



CONSTANCIA DE USO DE SUELO

San Vito, Coto Brus viernes, 24 de enero de 2025

Nombre Solicitante: BV CONTRUCCIONES Y ACABADOS CONTEMPORANIO A.A
N° Identificación: 3101876332
Distrito: AGUA BUENA
Comunidad: SAN FRANCISCO

La Municipalidad de Coto Brus, hace constar que de acuerdo a la ubicación del inmueble y la inspección realizada, procede a extender la presente constancia de uso de suelo, de acuerdo a la descripción de la actividad o proyecto solicitado.

DATOS DE LA SOLICITUD

Tipo de proyecto: CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

Fecha de solicitud: 22/01/2025

DATOS DEL INMUEBLE

Propietario registral: BV CONTRUCCIONES Y ACABADOS CONTEMPORANIO A.A

Número de cédula: 3101876332

Plano catastrado: P-212974-1994 Folio Real: 699436

Tipo de Vía: RED VIAL NACIONAL Derecho vía: RN N°237 Retiro Vial *LC: SOLICITAR PREVISION VIAL AL MOPT

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Distrito: AGUA BUENA
Comunidad: SAN FRANCISCO
Otras señas: CONTIGUO AL PUENTES DE SAN FRANCISCO

RESOLUCION

Condicion: CONFORME

Resolucion Número: MCB-UAT-DU-0095-2025

Valida hasta: SÁBADO, 24 DE ENERO DE 2026

- Observaciones:
- 1 PREVIO A LA CONSTRUCCIÓN EL PROFESIONAL RESPONSABLE DEBERÁ VERIFICAR LA EXISTENCIA DE FALLAS, DESLIZAMIENTO U OTROS RIESGOS POTENCIALES. ADEMAS DEBE RESPETAR RETIROS DE EDIFICIOS Y DRENAJES, DESFOGUES DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES SEGÚN LO ESTABLECE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES. REFERENCIA US S
 - 2 EL DOCUMENTO INDICA EL USO DEL PREDIO SEGÚN LO SOLICITADO, REVISADO EL PLAN REGULADOR DE LA MUNICIPALIDAD, EN AUSENCIA DEL MISMO SE UTILIZARÁ LEYES GENERALES PARA TAL FIN, NO CONTEMPLA ANÁLISIS DE CONFORMACION DEL SUELO Y/O SUBSUELO.
 - 3 ESTE DOCUMENTO NO EXONERA LA RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL Y SU EMISION NO GENERA UN DERECHO A PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. *LC = LÍNEA DE CONSTRUCCION DEL CENTRO DE CALLE FRENTE AL LOTE.
 - 4 SI EXISTE CONSTRUCCION EN LA PROPIEDAD A LA HORA DE LA INSPECCION OCULAR. EN CASO DE USO COMERCIAL SE DEBE DE TOMAR EN CUENTA LOS REQUERIMIENTOS DE LAS LEY 7600 Y LAS ZONAS DE PARQUEO CARGA Y DESCARGA, ADEMAS EL RETIRO DE RUTAS NACIONALES, CANTONALES Y TAMBIEN LAS ZONAS DE PROTECCION DE RIOS, QUEBRADAS, HUMEDALE, NACIENTES, BOSQUES ENTRE OTROS.

OBSERVACIONES DE ACATAMIENTO OBLIGATORIO: 1. Se autoriza lo solicitado si es **conforme** con la zona, esta actividad únicamente se refiere a la conformidad y compatibilidad del uso con respecto a la zona, por lo que no genera ningún derecho subjetivo. 2. La conformidad de usos está sujeta a lo establecido en la Ley de Construcciones y su Reglamento, por lo que debe respetar los lineamientos hacia toda colindancia a la cobertura máxima permitida del área, a que toda posible molestia quede completamente confinada dentro del inmueble. Igualmente se debe de tener la autorización municipal, así como realizar todos los análisis de tipo ambiental, económico, vial, patrimonial de infraestructura, de mecánica de suelos, de escorrentía, de riesgos naturales, de transporte público, de disponibilidad de servicios y de mercado. 3. Este uso de suelo se extiende el día de hoy al cumplirse con la CONFORMIDAD y/o COMPATIBILIDAD con la zona, no podrá realizarse una actividad distinta a la señalada en este uso de suelo, un uso distinto al señalado en este documento no genera derecho, dejando sin efecto este documento. 4. Este uso de suelo queda sujeto a las disposiciones que, por Ley y Reglamento, así como a lo que se disponga en el Ministerio de Salud, Ministerio de Agricultura y Ganadería, Ministerio de Ambiente y Energía, SETENA, Comisión Nacional de Emergencias, o cualquier institución que tenga relación con el presente uso y el Decreto No. 43449-MINAE por distancia (Reglamento del suministro de combustibles en estaciones de servicio), y esta institución para los demás efectos. PARA TRAMITES DE PATENTES Y LICENCIAS COMERCIALES DEBE PRESENTAR DOCUMENTOS DE PROPIEDAD O CONCESION.

