

**MUNICIPALIDAD DE LA
JIGUA, COPÁN**

**REGLAMENTO DE
LOTIFICACIÓN**

FEBRERO 2019

[Handwritten signature]



REGLAMENTO DE LOTIFICACIÓN

TÍTULO I

- 1- El presente reglamento será aplicable a las zonas urbanas y Rurales del Municipio de la Jigua Copan.
- 2- Para lotificar un terreno es obligatorio obtener la licencia respectiva. Por la infracción de este requisito La Municipalidad de oficio suspenderá los trabajos, sancionando al propietario con una multa de mil a diez mil lempiras. el cumplimiento de esta sanción no los exime de ajustar su lotificación a los preceptos de este reglamento.
- 3- Para proponer la lotificación, el propietario debe presentar un plano de la poligonal terreno según la Escritura Publica conteniendo las estaciones, rumbos y distancias, así como el área total, certificado por un Ingeniero colegiado. Si existieren desmembramientos deberán ser representados en el mismo.
- 4- Presentar certificación actualizada, extendida por el Instituto de la Propiedad del Departamento de Copán, en donde conste la última inscripción de dominio y los gravámenes, desmembramientos y limitaciones.
- 5- **Intención de Lotificar:** El propósito de la intención de lotificar es proveer a la Municipalidad y a otros organismos públicos, información sobre la lotificación en forma de un bosquejo, al mismo tiempo servirá al lotificador para que reciba asistencia técnica y especificaciones legales antes de preparar el anteproyecto. La etapa de intención de lotificar es establecida para ayudar

al lotificador a determinar los procedimientos y requisitos antes que invierta dinero en planos, requiriendo un mínimo de información. La aceptación de la intención de lotificar no le confiere derechos, ni asegura que el anteproyecto será aprobado por la Corporación Municipal.

- 6- Para autorizar una lotificación es requisito indispensable que el lotificador traspase en escritura pública a favor de la Municipalidad de la Jigua Copan el quince por ciento del área bruta del terreno que va a lotificar en concepto de área verde o área Municipal, calles, servidumbre y espacios para uso público, libres de cualquier hipoteca; sin costo alguno para la Municipalidad.
- 7- El Bosquejo será presentado previamente al Departamento de Catastro Municipal y deberá constar de la localización del terreno que se contempla lotificar con respecto a la ciudad, incluyendo lo siguiente:
 - a) Distribución de bloques con sus respectivos lotes, enmarcados dentro de la poligonal del terreno.
 - b) Área promedio de lotes considerando que las dimensiones mínimas son de diez metros de frente por veinte metros de fondo en lotes intermedios de un bloque, pudiendo tener dimensiones diferentes los lotes de esquina. Excepcionalmente se aprobarán lotes con área mínima de diez por quince metros en zonas que la Corporación Municipal reconozca a la lotificación privada como de interés social.
 - c) Nombre del propietario
 - d) Nombre del profesional de Ingeniería que diseña la lotificación, debidamente colegiado, quien deberá presentar su Solvencia Municipal
 - e) Fecha de elaboración del bosquejo.

8- El Plano definitivo debe contener lo siguiente:

a) Una Leyenda con la siguiente información:

a.1) Plano General De Lotes

a.2) Nombre De La Lotificación

a.3) Ubicación Del Terreno.

a.4) Nombre Del Propietario

a.5) Area Lotificada

a.6) Escala

a.7) Nombre De La Persona Que Hace El Levantamiento
Topográfico.

a.8) Nombre Del Ingeniero Que Diseña La Lotificación

a.9) Lugar Y Fecha

b) Ubicación exacta del plano con respecto al norte.

c) Cuadro de áreas en metros cuadrados y equivalencia en varas cuadradas.

d) Distancias por lado dentro de cada lote.

e) Numeración de lotes por cada bloque en el sentido en que giran las manecillas del reloj.

f) Calles de diez metros de ancho como mínimo independientemente que las lotificaciones adyacentes presenten calles con un ancho menor.

g) Nombres completos de todos los colindantes según tarjeta de identidad.

h) El plano debe ser timbrado, firmado y sellado por un Ingeniero Colegiado

- 9- El plano deberá presentarse a escala 1:500 o 1:1000.
- 10- El tamaño mínimo del papel que contiene el plano es de 40 centímetros por sesenta centímetros.
- 11- El lotificador está en la obligación de prolongar las calles de las lotificaciones adyacentes, excepto si por alguna razón justificada la Corporación Municipal considera conveniente eliminar en algún sector dicha prolongación.
- 12- No mas de dos calles deberán cruzarse en la misma intersección, en caso de ser mayor el número de estas deberá disponerse de un espacio alrededor del cual concurren las calles (diámetro mínimo del centro de giro 15 metros)
- 13- Las líneas laterales de los lotes deberán ser perpendiculares o 90 grados con respecto al eje o línea central de las calles rectas y radiales con respecto a las calles curvas.
- 14- A juicio de la Municipalidad se puede exigir al lotificador cualquier información, estudio o plano adicional que se considere esencial y necesario para emitir una resolución final.
- 15- El lotificador pagará a la Municipalidad por cada Hectárea lotificada según lo establecido en el plan de arbitrios vigente.
- 16- El lotificador debe presentar obligatoriamente los siguientes documentos:
 - a) Solvencia Municipal
 - b) Tarjeta de identidad original y fotocopia.

