

GOBIERNO LOCAL DE SANTA ANA**REGLAMENTO MUNICIPAL SOBRE LICENCIAS COMERCIALES PARA ACTIVIDADES LUCRATIVAS EN CASAS DE HABITACIÓN SIN REQUERIR USO DE SUELO**

Publicación en el Diario Oficial La Gaceta # 38 del 25 de febrero de 2026.

El Concejo Municipal de Santa Ana en la Sesión Ordinaria N° 85, celebrada el 16 de diciembre de 2025, en el Artículo IV. Correspondencia, Acuerdo N°09, aprobó con siete votos la segunda publicación del siguiente Reglamento:

REGLAMENTO MUNICIPAL SOBRE LICENCIAS COMERCIALES PARA ACTIVIDADES LUCRATIVAS EN CASAS DE HABITACIÓN SIN REQUERIR USO DE SUELO**CONSIDERANDO:**

1. Que, conforme al artículo 169 de la Constitución Política de la República de Costa Rica, los gobiernos locales gozan de autonomía política, administrativa y financiera, lo que les faculta para dictar reglamentos dentro de sus competencias.
2. Que el artículo 88 del Código Municipal establece que las actividades lucrativas en casas de habitación pueden realizarse sin requerir certificado de uso de suelo, siempre que no generen afectaciones negativas en su entorno o a terceros, y se ajusten a las regulaciones municipales pertinentes.
3. Que corresponde a la Municipalidad fomentar el desarrollo económico local y la creación de empleo, permitiendo a los ciudadanos llevar a cabo actividades económicas en la residencia bajo condiciones que garanticen tanto la seguridad como la convivencia vecinal.
4. Que es necesario establecer un marco normativo claro que determine las condiciones, requisitos y limitaciones para el otorgamiento de licencias comerciales para actividades lucrativas en casas de habitación, garantizando el equilibrio entre el derecho al trabajo y el bienestar de la comunidad.
5. Que resulta fundamental armonizar lo anterior con el bloque de legalidad costarricense, especialmente en lo referente a la protección del espacio público, zonas de protección y ciertos espacios de acceso restringido como por ejemplo los condominios, que están regulados tanto por normativa nacional como por reglamentos internos y pactos constitutivos; o bien accesos por servidumbre que también están sujetos a disposiciones normativas particulares.
6. Que el presente reglamento tiene como propósito brindar seguridad jurídica a los administrados, promoviendo la transparencia en la gestión municipal y estableciendo mecanismos de fiscalización para asegurar el cumplimiento de las disposiciones establecidas.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objetivo. El objetivo de este reglamento es regular el otorgamiento de licencias municipales para las personas que deseen realizar actividades lucrativas en la residencia, sin requerir el uso de suelo, estableciendo una lista taxativa de actividades permitidas y los requisitos para su autorización, conforme lo dispuesto en el artículo 88 del Código Municipal.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Este reglamento es aplicable a todas las actividades lucrativas listadas en el presente reglamento, que se realicen en casas de habitación dentro del cantón de Santa Ana, siempre que no generen afectación negativa en su entorno o a terceros y cumplan con las demás condiciones establecidas en el artículo 88 del Código Municipal y en el presente reglamento.

Artículo 3. Principios. Para la aplicación del presente reglamento, se observarán los siguientes principios:

1. **Legalidad:** Las actuaciones administrativas y los requisitos establecidos deben estar fundamentados en el marco legal vigente, garantizando así la seguridad jurídica de los administrados.
2. **Orden público y fiscalización:** Se velará por la convivencia vecinal, asegurando que las actividades económicas no generen afectaciones negativas al entorno y permitiendo que la Municipalidad ejerza adecuadamente el *poder de policía ex ante y a posteriori* de la aprobación de este tipo de licencia municipal.
3. **Proporcionalidad y razonabilidad:** Las disposiciones deben ser adecuadas y proporcionales a los fines perseguidos, buscando un equilibrio adecuado entre el desarrollo económico y la convivencia social.
4. **Transparencia y seguridad jurídica:** Se garantizará que los procedimientos sean claros, accesibles y previsibles, brindando certeza a los administrados sobre los requisitos y condiciones para la obtención de las licencias.

Artículo 4. Criterios rectores. Para la aprobación de estas licencias, se deberá cumplir con los siguientes criterios:

1. La actividad debe realizarse en un inmueble cuyo uso principal sea el residencial, sin que dicha condición se modifique ni extinga como consecuencia del ejercicio de la actividad lucrativa que se ejerza o pretenda ejercer al amparo del presente reglamento.
2. La actividad debe contar con un permiso sanitario de funcionamiento vigente y aprobado por el Ministerio de Salud.
3. La actividad debe ocupar un espacio dentro de la casa de habitación, no superior a treinta metros cuadrados (30 m²), incluido cualquier espacio necesario para el funcionamiento según el tipo de actividad.
4. La actividad no debe invadir áreas de uso público.
5. No se permitirá este tipo de actividad en viviendas ubicadas en condominios, ni en propiedades cuyo acceso sea por servidumbre, ni en zonas de protección de ríos, quebradas o nacientes.

