



**UNIVERSIDAD MICHOCANA DE
SAN NICOLAS DE HIDALGO.**

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

**PROCEDIMIENTO PARA LA INTEGRACION DE UN
FRACCIONAMIENTO EN EL MUNICIPIO DE ZACAPU,
MICHOCAN.**

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

INGENIERO CIVIL

PRESENTA:

Felipe Nicolás Cayetano.

ASESOR:

Ing. Ernesto A. Núñez Aguilar

Morelia, Mich. Junio de 2006



AGRADECIMIENTOS

A DIOS:

Por ser mi amigo, darme vida, amor y permitirme seguir luchando día a día.

A MIS PADRES:

Por el gran amor, cuidado y confianza que siempre me han brindado; por enseñarme a luchar con valor y fuerza para alcanzar muchos logros en la vida que me han prestado.

A MIS HERMANOS:

Por ser amigos, compañeros y hermanos de siempre, donde siempre me han brindado su apoyo y confianza.

A MI NOVIA:

Por ser antes que nada mí amiga, compañera y ahora mujer de mi vida, quién amo y quiero por dejarme compartir mi vida a su lado sin ninguna condición.

A LA U.M.S.N.H.:

Por abrirme las puertas de la enseñanza, de la transformación y por ser querida de quienes de ella emanen.

A MIS MAESTROS:

Por ser amigos y enseñadores de nuestra formación y cumplimiento de nuestro deber en la vida futuro.

A MI ASESOR:

Por darme la oportunidad de ser su amigo y por enseñarme los caminos de la vida; por aceptar ser mi asesor y por transmitir su experiencia profesional.





INDICE

I INTRODUCCION

1. Historia	1
2. Escudo	14
3. Medio Físico	15
3.1 Localización	15
3.2 Extensión	15
3.3 Orografía	15
3.4 Hidrografía	15
3.5 Clima	15
4. Recursos Naturales	16
4.1 Recursos naturales	16
4.2 Principales Ecosistemas	16
4.3 Características y Uso del Suelo	16
5. Población	17
5.1 Grupos Étnicos	17
5.2 Evolución Demográfica	17
5.3 Población Urbana y Rural	17
6. Actividades Económicas	18
6.1 Agricultura	18
6.2 Fruticultura	18
6.3 Ganadería	18
6.4 Pesca	19
6.5 Minería	19
6.6 Explotación Forestal	19
6.7 Industria	19
6.8 Turismo	19
6.9 Educación	22
6.10 Salud	22
6.11 Deporte	23
6.12 Vivienda	23
6.13 Vías de Comunicación	23
6.14 Servicios	23





7. Infraestructura urbana y de Servicios Públicos	24
8. Desarrollo Social, Cultural y Ecología	24
8.1 Monumentos Arquitectónicos	24
8.2 Museos	24
8.3 Fiestas, Danzas y Tradiciones	25
8.4 Gastronomía	25
8.5 Centros Turísticos	25
9. Organización y Administración Municipal	26
10. Plan de Desarrollo Municipal	26

II MARCO NORMATIVO DE FRACCIONAMIENTOS

1 Plan Nacional de Desarrollo Urbano	30
2 Ley General de Asentamientos Humanos	31
3 Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente	31
4 Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán	38
5 Ley de Ingresos de Estado de Michoacán	57
6 Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado	60
7 Programa Municipal de Desarrollo Urbano	62

III FRACCIONAMIENTO Y VIVIENDA URBANA

1 Definiciones	63
1.1 Vivienda	63
1.2 Fraccionamiento	63
1.3 Urbanismo	63
2 Antecedentes de la Vivienda	63
2.1 Origen del Termino “Vivienda Urbana”	63
2.2 La Vivienda Urbana en la Actualidad	65
2.3 Función y Desarrollo	65
3 Fraccionamiento	67
3.1 Tipos de Fraccionamientos	67
3.2 Características del Fraccionamiento	68





3.3	Obras de Urbanización	68
3.4	Dimensiones Mínimas	68
3.5	Plano de Conjunto	70
3.6	Prototipo de Vivienda	70
4	Presupuesto de Vivienda (Resumen de Conceptos)	72
	Urbanización	72
4.1	Plataforma de suelo mejorado para desplante	72
4.2	Plataforma de Cimentación	72
4.3	Vialidades Internas	72
4.4	Red de Alcantarillado	73
4.5	Red de Agua Potable	75
	Casa habitación	76
4.6	Conceptos	76

IV LOCALIZACION DEL TERRENO

1	Descripción General	77
1.1	Nombre del Proyecto	77
1.2	Naturaleza del Proyecto	77
1.3	Objetivos y justificación	77
1.4	Programa de trabajo	78
1.5	Políticas de Crecimiento a Futuro	78
2	Localización del Sitio	78
2.1	Ubicación Física	78
2.2	Urbanización del Área	81
2.3	Criterios de Elección del sitio	81
2.4	Uso actual del Suelo en el Predio	81
2.5	Colindancias del Predio	81
2.6	Vías de Acceso	82
3	Análisis del Sitio	82



V	PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS PARA SU AUTORIZACION	
1	Dictamen de Uso de Suelo	83
1.1	Definición	83
1.2	Verificación de Congruencia del Dictamen de uso del Suelo	84
1.3	Fundamento para la Elaboración del Dictamen de Uso de Suelo	84
1.4	Requisitos para la Obtención del Dictamen de uso del Suelo	85
1.5	Anexos	87
2.	Visto Bueno de Lotificación y Vialidad	97
2.1	Requisitos	98
2.2	Anexos	102
3.	Autorización Definitiva	120
3.1	Requisitos	121
3.2	Anexos	125
VI	CONCLUSION	146
VII	BIBLIOGRAFIA	147



CAPITULO I

INTRODUCCION

1. HISTORIA
2. ESCUDO
3. MEDIO FISICO
4. RECURSOS NATURALES
5. POBLACION
6. ACTIVIDADES ECONOMICAS
7. INFRAESTRUCTURA URBANA Y DE SERVICIOS PÚBLICOS
8. DESARROLLO SOCIAL, CULTURAL Y ECOLOGIA
9. ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACION MUNICIPAL
10. PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL.





1. HISTORIA



Zacapu es de origen chichimeca y significa “piedra” o “lugar pedregoso”.

PERIODO PRECORTESIANO:

Allá por el siglo XI de nuestra era, llegó a Michoacán una tribu chichimeca, capitaneada por un guerrero-sacerdote llamado Ire-Ticátame y compuesta por cuatro grupos, cuyo lazo de unión era la veneración de un dios la que llamaban Curicaveri. Los Tarascos, o más bien "purépechas", desembarcaron en las costas del sur y llegaron hasta Michoacán, estableciéndose en un lugar al que llamaron Tzacapu-Maruati (piedra preciosa). A los zacapenses, ambos términos nos son familiares, nuestra ciudad se llama Zacapu y en ella tenemos el barrio de Maruata. Los recién llegados entraron en contacto con los habitantes de Naranxan, lugar ubicado a la orilla del lago y poblado por gentes que, suponen los historiadores, formaban una avanzada del mismo grupo, ya que hablaban el mismo idioma y adoraban también al Sol. No tardaron en surgir dificultades entre los purépechas y los vecinos de Naranxan, que originaron el aniquilamiento del lugar y la asimilación de sus habitantes al grupo purépecha.

ESPLENDOR DE ZACAPU:

Zacapu se convirtió en el principal centro ceremonial y religioso del floreciente imperio tarasco, a donde todos los años venía el monarca reinante para adorar a Curicaveri, bajo su doble aspecto de peña "totémica" y de astro del día y de la Luz. En Zacapu residía el supremo sacerdote a quien llamaban Petámuti (el sabio), ante el cual se postraba el monarca en su peregrinación anual desde Tzintzuntzan hasta la Crucita, zona arqueológica entre cuyos vestigios se pueden apreciar los palacios del Rey y de la Reina, el castillo, los enormes basamentos de las yácatas de Tucup-Achá y de Querenda-Angapeti.





En el "mal país negro" (Las Iglesias), aun se puede identificar la pirámide de los trece tronos, el palacio de las vírgenes consagradas al Sol, así como los restos de innumerables yácatas, casas, baños, etc. Estas ruinas están enclavadas en una zona de difícil acceso, formada por piedras volcánicas, que llega hasta Villa Jiménez. El centro más importante, residencia de los sacerdotes y de los caciques, se localiza en el cerro de la Crucita que presenta, al Noroeste de la actual ciudad de Zacapu, una vertiente escalonada en la que fácilmente se distinguen numerosos "balcones", comparables, aunque en escala mas reducida, a los incas, en la región de los Andes.

EPOCA COLONIAL:

Los tarascos fueron conquistados en 1522 por Cristóbal de Olid, lugarteniente de Cortés. En 1541, la encomienda de Zacapu fue entregada a Gonzalo Dávalos, quien había participado en la conquista de Jalisco. La encomienda tenia 9 barrios, 316 casas y 1480 personas. Pagaban un tributo anual de 230 pesos de oro y 1,200 fanegas de maíz. Media 9 leguas de largo por 3 de ancho y enmarcaba dentro de sus linderos, varios cerros pedregosos y una laguna. La crueldad de Nuño de Guzmán se había remontado y, desde la sierra, hostilizaban constantemente a los españoles.

FUNDACION DE LA ACTUAL CIUDAD DE ZACAPU:

Refieren las crónicas que allá por el año 1548, Fray Jacobo Daciano caminaban de Cherán rumbo a la encomienda de Zacapu, acompañado de una comitiva de indígenas, Les anocheció en el bosque, muy cerca del lago y acamparon ahí. Al amanecer, Fray Jacobo Daciano llamó a todos y les dijo que era voluntad de Dios que en ese lugar se construyera una iglesia; los indios desmontaron el sitio, abrieron cimientos y se tiro el cordel para iniciar la construcción. Después trazaron calles, ubicando la plaza, el "tianguis" y la casa real, Así nació lo que ahora es la ciudad de Zacapu. Ello debió ocurrir el 29 de junio de 1548, ya que Zacapu fue encomendada al patrocinio del Apóstol San Pedro y por muchos años se usó el nombre de ese santo para designar la parte de la ciudad donde se encuentra el templo parroquial, dedicado ahora a Señora Santa Ana.

Cronología de hechos históricos

- 1814.** En el islote de Jaujilla, se establece una Junta de Gobierno Insurgente
- 1829.** Aproximadamente de este año a 1844, Don Eustaquio Arias lucha por el federalismo.
- 1831.** El 10 de diciembre Zacapu se constituye en Municipio.
- 1859.** La cabecera recibe el título de Villa de Mier.
- 1861.** El 20 de noviembre se le denomina Zacapu de Mier.





Personajes ilustres

Eduardo Bucio Ciprés.- Militar y abogado (1922 -).

José Ángel Aguilar.- Escritor (1916 -).

Juan B. Guido.- Poeta (1872-).

Ruperto Mier.- Insurgente.

Luciano Navarrete.- Insurgente.



Fray Jacobo Daciano.- Sacerdote franciscano, nació en Dinamarca, llegó a México en 1542, llega a Michoacán como custodio del convento de Tzintzuntzan, fue pieza importante para la conquista religiosa de Zacapu. (1542).

Primo Tapia de la Cruz.- Nació en Naranja el 9 de Junio de 1885, líder sindical, formó un sindicato de comunidades agrarias en contra de los terratenientes de la época, fue asesinado en la comunidad del Chirimoyo, municipio de Coeneo el 27 de abril de 1926. (1885-1926).

FERIA DE LA OLLITA

A los 8 días del miércoles de ceniza comienza en naranja de tapia una fiesta religiosa para rendir culto a nuestro padre Jesús, imagen muy venerada en nuestra región donde además del aspecto religioso se realiza una feria tradicional llamada feria de la ollita, donde hay una exposición y venta de objetos de barro entre ellos la tradicional ollita, esta fiesta culmina el domingo siguiente con una tradición "**LA TOPA**", con jaripeo música de viento y guarecitas luciendo sus trajes típicos. Además los habitantes de naranja invitan a la gente al famoso churipo, que es un caldo guisado de carne de res acompañado de tamales de maíz.

SEMANA SANTA

La semana santa se conmemora de diferentes formas y en diferentes lugares, el domingo de ramos es la bendición de las palmas en las parroquias de la ciudad, el jueves santo se lleva a cabo la escenificación del lavatorio y la última cena, además se hace la visita de las siete capillas. El viernes santo es presentada por jóvenes del grupo JUNACRI (Juventud Nacida en Cristo) el vía crucis viviente donde existe la participación voluntaria de jóvenes y adultos para la representación y muerte de nuestro señor Jesucristo, el vía crucis tiene lugar por las diferentes calles de la ciudad. Por la tarde es presentada la procesión del silencio, El sábado santo se realiza la bendición del fuego nuevo y cirio pascual, donde los jóvenes de la pascual juvenil efectúan la marcha de las antorchas que son encendidas con el fuego nuevo por las diferentes calles de la ciudad hasta llegar al colegio Cristóbal Colón donde concluye con la misa de gloria.





FIESTAS PATRIAS

En las conmemoraciones de carácter patriótico tienen gran realce el 15 y 16 de septiembre con el tradicional grito de independencia y el desfile cívico por las diferentes calles de la ciudad así mismo se conmemora el 20 de noviembre el inicio de la revolución mexicana con actividades cívico deportivo.

DIA DE MUERTOS

TAREJERO:

Tarejero o Thareschero como lo nombraron sus antiguos pobladores, es una palabra de origen purépecha que significa "Reunión de Grandes" y se consideraba como un centro importante de reunión. Su fundación data aproximadamente de unos 640 años, a la fecha en esta comunidad también se les rinde culto a los muertos de una forma muy parecida a la de Tirindaro.

OFRENDA A LOS ANGELITOS:

El 31 de Octubre se hacen los preparativos en las casas de los niños o jóvenes que fallecieron, para el recibimiento de estos, con comida tradicional (pozole, churipo, corundas, atole, buñuelos, etc.)

Acostumbran a llevar ofrendas a las casas del angelito, la cual consiste en frutas de temporada, velas y dos ramitas de flor de anima, también los padrinos de bautizo les regalan un torito (hombre) o una muñeca (mujer). En la casa del angelito se le brinda una cena a los ofrendarios como agradecimiento.

El 1ro. de Noviembre se llevan el torito o la muñeca a la tumba del angelito, esta misma noche se esperan las ánimas por parte de los parientes.

OFRENDA A LOS FIELES DIFUNTOS:

El 1ro. de Noviembre los cargueros del Templo se organizan y llevan el canto del alabado viejo a los difuntos recientes (menos de un año de muertos) a partir de las 11:00 p.m.



El día 2 de Noviembre se ofrenda a los difuntos con una Pirirakua enrosada con flor de cempasúchil y flor de anima, la cual se adorna con fruta y pan, es colocada en la tumba y se ponen velas en cada una de las esquinas de la tumba esta ofrenda es por parte de los padrinos de velación del difunto.

Los caseros se ofrendan con una corona y ofrecen una comida en agradecimiento a las ofrendas recibidas.





TIRINDARO O TIRHIMARANDU:

Vocablo que significa "BELLO ATARDECER" o "LUGAR DE LAS AGUAS CHARANDOSAS", población que se considera embajadora de las tradiciones y costumbres indígenas de la Ciénega de Tzacapu.

DIA DE MUERTOS:

Se inicia desde el 31 de Octubre, los habitantes acuden al camposanto (cementerio) a realizar la limpia de las tumbas y el grupo encargado de la fiesta (7 de Octubre), se encarga de enrosar la cruz del descanso con flor de cempasúchil y flor de ánima.

1ro. DE NOVIEMBRE:

Generalmente acuden al camposanto las personas que tienen familiares pequeños (niños o jóvenes), adornan las tumbas(ofrendas) con bollos de diversas figuras, chayotes, calabaza, chilacayote, flor de cempasúchil, flor de ánima, todo dentro de una jícara y un par de servilletas, velas, copaleros, un cajete, agua, sal y copal.

En tiríndaro se ofrendan las tumbas de cuatro maneras las cuales son: de un niño, de una niña, de una mujer o de un hombre.

OFRENDA A LOS NIÑOS(AS):

La ofrenda a los niños se hace colocando a la cabecera una muñeca de carrizo, enrosada con una flor de cempasúchil y una flor de ánima; la muñeca representa el símbolo de la feminidad. La ofrenda de los niños se hace colocando un torito a la cabecera, el cual se enrosa con flor de muerto y de ánima y este representa la fuerza.

Sobre la tumba que debe de ser de tierra, con flor de cempasúchil se tiende una servilleta, sobre la tumba (anteriormente un pedazo de manta), esta es de punto de cruz y sobre esta se coloca la jícara la cual deberá ser de güaje y dentro de ella se coloca pan (figuras) y fruta de la temporada (guayabas, plátano, naranja, y mandarina), además de chayotes, calabaza y chilacayote con piloncillo. También en cada una de las esquinas de las tumbas se colocan velas para alumbrar el camino (luz eterna), el incienso para perfumar a sus muertos, el agua y la sal como purificadores y alimento.

Nuestros indígenas enterraban a sus muertos con la cabeza para donde sale el sol y los pies para donde se oculta por que ellos creían que sus seres jamás morían ya que ellos seguían el curso del sol.



Leyendas

Los Maderos del Templo de Zacapu.
La Bella Doncella de la Laguna de Zacapu.
"El Tecolote" Celoso Guardián de nuestro pueblo.
La Llorona.
El Reventón.
Rey Caltzontzin.
El Bautizo de la Alberca de los Espinos.

Los Maderos del Templo de Zacapu:

Cuando bajo la dirección de Fr. Jacobo Daciano, se construía el templo de Santa Ana de Zacapu, sucedió que los carpinteros no habían tomado bien las medidas para las vigas del artesón y resultaron sumamente cortas.

Los indios estuvieron a punto de arrojarse sobre los culpables, creyendo que habían tratado de impedir la conclusión de la obra; pero Fr. Jacobo Daciano les ordenó que se calmasen, y mando subir la madera. Con gran asombro del numeroso gentío, los tirantes se alargaban a la vista de todos, y al llegar a lo alto de las paredes se ajustaron perfectamente.

En 1948 vino avivar esta tradición, él hecho de que al reponerse el artesonado se encontraron allí semillas de maíz, de trigo y de frijol, depositadas por el santo, admirándose los indios de que por más de trescientos años hubiesen conservado su poder germinativo.

La Bella Doncella de la Laguna de Zacapu

Nuestra Laguna, hoy pequeña, abarcaba lo que ahora podemos apreciar sembrado en la Ciénega y donde eran islas Tarejero y Jauja, Cantabria entonces no existía, poco después de que fuera desecada la Laguna en el siglo XIX, todavía nuestra Laguna (la que quedo) tenía 3 veces las dimensiones que ahora tiene.

En el Zacapu Prehispánico, se cuenta, hubo una historia de amor que dio alas a la Leyenda para llegar a nuestros días.

Cuéntese que en el reino Purembe que tenía asientos en el malpaís negro, vivía una Doncella, hermosa como el rocío de la mañana y bella como la luna, que estaba enamorada de un príncipe de uno de los reinos cercanos que formaban el poderoso imperio de los Purépechas, el príncipe venía a visitarla todos los días, y disfrutaban largos ratos embelesados, paseando en canoa por las ondas de la hermosa y apacible laguna, desde donde contemplaban la salida radiante del padre sol o el ocaso que teñía de rojo el atardecer, o miraban extasiados el blanco vuelo de las garzas, o las ondas tranquilas de la propia laguna, o alguna flor acuática.





Y con esos momentos de felicidad transcurría el tiempo, lento y tranquilo para los enamorados, pero un día los deberes de su jerarquía reclamaron al príncipe y este se alejó de la dulce doncella de Zacapu... Pasaban los días y el príncipe no volvía... La dulce y hermosa doncella, desesperada, desoyendo los consejos de su madre, decidió ir en busca de su príncipe amado.

Se dirigió a la laguna, pasando por los sagrados Cúes del Uringuarapexo (La Crucita) y bajando a la orilla tomó una canoa para cruzar las aguas e ir en busca de su amado, pero la inexperiencia de la doncella hizo que la frágil embarcación se volcara y pereciera ahogada, perdiéndose para siempre su cuerpo, cubierto por el manto de las aguas.

Bueno, pues se cuenta que por las noches aparece la doncella, más bella y radiante, que emerge del agua buscando a su príncipe, y que al no hallarlo, se lleva a algún hombre, al que seduce con su hermosura.

Al sonar las doce de la noche, la fantasmal pero bella aparición surge de las aguas de la laguna y sube por las calles hasta la Plaza Cívica Morelos, corazón de la Ciudad, donde antiguamente era el mercado y a los jóvenes que encuentra los invita con irresistible voz a su casa, pidiéndoles que la sigan. Si alguno es seducido por la belleza de la joven doncella, como hipnotizado es atraído por ella, encaminándose hacia la laguna, donde entran en las aguas, fundiéndose en tierno abrazo, ahogándose inmediatamente el incauto galán.

El hecho curioso de que año con año la laguna cobre más de alguna víctima, sobre todo en los días de Semana Santa, ha despertado la creencia popular que nuestra laguna es mujer, por que se lleva en sus aguas “Puros Hombres” a quienes por cierto ha sido difícil rescatar, asegurándose que “Ella los quiere retener”.

El Tecolote, Celoso Guardián de Nuestro Pueblo.

La montaña más alta de este lugar es el cerro del Tecolote, cuya cumbre alcanza los 3,005 metros sobre el nivel del mar.

