

	<p>MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE Dirección de Control Urbano Uso de suelo no conforme</p>	<p>Código: MSJ-DCU-PR03-FM03</p>
<p>Fecha de liberación: 03/03/2023</p>	<p>Versión: 1.0</p>	<p>Página 1 de 8</p>

**ANTES DE LLENAR EL FORMULARIO VER LAS INSTRUCCIONES EN LA PAGINA 6 a la 8**

**COMPLETE DE INFORMACIÓN**

**I. INFORMACION DEL SOLICITANTE**

Sobre Delitos informáticos y conexos. El artículo 230 del Código Penal de Costa Rica, establece que quien suplante la identidad de una persona física en cualquier red social, sitio de internet, medio electrónico o tecnológico de información; será sancionado con pena de prisión de uno a tres años.

(\*) Obligatorio

1. Nombre completo del solicitante (\*)

---

2. Cédula de identidad del solicitante (\*)

---

3. Medios de notificación (Indicar número de teléfono - Indicar correo electrónico) (\*)

---

**II. SOBRE LA ACTIVIDAD PRETENDIDA**

4. Actividad a solicitar (\*)

---

5. Área a utilizar para la actividad pretendida, en metros cuadrados (\*)

---

	<p>MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE  Dirección de Control Urbano  Uso de suelo no conforme</p>	<p>Código: MSJ-DCU-PR03-FM03</p>
<p>Fecha de liberación:  03/03/2023</p>	<p>Versión:  1.0</p>	<p>Página 2 de 8</p>

6. Breve descripción de la actividad pretendida (\*)

---



---



---



---

7. Marcar con equis dentro del paréntesis ( ), -Uso de suelo no conforme-, la finalidad de (\*):

( ) Trámite de Licencia Comercial

( ) Trámite ante Ministerio de Salud (únicamente para permiso de funcionamiento)

### III. INFORMACION DE LA PROPIEDAD

8. Nombre completo propietario registral sea físico o jurídico (\*)

---

9. Cédula de identidad del propietario registral (\*)

\_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_

10. Contacto del Propietario (Indicar número teléfono - indicar correo electrónico) (\*)

---

11. Número de Plano Catastrado (\*)

---

	<p>MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ Dirección de Control Urbano Uso de suelo no conforme</p>	<p>Código: MSJ-DCU-PR03-FM03</p>
<p>Fecha de liberación: 03/03/2023</p>	<p>Versión: 1.0</p>	<p>Página 3 de 8</p>

12. Número de Finca Folio Real (\*)

---

13. Dirección por señas (\*)

---



---

#### IV. Artículo 2.3.1. Declaratoria de condición de uso no conforme

14. Marcar con equis dentro del paréntesis ( ) a cuál de los incisos del artículo 2.3.1. Declaratoria de condición de uso no conforme corresponde su gestión (\*)

- ( ) A) Existencia de patente vigente para la actividad solicitada.
- ( ) B) Existencia de permiso de construcción o remodelación para la actividad solicitada.
- ( ) C) Existencia de un Certificado de Uso del Suelo (CUS) que durante su vigencia sirvió de base para la elaboración de los planos constructivos y cuenta con sello de autorización del CFIA, Ministerio de Salud e INVU.
- ( ) D) Estructura existente que no puede utilizarse para los usos permitidos por los RDU para la zona y que su desarrollo cumplió con la normativa al momento de su construcción.
- ( ) E) Profesional liberal existente que no requiere de patente comercial, que posee derechos adquiridos o una situación jurídica consolidada.

	<p>MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ Dirección de Control Urbano Uso de suelo no conforme</p>	<p>Código: MSJ-DCU-PR03-FM03</p>
<p>Fecha de liberación: 03/03/2023</p>	<p>Versión: 1.0</p>	<p>Página 4 de 8</p>

## VI. INFORMACION SOBRE EL INMUEBLE Y SU ENTORNO

15. Marcar con equis dentro del paréntesis ( ) en cuál entorno se desarrolla o se pretende desarrollar la actividad es: (\*)

( ) Comercial. Gran presencia de locales comerciales.

( ) Residencial. Entorno mayoritariamente habitacional (Vivienda)

( ) Industrial. Entorno con presencia de industrias y comercios

( ) Mixto Residencial. Entorno con presencia comercial y habitacional en cantidades similares.

( ) Otro. Si indico "Otro". Describa el entorno observado. (\*): \_\_\_\_\_

---



---

16. Indique si en el entorno, donde se pretende desarrollar su actividad, existe algún tipo de comercio cercano. ¿Cuáles? (\*)

---



---

Marque con equis dentro del paréntesis ( ), una única opción

17. Se han realizado construcciones recientes en el inmueble (\*)

( ) Sí ( ) No

18. Considera usted que se requieren modificaciones constructivas en el inmueble para desarrollar la actividad pretendida. (\*)

( ) Sí ( ) No

	<p>MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE Dirección de Control Urbano Uso de suelo no conforme</p>	<p>Código: MSJ-DCU-PR03-FM03</p>
<p>Fecha de liberación: 03/03/2023</p>	<p>Versión: 1.0</p>	<p>Página 5 de 8</p>

19. ¿Se está desarrollando alguna actividad comercial en el sitio? (\*)

( ) Sí ( ) No

20. Indique la actividad comercial desarrollada (\*)

---

21. ¿Cuenta el inmueble con espacios de estacionamiento para el desarrollo de la actividad? (\*)

( ) Sí ( ) No

22. Indique la cantidad de espacios de estacionamiento disponibles en el inmueble (\*)

---

**VII. FIRMA DEL SOLICITANTE**

---

Firma del solicitante y cédula

	MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ Dirección de Control Urbano Uso de suelo no conforme	Código: MSJ-DCU-PR03-FM03
Fecha de liberación: 03/03/2023	Versión: 1.0	Página 6 de 8

