

IMPLAN

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA DE SALVADOR ALVARADO

Guamúchil, Salvador Alvarado, Sinaloa; 12 de abril de 2019

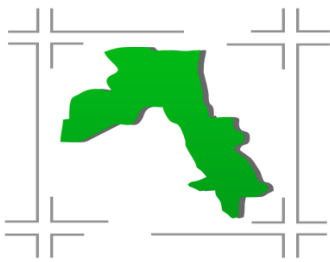
Requisitos para la factibilidad de usos de suelo para proyectos de lotificación.

Para dar continuidad a los nuevos asentamientos humanos en el Municipio de Salvador Alvarado se siguen los indicadores para una ciudad sostenible y sustentable, por lo tanto el fraccionador seguirá las normas del Reglamento de Construcción para el Municipio de Salvador Alvarado.

Como primer paso será entregar **Oficio de Intención, describiendo la orientación que se le dará al predio, con enfoque al ordenamiento territorial y desarrollo urbano.**

Artículo 28. Ninguna solicitud de autorización de Fraccionamiento, en cualquiera de sus cinco tipos y cualquiera que sea el régimen de propiedad a que se sujete, no se le dará curso sino se exhiben con ella:

- I. **Título de propiedad**, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en su caso las pruebas que acrediten la posesión;
- II. **El certificado de libertad de gravamen expedido por dicho Registró Público**; deberá contar con una antigüedad máximo de un mes a la fecha en que se presente el documento, quedando sujeto a verificación con la dependencia de que aún se encuentra libre de gravamen al momento de dar la autorización.
- III. **Un plano de los terrenos en el que con toda exactitud se exprese: La zona de centros poblados, ubicación y colindancias, los ángulos interiores del polígono o de los polígonos correspondientes a cada uno de los vértices y levantamiento topográfico**, con curvas de nivel, a juicio de la DIRECCIÓN, y en su caso, debidamente demarcados, los diversos predios que entren en la composición total del área que se pretende urbanizar, especificando las vialidades primarias, arroyos, cuencas pluviales, accidentes topográficos a una distancia mínima de 100 (cien) metros, alrededor de los límites del predio a desarrollar.
Se deberá incluir archivo en AutoCAD, localización con coordenada UTM, geográfica o triangulación con referencia existente, conteniendo la siguiente información:
 - a) Polígono total.
 - b) Polígono de manzanas.
 - c) Lotificación.
 - d) Curvas de nivel a cada 1.00 (uno) metro.
 - e) Cuadro de construcción y superficie total.
- IV. **Una memoria descriptiva del proyecto**, ilustrada y complementada con los siguientes elementos: Proyecto del Fraccionamiento.



IMPLAN

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA DE SALVADOR ALVARADO

- V. Carta de Solicitud para Factibilidad de Usos de Suelo ante el IMPLAN de Salvador Alvarado
- VI. Proyecto Ejecutivo: Planos de Red de Agua Potable, Alcantarillado, Red Eléctricas y Plano de las obras de cabeza para conexión a la red Municipal de Salvador Alvarado.

El Fraccionador deberá presentar garantía para el H. Ayuntamiento de Salvador Alvarado y otorgue certidumbre a que se cumplan los Artículos: 33, 34, 40, 41 y 42, de los proyectos generales de urbanización, vialidades, lotificación y distribución de las áreas y así como los programas de urbanización, con la introducción de Agua Potable, Alcantarillado y la red de electrificación determinadas como obras de ejecución prioritarias y la habilitación de la vialidad principal de acceso. Por lo tanto deberá otorgar una garantía por el presupuesto de las obras, para asegurar la construcción de las obras de urbanización para el cumplimiento de todas las obligaciones del fraccionador. En caso de incumplimiento de las obligaciones se hará efectivo en contra del fraccionador las garantías otorgadas a través de una fianza por el monto de las obras de ejecución, asimismo las cláusulas penales que se establecieron en el contrato realizado entre el H. Ayuntamiento de Salvador Alvarado y el fraccionador (Artículos 40, 41, 42, 44, y 45 del Reglamento de Construcción del Municipio de Salvador Alvarado).

Así como dar cumplimiento a la entrega de la escritura pública de las áreas de donación correspondiente al 15 % del área vendible; incluyendo además lotes de áreas verdes, área de Afectación si en su caso existieran en el polígono a lotificar correspondiente a las líneas de Alta Tensión de C.F.E. y/o Poliducto de PEMEX (zona de protección); y el área de Vialidades; las cuales serán cedidos al H. Ayuntamiento para su Administración, con una declaración de los usos de cada una de las áreas correspondientes a las vialidades, áreas verdes y la zonas de protección a las líneas de alta tensión de la C.F.E. y/o área de Protección del Poliducto de PEMEX para que estos espacios no tengan otro uso diferente, sino que sean espacios exclusivos para el uso que fueron diseñados y creados; todos los gastos de escrituración serán por cuenta exclusiva del fraccionador. En cumplimiento del Artículo 42, párrafo I, y II del Reglamento de construcción del Municipio de Salvador Alvarado y se establecerá clausula donde el fraccionador renuncie a reclamar indemnización por los terrenos cedidos. Acatando las especificaciones que dicta el Municipio de Salvador Alvarado, Sinaloa; Toda documentación presentada debe de tener una fecha no mayor a 60 días.

Atentamente

Arq. Aaron Meza Ramírez

Director General del IMPLAN de Salvador Alvarado

