



## PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EDIFICACIONES MAYORES A 100 m<sup>2</sup>

- Uso Comercial
- Vivienda Multifamiliar
- Urbanización
- Condominio
- Fraccionamiento

Centro Cívico Camilo Ortega,  
Módulo "I" Planta baja.

2252 7362

Ext: 1919



Todos los documentos que le serán solicitados a continuación; deberán ser presentados en copia digital (CD / DVD / USB) en cada etapa y cada vez que se ingrese documentación. Se exceptúa con la Constancia de Uso del Suelo. Presentar Planos ordenados y engrapados, conforme índice.

### NOTA GENERAL

#### PRESENTAR

1. Todos los Planos en formato digital DWG y PDF.
2. Portada de presentación con información general del Proyecto que contenga (nombre del proyecto, ubicación del sitio, número catastral, cuadro de áreas, índice o tabla de contenido). Tanto la portada como los planos deberán ser entregados con las firmas y sellos de los especialistas correspondientes, acompañado por la firma del dueño del proyecto.
3. Área presentada en planos, conforme a escrituras.

#### Etapas para obtener el Permiso de Construcción:

- 1. Constancia de Uso del Suelo (CUS).
- 2. Revisión para Aprobación Técnica de Anteproyecto.
- 3. Revisión para Aprobación Técnica del Proyecto.
- 4. Permiso de Construcción.

#### Pre - requisito para solicitar CUS:

Constancia Técnica Catastral, Plano de Ubicación y Localización, emitidos por la Dirección de Catastro Municipal ALMA .

Requisitos para la compra de Plano de Ubicación y Localización: (Solicitar en VUC)

- a) Escritura Pública de la Propiedad Inscrita.
- b) Cédula de Identidad Ciudadana del Propietario.
- c) Constancia Catastral de la Propiedad Actualizada por INETER.
- d) Plano Topográfico Aprobado por Catastro Físico - INETER, actualizado.

- e) Solvencia Municipal de la Propiedad.
- f) Si la Gestión es realizada por Gestor o Abogado presentar Poder Especial Notariado y Cédula de Identidad.
- g) Si es Empresa, se requiere No. RUC.

#### 1- Constancia de Uso del Suelo (CUS):



##### Requisitos Específicos:

- 1. Llenar formato de solicitud de la Constancia de Uso del Suelo.
- 2. En caso de que quien tramite no sea el dueño del proyecto y actúe en nombre de un tercero, sea persona natural o jurídica, debe de presentar Poder Especial suscrito ante Notario que lo faculta para realizar la gestión y adjuntar copia de Cédula de Identidad. En caso de ser varios lotes de terreno, deberá presentar escrituras de fusión de propiedades con su respectivo plano topográfico aprobado por Catastro físico - INETER, actualizado y sellos legibles.
- 3. Presentar Plano de Ubicación y Localización emitido por el delegado de Catastro en la VUC.
- 4. Pago de la Tasa por Servicio conforme a Orden de Pago emitida por la VUC (si la CUS fuera denegada, el pago efectuado no es reembolsable).

En caso de rectificación, actualización y reposición de CUS, se deberá pagar nuevamente por el servicio.

#### 2- Anteproyecto:



##### Requisitos Específicos:

- 1. Carta explicativa de Solicitud dirigida al Ing. Camilo José Fonseca Sandino. Director General de Medio Ambiente y Urbanismo; especificando el alcance de la obra y el uso previsto, además de señalar el No. de Cédula del Propietario y No. RUC en caso que corresponda, incluir número telefónico.
- 2. Dos (2) juegos de planos del Anteproyecto para la construcción a desarrollar en formato A-1 (24x36") impresos, debidamente firmados y sellados por el dueño y el diseñador con su licencias de operación emitidas por el Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI) vigente y una copia digital de los mismos en PDF y DWG.

##### Especificar:



- 2.1. Portada (índice, firmas, número catastral, cuadro áreas, información general del proyecto, FOT y FOS).
- 2.2. Plano de conjunto (indicando):
  - a) Lindero de propiedad conforme a escritura.
  - b) Retiros de construcción.
  - c) Derechos de vía (andenes, faja verde, bordillo, calles existentes y proyectadas).
  - d) Reflejar estructura existente y las nuevas a construir.
  - e) Cuadro de áreas.
  - f) Plano de localización del terreno (Esc. 1:1000).
  - g) Acotaciones del terreno.
- 2.3. Planos arquitectónicos.
  - a) Plantas arquitectónicas.
  - b) Plano topográfico con sus curvas de nivel, con cuadro de rumbos y distancias aprobado por INETER.
  - c) Elevaciones arquitectónicas.
  - d) Secciones arquitectónicas (transversales y longitudinales).
  - e) Detalles arquitectónicos.
  - f) Plantas ampliadas.
  - g) Planta arquitectónica de techos.
  - h) Planta de acabados.
  - i) Tabla de puertas, ventanas y tabla de acabados.
  - j) Vistas-perspectivas.
  - k) Plano de accesibilidad.
  - l) Obras exteriores (estacionamiento, aceras, jardineras, graderías, etc).
- 2.4. Planos de vialidad.
  - a) Plano de conjunto vial.
  - b) Plano de señalización vial.
- 2.5. Planos de drenaje pluvial.
  - a) Plano de drenaje pluvial de conjunto (planta de techo en el conjunto).
  - b) Detalles de drenaje pluvial.
- 3. En el caso de que la CUS lo requiera, debe de presentar el Estudio de Falla Geológica, debidamente aprobado, firmado y sellado en cada una de sus hojas por INETER, de igual manera debe de presentar junto con este el Aval que emite dicha institución o cualquier otro documento (aval o constancia) emitido por otras instituciones que la CUS especifique.