El eco de su origen llega hasta nuestros días en el susurro del viento que corre, y nos cuenta que, cuando los purépechas llegaron a estas latitudes, a principios del siglo XII de nuestra era, venían guiados por Iré-Thicátame, su valeroso caudillo; Y que entonces el Tecolote no existía.

En cuanto el príncipe vio este paisaje, quedó maravillado y tomó la determinación de aquí asentarse con su gente, ordeno de inmediato levantar una yácata y sobre ella un altar, en el que colocó a Curicaveri, su deidad tutelar y se encendió en su honor, para adorarle el fuego sagrado.





Envió mensajeros al cacique de Naránxhan, Zirán-Zirán a quien exigió amistad y paz a cambio de que los naranjeños llevaran leña para el adoratorio de Curicaveri. Zirán-Zirán no solo accedió aceptando la sumisión, sino que además obsequió a Ire-Thicátame a su bellísima hija Pisperama “flor de maravilla”, a quien tomo como esposa y con quien procreo al primer Zacapense de que se tenga memoria, a Sicuir-Achá, “el señor vestido de pieles”.

Un día Iré-Thicátame encontró junto a la hoguera a su hijo ¿qué haces?-- le pregunto. --estoy fabricando flechas para que tú y yo castigemos a los de Naránxhan, por que han insultado a nuestros dioses, robando los venados que yo cacé. Pronto dieron alcance a los de Naránxhan.

--¿Por qué se han apoderado de nuestra caza? Les previne que los venados son presas sagradas y que no deberíais tocarlas jamás, aunque fueseis mis hermanos

Los de Naránxhan se arrojaron intempestivamente sobre padre e hijo, haciéndolos caer en tierra, a la vez que emprendían veloz huida.

Poco después los de Naránxhan, acompañados por los guerreros, llegaron hasta la cabaña de Iré-Thicátame a quien retan, aprovechando que esta solo, pues Sicuir-Achá ha emprendido una correría para ejercitarse en la cacería.

“Hoy venimos—le dicen—a saborear nuestra venganza”.

Vengan—responde Iré-Thicátame—que mientras cuente con las flechas que con los dioses me han armado, seré invencible.

Los aliados de los de Naránxhan llegaban más y más.

Cuando disparó las dos últimas saetas sagradas, en ese instante cayó muerto el rey, pero no vencido.

Pisperama lavó con sus lagrimas el cadáver de su amado esposo, lo colocó sobre el altar que levanto con amor y con llanto, lo cubrió con flores y con las flechas sagradas que arrancó de los cadáveres de sus enemigos, formó con ellas una gran pira a la que prendió fuego.

Y cuenta la leyenda que aquella casa, con el altar y el cadáver de Iré-Thicátame fue creciendo y creciendo hasta formarse en elevado monte, él más alto de la región, en cuyas entrañas ardía el fuego y tronaba airado, convertido en volcán. La venganza de Sicuir-Achá que acabó con los de Naránxhan, aplacó la ira del volcán que cesó su actividad y se recostó a dormir.

Los años han transcurrido, pero Iré-Thicátame, convertido en majestuoso monte, se mantiene vigilando, con celo amoroso, a su pueblo, el Tzacapu de Curicaveri. Su majestuosa presencia ha infundido siempre respeto y admiración.





La Llorona.

Años después de la conquista, e inicios del Siglo XVII, los vecinos de la encomienda de Zacapu, se recogían a sus hogares apenas la noche tendía su oscuro manto. Cansados de las fatigas del día, cenaban, charlaban un rato en familia y se iban a dormir. Ya todo era calma y sólo la voz del sereno rompía aquella quietud con su pregón: “¡Las diez! Y sereno”.

Pero dio en suceder que al filo de la media noche y sobre todo cuando la luna era el farol que esparcía su tenue luz sobre el caserío, se escuchaba un larguísimo y triste gemido, lanzado por una mujer a quien de seguro afligía honda pena moral o tremendo dolor físico. Los vecinos del poblado se despertaban aterrorizados, de inmediato se santiguaban y permanecían sin moverse hasta que cesaba aquel terrorífico grito.

La inquietud fue creciendo al mismo tiempo que la curiosidad por saber qué era aquello; y así, hubo quienes vistiéndose de valor husmearon primero los postigos entornados, para descubrir por sus propios ojos una fantástica visión: una mujer, que con su rostro desencajado y largo y vaporoso vestido blanco, lanzaba aquel agudo y tristísimo lamento: “¡Ayyyyyyyyy... **mis hijooooooooooooos!**”.

Luego, otros osados vecinos quisieron percatarse por sí mismos y salieron a la calle tras la visión a la que apenas se atrevían a seguir a prudente distancia por las callejuelas y la plaza hasta el cementerio, que entonces estaba frente al templo parroquial de Santa Ana, donde aquella visión, vuelto el rostro hacia el oriente y puesta de rodillas, lanzaba el último angustioso y larguísimo lamento. Puesta en pie, como una sombra se iba desvaneciendo lentamente. El silencio y la soledad volvían al poblado. Y aquellos atrevidos y valientes quedaban mudos, pálidos y fríos.

La gente en sus comentarios dio en llamarla “La Llorona”. La conseja de “La Llorona”, es antiquísima y se generalizó en casi todos los pueblos de la Nueva España, dándole cada uno de ellos su tinte especial.

En Zacapu las crónicas orales, esas que los viejos gustan de contar a los pequeños, se refieren a La Llorona como a una joven, bella e inexperta mujer, a quien las circunstancias difíciles de la vida empujaron a la prostitución. Fruto de su vida pecaminosa fue un embarazo por el que dio a luz unos gemelos.

Como aquellos niños le estorbaban en la vida licenciosa y difícil que llevaba, tomó la determinación de deshacerse de ellos, aumentando en su cuenta el pecado del matricidio.

En una noche de cerrada oscuridad y tormentosa lluvia, la infame y despiadada madre despojó de sus vidas a aquellas inocentes criaturas, como quien se despoja de uno andrajos que le estorban y afean, arrojándolos al caudaloso río Angulo, cuyas aguas al cerrarse tras los pequeños cuerpos, cubrieron aquel pecado ante la justicia humana, pero no ante la justicia divina.





Pasado algún tiempo, aquella mala mujer, víctima de la azarosa vida que llevaba y de los remordimientos con que la atormentaba el implacable juez de su conciencia, murió sola, y abandonada.

Dicen, que al no haber alcanzado aquí el perdón de sus pecados, pues murió sin confesión, al llegar ante la presencia divina, Dios le pidió cuentas, sentenciándola: “No entraras al reino de los cielos si no recuperas a los hijos que arrojaste al río”.

Y desde entonces vaga gritando con plañidera voz: “¡Ayyyyyyyyyyyy mis hijooooooooos, mis pobrecitos hijos, mis desdichados hijooooooooos!”.

Grito penetrante que eriza los cabellos de cuantos la escuchan.

El Reventón

Hoy es una loma empinada y rocosa. Hay gente que dice que esta encantada y que hace mucho no tenía nombre, pero al paso del suceso que hemos de referir, se le dio el de: “El Reventón”.

Subsiste la creencia (una de las tantas que se han forjado en las mentes sencillas de los ingenuos pobladores de las comunidades cercanas) de que “el hechor” fue un Dragón Enorme.

Retrocedamos unos años en el libro del tiempo y en la hoja de un día del año 1820 o veintitantos...

El montículo era un lugar bonito, con algunos pinos y más encinas que daban sombra y donde cantaban alegres pajarillo. La negra capa de la noche se acercaba mientras las luces del sol se ocultaban tras el Tecolote y las personas se iban recogiendo a su casa con su familia, para descansar del peso de un día más de trabajo. Mientras la luna difundía su opaca y amarillenta luz, sucedió aquel hecho insólito que alarmó al vecindario, provocando en todos un temor general.

Tal vez lo fantástico y lo mágico se unan en este suceso; tal vez no tenga sentido ni sea verdad; tal vez... sea cierto, y han llegado a nosotros viajando por la fantasía.

En el oscuro cielo se mostraba fiero y amenazante un negrísimo dragón, que mostraba su furia con encegecedores relámpagos y fortísimos truenos, a la vez que amenazaban desprenderse de cuajo los techos de las casas; habiendo ya arrancado algunos árboles, todo lo cual sembró el pánico en todos los habitantes del pueblo.

Nadie sabía que hacer, sólo encomendarse a Dios. En su desesperación imploraban, rezaban, oraban, rogaban, con gran fe y mucho arrepentimiento de sus pecados, pues creían que se acercaba el fin del mundo y todos iban a perecer.



Más de pronto el fenómeno cambió de curso, precipitándose violentamente contra el cerro y cayendo el dragón infernal sobre tierra y sobre la laguna.

Nos cuentan (los que el suceso tienen por verdadero) que el cerro quedó partido por la mitad, como ahora se puede ver, por el impacto que contra él dio el dragón. Cayó la cabeza en medio de la laguna, el cuerpo sobre el pueblo, por la plaza (de allí que ahora el terreno no sea plano, sino que tiene elevaciones como el promontorio donde está el tanque del agua potable), y la gigantesca cola sobre el cerro del Tecolote.

Dicen que el dragón, por el golpe tan fuerte, está desde entonces dormido, atarantado, pero que de vez en cuando se mueve, y es lo que todos sentimos como temblor de tierra.

Dicen también que de vez en cuando, al respirar profundo la bestia bajo el agua, forma un remolino en medio de la laguna, lo que ha causado que se hayan ahogado ya muchas personas.

Bueno, y usted ¿Qué dice?... por que se dicen tantas cosas... El cerrito partido como de tajo, allí está; hoy es rocoso, con piedras sueltas de todos los tamaños y dimensiones, inseguras y fácilmente desprendibles; sin árboles; de difícil acceso; con una cruz amarilla pintada sobre una roca del medio; allí solo se dan nopales, biznagas y esa hierba que llaman bembérica y que produce en quien se le acerca muchos granos por todo el cuerpo; abundan las lagartijas, las culebras, las víboras y las avispas.

Pero el panorama que puede observarse desde su altura, es de lo más bello.

EL TESORO DE CALTZONTZIN

Tzacapu era la ciudad sagrada del pueblo purépecha. Enorme e importante era el centro ceremonial que se alzaba sobre la cumbre del Uringuarapexo (La Crucita), donde según las crónicas se adoraba "a un ídolo principal al que llamaban Tupup-Achá", "el gran espíritu creador del universo", y teniendo allí mismo al Sol "su casa del poniente", al que adoraban bajo la advocación de Querénda-Angápeti, "la peña que está levantada".

Alrededor de las construcciones sagradas, alzaban las casas de los sacerdotes, los baños de vapor, así como los palacios de los principales, entre los que destacaban aquellos cuyas ruinas hoy conocemos como "El Castillo de Caltzontzin", "El Palacio de la Reina" y "La Guatáppera", albergue de las guanacha, jóvenes vírgenes consagradas a Tata Huriata (el sol) y a Naná Cutzí (la luna).

Desde esas épocas, la gente ha tenido por cierto que el rey y el Petáuti, supremo sacerdote, habían hecho construir varios túneles que conducían a Pátzcuaro y a Tzintzuntzan. Dan fuerza a esa creencia, el hecho de que tanto en Pátzcuaro como en Tzintzuntzan se tiene por cierta la existencia de túneles que las unían entre sí y con Zacapu, haciendo más corto el trayecto entre ellas.



El túnel largo, duerme como una serpiente, pacífico, bajo las montañas y el lago. Así el rey podía admirar en el lago de Pátzcuaro la grandiosa obra de la madre naturaleza, extasiándose en el ocaso, cuando Xaratanga rielaba sobre las ondas apacibles del lago, o bien, podía observar aquí, en Zacapu, la salida del sol que asomaba tras la cumbre del Ziráte, para depositar sus primeros rayos sobre el disco de oro que ornaba lo alto del gigantesco cué dedicado a Curicaveri. El tiempo se deslizaba a su capricho mientras él admiraba la belleza natural del paisaje que le rodeaba, lo cual daba una gran paz a su alma.

El rey guardaba sus tesoros y los de sus dioses en aquel enorme túnel cuya entrada mantenía en secreto y solo conocían el propio rey y el gran sacerdote.

Sabido es que la conquista de Michoacán los extranjeros se mostraban crueles e implacables, destruyéndolo todo en busca de saciar su desmedida codicia de oro y plata. Aquí todo fue destruido, pero se asegura que los tesoros reales y divinos no fueron entregados sino que se conservan escondidos en ese túnel, cuya entrada, aquí no se a podido localizar. Tanto en Pátzcuaro como en Tzintzuntzan se han localizado entradas a túneles secretos, pero jamás ser humano alguno ha logrado avanzar mas allá de unos metros, por que el oxígeno se agota, aunque el túnel parece alargarse... ¡y los tesoros no se han encontrado!

Hoy quedan aquí como huella de esta historia y como prueba de su existencia los palacios en ruinas...y la figura de un hombre atractivo y valeroso que por las noches se pasea por entre esas ruinas y que parece detenerse a observar la tranquilidad de este pequeño laguito que llamamos "la Zarcita", de cristalinas aguas que corren a los pies de majestuosos robles y sauces.

Por cierto dicen que esa agua cristalina y pura de la Zarcita es sagrada, pues es regalo de Naná-erápperi (madre naturaleza) a los grandes dioses purépechas que tenían al Uriangarapexo por mansión, a cuyos pies brotan los manantiales. Esa agua de excedente calidad tiene un sabor muy especial, pues todo el mundo asegura que "es distinta" a las de otras partes. Aquí se dice y afirma que "quien toma agua de la Zarcita ya no se va de Zacapu y si se va, vuelve" por que extraña esa agua preciosa y deliciosa.

EL BAUTIZO DE LA ALBERCA DE LOS ESPINOS.

No muy retirado de la ciudad de Zacapu existe en medio de un cerro, un hermoso laguito, "ojo de mar" por el verde intenso de sus aguas, al que aquí se conoce como "La Alberca" de los Espinos, por el rancho que se asienta a sus pies y que así se llama.

Tan raro como bello paraje no podía escapar a la fantasía de los habitantes de los pueblos de la región, que en su mente forjaron la narración que ahora paso a contarles.

Eran los días en que los franciscanos, recién venidos a estas tierras, se esforzaban en enseñar la doctrina cristiana a los naturales. Muchos siguiendo el ejemplo de sus jefes se iban dejando bautizar, pero aún había otros muchos que se negaban a aceptar otro dios y otras creencias.





El cerro de los Espinos y el laguito que encerraba en su seno, eran un sitio consagrado a su deidad del agua "Tirípeme". Era allí adonde las mujeres subían, para luego bajar, ya que siendo un volcán la esmeralda líquida ocupaba el fondo del cráter, para dedicarse a lavar y bañarse, pues nuestros indígenas eran aficionados al aseo corporal mediante el baño, costumbre que no tenían muy arraigada los conquistadores.

Y claro, comenzó por esos días el demonio a mostrar su enojo, porque los frailes le estaban ganando aquellas almas nobles y buenas de los naturales. Y cuando las mujeres bajaban para acercarse a la redonda orilla a lavar o bañarse, agitaba con tal fuerza el agua, haciendo un terrible remolino, que el líquido abandonaba sus márgenes, levantando grandísimas olas que golpeaban aquellas circundantes paredes del interior del cono. Las mujeres aterradas trataban de correr hacia lo alto.

Quienes lograban escalar la empinada cuesta, cuando volteaban la cara para ver que pasaba, su sorpresa era mayúscula, pues veían en medio de aquel lago, la cabeza del diablo, con grandes cuernos como de toro, y con una feroz sonrisa que se desataba en carcajadas que atronaban aquel espacio quieto y silencioso de otros tiempos, y ahora con horribles truenos.

La fuerza del agua que movía aquel diabólico remolino, era tal que llegó a alcanzar a algunas mujeres, quienes perecieron ahogadas.

Como el diabólico fenómeno se repetía, los habitantes de la región acudieron afligidos con Fray Jacobo Daciano para referirle tan terrible mal. El bendito padre los escuchó con paciencia y les dijo que sólo había una manera de echar fuera al diablo de aquella alberca, y ése era la de bautizarla. Conformes con ello, se preparó todo para la ceremonia.

Era el 15 de octubre de 1550. El sol iluminaba espléndida la mañana. Fray Jacobo ascendió la cuesta y se paró en lo alto del cerro, dominando con su vista aquel hermosísimo paisaje: la redonda alberca tranquila albergaba aquellas verdes aguas que parecían dormir; suave se escuchaba el canto del viento, en aquel impresionante silencio. El santo varón alzó en su mano la cruz, símbolo de su religión, y comenzó la ceremonia del bautismo de la alberca, presenciada por una multitud.

Todo transcurría en paz, más cuando Fray Jacobo rocío con el agua bendita aquellas verdes aguas, se levantó con toda furia un gigantesco remolino y un viento muy fuerte. El estruendo fue espantoso, y el diablo que allí habitaba salió huyendo, enojadísimo. El padre Daciano continuó tranquilo con la ceremonia... "Yo te bautizo con el nombre de Santa Teresa". Y desde aquel día, el 15 de octubre, fue costumbre celebrar la fiesta de Santa Teresa, en aquel hermoso paseo.

Sin embargo el diablo -se dice- no quedó muy contento con que lo hubieran arrojado de aquella mansión y de vez en cuando regresa por allí con intención de quedarse, y al impedirselo el bautizo, mueve el agua y cobra alguna víctima; que por cierto han sido siempre mujeres las que ahí se han ahogado.



Por cierto, las personas han dado en decir que la Laguna de Zacapu es hembra porque en ella se ahogan "puros hombres", y que el laguito de los Espinos es macho porque allí se ahogan "solo mujeres".

Desde la antigüedad se le ha conocido como "Hapunda Avándaro", laguna celestial, o también como "Tzitziqui Hoscua", flor y estrella. Admirarla desde lo alto del cono volcánico en un encanto, porque es un lugar de ensueño, que encanta por su hermosura y su silencio majestuoso. Quien la conoce ya jamás la olvidara.

Sin embargo te recomiendo que no te confíes, porque sus aguas atraen; es un cono volcánico y nadie ha llegado a ver su fondo.



2. ESCUDO





Escudo

El Escudo está acuartelado en cruz, que es la participación de más armónica plasticidad en la heráldica civil.

Cuartel primero: En campo de gules, que denota fortaleza, victoria, osadía, se encuentran los petroglifos de la cultura purépecha, que se localizan al pie de lo que fuera el atrio del gran Cué en la zona arqueológica de “La Crucita”, sitio a donde cada año venía el emperador a rendir culto a la Madre Cueropperi (la Naturaleza) y a Querenda-Angápeti (el padre Sol, bajo su doble aspecto de peña totémica y de astro del día y de la luz).

Cuartel segundo: En campo de oro, que en la heráldica simboliza nobleza, riqueza, poder, luz, constancia y sabiduría, y en colores naturales. El Fuerte de Jaujilla, como símbolo de participación de Zacapu, no sólo en la lucha por la Independencia de México, sino en todas las luchas que nuestra Patria ha sostenido en la búsqueda de una sociedad cada vez más justa.

Cuartel tercero: En campo de gules y en colores naturales, el aspecto agropecuario, representado por el campo labrado en que se utiliza el tractor como símbolo de progreso; la planta de maíz y el producto ya empacado. Al fondo destaca la silueta del majestuoso cerro de “El tecolote” a cuya sombra ha nacido, crecido y progresado Zacapu.

Cuartel cuarto: En campo de oro, la simbología sugiere la industria, que en armónica unión con el esfuerzo de los trabajadores, busca y va logrando el ascenso permanente por la ruta del progreso.

Complemento: El escudo tiene el espacio que separa los cuarteles, en plata, que significa la felicidad. Alrededor le ornan lambrequines de oro como hojas de acanto estilizadas. Bajo el Escudo está el listón con vuelo ascendente, en el que se lee: Zacapu, Mich.

3. MEDIO FÍSICO.

3.1 Localización

Se localiza al norte del Estado, en las coordenadas 19°49’ de latitud norte y 101°47’ de longitud oeste, a una altura de 1,990 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Jiménez, Penjamillo, Tlazazalca y Panindícuaro, al este con Coeneo, al sur con Nahuatzen, Cherán y Erongarícuaro, al oeste con Purépero y Chilchota. Su distancia a la capital del Estado es de 80 kms.





3.2 Extensión

Su superficie es de 455.96 Km² y representa el 0.77 por ciento del total del Estado.

3.3 Orografía

Su relieve lo constituyen el sistema volcánico transversal y los cerros del Tecolote y Tule.

3.4 Hidrografía

Su hidrografía se constituye principalmente por el río Angulo, Laguna de Zacapu y Zarcita, manantiales que se utilizan como suministro en las actividades agrícolas y piscícolas en poca cantidad), y numerosos canales de riego, Sin embargo, existe la falta de infraestructura y tecnología para un mayor aprovechamiento, así como la creación de infraestructura de limpia y reutilización.

3.5 Clima

Su clima es templado con lluvias en verano. Tiene una precipitación pluvial anual de 1,068.9 milímetros y temperaturas que oscilan entre 7.6 y 24.7 grados centígrados.

4. RECURSOS NATURALES.

4.1 Recursos naturales

La superficie forestal maderable es de 16,822 Has, es ocupada por pino y encino, la no maderable, es ocupada por matorrales diversos. Se tiene como problema la tala clandestina que lesiona gravemente el ecosistema con el que cuenta el municipio. Los volúmenes de explotación maderable con permiso son de 821,168.

4.2 Principales ecosistema

En el municipio domina el bosque mixto, con pino, encino, aile y liquidámbar. Su fauna se conforma por zorro, cacomiztle, liebre, gato montes, tlacuache, zorrillo, coyote, comadreja y pato.

