

REQUISITOS PARA LOTIFICACIONES /URBANIZACIONES

ETAPA I: Intención de Lotificar / Urbanizar (presentar un (1) original y tres (3) copias)

1. Fotocopia documento nacional de identificación del propietario del terreno.
2. Fotocopia de solvencia municipal del propietario del terreno otorgada por la Municipalidad de Puerto Cortés, vigente.
3. Fotocopia del último recibo pagado de bienes inmuebles.
4. Un plano de ubicación, a escala mínima de 1:5,000
5. Un plano del terreno a lotificar, con sus límites y colindancias, diseñado sobre levantamiento topográfico con curvas de nivel a cada metro.
6. Una planilla indicando áreas a urbanizar, densidades de población previstas, tamaño de lotes, el porcentaje aproximado del área para cada uso y población total que se albergará.
7. La ubicación de usos y servicios existentes que pueden influir en el futuro proyecto.
8. Antecedentes del dominio.
9. Licencia ambiental otorgada por la SERNA o Municipalidad de Puerto Cortés (Departamento Municipal Ambiental), en caso de requerirlo.
10. Entregar todos los requisitos en un leitz tamaño oficio.

ETAPA II: Del Anteproyecto. (Presentar dos (2) copias)

Entrega de planos y documentos en un término no mayor de 3 meses después de haber sido aprobado la intención de lotificar o urbanizar.

1. Descripción de la lotificación o urbanización incluyendo tamaño, tipo y número de lotes y área aproximada destinada para cada uso.
2. Presupuesto preliminar de la lotificación o urbanización, valor por m² y tiempo aproximado para su construcción.
3. Certificado de Registro de la Propiedad Inmueble con las inscripciones de dominio, gravámenes, desmembraciones y limitaciones.
4. Autorización del propietario del terreno debidamente autenticada por un notario, en caso que el solicitante del proyecto no sea el propietario del terreno.
5. Plano topográfico de los terrenos debidamente aprobados por el departamento de Ordenamiento Territorial.
6. Plano de ubicación a escala 1:5,000 como mínimo.
7. Plano de anteproyectos de servicios públicos, presentados conforme a requisitos de las instancias responsables.
8. Plano de lotificación o urbanización, diseñado sobre el levantamiento topográfico a escala 1:1000, con curvas de nivel cada metro, debiendo contemplar todos los hitos existentes.
9. Diseño de la lotificación o urbanización incluyendo el uso del suelo, la localización y dimensión de los lotes. Planilla que especifique los usos destinados y los porcentajes.
10. Copia de todos los planos en formato digital (CAD).
11. Plano con el área y límite del predio que se lotifica, con rumbos hasta minutos y distancias hasta centímetros. El levantamiento topográfico deberá ser certificado por un profesional de la ingeniería debidamente colegiado.
12. Planos de secciones transversales y longitudinales mostrando pendientes, nivelaciones, perfiles de vías, quebradas, drenajes, etc.
13. Pago de tasa de acuerdo a lo establecido al Plan de Arbitrios vigente.
14. Factibilidad de la ENEE.

ETAPA III: Aprobación final del Proyecto.

- 1. Descripción del proyecto que contenga nombre, dirección y generales del propietario, nombre y localización de la lotificación.
- 2. Nota de responsabilidad del profesional o empresa responsable del diseño.
- 3. Solvencia del colegio profesional, al que pertenece el responsable del diseño.
- 4. Antecedentes del trámite de permiso con fecha y copia de la aprobación del anteproyecto.
- 5. Certificado de Registro de la Propiedad Inmueble con las inscripciones de dominio, desmembraciones.
- 6. Autorización del propietario del terreno debidamente autenticada por un notario, en caso que el solicitante del proyecto no sea el propietario del terreno.
- 7. Tres (3) copias de una memoria descriptiva que deberá contener lo siguiente:
 - Descripción de la lotificación dando tamaño medio de lotes, número, área total de lotificación, etc.
 - Costo de la lotificación y valor por metro cuadrado para la venta.
 - Plan de trabajo para la ejecución de la construcción y presupuesto de la obra.
 - Planillas de lote, con la nomenclatura y superficie de cada lote.
- 8. Plano mensura, debidamente aprobado por el Departamento de Ordenamiento Territorial. (3 copias)
- 9. Plano de ubicación, a escala 1:10,000 como mínimo. (3 copias)
- 10. Plano de urbanización o lotificación (3 copias), diseñados sobre levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro a escala 1:1000, coordenadas métricas del sistema geodésico mundial (WGS 84) mostrando además de todo lo solicitado para el anteproyecto:
 - Numeración de lotes y especificación de distancias hasta centímetros y ángulos hasta minutos para cada uno de ellos.
 - Derechos de vías y líneas de construcción.
 - Línea de bordillos, ochavas y radios de curvatura debidamente acotados.

- Perfiles tipo adoptados para avenidas, calles y calles peatonales, escala 1: 500, y para detalles de elementos que se consideran importantes serán manejados a una escala de 1:50.

- 11. Plan general y diseños de detalle de arborización y jardinería, así como otros detalles de acabado urbano.
- 12. Plano para el Registro de la Propiedad Inmueble de las áreas verdes y equipamiento que se desmembrarán a favor de la Municipalidad de Puerto Cortés.
- 13. Pago de tasa según lo establecido en el Plan de Arbitrios Vigente por concepto de revisión de planos.
- 14. Garantía de ejecución de los servicios públicos y donación de áreas de equipamiento y recreación antes de proceder a la aprobación final.
- 15. Convenio con el Lotificador para establecer la inspección de las obras, una vez iniciadas, que realizarán las dependencias municipales.

La aprobación final de los planos será efectiva durante un término de un (1) año a partir de la fecha de aprobación. De cumplirse este período sin haberse iniciado la construcción de las obras, la aprobación dejará de ser válida debiendo el propietario o su representante iniciar de nuevo el proceso de aprobación que establece el presente Reglamento a excepción de la "intención de lotificar".

NOTA: Para futuras conexiones de agua potable o alcantarillado sanitarios a proyectos de vivienda por solicitud de los desarrolladores se deberá seguir los lineamientos para la etapa de anteproyecto:

- Compra documento intención urbanizar
- Costo de revisión de plano incluye visita de campo
- Costo de incorporación al sistema de agua potable

SOLICITANTE DEL PROYECTO

REVISADO POR: