

C A P I T U L O 3

3.0.0 .- TRAMITES PARA LA APROBACION DE UN FRACCIONAMIENTO

3.1.0 .- TRAMITES PRELIMINARES Y REQUISITOS

- I.- OBTENCION DE LA LICENCIA DE USOS DEL SUELO
- II.- OBTENCION DE LA APROBACION DEL ANTEPROYECTO
- III.- OBTENCION DE LA APROBACION DE LOS PROYECTOS
DEFINITIVOS DEL AGUA POTABLE, ALCANTARILLA-
DO, DISTRIBUCION DE LA ENERGIA ELECTRICA Y-
ALUMBRADO PUBLICO

3.2.0 .- TRAMITE DEL PROYECTO DEFINITIVO

3.3.0 .- AUTORIZACION PROVISIONAL

3.4.0 .- CONVENIO AUTORIZACION

3.5.0 .- PUBLICACION Y REGISTRO DEL CONVENIO AUTORIZACION

3.0.0 .- TRAMITES PARA LA APROBACION DE UN FRACCIONAMIENTO

Para obtener la aprobación de un fraccionamiento se tendrán -- que cubrir ciertos requisitos, englobados en:

- I.- Tramites preliminares
- II.- Tramites del proyecto definitivo

3.1.0 .- TRAMITES PRELIMINARES

Los tramites preliminares, se obtendrán de diferentes dependen cias del Gobierno Federal, Estatal y Municipal, y comprenden:

I.- OBTENCION DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO

Para obtener esta licencia se solicitará por escrito al H. A-- yuntamiento, indicando tipo, localización y características del fracciona-- miento a realizar, anexando escritura pública del terreno a fraccionar, -- plano del terreno amparado por las escrituras (poligonal) y croquis de lo-- calización.

II.- OBTENCION DE LA APROBACION DEL ANTEPROYECTO:

Para obtener el oficio de aprobación del anteproyecto por par-- te del H. Ayuntamiento, el fraccionador tendrá que solicitarlo por escrito anexando anteproyecto del fraccionamiento, oficio de aprobación de la li-- cencia de uso del suelo, croquis de localización y escritura publica de - propiedad.

Cabe hacer mención que el fraccionador tendrá que entregar 4 - (cuatro) paquetes del plano de anteproyecto y del croquis de localización-- para ser remitidos ante la dependencias correspondientes:

A.- Comisión de agua potable y alcantarillado del Estado de Sonora -----
(COAPAES), residencia Hermosillo.

Se obtendrá de esta dependencia la factibilidad de dotación de agua po-- table y desalojo de la misma, así como los puntos de conexión tanto --

para agua potable como del alcantarillado.

B.- Comisión Federal de Electricidad (C.F.E), residencia Hermosillo.

se obtendrá de esta dependencia la factibilidad de dotación de energía eléctrica.

C.- Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano (SIDUR).

Se obtendrá de esta dependencia el dictamen de congruencia con respecto a los usos permitidos por el programa municipal de desarrollo urbano, así como la infraestructura y servicios de la zona.

Se deberá tener en cuenta que el artículo 128 de la Ley No.101, señala que el dictamen de congruencia "...Deberá ser emitido en un término - no mayor de 30 (treinta) días, a partir de la fecha en que sea solicitado y de no ser emitido en ese lapso, se tendrá como favorable el establecimiento del fraccionamiento...."

Después de haberse recibido las respuestas por parte de las dependencias antes mencionadas y habiéndose realizado un análisis técnico a la documentación entregada por el fraccionador y a su vez las respuestas - giradas por las dependencias antes señaladas, el H. Ayuntamiento emitirá - la respuesta a la solicitud de la aprobación del anteproyecto, teniendo para ello 60 (sesenta) días a partir de ser presentada dicha solicitud, como lo señala el artículo 126 de la Ley No.101.

111.- OBTENCION DE LA APROBACION DE LOS PROYECTOS DEFINITIVOS DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, DISTRIBUCION DE LA ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO..

Después de haberse recibido por parte del H. Ayuntamiento las respuestas a la aprobación del anteproyecto, el fraccionador realizará los proyectos definitivos de agua potable, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, así como la elaboración de la documentación técnica respectiva de los proyectos definitivos.

Estos proyectos se entregarán con una solicitud ante el H. Ayuntamiento para ser remitidos por parte de esta para la aprobación ante las dependencias correspondientes. Cabe señalar que se entregarán 3 (tres) juegos de cada proyecto para ser remitidos a las siguientes dependencias:

A.- Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

Se remitirán los proyectos de agua potable y de alcantarillado para su estudio y aprobación.