4.3 Características y uso del suelo

Los suelos del municipio datan de los períodos cenozoico, cuaternario, terciario y plioceno, corresponden principalmente a los del tipo podzólico y chernozem. Sus usos son primordialmente forestales y en menor proporción ganadera y agrícola. Tiene una superficie de 23,486 hectárea, agropecuaria y forestal 2,798, de riego 587, de temporal 12,131, de pasto natural agostadero 10,280, bosque o selva 463, bosque con pasto 198 y sin vegetación 24.



La tenencia de la tierra se divide en ejidal con 9,045 hectáreas, la comunal 277 hectáreas y la privada 14,162.

5. POBLACIÓN.

5.1 Grupos étnicos

Según el Censo General de Población y Vivienda 1990, en el municipio habitan 1,373 personas que hablan alguna lengua indígena, y de las cuales 686 son hombres y 687 son mujeres. Dentro de las dos principales lenguas indígenas podemos mencionar el purépecha y náhuatl.

5.2 Evolución demográfica

Los indicadores muestran que la población se ha venido haciendo mas urbana derivando esto en la necesidad de atender problemas urbanos cada vez mas urgentes, no siendo esto motivo de abandono en apoyo a las Comunidades, convirtiéndose esto en un elemento a considerar en el programa de obras y servicios públicos.

En el municipio de Zacapu, la población representaba el 1.77 por ciento del total del Estado. Se tiene una población aproximada de 69,739 habitantes, su tasa de crecimiento es del 1.87 por ciento anual y la densidad de población es de 151.33 habitantes por kilómetro cuadrado.

El número de mujeres es relativamente mayor al de hombres por causa de la migración.

5.3 Población Urbana y Rural

La población tiene tres componentes que determinan su volumen, su ritmo de crecimiento o decrecimiento, estos son: los nacimientos, las defunciones y los movimientos migratorios. Son los únicos eventos que permiten que la población crezca o disminuya; son por ello base esencial de las estimaciones del crecimiento natural y crecimiento social de la población.

La ecuación del crecimiento natural se expresa de la siguiente manera:
Crecimiento natural de la población = nacimientos – defunciones

La diferencia entre la inmigración, la población que arriba a su lugar de destino, la emigración, la población que deja su lugar de origen, proporciona el crecimiento social llamado también saldo neto migratorio (SMN), cuya expresión se expresa de la siguiente manera:





Crecimiento social o saldo neto migratorio = inmigración – emigración

En suma las dos ecuaciones anteriores proporcionan crecimiento total de la población.

Crecimiento total = crecimiento natural – crecimiento social

Estas ecuaciones constituyen el principio del análisis demográfico.

6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

La población económicamente activa representa, el 27.57% del total de la población y se ubicó principalmente en el sector terciario, siguiéndole el primario y secundario respectivamente. El índice de desocupación no alcanza el 1% de la población.

La estructura económica del sector primario corresponde a la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca, representando casi el 21 % de la población activa conformada por campesinos y agricultores.

En el sector secundario representa casi 50% y esta orientado a la industria y la transformación, integrado por obreros, empleados, patrones y trabajadores de la rama de la construcción, (obreros y artesanos que representan el 19.5% del 50%).

En el sector terciario representa el 13.2 % de la población ocupada los cuales son comerciantes y dependientes, trabajadores de la educación los que representan el 6.4% quedando el 9.4% como no especificados.

6.1 Agricultura

Existen 3,279 campesinos y agricultores con propiedades de diferente tipo (ejidatarios, comuneros, propietarios, jornaleros o peones) constituyendo un grupo fundamental para enfrentar problemas agrícola y ganadera, así como para afrontar el problema de nuestros bosques y aguas. Los principales cultivos son: alfalfa, garbanzo, frijol y maíz siendo éste el producto que aporta los ingresos principales para la mayoría de las comunidades, complementándose con la avena, lenteja y sorgo, con una superficie de temporal de 5,7396 Has. y 7,308 de riego.

6.2 Fruticultura

Se produce principalmente durazno y capulín, y de manera esporádica la pera.

6.3 Ganadería

Se cría principalmente aves, ganado porcino, bovino, caprino, ovino y colmenas.



6.4 Pesca

Existe un centro de producción acuícola, con especies como carpa Israel y barrigona en la comunidad de Buena Vista.

6.5 Minería

Tiene yacimientos de diatomita.

6.6 Explotación forestal

La superficie maderable es de 16,822 Has. y está ocupada por pino y encino, la no maderable es por matorrales diversos.

6.7 Industria

En el ramo productivo, cuenta con industrias como CELANESE Mexicana, NOVACEL, Promotora Zacapu, que están enfocados a productos y a la impresión del polipropileno y la envoltura de cigarro, hules y plástico, también cuenta con fábricas de muebles, entarimados, envasadora de leche, una procesadora de derivados del alcohol, aserraderos y un parque industrial abierto a los inversionistas.

Los obreros y los artesanos son el segundo grupo ocupacional mas importante en el municipio que representa el 19.5% de la población ocupada por lo que se debe fomentar el desarrollo de la pequeña y mediana industria.

6.8 Turismo

Zacapu cuenta con algunas zonas arqueológicas como son: La Crucita, Las Iglesias, Loma Alta que reflejan la vida de antepasados purépechas.

Construcciones Arquitectónicas del siglo XVI como el convento franciscano en Zacapu y Naranja de Tapia.

Cuenta con varios manantiales, balnearios con agua fría (19°C) y centros recreativos como son:

- Laguna de Zacapu, en proceso de declaratoria de reserva ecológica para su rescate.
- La Angostura, en donde existen ojos de agua cristalina junto a la laguna de Zacapu.
- Los Cipreses, al pie de la Laguna de Zacapu.
- La Zarcita, ojo de agua al pié del cerro de La Crucita.
- Laguna de Morelos, convertida en lugar de paseo familiar de los lugareños y visitantes.
- El Tanque, ojo de agua de la comunidad de Santa Gertrudis.
- Laguna de Tarejero, lugar de paseo familiar.



1. - LAGUNA DE ZACAPU: La laguna de Zacapu cuenta con un espejo aproximado de 24 hectáreas, en ella encontramos dos especies únicas en el mundo, como es el pescado Blanco y el Achoque



2. - LA ZARCITA: Es un sitio donde brota agua de manantiales además de ser un espacio de recreo familiar y de deporte



3. - PARQUE DE LA ANGOSTURA: Es un lugar recreativo que se ubica al poniente de la laguna, en él encontramos manantiales de agua cristalina.



4. - ALBERCA DE LOS ESPINOS: Dice la leyenda que es un ojo de mar que alberga en su interior agua cristalina y las familias de la región van de paseo familiar.



5. -CASA DE LA CULTURA: Es un edificio en donde constantemente se exponen obras de arte, se imparten cursos y además alberga unas de las bibliotecas públicas.





6.-TEMPLO DE SANTA ANA: Construido en 1548 por el ilustre Danés Fray Jacobo Daciano, es un templo de construcción que consta de piedras, adobe y madera traída de los montes, a lo largo de los siglos ha experimentado distintas modificaciones.



7. -LA CRUCITA: Antiguo centro ceremonial de ilustre pueblo purépecha, en donde el rey calzontzin ofrendaba a las deidades distintos obsequios



8. -CERRO DEL TECOLOTE: Majestuoso e imponente se yergue en la cordillera suroeste del municipio, es uno de los: pulmones principales de nuestra ciudad.



9. -TEMPLO DEL PERPETUO SOCORRO: Segundo templo de mayor importancia en la ciudad, vale la pena visitarlo por su construcción modernista.



10. -LOMA ALTA: Se encuentra ubicado rumbo a la comunidad de Cantabria, es un centro ceremonial de una antigüedad de 100 a.C. aproximadamente en donde los antiguos pobladores ofrendaban a sus dioses y enterraban a sus muertos. (**Aun no disponible para visitas**).



11. -NARANJA DE TAPIA: Es una de las comunidades purépechas de nuestro municipio en donde las tradiciones y costumbres siguen vivas como es la fiesta de nuestro padre Jesús (Feria de la ollita).



12. - PARQUE LOS CIPRECES: Lugar recreativo de donde se puede admirar la hermosa laguna, y donde se realizan eventos deportivos, culturales etc.



13. - MUSEO COMUNITARIO: Estación de ferrocarril fundada en 1907, escenario de muchos capítulos de la historia de la sociedad del municipio, actualmente ha sido prestada para ser museo comunitario en donde se encuentran piezas arqueológicas de la región. (Actualmente esta en Remodelación).

6.9 Educación

Se cuenta con 125 centros educativos de los cuales 36 son de preescolar, 52 primarias, 19 secundarias, 4 preparatorias, 3 de profesional medio, 11 de capacitación para el trabajo, así como los servicios del INEA y CONAFE.

6.10 Salud

Dispone de clínicas de la Secretaría de Salud, IMSS, COPLAMAR, ISSSTE, médicos y clínicas particulares.

Es insuficiente la infraestructura que se tiene en ese sector para cubrir los servicios de su creciente demanda.





6.11 Deporte

La Cabecera Municipal cuenta con una unidad deportiva, estadio municipal y un club campestre; canchas de básquetbol y fútbol en cada comunidad del municipio y en algunas colonias de Zacapu.

6.12 Vivienda

Según datos estadísticos, el municipio cuenta con 14,568 viviendas. Las construcciones en su mayoría son de tabique y tabicón, le siguen las de adobe y por último las de madera, la mayoría cuenta con sus servicios básicos.

Se encuentran indicadores de marginación de viviendas con hacinamiento en un 47.67%, con piso de tierra el 18.66%. Según datos del INFONAVIT se otorgaron 61 créditos, lo que asciende a \$9, 150,000.00; FOVISSSTE con 125 créditos con un monto de \$10, 832,217.00.

6.13 Vías de comunicación

Está situado a 79 Km. del estado por la carretera federal No. 15 Morelia-Zamora, tiene comunicación a sus localidades por caminos de terracería; por Zacapu atraviesan vías férreas, tiene estación de ferrocarril. Cuenta con teléfono, cobertura de telefonía celular, telégrafo, correos, taxis, camiones colectivos y autobuses locales y foráneos; además de central de autobuses.

Cuenta con varios manantiales, balnearios con agua fría (19° C) y centros recreativos como son: Laguna de Zacapu, en proceso de declaratoria de reserva ecológica para su rescate.

La Angostura, en donde existen ojos de agua cristalina junto a la laguna de Zacapu. Los Cipreses, al pie de la Laguna de Zacapu. La Zarcita, ojo de agua al pie del cerro de la Crucita. Laguna de Morelos, convertida en lugar de paseo familiar de los lugareños y visitante.

El Tanque, ojo de agua de la comunidad de Santa Gertrudis. Laguna de Tarejero, lugar de paseo familiar.

6.14 Servicios

Cuenta con 5 hoteles con 280 habitaciones; servicios bancarios de varias sucursales, agencias de viajes, centros nocturnos, transporte turístico, etc.



7. INFRAESTRUCTURA URBANA Y DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Una importante forma de relación entre los ciudadanos y la autoridad se da a través de la prestación de los servicios públicos por lo que serán objeto de atención especial en cuanto a su calidad y cobertura.

El crecimiento urbano rebasa la capacidad de respuesta Municipal para atender en forma ágil la prestación de los servicios públicos, resultado insuficiente el presupuesto, la maquinaria y el equipo disponible para abatir los rezagos en las materias de agua potable, drenaje, pavimentación, alumbrado público, recolección y disposición final de residuos sólidos, áreas verdes, mercados públicos, edificios públicos, seguridad pública, rastros y panteones, así como control canino y felino.

8 DESARROLLO SOCIAL Y CULTURAL

El municipio de Zacapu está enclavado en una región con un interés histórico de consideraciones distinguidas del origen y desarrollo de la sociedad michoacana, nuestro municipio fue en el pasado el primer asentamiento de lo que posteriormente fue el imperio purépecha. La historia oficial menoscaba la presencia de la sociedad zacapense desde sus orígenes, no así, hace su aparición a mediados del siglo 15 con la llegada de los misioneros encabezados por Fray Jacobo Daciano a quien se le atribuye, la fundación de la «Villa de Zacapu» de ahí que esta administración establecerá mecanismos las normas para que se difundan y reaviven las raíces históricas de nuestro municipio.

El municipio de Zacapu también ha sobresalido en el ámbito deportivo pero por falta de apoyo tuvieron que emigrar en busca de mejores oportunidades. Considerando abatir el rezago social principalmente la atención a la mujer, discapacitados, grupos indígenas, adultos mayores y las que en ese mismo sentido apliquen los Gobiernos Estatal y Federal, coadyuvando con ello a elevar los niveles de la calidad de vida de los zacapenses.

8.1 Monumentos Arquitectónicos: Parroquia de Santa Ana, santuario de la virgen de Guadalupe, capilla de San Juan Bautista y convento franciscano del siglo XVI.

En la localidad de Naranja de Tapia, convento franciscano.

Arqueológicos: Extensa zona, que incluye parte del lugar donde se asienta la cabecera Municipal

8.2 Museos

Se están realizando los trámites para obtener un inmueble propiedad de Ferrocarriles Nacionales para establecer un museo.

8.3 Fiestas, danzas y tradiciones

Fiestas Populares:

- 24 de Junio Fiesta de San Juan Bautista
- 26 de Julio Festividad en honor a Santa Ana.
- 15 de septiembre Celebración de la tradicional carrera ciclista, que ha proyectado a destacados ciclistas y que han triunfado a nivel local y nacional como lo fueron Armando Martínez y Rodolfo Vitela entre otros.
- Noviembre Feria tradicional agrícola, ganadera y comercial.
- 12 de Diciembre Celebración en honor a la virgen de Guadalupe, realizada en la cabecera Municipal y en la mayoría de las Comunidades.

Tradiciones

Una de las tradiciones extintas en la actualidad, es la ceremonia del pato volador, similar a la de los voladores de Papantla que representan la forma en que los dioses descendían a la tierra; La Topa, fiesta regional de origen purépecha, llamada también fiesta de las flechas, en donde las víctimas que se ofrendaban a los dioses eran asaltadas por los beneficios de las buenas cosechas, Fray Jacobo Daciano la transformo en festival de los 9 barrios primitivos, otorgándole a cada uno un día de fiesta.

Actualmente no se celebra en la Cd. de Zacapu por razones de seguridad, solo en algunas Comunidades donde se adornan animales y las personas se visten a la usanza y se ponen juergas de fruta, concluyendo en un agradable jaripeo que se repite por 3 días consecutivos.

8.4 Gastronomía

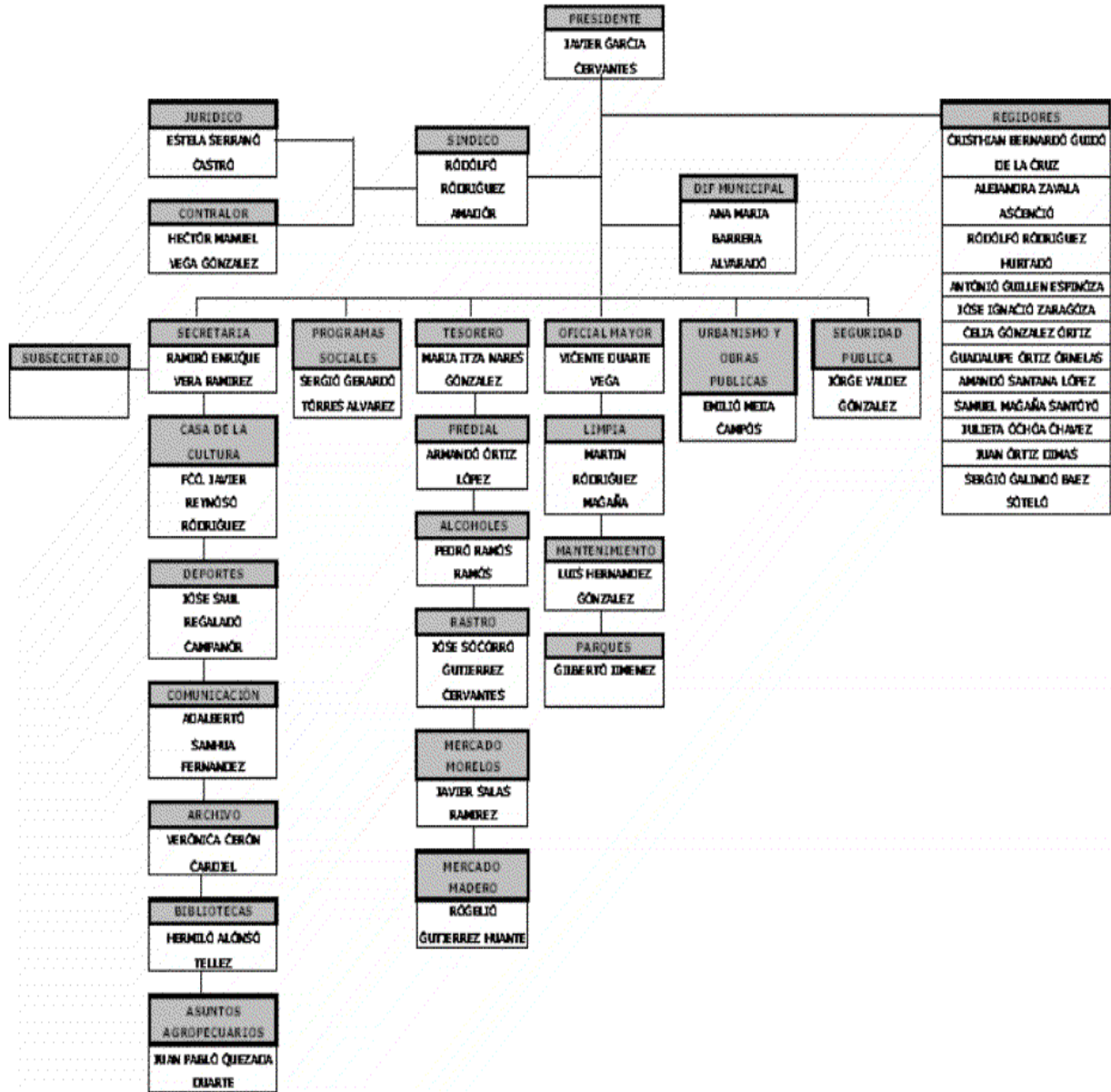
Alimentos: La cocina tradicional de la región está representada por el «Churipo», comida ancestral que consiste en caldo de res en chile rojo, acompañado de tamales de maíz llamados corundas y «atole de grano».

Bebidas: El tepache, es tradicional en algunas Comunidades del municipio, preparado en olla de barro, conteniendo agua, cáscaras de piña y piloncillo, hasta su fermentación durante 3 días. Esta bebida se acostumbra en fiestas, y es conocido también en algunas comunidades como Carape.

8.5 Centros turísticos


Convento Franciscano del siglo XVI en Zacapu; en Naranja de Tapia, zona arqueológica; manantiales, balnearios con aguas termales y fría; cráteres; Casa de la Cultura; lagunas en Zacapu, Tarejero, La Angostura, Los Cipreses, La Zarcita, La Crucita, Tarejero y la Laguna de Morelos; La iglesia Loma alta, que refleja antepasados purépechas.

9. ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACION MUNICIPAL



10. Plan de Desarrollo Municipal 2005 - 2007

En la construcción de todo proyecto debe de existir un Plan de trabajo, en lo particular en el ejercicio de Gobierno que el municipio de Zacapu nos confirió y ante todo comprometidos con nuestros conciudadanos para la búsqueda y la aplicación de alternativas que lleven a nuestra comunidad a alcanzar mejores formas de vida.



Lo anterior nos ubica en una normatividad, existencialidad previa y surgida de las estrategias de Gobierno Estatal y Federal, que hacen que los municipios se rijan bajo la observancia de las dependencias correspondientes y a su vez con las características normadas que establezcan las formulas mas concretas para que los recursos y las acciones sean las mas acertadas para dar respuesta a la exagerada existencia de necesidades de la población de nuestro municipio.

Para la formulación del Plan se consideraron las siguientes etapas:

1. La recopilación y análisis de documentación información y estadística, como los censos del INEGI para conocer el perfil socioeconómico de la población;
2. Mesas de discusión con los subcomités sectoriales y especiales del comité de Planeación para el desarrollo del municipio, conformada por el cuerpo de regidores a través de miembros de las comisiones del H. Cabildo; y,
3. Consulta ciudadana.

La base para la formulación del Plan Municipal de Desarrollo no constituyen los documentos elaborados por las comisiones de desarrollo urbano, vivienda y ecología, salud y asistencia social, educación , ciencia, tecnología y deporte, comunicaciones y obra pública, agua potable, alcantarillado y saneamiento, comercio e industria, desarrollo agropecuario, turismo, seguridad pública y servicios públicos, ya que estas aseguran la participación democrática de la ciudadanía organizada, aplicando los principios de la planeación participativa, con el propósito de asegurar la inclusión de las propuestas ciudadanas, orientando las acciones de este gobierno hacia las demandas mas sentidas de la población, sin descuidar la zona urbana y la rural.

El Plan como instrumento de cumplimiento legal, no se elabora por cubrir un tramite, dentro del diagnostico definimos nuestro proyecto de gobierno, detallamos la misión, la visión y los valores que esta administración pondrá en práctica, así como los objetivos que orientaran las acciones del Gobierno Municipal.

