

MUNICIPALIDAD DE MORAVIA

El Concejo Municipal de Moravia, según acuerdo N° 2743-2016 tomado en la sesión ordinaria N° 299 del 18 de enero del 2016, aprobó el Reglamento para Regular la Instalación de Oficinas de Profesionales Liberales en Inmuebles Destinados a Vivienda del Cantón de Moravia, Ubicados en Zonas donde el Plan Regulador Urbano no Establece como Uso de Suelo Permitido Oficinas, Servicios u Otro Afín a la Actividad de la Oficina, según se transcribe:

Considerando:

1°—Que compete a las Municipalidades la administración de los intereses y servicios locales, de conformidad con lo que establece el artículo 169 de la Constitución Política y 3° del Código Municipal.

2°—Que la sentencia N° 2153-93, emitida por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia estableció que es competencia exclusiva de los ayuntamientos controlar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio, para lo cual pueden dictar reglamentos y planes reguladores urbanos.

3°—Que el artículo 170 de la Constitución Política, así como el artículo 4° del Código Municipal consagran la autonomía política, administrativa y financiera de las Municipalidades, suficiente para dictar disposiciones reglamentarias.

4°—Que la Sala Constitucional mediante el voto N° 87285-2004 de las quince horas con veintidós minutos del once de agosto del dos mil cuatro resolvió la inconstitucionalidad de gravar con el impuesto de patente el ejercicio liberal particular de una profesión liberal.

5°—Que en el cantón de Moravia se ha venido tolerando el ejercicio liberal de las profesiones en zonas donde el Plan Regulador Urbano no establece como uso de suelo permitido oficinas, a efecto de lograr que los profesionales que habitan en el sector puedan desde ahí lograr generar los ingresos que les permitan satisfacer de forma digna sus necesidades básicas.

6°—Que a efecto de lograr un equilibrio razonable entre el entorno residencial de las zonas donde el Plan Regulador Urbano no establece como uso de suelo permitido oficinas y el derecho de los profesionales que habitan en el sector para poder ejercer su profesión en sus viviendas, es necesario crear un reglamento específico. En consecuencia;

La Municipalidad de Moravia, en tutela de los intereses locales, en resguardo del ordenamiento urbano existente en el cantón y con la intención de propiciar que los profesionales liberales que habitan en áreas donde el plan regulador urbano no establece como uso de suelo permitido oficinas, servicios u otro afín a la actividad de oficina, puedan desde sus viviendas generar los ingresos que les permitan satisfacer de forma digna sus necesidades básicas, decreta:

REGLAMENTO PARA REGULAR LA INSTALACIÓN DE OFICINAS
DE PROFESIONALES LIBERALES EN INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
DEL CANTÓN DE MORAVIA, UBICADOS EN ZONAS DONDE EL PLAN REGULADOR
URBANO NO ESTABLECE COMO USO DE SUELO PERMITIDO OFICINAS,
SERVICIOS U OTRO AFÍN A LA ACTIVIDAD DE OFICINA

Artículo 1°—**Ámbito de Aplicación.** El presente Reglamento regula la instalación y registro de oficinas de profesionales liberales, como actividad secundaria, en inmuebles destinados a vivienda ubicados en zonas del cantón de Moravia donde el plan regulador urbano no establece como uso de suelo permitido oficinas, servicios u otro afín a la actividad de oficina. Lo anterior bajo la comprensión de que el uso de suelo que posee el inmueble no tiene variación.

Artículo 2°—**Definiciones.** Con el fin de clarificar el uso de este reglamento se establecen las siguientes conceptualizaciones:

- a) *Profesionales Liberales:* son las personas físicas que desarrollan acciones intelectuales de índole profesional, previa habilitación del grado mediante un título emitido por un Centro de Enseñanza Universitaria, avalado por el Estado mediante la acreditación del mismo, quienes deben además estar agremiadas al Colegio Profesional respectivo.
- b) *Profesión Liberal.* La profesión liberal es aquella de naturaleza fundamentalmente intelectual, que su titular (profesional) ejerce de forma personal con independencia, con libertad de criterio y que es susceptible de desempeñarse en forma autónoma, a través de una relación de confianza con el cliente y retribuida mediante el pago de honorarios.
- c) *Oficinas de Servicios Profesionales en vivienda:* son espacios construidos y que forman parte de una unidad habitacional, con infraestructura y mobiliario adecuado para el ejercicio de una profesión liberal.
- d) *Actividad secundaria:* para efectos del presente reglamento se denomina actividad secundaria el desarrollo de una profesión liberal en un inmueble destinado principalmente a vivienda, siendo siempre la actividad principal el uso residencial.
- e) *Área Máxima:* en aquellos inmuebles destinados a vivienda, ubicados en zonas del cantón de Moravia donde el plan regulador urbano no establece como uso de suelo permitido el de oficinas, el área máxima para establecimiento de una oficina para un profesional liberal será de 30 m² (treinta metros cuadrados).

Artículo 3°—**Sujetos pasivos.** Serán sujetos pasivos de este reglamento, los profesionales liberales residentes en inmuebles destinados a su vivienda, que decidan ejercer de forma individual y como persona física su profesión en dicho lugar, cuando el inmueble se ubique en una zona establecida por el Plan Regulador de Moravia que no tenga como uso de suelo permitido oficinas, servicios u otro afín a la actividad de oficina. No quedaran incluidos como sujetos pasivos de este reglamento las

agrupaciones de profesionales, sean estas de hecho (sociedades de hecho) o de derecho, tales como sociedades mercantiles, asociaciones o fundaciones, debidamente inscritas en el registro respectivo.

