

Hoja de Evaluación Séptica de Lote - Miami-Dade

Cinco preguntas para responder antes de que cierre su período de inspección, en un lote sin alcantarillado sanitario en la calle. Complete lo que pueda verificar. Lo que no pueda completar es el trabajo que queda pendiente.

IDENTIFICACIÓN DEL LOTE

NÚMERO DE FOLIO

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD

USO PREVISTO / UNIDADES / DORMITORIOS

EVALUADO POR

FECHA DE EVALUACIÓN

FECHA LÍMITE DE DECISIÓN O INSPECCIÓN

LAS CINCO COMPUERTAS

1

¿Hay alcantarillado sanitario público disponible y en operación en la calle?

La conexión es obligatoria cuando existe un alcantarillado por gravedad o una línea de impulsión aprobada, disponible y en operación en una servidumbre o derecho de vía colindante, o cuando el alcantarillado está dentro de la distancia factible calculada sobre el área total construida. Donde eso aplica, un sistema en sitio no es la vía aplicable.

CAPA LOCAL - Código del Condado de Miami-Dade Sec. 24-43.1(7) y Sec. 24-43.4

¿ALCANTARILLADO EN DERECHO DE VÍA COLINDANTE? (SÍ / NO / NO SE SABE) DISTANCIA AL ALCANTARILLADO APROBADO MÁS CERCANO (PIES, Y FUENTE)

¿CONFIRMACIÓN ESCRITA DEL SERVICIO PÚBLICO? (DE QUIÉN, FECHA)

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA USADA EN LA PRUEBA DE DISTANCIA (PIES²)

Responda esta primero. Si el alcantarillado gobierna, las otras cuatro compuertas no deciden nada.

☐ CUMPLE ☐ NO CUMPLE ☐ SIN VERIFICAR

2

¿El lote cumple el área mínima de terreno para el uso previsto?

El área mínima es 15,000 pies² para una residencia unifamiliar y 20,000 pies² para un dúplex con agua pública; 20,328 y 29,040 pies² respectivamente cuando el sitio se abastece de un pozo privado. Otros usos se limitan generalmente a 1,500 galones por día por acre no sumergido con agua pública y 750 galones por día por acre con pozo.

CAPA LOCAL - Código del Condado de Miami-Dade Sec. 24-43.1(5)

ÁREA TOTAL DEL LOTE SEGÚN LEVANTAMIENTO (PIES²)

FUENTE DE AGUA: AGUA PÚBLICA O POZO PRIVADO

MÍNIMO REQUERIDO PARA ESTE USO (PIES²)

EXCEDENTE O DÉFICIT (PIES²)

☐ CUMPLE ☐ NO CUMPLE ☐ SIN VERIFICAR



3

¿El área techada bruta prevista pasa la prueba de carga del lote?

El cálculo de distancia factible y carga del Capítulo 24 usa el área techada bruta: cada nivel, patios cubiertos, clósets, áreas de ascensor, garajes. Ese es un número distinto y mayor que el área neta usada para el dimensionamiento estatal. Dos cálculos, dos números, ambos requeridos en el plano.

CAPA LOCAL - Código del Condado de Miami-Dade Capítulo 24 | REGLA ESTATAL - F.A.C. Capítulo 62-6

ÁREA TECHADA BRUTA, TODOS LOS NIVELES (PIES²)

ÁREA NETA USADA PARA EL DIMENSIONAMIENTO ESTATAL (PIES²)

NÚMERO DE DORMITORIOS (EXISTENTE / PROPUESTO)

FLUJO DE DISEÑO SEGÚN LA TABLA DE LA PÁGINA 2 (GPD)

Si estas dos áreas son el mismo número, una de las dos está mal.

☐ CUMPLE

☐ NO CUMPLE

☐ SIN VERIFICAR

4

¿Se pueden demostrar 36 pulgadas de separación al nivel freático alto?

36 pulgadas mínimas desde el fondo del campo de drenaje hasta el nivel freático alto de temporada húmeda, frente a 24 pulgadas bajo la regla estatal, y debe demostrarse con elevación topográfica en una sección. Un pie de elevación suele decidir si un lote funciona sin relleno importado o un sistema elevado.

CAPA LOCAL - Sec. 24-42.7 | comparada con REGLA ESTATAL - F.A.C. 62-6.006

ELEVACIÓN DEL TERRENO EXISTENTE (PIES, REFERENCIA)

ELEVACIÓN DEL NIVEL FREÁTICO ALTO (PIES, Y FUENTE)

SEPARACIÓN DISPONIBLE (PULGADAS)

¿SE REQUIERE RELLENO O SISTEMA ELEVADO? (SÍ / NO / NO SE SABE)

Una elevación tomada de un anuncio, una imagen aérea o del sistema del vecino no es una elevación topográfica.

