¿Porqué se necesitan los fraccionamientos?

Un mapa de un fraccionamiento es necesario cuando el dueño de un lote ubicado dentro de los Límites Corporativos de la Ciudad o de la Jurisdicción Extraterritorial (ETJ), lo divide en dos o mas partes con el propósito de vender, desarrollar, o realizar mejoras públicas.

Lo siguiente no requiere de un fraccionamiento:

- Cuando una propiedad es dividida en partes mayores a 5 acres cada una, con acceso directo, y donde no se realicen mejoras públicas.
- Cuando la Ciudad o el Condado adquieran tierra para el desarrollo de instalaciones públicas.
- Cuando un fraccionamiento es zonificado para uso comercial o industrial y es desarrollado como una Unidad de Desarrollo Comercial (CUD).
- Cuando un fraccionamiento tenga determinadas concesiones y áreas con derecho a tránsito público y drenaje, y donde hayan sido creados lotes sin acceso directo.
- Cuando una propiedad ha sido heredada o intestada y en la que todas las partes de la misma tengan acceso.
- Cuando una propiedad ha sido adquirida por un proveedor de servicios públicos con el propósito de proporcionar la infraestructura necesaria para proveer dichos servicios.

¿Para qué es necesario crear fraccionamientos?

- Para regular el desarrollo de fraccionamientos y para implementar políticas de planeación.
- Para implementar planes de crecimiento y desarrollo ordenado dentro de los límites de la Ciudad y la ETJ.
- Para asegurar la creación adecuada de calles, parques, escuelas, espacios abiertos, etc. en la comunidad.
- Para asegurar protección adecuada por parte de la policía y los bomberos.
- Para proveer servicios públicos adecuados como agua, drenaje, electricidad y gas.
- Para mantener condiciones sanitarias y otros servicios gubernamentales.
- Para generar un sistema de registro de tierras.

Departamento de Planeación, Investigación y Desarrollo

2 Civic Center Plaza 2o. Piso El Paso TX 79901
Teléfono: (915) 541-4024 Fax: (915) 541-4028

Ciudad de El Paso

Series informativas de desarrollo de suelo

Proceso de Fraccionamiento

Departamento de Planeación,
Investigación y Desarrollo

¿Quién aprueba los fraccionamientos?

La autoridad municipal responsable de esta función es la Comisión de Planeación de la Ciudad (CPC). Como parte del proceso en la creación de fraccionamientos, las solicitudes son revisadas por el Comité Coordinador de Subdivisiones (SCC) y por el Comité de Coordinación y Desarrollo (DCC). Las recomendaciones se presentan ante la CPC para una decisión final. Ésta está obligada a aprobar un fraccionamiento si:

- Forma parte del plan general de la Ciudad, particularmente a la infraestructura pública actual y futura (calles, servicios públicos, parques).
- Forma parte de las regulaciones locales para la adopción de nuevos fraccionamientos.

¿Cómo se clasifican los fraccionamientos?

Fraccionamiento Menor: Es la división de un terreno en cuatro o menos lotes con acceso y servicios públicos disponibles.

Fraccionamiento Mayor: Es la división de un terreno no clasificado como un fraccionamiento menor o enmendado.

Fraccionamiento Enmendado: Es la enmienda a los errores cometidos en una división anterior y que intenta corregir estos errores.

¿Cuáles son los requisitos para efectuar el rediseño de un fraccionamiento de uso residencial?

Si se intenta volver a fraccionar un área con uso residencial de no más de dos unidades por lote, el caso debe presentarse en una audiencia pública ante la CPC dentro de un periodo de cinco años seguidos al fraccionamiento inicial. Para esto, es necesario notificar a los dueños de lotes ubicados dentro de un radio de 200 pies a los lotes que serán fraccionados nuevamente.

¿Cómo es el proceso para efectuar un fraccionamiento?

Una persona interesada en fraccionar un terreno (urbanizador) puede solicitar una conferencia preliminar con el SCC antes de presentar una solicitud con el fin de determinar los requisitos correspondientes y la clasificación apropiada para dicho fraccionamiento. Un plano del fraccionamiento será necesario al momento de la conferencia. Una vez que se recibe la solicitud, el SCC determina si la solicitud cumple con todos los requisitos y regulaciones relacionadas al proceso de fraccionamiento.

Si la solicitud no cumple con todos los requisitos, será regresada al urbanizador en un margen no mayor a cinco días hábiles seguidos a la fecha en que la solicitud fue recibida para una segunda revisión.

