

Ausencia de permiso municipal de construcción en 23% de obras

Guanacaste presenta la mayor evasión: más de la mitad de las obras visitadas no cuenta con el permiso correspondiente.

San José, 24 de abril de 2014. Según los informes de inspección del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, casi una de cada 4 obras inspeccionadas durante el segundo semestre del 2013 no cuenta con permiso municipal de construcción. Los informes se basan en inspección y verificación de documentos en obra y en municipalidades de 1727 proyectos en etapa constructiva en todo el país. Las inspecciones fueron realizadas por profesionales del Departamento de Régimen Disciplinario y de Sedes Regionales del CFIA.

Este porcentaje es ligeramente superior a los hallazgos del año 2009, donde se localizó un total general del 22% de construcciones sin permiso.

Ubicación	Cantones Visitados	Obras visitadas	Obras sin permiso municipal	Porcentaje obras sin permiso
Pacífico Norte	8	143	80	56%
Zona Atlántica	5	85	29	34%
Zona Norte	3	132	43	33%
Pacífico Central	9	90	29	32%
Zona Sur	6	92	25	27%
Gran Área Metr.	45	1185	190	16%
Total	76	1727	396	23%

Regiones externas al GAM

En las regiones fuera del Gran Área Metropolitana se encontraron los mayores problemas con respecto a la existencia de permisos de construcción.

El Pacífico Norte lidera la ausencia de estas autorizaciones al presentar un 56% de obras sin permiso. En las Zonas Atlántica, Norte y Pacífico Central, se encontraron alrededor de un tercio de construcciones sin permiso. En la Zona Sur, un 27% de construcciones no cuentan con permiso del Gobierno Local.

A continuación, se detallan los hallazgos según la región visitada:

Pacífico Norte: En la inspección del Pacífico Norte, se encontró que el 56% de las obras constructivas no contaban con los permisos municipales de construcción. Este porcentaje es casi el doble de los resultados del informe realizado en 2009. En esa inspección, se encontró que el 29% de construcciones se encontraban al margen de la normativa vigente. Los cantones visitados fueron: Santa Cruz, Nicoya, Carrillo, Liberia, Cañas, Bagaces, Tilarán y Abangares.

Zona Atlántica: El 34% de las obras inspeccionadas no contaban con permisos de construcción. En este mismo territorio, en el 2009 el 59% no contaba con los permisos municipales, lo cual muestra una franca mejoría a nivel de permisos. Los cantones visitados fueron: Guácimo, Limón, Matina, Pococí, Siquirres.

Zona Norte: La inspección llevada a cabo en la Zona Norte reveló que el 33% de las obras visitadas carecía de permisos de construcción. En el 2009, las construcciones sin permiso representaban un 38% del total de obras visitadas. Los cantones visitados fueron: Los Chiles, Guatuso, San Carlos, Upala y Alfaro Ruíz.

Pacífico Central: Mientras tanto, en el territorio del Pacífico Central, el 32% de las obras no contaba con permisos al momento de la inspección. La inspección del año 2009 mostró un total de 18% de obras sin permiso del Gobierno Local, por lo que se observa un mayor incumplimiento en las recientes visitas de inspección. Los cantones visitados fueron: Aguirre, Cóbano, Lepanto, Paquera, Esparza, Garabito, Montes de Oro, Parrita, y Puntarenas.

Zona Sur: Al analizar la región Sur del país, se observa que el 27% no contaba con el permiso correspondiente. En esta zona, el porcentaje de construcciones sin permiso creció levemente en comparación con 2009, donde se localizó un total de 23% de obras sin permiso. Los cantones visitados fueron: Buenos Aires, Golfito, Osa y Pérez Zeledón, Corredores.

Gran Área Metropolitana

En el Área Metropolitana se observan mejores resultados en cuanto al cumplimiento de la normativa. De las 1185 obras visitadas para este estudio, 190 carecían de los permisos municipales, lo que corresponde a un 16% del total. En comparación con los informes de inspección del año 2009, este dato presenta una leve mejoría en el cumplimiento, pues se registró en esa ocasión un 19% de obras ilegales.

Con respecto al detalle por provincia, los informes de inspección indican el mejor desempeño de todo el país se observa en Heredia, donde únicamente un 8% de obras en proceso constructivo no contaba con el visto bueno municipal. En segundo lugar se encuentra Alajuela, que presentó un total de obras sin permiso del 14%. El 18% de las obras que no cumple con el requisito municipal en San José, mientras que el mayor

porcentaje en la GAM corresponde a la provincia de Cargado, donde se localizó un 20% de construcciones sin permiso.

Los cantones visitados fueron: de la provincia de San José: Acosta, Aserrí, Curridabat, Desamparados, Dota, Escazú, Goicoechea, León Cortés, Montes de Oca, Mora, Moravia, Puriscal, San José, Santa Ana, Tarrazú, Tibás, Turrubares y Vásquez de Coronado. De la provincia de Alajuela; en los cantones de Alajuela, Atenas, Grecia, Naranjo, Orotina, Palmares, Poás, San Mateo, San Ramón y Valverde Vega. De la provincia de Heredia en los cantones de Barva, Belén, Flores, Heredia, San Isidro, San Pablo, San Rafael, Santa Bárbara y Santo Domingo. Y de la provincia de Cartago, los cantones de Alvarado, Cartago, El Guarco, Jiménez, La Unión, Oreamuno, Paraíso y Turrialba.

Principales conclusiones

Los resultados obtenidos tienen como propósito hacer conciencia en las instituciones relacionadas con la aprobación de los proyectos y el otorgamiento de los respectivos permisos, con el fin de que se tomen las medidas correctivas en la ejecución de las obras.

Para el CFIA, es indispensable que se cumpla con la normativa técnica para la seguridad de las obras, de los habitantes y de los usuarios de las construcciones, ya que los proyectos informales que se construyen bajo conocimientos empíricos corren un gran riesgo físico. Además, los usuarios carecen de un respaldo institucional en caso de una demanda en contra de los profesionales encargados de estas obras. Otro de los grandes problemas de las construcciones sin permisos es el incumplimiento de la normativa ambiental y urbana.

Para el Colegio Federado, es importante que los responsables de las construcciones sin permisos tengan presente que pueden enfrentar una multa del 50% sobre el costo de dicho trámite, e incluso se arriesgan a la demolición de las obras.

