



INICIANDO MI **CONSTRUCCIÓN**





Inicio de la construcción

Antes de comprar un lote, ya tenemos en nuestra mente el diseño de nuestro futuro hogar. Ese lugar que se ha soñado por mucho tiempo, se podrá hacer realidad pronto.

Conociendo de cerca que este proceso genera muchas inquietudes, preparamos este documento para que usted pueda conocer mejor los diferentes procesos y detalles a tomar en cuenta y estando mejor informado, pueda disfrutar de un proceso constructivo sano.

En este e-book, encontrará una guía detallada de todos aquellos puntos que debe tomar en cuenta antes y durante el proceso constructivo. Nuestro objetivo es ofrecerles los detalles más importantes, basado en nuestra experiencia de más de 10 años en esta industria.

1. Previo a mi construcción.

a. Eligiendo profesional responsable o constructora.

Una decisión sumamente importante es elegir un excelente profesional, o constructora. El paso número uno es conocer bien con quién se está tratando, si es una persona de confianza, con trayectoria, buen músculo económico y buenas recomendaciones.

Revise que su profesional o empresa constructora este debidamente inscrito/a al CFIA (Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos) siendo este/os el/los responsable/s de firmar los planos y realizar los trámites correspondientes.

Recuerde que siempre es de suma importancia investigar si el profesional o constructora cuenta con todo en orden, por ejemplo; revisar en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) su inscripción y estatus actual de su permiso, ya que siempre se les otorga un número de carné; ya sea al profesional responsable o a la constructora. También en la página del CFIA se puede verificar si está registrada; así como el historial de datos de la empresa constructora.

Consulte el estatus en el siguiente enlace:

<https://servicios.cfia.or.cr/ListaMiembros/Miembros>



a. Eligiendo profesional responsable o constructora.

Otro aspecto importante, es verificar cuál es el músculo o respaldo financiero que posee la constructora. En caso de que deba responder en temas financieros, la empresa debe tener la solvencia para afrontar la situación y asegurarle a usted como cliente una seguridad en este ámbito.

Otra forma de encontrar referencias, es buscar opiniones en las redes sociales como Facebook, recomendaciones de clientes, inclusive solicitarle a la constructora una visita de algún proyecto que ya hayan terminado.

En el mercado de la construcción, han existido

problemas con constructoras que no cumplen con su contrato, dejan obras sin terminar o no entregan el producto que ofrecieron desde el inicio, jugando con los sueños y esfuerzo de muchas familias que buscan su hogar.

Muchos de estos proyectos quedan en obra gris y las empresas desaparecen con el dinero y ahorros de sus clientes. Es por eso, que este paso es vital para que su proyecto se concrete y pueda disfrutar de su hogar soñado.



"Evite las constructoras con figuras muy ambiguas o informales NO arriesgue sus sueños"

a. Eligiendo profesional responsable o constructora.

(Planillas y subcontratos)

Formas de trabajo de las constructoras

Es importante conocer la forma en que las constructoras trabajan cada proceso: planilla propia o subcontratos.

Existen dos tipos:

1. **Planilla propia:** En este caso, todos los colaboradores de la construcción son parte de la misma constructora (Arquitectos, Ingenieros, Maestros de obras, Peones, contabilidad, administración, entre otros), es decir, de su planilla, generando esto un mayor respaldo y garantía a su proyecto de vida.

2. **Subcontratos:** En el caso de que se subcontraten servicios o procesos, la constructora es la responsable de asegurar que el contratista cuente con todos los seguros y pagos de cargas patronales respectivas y es completa responsabilidad de la constructora asegurarlo y no del cliente.



Recuerde que: tanto para planillas propias como en subcontratos el responsable de responder por la planilla de la C.C.S.S y del I.N.S debe ser la empresa constructora o los subcontratos. **Nunca usted como cliente.** Evite exponerse a demandas penales que arruinen su sueño de vida.

Antes de iniciar la construcción, hay varios documentos que se deben solicitar como parte de los requisitos en diferentes instituciones como: Municipalidad, ICE (o compañía encargada de la electrificación), acueducto y/o entidad financiera en caso de que se requiera. A continuación, detallamos un resumen de los documentos a presentar:

b. Documentos que prepara el profesional responsable de la obra:

Una vez que tengas el diseño de tu vivienda, el profesional responsable podrá tener lo que llamamos "Juego de Planos" mismos que contemplan, planos arquitectónicos de la vivienda con su respectivo diseño estructural, mecánico

y eléctrico; todos con sus respectivos detalles constructivos.