B.- Comisión Federal de Electricidad (C.F.E)

Se remitirán los proyectos de electrificación, así como los de alumbrado público y detalles de los mismos.

Una vez que estos proyectos sean recibidos por el H. Ayuntamiento, se remitirán al fraccionador para que formen parte del proyecto definitivo, si estos fueron aprobados.

3.2.0.- TRAMITE DEL PROYECTO DEFINITIVO:

Una vez realizados los trámites preliminares y haberse obtenido por parte de los Organismos y Dependencias correspondientes las aprobaciones, se realizará el trámite definitivo para la aprobación del Fraccionamiento ante el H. Ayuntamiento, presentando para ello los siguientes requisitos:

- 1.- Solicitud: Indicando la relación de documentos y planos que acompañan a esta.
- 2.- Copia Legible del Título de Propiedad del Terreno: Esta deberá estar certificada por un Notario Público y debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- 3.- Oficio de la Licencia del Uso del Suelo, otorgada como se ha indicado.

do anteriormenre, por el H. Ayuntamiento.

- 4.- Cópia Legible del Acta Constitutiva de la Empresa: Esta deberá estar debidamente Certificada ante Notario Público (se solicita este documento cuando la Empresa Fraccionadora es una persona moral).
- 5.- Cópia Legible del Poder en Escritura Pública: Esta Escritura Pública será la que acredite al representante legal de la Empresa o bien del Promotor del Fraccionamiento, deberá estar debidamente Certificada ante Notario Público.
- 6.- Certificado de Libertad de Gravámenes: Este Certificado se obtendrá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y será del predio en cuestión.
- 7.- Oficio de Aprobación de la Dotación del Agua Potable y del punto de conexión del Alcantarillado, emitido por COAPAÉS, residencia Hermosillo, Sonora.
- 8.- Oficio de la Aprobación de la Dotación de la Energía Eléctrica, emitida por C.F.E., residencia Hermosillo, Sonora.
- 9.- Oficio de Aprobación del Dictámen de Congruencia emitido por SIDUR.
- 10.- Plano de la Poligonal General: Este deberá de ser a una escala conveniente, con las medidas que ampara las escrituras, así como con cuadro de coordenadas de sus vértices y superficies del terreno.
- 11.- Plano de Curvas de Nivel: Deberá incluir, aparte del polígono general, sus inmediaciones del predio en cuestión, apoyados en bancos de nivel definidos y con referencias al sistema municipal de apoyo topográfico.
- 12.- Plano de Localización: Este deberá estar referido a toda la zona -- circundante al predio, se recomienda que sea sobre un -

plano de la ciudad actualizado para ver su liga a las vías principales de circulación.

- 13.- Plano Manzanero: Contendrá numeración de las manzanas y ubicación, - áreas verdes, áreas comerciales y áreas de donación. Cada una de estas áreas deberá de contener: ángulos, medidas y superficies de las mismas, así como nomenclatura de calles y orientación.
- 14.- Plano de Lotificación: Contendrá lotes tipo y lotes irregulares con sus angulos, medidas y superficies en cada uno de ellos cuadro de uso del suelo, indicando en este area habitacional, area comercial, area de donación, area verde y area de vialidad, así como tambien nomenclatura de calles y orientación.
- 15.- Plano de Vialidad; Comprenderá ejes de calles y angulos de intersección de estas, sentido de circulación de vehículos, estacionamientos, ubicación de los señalamientos de tránsito y nomenclatura aprobada por el H. Ayuntamiento, -- así como las secciones transversales de los tipos de calles, detalle de arriate y banqueta.
- 16.- Plano de Agua Potable: Comprenderá la conexión de la red municipal, distribución de la red, longitudes, diámetros, tomas de miciliarias, cuadro de cruceros simbología y datos de proyecto y lo más importante aprobado por SIDUR.
- 17.- Plano de Alcantarillado: Contendrá la distribución de la red, longitudes, diámetros, niveles y pendientes entre pozo, descargas y datos de proyectos y simbologías, debidamente aprobado por SIDUR.
- 18.- Plano de Energía Eléctrica: Esta contendrá y se señalará la red de distribución de energía eléctrica, conexiones a las líneas de alimentación de transmisión y subestaciones, -- simbología y datos de proyecto debidamente aprobados --

por la C.F.E.

