



Carmen Calvo <pekis.calvo@gmail.com>

SOLICITUD TRAMITE USO DE SUELO

2 mensajes

Rafa Calvo <rcalvito0@gmail.com>

lun, 5 ene, 9:26 a. m.

Para: <dicg-usos@msj.go.cr>, <pekis.calvo@gmail.com>

Buenos días , la presente es para solicitar el uso de suelo para la venta del terreno con una casa situado en el distrito tercero hospital del cantón primero San José de la provincia de San José
Avenida 6 calle 32 propiedad de Inversiones Saiteros Sociedad Anónima cédula jurídica 3-101-022717 con plano catastrado número SJ-28710-2025 , el cual se adjunta.
Agradecemos la atención a la presente.

Rafael Calvo Bonilla
Cédula 106880795
Representante legal.
SJ-28710-2025.pdf

Rafa Calvo <rcalvito0@gmail.com>

jue, 15 ene, 2:27 p. m.

Para: <pekis.calvo@gmail.com>

----- Forwarded message -----

De: **DICG-USOS** <dicg-usos@msj.go.cr>

Date: jue, 15 de ene de 2026, 2:20 p. m.

Subject: RE: SOLICITUD TRAMITE USO DE SUELO

To: Rafa Calvo <rcalvito0@gmail.com>

Cc: LUIS GUILLERMO NUÑEZ QUESADA <lnunez@msj.go.cr>

Buenas tardes, Sr. Rafael Calvo Bonilla. en atención a su solicitud ingresada mediante correo electrónico de fecha 05 de enero de 2026 donde solicita tipo de uso de suelo, listado de actividades permitidas y factores de construcción para la propiedad finca folio real **1-167814-000**, plano catastrado **SJ-0028710-2025**, ubicada en distrito **Hospital**, me permito indicarle:

La normativa vigente para valoración de usos de la tierra se da mediante lo indicado en los Reglamentos de Desarrollo Urbano (R.D.U.), publicados en el Alcance Digital No.257 de la Gaceta No. 237 del 21 de diciembre del 2023. Enlace de acceso: [Reglamentos de Desarrollo Urbano \(msj.go.cr\)](https://msj.go.cr)

La obtención del certificado de uso de la tierra se deberá de realizar el trámite a través de la Plataforma de Servicios completando el formulario junto con el gestor de servicios, deberá existir una coincidencia entre la información catastral y la información registral del plano catastrado solicitante. En el formulario se indicará el fin (patente comercial, trámite de salud, construcción, consulta), la actividad deseada y el área útil. Deberá de contar con plano catastrado previamente visado por la municipalidad, por lo que el interesado deberá aportar copia del plano o bien indicar el número de comprobante de trámite con el que

fue visado.

De acuerdo los mapas de zonificación de los Reglamentos de Desarrollo Urbano y la base grafica municipal la propiedad anteriormente indicada se encuentran dentro de la **Zona Comercial-2 (ZC-2)**, con frente a **vías locales secundarias (avenida 6 y calle 32)**.

Según el Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra, artículo 8.2 la Zona Comercio y Servicios 2 (ZC-2). “Corresponde a las radiales y corredores comerciales del cantón San José, principalmente a lo largo de los ejes viales primarios y secundarios. La delimitación precisa de esta zona se encuentra en el Mapa “Zonificación de Uso de la Tierra del cantón San José”.

Se caracteriza por poseer lotes con un promedio de 650 m2. En esta zona se busca desarrollar las actividades de comercio y servicios de alcance regional y cantonal.”