Junto con esto, el profesional deberá contar con una serie de documentos que

completan los requisitos de construcción de viviendas, para que puedas tramitar por tu cuenta con la ayuda de la empresa constructora el deseado Permiso de Construcción.

Esos requisitos los puedes observar en el siguiente link:

<https://tramitesconstruccion.go.cr/APCRCategorias/subproyecto-vivienda.html>

Permiso de construcción: Se obtiene cuando los planos fueron tramitados por el profesional responsable o constructora ante las instituciones (CFIA y Municipalidad e INS).

c. Documentos que prepara el propietario

- ✓ **Uso de Suelo de la propiedad:** Esto lo obtienes en la Municipalidad, llenando un formulario y adjuntando documentos muy sencillos. Este documento detalla el uso de la propiedad, si es para uso habitacional o comercial, además indica el porcentaje de cobertura máxima del lote y retiros que se deben respetar al momento del diseño y construcción de la vivienda (datos fundamentales que debe tener el profesional responsable de la obra para el proceso de diseño). Existe muchos tipos de usos, como vivienda unifamiliar, multifamiliar, comercio, industria, entre otros
- ✓ **Plano Catastro con el visado Municipal:** Lo obtienes cuando formalizas la compra de tu lote, es importante que esté en un lugar seguro y accesible.
- ✓ Si los has extraviado, debes hacer la solicitud de éste en el Registro Nacional.
- ✓ **Disponibilidad de Agua:** debes acercarte al acueducto que brinda este servicio para el lugar donde está ubicado tu lote, es importante que cuentes con el número de la finca y de plano catastro, así como los datos del propietario para llenar el formulario correspondiente.



c. Documentos que prepara el propietario

- ✓ **Certificado de cuotas al día (en caso de construcciones dentro de condominio):** Lo obtienes con la administración del condominio correspondiente.
- ✓ **Permiso por parte de la comisión de construcción** (en caso de construcciones dentro de condominio) Este trámite lo puede realizar el profesional responsable, constructora o propietario.
- ✓ **Disponibilidad Eléctrica:** en el caso de la disponibilidad eléctrica, debes acercarte

al Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) para que ellos te puedan emitir el documento requerido.

- ✓ **Certificación literal de la propiedad:** Este es un documento informativo sobre la propiedad, la cual, siempre es requerida por las instituciones. Se compra desde la página del Registro Nacional o en Correos de Costa Rica.



d. Estudios Previos

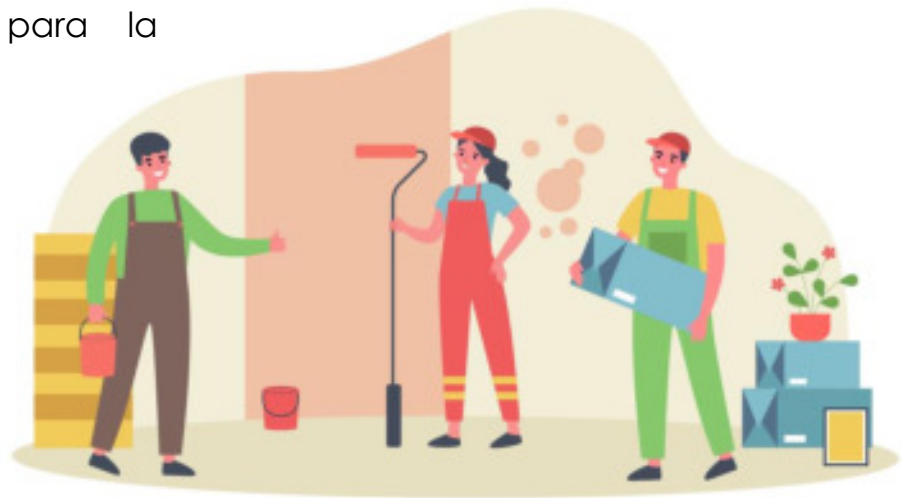
Realizando estudios previos a la propiedad nos aseguramos de que la construcción a realizar quedará de la mejor manera, además con estos estudios podemos prevenir algún problema a futuro.

- 1. Estudio de suelos:** Este estudio nos brinda la capacidad de soporte que tiene el terreno para construir una casa, el cual nos va a definir ciertos lineamientos estructurales importantes para la hora del diseño.
- 2. Estudio de infiltración:** Este estudio nos indica la capacidad que tiene el terreno para drenar las aguas y con eso, nos va a definir el tipo de tanque séptico y la cantidad de metros lineales que son ideales para la construcción.

