

J&J REAL ESTATE CR

Web: www.jjrealestatecr.net

FB: J&J Real Estate CR



**Lote de 2,621m alta densidad uso mixto,
San Luis, Santo Domingo**

Lote en Heredia / De 2,621m con uso mixto y 100% plano en San Luis, Santo Domingo.

COD. REF.: 0113 Propiedad con 25.51m de frente y 105.45m de fondo en una excelente ubicación frente a calle pública y principal de fácil acceso ubicado a 300m de la plaza de deportes e iglesia de San Luis de Santo Domingo de Heredia.

DETALLES DE LA PROPIEDAD:

- Lote: 2,620.50m².
- Propiedad libre de todo gravamen.
- Terreno de conformidad planicie y agricultura.
- Propiedad cuenta con uso de suelo.
- El cantón de Santo Domingo no cuenta con plan regulador específico para el territorio.
- Propiedad de conformidad con el plan GAM en zona especial urbanística de protección.
- Se permite fraccionamiento solo frente a caminos públicos que cuenten con los servicios.
- Área mínima establecida por lote de conformidad con el RCNFI 120m².
- Se permiten edificaciones de hasta 12m o 3 pisos. Se podrían aceptar alturas mayores si cumplen con los siguientes requisitos:
 - o Retiros mínimos: Para alturas de hasta 3 pisos se piden 20m de retiro y para alturas mayores a 3 pisos se deben dejar 10m adicionales a los 20m por cada piso en exceso.

USOS PERMITIDOS:

- Viviendas unifamiliares, actividad predominante.
- Actividades agropecuarias.
- Servicios estatales, infraestructuras de redes nacionales y municipales (redes eléctricas, agua, oleoductos y telecomunicaciones).
- Clubes campestres, hoteles, servicios locales de culto, comerciales y profesionales, establecimientos educacionales privados y organismos internacionales.
- Industrias o actividades industriales.

PRECIO DE VENTA PROPIEDAD: ₡114,500.00 el m2. Precio Total de ₡300,000,000.00 Negociable.





Breve Descripción Propiedad San Luis 2620m2

Lugar que ofrece mucha tranquilidad.
Clima fresco y agradable.
Topografía plana.
Completamente regular.

En cuanto a la circulación en carretera, al estar tan cerca de una ruta nacional permite trasladarse a muchos lugares en menor tiempo, dado que su ubicación geográfica es estratégica para la ruta que se desee tomar.

Muy cerca de Santo Domingo, Tibás, San José.

Circunvalación permite un fácil desplazamiento, además de que pronto estará habilitado el puente sobre el río Virilla, haciendo fluir de manera rápida el tráfico vehicular sin generar congestionamiento.

Cuenta con farmacia, Palí, dos Supermercados, dos panaderías, dos carnicerías, Verdulería, Centro Agrícola, Veterinaria, Tiendita y Librería.

En la parte de Seguridad hay Delegación de Fuerza Pública y Comités de Seguridad (vecinos y calles organizadas).

SECCION DE MICROFILM

ROLLO 51	IMAGEN 332
FECHA 30 SET. 1988	FIRMA <i>[Signature]</i>

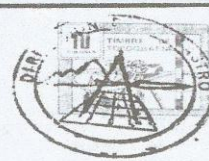
CATASTRO

No. **432054-81**

- **6 MAYO 1981**

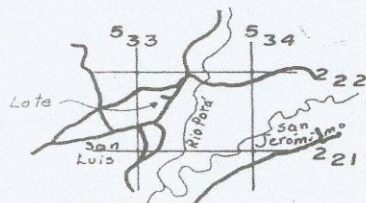
(Fecha)

