



**SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO URBANO.**

REQUISITOS PARA REALIZAR EL TRÁMITE DENOMINADO:
**“DICTAMEN PARA LA AUTORIZACIÓN DE
FRACCIONAMIENTO URBANO”**

1. Oficio de solicitud, emitido por el área que administrativamente se encarga del control de los fraccionamientos en las Presidencias Municipales, dirigido al C. Arq. Luz Eugenia Pérez Haro, Secretaria de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial, con datos generales del Fraccionamiento, como su nombre, tipo, ubicación y nombre del promovente,

2. Adjuntar copia de los elementos y requisitos señalados en los Títulos Quinto y Séptimo del Código Urbano del Estado de Zacatecas, siendo entre otros:

- I. Copia certificada de las escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- II. Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz y clave catastral de los predios;
- III. Constancia de apeo y deslinde;
- IV. Certificado de libertad de gravámenes;
- V. Constancia que acredite al director responsable de la obra;
- VI. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa fraccionadora o inmobiliaria, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio, cuando se trate de persona moral;
- VII. Documento que acredite a la persona con capacidad para gestionar y promover trámites, con relación al fraccionamiento o condominio;
- VIII. Constancias de compatibilidad urbanística;
- IX. En su caso la autorización de relotificación, fusión y/o subdivisión de terrenos, así como de fraccionamiento en el supuesto de condominio;



- X. Constancias de factibilidad de prestación de los servicios de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, expedidas por las dependencias y organismos responsables;
- XI. Cuando el terreno sea afectado por arroyos, ríos, red de electrificación, línea de drenaje, agua potable, teléfono, telégrafos, carreteras, ferrocarriles o análogos, presentar constancia de afectación o no afectación por la dependencia de que se trate;
- XII. Si se tuviera necesidad de dar acceso o pasar servicios por terrenos de propiedad diversa a la del que se pretenda fraccionar, ya sea por condiciones topográficas del terreno, o localización de servicios existentes, deberá presentarse convenio debidamente legalizado con el o los propietarios de dichos predios,
- XIII. Los siguientes documentos técnicos:
 - 1. Si el fraccionamiento o predio se encuentra dentro del perímetro urbano de alguna localidad, un plano a escala mínima 1: 10,000 que exprese su ubicación en el centro de población.

Si el fraccionamiento o predio fuese suburbano o rústico, un plano a la escala que fije el Ayuntamiento, señalando sus distancias y vías de comunicación con las localidades de importancia y cabeceras municipales más cercanas.

En ambos casos, el plano contendrá las ligas del fraccionamiento o predio, con otras zonas urbanizadas;
 - 2. Plano topográfico del terreno destinado al fraccionamiento o condominio, a escala mínima 1: 1,000, que contenga:
 - a) El polígono o polígonos, indicando las colindancias, rumbos y distancias de sus lados;
 - b) La configuración del terreno con curvas de nivel a cada metro; y c) La superficie total del terreno o terrenos.
 - 3. Plano de vialidad a escala 1: 1,000, marcando sentidos de circulación vehicular, áreas de estacionamiento, señalización y demás dispositivos de vialidad;
 - 4. Memoria de cálculo y plano de la red de agua potable, en el que se indique:
 - a) Datos de proyecto;
 - b) Localización de la fuente de abastecimiento;
 - c) Localización, altura y capacidad del tanque de regularización en su caso;
 - d) Tipo de material, diámetro y longitud de tuberías;
 - e) Cota de rasante, cota piezométrica y carga disponible en los cruceros;



- f) Cuadro de cruceros;
 - g) Lista de piezas especiales;
 - h) Simbología y especificaciones; y
 - i) Detalle de toma domiciliaria.
5. Autorización de la Comisión Nacional del Agua respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable, y descarga general de aguas residuales;
6. Memoria de cálculo y plano de la red de alcantarillado, en el que se indique:
- a) Datos de proyecto;
 - b) Tipo de material, diámetros, longitudes y pendientes de tuberías;
 - c) Pozos de visita, con detalle de dimensiones, y materiales;
 - d) Cota de plantilla y cota de rasante en los cruceros, cambios de dirección, y pozos de visita;
 - e) Localización y tipo de la descarga o descargas generales, indicando distancia, diámetro, cota de plantilla, y si la distancia excede de 60 metros del fraccionamiento, incluir perfil y planta de la línea de descarga;
 - f) Longitud, diámetro y pendiente de tubería en cada tramo;
 - g) Simbología y especificaciones;
 - h) Detalle de descarga domiciliaria; y
 - i) En su caso, detalle de planta de tratamiento de aguas residuales o fosa séptica con el visto bueno de la oficina de agua potable y alcantarillado.
7. Memoria de cálculo y plano de electrificación y alumbrado público del fraccionamiento o condominio, en el que se indique:
- a) Estructuras que componen la red;
 - b) Tipo de cableado y especificaciones; y
 - c) Especificaciones del alumbrado público.
8. Estudio de mecánica de suelos;
9. Propuesta, en su caso, del plano de las etapas de urbanización y secuencia de las mismas;
10. Especificaciones para las diversas obras de urbanización, conforme a las normas correspondientes; y
11. Los demás que a juicio del Ayuntamiento se requieran o se señalen en otras disposiciones jurídicas.



XIV. En el caso específico de fraccionamientos, además de los anexos citados con anterioridad, el solicitante deberá incluir los siguientes documentos:

1. Plano de lotificación a escala mínima 1:1000 que marque lo siguiente:
 - a) Orientación y localización;
 - b) Medidas y colindancias del polígono total;
 - c) Plano que indique la integración del fraccionamiento respecto a las vialidades y fraccionamientos que lo circundan;
 - d) Zonificación interna;
 - e) Distribución de secciones y manzanas con número de cada una;
 - f) Áreas de donación propuestas;
 - g) Cota de rasante en cada cruce de calles referidas al plano topográfico;
 - h) Características y secciones de calles;
 - i) Detalles y especificaciones de pavimentos, guarniciones y banquetas;
 - j) Proposición de nomenclatura;
 - k) Medidas de los linderos de los lotes y superficies de cada uno de ellos, incluyendo los de donación;
 - l) Localización del arbolado y las áreas verdes; y
 - m) Cuadro de superficies destinadas a lotes vendibles, vialidades y áreas de donación, indicando cantidad y porcentaje con respecto al área total del fraccionamiento.
2. Memoria descriptiva de lotes, indicando:
 - a) El número total de lotes del fraccionamiento, señalando, además, el número de éstos en cada una de las manzanas; y
 - b) Medidas y colindancias de todos y cada uno de los lotes del fraccionamiento, señalando a que manzana pertenecen.

NOTA: adicionalmente, se complementará el expediente, con los documentos o requisitos que se condicionen en los dictámenes o factibilidades entregadas.

3. Cubrir los derechos que se originan de acuerdo al Artículo 108, fracción VIII de la Ley de Hacienda del Estado de Zacatecas, que para el año 2018, es de \$ 896.00, más el 10 % de la UAZ, cuya orden de pago se entregara al momento de realizarse la inspección física.

4. Mismo que se le dará en un tiempo máximo de 15 días naturales, y

5. Para cualquier apoyo o aclaración del mismo, dirigirse con el Arq. Gerardo Guerrero Avilés, Director de Administración y Desarrollo Urbano al teléfono 492 491 5000, extensión 33413, o al correo:

aviles.mn@gmail.com