



**Reglamento para la aprobación de
proyectos de lotificación y
urbanización**

**MUNICIPALIDAD DE HUMUYA,
DEPARTAMENTO DE
COMAYAGUA.**

AÑO 2022



Correo Electrónico: munidehumuya@gmail.com

NORMATIVA PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIONES Y LOTIFICACIONES EN EL MUNICIPIO DE HUMUYA COMAYAGUA

- ❖ La Municipalidad de Humuya, a través de los departamentos de Catastro, UMA, Desarrollo Comunitario, serán los encargados de realizar los servicios de revisión y aprobación de los planos, y de verificar que los proyectos de lotificación y urbanización para que cumplan con todos los requisitos, previo a ser sometidos a su aprobación por la Corporación Municipal.
- ❖ Lotificaciones que excedan una manzana de terreno, se tomarán como Proyectos de urbanización los cuales tendrán que cumplir con todos los servicios básicos y demás requisitos solicitados.
- ❖ Se tomarán en cuenta como Lotificaciones y urbanizaciones las propiedades divididas en más de 10 lotes de terrenos. Los propietarios de terrenos a lotificar deben solicitar el Permiso a la Corporación Municipal debiendo cumplir los siguientes requisitos:

REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PERMISO DE URBANIZACION

1. Presentar carta de intención de llevar a cabo un proyecto de Urbanizar o Lotificar dirigido a la Corporación Municipal. Así mismo se debe adjuntar a esta solicitud todos los planos del anteproyecto. Mismo será presentado cuantas veces sea necesaria hasta adecuarse a las Normativa establecida por esta Municipalidad de Humuya.
2. Licencia Ambiental emitida por "Mi Ambiente" o Licencia Operativa.
3. Documento Resolución de medidas de Mitigación, emitida por "Mi Ambiente".
4. Fotocopia de recibo de pago vigente del Bien Inmueble a Urbanizar
5. Constancia de Solvencia del Propietario del terreno a Urbanizar, extendida en el departamento de Control Tributario Municipal.

6. Fotocopia de los Documentos del Urbanizador (Sea persona natural o Jurídica, esta Última con carta poder del representante legal).
7. Fotocopia Escrituras de la propiedad, en Dominio Pleno.
8. Constancia de Vulnerabilidad emitida por COPECO (Evaluación del sitio).
9. Informe de Estudio Hidrológico del pozo en cuanto a cantidad y calidad del líquido, avalada por la empresa dedicada al ramo.
10. Constancia de la Unidad Municipal Ambiental de la inspección del pozo para agua de uso doméstico.
11. Constancia de permiso por la Unidad Municipal Ambiental UMA, para apertura de Pozo.
12. Constancia de Uso de Suelo emitida por el depto. De Catastro.
13. Constancia de la Unidad Municipal Ambiental UMA, del estado del proyecto ambientalmente.
14. Plan de Reforestación de áreas verdes aprobado por la Unidad Municipal Ambiental UMA.
15. Estudio de factibilidad hidrológica ya sea que se tome de escorrentía superficial o se perfore un pozo. Cuando el servicio sea por pozo perforado presentar una constancia de la empresa que realice las construcciones del mismo, donde garantice el caudal necesario para abastecer todo el proyecto durante los periodos de estación seca o verano, así mismo estudio sobre la calidad de agua de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa técnica Nacional para la calidad del agua potable del código de salud.
16. Constancia de la Empresa Nacional de Energía Eléctrica de la Posibilidad de brindar el servicio de la factibilidad de proporcionar el servicio de energía eléctrica del proyecto acompañado del estudio aprobado por la ENEE
17. Documento Privado autenticando de promesa de donación a favor de la municipalidad los lotes destinados para área verde. Este requisito es indispensable para la aprobación del proyecto de lotificación.
18. Contrato de Administración y Servicio de mantenimiento del sistema de tratamiento y disposición final de las aguas residuales por la empresa dedicada al ramo.
19. Memoria técnica del proyecto, la cual tendrá la siguiente información: Ubicación del proyecto, Descripción del Proyecto, cuadro de uso de áreas en porcentajes, cronograma de ejecución, presupuesto total, cálculos de los sistemas de agua

potable, aguas negras, aguas pluviales, estudio técnico de la geología básica del sitio, etc.