Se proponen también los compromisos que sin anteponerlos como novedades ya que en la comunidad están a la orden del día como son: la educación, la salud, la ecología, la cultura, el deporte, **el desarrollo urbano**, los servicios públicos, la asistencia social, el transporte, entre otros; dando un valor superior a la obra social que ayude a combatir la pobreza extrema existente en los grupos mas vulnerables de nuestra comunidad, estableciendo una administración moderna, participativa y eficiente, concluyendo con un apartado de acciones relevantes, que llevara acabo la administración a efecto de darles un seguimiento puntual, caracterizado esto por la igualdad y la imparcialidad en la ejecución de las decisiones administrativas caracterizadas por la transparencia en la aplicación de recursos.



Aspectos Jurídicos

El marco legal que rige el desempeño de los gobiernos reconoce a la Planeación como un instrumento útil para la conducción del Gobierno para el uso programado de los recursos públicos, para facilitar su control y para hacer participe a la sociedad en el diseño de los objetivos y políticas que deben aplicar.

Por ello y por los beneficios que de estas disposiciones se derivan en los diversos ordenamientos legales se establece su obligatoriedad y el mandato de la congruencia entre los Planes que elaboran las tres instancias de Gobierno.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley de Planeación que aplica el Gobierno Federal, establecen en su articulado la obligación de Planear el desarrollo nacional y señalan que el Gobierno Federal debe considerar la participación de los Estados y los municipios en la formulación del Plan nacional de desarrollo, con la finalidad de garantizar la congruencia de los Planes de los tres ordenes de Gobierno.

La Constitución Política del Estado en sus artículos 129 y 130, así como la Ley de Planeación del Estado en sus artículos 33 y 41 retoman la obligación de garantizar el desarrollo ordenando la concurrencia de los sectores público, social y privado en esa tarea.

La Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo en sus artículos 107 al 112 y 120 establece claramente la disposición de Planear el desarrollo del municipio, los requerimientos de participación social en el mismo y algunos señalamientos en cuanto a su contenido.

Estas obligaciones así como las que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115, su correlativo en la Constitución Política del Estado y la Ley Orgánica Municipal convierten al municipio en la instancia de Gobierno mas cercana a los ciudadanos, condicionando la atención de los Planteamientos sociales a la suma de voluntades políticas esfuerzos y recursos económicos de todos los ordenes de Gobierno.

Por lo anterior, el Plan de Desarrollo del municipio de Zacapu se considera como documento rector de las actividades generales que la administración desarrollara durante su periodo Constitucional.

Cumplimiento del Plan

El plan es de cumplimiento obligatorio una vez que ha sido aprobado por el Ayuntamiento y publicado en el periódico oficial del Estado.

Por ello y con los objetivos de orientar la formulación de los Programas Operativos Anuales, de que sus contenidos sean congruentes con lo estipulado en el y para facilitar las tareas de seguimiento y evaluación, se revisará la operatividad de los mismos, de cada una de las Áreas, Direcciones y Jefaturas de Departamento de forma trimestral, orientando la complementación del POA, llevando la adecuada documentación del seguimiento de las obras o acciones a realizar a través del Presidente municipal y del Sindico, así como el cuerpo de Regidores en su respectiva comisión, lo que harán conjuntamente para que de una forma puntual, veraz y colegiada, acaten las instrucciones y observaciones que se tengan que generar para cumplir con los objetivos y metas fijadas por la administración 2005-2007.



El mecanismo de instrumentación se apegara a las disposiciones legales vigente en nuestro Estado y Municipio de acuerdo a la Dirección que corresponda.

El mecanismo de seguimiento se realizara de forma colegiada a efecto de cuantificar el avance en las acciones de gobierno así como la realización de la obra pública.

El mecanismo de evaluación se realizara conforme a la legislación que a la materia es de aplicar, cuantificando que se encuentre apegado a la normatividad y se encuentre enmarcada en el presupuesto de ingresos y egresos municipales.

Los indicadores deberán ser concretos en el avance de obra o aplicación de acciones y los responsables son: los directores y Jefes de Departamento.

Lo anterior no significa que sean esos los únicos programas que llevara acabo la administración, sino que serán algunas de los principales.

Conviene aclarar también que los recursos para la ejecución de los programas no serán solo los que se incluyan en el Presupuesto de Egresos Municipal, sino que se buscara la mezcla de recursos con los otros ordenes de gobierno, o bien se gestionara para la aplicación directa de recursos por esos ordenes de Gobierno utilizando su propia normatividad o la participación de la sociedad de manera individual u organizada.

Para dar el seguimiento a los trabajos propuestos en el presente plan de desarrollo municipal las acciones se desarrollaran conforme al siguiente esquema de operación:

Integración del grupo operativo de trabajo.

Se propone se integre de la siguiente manera:

- Presidente municipal.
- Sindico municipal.
- Comisión de regidores.
- Contralor municipal.
- Secretaria técnica jurídica.
- Direcciones administrativas y operativas.

Difusión el programa y establecimiento de compromisos de trabajo, a través de reuniones con:

- Comunidades y tenencias.
- Con Dependencias Oficiales de Gobierno Estatal y Federal
- Organizaciones del sector privado.
- Seguimiento y evaluación del programa:
- El grupo operativo de trabajo se reunirá cada tres meses, con el objeto de evaluar el cumplimiento de las acciones previstas en el programa operativo anual 2005.
- Trimestralmente este mismo grupo preparara un informe de las acciones realizadas, mismo que se remitirá a las dependencias del ramo.
- Proyección para la elaboración del programa operativo anual 2006.
- Visualización de prospectiva para el ejercicio fiscal del Programa Operativo 2007.





CAPITULO II

MARCO NORMATIVO DE FRACCIONAMIENTOS

1. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO.
2. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.
3. LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCION DEL AMBIENTE.
4. LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MICHOACAN.
5. LEY DE INGRESOS DEL ESTADO DE MICHOACAN.
6. LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PÚBLICA DEL ESTADO.
7. PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.





II. MARCO NORMATIVO DE FRACCIONAMIENTOS

1. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO

Es un proceso continuo de planeación que relaciona, en un sistema articulado, los objetivos nacionales y sectoriales en el análisis permanente de la situación de los asentamientos humanos y que plantea un conjunto interrelacionado y complementario de objetivos, políticas, metas, instrumentos y programas de acción.

Considera como palancas de un cambio en el país la educación, el empleo, la democratización de la economía y el federalismo y el desarrollo regional. Busca, mediante dichas estrategias, establecer alianzas y compromisos con los grupos sociales, económicos y políticos, así como los gobiernos estatales y municipales del país para que la construcción de nuestro futuro sea una tarea compartida.

Por ello, este plan marca un rumbo, unos objetivos y unas estrategias claras, pero al mismo tiempo está abierto a las adecuaciones que los nuevos acontecimientos demanden para el bienestar del país, que se plantearán en los programas sectoriales, regionales, especiales e institucionales y en los programas operativos anuales.

El Plan Nacional incorpora la visión, la misión, los objetivos, las estrategias y los aspectos estructurales del desarrollo en el marco de las tres prioridades marcadas por los ciudadanos: desarrollo social y humano, crecimiento con calidad, orden y respeto. Al mismo tiempo sitúa al estado de Michoacán y por ende al municipio de Zacapu, dentro de la región 5 denominada Sistema Occidente, junto con Nayarit, Jalisco y Colima; incluye al municipio de Zacapu como zona estratégica en el estado, destacando sus ventajas comparativas en las actividades económicas de: Industria, comercio, agricultura, ganadería, turismo y transporte, mismo que se propone concentrar esfuerzos con varios municipios con un alto potencial para generar desarrollo e impulsar condiciones sociales y económicas favorables, así como en aquellas que por su ubicación estratégica deberá fundamentarse en una administración urbana más eficiente para lograr condiciones de vida y convivencia más justas.

Para que el programa se pueda llevar a cabo, se establecen acciones de:

- Desarrollo en las Regiones Sur-Sureste, Centro País, Centro Occidente, Noreste, Noroeste.
- Desarrollo Urbano





- Vivienda
- Regulación de Uso de suelo
- Suelo Urbano y reservas Territoriales
- Aspectos Ambientales
- Vitalidad y Transporte
- Reactivación Económica y Social

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

De acuerdo a su Art.1º, esta ley que es de orden público e interés social tiene como fin:

- El reconocimiento de atribuciones a municipios en base a materia de desarrollo Urbano;
- Ordenación y Regulación de Asentamientos Humanos.
- Opera y Crea el Sistema Nacional de suelos y Reservas Territoriales
- La Transmisión de bienes Inmuebles federales a Estados y Municipios
- Normas de planeación y regulación de los asentamientos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

LEY DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE MICHOACAN

Capitulo I

Del Objeto de la Ley y los Conceptos Generales

Artículo 1o.- La presente Ley regula la preservación y la restauración del equilibrio ecológico, y la protección al ambiente y a los recursos naturales, en el ámbito de la competencia estatal.

Artículo 3o.- El objeto de esta Ley es fijar las bases para:

- I. La preservación del derecho de toda persona a disfrutar de un ambiente sano;
- IV. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, y la protección ambiental en el territorio estatal, y en su caso, concurrir con la Federación en la política que al efecto se dicte cuando el asunto sea de interés nacional;





- V. La regulación de las actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando por sus efectos puedan generar desequilibrios ecológicos, alterar o dañar ecosistemas, procesos biológicos o el medio ambiente del Estado o de sus municipios;
- VII. La prevención y el control de la contaminación generada por la emisión de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, radiaciones electromagnéticas y olores, perjudiciales al medio ambiente, provenientes de fuentes fijas que funcionen como establecimientos industriales, comerciales o de servicios, así como, en su caso, de fuentes móviles que se localicen en el Estado cuya regulación no sea competencia de la Federación;
- X. El ordenamiento ecológico en el Estado y los municipios, así como de los asentamientos humanos, a través de los programas de desarrollo urbano y demás instrumentos regulados en esta Ley o en otras disposiciones aplicables;
- XIV. La preservación, protección y restauración del medio ambiente en los centros de población, en relación con los efectos derivados de las obras y los servicios de alcantarillado, limpia, mercado, centrales de abasto, panteones, depósitos de basura, rastros, tránsito y transporte local;
- XV. La evaluación del impacto ambiental de las obras y acciones de competencia estatal o municipal;

Artículo 5°.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

Ambiente: El conjunto de elementos naturales y artificiales o inducidos por el hombre, que hacen posible la existencia y desarrollo de los seres humanos y demás organismos vivos que interactúan en un espacio y tiempo determinados.

Desequilibrio ecológico: La alteración de las relaciones de interdependencia entre los elementos naturales que conforman el ambiente, que afecta

Impacto ambiental: La modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza.

Manifestación del impacto ambiental: El documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el impacto ambiental significativo y potencial que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo.

A continuación se hacen mención de los artículos plasmados en esta ley, que para consideración propia es de importancia como marco de referencia en la realización de las obras y los desarrollos urbanos que para efecto mismo conlleva la relación del trabajo de investigación realizado..

Artículo 60.- La aplicación de esta Ley corresponde:

- I. A los ayuntamientos y a las dependencias y entidades municipales, en la esfera de su competencia.





Artículo 7º.- Son autoridades responsables de aplicar esta Ley:

II. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

Artículo 9º.- La Secretaría, en la materia de esta Ley, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Emitir el dictamen de impacto ambiental que corresponda, sobre las propuestas para el establecimiento de desarrollos habitacionales, fraccionamientos, nuevos centros de población y demás obras civiles, en las que se observarán los aspectos del desarrollo urbano sustentable;
- II. Evaluar y dictaminar en la competencia estatal, el impacto ambiental de los proyectos, obras, acciones y servicios que se ejecuten o pretendan ejecutar en el Estado, de conformidad con las normas oficiales mexicanas y las disposiciones aplicables.
- III. Supervisar la adecuada preservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, desde su extracción hasta su transformación, vigilando la utilización racional de los elementos naturales, cuando sean insumos en procesos de transformación y la utilización de los subproductos en el ámbito de su competencia;

Artículo 11.- Los ayuntamientos, en la materia de esta Ley, tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Formular, conducir y evaluar la política ambiental municipal en congruencia con los criterios que, en su caso, hubiere formulado la Federación y el Gobierno del Estado;
- II. Regular la expedición de autorizaciones para el uso del suelo o de las licencias de construcción u operación que no estén reservadas a la Federación, ponderando la evaluación del impacto ambiental que expida la Secretaría, en proyectos de obras, acciones y servicios públicos y privados, de conformidad con las disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano y medio ambiente;
- III. Verificar el cumplimiento de las normas oficiales mexicanas en materia de emisiones a la atmósfera, residuos sólidos, contaminación por ruido, vibraciones, malos olores y contaminación por energía térmica, lumínica y electromagnética y para el vertimiento de aguas residuales en los sistemas de drenaje, alcantarillado y saneamiento que administren;
- IV. Proponer a la Secretaría la emisión de la manifestación de impacto ambiental, de las solicitudes de permiso para descargar aguas residuales en los sistemas que administren, en base a las disposiciones que al efecto establezcan las normas oficiales mexicanas aplicables.





Artículo 14.- La Comisión Estatal de Ecología se integrará por:

- I. Un Presidente, que será el Titular del Poder Ejecutivo del Estado;
- II. Un Secretario Técnico, que será el titular de la Secretaría;
- III. El Secretario de Educación del Estado;
- IV. El Secretario de Desarrollo Agropecuario del Estado;
- V. El Secretario de Turismo del Estado;
- VI. El Secretario de Salud del Estado;
- VII. El Director General de la Comisión Forestal del Estado;
- VIII. El Director General de la Comisión de Pesca del Estado;
- IX. El Director General del Comité de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado;
- X. El Coordinador General del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado; y,
- XI. El Presidente del Consejo Estatal de Ecología

Artículo 30.- Para la regulación ecológica de los asentamientos humanos en el ámbito de competencia estatal, las dependencias y entidades de la administración pública y los ayuntamientos, considerarán los siguientes criterios:

- I. La política ecológica en los asentamientos humanos, requiere para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana, los criterios ambientales y de sustentabilidad y con el diseño y construcción de la vivienda;
- II. La política ecológica debe buscar la corrección de aquéllas alteraciones al medio ambiente que deterioren la calidad de vida de la población, y a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, orientándolo hacia zonas aptas para este uso, a fin de mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, cuidando de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida; y,
- III. En el proceso de creación, modificación y mejoramiento del medio ambiente urbano y del hábitat, es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ecológico y ambiental, para proteger y mejorar la calidad de vida, asegurando la sustentabilidad.

Artículo 31.- Los criterios para la regulación ecológica de los asentamientos humanos, serán considerados en:

- I. La formulación y aplicación de las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda;





- II. Los programas sectoriales de desarrollo urbano y vivienda que realice el Gobierno Estatal; y,
- III. Las normas de diseño, tecnología de construcción, uso y aprovechamiento de vivienda y en las de desarrollo urbano que expida la Secretaría.

Artículo 32.- En el Estado, el desarrollo urbano se sujetará a lo siguiente:


- I. Las disposiciones que establece la presente Ley en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;
- II. El cumplimiento del Ordenamiento Ecológico del Estado;
- III. El cuidado de la proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios y en general otras actividades, siendo obligación de la autoridad estatal, municipal y de los habitantes de los centros de población, la forestación y reforestación de los predios ubicados dentro del perímetro urbano;
- IV. La conservación de las áreas forestales y agrícolas fértiles, evitando su fraccionamiento para fines de desarrollo urbano;

Artículo 33.- En materia de vivienda, se promoverá que en los desarrollos habitacionales y acciones para su consecución se observen:

- I. El empleo de dispositivos y sistemas de ahorro de agua potable, captación, almacenamiento y utilización de aguas pluviales, así como el tratamiento y reciclaje de éstas;
- II. El aprovechamiento óptimo de la energía solar, tanto para la iluminación como para el calentamiento;
- III. La incorporación en la planeación, diseño y construcción, de elementos y criterios estéticos y arquitectónicos que armonicen con el entorno, privilegiando el uso de materiales locales y respetando las tradiciones culturales en la edificación. Los elementos anteriores deberán asimismo observarse para el aprovechamiento óptimo de la energía solar, tanto para la iluminación como para el calentamiento, facilitando la ventilación natural;
- IV. Los diseños que faciliten la ventilación natural; y,
- V. El uso de materiales de construcción que ocasionen el menor impacto negativo al ambiente.

Artículo 34.- Los responsables de la realización de obras y actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrios ecológicos en aquellas materias no reservadas a la Federación, deberán presentar una manifestación de impacto ambiental que será evaluada por la Secretaría y estará sujeta a la autorización previa de ésta y/o de los ayuntamientos





correspondientes; así mismo estarán obligados al cumplimiento de los requisitos o acciones para mitigar el impacto ambiental que pudieran ocasionar, sin perjuicio de otras autorizaciones que corresponda otorgar a las autoridades competentes.

Artículo 35.- Corresponde a la Secretaría, evaluar el impacto ambiental a que se refiere el artículo anterior de esta Ley, tratándose de las siguientes materias:

- I. Obra pública estatal;
- II. Vías de comunicación de jurisdicción estatal;
- III. Zonas y parques industriales, plantas industriales o establecimientos de servicios, en los que no se realicen actividades altamente riesgosas;
- IV. Exploración, extracción y procesamiento de minerales o sustancias de competencia estatal, que constituyen depósitos de naturaleza semejante a los componentes de los terrenos;
- V. Desarrollos turísticos estatales y privados;
- VI. Instalaciones de tratamiento, confinamiento o eliminación de aguas residuales y de residuos sólidos no peligrosos;
- VII. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población; y,
- VIII. Las demás que no sean competencia de la Federación.

De la Preservación y Restauración del Equilibrio Ecológico

Artículo 51.- Los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico, deberán observarse por las autoridades estatales y municipales, de conformidad con las disposiciones que al efecto se establezcan en:

- I. El Ordenamiento Ecológico del Estado;
- II. Los programas de desarrollo urbano estatal y municipal;
- III. La planeación y ejecución de campañas de reforestación;
- IV. Los aprovechamientos cinegéticos y de la flora silvestre; y,
- V. Las autorizaciones y permisos de aprovechamiento de los recursos naturales.

Artículo 57.- La Comisión, en coordinación con las autoridades federales, estatales y municipales, así como con propietarios o poseedores de terrenos forestales, llevará a cabo los convenios para la ejecución del Programa de Reforestación del Estado.



Control de la Contaminación del Agua

Artículo 144.- Las aguas residuales provenientes de usos municipales, públicos o domésticos y las de usos industriales o agropecuarios que se descarguen en los sistemas de alcantarillado de las poblaciones o en cualquier cuerpo o corriente de agua de jurisdicción estatal, deberán reunir las condiciones necesarias para prevenir:

- I. La contaminación de los cuerpos receptores;
- II. Interferencias en los procesos de depuración de aguas; y,
- III. Trastornos, impedimentos o alteraciones en los aprovechamientos o en el funcionamiento adecuado, y en la capacidad de los sistemas hidráulicos y de los sistemas de drenaje y alcantarillado.

De las Medidas de Seguridad

Artículo 171.- Las disposiciones de este título se aplicarán en la realización de actos de inspección y vigilancia, ejecución de medidas de seguridad, determinación de infracciones administrativas, sanciones, procedimientos y recursos administrativos, cuando se trate de asuntos de competencia estatal regulados por esta Ley, salvo que otras leyes regulen en forma específica dichas materias. Cuando sean asuntos de competencia municipal, los ayuntamientos aplicarán lo dispuesto en esta Ley, de conformidad con sus reglamentos, bandos y disposiciones municipales aplicables.

Artículo 172.- Los gobiernos federal, estatal y municipal, podrán celebrar convenios de coordinación entre sí, para realizar conjuntamente o por separado actos de inspección y vigilancia para verificar el cumplimiento de las disposiciones federales, estatales y/o municipales en materia de ecología y medio ambiente.

Artículo 173.- Las autoridades locales competentes podrán realizar por conducto del personal debidamente autorizado, visitas de inspección; sin perjuicio de otras medidas previstas en las disposiciones aplicables que puedan llevarse a cabo para verificar el cumplimiento de esta Ley y de otros ordenamientos aplicables.

Dicho personal al realizar las visitas de inspección, deberá estar provisto del documento oficial que lo acredite como tal, así como de la orden escrita con firma autógrafa debidamente fundada y motivada, expedida por la autoridad competente en la que se precisará el lugar o zona que habrá de inspeccionarse, el objeto de la diligencia y el alcance de ésta.

Artículo 184.- Las sanciones que establece esta Ley por infracciones a la misma, serán impuestas por la Autoridad, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten de conformidad con otros ordenamientos aplicables.





LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MICHOACAN

ARTICULO 1°.- Esta Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto, la ordenación, regulación y desarrollo de los centros de población del territorio estatal, y el aprovechamiento del mismo; establece las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones en materia de elaboración, aprobación y ejecución de programas de desarrollo urbano.

Así como en la determinación de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, y la autorización de su utilización.

