la transparencia, trazabilidad, calidad, seguridad, confiabilidad y sostenibilidad, aunado a la estandarización de requisitos, simplificación de trámites y una comunicación efectiva con los usuarios.

De los 25 Municipios incluidos en el ranking municipal, los datos indican que los cantones de Golfito, Parrita, La Unión y Montes de Oro, cuentan con el 100% de obras con licencia municipal, mientras que Quepos lidera con un 71% las obras sin permiso de construcción. **El promedio general para las 25 municipalidades es de un 72%, para las obras con permiso.**



Mapa N° 1. Estado de la Integración de las Municipalidades al APC . Fuente CFIA, 2019

En términos generales, se tiene que:



- El proceso de inspección reporta que de los proyectos registrados ante el CFIA (16 128¹⁹), durante el I semestre del 2019 se visitó un total de 4341 obras, que representa el 26% de obras inspeccionadas en el país, dividido en:
 - ✓ 2030 inspecciones realizadas por el proyecto del Banco Central (13%)
 - ✓ 1474 visitas de rutina por el Departamento de Oficinas Regionales (8%)
 - ✓ 697 inspecciones de rutina Departamento de Gestión de Proyectos (4%)
 - ✓ 137 visitas realizadas por la OFICIE (1%)



- Para el presente documento, únicamente se compilan los datos de las boletas de rutina realizadas por Oficinas Regionales y Gestión de Proyectos, para el primer semestre del 2019 para un total de 2174, con un promedio mensual de 362 visitas.
- En comparación con el informe especial de barrido, realizado por el CFIA en un periodo de enero a diciembre del año 2017, se consignaron 4558 visitas de inspecciones, con un promedio de 380 boletas mensuales.



- De los 58 cantones visitados, se construyen en el territorio nacional un total de 106 570 m², sin permiso de los gobiernos locales.
- La región con **el mejor porcentaje de cumplimiento es Occidente (86%)**, seguido por la Región Sur que cuenta con un 84%.
- El cantón de Alajuela registra la mayor cantidad de metros cuadrados sin trámite municipal con 41 047m².
- El 40 % de los ingenieros responsables de la obra eléctrica, registrados en contrato, no realizan anotaciones en la bitácora para el control de obra.



- De acuerdo con la cantidad de proyectos en proceso de construcción que **no cuentan con permiso de construcción, la Región Norte y la Región Guanacaste** lideran los resultados con los porcentajes más altos de obras sin trámite municipal, **con el 44% y 40% respectivamente.**
- Según el avance de obra los proyectos sin permiso municipal, **el 47% de las edificaciones se encuentra en acabados finales.**
- El 61% de la bitácora para el control de obra no se encuentra actualizada de acuerdo con la periodicidad establecida en la normativa.

¹⁹ Proyectos cancelados y con registro de Dirección Técnica



- De las 2174 visitas tabuladas, predomina con un 82% las obras de tipo habitacional con 1779 proyectos, sin embargo, el porcentaje promedio de cumplimiento para esta categoría es del 72%.



- El departamento de oficinas regionales presenta un aumento del 33% en la cantidad de obras visitadas durante el primer semestre del 2019 (1469) en comparación al mismo periodo del año 2018 que fue de 1105 inspecciones.
- Se obtiene que el CFIA, visitó un total de 58 de los 81 cantones del país, de los cuales las Oficinas Regionales inspeccionaron 39 de los 42 cantones correspondientes a la cobertura del Departamento y las Oficinas Centrales visitaron un total de 19 cantones del área Metropolitana.

6. ANEXOS

Como parte de la información recabada, a modo de referencia se adjunta un detalle de los proyectos encontrados sin permiso de construcción, la muestra señala que los proyectos visitados comprenden diferentes tipologías constructivas, tamaño de la obra y se ubican en las diferentes regiones inspeccionadas.

6.1. Muestra de Proyectos reportados con inobservancias en la Región Sur

Boleta	Propietario	dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrada:	Desconocido	
Área tasada:	Desconocido	
Área construida:	80 m ²	
Tipo de proyecto:	Remodelación Local	
Etapas de proyecto:	Acabados	
Plano de catastro:	Desconocido	
Notas:	En sitio no se observan planos sellados, cuaderno de bitácora para el control de obra, ni permiso de construcción municipal.	