20. Planos del Proyecto se entregaran un juego de planos original (firmados, sellados y timbrados) y dos copias, en tamaño legible, además se entregarán en formato digital tipo DWG O DNG los cuales se quedaran en la Municipalidad.
21. Mapa Cartográfico de ubicación del terreno
23. Plano topográfico, poligonal y curvas del terreno.
23. Plano de distribución de lotes, con áreas verdes y equipamiento social, cuadro de uso de suelo en porcentajes.
24. Plano resumen de áreas con tablas de dimensión de lotes en metros y varas cuadradas.
25. Plano de planta perfil de calles con sus rasantes, con detalles de secciones de calles y aceras (ancho).
26. Plano del sistema hidráulico de agua potable, hidrantes, tanques etc.
27. Plano de Instalación de Agua Negras.
28. Planta perfil de la instalación de aguas negras, pozos y tuberías.
- 29 Plano Planta de Tratamiento o lagunas de oxidación.
30. Adicionalmente de la planta de tratamiento o laguna de oxidación presentar un plano de un reservorio, el cual debe tener un diámetro no menor de cuatro por cuatro, con una profundidad de seis metros, con una base de grava, y paredes de concreto, ya sea de ladrillo o bloque, para que se consuman las aguas una vez que salgan de las lagunas de Oxidación o planta de tratamiento para evitar la contaminación de quebradas y los Ríos de nuestro Municipio
31. Plano sistema de evacuación de aguas pluviales, alcantarillado, cajas puente etc.
32. Plano del Sistema Eléctrico.
33. Plano de detalles estructurales como ser Muros, tanques elevados, cisternas, cajas etc...
34. Estudio financiero del proyecto, presentar un plan de inversión, y las fuentes de financiamiento del proyecto. En caso de que el proyecto sea financiado por una institución financiera, incluir pre-análisis realizado por la institución financiera donde se solicitara el financiamiento.

NOTA: Todos los documentos se deberán entregar en conjunto y en el orden de la lista anterior

REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PERMISO DE LOTIFICACIÓN

1. Carta de Solicitud para Lotificar, dirigida a la Corporación Municipal.
2. Fotocopia de recibo de pago vigente de Bienes e Inmuebles correspondiente al año en curso, del inmueble donde se desarrollará el proyecto.
3. Constancia de Solvencia Municipal del Propietario del Terreno a Lotificar
4. Fotocopia de los documentos personales del lotificador en caso de ser persona jurídica presentar escritura de constitución
5. Fotocopia Escrituras de la propiedad, en Dominio Pleno y acompañado de constancia de libertad de gravamen extendida por el Instituto de la propiedad.
6. Constancia de Uso de Suelo emitida por el depto. De Catastro.
7. Constancia de la Unidad Municipal Ambiental UMA, del estado del proyecto ambientalmente
8. Plan de Reforestación de áreas verdes aprobado por la Unidad Municipal Ambiental UMA, (la cantidad de área dependerá del anexo 2 de este reglamento.)

9. Estudio de factibilidad hidrológica ya sea que se tome de escorrentía superficial o se perfore un pozo. Cuando el servicio sea por pozo perforado presentar una constancia de la empresa que realice las construcciones del mismo, donde garantice el caudal necesario para abastecer todo el proyecto durante los periodos de estación seca o verano, así mismo estudio sobre la calidad de agua de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa técnica Nacional para la calidad del agua potable del código de salud.
10. Constancia de la Empresa Nacional de Energía Eléctrica ENEE de la factibilidad de proporcionar el servicio de energía eléctrica al proyecto, acompañado del estudio aprobado por la ENEE.
11. Documento Privado autenticando de promesa de donación a favor de la municipalidad los lotes destinados para área verde este requisito es indispensable para la aprobación del proyecto de lotificación.
12. Diseño del sistema de tratamiento de aguas negras cuando la red del alcantarillado sanitario no sea posible conectarse al sistema público de alcantarillado Sanitario. Esto aplicara cuando la disposición y tratamiento final de las aguas negras se realice mediante un sistema privado.
13. Memoria técnica del proyecto, la cual tendrá la siguiente información: Ubicación del proyecto. Descripción del Proyecto, cuadro de uso de áreas en porcentajes, cronograma de ejecución, presupuesto total, cálculos de los

