



H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BACALAR 2016 - 2018

FRACCIONAMIENTOS EN BACALAR

REQUISITOS TECNICOS Y LEGALES PARA LA EJECUCION DE FRACCIONAMIENTOS, DESARROLLOS TURISTICOS Y CONJUNTOS HABITACIONALES EN EL MUNICIPIO DE BACALAR

RESOLUCION APROBATORIA:

- Solicitud por escrito del trámite que se pretende realizar, dirigida al Arq. Ángel Emilio Contreras Padilla, Director de Obras Publicas y Desarrollo Urbano.
- Copia de la Escritura Pública o Título de Propiedad del terreno inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- Copia del Certificado De Libertad de gravamen.
- Copia de la Cedula Catastral vigente y del recibo de pago del impuesto predial del año en curso.
- Copia del Certificado de Medidas y Colindancias expedido por la dirección de Catastro municipal.
- Resolución del informe preventivo de Impacto Ambiental, por el instituto de Impacto y Riesgo Ambiental (INIRA) o por la secretaria de Medio Ambiente y Recursos naturales (SEMARNAT) según el caso.
- Acta constitutiva de la empresa y de la última modificación (si la hubiera)
- Representante legal de la empresa
- En caso de que el solicitante sea fraccionador o urbanizador legalmente autorizado, deberá acompañar a la solicitud los contratos que celebre con los propietarios de los terrenos debidamente protocolizados, de los cuales se derive su interés en el trámite, así como la manifestación expresa de asumir la responsabilidad en la ejecución de las obras a que se refiere la Ley de Fraccionamientos del Estado, en forma solidaria con los propietarios de los terrenos.
- Plano que exprese:
 1. La ubicación exacta de los terrenos en el Municipio o municipios a que pertenezcan, mediante planos que autorice la Dirección de Catastro.
 2. Las medidas, colindancias, superficie y uso actual del mismo, demarcando si se trata de uno o varios, mediante planos que autorice la Dirección de Catastro.
- Plano topográfico con curvas de nivel a cada 20 metros, a menos que se trate de fraccionamientos de granjas de explotación agropecuaria, en cuyo caso no será necesario.
- Plano de conjunto escala 1:5000 marcando la distancia exacta a zonas ya urbanizadas.
- Plano del proyecto escala 1:2000 señalando:
 1. Su zonificación
 2. Distribución de secciones o manzanas y su lotificación
 3. Las áreas destinadas a calles, especificando sus características y secciones.
 4. Proposición de señalización y nomenclatura.
 5. Vialidades que lleguen al predio, con medidas para ubicarlas correctamente y sección de la misma (bocacalles), así como la proyección de las vialidades importantes que existan en las inmediaciones del predio y cuya prolongación a futuro se deberá considerar.



H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BACALAR 2016 - 2018

- Planos de anteproyecto de las instalaciones propias del fraccionamiento y las descripciones correspondientes.
- Copia de la Constancia de factibilidad de servicio de la Comisión de Agua potable y alcantarillado
- Copia de la constancia de Factibilidad de Servicio de la Comisión Federal de Electricidad.
- Fuentes probables de aprovechamiento de agua potable y posibles sitios de descarga de los drenajes del fraccionamiento.
- Memoria descriptiva del proyecto contenido; clasificación del fraccionamiento, normas de calidad de las obras, especificaciones y presupuesto, así como el proyecto de reglamentación de las restricciones propias.
- El plano de las obras a ejecutarse en caso de que se pretenda hacerlo en diferentes etapas sucesivas.
- El expediente se deberá entregar por triplicado.

NOTA: toda la documentación así como los planos, deberá ser avalada por un Director Responsable de Obra de Infraestructura registrado en la Secretaría de Desarrollo Urbano. Una vez obtenida la resolución Aprobatoria, la Dirección de Desarrollo Urbano turna a la Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda uno de los juegos que contienen el anteproyecto, solicitando se otorgue la compatibilidad Urbanística Estatal, una vez que se ha solicitado este trámite, es responsabilidad del promotor darle seguimiento a este trámite, toda vez que no podrá presentar el proyecto definitivo en tanto no obtenga la mencionada Compatibilidad Urbanística. Esta resolución tiene una vigencia de 180 días naturales, plazo en que se deberá presentar el proyecto definido. Transcurrido este plazo se entenderá por cancelada esta resolución.

RESOLUCION DEFINITIVA

El proyecto definitivo del fraccionamiento deberá integrarse con los siguientes elementos:

- Plano de Conjunto escala 1:5000 que contenga las ligas del fraccionamiento con otras zonas urbanizadas.
- Plano de vialidades, en el cual se incluirá:
 1. El trazo de los ejes de las vías públicas referidos geoméricamente a los linderos del terreno.
 2. Los ángulos de intersección de los ejes.
 3. Distancia entre ejes.
 4. Las secciones transversales de las calles.
- Plano de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario, incluyendo las obras de infraestructura para la acometida correspondiente, debidamente aprobado por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado.
- Plano de la Red de distribución de energía eléctrica, incluyendo las obras de infraestructura para la acometida correspondiente, debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad.



H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BACALAR 2016 - 2018

- Plano de la red de Alumbrado Público.
- Plano de drenaje pluvial, pozos de absorción y pavimentación.
- Plano de lotificación que contenga:
 1. División de manzanas y lotificación con las claves y números oficiales que indique la Dirección General de Catastro.
 2. Zonificación interna.
 3. Áreas de donación.
 4. Nomenclatura.
 5. Arbolado.
- Plano por manzana escala 1:1500 contenido la nomenclatura catastral previamente asignada así como las medidas y superficie de cada lote.
- Planos de cada una de las instalaciones requeridas y los detalles pertinentes.
- Plano definitivo de las etapas de realización y secuencia de las mismas (en su caso).
- Plano de construcción y Equipamiento de las diversas obras de equipamiento urbano a cargo del fraccionador.
- Calendario de obras que deberán observar el fraccionador y plazo en que deberá quedar concluidas.
- Especificaciones para las diversas obras de urbanización y el presupuesto respectivo.
- Reglamento de restricciones propias del fraccionamiento.
- Se deberá anexar copia de la constancia de Compatibilidad Urbanística Estatal.
- Aceptación del fraccionador de cumplir con la terminación de las obras de Urbanización en el tiempo autorizado, así como un término mínimo de un año durante el cual, después de concluidas las obras de cada etapa o del fraccionamiento, el fraccionador queda obligado a responder por las obras que presenten defectos ocultos de construcción.
- Efectuar el pago de derechos correspondientes y presentar la fianza que se le solicite, con base en lo especificado en el art. 64 de la Ley de Fraccionamientos.

NOTA: Toda la Documentación así como los planos, deberá ser avaladas por un director responsable de obra.

Para que entre en vigencia la aprobación definitiva del fraccionamiento, deberá ser publicada en el periódico Oficial del Estado por cuenta del fraccionador, así mismo, el fraccionador queda obligado a publicarlo de inmediato, por dos veces con intervalos de 5 días, en cualquiera de los periódicos de mayor circulación en el Estado (art.56 y 58 de la Ley de Fraccionamientos del Estado).