ARTICULO 2°.- Se declara de utilidad pública:

- I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- II. La ejecución de programas de desarrollo urbano;
- III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;
- V. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- VI. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII. La conservación y protección del patrimonio cultural y natural de los centros de población.
- VIII. La investigación, protección, conservación, restauración, mejoramiento, recuperación e identificación del patrimonio cultural y natural del Estado, y
- IX.** La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población;

ARTÍCULO 9°.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

- I. **ALINEAMIENTO:** Línea virtual que limita la propiedad con la vía pública;
- II. **AREA DE RESTRICCIÓN:** Los espacios de terreno que al frente, al fondo, o a los lados de un predio deban dejarse obligadamente sin construcciones dentro de los linderos de dicho predio;





- III. AREAS O PREDIOS URBANIZABLES: Las superficies susceptibles de ser urbanizadas de la manera prevista en el programa de desarrollo urbano que corresponda;
- IV. ASENTAMIENTO HUMANO: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.
- V. ASENTAMIENTO HUMANO IRREGULAR: Núcleo de población ubicado en áreas o predios lotificados o subdivididos sin la autorización correspondiente, o con ella, pero sin haberse acatado sus lineamientos y disposiciones dispuestos en la misma;
- VI. CENTRO DE POBLACION: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;
- VII. CONDOMINIO: El inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible;
- VIII. CONJUNTO HABITACIONAL: Grupo de viviendas planificado y dispuesto en forma integral, que requiere el trazo o extensión de la vía pública; con la dotación e instalaciones básicas necesarias y adecuadas en relación con la población que lo habitará, de los servicios urbanos;
- IX. CONSERVACION: La acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;
- X. CONURBACION INTERMUNICIPAL: El fenómeno mediante el cual dos o más centros de población de dos o más municipios formen o tiendan a formar una unidad geográfica, económica y social en el territorio del estado;
- XI. CRECIMIENTO: La acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;





- XII. **DESARROLLO REGIONAL:** El proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, garantizado el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;
- XIII. **DESARROLLO URBANO:** El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XIV. **DESTINOS:** Los fines públicos a que se dedica o está previsto dedicar áreas o predios de un centro de población con apoyo a los programas y resoluciones sobre desarrollo urbano;
- XV. **EQUIPAMIENTO URBANO:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;
- XVI. **FRACCIONAMIENTO:** La división de un terreno en lotes, que requiera el trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura equipamiento y servicios urbanos.
- XVII. **FUNCIONES URBANAS:** Las actividades a que se dedican las diferentes instalaciones urbanas, tales como: vivienda, comercio, industria, recreación, salud, administración pública, servicios profesionales, comunicación, educación, cultura, abasto y servicios urbanos complementarios;
- XVIII. **FUNDACION:** La acción de establecer un centro de población;
- XIX. **FUSION:** La unión de dos o más predios colindantes entre sí, en uno solo;
- XX. **IMPACTO AMBIENTAL:** Modificación del ambiente ocasionado por la acción del hombre o de la naturaleza;
- XXI. **INFRAESTRUCTURA URBANA:** Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;
- XXII. **LOTIFICACION:** La partición de un terreno en más de tres fracciones, y que no requiera la extensión o apertura de vías públicas, por ser éstas ya existentes;
- XXIII. **MANIFESTACION DE IMPACTO AMBIENTAL:** Es una evaluación mediante la cual se da a conocer, con base en estudios, el impacto ambiental, significativo y potencial que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de una modificación del ambiente negativo;





- XXIV. **MEJORAMIENTO:** La acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas, física o funcionalmente, de un centro de población;
- XXV. **ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional;
- XXVI. **PRESERVACION ECOLOGICA:** Toda acción tendiente a mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales y el equilibrio entre un centro de población y el ambiente que circunda;
- XXVII. **PROVISIONES:** Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- XXVIII. **REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:** La legitimación de la posesión del suelo a las personas asentadas irregularmente, así como la incorporación de tal asentamiento humano a los programas de desarrollo urbano, como una acción de mejoramiento de los centros de población;
- XXIX. **RELOTIFICACION:** La modificación de la superficie o forma de los lotes de un fraccionamiento autorizado, sin que implique variación a la vialidad existente;
- XXX. **RESERVA ECOLOGICA:** Área determinada en un programa de desarrollo urbano, dentro de los límites de crecimiento de los centros de población, que establece un adecuado equilibrio de éste en el territorio y ambiente que circunda y que necesaria y exclusivamente podrá ser destinada a plazas y parques urbanos;
- XXXI. **RESERVAS:** Las áreas previstas en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente para el crecimiento de un centro de población, o para establecer un adecuado equilibrio de éste con el territorio y su ambiente;
- XXXII. **SERVICIOS URBANOS:** Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;
- XXXIII. **SUBDIVISION:** La partición de un terreno en uno más de tres fracciones, y que no requiera la extensión o apertura de vías públicas, por ser éstas ya existentes;
- XXXIV. **SUPERFICIE NETA:** La que resulte de deducir la destinada a vías públicas, áreas jardinadas, derechos federales y áreas de restricción, de la superficie total del terreno por fraccionar;





- XXXV. URBANIZAR: Dotar de infraestructura en forma planeada a una porción de terreno;
- XXXVI. USOS: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población;
- XXXVII. VIA PUBLICA: La superficie de terreno del dominio público y de uso común, destinada al libre tránsito, considerándose vialidad la sección de paramento a paramento, y
- XXXVIII. ZONIFICACION: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

DE LAS AUTORIDADES

ARTICULO 10.- Son autoridades competentes para aplicar la presente ley;

- I. El Congreso del Estado;
- II. El Titular del Poder Ejecutivo;
- III. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; y
- IV. Los Ayuntamientos de los municipios del Estado.

ARTÍCULO 14.- Corresponde a los Ayuntamientos:

- I. Formular, aprobar, administrar, evaluar, vigilar y modificar, dentro de su jurisdicción y de acuerdo a su competencia, los programas municipales de desarrollo urbano, los de centros de población y los que de ellos se deriven, coordinándose con el Ejecutivo, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para efectos de la congruencia con el programa estatal del sector;
- II. Supervisar la ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos, lotificaciones, conjuntos habitacionales y comerciales que se autoricen;
- III. Remitir al Ejecutivo, para efectos de publicación y registro, los programas aprobados de desarrollo urbano municipales y los que de ellos se deriven;
- IV. Participar en la planeación de las zonas conurbanas a que se refiere esta Ley;





- V. Coordinarse con el Ejecutivo del Estado para la realización de acciones que tiendan a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, de conformidad con los programas de desarrollo urbano municipales, de centro de población y los que de ellos se deriven;
- VI. Celebrar con la Federación, el Gobierno del Estado, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas municipales de desarrollo urbano, de centro de población y los demás que de éstos se deriven;
- VII. Convenir con el Ejecutivo del Estado, cuando esto les beneficie, que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, desempeñe de manera total o parcial las funciones técnicas que por Ley corresponden, y que no puedan realizar por carecer de los órganos y recursos adecuados;
- VIII. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- IX. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- X. Prestar los servicios públicos municipales, que la Constitución y la legislación de la materia, les asignen;
- XI. Coordinarse y asociarse con el Gobierno del Estado, con otros municipios o con los particulares para prestar los servicios públicos municipales, de cuando esto les beneficie y lo autorice la ley;
- XII. En coordinación con el Ejecutivo, proponer al Congreso del Estado, la fundación de nuevos centros de población;
- XIII. Conceder las autorizaciones, licencias o permisos de construcción, fraccionamientos, conjuntos habitacionales, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y condominios, de conformidad con los programas de desarrollo urbano aplicables y lo que disponga la ley;
- XIV. Emitir, con base en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables, los dictámenes relativos a usos y destinos del suelo o sobre edificaciones, construcción de éstas y localización de las mismas;





- XV. Participar, con apego a la ley y en base a su competencia, en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos humanos;
- XVI. Difundir la aplicación de los programas de desarrollo urbano municipales y los que de ellos se deriven;
- XVII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica;
- XVIII. Aplicar las medidas de seguridad y sanciones previstas por esta Ley, y
- XIX. Las demás atribuciones que le confieran esta Ley y otras disposiciones legales.

DEL PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 37.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, es el conjunto de estudios, políticas, instrumentos, normas técnicas y disposiciones jurídicas, relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, a través de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tendientes a optimizar el funcionamiento y organización de los espacios no urbanizables por preservación ecológica o actividades productivas, urbanizables y de los espacios urbanizados, estableciendo en general políticas y las estrategias del desarrollo urbano en la Entidad.

DE LOS PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 40.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, tendrán por objeto el desarrollo urbano en el territorio municipal. Estos programas contendrán la zonificación y las líneas de acción específicas para la ordenación y regulación de los centros de población del municipio respectivo.

DEL CRECIMIENTO

ARTÍCULO 108.- Requieren aprobación previa del proyecto específico correspondiente por la autoridad competente, en los términos que esta Ley establece:

- I. La apertura, ampliación y prolongación de vías públicas;
- II. La instalación y extensión de infraestructura de servicios públicos;
- III. El fraccionamiento, fusión, subdivisión o relotificación de terreno y las urbanizaciones;





- IV. La construcción de viviendas, industrias y obras destinadas a constituir el equipamiento urbano de los centros de población, y
- V. Cualquier otra obra que implique el crecimiento o modificación de un centro de población.

ARTICULO 120.- Según las características de las instalaciones que cumplen funciones urbanas se clasifican en: vivienda, comercio, industria, recreación, educación, salud, administración pública, servicios profesionales, comunicación y servicios urbanos complementarios: cultura, deporte, asistencia pública, transporte y abasto.

ARTÍCULO 121.- Para los efectos del artículo anterior se entiende por:

- I. Vivienda, según el lugar y la densidad de población estimada en el área en que se ubica y se divide en:
 - a) Urbana de alta densidad, de 350 a 600 habitantes por hectárea;
 - b) Urbana de media densidad, de 201 a 349 habitantes por hectárea;
 - c) Urbana de baja densidad, de 51 a 200 habitantes por hectárea;
 - d) Suburbana o rural, hasta 50 habitantes por hectárea;
 - e) Temporal, por su uso se considera la de ocupación ocasional.

Lo anteriormente señalado, únicamente se aplicará en los desarrollos habitacionales de nueva creación. Los autorizados con antelación a este ordenamiento, se sujetarán a lo establecido en su autorización.

FUNCIONES DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO

DE LA COMPATIBILIDAD E INCOMPATIBILIDAD DE FUNCIONES DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO EN AREAS O PREDIOS

ARTICULO 122.- Para los fines que se precisan en este capítulo, la compatibilidad e incompatibilidad de las funciones de los usos y destinos del suelo en áreas o predios, se sujetarán a lo dispuesto por los programas de desarrollo urbano, normatividad y reglamentación aplicables al caso concreto, entendiéndose por funciones lo siguiente:





- I. **FUNCIONES COMPATIBLES.** Son aquellas que indistintamente pueden desarrollarse en predios;
- II. **FUNCIONES DE COMPATIBILIDAD CONDICIONADA** - Son aquellas que pueden desarrollarse en predios urbanos, a condición de satisfacer determinados requerimientos establecidos en los diversos reglamentos y normas de observancia y aplicación urbana; preferentemente los señalados en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social.
- III. **FUNCIONES INCOMPATIBLES.** Son aquellas que no pueden desarrollarse en predios, sino que preferentemente se ubicarán en áreas urbanas específicas.

DE LOS CAMBIOS DE USO O DESTINO DEL SUELO

ARTICULO 124.- Las autoridades competentes y los particulares realizarán las acciones que les corresponda en materia de cambio de uso o destino del suelo, de conformidad con esta Ley y de los programas de desarrollo urbano correspondientes.

ARTICULO 125.- Todo cambio de uso o destino del suelo que pretendan llevar a cabo los particulares o las autoridades en la entidad, deberá contar con el estudio técnico que lo justifique, a efecto de ser aprobado por el Ayuntamiento, si lo considera procedente, mismo que por ningún motivo podrá llevarse a cabo dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigor del programa de desarrollo urbano correspondiente.

ARTICULO 126.- Si los cambios de uso o destino del suelo son aprobados por el Ayuntamiento respectivo, se someterá a opinión de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano; de considerarlo procedente, se publicará en el Periódico Oficial del Estado, así como en uno de los diarios de mayor

circulación de la localidad y se inscribirá en la sección correspondiente del Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 127.- Reunidos los requisitos señalados en el artículo anterior, el cambio de uso o destino del suelo se agregará al programa original, causando efectos inmediatamente.

DE LOS FRACCIONAMIENTOS

CLASIFICACION DE FRACCIONAMIENTOS Y DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 128.- Corresponde a los Ayuntamientos, la facultad de fraccionar terrenos, subdividirlos, relotificarlos, lotificarlos y fusionarlos.





Para el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, los Ayuntamientos podrán auxiliarse de una o varias entidades promotoras del desarrollo urbano, que estarán facultadas para la compra-venta de bienes inmuebles destinados preferentemente al interés social.

Los Ayuntamientos, podrán autorizar a personas físicas y morales la realización de las actividades a que se refiere este precepto.

ARTICULO 129.- Los fraccionamientos que se autoricen en el Estado, se clasificarán en los siguientes tipos:

- I. Habitacionales;
- II. Campestres;
- III. Industriales;
- IV. Rústicos tipo granja;
- V. Cementerios; y
- VI. Comerciales.

ARTICULO 130.- Los fraccionamientos habitacionales, se subdividen en los siguientes tipos:

- I. Residencial;
- II. Medio;
- III. Popular; y
- IV. De interés social.

ARTÍCULO 135.- Las obras de urbanización obligatorias en los fraccionamientos habitacionales tipo de popular, serán las siguientes:

- I. Abastecimiento permanente de agua potable con sistema de cloración y tomas domiciliarias.
- II. Construcción de un sistema de alcantarillado sanitario para la evacuación de aguas negras y residuales, con descargas domiciliarias. Cuando el fraccionamiento no esté ubicado cerca de los colectores principales de la ciudad o población, se exigirá la construcción de un emisor para que descargue a lugares adecuados.
- III. Sistema de alcantarillado pluvial.
- IV. Guarniciones de concreto hidráulico.





- V. Banquetas de concreto hidráulico, adocreto o empedrado.
- VI. Pavimento en arroyo de calles.
- VII. Redes de energía eléctrica y alumbrado público.
- VIII. Placas de nomenclatura en esquina de calles.
- IX. Sistema de tratamiento para aguas negras.

ARTICULO 136.- Las dimensiones mínimas que deberán tener los fraccionamientos de tipo popular, en sus lotes y calles, serán:

- I. Superficie de lotes 90.00 M2.
- II. Frente de los lotes a vialidades primarias y secundarias, 6.00 metros.
- III. Profundidad mínima de lotes, 15.00 metros.
- IV. Sección de vialidades mínimas: de vehículos, 16 metros.
 - a) Vialidades colectoras, 15.00 metros;
 - b) Vialidades primarias, 12.00 metros;
 - c) Vialidades secundarias, 9.00 metros;
 - d) Vialidades terciarias, 6.00 metros;
 - e) Banquetas en vialidades colectoras, 1.50 metros;
 - f) Banquetas en vialidades primarias, 1.50 metros;
 - g) Banquetas en vialidades secundarias, 1.20 metros;
 - h) Banquetas en vialidades terciarias, 1.00 metro;
- V. Área verde, 3% de la superficie total;
- VI. Retornos, radio mínimo de arroyo en circulación

Las vialidades terciarias se aceptarán sólo en los casos que se justifique la circulación vial de un solo sentido y no afecte la integración con otros desarrollos existentes o futuros.

ARTICULO 137.- En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo de 60% de la superficie neta, previo análisis del incremento de población por el Ayuntamiento correspondiente.



ARTICULO 149.- Las personas físicas o morales que obtengan de la autoridad competente la autorización definitiva para el establecimiento y desarrollo de un fraccionamiento habitacional de cualquiera de los tipos que se señalan en esta Ley, con excepción de los tipo campestre; tendrán la obligación de:

- I. Donar en favor del Gobierno del Estado una superficie de terreno urbanizado con las mismas especificaciones del proyecto de que se trate, dentro o fuera del fraccionamiento, del 3% del área total del mismo.
- II. Donar en favor del Ayuntamiento de que se trate las superficies que se destinen a vías públicas y áreas verdes dentro del fraccionamiento y el 10% del área neta, que resulta de restar las superficies destinadas a vías públicas, áreas jardinadas, derechos federales y áreas de restricción, del área total. Esta última deberá destinarse necesaria y exclusivamente a la construcción de obras de equipamiento urbano, y las calles que la circunden deberán estar totalmente urbanizadas.

Esta superficie se entregará mediante escritura que costeará el fraccionador, con excepción del área correspondiente, de los fraccionamientos de interés social; cuya sola inscripción de la autorización definitiva del fraccionamiento, hará las veces de título de propiedad.

ARTICULO 150.- La ubicación de las áreas de donación en los diferentes tipos de fraccionamientos previstos en esta Ley, la fijará el Ayuntamiento respectivo, de mutuo acuerdo con el fraccionador.

ARTICULO 152.- Las autorizaciones, licencias, permisos y constancias que se otorguen conforme a lo dispuesto por esta Ley, deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- I. Las zonas en que se permiten;
- II. Los diferentes tipos de fraccionamientos en función de su uso o destino;
- III. Los índices aproximados de densidad de la población;
- IV. La organización de las estructuras viales y del sistema de transporte;
- V. La proporción y aplicación de las inversiones en diversas etapas;
- VI. La dotación adecuada y suficiente de equipamiento e infraestructura y la debida prestación de servicios;



- VII. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes, a la densidad de construcción de los lotes considerados individualmente, así como las densidades totales;
- VIII. Los usos y destinos del suelo previstos en la legislación y programas de Desarrollo Urbano;
- IX. El alineamiento y la compatibilidad urbana;
- X. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables;
- XI. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existentes;
- XII. La adaptación del proyecto a la topografía y a las características del suelo, con el fin de no permitir la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano;
- XIII. La congruencia del proyecto con la estructura urbana de las localidades;
- XIV. La dispersión de los fraccionamientos para evitar su desarticulación con la red básica de servicios municipales;
- XV. El incremento de la densidad del uso del suelo urbano, la optimización y los servicios existentes;
- XVI. La protección del medio ambiente;
- XVII. La densidad de áreas verdes;
- XVIII. La dirección de los vientos dominantes y;
- XIX. Todos aquellos lineamientos, criterios o normas técnicas que se deriven de la legislación y programas en materia de desarrollo urbano.

ARTICULO 153.- Las autorizaciones de fraccionamientos, conjuntos habitacionales, lotificaciones, relotificaciones, subdivisiones y fusiones, se otorgarán siempre y cuando no se afecten:





- I. Zonas arboladas;
- II. Zonas de valores naturales;
- III. Zonas de monumentos históricos o aquellos considerados como patrimonio cultural por las autoridades correspondientes.
- IV. Las medidas del lote tipo predominante en la zona y las características del fraccionamiento;
- V. El equilibrio de la densidad de población y construcción, y;
- VI. La imagen urbana.

ARTICULO 155.- Las normas técnicas del proyecto, obra de urbanización y construcciones, deberán ajustarse a lo dispuesto en esta Ley, en el reglamento de construcciones, demás ordenamientos aplicables y lineamientos que dicten la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Ayuntamiento correspondiente.

ARTICULO 157.- La autorización de fraccionamientos se otorgará fijando los precios máximos de venta y su variación en el tiempo, tomando como base el valor catastral del inmueble declarado por la Dirección de Catastro.

En todo caso, estos precios considerarán las diversas categorías de los fraccionamientos y predios, la inversión realizada, gastos de publicidad, costos de urbanización, gastos financieros y otros relativos.

Los costos de introducción de servicios públicos, en ningún caso serán superiores a los pagados por el Gobierno del Estado a contratistas, por obras semejantes.

Los precios a que se refieren los párrafos anteriores, se fijarán al otorgarse la autorización para el fraccionamiento.

Los precios así señalados, sin embargo, podrán ser modificados a petición de la parte interesada cuando existan motivos que lo justifiquen, de mutuo acuerdo.

ARTICULO 159.- Todos los fraccionamientos autorizados, estarán sujetos a inspección periódica por parte de los Ayuntamientos correspondientes. De las inspecciones se levantarán las actas relativas, que deberán ser firmadas por las personas que intervengan en la misma, remitiendo a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología copia de las actas levantadas, pudiendo asimismo la propia Secretaría efectuar dichas inspecciones.





ARTICULO 165.- Queda prohibido que se establezcan en fraccionamientos, calles cerradas o privadas, sino por excepción y sólo en los casos en que las condiciones físicas del predio por fraccionar lo justifiquen.

En este caso se aceptará el proyecto siempre que en su extremo se establezca un retorno con dimensiones adecuadas y la sección mínima de calle no podrá ser menor de 9.00 metros.

ARTICULO 166.- La continuidad que deberán tener las calles existentes con las de los nuevos fraccionamientos, se ajustarán a lo dispuesto en los Programas Directores de Desarrollo Urbano o a los estudios técnicos que se tengan por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y Ayuntamientos correspondientes.

ARTÍCULO 170.- Las autorizaciones para el establecimiento y desarrollo de fraccionamientos, se elevarán a escritura pública, la que contendrá todas las obligaciones a que debe sujetarse el propietario del fraccionamiento. Para la elevación de escritura pública, se fijará un plazo de 90 días y los gastos respectivos serán por cuenta del fraccionador, a excepción de los fraccionamientos de Interés social.

Una vez protocolizada la autorización, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y se publicará en el Periódico Oficial del Estado, en el periódico de mayor circulación en el Estado, o en la cabecera municipal que corresponda, si lo hubiere.

ARTICULO 171.- De las autorizaciones que se otorguen, se remitirá una copia de las mismas a las dependencias federales, estatales y a los municipios correspondientes, para que cada una de estas autoridades vigile la construcción adecuada de las obras que deben ser efectuadas en el fraccionamiento autorizado y para que se realicen todas las acciones que les competen.

ARTICULO 172.- En caso de que el fraccionador pretenda ejecutar las obras de urbanización por zonas o secciones, deberá manifestarlo así en forma escrita. Con el objeto de que las distintas dependencias que tienen a su cargo los servicios públicos, vigilen que las obras que vayan a efectuarse, se ajusten a las normas y especificaciones aprobadas.