sistemas de agua potable, aguas negras, aguas pluviales, estudio técnico de la geología básica del sitio, etc.

14. Planos del Proyecto se entregarán un juego de planos original firmados sellados con su respectivo timbre, y dos copias, en tamaño legible, además se entregarán en formato digital tipo DNG o DWG.
15. Mapa Cartográfico de ubicación del terreno. Plano topográfico, poligonal y curvas del terreno
16. Plano de distribución de lotes, con áreas verdes y equipamiento social, cuadro de uso de suelo en porcentajes.
17. Plano resumen de áreas con tablas de dimensión de lotes en metros y varas cuadradas.
18. Plano de planta perfil de calles con sus rasantes, con detalles de secciones de calles y aceras (ancho).
19. Constancia de Vulnerabilidad emitida por COPECO (Evaluación del sitio).
20. Estudio financiero del proyecto, presentar un plan de inversión, y las fuentes de financiamiento del proyecto. En caso de que el proyecto sea financiado por una institución financiera, incluir preanálisis realizado por la institución financiera donde se solicitara el financiamiento.
21. El Lotificador está en la obligación de administrar los servicios de agua potable, y tratamiento de aguas negras, hasta que sean transferidos de común acuerdo a la junta administradora de aguas conformada por los propietarios de los lotes de la lotificación, legalmente inscrita en la Municipalidad y contando con la personería jurídica.

NOTA: Todos los documentos se deberán entregar en conjunto y en el orden de la lista anterior.

El Lotificador y urbanizador por los servicios de revisión de planos y supervisión, pagara las siguientes tasas:

- A. El urbanizador pagara la cantidad de L 500.00 para que se realice por parte de la municipalidad la inspección del terreno propuesto para realizar el proyecto, en esta inspección se identificaran las áreas de distribución propuestas para el desarrollo habitacional y las áreas de circulación (calles avenidas, bulevares, áreas de equipamiento social etc.) previo a la revisión del anteproyecto en esta inspección participara Catastro, UMA y Desarrollo comunitario.
- B. Una vez aprobado el proyecto por cada modificación o cambios que se le hicieren a los planos por parte del urbanizador se pagara la cantidad de L 500.00.
- C. Por el cambio de nombre de la urbanización se cobrará la cantidad de L 500.00 previa presentación de solicitud por escrito a la Corporación Municipal.

- D. Cuando el urbanizador haga caso omiso a las recomendaciones y correcciones realizadas en los informes de supervisión, se le sancionara con una multa de por desobediencia, y abuso a la autoridad. La cual se tomara en reunión de corporación el monto a cobrar. Así mismo se ordenará la paralización temporal del proyecto, hasta que sean acatadas las recomendaciones técnicas, sin perjuicios de ordenar la demolición de estructuras que no estén de acuerdo a los planos constructivos aprobados del proyecto
- E. Una vez aprobada la urbanización y para la extensión del permiso correspondiente para Lotificar y urbanizar, el Lotificador y urbanizador pagará el 2% (dos por ciento) del monto total del costo de inversión, este pago se realizará en el transcurso de los siguientes treinta días desde la aprobación por la Corporación Municipal
- F. **El permiso de urbanización tendrá vigencia por un máximo de un año y medio y el mismo podrá ser renovado por dos veces máximo, pagando un 25% del valor pagado originalmente por concepto del permiso para urbanizar.** Se exceptúan el caso fortuito y de fuerza mayor debidamente comprobado. Una vez vencidas las dos renovaciones, el urbanizador tendrá que iniciar nuevamente con los trámites del permiso de urbanización
- G. La ejecución y promoción publicitaria de proyectos de lotificación urbanísticos no se podrá realizar hasta que esta sea aprobada por la corporación Municipal, y que se cumpla con el respectivo pago para urbanizar. Una vez emitidos por los departamentos involucrados la gestión. El urbanizador que contravenga esta norma, será objeto de una multa. Pudiendo la municipalidad colocar rótulos en el sitio del proyecto que indique que dicho proyecto esta intervención por incumplir normas del plan.