Jos. Servicio Catastrales



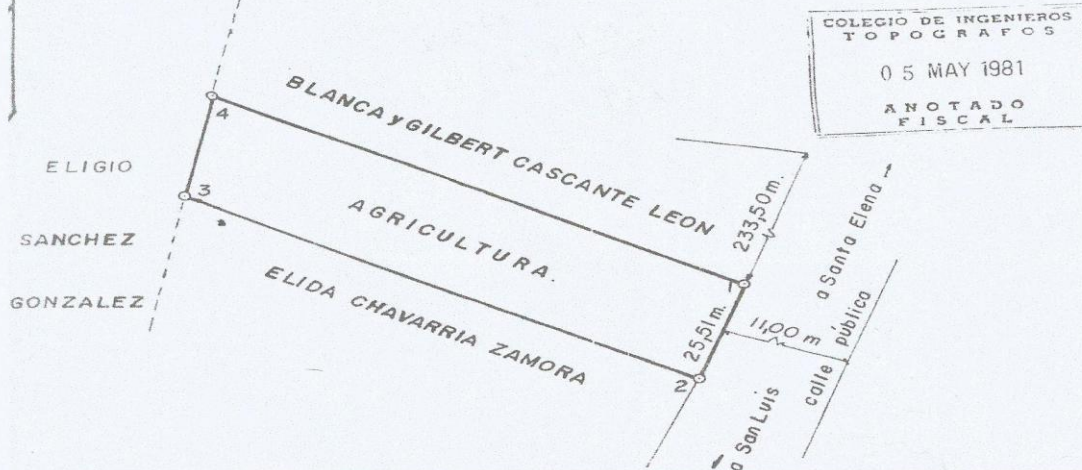
** VER ACTUALIZACION AL DORSO **

LINEA	RUMBO	DIST.
1 — 2	S 19° 45' W	25,51
2 — 3	N 63° 14' W	101,58
3 — 4	N 11° 21' E	26,26
4 — 1	S 63° 14' E	105,45



HOJA BARBA 3346 II
ESCALA 1:20.000

AREA DE LOTE "A" = 1701,33 m²
AREA DE LOTE "B" = 919,17 m²



Plano de Catastro

Propiedad de: MARIA JULIA ZAMORA CHAVARRIA y
d: 4-070-996
Tomo 1200 Folio 286 Número 40.148 Asiento 5
Área según registro 1701,33 m²

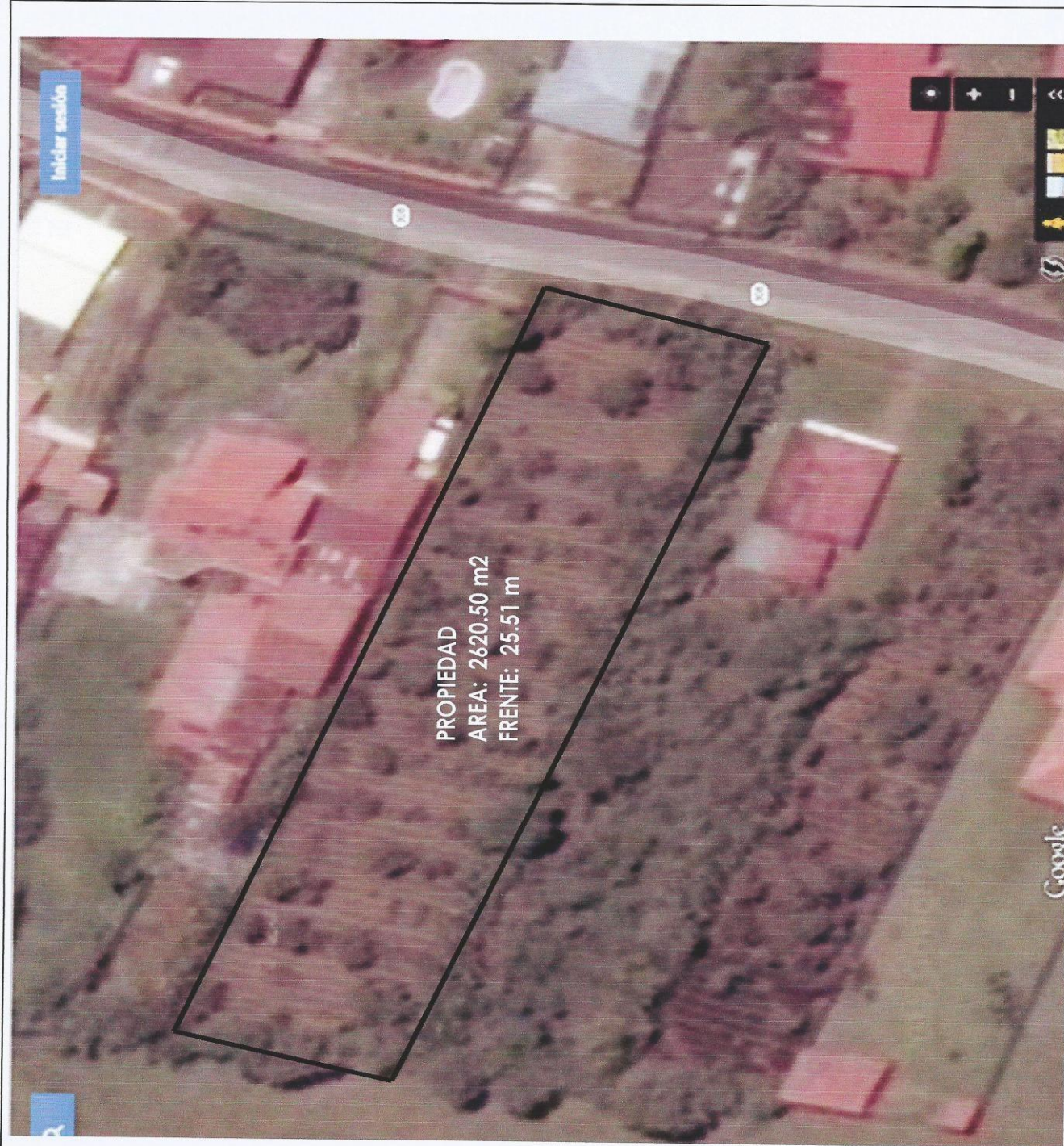
ELIDA CHAVARRIA ZAMORA
ced: 4-032-5399 es parte de
Tomo 489, Folio 289 Número 15.779 Asiento II
Área según registro 630,0 m²