Artículo 4°—**Del acto de autorización.** El acto de autorización para instalar una oficina de profesión liberal, como actividad secundaria, en un inmueble destinado a vivienda, será otorgado de forma escrita por el departamento de patentes de la Municipalidad, lo cual deberá resolverse en un plazo máximo de 30 días naturales, previo cumplimiento de todos los requisitos aplicables.

Artículo 5°—**Del no pago de impuesto de patentes.** Los profesionales liberales no deben pagar el impuesto de patentes de la Municipalidad de Moravia, toda vez que, por reiterada jurisprudencia de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia se ha establecido que el ejercicio liberal individual de las profesiones no debe ser considerado actividad lucrativa.

Artículo 6°—**Rotulación.** En caso de que se pretenda la instalación de un rútilo, el mismo no podrá ser mayor en área a 75 centímetros cuadrados, no podrá tener luminosidad y deberá elaborarse con colores consistentes con el entorno en que se ubica la oficina.

Artículo 7°—**Parqueos y accesibilidad.** La oficina de ejercicio liberal deberá ajustarse a las regulaciones de la Ley 7600 y su reglamento. Deberá disponerse al menos de dos espacios de parqueo para las personas que hagan uso de los servicios.

Artículo 8°—**Limitaciones horarias.** Por ubicarse la actividad de ejercicio liberal en zona residencial, la atención al público, deberá darse dentro de la franja horaria que va de las 7:00 a. m. y hasta las 7:00 p. m.

Artículo 9°—**Cantidad máxima de colaboradores.** Dado que el área destinada a oficina de profesión liberal está limitada a 30 m² (treinta metros cuadrados) no podrán ubicarse más de 2 personas colaboradoras del profesional, incluyendo a este.

Artículo 10.—**Prohibición de estacionar vehículos de clientes o proveedores en obstrucción de accesos de otras residencias.** Por ubicarse la actividad profesional en inmuebles destinados a vivienda ubicados en zonas del cantón de Moravia donde el plan regulador urbano no establece como uso de suelo permitido oficinas, servicios u otro afín a la actividad de oficina, queda terminantemente prohibido el estacionamiento de vehículos del profesional o sus clientes en obstrucción de las entradas a las viviendas existentes.

Artículo 10.—**Otros requisitos.** Quien pretenda obtener autorización municipal para instalar una oficina de profesión liberal, como actividad secundaria, en un inmueble destinado a vivienda, quedará obligado a gestionar la respectiva autorización ante el departamento de Patentes de la Municipalidad y deberá cumplir con los siguientes requisitos: a) Llenar el formulario respectivo.

- b) Aportar copia de su cédula de identidad.
- c) Estar al día con el pago de tributos municipales.
- d) Aportar certificación vigente que demuestre la titularidad del inmueble.

- e) En caso de no ser titular del inmueble, aportar copia del contrato de arrendamiento de la vivienda donde se pretende la autorización, en el cual se acredite que el uso del lugar es residencial.
- f) Obtener certificación del departamento de Planificación Urbana en la cual se haga constar que el solicitante es un profesional liberal, que pretende ejercer en su lugar de residencia, que la parte del inmueble donde pretende ubicar la oficina profesional se ajusta al área máxima establecida en este instrumento, que se trata de una actividad secundaria, que existe previsión de parqueos y que cumple con los requisitos de accesibilidad dispuestos por ley 7600 y su reglamento.
- g) Permiso de funcionamiento otorgado por el Ministerio de Salud, cuando corresponda.
- h) Certificación original vigente emitida por el Colegio Profesional respectivo en la cual se acredite que el interesado está habilitado para el ejercicio de su profesión.

Artículo 11.—**De la fiscalización.**- Le corresponderá al departamento de patentes mediante inspecciones periódicas, fiscalizar que las actividades autorizadas al amparo del presente reglamento no sean desnaturalizadas.

Artículo 12.—**Actualización de documentos.**- Una vez al año, en el mes de febrero quienes hayan obtenido autorización municipal para instalar una oficina de profesión liberal, como actividad secundaria, en un inmueble destinado a vivienda, deberán presentarse ante la oficina de patentes de la Municipalidad a actualizar los documentos referentes a certificación que demuestre la titularidad del inmueble, contrato de arrendamiento de la vivienda donde se ejerce la actividad, en caso de tratarse de un bien arrendado, certificación del Colegio Profesional respectivo en la cual se acredite habilitación del profesional para el ejercicio de su profesión.

Artículo 13.—**Sanciones.**- En caso de que la autorización para instalar una oficina de profesión liberal, como actividad secundaria, en un inmueble destinado a vivienda, llegare a desnaturalizarse o contraviniere lo dispuesto por este reglamento el departamento de patentes ordenará la clausura inmediata de la actividad e iniciará procedimiento administrativo para la cancelación del derecho.

Por tratarse de un reglamento de organización con efectos externos, de conformidad con el numeral 43 de la Ley 7794 (Código Municipal) la presente publicación se hace para efecto de conceder consulta pública, no vinculante, por el plazo de 10 días hábiles a cualquier interesado, mismas que deberán presentarse dentro del plazo citado en la Secretaría del Concejo Municipal o en la Alcaldía Municipal, edificio principal de la Municipalidad, ubicado al costado sureste de la Iglesia Católica de San Vicente de Moravia.

Lic. Juan Pablo Hernández Cortés
Alcalde de Moravia

1 vez.—(IN2016010976).