Las actividades permitidas se describen en la Tabla 1 del Reglamento 2, “Lista General de Actividades y Zonificación con sus Condicionantes”, y documento conexo: “Clasificación de Actividades Económicas, Zonificación y Condicionantes para el cantón San José (CIU4)”. (Ver adjunto)

En lo relativo al desarrollo de obras constructivas la cobertura queda a criterio del Profesional responsable, basado en el Artículo 26 de los Reglamentos de Desarrollo Urbano del Cantón de San José, le indico:

“ARTÍCULO 26. Área máxima de construcción (AMC). Es la cantidad máxima de metros cuadrados que es posible construir en un predio, se determina mediante la aplicación de dos fórmulas, dependiendo de la zona en donde se ubique la propiedad...”

“26.1. Fórmula para el AMC en Zonas Comerciales y Mixtas Industria - Comercio. Para las propiedades o fincas ubicadas en Zonas Comerciales (ZC-1, ZC-2, ZC-3) y Mixto Industria Comercio (ZMIC), la fórmula a utilizar es:

$$AMC = \text{Área del lote} * CAS$$

Dónde: CAS es el Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo, cuyos valores se encuentran en la Tabla 2, que se detalla en el artículo 26.3 de este reglamento. Cabe mencionar que no se fija una altura máxima del edificio, salvo las establecidas por la Dirección General de Aviación Civil, y que se indican en el Mapa “Alturas Máximas de Edificios según la Superficie Limitadora de Obstáculos para el Tránsito Aéreo del Aeropuerto Internacional Tobías Bolaños Palma (MRPV), por cuadrante urbano”.

Con respecto a la cobertura, se deja a criterio del desarrollador y de su profesional responsable, el porcentaje de la huella a edificar, siempre y cuando se cumpla con las normas de retiro establecidas en la Sección III de este reglamento; así como, en la normativa vigente sobre ventilación, iluminación natural, las áreas y dimensiones mínimas, dispuestas en el Reglamento de Construcciones del INVU y documentos conexos.”

El Coeficiente de Aprovechamiento del suelo (CAS) es de **2,67**.

-

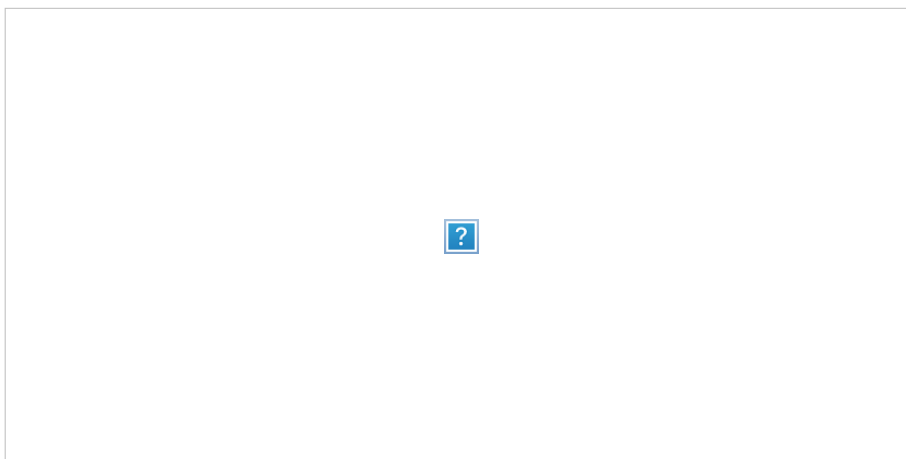
El retiro frontal o de antejardín, será de **tres (3.00) metros medidos desde línea de propiedad**. Los restantes retiros serán los establecidos por la Ley de Construcciones y el Reglamento de Construcciones del INVU.

Cualquier actividad por desarrollar sea comercial o para permisos de construcción deberán de cumplir con la normativa vigente.

Con respecto a la altura que pueden construir, la consulta se debe de remitir la consulta a la **Sección de Permisos de Construcción**.

No omito manifestarle que la información suministrada es de **carácter informativo**, por lo que no exime del trámite respectivo del Uso de Suelo.

Atentamente.



[Se ocultó el texto citado]

LISTADO DE ACTIVIDADES ZC-2_ RDU 2023.pdf