PROTOCOLO 2146
FOLIO 72
ROBERTO CHACON ARCE Perito Topógrafo 2406

Situado en: San Luis
Distrito: 8 Parí
Cantón: 3 Santo Domingo.
Provincia: Heredia.

escala 1:1000
fecha 26-4-81
Área 2620,50 m²







N° de resolución	215-25
Fecha	06/03/2025
Nombre del propietario	LORENA ZAMORA BRENES
Plano catastrado	4-0432054-1981
Visado	338-22
Folio real	4101499-000
Área según registro (m2)	2620.50
Localización	40308011228
Actividad solicitada	Construcción de centro de ncuidado de adultos mayores de larga estancia
Categoría de la actividad	Comercial
Zonificación	Cuadrante Urbano de Pará
Densidad	83 viviendas por Hectárea
Uso actual de la propiedad	Lote baldío
Porcentaje de cobertura permitido	70%
Retiro frontal (m)	Tramitar alineamiento ante el MOPT
Retiro lateral (m)	1,5
Retiro posterior (m)	3
Derecho de vía	Ruta Nacional 308
Distrito	Pará (8)
Dirección	Del Bar Las Juntas 240 metros Sur

Especificaciones:

- Esta resolución se hace en base al área indicada en el plano catastrado y en la demás información aportada por el solicitante, en caso de existir información errónea, el presente Uso de Suelo quedará sin efecto.
 - La propiedad se encuentra dentro del cuadrante urbano del distrito de Pará, según el Oficio del INVU DU-092-05-2022.
 - Debido a la ubicación de la propiedad, la actividad solicitada se considera un uso conforme según zonificación vigente Plan GAM.
 - Debe respetar lo indicado en el Reglamento de Construcciones;
- ARTÍCULO 95. Cobertura.**
Para el cálculo de cobertura se debe utilizar las disposiciones del Plan Regulador. En ausencia del mismo, la cobertura debe ser la siguiente:
1) No puede exceder del 75% del área del predio.
2) Cuando el frente sea mayor o igual que el fondo, o cuando el predio sea esquinero, puede aumentarse la cobertura hasta un 80%.

Uso de suelo

3) Cuando la relación frente fondo exceda de 3,5 la cobertura no debe ser mayor de un 70%.

4) En las áreas sujetas a control urbanístico, definidas como de uso comercial, siempre que se cuente con alcantarillado pluvial y sanitario, se puede construir el 100% del predio en las 2 primeras plantas, siempre que el uso sea comercial. Se excluyen de este cálculo los aleros, cornisas, marquesinas, balcones abiertos que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por las entidades competentes en materia ambiental.

Por lo tanto, el porcentaje de cobertura máximo permitido es del 70%.

- Para definir los retiros que se deben dejar a la hora de realizar la construcción se debe seguir lo indicado en el **ARTÍCULO 97. Retiros mínimos.**

"Salvo que el Plan Regulador lo indique de manera distinta o porque lo retiros no sean exigibles por tratarse de obras que estén expresamente exentas de ellos, se exigen los siguientes retiros mínimos:

1) Retiro frontal o antejardín: Se deben acatar las disposiciones del artículo anterior.

2) Retiro posterior o patio: No se exige cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exige según se indica en la siguiente tabla:

	Con tapia	Sin tapia
1 piso.....	1,50 m	3,00 m
2 pisos.....	3,00 m	4,00 m

Mayor o igual a 3 Pisos: Se debe agregar 1,00 m adicional de retiro por cada piso, hasta un máximo de 15,00 m de retiro.

3) Retiro lateral: No se exige cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exige:

	Retiro lateral
1 piso.....	1,50 m
2 pisos.....	3,00 m

Por cada piso adicional debe agregarse 1,00 m de retiro lateral, hasta un máximo de 10,00 m de retiro.

Toda reparación, remodelación o ampliación de edificaciones debe cumplir con los retiros establecidos en los incisos anteriores.

- **ARTÍCULO 99. Alturas de edificación**

La altura de cualquier edificación debe cumplir los siguientes:

1) No exceder 1,5 veces el ancho promedio de la calle hacia la que da frente, medido éste desde la línea de propiedad.