3. Estudio topográfico: Este estudio nos va a dar los linderos específicos de la propiedad y nos va a evitar cualquier tipo de invasión a otros lotes colindantes.

4. CCSS, INS pólizas, permisos.

4.1 Permiso de construcción: Este permiso debe ser emitido por la Municipalidad correspondiente. Con este documento ya se puede iniciar con los movimientos de tierra. Si no se cuenta con el permiso municipal de construcción, no se debe arrancar con ningún tipo de obra constructiva, caso contrario, la obra puede ser clausurada y deberá pagar una multa según corresponda.



d. Estudios Previos

4.2 Permiso por parte de la comisión de construcción:

En su mayoría, las construcciones dentro de condominios deben contar con el visto bueno de una comisión de construcción (esta puede ser conocida con diferentes nombres), su función principal es velar por un correcto proceso constructivo con el fin de que dicha construcción cumpla con las reglas y normativas del reglamento.

Este visto bueno debe ser antes de ingresar los planos al CFIA, ya que, si la comisión constructiva solicita algún cambio, el colegio solo permite un 10% de cambios en la obra de acuerdo con lo tramitado, sin embargo, se debe hacer la anotación en la bitácora del profesional responsable y en caso de alterar áreas o acabados en más de ese porcentaje, se debe tramitar ante el CFIA y municipalidad dicho cambio, atrasando el trámite.

4.3 CCSS, INS:

Estos trámites los realiza el profesional a cargo o la constructora. **Es importante que el responsable a responder por la CCSS o el INS no sea el propietario**, ya que, en caso de algún incumplimiento ante estas instituciones, la responsabilidad recaerá en el propietario y no en la constructora como debería ser.

5. Estabilidad de Taludes



d. Los tiempos de espera en trámites (Municipalidad, Banco, CFIA, CC, servicios)

Durante todo el proceso constructivo debemos estar conscientes que muchos trámites dependen de aprobaciones de instituciones, en los cuales, los tiempos pueden tardar desde semanas hasta meses en brindar aprobaciones.

Trámite en la entidad financiera (casos que aplique un crédito de vivienda): Este lo realiza directamente el propietario, se deben presentar diferentes requisitos para optar por un crédito de vivienda. La entidad

financiera luego de evaluar la información da un visto bueno para iniciar con todos los demás trámites y por último la aprobación del crédito y desembolsos.

La entidad financiera debe estar presente en todo el proceso constructivo, realizando visitas continuas para el avance de la obra, hasta su entrega. Esto puede tomar de unos 3 a 6 meses desde el primer día que se ingresa la solicitud. Dependerá de cada entidad, sus tiempos y el avance en la obra constructiva.



d. Los tiempos de espera en trámites (Municipalidad, Banco, CFIA, CC, servicios)

Trámite en el CFIA y Municipalidad:

Luego de tener el diseño establecido de su casa, el profesional debe elaborar e ingresar los planos al CFIA para su aprobación y poder continuar con el trámite, el colegio para un trámite de vivienda, tiene 15 días hábiles para responder, sin embargo, generalmente no duran más de una semana en este trámite.

En la municipalidad, se tramita el permiso de construcción, deberá presentar algunos

documentos y los planos con los respectivos sellos del CFIA. La municipalidad cuenta con 30 días hábiles de revisión, sin embargo, este tiempo puede variar dependiendo del plan regulador y la municipalidad en la que estén tramitando el proyecto.

Se debe tener en consideración que, en caso de algún rechazo en la documentación, se debe volver a presentar el trámite y por consecuencia el periodo de aprobación será más extenso.

"Contratar a una empresa con experiencia, solidez y respaldo económico en construcciones de este tipo, puede reducir los tiempos de estos trámites"



