

Permisos y Estudios Previos

¿Para qué sirve? Confirmar que tu terreno y proyecto cumplen con todos los requisitos legales antes de iniciar la construcción. Evita multas, retrasos y sorpresas costosas.

1. Documentación del Terreno

#	Documento	¿Qué es y para qué sirve?	Observaciones	Verificado
1	Escritura pública del terreno	Documento oficial que confirma que eres el dueño legal del terreno		<input type="checkbox"/>
2	Registro en el Registro Público de la Propiedad	Confirma que la escritura está inscrita y reconocida por el gobierno		<input type="checkbox"/>
3	Boleta predial al corriente	Recibo que demuestra que el impuesto anual del terreno está pagado		<input type="checkbox"/>
4	No adeudo de servicios municipales	Certificado de que no existen deudas con el municipio por ese terreno		<input type="checkbox"/>
5	Certificado de libertad de gravamen	Confirma que el terreno no tiene hipotecas, embargos ni deudas legales pendientes		<input type="checkbox"/>

2. Trámites Municipales

#	Trámite	¿Qué es?	¿Dónde se tramita?	Verificado
1	Alineamiento y número oficial	Define los límites del terreno hacia la calle y asigna el número de tu domicilio	Dirección de Obras Públicas Municipal	<input type="checkbox"/>
2	Uso de suelo	Confirma oficialmente para qué se puede usar tu terreno (habitacional, comercial, etc.)	Dirección de Desarrollo Urbano	<input type="checkbox"/>
3	Licencia de construcción	Permiso oficial para iniciar la obra	Dirección de Obras Públicas Municipal	<input type="checkbox"/>
4	Factibilidad de agua y drenaje (CAPA)	Confirma que sí hay servicio de agua potable y alcantarillado disponible para tu terreno	CAPA (Comisión de Agua Potable y Alcantarillado)	<input type="checkbox"/>
5	Factibilidad de energía eléctrica (CFE)	Confirma disponibilidad de conexión eléctrica en la zona	CFE	<input type="checkbox"/>

3. Estudios Técnicos Previos

#	Estudio	¿Qué es en palabras simples?	¿Cuándo es obligatorio?	Verificado
1	Estudio de mecánica de suelos	Analiza qué tan firme está el suelo para saber qué tipo de cimentación necesitas	Siempre recomendado; obligatorio en zonas con suelo irregular o cercanas al mar	<input type="checkbox"/>
2	Levantamiento topográfico	Plano que muestra con exactitud el tamaño, forma y nivel del terreno	Siempre recomendado	<input type="checkbox"/>
3	Estudio de impacto ambiental	Evalúa si la construcción afecta zonas naturales protegidas	Obligatorio si el terreno colinda con manglares, cenotes o zonas federales	<input type="checkbox"/>
4	Manifestación de Construcción ante SEMARNAT	Trámite federal cuando el proyecto está en zonas con vegetación protegida	Según ubicación del terreno	<input type="checkbox"/>
5	Consulta de zonificación (PDUCP)	Revisa el plan de desarrollo urbano para conocer las reglas de construcción en tu zona	Siempre recomendado antes de diseñar	<input type="checkbox"/>

4. Restricciones y Condicionantes Comunes

#	Restricción	Explicación sencilla	¿Aplica a tu terreno?
1	Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT)	Franja de terreno junto al mar que es propiedad federal — no se puede construir en ella	Sí / No
2	Área Natural Protegida (ANP)	Si tu terreno está dentro o cerca de una reserva natural, hay reglas especiales de construcción	Sí / No
3	Zona de manglar o cenote	Existe una zona de amortiguamiento (área de protección) alrededor de estos ecosistemas donde no se puede construir	Sí / No
4	Restricción de altura	Muchos municipios en Q. Roo limitan la altura máxima de las construcciones en zonas residenciales	Sí / No
5	COS y CUS (coeficientes de ocupación)	Indican cuánto del terreno puedes ocupar con construcción y cuántos niveles puedes construir en total	Sí / No