

REQUISITOS DE FRACCIONAMIENTO

De acuerdo a los artículos del **31 al 40 de la ley de fraccionamientos del estado de Chiapas**, los requisitos que se deberán cumplir para la creación de nuevos fraccionamientos, cuyo proceso tiene que cumplir con las siguientes fases:

Fases de análisis de autorización

1ª. Fase de viabilidad del proyecto de lotificación	Etapa de planeación y ejecución del proyecto de lotificación
2ª. Fase licencia de urbanización	Etapa de ejecución de obras.
3ª. Fase escrituración y autorización de las viviendas (licencia de comercialización)	Etapa de promoción de comercialización.
4ª. Fase municipalización del fraccionamiento	Etapa de entrega- recepción

Requisitos

a) Vialidad del proyecto de lotificación.

1. Solicitud por escrito, del proyecto a desarrollar dirigido al C. Lic. Oscar Eduardo Ramírez Aguilar, Presidente Municipal Constitucional de Comitán Chiapas; con atención al C. Arq. José Álvaro Romero Peláez, Director de Desarrollo Urbano dicha solicitud deberá contener:
 - a. Superficie total del predio
 - b. Ubicación del predio
 - c. Clasificación de fraccionamiento de acuerdo al art. 7 a partir de la fracción II de la ley de Fraccionamientos del Edo. De Chiapas

- d. Propuesta de nombre del fraccionamiento
 - e. Numero de manzanas y lotes
 - f. Posibles fuentes de financiamiento
 - g. Nombre, firma del promotor o razón social
2. Licencia de factibilidad de uso del suelo
 3. Copia de la escritura pública inscrita en el registro publico de la propiedad y/o convenio de compra-venta carta de intención de asociación según sea el caso.
 4. Copia de cedula catastral y copia de la boleta predial (vigente)
 5. Copia de certificado de libertad o gravamen (vigente)
 6. Copia de alineamiento municipal y/o federal, numero oficial (si se requiere).
 7. Si se trata de una persona moral y/o asociación civil presentar copia de poder general del acta constitutiva o contrato de asociación (según sea el caso)
 8. Registro federal de contribuyentes de la sociedad
 9. Copia de credencial de elector del representante legal
 10. 4 copias del plano de anteproyecto que indique:
 - a. Croquis de localización y orientación
 - b. División de manzanas y lotes
 - c. Nomenclatura
 - d. Dimensiones de lotes irregulares y lote tipo
 - e. Vialidades principales, secundarias y/o prolongación de otras con acotaciones
 - f. Áreas de afectación (si la hubiese)
 - g. Áreas verdes
 - h. Área comercial (si lo hubiera)
 - i. Distancia exacta a fuentes probables de abastecimiento de servicio (indicar que tipo de servicios)
 - j. Área arbolada existente
 - k. Corte transversales de todas las vialidades
 - l. Cuadro descriptivo con cantidades y porcentajes de las áreas
 - m. Áreas de donación, verdes, afectadas , comerciales, vialidades y lotificables o vendibles (especificando tipo de lote)
 11. 4 copias de planos: manzanero y sembrado de vivienda
 12. 2 copias de planos topográficos certificados por catastro
 - a. Poligonal completa de acuerdo al proyecto (con medidas y colindancias)
 - b. Cuadro de construcción

- c. Curvas de desnivel a cada metro
 - d. Indicar escurrimientos pluviales, ríos, arroyos, afluentes, zona inmueble, etc. (en caso de que exista)
 - e. Áreas arboladas
13. Factibilidad de las fuentes probables de abastecimiento de los servicios por coapam
- a. Plano de la distribución de la red de agua potable, alcantarillado y drenaje
14. Factibilidad de proporcionar el servicio por parte de la comisión federal de electricidad (CFE).
15. Mecánica del suelo
16. Manifestación de impacto ambiental
17. 2 juegos de fotografías con vista panorámica del terreno (originales).
18. 2 copias de planos ejecutivos prototipo (en caso de conjuntos y/o unidades habitacionales
19. 4 copias de planos de localización (en copia fotostática de la carta urbana o plano fotogrametrico a escala)
20. Si en el predio existe río, escurrimiento natural; deberá presentar: secciones del cauce a casa 20 mts. Escala 1:100 en papel milimétrico, perfil del cauce.
21. Cuadro de construcción con cronograma de trabajo.

Licencia de Urbanización

- 1.- proyecto ejecutivo en original y 6 copias para su autorización debidamente requisitados y firmados por perito responsable de obra (licencia de construcción)
- 2.- presupuesto de la obra de urbanización y por unidad de vivienda, sujeto a revisión o avalado por instituciones bancarias crediticias.
- 3.- calendario de obras
- 4.- Memoria Descriptiva del Proyecto:
- A. Clasificación del fraccionamiento
 - B. Normas y especificaciones de la calidad de las obras
 - C. Proyecto de reglamento de las restricciones del fraccionamiento.

5.- Con fundamento en el artículo 73 de la ley de fraccionamientos, en caso de requerir publicidad para venta, deberá presentar el contenido de la misma para su aprobación.

6.- Memoria de cálculo de urbanización y edificación (incluyendo el análisis de suelo)

8.- Plano de dotación de servicios autorizados por coapam y cfe.

Autorización de la Licencia de Comercialización

a) Requisitos:

1.- Realizar el pago por concepto de supervisión de obras de urbanización con duración mínima de 1 años, el cual es un depósito en efectivo del 1.5% del monto total de la obra autorizada ante la presidencia municipal de Comitán.

2.- Original y copia de la póliza de fianza a favor de la presidencia municipal de Comitán, por el 25 % de las obras de urbanización con duración mínima de 1 años o depósito en efectivo del 15% del monto de la obra autorizada.

3.- Copia del pago de los impuestos estatales y municipales realizados ante hacienda del estado

- Impuesto del fraccionamiento
- Derecho del fraccionamiento
- Derecho por expedición de cédulas catastrales
- Asignación de clave catastral.

4.- Copia de la escritura del área de donación debidamente inscrita ante el registro público de la propiedad y del comercio o con aviso preventivo de inscripción.

5.- Copia de los convenios de contratación de servicios, ante el organismo local de "Coapam" y la Comisión Federal de Electricidad.

6.- copia de las publicaciones de la licencia de urbanización realizadas en periódicos locales con intervalos de 5 días

7.- copia de la escritura del fraccionamiento (con medidas y colindancias de los lotes)

8.- copia del pago de derechos municipales por concepto de expedición de la licencia de alineamiento y la licencia de construcción.

Municipalización del Fraccionamiento

1.- Solicitud dirigida al C. Oscar Eduardo Ramírez Aguilar, Presidente Municipal Constitucional de Comitán; con atención al C. Arq. José Álvaro Romero Peláez, Director de Desarrollo Urbano; anexando:

2.- Copia de licencia de urbanización.

3.- Copia de la aprobación municipal de las obras de urbanización.

4.- Copia de liberación de póliza de garantía.

5.- Copia de la licencia de comercialización de lotes.

6.- Copia de los recibos de pagos por derechos de urbanización en el municipio.

7.- Copia del recibo de pago de servicios de:

- a. Agua
- b. Drenaje y alcantarillado
- c. Electrificación

8.- Copia de los planos del proyecto ejecutivo autorizados.

9.- Escritura de donación a favor del H. Ayuntamiento.

10.- Copia del recibo de pago del impuesto de fraccionamiento.

Desarrollo Urbano Municipal 63 2 05 02 y 63 2 19 31 ext. 118 y 119