## **INSTRUCCIONES**

Para optar por la gestión de solicitud de uso de suelo existente no conforme, deberá completar la información indicada en este formulario, lo anterior con base en los Reglamentos de Desarrollo Urbano del Cantón de San José, Alcance Digital No. 2 de La Gaceta No. 29 del 11 de febrero del 2014, específicamente los artículos descritos a continuación:

## **SOBRE NORMATIVA**

Artículo 2.3 Usos Existentes No Conformes (\*Ver nota)

*“Son todas aquellas actividades y obras de edificación existentes, conforme al Ordenamiento Jurídico, a la fecha de entrada en vigencia del Plan Director Urbano (PDU) y los Reglamentos de Desarrollo Urbano (RDU), pero que no son compatibles con sus requisitos y lineamientos. Para estos casos no se permitirá el crecimiento de estas actividades...”*

**\*Nota: Los usos de suelos no conformes son todas aquellas actividades y edificaciones existentes que en su momento cumplieron con la normativa (Leyes, Reglamentos) para su construcción y/o funcionamiento, siendo esto anterior al 24 de enero del 1995 (PDU) o bien anterior al 11 de febrero del 2014 (RDU) y que actualmente no se permitirían.**

*“Artículo 2.3.1 Declaratoria de condición de uso no conforme: Se resolverá en apego al artículo 30 de la Ley de Planificación Urbana, únicamente en casos calificados, donde se demuestre cualquiera de las condiciones:*

- A) Existencia de patente vigente para la actividad solicitado*
- B) Existencia de permiso de construcción o remodelación para la actividad específica solicitada.*
- C) Existencia de un Certificado de Uso del Suelo (CUS) que durante su vigencia haya servido de base para la elaboración de los planos constructivos que cuenten con el sello de autorización de cualquiera de las siguientes instituciones: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Ministerio de Salud e Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.*
- D) En casos en que se demuestre que la estructura existente no puede utilizarse para los usos permitidos por los RDU para la zona. Estos casos serán resueltos por el Consejo Técnico RDU, a solicitud del interesado, previa inspección al sitio y criterio técnico, para lo cual se deben cumplir los siguientes parámetros:*
  - i. Que la estructura o planta física donde se pretende desarrollar la actividad se edificó o modificó de acuerdo con la normativa urbana, legal y reglamentaria.*

	MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ Dirección de Control Urbano Uso de suelo no conforme	Código: MSJ-DCU-PR03-FM03
Fecha de liberación: 03/03/2023	Versión: 1.0	Página 7 de 8

*ii. Que los efectos de la actividad que se pretende desarrollar, produzcan el menor impacto en el entorno, equiparándose tales efectos, preferentemente, a las actividades de la zona inmediata siguiente (entendiéndose como zona de menor impacto la mixta residencial comercial y de mayor impacto la zona mixta industria-comercio).*

*E) Los casos de la actividad del profesional liberal existente que no requiere de patente comercial, siempre y cuando se desempeñe como persona física, de manera personal, e independiente aún y cuando se encuentre instalado en forma grupal en un mismo inmueble, y demuestre de manera inequívoca ante la MSJ, que posee derechos adquiridos o una situación jurídica consolidada, debido a que se estableció en la zona, cuando tal actividad era permitida y manteniendo su ejercicio ininterrumpidamente en el sitio.”*

#### **SOBRE EVIDENCIA DOCUMENTAL O PROBATORIA QUE RESPALDA SU CONDICIÓN**

Adjuntar la documentación o información pertinente, de acuerdo con los incisos establecidos en el numeral 2.3.1. Declaratoria de condición de uso no conforme, según se detalla líneas abajo.

- Para el inciso A): Adjuntar constancia, desglose de patentes y/o certificado de patente vigente. (Obligatorio)
- Para el inciso B): Adjuntar permiso de construcción aprobado (planos y/o formulario de aprobación) (Obligatorio). **Importante:** Deberá coincidir la actividad indicada en este formulario con la del permiso de construcción aprobado.
- Para el inciso C): Adjuntar uso de suelo no vigente y planos aprobados sellados por instituciones CFIA, Ministerio de Salud e INVU. (Obligatorio) **Importante:** Deberá coincidir la actividad indicada en este formulario con la indicada en planos constructivos.
- Para el inciso D): Adjuntar:
  - Fotografías internas y externas del edificio. (Obligatorio)
  - Permisos de Construcción, ampliación y/o remodelación con la que se construyó la edificación o cualquier evidencia documental (Que demuestre que fue construido para un uso distinto de los permitidos en la normativa vigente) (Obligatorio)
  - Patentes comerciales vigentes y/o anteriores autorizadas en el predio. (Opcional)
  - Cualquier permiso sanitario de funcionamiento que haya sido autorizado en el predio. (Opcional)
  - Fotografías históricas (Opcional)
  - Cualquier otra evidencia documental que demuestre que se desarrollaron usos distintos de los permitidos en el predio (Opcional)

	MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE Dirección de Control Urbano Uso de suelo no conforme	Código: MSJ-DCU-PR03-FM03
Fecha de liberación: 03/03/2023	Versión: 1.0	Página <b>8</b> de <b>8</b>

**Notas:**

- La administración se reserva el uso de medios de verificación, así como de inspecciones de campo.
- Los resultados de su gestión serán notificados por el medio indicado en este formulario.
- Para cualquier consulta nos puede contactar al correo electrónico: [dcu-usos@msj.go.cr](mailto:dcu-usos@msj.go.cr) o bien a los números telefónicos 2547-6125, 2547-6364 o 2547-6741. Dirección de Control Urbano -Área de Usos de Suelo