- 4. Estudios de Infiltración debidamente firmado y sellado por el representante de la empresa que lo elabore y con sus correspondientes avales.
- 5. En caso que la CUS lo especifique, presentar Estudio Geotécnico debidamente firmado y sellado por el representante de la empresa que lo elabore y con sus correspondientes avales, que contenga:
  - a) Capacidad de Soporte del Suelo (CBR).
  - b) Prueba de Penetración Estándar (SPT).
  - c) Nivel de desplante.
  - d) Diseño de mezcla de mejoramiento de ser necesario.
  - e) Estudio de Infiltración del Suelo en medios porosos.
- 6. Estudio de espesores de pavimentos.
- 7. Aval, Factibilidades de Servicio o Constancia emitida por otras instituciones que la CUS especifique.
- 8. Pago de la Tasa por Servicio según el Uso.

## NOTA

EN GENERAL

La Dirección de Urbanismo no está facultada para eximir y/o dispensar ningún tipo de estudio que la CUS solicite.

## 3- Proyecto Definitivo:



Requisitos Específicos:

- 1. Carta explicativa de Solicitud dirigida al Ing. Camilo José Fonseca Sandino. Director General de Medio Ambiente y Urbanismo; especificando el alcance de la obra y el uso previsto, además de señalar el No. de Cédula del Propietario y No. RUC en caso que corresponda, incluir número telefónico.
- 2. Dos (2) juegos de planos constructivos en formato A-1 (24x36") impresos, debidamente firmados y sellados por el dueño y los especialistas con sus licencias de operación emitidas por el Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI) vigentes y una copia digital de los mismos en PDF y DWG.
- 2.1. Portada (se actualiza el índice conforme a láminas de anteproyecto y proyecto, firmas, número catastral, cuadro de áreas e información general).

## NOTA

EN GENERAL

En caso de no contratar empresa constructora reflejar en escritura pública que el dueño asumirá la responsabilidad de la construcción.



- 2.2. Dos (2) juegos planos de anteproyecto aprobados (todos los anteriores)
- 2.3. Planos arquitectónicos.
  - a) Plano de terrazas.
  - b) Plano de perfiles longitudinales.
  - c) Planos de secciones transversales.
  - d) Plano de movimiento de tierra (terrazas y calles).
- 2.4. Planos estructurales.
  - a) Planta de cimientos y detalles.
  - b) Planta estructural de techos y detalles.
  - c) Detalles estructurales generales.
  - d) Secciones estructurales.
- 2.5. Planos hidrosanitarios aprobados, sellados y firmados por ENACAL.
- 2.6. Planos eléctricos aprobados, sellados y firmados por la Dirección General de Bomberos de Nicaragua. (en caso de Urbanizaciones, condominios, habitaciones o comerciales el plan maestro es firmado por DISNORTE - DISSUR, el sistema eléctrico de media tensión)
- 2.7. Planos contra incendios aprobados, sellados y firmados por la Dirección General de Bomberos de Nicaragua.
- 3. Permiso o autorización ambiental, emitida por MARENA.
- 4. Memorias de Cálculo, firmadas y selladas por cada uno de los especialistas (estructural, drenaje pluvial, mecánicas, vial y otras especialidades) con sus licencias de operación del Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI) vigentes.
- 5. Presupuesto total de la obra desglosado por: etapas, materiales, costos unitarios, mano de obra, administración y utilidades directas e indirectas firmadas por el presupuestista y visto bueno del dueño de la obra.
- 6. Presentar Certificado de Revisión por la Dirección General de Bomberos de Nicaragua (DGBN), Memorias de Cálculo, firmadas y selladas por cada uno de los especialistas con sus licencias de operaciones del Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI) vigentes.
- 7. Pago de Tasa por Servicio.

## 4- Permiso de Construcción:



Requisitos Específicos:

- 1. Carta explicativa de Solicitud dirigida al Ing. Camilo José Fonseca Sandino. Director General de Medio Ambiente y Urbanismo; especificando el alcance de la obra y el uso previsto, además de señalar el No. de Cédula del Propietario y No. RUC en caso que corresponda, incluir número telefónico.
- 2. Solvencia Municipal General del Dueño del Proyecto y la Empresa Constructora (actualizada).
- 3. Matrícula y Cédula RUC de la empresa constructora.
- 4. Licencia de Operación emitida por el Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI) vigente, de la Empresa Constructora.
- 5. Copia de Recibo Oficial de Caja por pago de supervisión y de impuesto por construcción del 1.1%.
- 6. En el caso de que la edificación sea bajo el régimen de Condominio deberá presentar tres (3) láminas de plano mosaico.
- 7. En caso de Condominio, presentar borrador de Escritura de Constitución de conformidad con la Ley que Reglamenta el Régimen de Propiedad Horizontal.

## NOTA

CONDOMINIO

El dueño del proyecto se obliga a entregar fotocopia debidamente certificada de la Escritura de Constitución de Propiedad Horizontal, una vez que este sea inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.



## IMPORTANTE

La Dirección de Urbanismo se reserva el derecho de solicitar cualquier otro requisito que de acuerdo a la complejidad de la obra se requiera.



PODER CIDADANO  
ALCALDIA DE MANAGUA  
BUEN GOBIERNO!



Recuerda Gestionar tu Permiso de Construcción en la Ventanilla Unica de la Construcción.

Elaborado por:  
PROGRAMA DE EDUCACION URBANA  
ALMA