Departamento de Catastro y Topografía

Tel.:2244-0117. Ext.:1040. Apartado Postal: 75-3100, Santo Domingo, Heredia, Costa Rica

Correo electrónico: catastro@munisantodomingo.go.cr / www.santodomingo.go.cr

Uso de suelo

- 2) La Municipalidad respectiva, puede autorizar hasta 1,5 veces la distancia entre la línea de construcción de la propiedad en la acera opuesta y la línea propuesta de fachada de la edificación del proyecto; así, cuanto mayor sea el retiro del alineamiento de la construcción proyectada, mayor debe ser también la altura permitida.
- 3) En caso que el predio enfrente dos o más vías, el cálculo de la altura se realiza con base al derecho de vía más ancho.
- 4) Para edificaciones en zonas de influencia de campos de aviación, aeropuertos y aeródromos, se requiere la autorización de la DGAC.
- **ARTÍCULO 127. Ventanas a colindancia**
Únicamente se pueden abrir ventanas a colindancia siempre y cuando se cumpla con los siguientes retiros mínimos:

	Con tapia	Sin tapia
1 piso.....	1.50m	3,00m
2 pisos.....	3,00m	4,00m

Mayor o igual a 3 Pisos: Se debe agregar 1,00 m adicional de retiro por cada piso, hasta un máximo de 15,00 m de retiro.

Cuando se requieran distancias menores a las establecidas en materia de retiros para abrir ventanas a colindancia, se autoriza únicamente las que cumplan con los requerimientos correspondientes a patios de luz indicados en el presente Capítulo.

Para la apertura de ventanas a colindancia con fachadas de edificaciones vecinas que cuenten con Declaratoria de Patrimonio Histórico y Arquitectónico, el profesional responsable debe considerar la relación del inmueble para el aprovechamiento cultural o visual.

- **ARTÍCULO 162.** Número máximo de unidades habitacionales por lote salvo en aquellos casos en que el plan regulador vigente establezca lineamientos diferentes, y sin detrimento de las disposiciones establecidas por las entidades competentes en materia ambiental, el número de unidades habitacionales que puede admitir un predio depende que haya o no servicio de alcantarillado sanitario, y que se encuentre dentro o fuera de una urbanización. El número máximo es el resultado de dividir el área total del predio entre el área tributaria asignada a cada unidad habitacional, según el número de dormitorios. Si el valor resultante de la operación es mayor a 0,5 se debe redondear hacia arriba al número entero próximo, en caso contrario prevalece el valor entero menor.

Para casos de lotes dentro de una urbanización se aplica la siguiente tabla:

Nº dormitorios	Area Tributaria Asignada Sin alcantarillado sanitario	Area Tributaria Asignada Con alcantarillado sanitario
----------------	--	--

Uso de suelo

3	120	90
2	105	75
1	90	60

Para los lotes que se encuentren fuera de una urbanización se aplica la siguiente tabla:

Nº dormitorios	Area Tributaria Asignada Sin alcantarillado sanitario	Area Tributaria Asignada Con alcantarillado sanitario
3	100	60
2	80	45
1	60	30

Si no existe alcantarillado sanitario en funcionamiento o el proyecto no cuenta con planta de tratamiento, el número máximo de unidades habitacionales que se pueden construir en un predio, está sujeto al área libre requerida para ubicar el sistema de drenaje en la longitud y área que resulten de la prueba de infiltración, la cual debe realizarse de conformidad con lo establecido por el MINSA. En todo caso, el área resultante no puede ser inferior a 6,00 m² por persona.

Para dicho cálculo se consideran 2 personas por dormitorio. En caso de existir duda sobre el uso indicado para un aposento, se presume que éste puede tener carácter de dormitorio, para los efectos del cálculo del área de drenaje.

(Así reformado en Alcance N°145 a La Gaceta N°148 del 16 de agosto del 2018).

- **La cantidad máxima de locales comerciales que se permitan construir en ésta propiedad dependerá tanto de la cantidad de disponibilidades de agua que les pueda otorgar el Acueducto Municipal como de las especificaciones indicadas en el artículo 162 del Reglamento de Construcciones antes mencionado.**
- Debe tramitar alineamiento, visto bueno de desfogue pluvial y visto bueno de accesos ante el MOPT, este último requisito (accesos) en sus tres etapas, salvo que el MOPT indique que no sea necesario alguna de ellas.
- Debe tramitar la licencia municipal de construcción.
- Debe respetar la ley de construcciones, reglamentos, cobertura máxima por lote, alineamiento de construcción y demás legislación vigente para efectos de construcción.
- Debe incluir aceras y desfogue pluvial en planos constructivos.
- Debe tramitar la disponibilidad de agua ante el Departamento del Acueducto Municipal.
- No debe iniciar la obra sin los permisos aprobados.
- Si la construcción supera los 500m², debe tramitar el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental ante la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) para obtener la Viabilidad Ambiental del proyecto, y de esta manera continuar con los trámites respectivos para la obtención de la licencia municipal de construcción.
- Debe tramitar la licencia municipal de funcionamiento.