Boleta	Propietario	Dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrada:	Desconocido	
Área tasada:	Desconocido	
Área construida:	80 m ²	
Tipo de proyecto:	Bodega	
Etapas de proyecto:	Acabados	
Plano de catastro:	Desconocido	
Notas:	En sitio no se observan planos sellados, cuaderno de bitácora para el control de obra, ni permiso de construcción municipal.	

Boleta	Propietario	Dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrada:	Desconocido	
Área tasada:	Desconocido	
Área construida:	240 m ²	
Tipo de proyecto:	Vivienda	
Etapas de proyecto:	Acabados	
Plano de catastro:	Desconocido	
Notas:	En sitio no se observan planos sellados, cuaderno de bitácora para el control de obra, ni permiso de construcción municipal.	

6.2. Muestra de Proyectos reportados con inobservancias en la Región Norte

Boleta	Propietario	Dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	120 m ²	
Tipo de proyecto:	Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Acabados	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	En sitio no se encuentran planos sellados, bitácora para el control de Obra, ni permiso de construcción municipal.	

Boleta	Propietario	Dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	200 m ²	
Tipo de proyecto:	Local Comercial	
Etapas de Proyecto:	Estructura principal	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	En sitio no se encuentran planos sellados, bitácora para el control de Obra, ni permiso de construcción municipal.	

Boleta	Propietario	Dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	90 m ²	
Tipo de proyecto:	Vivienda	
Etapas de Proyecto:	acabados	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	En sitio no se encuentran planos sellados, bitácora para el control de Obra, ni permiso de construcción municipal.	

6.3. Muestra de Proyectos reportados con inobservancias en la Región Atlántico

Boleta	Propietario	Dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	188 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción de Local Comercial	
Etapas de Proyecto:	Estructura principal	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	En sitio no se encuentran planos sellados, bitácora para el control de Obra, ni permiso de construcción municipal.	

Boleta	Propietario	Dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	128 m ²	
Tipo de proyecto:	Remodelación y ampliación de vivienda	
Etapas de Proyecto:	Techos	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	En sitio no se encuentran planos sellados, bitácora para el control de Obra, ni permiso de construcción municipal.	

Boleta	Propietario	Dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	54 m ²	
Tipo de proyecto:	Construcción de Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Estructura Principal	
Estado del Proyecto:	Paralizado	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Nota:	En sitio no se encuentran planos sellados, bitácora para el control de Obra, ni permiso de construcción municipal.	

6.4. Muestra de Proyectos reportados con inobservancias en la Región Occidente

Boleta	Propietario	Dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	69m ²	
Tipo de proyecto:	Bodega	
Etapas de Proyecto:	Estructura techos	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Observaciones:	Visita en conjunto con Municipalidad	

Boleta	Propietario	Dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	0m ²	
Área construida:	120m ²	
Tipo de proyecto:	Vivienda	
Etapas de Proyecto:	Acabados	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Observaciones:		

Boleta	Propietario	Dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	0m ²	
Área construida:	76m ²	
Tipo de proyecto:	Ranchos	
Etapas de Proyecto:	Acabados	
Plano de Catastro:		
Observaciones:	Tramitado como obra menor, visita con la Municipalidad clausurado al momento de la inspección.	

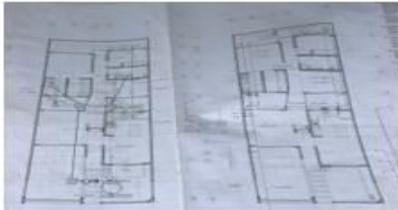
6.5. Muestra de Proyectos reportados con inobservancias en la Región Guanacaste

Boleta	Propietario	Dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	68m ²	
Tipo de proyecto:	Residencia	
Etapas de Proyecto:	Acabados	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Observaciones:	En el sitio no se observan planos sellados, bitácora para el control de obra, ni permiso de construcción municipal. Paralizada.	