ARTICULO 174.- La solicitud de autorización para un nuevo fraccionamiento, deberá ser resuelta por la autoridad competente en tres únicas fases. La primera, para obtener el dictamen de uso del suelo; la segunda, sobre lineamientos generales para obtener el visto bueno del proyecto de vialidad y lotificación; y la tercera, para la aprobación del proyecto definitivo.

DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 179.- Las solicitudes para la autorización de fraccionamientos, se presentarán ante el Ayuntamiento correspondiente por la persona física o moral que tenga la propiedad y posesión del predio objeto del fraccionamiento, acompañado para el efecto, el título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y plano de la localidad, donde se señale la ubicación del terreno por fraccionar.

ARTÍCULO 180.- Recibida la solicitud, el Ayuntamiento correspondiente emitirá su opinión técnica mediante el dictamen de uso del suelo conforme a lo dispuesto por los Programas de Desarrollo Urbano previstos en este ordenamiento, pudiendo ser éste positivo o negativo de resultar positivo el dictamen, y una vez verificada la congruencia del mismo por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se requerirá al solicitante para que presente los siguientes documentos:

- I. Anuencia del H. Ayuntamiento respectivo para el establecimiento del fraccionamiento;
- II. Certificado y plano de medición y deslinde catastral;
- III. Manifestación de Impacto Ambiental;
- IV. Levantamiento topográfico del o de los terrenos motivo del fraccionamiento, indicando en él:
 - a) Los ángulos del polígono o de los polígonos correspondientes a cada uno de los vértices y las distancias respectivas a vértice vertical;
 - b) Colindancias perimetrales con nombre y distancias;
 - c) Los diversos predios que entren en la composición del área total que se pretenda fraccionar, debidamente demarcados;
 - d) Las superficies parciales de cada uno de los predios que integren el fraccionamiento en proyecto, así como la superficie total del terreno por fraccionar;
 - e) Todos los accidentes topográficos más notables que estén situados dentro de los terrenos objeto del fraccionamiento o colindando con el mismo, tales como montañas, cerros, valles, ríos, canales, zanjas, vías generales de comunicación, caminos, carreteras, vías férreas, líneas de energía eléctrica, líneas telegráficas o telefónicas, ductos subterráneos, gasoductos, construcciones permanentes y otros que se consideren de interés.



V. Plano proyecto de lotificación y vialidad a escala 1:500 indicando en él:

- a) Croquis de localización refiriéndolo a la población a escala 1:10,000;
- b) Tipo de fraccionamiento, nombre del propietario o propietarios, nombre del fraccionamiento, orientación respecto al Norte, escala gráfica, cuadro de uso del suelo;
- c) Frentes y profundidades de lotes, superficies parciales, señalamiento de manzanas, proposición de ubicación áreas de donación conforme al porcentaje especificado por esta Ley;
- d) Ancho de calles en plantas y cortes transversales de las mismas;
- e) Fuentes de abastecimiento de los servicios de agua potable y energía eléctrica y descarga de aguas residuales;
- f) Acceso principal al fraccionamiento;
- g) En caso que el terreno por fraccionar se localice o colinde con algún servicio de la federación, indicar zonas de restricción y proyecto de entroncamiento, debidamente certificados y aprobados por el organismo competente.

ARTICULO 181.- Presentada la documentación a que se refiere el artículo anterior, el Ayuntamiento respectivo, otorgará el Visto Bueno de vialidad y lotificación sobre el proyecto presentado en el que se indicarán los requisitos que deberá cumplir el solicitante para obtener la autorización definitiva; el visto bueno otorgado no autoriza las operaciones de promesa de venta o de compra-venta de los lotes del terreno por fraccionar.

ARTICULO 182.- Los requisitos para el otorgamiento de la autorización definitiva, son los siguientes:

- I. Realizar el trazo en campo del proyecto sobre el cual se ha otorgado el Visto Bueno de Vialidad y Lotificación, debiendo así presentar el proyecto definitivo.
- II. Aprobación municipal del proyecto de vialidad y lotificación por parte del Ayuntamiento respectivo para el desarrollo del fraccionamiento, y aprobación de nomenclatura de calles;
- III. Aprobación del proyecto de la red de electrificación y alumbrado público por la Comisión Federal de Electricidad;
- IV. Aprobación del proyecto del sistema de distribución y suministro de agua potable por parte del organismo operador;
- V. Aprobación del proyecto de instalaciones de los sistemas de alcantarillado y drenaje, tanto de las aguas negras como de las residuales y pluviales, por el organismo operador;
- VI. En caso de que se requiera la perforación de pozos, para el suministro de agua potable, obtener de la dependencia normativa correspondiente, la aprobación y concesión para la explotación del mismo;





- VII. En el caso de que el terreno por fraccionar se localice o colinde con algún servicio público, presentar aprobación por parte de la dependencia respectiva;
- VIII. Si el fraccionamiento colinda con carreteras federales o estatales se presentará el proyecto de entroncamiento, aprobado por el organismo competente;
- IX. Memoria descriptiva del fraccionamiento manifestando en ella:
 - a) La superficie total del terreno por fraccionar;
 - b) La superficie destinada a vías públicas;
 - c) Las superficies parciales y totales de las áreas verdes;
 - d) La superficie total que deba cederse, de acuerdo a las disposiciones del presente ordenamiento en lo que respecta a donación, según el fraccionamiento de que trate;
 - e) Las especificaciones y procedimientos generales de construcción que detallen y garanticen la calidad de todas y cada una de las obras de urbanización, que deben ser ejecutadas en los terrenos motivo del fraccionamiento, según su tipo; así como todos aquellos datos generales para el adecuado saneamiento de los terrenos por fraccionar;
 - f) La propuesta del precio inicial de venta de lotes urbanizados;
 - g) Presupuesto de las obras de urbanización a realizarse en el fraccionamiento, para su revisión y aprobación en su caso.
- X. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa fraccionadora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando se trate de persona moral;
- XI. Otorgar las garantías a que se refiere el artículo 226 de esta Ley, a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización, y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le correspondan;
- XII. Donar al Estado las superficies de terrenos que señale esta Ley, en favor del Gobierno del Estado y el Ayuntamiento correspondiente.
- XIII. Los demás que a juicio del Ayuntamiento se requieran o se señalen en otras disposiciones legales.
- XIV. Todos los proyectos técnicos deberán ser formulados por profesionista debidamente acreditado, con apego a la Ley de Profesiones.

DE LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION EN LOS FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 183.- La ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos, podrá autorizarse por los Ayuntamientos, en las siguientes modalidades:

- I. **URBANIZACION INMEDIATA.-** Es aquella en la que el fraccionador deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra autorizado por el Ayuntamiento respectivo en la resolución respectiva, y que en ningún caso podrá ser mayor de 24 meses a partir de la fecha de iniciación de las obras.





- II. URBANIZACION PROGRESIVA.- Es aquella en la que las obras de urbanización se realizarán por etapas en el plazo y con las especificaciones que determina la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; obras que serán a cargo de los adquirientes de lotes.

Los fraccionamientos cuya urbanización se realice conforme a lo indicado en el párrafo anterior, sólo podrán autorizarse de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 138 de esta Ley.

ARTICULO 184.- El fraccionador deberá ejecutar las obras de urbanización del fraccionamiento, conforme a las características, especificaciones, temporalidad y calidad que le establece esta Ley, la legislación urbana aplicable, el proyecto definitivo aprobado por el Ayuntamiento y los diversos programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 185.- El fraccionador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización del fraccionamiento, que le señale la autorización definitiva del Ayuntamiento correspondiente.

Incluyendo, en su caso, la construcción de camellones y su respectiva jardinería; así como la forestación de áreas verdes y superficies de donación que para el efecto se hayan transmitido en favor del Gobierno del Estado y/o Ayuntamiento de que se trate.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR

ARTÍCULO 186.- El fraccionador gozará de los derechos y cumplirá con las obligaciones que le señale esta Ley, otras disposiciones legales o la autorización correspondiente del Ayuntamiento para fraccionar.

DE LA MUNICIPALIZACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 197.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por municipalización del fraccionamiento, el acto formal mediante el cual se realiza la entrega-recepción por parte del fraccionador al Ayuntamiento, con la participación que corresponda a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de Urbanización de un fraccionamiento, que cumpliendo con lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados.





ARTICULO 202.- Mientras no se ocupen las áreas de donación el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de las mismas, impidiendo se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, destinándolas provisionalmente para jardines o áreas de recreo.

ARTICULO 226.- El promovente deberá constituir garantía ante el Ayuntamiento correspondiente, que asegure la ejecución correcta de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asuma conforme a esta Ley y a la autorización correspondiente. Dicha garantía podrá consistir en:

- I. Fianza expedida por compañía autorizada, por el monto total del presupuesto de las obras de urbanización,
- II. Hipoteca sobre inmuebles distintos del que es motivo de autorización, que cubran el monto total del presupuesto de las obras de urbanización, que a juicio de perito valuador, designado por el Estado, sea suficiente.

Asimismo, otorgará garantía mediante fianza o hipoteca en favor del Ayuntamiento respectivo, por el 10% del presupuesto total de las obras de urbanización y edificación; para garantizar la reparación y complemento de obra faltante o defectuosa y que estará vigente un año posterior a la entrega y recepción de las obras correspondiente.

LEY DE INGRESOS DEL ESTADO DE MICHOACAN

ARTÍCULO 1º.- En el ejercicio fiscal del año 2005, el Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, percibirá ingresos por los conceptos y en las cantidades estimadas expresadas en pesos, que a continuación se señalan:

DERECHOS POR SERVICIOS URBANÍSTICOS, DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE PROTECCION AMBIENTAL

ARTÍCULO 8º.- Los derechos que se causen por los Servicios Urbanísticos, de Asentamientos Humanos y de Protección Ambiental, se cubrirán de conformidad con la siguiente:

TARIFA

- I. Por expedición de duplicados, certificados de documentos oficiales y planos
- II. Por expedición de dictámenes de congruencia respecto de dictámenes de uso del suelo, los derechos que se causen se pagarán conforme a lo siguiente:





CONCEPTO CUOTA \$

- A) Para el aprovechamiento urbano del suelo que implique la transformación del terreno rústico en urbano 3,152.00
- B) Para la lotificación y relotificación de predios 3,152.00

- H) Para la construcción de edificios multifamiliares cuando superen las 20 viviendas 10,500.00

- V. Por la expedición de certificados de evaluación de impacto ambiental, los derechos que se causen se pagarán conforme a lo siguiente:
 - E) De desarrollo de fraccionamientos, unidades habitacionales y análogos 5,256.00

- VI. Medición y deslinde de predios urbanos o rústicos para verificación de medidas perimetrales, linderos y superficie, incluyendo cálculo, dibujo, entrega de original del plano resultante, para los efectos de emisión de dictámenes de congruencia a que se refiere la fracción II de este artículo, se pagarán de acuerdo a las cuotas que se establecen en la fracción II del artículo 20, relativo a los Derechos por Servicios de Catastro.

DERECHOS POR SERVICIOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, DEL COMERCIO Y DEL ARCHIVO DE NOTARÍAS

ARTÍCULO 14.- Los derechos que se causen por los Servicios del Registro Público de la Propiedad, del Comercio y del Archivo de Notarías se pagarán conforme a la siguiente:

- I. Por actos del registro de la propiedad:
 - A) Expedición de certificaciones por cada inmueble:
 - 1) Por la expedición de certificados de gravamen o de libertad de gravamen:
 - a) Hasta por 10 años 56.00
 - b) Por más de 10 años y hasta 20 72.00
 - 2) Por la expedición de certificados de propiedad o negativos de propiedad, se cobrará por cada uno 56.00
 - 3) Por certificados con medidas y linderos 72.00

 - B) Por la inscripción de documentos de propiedad, por cada bien inmueble que se consigne en el título correspondiente:



- 2) Habitacionales cuyo valor al término de su edificación no exceda de veinticinco veces el salario mínimo, elevado al año, se pagarán derechos por el equivalente a 4 días de salario mínimo.

C) Por registro de planos de fraccionamientos, por cada lote vendible:

1) Habitacionales:

- a) Residencial 17.60
- b) Tipo Medio 4.80
- c) Popular 4.80
- d) Campestre 25.60
- e) Rústico 17.60

2) Industrial y comercial: 52.00

Por la inscripción de documentos relativos a gravámenes por créditos para la adquisición de vivienda de interés social y popular, se pagarán derechos por 4 y 6 días de salario mínimo, respectivamente.

DERECHOS POR SERVICIOS DE CATASTRO

ARTÍCULO 20.- Los servicios de catastro, causarán derechos que se pagarán conforme a la siguiente:

I. Expedición de planos catastrales

A) Copias impresas de planos catastrales digitalizados:

- a) Manzaneros, escala 1:500 132.00
- d) De las ciudades de Zacapu, Jiquilpan, Purépero, Cotija, Zinapécuaro, Tangancícuaro, Maravatío, Venustiano Carranza, Yurécuaro, Paracho, Huandacareo, Quiroga, Cuitzeo, Santa Clara del Cobre, Tarímbaro y Coeneo, escala 1: 7,500 448.00

III. Por determinación de la ubicación física de predios

A) Urbanos ubicados en cualquier población del Estado 632.00

IV. Por información respecto de los nombres de colindantes, a propietarios o poseedores de predios registrados \$ 112.00

VIII. Reestructuración de cuentas catastrales para determinar e informar en detalle el estado catastral que guarda cada una de las propiedades y las afectaciones jurídicas que las mismas han sufrido, cuando para tal fin sea necesario análisis y reestructuración partiendo de la cuenta catastral de origen, se aplicará la siguiente:

- A) Por cuenta catastral analizada y reestructurada, tratándose de fraccionamientos y condominios \$ 780.00
- B) Otras cuentas catastrales analizadas y reestructuradas distintas de fraccionamientos y condominios \$ 500.00



IX Por desglose de predios y valuación correspondiente:

A) De fraccionamientos, condominios y conjuntos Habitacionales, por cada predio que surja 40.00

XII. Certificaciones catastrales:

A) De registro y negativo de registro, así como para anexarse al aviso que modifique la situación catastral de los bienes inmuebles, se pagará el equivalente, a 2 días de salario mínimo correspondiente al Estado de Michoacán.

LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PÚBLICA DEL ESTADO

De la Administración Pública Estatal

ARTÍCULO 1º.- La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto regular la organización de la administración pública estatal, centralizada y paraestatal.

ARTÍCULO 14.- Los titulares de las dependencias y entidades de la administración pública estatal, centralizada y paraestatal, ejercerán sus funciones de acuerdo con su reglamento interior, y dictarán las resoluciones que les competan, pudiendo delegar a sus subalternos, cualquiera de sus facultades para resolver asuntos, salvo en los casos en que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, las leyes que de ella emanen y su reglamento interior, dispongan que deben ser resueltos por ellos.

De las Dependencias de la Administración Pública Estatal Centralizada


ARTÍCULO 20.- En el ejercicio de sus atribuciones y para el despacho de los negocios del orden administrativo encomendados al Gobernador del Estado habrá las siguientes dependencias de la administración pública estatal centralizada:

Secretaría de Gobierno;

Secretaría de Planeación y Desarrollo Estatal;

Secretaría de Educación;

Secretaría de Salud;



Secretaría de Desarrollo Social;
Secretaría de Desarrollo Económico;
Secretaría de Turismo;
Secretaría de Desarrollo Agropecuario;
Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas;
Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente;
Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo;
Tesorería General;
Oficialía Mayor; y
Procuraduría General de Justicia.

ARTÍCULO 30.- A la Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente le corresponde el ejercicio de las siguientes atribuciones:

I. Aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Michoacán, ejercer las atribuciones conferidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo y en las normas federales que incidan en este ámbito de competencia del Estado;

II. Elaborar, ejecutar, revisar y difundir los planes y programas estatales de protección al medio ambiente, desarrollo urbano y ordenamiento territorial e instrumentos relacionados en el marco del Plan Estatal de Desarrollo;

XVIII. Participar con los municipios en el ámbito de su competencia y atribuciones, en la evaluación y dictaminación del impacto ambiental de obras, acciones y servicios que se proyecten ejecutar en el Estado, de conformidad con las normas oficiales mexicanas y las leyes de la materia;

XIX. Expedir las autorizaciones para obras, acciones y servicios que de conformidad con lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, sean de competencia estatal;



XX. Emitir recomendaciones en materia ambiental a las autoridades estatales y municipales con el propósito de coadyuvar y facilitar el cumplimiento de las leyes de la materia;

XXIV. Fomentar, asesorar y apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los programas de desarrollo urbano municipales, de ordenación y regulación de zonas conurbanas, de los centros de población y los que de ellos se deriven;

XXIX. Emitir opinión técnica y legal, y apoyar a solicitud de los ayuntamientos, en las regularizaciones de los fraccionamientos de interés social y popular de urbanización progresiva que realicen los grupos organizados, previo cumplimiento de los requisitos que señala la ley de la materia;

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

Es un proceso continuo de planeación que incorpora los objetivos nacionales y estatales del desarrollo urbano, y que los concretiza en políticas, instrumentos y acciones que a nivel local, tiendan a reformar los objetivos mencionados y a lograr un desarrollo equilibrado de sus centros de población.

El programa de Desarrollo Urbano se define como el Conjunto de disposiciones para la Ordenación y regulación del desarrollo Urbano en el territorio Municipal, sus aprovechamientos, las reservas, usos y destinos de las áreas que integran y delimitan el centro de población, así como las bases para la programación de acciones de conservación, mejoramiento y Crecimiento.

Los objetivos de este programa es entre otros: Identificar el desarrollo actual del municipio para prever los actuales problemas e instrumentar acciones correctivas; establecer una regulación, ordenada y equilibrada del crecimiento urbano, comercial y de servicios.





CAPITULO III

FRACCIONAMIENTO Y VIVIENDA URBANA

1. DEFINICIONES.
2. ANTECEDENTES DE LA VIVIENDA
3. FRACCIONAMIENTO.
4. PRESUPUESTO DE VIVIENDA (RESUMEN DE CONCEPTOS)





III FRACCIONAMIENTO Y VIVIENDA URBANA

1. DEFINICIONES

Vivienda

Edificio cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndolas de las inclemencias climáticas y de otras amenazas.

La primera función de la vivienda es proporcionar un espacio seguro y confortable para resguardarse.

Fraccionamiento

La división de un terreno en lotes, que requiera el trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura equipamiento y servicios urbanos.

Urbanismo

Urbanismo es un conjunto de medidas técnicas, administrativas, económicas y sociales que se refieren al desarrollo armónico, racional y humano de los poblados.

Urbanizar es convertir un terreno en poblado abriendo calles y dotándolo de luz y otros servicios municipales. Es decir, convertir en poblado una porción de terreno dotándolo de servicios, como calles, pavimento, agua, electricidad, recolección de basura, sistema de relleno sanitario, alumbrado, abastecimiento de alimento, alcantarillado, pavimento, escuelas y hospitales.


Cualquier plan urbano altera el ambiente, cuando éste es irregular y desmesurado, la afectación es muy seria y en la mayoría de los casos, irreversible.

2. ANTECEDENTES DE LA VIVIENDA

Origen del termino “Vivienda Urbana”

La expresión vivienda urbana es la transposición y traducción directa de la palabra townhouse, que en Inglaterra significaba lo contrario de casa de campo: una casa en la ciudad que solo se utilizaba en ocasiones y épocas del año especiales. Era más confortable y más grande que las terrazas, las casas en fila, y estaba situada en una zona “mejor”. Las viviendas urbanas actuales ya no tienen nada que ver con este concepto. A causa del elevado coste doméstico con la servidumbre en la propia casa, actualmente ya no tiene ninguna posibilidad de éxito, ni es deseable. Además la vivienda urbana ha dejado de ser la casa secundaria, lo es ahora la casa de campo o la granja. Generalmente se vive y se trabaja en la ciudad, sólo los fines de semana la gente se va al campo.





Las consecuencias son decisivas tanto para el tamaño como para la planta de las viviendas urbanas actuales.

Las formas de las viviendas actuales también tienen otro origen: las casas burguesas del siglo XIX y comienzos del XX, o sea aquellas viviendas unifamiliares que no poseían la opulencia de las villas en los parques, pero que como casas en hilera se adaptaban a solares más pequeños y se encontraban en los alrededores suburbanos. La comodidad de aquellas casas, el tamaño de las viviendas, su costo total, están muy por encima de las posibilidades y el nivel de vida actuales. También existían entonces las correspondientes diferencias en cuanto a tamaño y equipamiento debido a las distintas posibilidades financieras de los dueños; aún puede verse esta diferenciación en las zonas suburbanas. Sin embargo, se ha conservado la idea principal: la casa individual, el jardín propio, la uniformidad de los conceptos constructivos. Hace tiempo que estas viviendas se han convertido en el domicilio deseado de aquellas personas que quieren vivir en la ciudad, pero no en el ambiente anónimo de las viviendas de alquiler, ni quieren participar del esnobismo de las casas señoriales. Estas casas que llevan casi medio siglo de vida, poseen una superficie y un espacio habitable, lo suficientemente amplio como para satisfacer cualquier requerimiento doméstico actual.

El tamaño de las habitaciones individuales está comparándolo con los conceptos actuales, muy por encima del promedio, su forma es tan ambigua que se adaptan prácticamente a cualquier función, pero también admiten cambios en su utilización. Es justamente esto lo que ya no se encuentra en la mayoría de las plantas de las viviendas urbanas modernas. Finalmente hay que remarcar que los elementos constructivos sustentadores se componen de materiales que, por su consistencia, admiten más fácilmente y con costes menores modificaciones y adaptaciones que, por ejemplo, las tan apreciadas construcciones de hormigón.