Departamento de Catastro y Topografía

Tel.:2244-0117. Ext.:1040. Apartado Postal: 75-3100, Santo Domingo, Heredia, Costa Rica

Correo electrónico: catastro@munisantodomingo.go.cr / www.santodomingo.go.cr



Uso de suelo

- Debe tramitar resolución municipal de ubicación.
- Debe evitar ocupar los espacios públicos de la vía.
- No debe iniciar la actividad sin los permisos aprobados.
- Debe respetar lo indicado en el Reglamento de Construcción en cuanto a los estacionamientos de los locales comerciales, ARTÍCULO 365. Cálculo de estacionamientos para comercio.
Toda edificación de uso comercial cuya área de construcción sea igual o mayor de 100,00 m², debe contar con 1 espacio de estacionamiento.
Por cada 50,00 m² de área comercial o fracción mayor de 25,00 m² adicionales, excluyendo áreas de circulación, cuartos de máquinas y servicios sanitarios, se debe disponer de un espacio de estacionamiento.
En los centros comerciales planificados se debe contar con un estacionamiento por cada 50,00 m² de construcción excluyendo áreas de circulación y servicios sanitarios.
- Si no indica lugar o fax para oír notificaciones conforme al artículo 11 de la ley 8687, en 24 horas cualquier resolución hecha se dará por notificada, igualmente, si el medio escogido imposibilite la notificación o bien si el lugar señalado permaneciere cerrado, fuere impreciso, incierto o inexistente.
- El certificado de uso del suelo es de carácter informativo, por lo cual no constituye una licencia ni genera derecho a desarrollar una actividad u obra, ni implica la obligatoriedad a ninguna institución de otorgar permisos o autorizar la actividad.

Esta resolución es nula sin firmas y sellos.
Es todo.

**MIGUEL
ANDRES
LEFEBRE
VILLALOBOS
(FIRMA)**

Firmado digitalmente
por MIGUEL ANDRES
LEFEBRE VILLALOBOS
(FIRMA)
Fecha: 2025.03.06
07:13:14 -06'00'

Lic. Miguel A. Lefebre Villalobos
Encargado AI. Departamento de Catastro y Topografía
Municipalidad de Santo Domingo
c.c. Archivo de Departamento.



Uso de suelo



N° de resolución	314-23
Fecha	22/03/2023
Nombre del propietario	GABRIELA ZAMORA BRENES
Plano catastrado	4-0432054-1981
Visado	338-22
Folio real	4101499-000
Área según registro (m2)	2620.50
Localización	40308011228
Actividad solicitada	Construcción de vivienda unifamiliar
Categoría de la actividad	Residencial
Zonificación	Zona Especial de Protección en el CUADRANTE
Densidad	83 viviendas por Hectárea
Uso actual de la propiedad	Lote baldío
Porcentaje de cobertura permitido	70%
Retiro frontal (m)	Tramitar alineamiento ante el MOPT
Retiro lateral (m)	1,5
Retiro posterior (m)	3
Derecho de vía	Ruta Nacional 308
Distrito	Pará (8)
Dirección	De la plaza de deportes 100 metros Este y 250 metros Norte

Especificaciones:

- Esta resolución se hace en base al área indicada en el plano catastrado y en la demás información aportada por el solicitante, en caso de existir información errónea, el presente Uso de Suelo quedará sin efecto.
 - La propiedad se encuentra dentro del cuadrante urbano del distrito de Pará, según el Oficio del INVU DU-092-05-2022.
 - **Se le indica al interesado** que la actividad solicitada de **Bodegas** se clasifica como una actividad industrial, la cual debe estar ubicada en la zona industrial del catón de Santo Domingo, conocida como "La Valencia", de conformidad con el Reglamento de Zonificación Parcial de Área Industriales de la Gran Área Metropolitana (GAM).
 - Por lo tanto, la actividad de "**Bodegas**" se clasifica **como un uso no conforme** según zonificación vigente del Plan Regulador del Gran Área Metropolitana, publicado en la Plan GAM 2013-2030, publicado en la Gaceta 82 del 30 de abril de 2014, mediante decreto 38145, puesto que dicha actividad no es compactible con la zonificación en la que se ubica la propiedad.
 - En el caso de la construcción una Vivienda Unifamiliar debe seguir las siguientes indicaciones:
 - **Debido a la ubicación de la propiedad, la actividad solicitada se considera un uso conforme según zonificación vigente Plan GAM.**
 - Debe respetar lo indicado en el Reglamento de Construcciones;
- ARTÍCULO 95. Cobertura.**



Uso de suelo

Para el cálculo de cobertura se debe utilizar las disposiciones del Plan Regulador. En ausencia del mismo, la cobertura debe ser la siguiente:

- 1) No puede exceder del 75% del área del predio.
- 2) Cuando el frente sea mayor o igual que el fondo, o cuando el predio sea esquinero, puede aumentarse la cobertura hasta un 80%.
- 3) Cuando la relación frente fondo exceda de 3,5 la cobertura no debe ser mayor de un 70%.
- 4) En las áreas sujetas a control urbanístico, definidas como de uso comercial, siempre que se cuente con alcantarillado pluvial y sanitario, se puede construir el 100% del predio en las 2 primeras plantas, siempre que el uso sea comercial.