Boleta	Propietario	Dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	589 m ²	
Tipo de proyecto:	Galerón abierto	
Etapas de Proyecto:	Estructura de techos	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Observaciones:	En el sitio no se observan planos sellados, bitácora para el control de obra, ni permiso de construcción municipal.	

Boleta	Propietario	Dirección
Contrato CFIA:	Desconocido	
Profesional involucrado:	Desconocido	
Área Tasada:	Desconocido	
Área construida:	200 m ²	
Tipo de proyecto:	Ampliación de Iglesia	
Etapas de Proyecto:	Estructura	
Plano de Catastro:	Desconocido	
Observaciones:	No se pudo ingresar a propiedad, se adjunta foto posterior	

6.6. Muestra de Proyectos reportados con inobservancias en la Región Central

Constancia de inspección	Propietario	Dirección
AHA-177-2019	Ronny Gómez Zelada	Urbanización Torre Luna, lote 9-C Coordenadas: N09.91818° O083.69234°
Contrato CFIA:	857662	
Profesional involucrado:	Arq. Kenneth Aguilar Bonilla / A-19719	
Área tasada:	134m ²	
Área construida:	134m ²	
Tipo de proyecto:	Casa de habitación	
Etapas de proyecto:	Estructura principal	
Plano de catastro:	C-1511614201-20	
Nota:	En visita del día 26/06/2019 se observan ventanas y buques en colindancia sureste.	
Fotografías:	 <p>Vista frontal del proyecto.</p>  <p>Planos originales de construcción aprobados.</p>	 <p>Buques y ventanas en colindancia.</p>  <p>Buques y ventanas en colindancia.</p>

Constancia de inspección	AHA-341-2019
Propietario	Desconocido
Dirección	Distrito: Paraíso Residencial Barro Hondo. Coordenadas: N09.83323° O083.86153°
Contrato CFIA:	Desconocido
Fecha de inspección	24/09/2019
Profesional involucrado:	Desconocido
Área tasada:	Desconocido
Área construida:	173 m ²
Tipo de proyecto:	Apartamentos
Etapa de proyecto:	Acabados
Plano de catastro:	Desconocido
Nota:	Se detecta obra en ejecución sin documentación, sin permiso municipal y sin director técnico asignado.

Fotografías de referencia:



Fachada principal



Fachada posterior



Vista interna

Constancia de inspección	DIS-225-2019
Propietario	Desconocido
Dirección	San Nicolás, Condominio Vistas del Irazú Coordenadas: N09.88533° O083.92683°
Contrato CFIA:	Desconocido
Fecha de inspección	22 de agosto, 2019
Profesional involucrado:	Desconocido
Area tasada:	Desconocido
Área construida:	69 m ²
Tipo de proyecto:	Casa de habitación
Etapas de proyecto:	Estructura principal.
Plano de catastro:	Desconocido
Nota:	En el sitio no se observó el permiso municipal, planos sellados, bitácora ni el rótulo de obra.

Fotografías de referencia:



7. RECOMENDACIONES

7.1. Que el Departamento de Oficinas Regionales, remita original de este informe a:

- Ing. Olman Vargas Zeledón, Director Ejecutivo para su información y fines consiguientes.
- Ing. Freddy Bolaños Céspedes, Director de Ejercicio profesional para su información y fines consiguientes.
- Ing. Javier Chacón Hernández, Director de Operaciones para su información y fines consiguientes.

Arq. Marielos Alfaro Herra
Coordinadora Regional Norte

P/  Firmado digitalmente
por VLADIMIR JAVIER
NARANJO CASTILLO
(FIRMA)
Fecha: 2019.10.18
16:45:46 -06'00'

Arq. Ronald Lépiz Villalobos
Coordinador Área de Inspecciones

Ing. Karol Monge Naranjo
Jefe Departamento Oficinas Regionales

 Firmado
digitalmente por
Carlos Murillo
Fecha: 2019.10.18
16:43:15 -06'00'

Arq. Carlos Murillo Gómez
Jefe Departamento Gestión de Proyectos

cd. Archivo / Consecutivo