

Manual de Fraccionamientos

Dirección de Desarrollo Urbano de Purísima del Rincón, Guanajuato

Coordinación de Fraccionamientos

Según el Código Territorial para el Estado de Guanajuato y sus Municipios. / Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamientos Territorial



ETAPAS DEL FRACCIONAMIENTO

Contar con uso de suelo autorizado

Carta de factibilidad

Autorización de Proyecto urbano/Traza

Autorizado

No Autorizado

Licencia de urbanización

Cobertura de fianzas

Obra de urbanización terminada

Permisos de Venta

Terminación de obras de urbanización en menos de dos años

Si no respeta avance de obra según calendario

Entrega Recepción

No Terminado

Suspensión de Permisos de Venta



Requisitos para la emisión de **CARTA DE FACTIBILIDAD**:

1. Solicitud por escrito debidamente firmada por el propietario y por la persona que realiza el trámite especificando número telefónico y domicilio para recibir notificaciones.
2. Escritura pública inscrita en el registro público
3. Identificación oficial del propietario (en caso de ser otra persona quien realiza el trámite, identificación de los dos, además de un poder notarial donde se autorice a dicha persona a realizar el trámite)
4. Recibo de pago de predial y catastro, actualizado
5. Estudio de compatibilidad urbanística (estudio del entorno existente)
6. Levantamiento topográfico geo referenciado con altimetría.
7. Comprobante de pago de derechos correspondientes.
8. Acreditación de (DRO) director responsable de obra inscrito en el padrón de la Dirección de Desarrollo Urbano de Purísima del Rincón.

X. Pago de derechos correspondientes

Nota: la dirección se reserva el derecho de solicitar información adicional dependiendo el tipo de fraccionamiento y la ubicación del mismo.

**ETAPA 1  
CARTA DE FACTIBILIDAD**



**ETAPA 2  
AUTORIZACIÓN DE TRAZA**

Requisitos para la autorización del **Proyecto Urbano (Autorización de traza)**:

I.- Solicitud por escrito.  
II.- Escritura Pública de propiedad del área o predio a urbanizar.  
III. El proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate, que incluirá la propuesta de lotificación y de las obras de urbanización y de equipamiento urbano:

* Manifiesto/Estudio de Impacto Ambiental (MIA) **- 1 copia**
* Manifiesto/Estudio de Impacto Vial (MIV) **- 1 copia**
* Estudio de Mecánica de Suelos **- 1 copia**
* Memoria Descriptiva del fraccionamiento **-1 copia**
* Plano de zonificación/traza/conjunto donde se muestre cuáles son las distintas zonas que comprenden el proyecto Urbano (área vendible, vialidades, áreas verdes, áreas de equipamiento, etc.) **-3 copias**
* Plano de lotificación, donde se muestre lotificación, medidas de lotes, número de manzanas, cuadro de áreas, sección de vialidades, tratamiento de áreas verdes, detalles de accesibilidad para discapacitados, bahías de estacionamiento, paradas de autobús, carriles de desaceleración, distintos usos de suelo, etc. **-3 copias**
* Plano de equipamiento. Donde se muestre el emplazamiento del mobiliario urbano e infraestructura urbana (lámparas, canastas de basura, postes, pozos de visita, boca tormentas, transformadores, plantas de energías solar, tanques elevados, plantas de tratamiento, ciclo vías, pistas para trote, etc.) **-3 copias**
* Plano de señalamientos horizontales y verticales. Donde se muestre el tipo de señalizaciones, dimensiones y ubicación, así como sus detalles constructivos. **-3 copias**
* Perspectivas de los elementos representativos del Fraccionamiento (por lo menos una aérea y dos a nivel de piso) -**3 copias**

IV. El comprobante del pago de los derechos correspondientes; y  
V. Copia del proyecto de diseño urbano en medio magnético, de acuerdo al sistema y programas de cómputo que determine la Dirección;  
VI. Original del dictamen de impacto ambiental,   
VII. Original del dictamen de impacto vial; y  
VIII. En su caso, los originales o copias legibles de las autorizaciones emitidas por la Dirección, SAPAP y la CFE.

IX. Constancia de apeo y deslinde en caso de que se requiera.

X. Acreditación de (DRO) director responsable de obra inscrito en el padrón de la Dirección de Desarrollo Urbano de Purísima del Rincón.

Nota: la dirección se reserva el derecho de solicitar información adicional dependiendo el tipo de fraccionamiento y la ubicación del mismo.



**ETAPA 3  
LICENCIA DE URBANIZACIÓN**

Una vez autorizada la traza/ Proyecto Urbano, el interesado podrá solicitar **la licencia de urbanización**, debiendo presentar ante la Dirección, además de los requisitos establecidos en el Código Territorial, los siguientes documentos en original:

I. Dos libros de bitácora (que deberán servir para la supervisión de los trabajos a ejecutar);

II. Diseño de pavimentos con las características y especificaciones técnicas que le determine la Dirección;

III. Calendario de obras, presupuesto de urbanización desglosando conceptos, volúmenes de obra, programa de obra y precios unitarios, así como el resumen por partidas del presupuesto, aprobados por la Dirección;

IV. Proyecto de Urbanización aprobado por la Dirección de Obras Públicas, S.A.P.A.P. y Dirección de Desarrollo Urbano: plano de rasantes, plano de perfil longitudinal y su interpretación y plano de secciones transversales.