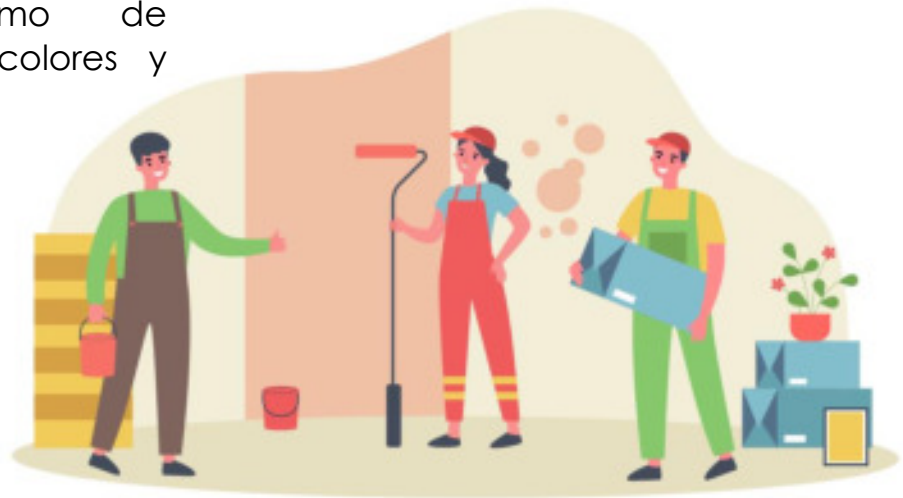
d. Los tiempos de espera en trámites (Municipalidad, Banco, CFIA, CC, servicios)

Trámite con la Comisión de Construcción:

Si su construcción es dentro de un condominio, o residencial, es importante prestar atención a este punto.

Dentro del reglamento del condominio, vienen los tiempos destinados para aprobación y especificaciones de construcción, las cuales deben ser cumplidas por cada propietario. Estos lineamientos pueden ser desde espacios entre los retiros de la propiedad, tapias, ventanas, cerramientos, mínimo de metros cuadrados, colores y materiales.

También otros dos aspectos importantes que revisa una comisión, es el tipo de tanque séptico, ya que cada condominio indica cuál es el tipo que debe utilizar de acuerdo con lo establecido en el plan regulador de la zona en que se ubica. Por otro lado, la cubierta de techo es importante, ya que esto está regulado por reglamento interno del condominio.



d. Los tiempos de espera en trámites (Municipalidad, Banco, CFIA, CC, servicios)

En la mayoría de los casos, se debe presentar un anteproyecto a la comisión de construcción (idealmente se realiza antes de ingresar los planos a las instituciones) para que sea revisado y posteriormente aprobado; así como una inspección final para contar con el permiso de habitar, en donde la comisión se asegura que el propietario cumplió con todos los lineamientos.

Solicitud de servicios básicos (agua, luz):

Cada servicio se solicita en la institución según corresponda, el servicio de agua se debe gestionar con la asada o acueducto correspondiente.

El servicio de electricidad se tramita directamente en el ICE. Se debe tomar en cuenta que ambos servicios pueden tardar de 15 a 22 días en ser instalados. Actualmente estos trámites los puede gestionar de manera virtual dependiendo de la zona.

Los tiempos de espera indicados anteriormente, son los tiempos comunicados por cada una de las instituciones, pero estos muchas veces pueden tardar más de lo indicado, por lo tanto, es importante mantenerse al pendiente y brindarle el debido seguimiento.

e. Revisión detallada del contrato con la constructora.

Una vez aprobado todos los permisos para la construcción, el siguiente paso es que los propietarios reciban copia del contrato de la construcción, y que sea revisado en detalle antes de firmarlo.

¿Qué aspectos debemos revisar en este contrato?

1. El presupuesto debe ser el mismo que se presentó a las instituciones (entidad financiera, CFIA, Municipalidad), este no debería tener variaciones.
2. Se debe detallar la fecha de inicio y tiempo de compromiso de entrega. Acá hay que tener en cuenta que puede haber atrasos en la entrega, por lo que debe estar establecido en el contrato qué sucede en caso de presentarse demoras en el proceso o la entrega. (multas, comunicaciones).
3. Que se especifique quién será el responsable de la obra.
4. Qué sucedería en caso de un cambio del profesional durante el proceso constructivo. (comunicaciones, responsabilidad de la constructora)





5. Detallar las responsabilidades de cada una de las partes.
6. Debido a la varianza en los costos de materiales que se han venido presentado, se recomienda agregar una cláusula que deje en claro, que sucede en caso de cambios en los precios de los materiales.

En esta parte se debe tener en cuenta que durante el proceso, si el propietario solicita cambios que no estaban contemplados en el presupuesto, contrato y planos, esto puede verse reflejado en variaciones en el presupuesto y cronograma.

f. Revisión detallada del presupuesto

En el caso de que la construcción se esté gestionando con un crédito de vivienda, el presupuesto debe ser aprobado por la entidad financiera. Para todos los casos es de vital importancia contar con este documento y que las partes se encuentren claras, para lo cual los propietarios deben revisar a detalle los rubros, precios y qué está incluido dentro de ese presupuesto. Así mismo, evacuar cualquier duda antes de aprobarlo.