Se excluyen de este cálculo los aleros, cornisas, marquesinas, balcones abiertos que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por las entidades competentes en materia ambiental.

Por lo tanto, el porcentaje de cobertura máximo permitido es del 70%.

- Para definir los retiros que se deben dejar a la hora de realizar la construcción se debe seguir lo indicado en el **ARTÍCULO 97. Retiros mínimos.**

"Salvo que el Plan Regulador lo indique de manera distinta o porque los retiros no sean exigibles por tratarse de obras que estén expresamente exentas de ellos, se exigen los siguientes retiros mínimos:

- 1) Retiro frontal o antejardín: Se deben acatar las disposiciones del artículo anterior.
- 2) Retiro posterior o patio: No se exige cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exige según se indica en la siguiente tabla:

	Con tapia	Sin tapia
1 piso.....	1,50 m	3,00 m
2 pisos.....	3,00 m	4,00 m

Mayor o igual a 3 Pisos: Se debe agregar 1,00 m adicional de retiro por cada piso, hasta un máximo de 15,00 m de retiro.

- 3) Retiro lateral: No se exige cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exige:

	Retiro lateral
1 piso.....	1,50 m
2 pisos.....	3,00 m

Por cada piso adicional debe agregarse 1,00 m de retiro lateral, hasta un máximo de 10,00 m de retiro.

Toda reparación, remodelación o ampliación de edificaciones debe cumplir con los retiros establecidos en los incisos anteriores.

- **ARTÍCULO 99. Alturas de edificación**

La altura de cualquier edificación debe cumplir los siguientes:

- 1) No exceder 1,5 veces el ancho promedio de la calle hacia la que da frente, medido éste desde la línea de propiedad.
- 2) La Municipalidad respectiva, puede autorizar hasta 1,5 veces la distancia entre la línea de construcción de la propiedad en la acera opuesta y la línea propuesta de fachada de la edificación del proyecto; así, cuanto mayor sea el retiro del alineamiento de la construcción proyectada, mayor debe ser también la altura permitida.
- 3) En caso que el predio enfrente dos o más vías, el cálculo de la altura se realiza con base al derecho de vía más ancho.



4) Para edificaciones en zonas de influencia de campos de aviación, aeropuertos y aeródromos, se requiere la autorización de la DGAC.

• **ARTÍCULO 127. Ventanas a colindancia**

Únicamente se pueden abrir ventanas a colindancia siempre y cuando se cumpla con los siguientes retiros mínimos:

	Con tapia	Sin tapia
1 piso.....	1.50m	3,00 m
2 pisos.....	3,00 m	4,00 m

Mayor o igual a 3 Pisos: Se debe agregar 1,00 m adicional de retiro por cada piso, hasta un máximo de 15,00 m de retiro.

Cuando se requieran distancias menores a las establecidas en materia de retiros para abrir ventanas a colindancia, se autoriza únicamente las que cumplan con los requerimientos correspondientes a patios de luz indicados en el presente Capítulo.

Para la apertura de ventanas a colindancia con fachadas de edificaciones vecinas que cuenten con Declaratoria de Patrimonio Histórico y Arquitectónico, el profesional responsable debe considerar la relación del inmueble para el aprovechamiento cultural o visual.

• **ARTÍCULO 162. Número máximo de unidades habitacionales por lote**

Salvo en aquellos casos en que el plan regulador vigente establezca lineamientos diferentes, y sin detrimento de las disposiciones establecidas por las entidades competentes en materia ambiental, el número de unidades habitacionales que puede admitir un predio depende que haya o no servicio de alcantarillado sanitario, y que se encuentre dentro o fuera de una urbanización. El número máximo es el resultado de dividir el área total del predio entre el área tributaria asignada a cada unidad habitacional, según el número de dormitorios.

Si el valor resultante de la operación es mayor a 0,5 se debe redondear hacia arriba al número entero próximo, en caso contrario prevalece el valor entero menor.