- c) Formato del contrato de compra venta por las partes.
- d) Permiso extendido por la Unidad Municipal del Ambiente
- e) Planos del sistema de aguas negras mostrando ubicación de pozos, cajas de registro, líneas de tubería, elevación de invertida, pendientes, diámetros, longitudes y calidad de tubería. Incluir en los planos la disposición final de las aguas negras. Este plano es de carácter obligatorio.
- f) Escritura de parcelamiento si la exige el titular del Instituto de la Propiedad.
- g) Fotocopia del plano
- h) Plano escaneado electrónicamente.

17- Tanto el contrato de compra venta como la escritura pública deben expresar que servicios dotará el lotificador (Agua potable, Energía Eléctrica, Aguas Negras, etc.) o la promesa de dotarlos y el tiempo en que lo hará.

18- El departamento de Catastro Municipal será el responsable por que se cumplan los requisitos del presente reglamento.

19- Una vez cumplidos los requisitos anteriores el Departamento de Catastro remitirá toda la información a la Corporación Municipal para su discusión y aprobación o para denegarla mediante resolución definitiva.

DISPOSICIONES GENERALES

- 1- Si al establecer en el terreno la lotificación, presentase problemas de drenaje de aguas lluvias o pluviales porque el diseñador no tomó en cuenta las curvas de nivel del terreno, es responsabilidad del lotificador resolver este problema.
- 2- Si el área de terreno a lotificar es menor que el área total del terreno entonces la Municipalidad de común acuerdo con el lotificador puede solicitar un área verde o área Municipal tan grande como sea necesario sin exceder lo correspondiente al tamaño de la totalidad del terreno.
- 3- Si el lotificador vende solares que alteren este reglamento antes de que el plano definitivo sea aprobado por la Corporación Municipal incurrirá en una multa de mil a cinco mil lempiras y deberá ajustar el plano a lo establecido en el reglamento.
- 4- La Corporación Municipal puede rechazar el predio Municipal por:
 - a) Por no estar ubicado en un lugar conveniente.
 - b) Por no medir el área correcta
 - c) Por ser de forma Muy irregular que dificulte el uso para la construcción de Edificaciones.
 - d) Por estar ubicado en zona de riesgo.
 - e) Por presentar un relieve topográfico de forma muy irregular o de vocación Forestal.
 - f) Por encontrarse ubicado dentro de un remanente arqueológico.
 - g) Cualquier Corrección por error de diseño de la lotificación o elaboración del plano correrá por cuenta del lotificador.

- h) Todo plano de un lote específico, para efectos de escrituración deberá presentarse a una escala adecuada, de preferencia en papel bond tamaño oficio (8.5 x 11 pulgadas) o en papel calca con las mismas dimensiones.
- 5- Todo proceso que signifique cambio en la extensión, linderos, mingos o superficie de un terreno urbano, ya sea para ser utilizado en construcción o venta de lotes, alquiler o arrendamiento del mismo queda sujeto a tramitar licencia o permiso en la Municipalidad.
- 6- No se permitirá la lotificación de terrenos o construcción de edificaciones a una distancia menor de cien metros del relleno sanitario y lagunas de oxidación.
- 7- Áreas sujetas a inundaciones o peligros naturales o artificiales no deberán ser usadas para propósitos residenciales o para usos que puedan generar riesgos a la propiedad, a la salud o a la vida de los futuros pobladores.
- 8- Se procurará que todas las obras de infraestructura destinadas al servicio público sean construidas sobre áreas públicas, cuando sea necesaria servidumbre de paso para cualquier servicio público el lotificador estará obligado a ceder dicha área gratuitamente y trasladarla al ente respectivo.
- 9- Los bloques deberán ser diseñados para proveer dos hileras de lotes excepto cuando la parte trasera del lote sea un accidente natural o el límite de la lotificación.

- 10- Para prevenir lotes profundos y angostos, la profundidad de un lote no deberá exceder tres veces su ancho, medido desde la línea de construcción.
- 11- Después de aprobado el diseño de la lotificación deberá establecerse en el terreno con mojones de concreto.
- 12- Las calles deberán ser construidas por el lotificador antes de instalar tuberías de aguas negras o agua potable.
- 13- Las calles deben intersectarse lo mas aproximadamente a un ángulo de noventa grados. En ningún caso debe ser el ángulo menor de setenta grados.
- 14- Solamente con autorización de la Corporación Municipal se pueden construir callejones con ancho mínimo de cuatro metros en áreas donde no pueda existir tráfico vehicular.
- 15- En ningún caso podrán repetirse nombres de lotificaciones, de barrios o colonias ya existentes.
- 16- El presente reglamento entrará en vigencia quince días después de ser aprobado por la Corporación Municipal y publicado .