Otra diferencia entre ayer y hoy lo demuestra el cambio siguiente: Antes se encontraban anchuras para las casas de 8 y 10 metros, ahora las hay de aproximadamente de 6 metros. Como resultado no solo se obtiene un espacio reducido para la vivienda, hecho que se intenta enmascarar con toda clase de trucos, sino que también se forma el siguiente espacio en la calle: el ritmo tranquilo y suave de las fachadas diseñadas bajo cánones singularizados se ha sustituido por el rápido destacar de frontales delgados producidos en serie, improvisaciones multiplicadas que destruyen toda individualidad. A pesar de estas consideraciones, habría que añadir que la vivienda urbana actual también posee cualidades domésticas y posibilidades urbanas positivas que hasta ahora no han llegado a explotarse hasta su última consecuencia.



La Vivienda Urbana en la Actualidad.

El término vivienda urbana está de moda, es un lema de venta, no es la definición clara de un concepto arquitectónico o urbano. Se trata de viviendas en las que viven una o dos, a veces tres familias, que en este caso no se alojan anónimamente en casas de alquiler, sino en viviendas individuales.

Las viviendas urbanas poseen un jardín, que en la mayoría de los casos no es común; suele utilizarlo únicamente una familia. Las otras viviendas tienen como sustitutos terrazas. Otro aspecto de la vida individualizada en las viviendas urbanas es el garaje privado. Ya no se trata pues, de aquel garaje subterráneo en alguna parte de los alrededores. La comodidad del inquilino no es la única razón. Las viviendas urbanas vuelven a ubicarse en calles de tráfico y no en caminos aislados o zonas para peatones.

Una vivienda urbana es, considerándola desde el punto de vista urbanístico, una casa en hilera, parte del vial construido.

Función y desarrollo actual

Se considera que el desarrollo de la vivienda refleja el progreso y el crecimiento económico, social y cultural del hombre. Se ha dicho: “mirad la historia de la vivienda y veréis la historia del hombre, de sus preocupaciones, de sus pensamientos, de sus acciones, de su vida”.

En los últimos cien años, la población mundial se ha duplicado y la concentración de la población en los centros urbanos se ha quintuplicado, lo que ha propiciado la construcción de viviendas insalubres donde viven la tercera parte de los habitantes de las ciudades en condiciones de hacinamiento incompatibles con las exigencias de una vida higiénica, lo que influye de manera decisiva en el bienestar físico, en el aspecto psíquico, moral y social de los individuos.

La vivienda debe proteger a los integrantes de la familia, del frío, viento, lluvia, calor y, en general, de los fenómenos atmosféricos y agentes nocivos externos. Debería proveer al hombre las condiciones más favorables de reposo, a la restauración de las fuerzas perdidas durante la jornada de trabajo y al mismo tiempo garantizar la inviolabilidad del hogar contra presiones externas, lo cual se expresa en las cartas constitucionales democráticas.

La vivienda tiene que independizar del mundo físico exterior a sus moradores, proporcionándoles un clima de intimidad, factor fundamental para el desarrollo de la personalidad humana, vida familiar e individual de sus integrantes, debiendo ser el hogar fuente permanente de educación y ejemplo para los niños y los adultos. La educación básica de los niños se inspira principalmente en la enseñanza, urbanidad y hábitos de los adultos, especialmente de los padres.

Para que la vivienda cumpla con sus funciones, se deben contar con requisitos generales de urbanización, tales como redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, calles pavimentadas, gas, teléfono, etc., y sus habitantes deben disponer de los servicios urbanos destinados a facilitar la interrelación de los diversos grupos de la



población. Cabe resaltar que una ciudad, aunque cumpla con diversas funciones características (económicas, administrativas, culturales, políticas, religiosas, seguridad) y se haya desarrollado como una realidad regional con base en sus recursos, forma parte integrante de una zona, región, país o continente en sus aspectos de conexión, contacto o desarrollo. La urbanización de viviendas agrupadas (ciudades, poblaciones, villas, etc.) debe planearse con base en las características locales y en relación con las funciones regionales y nacionales.

Algunas consideraciones para la construcción de Viviendas.

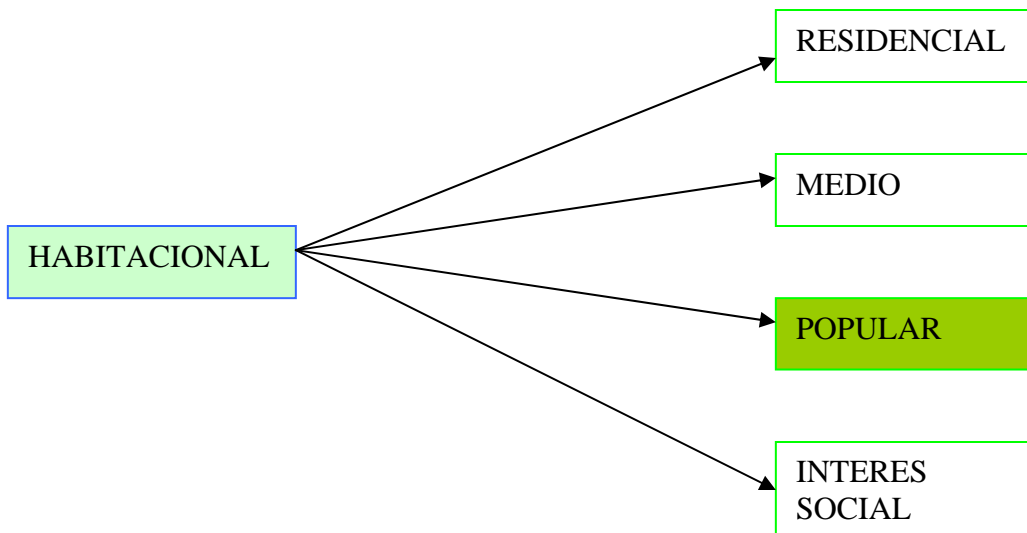
1. Satisfacción de las necesidades fisiológicas fundamentales: a) calefacción, ventilación y acondicionamiento de aire; b) iluminación satisfactoria, natural o artificial, con entrada directa de luz solar suficiente; c) protección contra ruidos excesivos, y d) espacio adecuado para ejercicios y juegos infantiles.
2. Satisfacción de las necesidades psicológicas fundamentales: a) posibilidades para el aislamiento personal; b) requerimientos para la vida familiar; c) provisión de elementos para limpieza y comodidad (El agua en cantidad y calidad suficiente dentro del hogar estimula y favorece la limpieza personal y la vivienda); y d) vecindario, relacionado con la urbanización de la comunidad (Zonificación, desarrollo estético, urbanización racional como la facilidad de acceso a escuelas, tiendas, mercados, librerías, iglesias, plazas, juegos infantiles, sitios de recreo, servicios médicos, movilización colectiva, servicios satisfactorios de agua, alcantarillado, electricidad, gas, teléfono, recolección, transporte y disposición de basuras. Centro para actividades sociales.
3. Protección contra la Transmisión de enfermedades o contagios que abarca: a) abastecimiento e instalación de agua potable; b) servicio de alcantarillado y unidades sanitarias; c) recolección y transporte de basura y otros desechos; d) focos insalubres y vectores de contagio; y e) preparación y conservación de alimentos.
4. Protección contra Accidentes. La vivienda debe ser construida con estructuras, materiales e instalaciones y servicios que reduzcan al mínimo el peligro de accidentes.



3. FRACCIONAMIENTO

TIPOS DE FRACCIONAMIENTOS

- **HABITACIONAL**
- CAMPESTRES
- INDUSTRIALES
- RUSTICOS TIPO GRANJA
- CEMENTERIOS
- COMERCIALES



Características del Fraccionamiento

El fraccionamiento que se pretende llevar a cabo en el Municipio contará con lotes de aproximadamente 90 metros cuadrados cada uno para uso habitacional. Por lo que el conjunto habitacional a desarrollar es del tipo popular, la cual contemplan características propias que debe cumplirse bajo el marco normativo del estado y del municipio. Este tipo de fraccionamientos deben dar cumplimiento a las disposiciones marcadas por la ley de desarrollo urbano del estado de Michoacán tales como las obras de urbanización con que deben contar estos fraccionamientos y las dimensiones mínimas necesarias para su desarrollo.

Obras de Urbanización

Las obras de Urbanización obligatorias para los diferentes tipos de Fraccionamientos que se desarrollan en el estado, así como en los municipios y en específico para el municipio de Zacapu son las siguientes:

SERVICIOS TIPO	AGUAS POTABLE Y TOMAS DOMICILIARIAS	ALCANTARILLADO SANITARIO Y TOMAS DOMICILIARIAS	ALCANTARILLADO PLUVIAL	GUARNICIONES DE CONCRETO HIDRAULICO	AREA JARDINADA EN BANQUETAS	PAVIMENTO EN ARROYO DE CALLES	REDES DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO	PLACAS DE NOMENCLATURA EN	BANQUETA DE CONCRETO HIDRAULICO, ADOQUIN O ADOCRETO	SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS
RESIDENCIAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
MEDIO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
POPULAR	X	X	X	X		X	X	X	X	X
INTERES SOCIAL	SI SE CONTRAVIENE AL PROGRAMA POSIBLEMENTE SE OTORGA CAMBIO DE USO DE SUELO, ESTOS PODRAN SER AUTORIZADOS DEBIENDO REUNIR LOS SERVICIOS MINIMOS DE URBANIZACION QUE DETERMINE EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO Y LA SUMA, PREVIO ESTUDIO SOCIOECONOMICO DEL CASO									
CAMPESTRE	X	X		X		X	X	X	EMPEDRADO O MAT. ADECUADO	CUANDO SEA CONVENIENTE
INDUSTRIAL	X	X		X	X		USO INDUSTRIAL	X	X	DE ACUERDO A LA LEY VIGENTE
RUSTICO TIPO GRANJA	X	FOSA SEPTICA		X	EMPEDRADO		X		EMPEDRADO	
CEMENTERIO	X	X		X	X	X	X	X		
COMERCIAL	X	SERVICIOS SANITARIOS	DUCTOS PARA TELEFONOS	X	X	X	X	X	X	RECOLECCION DE BASURA

Dimensiones Mínimas

Las características en cuanto a las dimensiones que deben de tener los fraccionamientos en general se clasifican en base al tipo que se pretenda desarrollar como a continuación se especifican.



DIMENSIONES MINIMAS

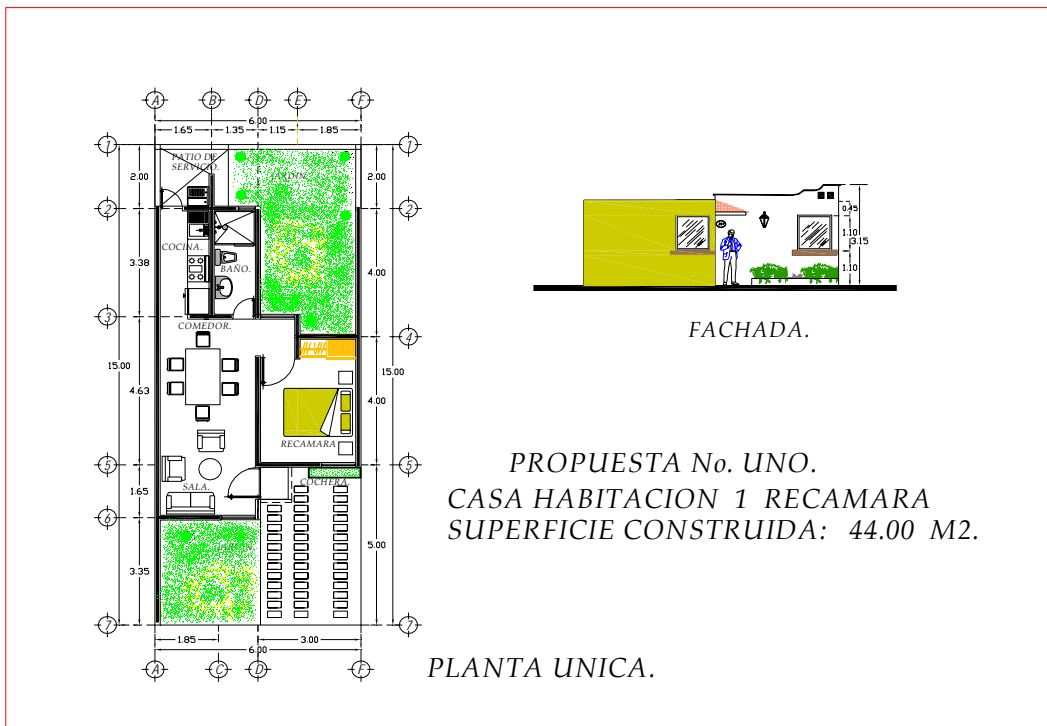
TIPO DIMENSIONES	RESIDENCIAL	MEDIO	POPULAR	INTERES SOCIAL	CAMPESTRE	INDUSTRIAL	RUSTICO TIPO GRANJA	CEMENTERIOS	COMERCIALES									
SUPERFICIE DE LOTES	200.00 M ²	160.00 M ²	90.00 M ²	TANTO SUPERFICIE MINIMA DE URBANIZACION, LOS DETERMINARA EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO Y LA SUMA AJUSTANDOSE A LOS LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO APLICABLES Y PREVIO ESTUDIO SOCIO-ECONOMICO DEL CASO	1,200 A 5,000 M ²	1,000 M ²	600 M ²	ARTICULO 147.- DEBERAN CONTAR CON LA CONCESION DEL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO, SUJETARSE A LA S DISPOSICIONES TECNICAS Y JURIDICAS APLICABLES, ADEMAS DE LAS ESPECIFICACIONES QUE EN CASO DETERMINE LA AUTORIDAD COMPETENTE	ARTICULO 148.- DEBERAN SUJETARSE A LAS ESPECIFICACIONES QUE EN CASO FIJE EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO.									
FRENTE DE LOTES CON ACCES. A VIAL. PRIMARIA	10.00 MTS	8.00 MTS	6.00 MTS			20.00 MTS.	20.00 A 25.00 M ²											
FRENTE DE LOTES CON ACCES. A VIAL. SECUNDARIA	8.00 MTS	7.00 MTS	6.00 MTS															
ANCHO DE VIALIDAD COLECTORA	20.00 MTS	8.00 MTS	15.00 MTS		18.00 MTS, ADEMAS DE REALIZARSE UN ESTUDIO ESPECIAL DE VIALIDADES													
ANCHO DE VIALIDAD PRIMARIA	1 6.00 MTS	15.00 MTS	12.00 MTS															
ANCHO DE VIALIDAD SECUNDARIA	12.00 MTS	12.00 MTS	9.00 MTS															
ANCHO DE VIALIDAD TERCARIA			6.00 MTS															
BANQUETAS EN VIALIDADES COLECTORAS	3.00 MTS	2.50 MTS	1.50 MTS															
BANQUETAS EN VIALIDADES PRIMARIAS	2.50 MTS	2.00 MTS	1.50.00 MTS															
BANQUETAS EN VIALIDADES SECUNDARIAS	2.00 MTS	2.00 MTS	1.20.00 MTS															
BANQUETAS EN VIALIDADES TERCARIAS			1.00 MT															
AREA VERDE DE LA SUPERFICIE TOTAL	3 %	3 %	3 %															
AREA DE DONACION A GOBIERNO DEL ESTADO DE LA SUPERFICIE TOTAL	3 %	3 %	3 %															
AREA DE DONACION AL H. AYUNTAMIENTO DE AREA VENDIBLE	10 %	10 %	10 %															
RETORNO DIAMETRO MINIMO EN ARROYO VEHICULAR	16.00 MTS	16.00 MTS	16.00 MTS															
NUMERO MAXIMO DE MANZANAS																		
NUMERO MAXIMO DE LOTES POR MANZANAS																		
OBSERVACIONES	EN LOS FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES Y MEDIO EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO SERA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y SE DESTINARA COMO MIN. EL 75 DE LA SUP. VENDIBLE PARA AREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS			LAS VIALIDADES TERCARIAS SOLO EN CASOS QUE SE JUSTIFIQUE LA CIRCULACION EN UN SOLO SENTIDO Y NO AFECTE OTROS DESARROLLOS.			DEBERAN CONTAR CON UNA FRANJA PERIMETRAL QUE EVITE LA CONSTRUCCION CON OTROS FRACCIONAMIENTOS CON UN ANCHO MINIMO DE 20.00 MTS			DENSIDAD MAX. DE CONSTRUCCION 20%. CONTAR CON AGUA DE RIEGO PARA USO AGROPECUARIO			AREA DE RESTRICCION PERIMETRAL DE 20.00 MTS. LA CUAL DETERMINARA EL AYUNTAMIENTO.			EL FRACCIONADOR DEBERA DONAR AL AYUNTAMIENTO EL 5% DE LA SUPERFICIE NETA DEL FRACCIONAMINETO DEBIDAMENTE URBANIZADO.		

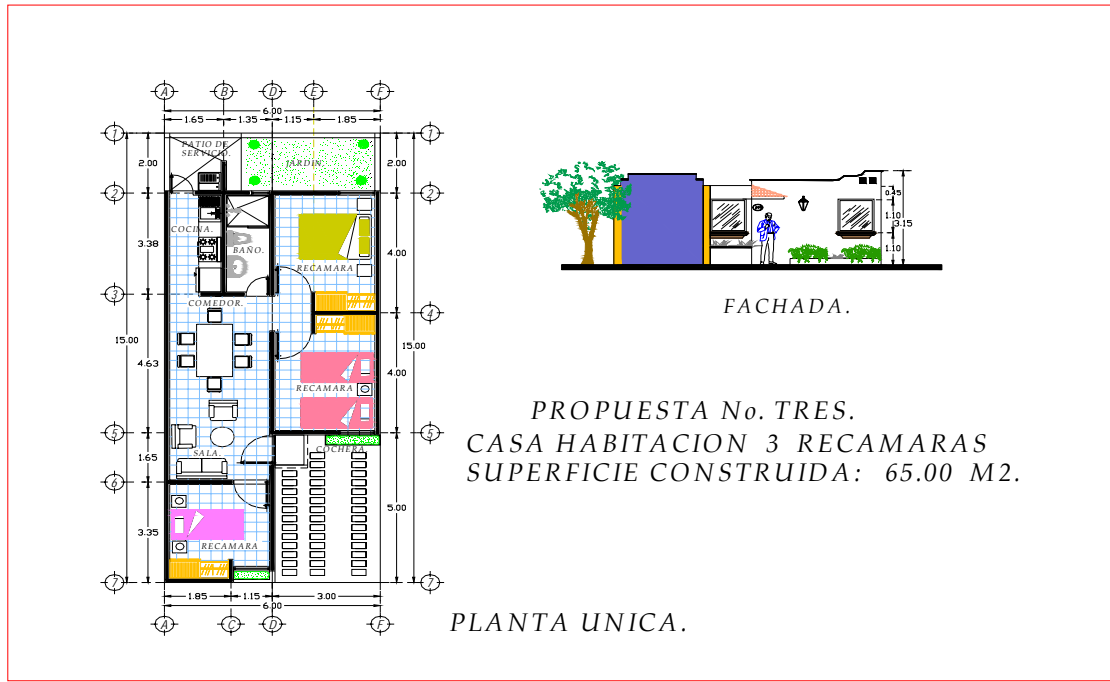
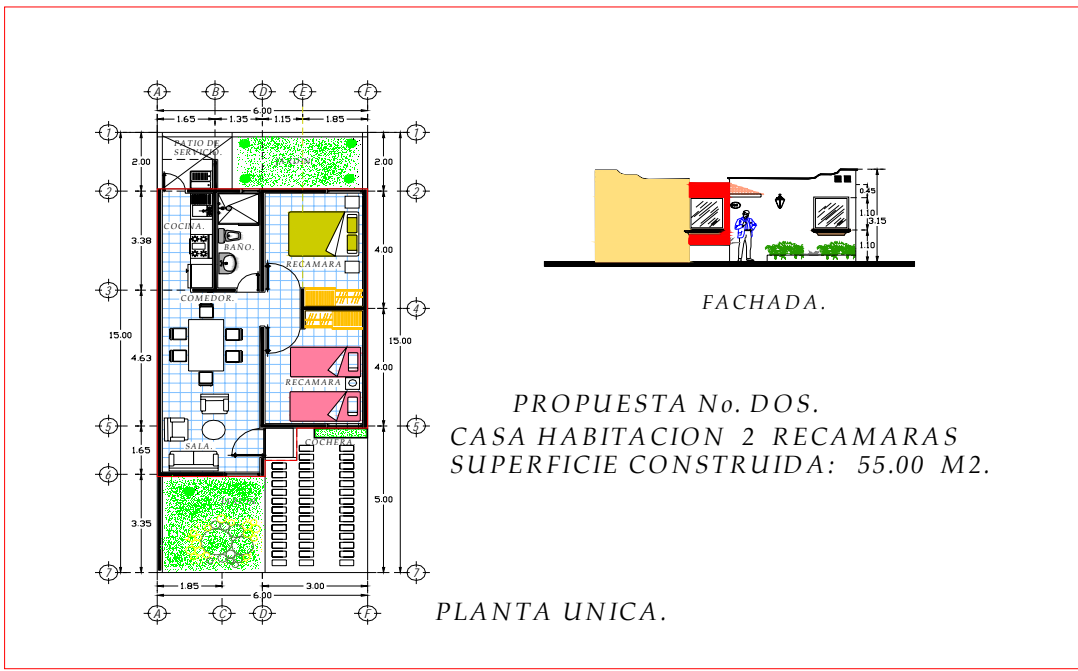
Plano de Conjunto

Anexar anteproyecto

Prototipo de Viviendas

Se anexan plantas correspondientes al proyecto:







4. PRESUPUESTOS (CONCEPTOS)

Urbanización.