DISPOSICIONES FINALES:


- A) Todo proyecto de Lotificación o Urbanización será aprobado exclusivamente por la Corporación Municipal, y el expediente del proyecto será presentado ante el pleno de la Corporación de Humuya, en sesión Ordinaria o Extraordinaria.
- B) El permiso de Lotificación o Urbanización será entregado, previo a la cancelación del mismo de acuerdo al mono establecido en el plan de Arbitrio Vigente.
- C) El Lotificador o Urbanizador deberá hacerse cargo, de la administración del servicio de disposición final de Aguas negras, para tal efecto deberá presentar un contrato de servicios de mantenimiento de la planta de tratamiento o pilas de oxidación por un empresa profesional certificada para este tipo de trabajos.

D) Previo a la entrega del permiso el Lotificador o Urbanizador deberá firmar un contrato de cumplimiento de las obras de Urbanización de acuerdo al cronograma de actividades y presupuesto presentado. Este contrato deberá ser autenticado por un notario y registrado en el Departamento de Justicia Municipal.

E) Cuando el propietario del proyecto de urbanización ejecute obras que no están contempladas en el presupuesto y especificaciones técnicas aprobadas en el permiso, o se Urbanizan áreas mayores a las dispuestas en los planos aprobados por la Corporación Municipal de Humuya, la municipalidad procederá a interponer la Denuncia ante SERNA, y Fiscalía de mi ambiente del Ministerio Publico y a la imposición de multas establecidas en el plan de Arbitrio. Se notificara por escrito al propietario del proyecto sobre las sanciones establecidas.

En fe de lo cual, firmo la presente en el Municipio de Humuya, departamento de Comayagua, a los 14 días del mes de septiembre del año 2022.


Darlin Jesus Avilez Lara
Alcalde por Ley




Mirna Girón Vásquez
Regidor Primero


Cesar Leovardo Matute Corea
Regidor Tercero


Secretario Municipal
Humuya, Comayagua



ANEXO 1

FORMATO PARA ELABORACIÓN DE CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE TRATAMIENTO DE Y DISPOSICIÓN FINAL DE LAS AGUAS RESIDUALES.

ESTE DOCUMENTO IRA AVALADO POR UNA AUTENTICA DEL DOCUMENTO FIRMA DE COMPROMISO O INSTRUMENTO JURÍDICO DE CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL URBANIZADOR DE CONSTRUCCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS DE MANTENIMIENTOS DEL SISTEMA DE TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE LAS AGUAS RESIDUALES.

Yo _____, mayor de edad de profesión _____ con domicilio en _____, residente de _____, con DNI _____ actuando en mi condición de _____ del proyecto _____, por medio del presente documento de COMPROMISO O INSTRUMENTO JURÍDICO DE CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL URBANIZADOR DE CONSTRUCCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE AGUAS RESIDUALES (AGUAS NEGRAS).