Para casos de lotes dentro de una urbanización se aplica la siguiente tabla:

Nº dormitorios	Area Tributaria Asignada	Area Tributaria Asignada
	Sin alcantarillado sanitario	Con alcantarilladosanitario
3	120	90
2	105	75
1	90	60

Para los lotes que se encuentren fuera de una urbanización se aplica la siguiente tabla:

Nº dormitorios	Area Tributaria Asignada	Area Tributaria Asignada
	Sin alcantarillado sanitario	Con alcantarilladosanitario
3	100	60
2	80	45
1	60	30

Si no existe alcantarillado sanitario en funcionamiento o el proyecto no cuenta con planta de tratamiento, el número máximo de unidades habitacionales que se pueden construir en un predio, está sujeto al área libre requerida para ubicar el sistema de drenaje en la longitud y área que resulten de la prueba de infiltración, la cual debe realizarse de conformidad con lo establecido por el MINSA. En todo caso, el área resultante no puede ser inferior a 6,00 m² por persona.

Para dicho cálculo se consideran 2 personas por dormitorio. En caso de existir duda sobre el uso indicado para un aposento, se presume que éste puede tener carácter de dormitorio, para los efectos del cálculo del área de drenaje.

(Así reformado en Alcance N°145 a La Gaceta N°148 del 16 de agosto del 2018).

• **La cantidad máxima de viviendas o apartamentos que se permitan construir en ésta propiedad dependerá tanto de la cantidad de disponibilidades de agua que les pueda**



Uso de suelo

MUNICIPALIDAD DE SANTO DOMINGO
DIRECCION DE SERVICIOS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE CATASTRO
CERTIFICADO DE USO DE SUELO Y ALINEAMIENTO



SANTO DOMINGO



otorgar el Acueducto Municipal como de las especificaciones indicadas en el artículo 162 del Reglamento de Construcciones antes mencionado.

- Debe tramitar la licencia municipal de construcción.
- Debe respetar la ley de construcciones, reglamentos, cobertura máxima por lote, alineamiento de construcción y demás legislación vigente para efectos de construcción.
- Debe incluir aceras y desfogue pluvial en planos constructivos.
- Debe tramitar la disponibilidad de agua ante el Departamento del Acueducto Municipal.
- No debe iniciar la obra sin los permisos aprobados.
- Si la construcción supera los 500m², debe tramitar el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental ante la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) para obtener la Viabilidad Ambiental del proyecto, y de esta manera continuar con los trámites respectivos para la obtención de la licencia municipal de construcción.
- Si no indica lugar o fax para oír notificaciones conforme al artículo 11 de la ley 8687, en 24 horas cualquier resolución hecha se dará por notificada, igualmente, si el medio escogido imposibilite la notificación o bien si el lugar señalado permaneciere cerrado, fuere impreciso, incierto o inexistente.
- El certificado de uso del suelo es de carácter informativo, por lo cual no constituye una licencia ni genera derecho a desarrollar una actividad u obra, ni implica la obligatoriedad a ninguna institución de otorgar permisos o autorizar la actividad.

Esta resolución es nula sin firmas y sellos.

**CARLOS
ALBERTO
VALERIO
GARITA
(FIRMA)**

Firmado digitalmente
por CARLOS ALBERTO
VALERIO GARITA
(FIRMA)
Fecha: 2023.03.23
07:21:00 -06'00'



Lic. Carlos A. Valerio Garita
Encargado de Catastro y Topografía
Visados Municipales, Usos del suelo
y Resoluciones Municipales de Ubicación

Uso de suelo





MUNICIPALIDAD DE SANTO DOMINGO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y TOPOGRAFÍA
CAT-EXTERNO-023-12-PSP

20 de Abril de 2012.

Sr. Jesus Zamora Chavarria
Sra. Gabriela Zamora B.

Estimado (a) Señor (a):

Sirva la presente para saludarles y para indicarles que de conformidad con el oficio recibido por este Departamento en cuanto al uso de suelo correspondiente a la propiedad con plano catastrado H-432055-1981 con folio real 4015779-000 le informo

El cantón de Santo Domingo de Heredia no cuenta con Plan Regulador específico para el territorio, por lo que rige para todos los efectos Plan Regional de Desarrollo Urbano publicado en "La Gaceta" N° 119 del veintidós de junio de mil novecientos ochenta y dos (Plan GAM). El mismo cuenta con regulaciones específicas para las zonas indicadas.