☐ CUMPLE

☐ NO CUMPLE

☐ SIN VERIFICAR

FLUJO DE DISEÑO RESIDENCIAL - EL MAYOR DE LAS DOS BASES

El flujo de diseño estatal determina el tamaño del tanque, el área del campo de drenaje y la prueba de carga de la compuerta 3. Tome el mayor entre la base por dormitorios y la base por área construida, no el menor. Sume 60 galones por día por cada dormitorio adicional o cada 750 pies² adicionales.

DORMITORIOS	ÁREA CONSTRUIDA (PIES²)	FLUJO DE DISEÑO (GPD)	SU LOTE
1	750 o menos	100	
2	751 - 1,200	200	
3	1,201 - 2,250	300	
4	2,251 - 3,300	400	

REGLA ESTATAL - F.A.C. Capítulo 62-6, Tabla I. Una casa de tres dormitorios y 2,800 pies² son 400 gpd, no 300.



5

¿Los retiros y un área de reserva caben dentro del área construible?

100 pies a aguas superficiales y a pozos potables, donde el mínimo estatal es 75 pies, más 50 pies a la línea de propiedad cuando el sitio se abastece de un pozo. Un área de reserva debe seguir cabiendo después de colocar el sistema principal.

CAPA LOCAL - Código del Condado de Miami-Dade Sec. 24-42.7

AGUA SUPERFICIAL O CANAL MÁS CERCANO (PIES)

POZO POTABLE MÁS CERCANO, DENTRO O FUERA DEL SITIO (PIES)

DISTANCIA A LA LÍNEA DE PROPIEDAD SI HAY POZO (PIES)

¿QUEDA ÁREA DE RESERVA DISPONIBLE? (SÍ / NO / NO SE SABE)

Los lotes frente al agua, junto a canales y los pequeños fallan aquí más que en el área de terreno.

☐ CUMPLE

☐ NO CUMPLE

☐ SIN VERIFICAR

REGISTRO DE EVIDENCIA - OBTÉNGALA POR ESCRITO, NO DE UN ANUNCIO

QUÉ SE NECESITA	QUIÉN LO ENTREGA	SOLICITADO / RECIBIDO
Determinación escrita de disponibilidad de alcantarillado		
Levantamiento con linderos, topografía y elevaciones		
Elevación del nivel freático alto de temporada húmeda		
Plano de sitio con área techada bruta por nivel		

DÓNDE ESTÁ ESTE LOTE

Cualquier compuerta marcada SIN VERIFICAR no es una aprobación. Trátela como un punto abierto con un costo asociado, y ciérrelo antes de que cierre el período de inspección.

LAS CINCO CUMPLEN

El lote es un candidato. Confirme la evidencia por escrito y avance al diseño.

UNA O MÁS SIN VERIFICAR

La decisión no está lista. Cierre los puntos abiertos primero: suelen ser lo más económico de todo el proyecto.

UNA O MÁS NO CUMPLE

El lote podría no admitir el uso previsto. Averíguelo ahora, no después del cierre.

SIGUIENTE PASO

Envíe el número de folio, el uso previsto con unidades y dormitorios, el levantamiento y cualquier dato de elevación, el plano de sitio con área techada bruta, y su fecha de decisión. Una Evaluación de Viabilidad Séptica de Miami-Dade devuelve un PDF fechado con las cinco compuertas evaluadas y la evidencia específica que aún falta. Honorario fijo, cotizado tras una breve revisión de alcance.

Envíe el número de folio y su fecha de decisión.

osmany.portal@masterbuildconsulting.com | (786) 398-6940 | masterbuildconsulting.com

CÓMO USAR ESTA HOJA

Esta es una autoevaluación para organizar evidencia antes de contratar a un ingeniero. Es solo informativa. No es un permiso, una determinación de agencia, una aprobación de producto ni un diseño de ingeniería, y no sustituye una evaluación específica del sitio por el Ingeniero de Registro. Los requisitos varían por lote y cambian con el tiempo; verifique el F.A.C. Capítulo 62-6 vigente, el Código del Condado de Miami-Dade Capítulo 24 y la guía vigente de la agencia aplicable. Información vigente al 30 de agosto de 2026. MasterBuild Contractors & Engineering Services LLC (marca pública: MasterBuild Consulting).