El que regirá bajo las clausulas y estipulaciones a derecho siguiente: PRIMERO: El Sr./Sra. _____ en su condición indicada, declara que es dueño de un lote de terreno ubicado en _____ en el sector de _____ de esta jurisdicción, inmueble sobre el cual se construirá una urbanización denominada: _____, por tanto se compromete a realizar lo siguiente: 1) instalar planta de tratamiento de aguas servidas en el caso de que no exista la posibilidad de conectarse al sistema publico de alcantarillado sanitario. 2) La administración del sistema alternativo de tratamiento y disposición final de las aguas residuales. 3) Deberá informar a la alcaldía cuando inicie operaciones el sistema de tratamiento una vez existan edificaciones habitacionales en uso en el proyecto de urbanización. 4) La administración de dicho servicio será por tiempo indefinido y podrá y podrá traspasar el mismo a la junta administradora de agua que para tal efecto se conforme en legal y debida forma parte de los propietarios de inmuebles de la urbanización a que acepten el traspaso de la administración de dicho proyecto de urbanización. 5) No podrá obligar a los propietarios de los inmuebles de la urbanización a que acepten

el traspaso de la administración de dicho servicio. 6) La junta de agua o el patronato que se conforme y solicite el traspaso de la administración del servicio de tratamiento y disposición final de las aguas residuales deberá tener personería jurídica otorgada por una institución competente del estado. 7) Deberá presentar un informe periódico de análisis de las aguas tratadas a la dependencia Ambiental correspondiente de la alcaldía municipal de este municipio.

ANEXO 2

TABLA DE PORCENTAJE DE ÁREAS VERDES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

ÍTEM	CATEGORÍA	PORCENTAJE DE ÁREA VERDE
1	Categoría 1	10
2	Categoría 2	10
3	Categoría 3	13
4	Categoría 4	15

Nota: Esta tabla se basará en la tabla de categorización ambiental.

ANEXO 3

SOLICITUD DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE

URBANIZACIÓN MUNICIPALIDAD DE HUMUYA COMAYAGUA.

Honorable corporación Municipal

Por medio del presente solicito la aprobación del proyecto a Urbanizar

1.- DATOS DE IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE:

Datos completos del solicitante o representantes _____

Razón social de la empresa (si aplica) _____

Dirección para recibir notificaciones _____

Correo electrónico _____ teléfono _____

Identidad _____ Solvencia Municipal _____ 2.-

DATOS DEL PROYECTO:

Nombre de la Urbanización _____

Ubicación del proyecto _____

Área total _____ N° de Lote _____

Costo de la Obra _____

Nombre del diseñador (es) _____



Correo Electrónico: munidehumuya@gmail.com

CERTIFICACION

La suscrita secretaria Municipal de Humuya, Departamento de Comayagua encargada del libro de actas y acuerdos Municipales que para tal efecto lleva esta Alcaldía Municipal del año **2022 en el Tomo 22 en el Acta N°21 en el folio 31- 42 encuentra** el preámbulo punto de acta que literalmente dice: Sesión ordinaria, celebrada por la Honorable Corporación Municipal de Humuya, Departamento de Comayagua. Hoy día miércoles 14 de septiembre del año 2022. Presidida por el señor alcalde por ley **DARLIN JESUS AVILEZ LARA** con la asistencia de los Señores Regidores en su orden Regidor Primero Mima Girón Vásquez, Regidor Tercero Cesar Leovardo Matute Corea, Ante la suscrita secretaria Municipal que autoriza y da fe de la siguiente agenda: 1—2—3—4 **ASUNTOS VARIOS PUNTO- 02**

- La Honorable corporación Municipal por unanimidad discutió y aprobó el reglamento de proyectos de urbanizaciones y lotificaciones en el Municipio de Humuya, Comayagua.

Habiendo más puntos que tratar se levantó la sesión, firmando todos para constancia FIRMA alcalde Darlin Jesús Avilez Lara: FIRMA Regidor Primero Mima Girón Vásquez, FIRMA Cesar Leovardo Matute Corea FIRMA Y SELLO Vivian Arely Moreno secretaria Municipal.

ES CONFORME AL ORIGINAL

Extendida en el Municipio de Humuya, departamento de Comayagua a los tres días del mes de octubre del año 2022.


Vivian Arely Moreno
Secretaria Municipal
Humuya, Comayagua

