



DIRECTRIZ ADMINISTRATIVA 02-2017

RELATIVA AL OTORGAMIENTO DE CERTIFICADOS DE USO DE SUELO

DIRECTORES, JEFATURAS Y ENCARGADOS DE OFICINAS UNIPERSONALES

CONSIDERANDO:

1. Que el 21 de mayo del 2007 entró a regir el nuevo Plan Regulador del cantón de Montes de Oca , según acuerdo firme del Concejo Municipal de Montes de Oca , tomado en la Sesión Ordinaria N. 53-2007 , de fecha 30 de abril del 2007, artículo N. 8 , punto N. 2.

“ El Concejo Municipal de la Municipalidad de Montes de Oca , con fundamento en las disposiciones de los artículos 15, y 17 incisos 3 y 4 de la Ley de Planificación Urbana, adopta formalmente el Plan Regulador del Cantón de Montes de oca, aprobado por la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo , que fuera publicado en el Alcance Número 51 de la Gaceta Número 165 del 29 de agosto del 2006. Acordando así mismo que dicho Plan Regulador entró a regir para el Cantón de Montes de Oca a partir del 21 de mayo del año 2007. Publíquese el presente acuerdo en el Diario Oficial La Gaceta.”

2. Que la Administración tiene la responsabilidad de velar por la confiabilidad, validez y suficiencia del control interno referido al procedimiento de otorgamiento de Certificados de Uso de Suelo en esta Municipalidad.
3. Que por la complejidad de la materia aplicable, tanto técnica como jurídica, se hace necesario uniformar estos criterios técnicos – legales procurando que la Municipalidad de Montes de Oca brinde seguridad y certeza jurídica a los administrados que solicitan los Certificados de Uso de Suelo.
4. Que en una primera instancia, la administración emitió la Directriz 14, el 12 de octubre del 2012, con miras a garantizar la confiabilidad, validez y eficiencia del control interno en el procedimiento de otorgamiento de Certificados de Uso de Suelo en esta Municipalidad, siendo que a la fecha debe de adaptarse a la realidad del cantón.

Por tanto este Despacho emite la siguiente:

DIRECTRIZ ADMINISTRATIVA RELATIVA AL OTORGAMIENTO DE CERTIFICADOS DE USO DE SUELO:

INSTRUCCIONES GENERALES:

- **TODOS LOS CERTIFICADOS DE USO DEL SUELO OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL PLAN REGULADOR ACTUAL QUEDAN SIN EFECTO**, con excepción de aquellos que hayan ya iniciado un trámite de licencia constructiva o patente.



- **TODOS LOS CERTIFICADOS DE USO DE SUELO OTORGADOS DURANTE LA VIGENCIA DEL ACTUAL PLAN REGULADOR SE MANTENDRÁN VIGENTES, HASTA QUE ESTE SEA MODIFICADO.**
 - NO LE SERÁ EXIGIBLE CUMPLIR CON LAS DEMANDAS DE COBERTURA, PARQUEOS, O RETIROS DEL NUEVO PLAN REGULADOR A NINGÚN EDIFICIO CONSTRUIDO DE PREVIO A LA APLICACIÓN DEL MISMO.
 - NO SE PODRÁN EMITIR USOS DE SUELO CONDICIONADOS A MEJORAS.
 - Todo Uso del Suelo que se tramite en los centros comerciales del Cantón, será individual para cada local o negocio.
 - NO SE TRAMITARÁ NINGUNA SOLICITUD DE CERTIFICADO DE USO DE SUELO EN AUSENCIA DE EL PLANO CATASTRO CON EL RESPECTIVO VISADO MUNICIPAL.
 - TODA ACTIVIDAD COMERCIAL ESTARÁ sujeta al cumplimiento de la ley 7600 y su reglamento.
1. **RENOVAR PERMISO SANITARIO DE FUNCIONAMIENTO:** (otorgado por el Ministerio de Salud) cuando la actividad a la que se busca dar continuidad en el predio no está permitida según los criterios de zonificación del actual Plan Regulador:
 - Otorgar el certificado como **NO CONFORME**.
 2. **PATENTE COMERCIAL PARA UNA ACTIVIDAD PREVIAMENTE EJERCIDA EN EL SITIO, PERO INCONFORME CON LA ZONIFICACIÓN ACTUAL.**
 - Otorgar el certificado como **NO CONFORME**, si la actividad se ha ejercido en algún momento durante los últimos 10 años en el predio.
 - Otorgar el certificado como **NO COMPATIBLE**, si la actividad no se ha ejercido del todo en los últimos 10 años en el predio.
 3. **PATENTE COMERCIAL EN UN EDIFICIO CONSTRUIDO CON FINES COMERCIALES, EN UNA ZONA QUE NO PERMITE ACTIVIDADES COMERCIALES.**
 - Cada caso deberá ser evaluado por el profesional responsable, quien decidirá si el certificado se entregará como **NO CONFORME, o NO COMPATIBLE**. Esto por cuanto si bien el otorgamiento de una licencia constructiva para un edificio con fines comerciales otorga un derecho de explotación comercial al propietario del inmueble, la actividad a desarrollarse deberá suponer al entorno urbano un impacto similar, o menor al original.

Por ejemplo, un edificio construido en una zona residencial con miras a ser una farmacia, puede ser **NO CONFORME** con la actividad “MINISUPER”, o “ABASTECEDOR”; pero será **NO COMPATIBLE** con un “BAR”, o un “TALLER MECÁNICO”.
 4. **REMODELACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAS** cuando la edificación existente no cumple lo estipulado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Plan Regulador Vigente. El certificado deberá entregarse como:



- **NO CONFORME** para las mejoras y remodelación.
 - **NO COMPATIBLE** para la ampliación.
5. **OFICINA PARA EJERCICIO DE PROFESIÓN LIBERAL** cuando la edificación existente no tiene vocación comercial, y no es permitida en la zona en la cual se afina el predio.
- El certificado deberá entregarse como **COMPATIBLE** en cualquier zona del cantón, en atención a la resolución 1439-84 del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, Sección Segunda.
6. **INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES.**
- El certificado deberá entregarse como **COMPATIBLE** en cualquier zona del cantón, de conformidad con lo dispuesto en el Voto No. 15763-2011 de la Sala Constitucional, que indica: *“Bajo esta inteligencia, las municipalidades deben otorgar los certificados de uso de suelo para la construcción e instalación de infraestructura de telecomunicaciones en cualquier área de zonificación del cantón, por lo que no se requiere que el plan regulador, o el reglamento de zonificación preexistentes –en caso de existir- sean reformados, modificados, o adicionados para regular una zona específica para ubicar la infraestructura de telecomunicaciones.”*

LA PRESENTE DIRECTRIZ ADMINISTRATIVA ES DE ACATAMIENTO OBLIGATORIO Y DEROGA EN TODOS SUS EXTREMOS LA DIRECTRIZ 14-2007

MARCEL
SOLER
RUBIO
(FIRMA)

Firmado
digitalmente por
MARCEL SOLER
RUBIO (FIRMA)
Fecha: 2017.01.16
14:41:08 -06'00'

MARCEL SOLER RUBIO
ALCALDE

gfc-iao