¿Qué debo revisar?

- Precio detallado por cada material.
- Qué tipo de acabados están incluidos.
- Tipo de materiales a utilizar.
- Marcas de acabados.
- IVA incluido en el total de la obra.
- Que se incluya el servicio, asesoría e inspecciones de un profesional. (mínimo una visita por semana)

- En caso de ser necesario el pago de un cuidador nocturno, este también deberá estar incluido.
- Que la moneda sea la misma del crédito aprobado por la entidad bancaria (en los casos que aplique crédito de vivienda)
- Tomar en cuenta que durante el proceso, el precio de materiales y acabados pueden aumentar, por lo tanto, se debe tener en cuenta dentro del presupuesto.





2. Durante el proceso.

a. Visitas periódicas

Una vez iniciada la construcción es vital que el profesional a cargo de la obra realice visitas constantes asegurándose que todo se está realizando según los planos y se esté respetando las medidas y diseños.

Cada una de estas visitas debe ser respaldada con la anotación en la bitácora del proyecto, a esta bitácora tiene acceso el profesional responsable mediante el sistema APC del CFIA, sin embargo, el propietario esta en todo su derecho de conocer el avance o cambios presentados en dicha bitácora.

En este punto, también los propietarios deben estar muy atentos y presentes durante todo el proceso. Nuestra recomendación, es que se visite la construcción, mínimo una vez por semana (así lo establece el CFIA).

Se recomienda solicitar al profesional un respaldo digital de las inspecciones que se realiza (según periodicidad), para asegurar que efectivamente se hagan.

En caso de que no pueda visitarla constantemente, ya sea por motivos de trabajo, distancia o reside fuera del país, es importante que alguien de confianza, ya sea amigo o familiar, pueda

realizar esas visitas periódicas y llevar registros fotográficos del avance y detalles constructivos.

b. Recibos contra pagos a la constructora.

Recuerde que cada vez que emita un pago a la constructora, se debe tener en cuenta dos aspectos importantes.

que realice, ya que es un respaldo importante para usted y así se lleva el control y orden del dinero suministrado.

1. Que haya avance en la obra, si usted ha cancelado más de dos pagos y no ve avances en la obra, tal y como indica el contrato, debe hablar con el encargado, o la constructora antes de emitir otro pago.
2. Recibir una factura timbrada o recibo firmado con firma digital contra cada pago

En caso de crédito de vivienda, el propietario debe estar muy atento a los avances para coordinar las visitas del perito y así recibir los siguientes desembolsos a tiempo. Ya que, si no se realiza en el momento requerido, el propietario corre el riesgo de quedarse sin dinero y la cuadrilla no podrá continuar con los trabajos.

c. Inspecciones finales.

En la etapa final de la construcción se debe revisar que los detalles y acabados sean los presentados desde el inicio del diseño de su casa.

La constructora debe apegarse en todo momento al diseño aprobado inicialmente por los propietarios, a menos que, hayan existido cambios aprobados por ambas partes.

Revisar que los modelos aprobados como: fregaderos, pilas, sanitarios, duchas, piso, puertas, ventanas, luces, lavamanos, colores de paredes, entre muchos otros, sean los acordados por los propietarios.





3. Entrega de la obra.

Una vez finalizada la obra se hace la entrega formal a los propietarios, donde ya podrán habitar la vivienda e iniciar una nueva experiencia de vida.

La casa debe estar completamente habitable, con todas sus comodidades y necesidades básicas; además, deberá de entregarse a los propietarios detalle de garantías (mínimo las recomendadas por la Cámara Costarricense de la Construcción

<https://www.construccion.co.cr/Multimedia/Archivo/1512>), la factura final correspondiente, un documento de recibido conforme firmada por las partes, para lo cual previamente se recomienda realizar una

inspección de los elementos de la vivienda entre el propietario y profesional a cargo.

Después de la entrega de su casa, debe recordar que, si ocurre algún inconveniente con relación a lo construido, la constructora debe hacerse cargo en solucionarlo si esto se encuentra en el periodo de garantía. No permita garantías menores a las establecidas por la Cámara de la construcción.

Esperamos que esta guía le haya evacuado muchas dudas sobre el proceso de construcción, los invitamos a estar pendientes de nuestro sitio web, ya que estaremos actualizando constantemente este e-book y actualizándolo con nuevos temas.