

An aerial photograph of a town nestled in a valley. The town features numerous buildings with reddish-brown tiled roofs, interspersed with lush green trees. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear sky. The overall scene is bright and scenic.

**Municipalidad de San
Nicolás, Santa Bárbara**

**REGLAMENTO DE
LOTIFICACIÓN**

Año 2015

REGLAMENTO DE LOTIFICACIÓN

CONSIDERANDO:

Que la Ley de Municipalidades autoriza y considera que la Municipalidad esta en la obligación de elaborar el Plan Regulador de la ciudad y, según lo explica, este es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico o de otra naturaleza, la política del desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

POR TANTO:

En uso de las facultades que le confiere los Artículo 13, 18, 25, 70, 125 de la Ley de Municipalidades.

TÍTULO I

- 1- El presente reglamento será aplicable en el casco urbano del Municipio de San Nicolás.
- 2- Para lotificar un terreno es obligatorio obtener la licencia de Impacto Ambiental respectiva.

DUCUMENTACION NECESARIA PARA LA EMISION DE NORMAS Y DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

- 1- Solicitud presentada ante la Honorable Corporación Municipal.
- 2- Comprobantes de pago por impuestos que inciden sobre la propiedad, y solvencia de otros tributos municipales.
- 3- Solicitud de normas y directrices para el desarrollo de un proyecto de Lotificación, firmada por el propietario constando su nombre y domicilio, acompañada del comprobante de pago de los servicios correspondientes. En caso de que la solicitud sea presentada por el representante o apoderado legal, se deberá acompañar de carta poder del propietario autenticada por un notario público.
- 4- Copia de la tarjeta de identidad
- 5- Dos copias de la escritura del bien inmueble a desarrollar.
- 6- Certificación de inscripción del registro catastral municipal.
- 7- Certificación del registro de propiedad inmueble en donde conste la ultima inscripción de dominio.
- 8- Plano de la localización del terreno dentro del área urbana, escala 1:10,000.
- 9- Plano de la poligonal (perímetro del terreno) en escala 1:1000 impreso y en digital con extensión DGN, DWG, georeferenciados. Rotulados y firmados por el propietario y por la empresa de ingeniería o profesional debidamente inscrito en el colegio profesional respectivo, responsable del levantamiento topográfico, constando lo siguiente:
 - a) Dimensión y superficie del terreno (datos del polígono)
 - b) Orientación magnética o verdadera
 - c) Limites del terreno y vías existentes en los terrenos limítrofes.

- d) Curvas de nivel de metro en metro con las cotas referidas al nivel del mar.
- e) Cursos de agua, arboles, áreas inundables, manantiales, líneas de transmisión de energía, construcciones, vías y caminos existentes y otras indicaciones topográficas de interés solicitadas por Catastro.

DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA APROBACION DEL ANTEPROYECTO DE LOTIFICACION.

I- 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 aceptación de la intención de lotificar no le confiere derechos, ni asegura que el anteproyecto será aprobado por la Corporación Municipal.

II- Para autorizar una lotificación es requisito indispensable que el lotificador traspase en escritura pública a favor de la Municipalidad de San Nicolás, el 10% del área Útil del terreno que va a lotificar en concepto de área verde o área Municipal, servidumbre y espacios para uso público, libres de cualquier hipoteca; sin costo alguno para la Municipalidad.

III- Solicitud de aprobación del anteproyecto de lotificar, firmada por el propietario constando su nombre y domicilio, acompañada del comprobante de pago de los servicios correspondientes. En caso de que la solicitud sea presentada por el representante o apoderado legal, se

deberá acompañar de carta poder del propietario autenticada por un notario público, y se adjuntarán los siguientes documentos:

1. Copia de las directrices correspondientes, emitidas por el departamento de catastro.
2. Permiso extendido por la Unidad Municipal del Ambiente (UMA)
3. Cuatro copias del plano del anteproyecto a escala 1:1000 (digital con extensión dgn, dwg) debidamente firmados por el propietario y por la empresa de ingeniería o profesional debidamente inscrito en el colegio respectivo, Conteniendo lo siguiente:
 - a) Poligonal del terreno inscritos los datos del área a lotificar.
 - b) Distribución y números de bloques con sus respectivos lotes, las áreas de las vías de circulación, áreas públicas destinadas a áreas verdes, institucionales o equipamientos sociales integrados descripción de los lotes típicos (área, frente y fondo mínimo) enmarcados dentro de la poligonal del terreno.
 - c) Disposición de los bloques y lotes, incluyendo la indicación de las áreas para fines residenciales y no residenciales.
 - d) Fecha de elaboración del bosquejo.

DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA APROBACION DEL PROYECTO DE LOTIFICACION.