- 19.- Plano de Rasantes: Deberá definir los escurrimientos pluviales según proyecto, su liga al sistema de operación, así como el señalamiento de cotas de ejes de calles, posición y elevación de los parteaguas, zonas de tránsito entre calles de acceso, ligas con las arterias principales de la ciudad y cualquier otro dato complementario a juicio del H. Ayuntamiento.
- 20.- Especificaciones Técnicas de Proyecto: Se incluirán las especificaciones de pavimento (si está incluido en el fraccionamiento), de drenaje y agua potable y cálculos de área de lotes irregulares.
- 21.- Resumen de Inversiones: Se incluirá el presupuesto de toda la urbanización.

3.3.0 .- AUTORIZACION PROVISIONAL

De acuerdo al Artículo 130 de la Ley No. 101, esta autorización provisional podrá ser solicitada por el fraccionador ante el H. Ayuntamiento aún cuando no se encuentre toda la documentación legal completa, pero ya haya cubierto los requisitos técnicos del desarrollo, en cuanto a las aprobaciones de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano ----- (SIDUR) y la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) en lo que respecta a los planos de agua potable y alcantarillado, electrificación y alumbrado público, así como por parte del H. Ayuntamiento a los planos de lotificación (uso del suelo), manzanero y vialidad del desarrollo.

El H. Ayuntamiento podrá expedir la autorización provisional para que se inicien las obras de urbanización, solicitando dentro de la misma autorización, que deberá entregar ante el H. Ayuntamiento, la documentación faltante en un término de 90 (noventa) días a partir de la fecha en -- que es recibida dicha autorización, en el entendido de que dichos documentos ocasionan la revocación de la autorización otorgada.

3.4.0 .- CONVENIO AUTORIZACION

Una vez entregada la documentación técnica y legal al H. Ayuntamiento este en base a un análisis técnico, resolverá si es otorgada la autorización para la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento, en un plazo de 10 (diez) días hábiles según lo establece el Artículo 132 de la Ley No. 101.

Si no es aprobado el fraccionamiento, se hará saber al solicitante las causas de la negación por escrito, teniendo un término de 30 ---- (treinta) días para subsanar lo indicado en dicho oficio, de lo contrario, la solicitud se tendrá por no presentada.

Si es aprobado el proyecto definitivo del fraccionamiento, se celebrará un convenio autorización ante el H. Ayuntamiento, en un plazo de 10 (diez) días hábiles, el cual será suscrito por el Presidente Municipal, el Secretario del H. Ayuntamiento y el Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y por otra parte el propio Fraccionador. En este convenio se incertarán las cláusulas correspondientes a las obligaciones del --- fraccionador, según se establece en el artículo 133 de la Ley No.101. El -- convenio autorización a que se refiere el párrafo anterior, deberá firmarse en 6 (seis) ejemplares, debiéndose remitir cada uno de ellos a las siguientes dependencias:

- 1.- H. Ayuntamiento
- 2.- Interesado
- 3.- Dirección Catastro del Gobierno del Estado.
- 4.- Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- 5.- Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano (SIDUR).
- 6.- Tesorería Municipal.

Según lo establece el artículo 135 de la citada ley, pero cabe señalar que son en realidad 7 (siete) los ejemplares que se deberán firmarse, siendo remitidos estos a los lugares antes mencionados y el séptimo se entregará al Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, para su publicación.

3.5.0 .- PUBLICACION Y REGISTRO DEL CONVENIO AUTORIZACION

Una vez que ha sido celebrado el convenio autorización y que haya sido firmado por las autoridades correspondientes, así como por parte del fraccionador, se procederá a la publicación del mismo en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora. Este se publicará íntegramente y por una sola vez y a su propio costo por el fraccionador, según lo establece el artículo 137 de la Ley No.101.

Una vez realizada la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se integrarán 5 (cinco) paquetes del proyecto definitivo con el plano autorizado por las autoridades municipales en este caso el Presidente Municipal, el Secretario del H. Ayuntamiento y el Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, este plano será el de lotificación (uso del suelo). Los paquetes estarán conformados por toda la documentación legal completa, la documentación técnica y así como por los planos correspondientes. Estos paquetes serán remitidos a:

- 1.- Fraccionador
- 2.- Dirección de Catastro del Gobierno del Estado
- 3.- Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano (SIDUR)
- 4.- Tesorería Municipal
- 5.- Oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Después de haber concluido con la entrega de los paquetes, se puede decir que el fraccionamiento ha quedado autorizado, quedando pendiente el inicio de los trabajos de urbanización hasta su conclusión.