En cuanto la propiedad en específico de conformidad con el Plan GAM, la misma se encuentra en Zona Especial Urbanística de Protección de conformidad con el Decreto 25902-MIVAH-MP-MINAE del 7 de abril de 1997 Alcance N° 15 a la Gaceta N° 66; en referencia al uso conforme para la propiedad el decreto indica:

Artículo 3-La Zona Especial de Protección tendrá un uso predominantemente agrícola y quedará sometidas a las siguientes regulaciones:

3.3 Sólo se permitirá el fraccionamiento frente a caminos públicos existentes previos a la promulgación del GAM, (Gaceta número 119 del 22 de junio de 1982), y cuando éstos cuenten con los servicios básicos y se deje el derecho de vía reglamentarios. (área mínima establecida por lote de conformidad con el RCNFM 120m2) No se permitirá el fraccionamiento en caminos públicos que no cuenten con los servicios aunque éstos hayan sido habilitados después de la promulgación del GAM. Se exceptúan los caminos dentro del área de expansión de los poblados tal como se definió en el inicio uno de este Artículo. No obstante



Uso de suelo



MUNICIPALIDAD DE SANTO DOMINGO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y TOPOGRAFÍA
CAT-EXTERNO-023-12-PSP
20 de Abril de 2012.



lo anterior para fines estrictamente agrícolas, se podrá permitir segregaciones con frente a servidumbres o caminos privados, en porciones resultantes no menores de siete mil (7.000) metros cuadrados.

3.4 Corresponderá a la Dirección de Urbanismo determinar si el camino existente frente al fraccionamiento que se pretende iniciar, existía al momento de aprobación del Reglamento del GAM (publicado en la Gaceta número 119 del 22 de junio de 1982), para definir si procede o no la autorización respectiva.

Artículo 4-En la Zona Especial de Protección sólo se permitirán las siguientes construcciones:

4.1 Una vivienda por finca para uso del propietario o los propietarios y otras construcciones necesarias para uso o servicios de las fincas.

4.2 Actividades directamente relacionadas con la actividad agropecuaria local.

4.3 Servicios estatales, infraestructura de redes nacionales y municipales, tales como redes eléctricas, agua, oleoductos y telecomunicaciones.

4.4 Clubes campestres siempre que no incluyan vivienda permanente, hoteles, servicios locales de culto, comerciales y profesionales, establecimientos educacionales privados y organismos internacionales. Las actividades reguladas en este inciso se permitirán siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

4.4.1 Localización frente a calles públicas que cuenten con todos los servicios.

4.4.2 Altura de edificación: Menor de doce metros o tres pisos. Se podrán aceptar alturas mayores, siempre y cuando cumplan con los siguientes retiros:

4.4.3 Retiros Mínimos. Para alturas inferiores o iguales a doce metros o tres pisos: veinte metros. Para alturas mayores a doce metros: adicionales a los veinte metros señalados. se deberá dejar diez metros por cada piso en exceso

4.4.4 Área mínima: Para clubes campestres y hoteles se requerirá un área de cinco hectáreas. Para los demás usos se requerirá un área de dos hectáreas.

4.4.5 Cobertura: Hasta un diez por ciento.

4.4.6 Densidad Hotelera: 12 habitaciones por hectárea.

Uso de suelo





MUNICIPALIDAD DE SANTO DOMINGO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y TOPOGRAFÍA
CAT-EXTERNO-023-12-PSP
20 de Abril de 2012.



4.5 Industrias o actividades industriales de tipo inofensivo o incómodas, como se definen en los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del Reglamento sobre Higiene Industrial vigente. Las de tipo incómodo, se permitirán siempre que las posibles molestias sean confinables en la propiedad en que se pretenda ubicar la industria, mediante requisitos constructivos especiales o de cualquier otro tipo que establezca el Ministerio de Salud.

Las industrias o actividades industriales incómodas con molestias confinables en la propiedad, sólo se permitirán cuando cumplan con lo siguiente:

4.5.1 Los requisitos estipulados en el artículo 2 del Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales de la Gran Área Metropolitana.

4.5.2 Estar frente a vías nacionales clasificadas como primarias, secundarias o terciarias.

4.5.3 Altura de edificación: Menor de doce metros o tres pisos. Se podrán aceptar alturas mayores, siempre y cuando cumplan con los siguientes retiros:

Retiros Mínimos. Para alturas inferiores o iguales a doce metros o tres pisos: veinte metros. Para alturas mayores a doce metros: adicionales a los veinte metros señalados, se deberá dejar diez metros por cada piso en exceso.

4.5.4 Área mínima: se requerirá un área mínima de cinco hectáreas.

4.5.5 Cobertura: Hasta un diez por ciento.

4.5.6 Cuando no colinden por ninguno de sus linderos con viviendas y no se ubiquen contiguo a zonas residenciales de alta densidad, así definidas en el Reglamento de Zonificación de la Gran Área Metropolitana.

Es por lo anterior que deberá de respetar lo establecido en el Decreto 25902 para el desarrollo de actividades, siendo la predominante para este caso totalmente residencial.

Uso de suelo





Asesores en inversión inmobiliaria





Asesores en inversión inmobiliaria











Sitio web

www.jjrealestatecr.net



Redes sociales

IG: @jjrealestatecr

J&J REAL ESTATE CR

www.jjrealestatecr.net

Prestige Realtors

info@jjrealestatecr.net

+506-70434298

¡AGENDA TU VISTA AHORA MISMO!

www.jjrealestatecr.net