El SCC recibe copias del fraccionamiento propuesto para su revisión y después se presenta ante el DCC para determinar una recomendación. La recomendación del DCC se presenta ante la CPC en una audiencia pública. La CPC deliberará una decisión aproximadamente 30 días después de que la solicitud fue presentada.

Después de que el director del Departamento de Ingeniería aprueba los planes de la subdivisión, ésta será registrada oficialmente en la oficina del Secretario del Condado.

¿Qué documentos se necesitan para solicitar un proceso de fraccionamiento?

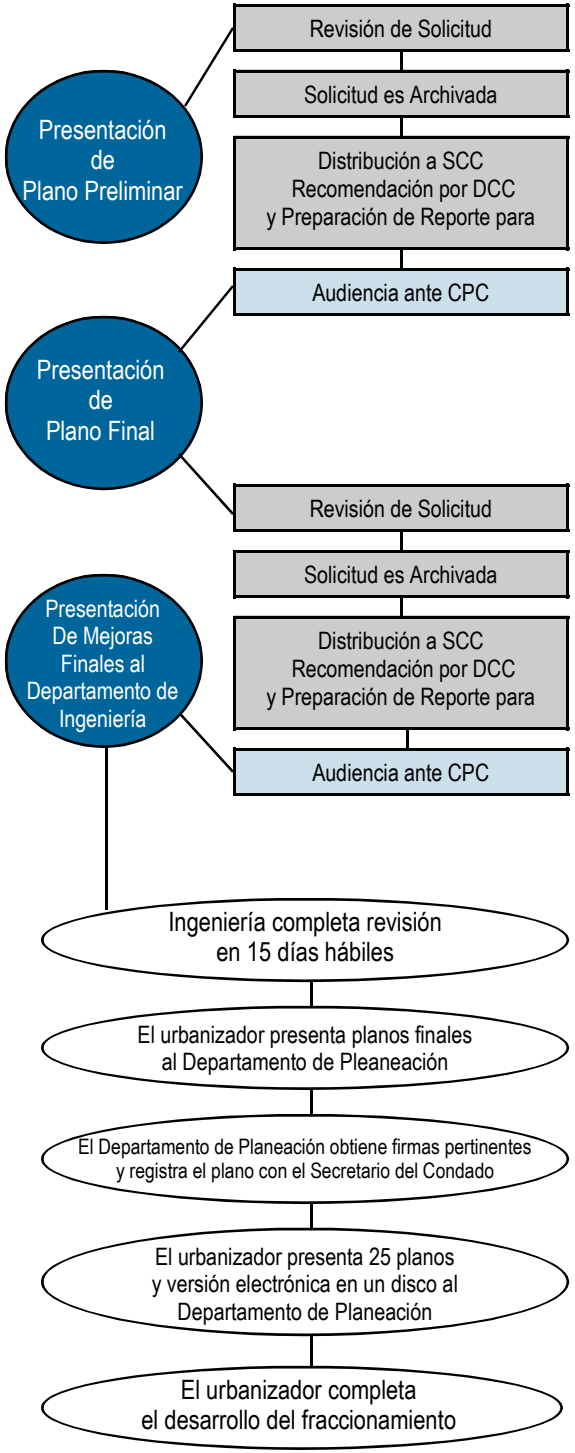
La solicitud para un proceso de fraccionamiento debe incluir lo siguiente:

- Una solicitud completa.
- 25 copias del fraccionamiento propuesto, preparado por un ingeniero o arquitecto registrado.
- Un certificado de propiedad que identifique a los solicitantes como dueños del terreno propuesto a ser fraccionado.
- Honorarios por servicios de procesamiento.
- Una justificación escrita si se requiere alguna modificación.
- Reportes del Departamento de Ingeniería acerca de terrenos localizados en áreas propensas a inundarse o a Jurisdicción Extraterritorial (ETJ), cuando aplique.

¿Cuáles son los costos derivados de una solicitud para un proceso de fraccionamiento?

- Preliminar Mayor $399.70
- Final Mayor $171.30
- Combinación Mayor $456.80
- Fraccionamiento Menor $285.50
- Fraccionamiento Preliminar $142.75
- Fraccionamiento Final $142.75
- Fraccionamiento Combinación $285.50
- Fraccionamiento Enmendado $285.50

¿Se necesita dedicar tierra para parques cuando se realiza un fraccionamiento?

Se requiere que todas los fraccionamientos ubicados dentro de los límites corporativos de la Ciudad dediquen tierra para parques para el uso de la comunidad. El requisito se basa en el número total de viviendas por acre en fraccionamientos residenciales, o el área total en fraccionamientos no residenciales. El director de Parques y Recreación hace recomendaciones a la CPC al respecto.

Proceso de Fraccionamiento