V. Proyecto para la construcción e introducción de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial aprobado por el SAPAP;

VI. Proyecto para la construcción e introducción de las redes de energía eléctrica aprobado por la Comisión Federal de Electricidad

VII. Proyecto para la construcción e instalación del alumbrado público aprobado por la Dirección; y

VIII. Los proyectos de obras de cabecera (obras necesarias para el funcionamiento del fraccionamiento)

IX. Acreditación de (DRO) director responsable de obra inscrito en el padrón de la Dirección de Desarrollo Urbano de Purísima del Rincón.

X. Pago de derechos correspondientes

Nota: la dirección se reserva el derecho de solicitar información adicional dependiendo el tipo de fraccionamiento y la ubicación del mismo.



**ETAPA 4  
PERMISOS DE VENTA**

DE

Para obtener el **permiso de venta** deberá anexarse la información y documental siguiente:

I. Certificado de gravámenes. En caso de existir algún gravamen, acreditar que el mismo se deriva de la aplicación de recursos para la construcción del fraccionamiento o desarrollo en condominio y, que se cuenta con anuencia para continuar con el trámite de permiso de venta, otorgado por el titular del gravamen;

II. Copia certificada de la escritura de las áreas de donación y de las vialidades urbanas, inscritas en el Registro Público de la Propiedad;

III. Los comprobantes de pago correspondiente a los impuestos y derecho;

IV. Garantía para la ejecución de las obras de urbanización total o faltante, por el importe a valor futuro que señale la unidad administrativa municipal de acuerdo con el programa de ejecución de obra, a excepción de los considerados bajo el procedimiento de urbanización progresiva. En todos los casos el monto de la garantía será por el valor de las obras de urbanización faltantes que determine la Dirección, más un 30%. Cuando la licencia de urbanización se hubiera otorgado por secciones o etapas, la garantía se constituirá por cada una de ellas.

Nota: la dirección se reserva el derecho de solicitar información adicional dependiendo el tipo de fraccionamiento y la ubicación del mismo.



**ETAPA 5  
PERMISOS DE RELOTIFICACIÓN**

El **permiso de relotificación** es el documento expedido por la Dirección, mediante el cual se autoriza al desarrollador a modificar las condiciones de frente, fondo o superficie de los lotes que integran un fraccionamiento o desarrollo en condominio, para obtener una cantidad diferente de lotes con respecto a la autorización original. El permiso de relotificación operará cuando el desarrollador ya cuente con el permiso de venta correspondiente.

El permiso de relotificación para su validez deberá inscribirse, a costa del desarrollador, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.

El desarrollador deberá promover la modificación al instrumento notarial donde fue protocolizado el permiso de venta original, así como su consecuente inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.

Los gastos que se generen con motivo de dichos actos, serán a cargo del mismo desarrollador.

La unidad administrativa municipal podrá autorizar la modificación solicitada siempre que:

* No se sature la capacidad de las redes de infraestructura pública instaladas del propio fraccionamiento o desarrollo en condominio, o de la zona de su ubicación;
* No se rebase la densidad de población señalada en el programa municipal;
* En los fraccionamientos habitacionales, los lotes no resulten de dimensiones menores a las señaladas en el Código, o en los reglamentos municipales;
* Los lotes no hayan salido del patrimonio del desarrollador;
* En la modificación de la lotificación se respete el uso de suelo y el tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio previamente autorizado; y
* El desarrollador esté al corriente en sus obligaciones fiscales estatales y municipales correspondientes.

Para su trámite se requiere:

1. Solicitud por escrito para la modificación del proyecto Urbano
2. Modificación del proyecto urbano (Plano de traza o conjunto, Plano de lotificación, Plano de equipamiento, Plano de señalamiento, perspectivas del fraccionamiento).
3. Memoria descriptiva de la nueva propuesta.
4. Proyectos modificados de CFE, S.A.P.A.P. y vialidades.

Nota: la dirección se reserva el derecho de solicitar información adicional dependiendo el tipo de fraccionamiento y la ubicación del mismo.



**ETAPA 7  
ENTREGA RECEPCIÓN**

Para llevar a cabo el trámite de **entrega recepción** se requiere:

1. Solicitud por escrito para la realización de la entrega recepción.
2. Haber subsanado las observaciones realizadas en las diferentes minutas de inspección a lo largo de la obra.
3. Acta de entrega recepción por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano
4. Acta de entrega recepción por parte de C.F.E.
5. Acta de entrega recepción por parte de S.A.P.A.P.
6. Garantía por vicios ocultos correspondiente al 30% del costo total de la obra válida por 12 meses.
7. Acreditación de (DRO) director responsable de obra inscrito en el padrón de la Dirección de Desarrollo Urbano de Purísima del Rincón.
8. Pago de derechos correspondientes

Nota: la dirección se reserva el derecho de solicitar información adicional dependiendo el tipo de fraccionamiento y la ubicación del mismo.