Inspector SIG

Fecha de ingreso a análisis 22/1/2025

LUIS GARBANZO LEON
INGENIERO



El otorgamiento de la presente resolución municipal de ubicación no obliga a la administración a otorgar patentes o permisos de construcción. El interesado deberá cumplir con las leyes y reglamentos vigentes en la materia para su respectivo local o proyecto, tales como planos constructivos, estudios de suelos, etc.

Para efectos constructivos se entiende por retiros los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.

El retiro frontal corresponde al antejardín y se ubica en la colindancia del lote con la vía pública, el cual para el sitio donde se ubica el predio analizado y siendo que la vía pública es el acceso a la propiedad, se exige un retiro de 2,00 metros.

El retiro posterior corresponde a un espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del inmueble (lote) y la parte más cercana de la estructura física (construcción), esta área se conoce como patio, para efectos del presente caso esta distancia debe ser de 3,00 metros, este patio puede sustituirse por un espacio abierto interior si las paredes de la vivienda en la colindancia posterior son de material incombustible. Para viviendas de un piso y siempre que se contemple la construcción de una tapia, esta dimensión puede reducirse hasta un metro y medio (1,50 m). Si la construcción es de dos pisos, se aumentará el retiro posterior en un metro, pudiendo construirse los pisos en forma escalonada.

Los retiros laterales están constituidos por espacios abiertos no edificables, comprendidos entre el retiro lateral del inmueble (lote) y la parte más cercana de la estructura física (construcción), en el presente caso no se exigirá cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible, y no tenga ventanas o linternillas. En caso contrario se exigirá uno y medio metro (1.50 m) para unidades habitacionales de un piso y tres metros (3,00 m) para las de dos pisos.

El porcentaje de cobertura del lote no podrá exceder del 75 % del área del lote o según artículo 95 del Reglamento de Construcciones del INVU y artículo 188.

En cuanto a las quebradas, o cuerpos de agua, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley Forestal, en lo referente a protección de Ríos, se debe respetar una franja de no construcción en el terreno, a lo largo del lecho del río o la quebrada y medido a cada lado de la misma, con un ancho mínimo de 10 metros a todo lo largo del río o la quebrada en zona urbana y 15 rural, o el que indique el INVU, medidos a lo largo del lecho máximo en la proyección horizontal.

En caso de que, dentro de las fincas en cuestión, existan nacientes de agua permanente o intermitente, el ojo de agua debe protegerse en un radio de 100 metros como mínimo o el que indique el INVU, zona en la cual no podrá construirse ninguna obra.

El nivel del piso de la construcción deberá estar por lo menos diez centímetros (0,10 m), sobre el nivel del terreno donde se ubique, en los sitios de reunión pública el desnivel será elevado por rampa cuando menos en el acceso principal. En caso de que el diseño o las pendientes del terreno hagan imposible lo anterior, se deberá demostrar al Departamento de Ingeniería Municipal que no existe peligro de inundación del sitio.

Todo edificio, estructura, o intervención de elementos de las mismas, ampliaciones, remodelaciones, demoliciones, excavaciones, movimientos de tierra, modificación o reparación de edificios o construcciones de cualquier índole, no podrán ser construidos adaptados o reparados en el territorio nacional, si no es con las condiciones que la Ley de Construcciones, su Reglamento, y demás leyes afines señalen y realizar los trámites correspondientes ante los entes competentes antes de solicitar el respectivo permiso de construcción al municipio, de previo al inicio de las obras constructivas.

Para el desarrollo de todo tipo de proyectos de infraestructura se debe cumplir con lo que corresponde del Decreto Ejecutivo No. 43898, (Reglamento de evaluación, control y seguimiento ambiental, del 21 de diciembre 2022), así como la Viabilidad Ambiental.

Deberá respetar la Ley N° 7600 "IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD" publicada en el diario oficial la Gaceta N° 112 del 29 de mayo de 1996, y su reglamento en su capítulo IV, con especial atención a los artículos 124, 125, 130,131 y concordantes.