6. No se otorgarán licencias de este tipo a aquellas actividades que utilicen como materia prima o produzcan materiales inflamables, tóxicos, combustibles, químicos y explosivos.
7. No se otorgarán licencias de este tipo a aquellas actividades destinadas a la venta ni a la elaboración de bebidas con contenido alcohólico.
8. En el caso de viviendas ubicadas dentro de urbanizaciones, los interesados deberán cumplir y atenerse a lo dispuesto en los artículos 145 y 146 del Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 5. Definiciones. Para los efectos del presente reglamento, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Artisanal:** Oficios que se realizan totalmente a mano o con la ayuda de herramientas manuales o tecnológicas. Además, una artesanía puede tener o no una manifestación con valor cultural, que han sido heredadas y que usan en su mayoría materias primas extraídas del territorio.
2. **Enseres de uso personal y doméstico:** Incluyen artículos como calzado, herramientas, equipos eléctricos, electrónicos y tecnológicos de uso cotidiano; así como neveras, cocinas, licuadoras y demás artículos propios del hogar.
3. **Manualidad:** Creación de objetos estéticos que responden principalmente a modas, elaborados con materias primas procesadas y producidos mediante técnicas estandarizadas en producción limitada o en serie.
4. **Materia Prima:** Materia que una industria o fabricación utiliza para transformarla en un producto.
5. **Talleres:** Espacios destinados a la elaboración de productos de manera artesanal.

CAPÍTULO II: ACTIVIDADES PERMITIDAS

Artículo 6. Actividades autorizadas. Las siguientes actividades lucrativas podrán realizarse en casas de habitación dentro del cantón de Santa Ana, previa aprobación de la licencia comercial respectiva y siempre que cumplan con los criterios y requisitos establecidos en los artículos 4 y 7 del presente reglamento:

1. Oficinas administrativas de uso personal, sin almacenamiento de productos.
2. Servicios de tutoría académica o clases individuales.
3. Talleres dedicados a la elaboración artesanal, reparación artesanal, y venta de manualidades, artes plásticas, joyas, relojería y bisutería, u otro artículo considerado arte elaborado artesanalmente.
4. Costura, reparación y elaboración de artículos textiles y calzado, pieles o similares, a partir de diferentes técnicas manuales o artesanales, así como la exhibición y venta de esos productos.
5. Oficinas y consultorios de uso personal para la prestación y venta de servicios (profesionales y en general).
6. Centros de terapia alternativa o motivación personal.
7. Actividades de diseño gráfico, publicidad o mercadeo digital.
8. Reparación de computadoras, equipos de comunicación y enseres de uso personal o doméstico.

9. Venta de productos por catálogo o en línea.
10. Bazar, fotocopiado o librería.
11. Servicios de impresión de pequeño formato (tales como afiches, artes gráficas, catálogos, estampillas, etiquetas, calendarios, tarjetas de presentación, hojas y sobres membretados, serigrafía y sublimación); que no sea elaborados con maquinaria de tipo industrial ni utilicen recursos combustibles o inflamables para su elaboración.
12. Actividades de transmisión de radio, televisión, audio, video y grabación, así como postproducción y publicación de grabaciones, en espacios con adecuado confinamiento de ruido.
13. Elaboración y venta de alimentos de consumo humano únicamente para llevar o con servicio a domicilio o suministro de comidas por encargo con servicio a domicilio (catering). No se permite el consumo en sitio, ni debe haber espacios o mobiliario para tales efectos.
14. Servicios de salón de belleza y tratamientos de belleza (excepto procedimientos invasivos o quirúrgicos).
15. Pulpería sin autoservicio.
16. Puestos de lotería de la Junta de Protección Social.
17. Enseñanza formativa con clases exclusivamente virtuales.

CAPÍTULO III:

REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA MUNICIPAL

Artículo 7. Requisitos. Las personas interesadas en realizar actividades lucrativas bajo las condiciones del presente reglamento, además de cumplir con los criterios regulados en el artículo 4 del presente reglamento, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Con excepción del uso de suelo y el permiso de construcción; cumplir con los demás requisitos establecidos en el "Reglamento de licencias para actividades lucrativas y el cobro del impuesto de espectáculos públicos de la Municipalidad de Santa Ana" (publicado en la Gaceta 5 del 13 de enero del 2023, y sus reformas).
2. Permitir la inspección del Proceso de Patentes de la Municipalidad de Santa Ana para verificar el cumplimiento de lo dispuesto en este reglamento.
3. Presentar una declaración jurada que certifique que la actividad no generará afectaciones al entorno ni a terceros.

Artículo 8. Evaluación y aprobación. El Departamento de Patentes evaluará cada solicitud en un plazo no mayor a 10 días hábiles para verificar el cumplimiento de los requisitos y otorgará la licencia si se cumplen las disposiciones del reglamento.

Artículo 9. Obligaciones del titular de la licencia. El titular deberá mantener al día el pago del impuesto de patente; así como conservar vigente el cumplimiento de todos los requisitos formales y legales necesarios para ejercer la actividad.

Adicionalmente, deberá permitir inspecciones de las autoridades competentes, para asegurar el cumplimiento de las disposiciones de este reglamento.

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES FINALES

Artículo 10. Fiscalización y sanciones. La Municipalidad podrá inspeccionar las actividades autorizadas y, en caso de incumplimiento, imponer las sanciones pertinentes, incluida la revocación de la licencia previa tramitación del debido proceso.

Artículo 11. Aplicación supletoria de normas. En todo lo no previsto en el presente reglamento se observará lo dispuesto en el "Reglamento de licencias para actividades lucrativas y el cobro del impuesto de espectáculos públicos de la municipalidad del cantón de Santa Ana", así como el Código Municipal, la Ley de Patentes del Cantón de Santa Ana y demás normativa aplicable.

Artículo 12. Entrada en vigencia. Este Reglamento entrará en vigencia una vez publicado en el Diario Oficial La Gaceta."

Publíquese una vez. Santa Ana, 12 de febrero del 2026.