

Guía Básica Para la Construcción de su Vivienda



Conozca más de nuestras soluciones llamando al tel : 2293-9162
Belén • Alajuela • San Pedro • Liberia • San Carlos • San José

Superbloque
Soluciones

Guía Básica Para la Construcción de su Vivienda



Para la mayoría de las familias, la construcción de su vivienda es la materialización de un sueño que a su vez viene a representar la mayor inversión de su vida.

Consciente de la importancia de este evento y de la incertidumbre y ansiedad que puede generar, **Superbloque Soluciones** desea brindarle algunos consejos básicos para facilitar el proceso de construcción, en todas sus etapas, desde la selección del terreno hasta la finalización de la obra.

Conozca más de nuestras soluciones llamando al tel : 2293-9162
Belén • Alajuela • San Pedro • Liberia • San Carlos • San José

Superbloque
Soluciones

Compra de Lote

Tenga en cuenta que las características del terreno van a influir en el diseño de la vivienda, pudiendo aumentar o reducir la inversión necesaria.

- Es importante revisar las siguientes condiciones del terreno antes de decidirse a comprarlo:
Zonas de Riesgo (ríos que puedan desbordarse, taludes que puedan colapsar, fallas tectónicas cercanas, etc.)
- Tipo de suelo (arcilloso, arenoso, pantanoso, etc.)
- Topografía (inclinaciones del terreno)
- Disponibilidad de servicios públicos (consulte en la municipalidad o pregunte a los vecinos)
- Uso del suelo (residencial, industrial, comercial, etc.). El Plan Regulador de cada municipalidad establece el uso aprobado a cada zona, por esta razón, se debe verificar que el terreno sea apropiado para el tipo de obra a desarrollar).
- Restricciones de ley (alineamientos, servidumbres, retiros). Cada terreno está sujeto a restricciones en función de las carreteras, tuberías y ríos que tenga cerca. El MOPT, el INVU y la municipalidad le podrán indicar las restricciones de cada terreno.

Finalmente, antes de la compra solicite la copia del plano catastro de la propiedad al Registro Nacional y verifique que las áreas y los linderos coincidan con la realidad.

Conozca más de nuestras soluciones llamando al tel : 2293-9162
Belén • Alajuela • San Pedro • Liberia • San Carlos • San José

Superbloque
Soluciones

Diseño de la Vivienda



Para realizar el diseño de la vivienda se recomienda que contrate a un ingeniero, arquitecto o bien una empresa de consultoría que estén debidamente registrado en el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos. (CFIA). El profesional seleccionado deberá analizar las condiciones del terreno y las necesidades del cliente para conceptualizar el diseño de la obra. En esta etapa es fundamental la comunicación entre el cliente y el profesional para asegurar que el diseño satisfaga todas las necesidades (técnicas, funcionalidad, presupuesto, etc.)

El diseño de la vivienda se divide en varias etapas, cada una de ellas tiene un alcance y un costo específico (el costo se indica como porcentaje del valor estimado de la obra)

Conozca más de nuestras soluciones llamando al tel : 2293-9162
Belén • Alajuela • San Pedro • Liberia • San Carlos • San José

Superbloque
Soluciones

— Diseño de la Vivienda

Estudios preliminares: verificar la factibilidad de la realización del proyecto en el terreno seleccionado, tomando en cuenta las restricciones de ley y/o uso del terreno. Tarifa mínima del CFIA: 0.5%

Anteproyecto (Diseño): propuesta espacial, técnica y funcional, que define el carácter e identidad de un proyecto; debe cumplir con las necesidades establecidas y con las regulaciones y reglamentos vigentes. Tarifa mínima del CFIA: 1%

Planos y especificaciones técnicas: los planos de construcción son el conjunto de elementos gráficos que definen con claridad el carácter y la finalidad de una obra, y que permiten construirla bajo la dirección de un profesional responsable. Estos planos deben comprender los aspectos de distribución, de estructuración e instalaciones, respaldadas por sus respectivos cálculos. Las especificaciones técnicas definen las características de los materiales a utilizar en la obra. Tarifa mínima del CFIA: 4%

Presupuesto global o detallado. La realización del presupuesto es opcional, en el presupuesto se calcula el valor de la obra a precio de mercado incluyendo costos de materiales, mano de obra y costos indirectos. La Tarifa mínima del CFIA es 0.5% para el Presupuesto Global y 1% para el Presupuesto Detallado.

Conozca más de nuestras soluciones llamando al tel : 2293-9162
Belén • Alajuela • San Pedro • Liberia • San Carlos • San José

Superbloque
Soluciones

Visado del Plano ante el CFIA:

Una vez concluido el diseño de la vivienda, es necesario solicitar el visado de los planos ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos para que quede acreditada la responsabilidad del Profesional en esa obra.

Es necesario presentar los siguientes documentos:

Contrato de consultoría firmado entre el propietario y el Profesional Responsable de la Obra

3 Copias de los planos de la obra

Copia del Plano de Catastrado

Declaración Jurada del cumplimiento de la normativa del Ministerio de Salud (cuando aplique)

Solicitud de visado eléctrico. Solo si la vivienda es mayor a 80 m² requiere el diseño y la inspección de un ingeniero electricista.

El trámite se puede realizar presentando los documentos físicos en cualquier sede del CFIA o a través de Internet.

Para obtener el visado de los planos es necesario cancelar al CFIA el 0.265% del valor estimado de la obra (esto es 2650 colones por cada millón)

Adicionalmente se debe comprar la bitácora que utilizará el Profesional Responsable durante la etapa constructiva.

Conozca más de nuestras soluciones llamando al tel : 2293-9162
Belén • Alajuela • San Pedro • Liberia • San Carlos • San José

Superbloque
Soluciones

Permiso de Construcción

Una vez visado los planos por el CFIA se debe obtener el permiso de construcción que otorga la municipalidad correspondiente.

Es necesario presentar los siguientes documentos:

Solicitud del permiso de construcción.

Informe registral de la propiedad o fotocopia de la escritura.

Fotocopia del plano catastrado visado por la municipalidad.

Fotocopia de la cédula del solicitante.

Certificación del área contable de la municipalidad indicando que está al día en todos los tributos municipales.

- Planos constructivo visado por el CFIA.
- Póliza de Riesgos del Trabajo del INS ya cancelada.
- Contrato de consultoría del CFIA.
- Solicitud de visado de planos eléctricos al CFIA.
- Carta de AyA certificada

Para obtener el permiso de construcción es necesario cancelar a la Municipalidad el 1% del valor estimado de la obra (esto es 10.000 colones por cada millón)

Conozca más de nuestras soluciones llamando al tel : 2293-9162
Belén • Alajuela • San Pedro • Liberia • San Carlos • San José

Superbloque
Soluciones

Entrega de la Obra

La entrega del proyecto debe hacerse de manera formal involucrando al profesional responsable, al constructor y al propietario para comprobar la conformidad de todas las partes con respecto a lo contratado.

Además, el Profesional Responsable deberá entregarle una copia de la Bitácora de la obra; en ella encontrará el detalle del trabajo realizado, así como cualquier situación especial que se haya presentado durante el proceso constructivo.

Según el Código Civil de Costa Rica, los constructores y profesionales tienen responsabilidad civil por sus trabajos de levantamiento de obras durante 5 años.

En caso de presentarse alguna disconformidad puede acudir al Centro de Resolución de Conflictos del CFIA para asesorarse.

Conozca más de nuestras soluciones llamando al tel : 2293-9162
Belén • Alajuela • San Pedro • Liberia • San Carlos • San José

Superbloque
Soluciones