- I- Se presentará en Secretaría Municipal solicitud de aprobación final del proyecto de lotificación dirigida a la Corporación Municipal, la cual deberá estar firmada por el propietario constando su nombre y domicilio, acompañada del comprobante de pago de los servicios correspondientes. En caso de que la solicitud sea presentada por el representante o

apoderado legal, se deberá acompañar de carta poder del propietario autenticada por un notario público.

II- Se presentara en el Departamento de Catastro copia de la solicitud anteriormente descrita con firma y sello de recibida por Secretaría municipal.

III- Certificación actualizada del registro de la propiedad de Catastro Municipal, donde conste la ultima inscripción de dominio, gravámenes, desmembramientos y limites.

IV- Certificación del Registro de la Propiedad certificando libertad de gravámenes, sobre el bien inmueble destinado para uso público, áreas verdes o institucionales.

V- Comprobantes de pago de impuestos y tasas que incidan sobre la propiedad y constancia de solvencia de otros tributos municipales.

VI- Cuatro copias en duro y en digital (extensión en DGN, DWG Georeferenciado) del Proyecto de Lotificación en escala 1:1000 incluyendo los siguientes elementos:

a) Poligonal del terreno indicando los nombres de los dueños colindantes según tarjeta de identidad.

b) Una Leyenda con la siguiente información:

b.1) Plano General De Lotes

b.2) Nombre De La Lotificación

b.3) Ubicación Del Terreno.

b.4) Nombre Del Propietario

b.5) Área Lotificada

b.6) Escala

b.7) Nombre De La Persona Que Hace El Levantamiento

Topográfico.

- b.8) Nombre Del Ingeniero Que Diseña La Lotificación
- b.9) Lugar Y Fecha.
- c) Ubicación exacta del plano con respecto al norte.
- d) Tablas y Cuadros de áreas en metros cuadrados y equivalencia en varas cuadradas en cada uno de los lotes.
- e) Plano de la disposición de los bloques, con sus áreas y dimensiones exactas.
- f) Demarcación de servidumbres y restricciones especiales.
- g) Numeración de lotes por cada bloque en el sentido en que giran las manecillas del reloj.
- h) Calculo del área total del terreno, de las áreas destinadas a vías de circulación, áreas publicas, institucionales y equipamientos sociales y sus respectivos porcentajes.
- i) Calles de diez metros de ancho y Pasajes de Ocho metros como mínimo independientemente que las lotificaciones adyacentes presenten calles con un ancho menor.

VII-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.

VIII-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.

IX-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.(agua potable, alcantarillado sanitario etc.)

X- El lotificador pagará a la Municipalidad su licencia o permiso según lo establecido en el plan de arbitrios vigente.

XI- El lotificador o empresa deberá presentar obligatoriamente los siguientes documentos:

- a) Solvencia Municipal
- b) Tarjeta de identidad original y fotocopia o R.T.N.
- c) Permiso extendido por la Unidad Municipal del Ambiente
- d) 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.

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

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

XIV- Una vez aprobado por la corporación municipal, el departamento de catastro o el encargado de la unidad técnica de catastro, será la que supervisara el área física del terreno según escritura y planos acorde las directrices que estos solicitaron (Realizando Visitas al Campo).

Acompañado del jefe del departamento Municipal de Justicia, Jefe de Unidad Municipal del Ambiente y Comisión de Tierras nombrada por el Alcalde o Alcaldesa.

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 L. 50,000.00 Cincuenta 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.
- 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, cables de alta tensión 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- Tomar de referencia el estudio del Perímetro Urbano, donde señala las diferentes zonas del municipio.
 - 9- 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.

- 10- 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.
- 11- Para prevenir lotes profundos y angostos, la profundidad de un lote no deberá exceder tres veces su ancho, medido desde la línea de construcción.
- 12- Después de aprobado el diseño de la lotificación deberá establecerse en el terreno con mojones de concreto (mingos).
- 13- Las calles deberán ser construidas por el lotificador antes de instalar tuberías de aguas negras o agua potable.
- 14- Las calles deben interceptarse lo mas aproximadamente a un ángulo de (90) noventa grados. En ningún caso debe ser el ángulo menor de setenta grados.
- 15- En ningún caso podrán repetirse nombres de lotificaciones, de barrios o colonias ya existentes.
- 16- El presente reglamento entrará en vigencia treinta días después de ser aprobado por la Corporación Municipal y publicado en los medios de comunicación local.



Patricia Day

Alcaldesa

Antonio Barrios

Vice-Alcalde

REGIDORES:

1er. Angel Rodriguez Sagustine

Angel Rodriguez

2do. Delfin Martinez

[Signature]

3er. Manuel Vallecillo

Misue R

4to. Osval Mejia Amaya

[Signature]

5to. Ramon Rosa Vallecillo Mejia

Ramon Rosa

6to. Manuel Jesus Aguilar

[Signature]

7mo. Cristian Matias Vallecillo R.

[Signature]

8bo. Nelson A. Martin ?

[Signature]



[Signature]