Plataforma de suelo mejorado para desplante

Conceptos tomados encuentra para el presupuesto total:

- Terracerias en plataformas
- Pavimentos en plataformas
- Supervisión y Control de calidad

Suma Sub-Total:

- + 15% I.V.A.

Suma Importe Total:

Plataformas de Cimentación (descripción de conceptos)

Terracerias

1. Trazo y nivelación
2. Excavación en material tipo II
3. Carga Mecánica, material producto de excavación, medio suelto
4. Acarreo 1er Km. Mat. . desperdicio
5. Acarreo a Km. subsecuentes (tiro libre 5 Km.)

Pavimentos

1. Sub-base de “filtro” bandeado con equipo mecánico en capas no mayores de 30 cm.
2. Terraplenes adicionales, material de banco compactados al 90% de su P.V.S.M.
3. Base hidráulica con material cribado, mezclado grava-tepetate 80-20% en proporción, compactada al 95% de su P.V.S.M
4. Riego de Impregnación
5. Poreo con arena en base impregnada

Suma:

6. Supervisión y control de calidad

Suma:

Vialidades Internas

Conceptos tomados para el presupuesto total:

- Terracerias de Vialidades Internas
- Pavimentos de vialidades Internas
- Supervisión y control de calidad

Suma Sub-Total:

- + 15% de I.V.A.

Suma Importe Total:



Vialidades Internas (descripción de conceptos)

Terracerias

1. Trazo y Nivelación
2. Compactación del Terreno Natural
3. Excavación en cajón por medios mecánicos
4. Carga Mecánica, material producto de excavación, medio suelto.
5. Acarreo 1er Km. Mat. Desperdicio.
6. Acarreo a Km. subsecuentes (tiro libre 10 Km.)

Suma:

Pavimentos

1. Sub-base de “filtro” bandeado con equipo mecánico en capas no mayores de 30 cm.
2. Terraplenes adicionales, material de banco compactados al 90% de su P.V.S.M.
3. Base Hidráulica con material cribado, mezclado grava-tepetate 80-20% en proporción, compactada al 95% de su P.V.S.M.
4. Riego de impregnación con emulsión RR-2K a razón de 1.8 lt/m²
5. Poreo con arena, en base impregnada.
6. Barrido Superficie por tratar
7. Riego de Liga.
8. Carpeta por el Sistema de mezcla en el lugar con emulsión de rompimiento medio y material pétreo de ¾” a finos de 5 cm. de espesor, compactada al 95%

Suma:

9. Supervisión y control de calidad.

Suma:

Red de Alcantarillado Sanitario

Conceptos tomados para el presupuesto total

- Red de Alcantarillado
- Descargas Domiciliarias
- Supervisión y control de calidad

Suma Sub-Total:

- 15% I.V.A.

Suma Importe Total



Red de Alcantarillado (descripción de conceptos)

1. Trazo y Nivelación
2. Excavación Mecánica Mat.-II de 0.00 a 2 m en zona A
3. Afine de excavación en material tipo II a mano, de 10 cm. de espesor promedio, hasta 2m de profundidad.
4. Carga mecánica y acarreo en camión 1er Km. (considerando un abudamiento de 1.30 de material excavado) en material tipo C.
5. Acarreo en camión kms, subsecuentes (se consideran 10 Km. de acarreo).
6. Cama de tepetate para acostillar tubería de 0.10 m de espesor.
7. Acarreo en carretilla de tepetate o arena para acostillamiento de tubería a 0.20 m.
8. Suministro y colocación de tubería hermética de PVC sanitario serie 25 transito pesado de 0.20 m.
9. Relleno en cepas con material de banco de buena calidad y compactación con bailarina en capas de 20 cm. cada una.
10. Acarreo en carretilla de material excedente producto de excavación a 20 m.
11. Carga mecánica de material excedente y extracción en camión fuera de la obra.
12. Pozo visita común hasta 1.50 m.
13. Pozo visita común desde 1.50 m hasta 2.00 m
14. Pozo de visita común desde 2.00 m a 3.00 m
15. Renivelación de Pozo de visita.
16. Brocal y Tapa de concreto 0.60 m de diámetro

Total de Red de Alcantarillado:

Descargas domiciliarias. (Descripción de conceptos)

1. Excavación a mano Mat. II hasta 2 m de profundidad.
2. Tubería de concreto simple 0.15 m
3. Codo y Slan 15 cm. descarga domiciliaria
4. Relleno con material producto de excavación (tepetate) compactado manualmente.
5. Acarreo en carretilla de material excedente de excavación a 20 m
6. Carga mecánica y acarreo en camión 1er Km. Material excedente.
7. Carga mecánica y acarreo en camión kms subsecuentes (considerando un abudamiento de 1.30 de material excavado) en material tipo C.

Total de Descargas Domiciliarias:

8. Supervisión y Control de Calidad.

Suma Sub-Total:

Red de Agua Potable

Conceptos tomados para el presupuesto Total:

- Red de Agua Potable
- Piezas Especiales.
- Tomas Domiciliarias
- Supervisión y control de calidad

Suma Sub-Total:

- 15% de I.V.A.

Suma Importe Total:

Red de Agua Potable. (Descripción de conceptos)

1. Trazo y Nivelación (un trazo solamente)
2. Excavación a mano Mat. II hasta 2 m de profundidad.
3. Afine de Excavación en material tipo II a mano, de 10 cm. de espesor promedio, hasta 2 m de profundidad.
4. Carga Mecánica y acarreo en camión 1er Km. (considerando un abundamiento de 1.30 de material excavado) en material tipo C.
5. Acarreo en camión kms, subsecuentes (se consideran 10 Km. de acarreo).
6. Tubería de pvc con campana de 50 mm. (2")
7. Tubería de pvc con campana de 100 mm. (4")
8. Tubería de pvc con campana de 150 mm. (6")

9. Tubería de pvc con campana de 200 mm. (8")
10. Relleno y compactación en cepas con material de banco de buena calidad con bailarina en capas de 20 cm.
11. Acarreo en carretilla de material excedente de excavación a 20 m
12. Carga mecánica y acarreo en camión 1er Km. De material excedente
13. Válvula de seccionamiento de compuerta
14. Válvula reductora de presión.

Total de Red de Agua Potable.

Piezas Especiales. (Descripción de conceptos)

1. Piezas especiales (reducciones T's y cruces)

Total de Piezas Especiales:

Tomas Domiciliarias.

1. Excavación manual Mat. II 0.0-2.0m Z-A
2. Hidrotoma abrazadera roscada 64x13 mm. (2"x1/2")
3. Polducto Flexible RD-913mm (1/2")
4. Relleno de cepas con material de banco compactado con bailarina.
5. Acarreo en carretilla de material excedente de excavación a 20 m.
6. Carga mecánica y acarreo en camión 1er Km. material excedente.
7. Carga mecánica y acarreo en camión kms subsecuentes (considerando un abundamiento de 1.30 de material excavado) en material tipo C.

Total de Tomas Domiciliarias:

8. Supervisión y Control de Calidad.

Suma Sub-Total:**Casa Habitación**

Casa Habitación 1 Recamara

Descripción del Concepto:

1. Losa y Trabes de Cimentación
2. Estructura de Concreto.
3. Estructura Metálica.
4. Albañilería (Obra Gruesa)
5. Instalaciones Hidráulicas
6. Instalaciones Sanitarias
7. Instalaciones Eléctricas.
8. Instalaciones de Gas.
9. Herrería.
10. Yeseria y Pastas.
11. Carpintería.
12. Cerrajería.
13. Pinturas.
14. Vidrieria y Plásticos.
15. Jardinería
16. Licencias de Obra, Pagos I.M.S.S y varios.
17. Imprevistos.
18. Limpieza de Obra.

Subtotal:

19. Honorarios por supervisión de Obra
20. Costo Urbanización y Mejoramiento por Vivienda.
21. Costo de Terreno por Vivienda.

Precio**de****Venta.Total:**



CAPITULO IV

LOCALIZACIÓN DEL TERRENO

1. DESCRIPCION GENERAL
2. LOCALIZACIÓN DEL SITIO.
3. ANÁLISIS DEL SITIO





IV. LOCALIZACION DEL TERRENO

1. DESCRIPCION GENERAL

Nombre del Proyecto.

Fraccionamiento “Jacarandas”

Naturaleza del Proyecto.

Se pretende regularizar un predio denominado “El Cuinato”, ubicado en la cabecera municipal de Zacapu.

La Urbanización del Predio se Llevará acabo en 1 terreno, con una superficie de 14-42-60.28 has donde posteriormente se construirán viviendas de tipo popular.

Se contará con 809 lotes urbanizados de aproximadamente 90 metros cuadrados cada uno para uso habitacional, lo que suma una superficie de 74,906.82 metros cuadrados. Se contemplan 50 lotes de uso comercial que suman un área de 6259.41 metros cuadrados y un área de donación que comprende una superficie de 12,619.74 metros cuadrados, en donde se ubicara una zona de recreo arbolada.

Cabe mencionar que las áreas de donación son utilizadas por el municipio para construir lo que más convenga al fraccionamiento.

La inversión de la Urbanización será de \$25, 920,000.00, la cual será diferida en un periodo de 6 meses que durarán las obras.

Objetivos y Justificación del Proyecto.

- Desarrollar la infraestructura para la ubicación de un desarrollo habitacional.
- Con este proyecto se pretende regularizar un nuevo fraccionamiento para poder realizar obras de drenaje, línea de agua potable y guarniciones, para posteriormente ofrecer terrenos destinados a vivienda de tipo popular.
- Se pretende disminuir el déficit de vivienda popular en el municipio de Zacapu, Mich.
- La inversión de este proyecto generará una derrama económica que traerá como consecuencia la generación de empleos y la activación de la industria de la construcción.
- Se disminuirá la cantidad de predios que facilitan el desarrollo de fauna nociva y que permiten actividades no reguladas.





Programa de Trabajo.

El programa de Obra contempla un periodo de Urbanización aproximado de 6 meses la cual se ve presente en el programa calendarizado de obra. Posteriormente se procederá a la venta de los lotes y a la construcción de casas habitación, lo cual no se encuentra incluido en el plan de obra porqué dependerá de la demanda del mercado.

Políticas de Crecimiento a Futuro.

Debido a que los predios de interés serán urbanizados en su totalidad no se contempla crecimiento a futuro.

2. LOCALIZACION DEL SITIO

Ubicación Física del Proyecto.

El proyecto del Fraccionamiento esta ubicado al sureste de la Cabecera municipal de Zacapu, Mich. En la Avenida de las Rosas, que conecta con la carretera a Morelia. Lindando al norte con la Avenida las Rosas, al Sur con el Camino al Cuinato, al Este con la calle Ing. Octavio Aparicio y al Oeste con el Predio del Sr. Francisco Guido.

Ver Plano Anexo.





MACRO LOCALIZACION

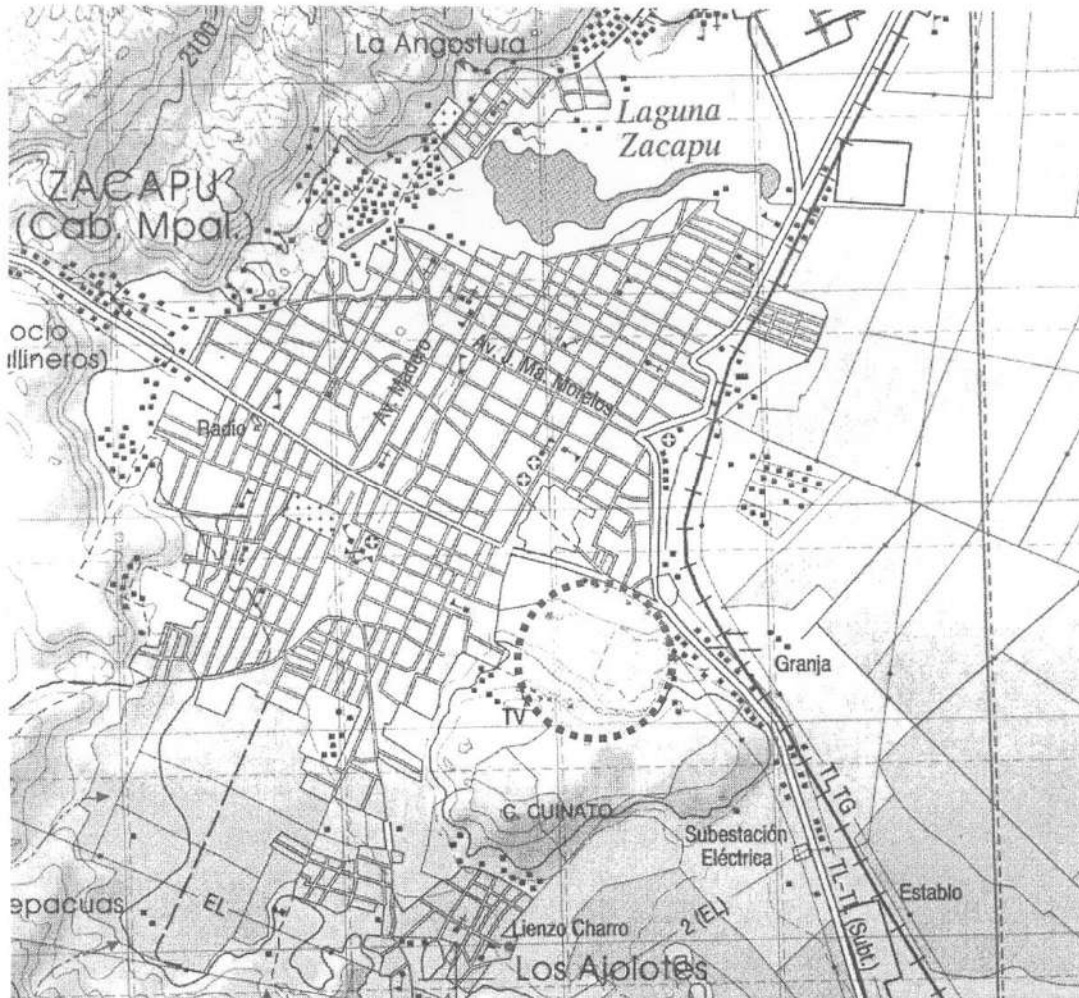


Ubicación del Estado de Michoacán

Capital:	Morelia
Mayor ciudad:	Morelia
Superficie (km²):	Posición 16
- Total:	59 928 km ²
Población:	Posición 7
- Total (2005)	3 988 295 hab.
- Densidad:	67 hab./km ²
Elevación	
- Altura máxima:	[[Tancítaro]], 3 840 m
Coordenadas:	
- Latitud:	20° 24' - 17° 55' N
- Longitud:	100° 04' - 103° 44' O
Creación como estado:	31 de enero de 1824 (Posición 4)



MICRO LOCALIZACIÓN



Urbanización del Área.

El futuro Fraccionamiento se localiza en zona Urbana. Aunque el predio no se encuentra urbanizado actualmente, en su entorno se encuentra con zonas urbanas de uso habitacional del tipo popular, áreas comerciales y de servicios. Como se puede entender el predio en base a la licencia de uso de suelo y alineamiento esta puede ser utilizada como zona habitacional.

Criterios de Elección del Sitio.

El propietario del terreno, es quién pretende el desarrollo del fraccionamiento Jacarandas.

Por su ubicación es factible la incorporación a zona urbana y que es acorde con el Plan Director Urbano que clasifica a la zona para uso habitacional.

Demanda en el mercado de vivienda de tipo popular debido al crecimiento del municipio de Zacapu.

Según el estudio de Mecánica de suelos y el geoelectrico de resistividad que se presentan es factible la utilización del terreno como zona habitacional.

Uso actual del Suelo en el Predio.

Actualmente el predio es un terreno baldío. Se cree que anteriormente eran tierras de labor.

Colindancias del Predio.

Las colindancias y medidas del predio que formaran el fraccionamiento son:

Predio 1 con una superficie de 14-42-60.28 has
 Al Norte 503.93 m con poligonal 2.
 Al Sur 501.73 m con fraccionamiento Valle de Zacapu 3.
 Al Este 334.04 m con camino Ing. Octavio Aparicio.
 Al Oeste 491.22 m con poligonales 4 y 5.



Vías de Acceso.

Las vías de acceso al futuro fraccionamiento serán por Av. De las Rosas. Como se muestra en el plano.

3. ANALISIS DEL SITIO.

Etapa de Preparación y Construcción

La etapa de preparación del sitio y construcción corresponde a la urbanización del futura fraccionamiento, mientras que la etapa de operación y mantenimiento, comienza con la venta de lotes y/o construcción de viviendas conforme lo demande el mercado.

Programa de Trabajo (Preparación del terreno y Construcción)

El periodo para el desarrollo de este trabajo se encuentra calendarizado en el programa de obra que la constructora llevará a cabo.

En resumen podemos mencionar que las actividades que la constructora realizará con el fin de urbanizar el fraccionamiento son:

- Elaboración del proyecto integral
- Trámites para la Autorización del Fraccionamiento
- Apeo y Deslinde
- Avalúos
- Drenaje de Cada Lote
- Red Integral de Alcantarillado
- Equipar servicio de Agua Potable
- Caja de Válvulas
- Guarniciones de Concreto tipo Pecho de Paloma
- Pruebas de Laboratorio y Resistencia de Materiales
- Estudio de Mecánica de Suelos
- Movimientos de Tierra
- Nivelaciones
- Compactaciones
- Trámites de Descarga de desagües residuales
- Brocales
- Red Integral Hidráulica y Sanitaria
- Tomas de agua listas para contratar cada lote
- Amojonamiento de cada lote
- Supervisión de Obras



CAPITULO V

PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS PARA SU AUTORIZACIÓN

1. DICTAMEN DE USO DE SUELO
2. VISTO BUENO DE LOTIFICACION Y VIALIDAD.
3. AUTORIZACIÓN DEFINITIVA





V PROCEDIMIENTO Y REQUISITO PARA SU AUTORIZACION

1. Dictamen de Uso de Suelo

Definición.

Se entiende por Dictamen de Uso de suelo a la opinión técnica emitida por el organismo correspondiente del municipio encargado de la administración correspondiente al desarrollo urbano de la localidad. Este dictamen obtiene de la realización de un análisis previo, vertido en el programa municipal de desarrollo urbano del centro de población; ésta puede darse aun cuando no exista programa de centro de población alguno, pero a través de un estudio específico y documentado del predio sobre la cual se pretende dictaminar.

Para poder dictaminar un predio en cuanto a su uso de suelo, existen ciertas valoraciones objetivas (condicionantes físicas del terreno tales como topografía-pendientes- edafología, geología, ubicación, accesibilidad, etc.) y subjetivas (valor de uso, valor de cambio, relación existente con otros elementos), que deben ser tomados en cuenta.

La ley de Desarrollo Urbano en su título quinto sobre: Funciones de los Usos y Destinos de los Suelos en áreas o predios, en su artículo 122, bajo programas de desarrollo urbano, normatividad y reglamento establece tres funciones primordiales en base a la relación existente entre los predios.

I. FUNCIONES COMPATIBLES

II. FUNCIONES DE COMPATIBILIDAD CONDICIONADA

III. FUNCIONES INCOMPATIBLES

Con relación a lo anterior los dictámenes de uso del suelo se puede deducir como resultado de dos tipos: Positivo y Negativo.

Por lo que resulta el programa de desarrollo urbano un elemento fundamental para la operación urbana y los dictámenes de uso del suelo, pero como anteriormente se comento que existen casos en los que los h. Ayuntamientos no cuentan con dicho programa, y por tanto es necesario aplicar un análisis del sitio, así como una correcta aplicación de la ley de desarrollo urbano del estado, para su adecuada realización.





Para la Verificación de Congruencia del Dictamen de Uso del Suelo.

Se solicitará a la S U M A a la que se enviará además de los requisitos anteriores, el dictamen emitido por el Ayuntamiento.

Fundamento para la Elaboración del Dictamen de uso del Suelo

1.- Para aquellos Municipios que cuentan con el Programa o Plan de Desarrollo Urbano.

- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.
- Programa o Plan de Desarrollo Urbano.
- Normas y Reglamentos de observancia y aplicación Urbana.
- Características físico – geográficas o factibilidad Urbanística.

2.- Para aquellos Municipios que no cuentan con Programas o Planes de Desarrollo Urbano.

- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.
- Normas y Reglamentos de observancia y aplicación Urbana.
- Características físico – geográficas o factibilidad Urbanística.
- Analizar el factor Social y del Medio Ambiente.

A continuación se presentan algunos de los casos en los que se aplicarán los dictámenes de uso del Suelo:

- a) LOTIFICACION
- b) FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL TIPO POPULAR
- c) FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL TIPO MEDIO Y RESIDENCIAL
- d) FRACCIONAMIENTO TIPO GRANJA.
- e) CONJUNTO HABITACIONAL
- f) FRACCIONAMIENTO IRREGULAR
- g) CONDOMINIO
- h) CEMENTERIO MUNICIPAL
- i) EDIFICIO COMERCIAL Y DE OFICINAS
- j) RESTAURANTE
- k) PLANTA DE ALMACENAMIENTO
- l) ESTACION DE SERVICIOS (GASOLINERA)
- m) ESTACION DE GAS





FASE I

1. DICTAMEN DE USO DEL SUELO.





REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL DICTAMÉN DE USO DEL SUELO

1. Solicitud

Escrito dirigido al H. Ayuntamiento donde se especifique el uso pretendido del predio, firmado por el propietario o promovente.
2. Título de propiedad

Copia fotostática simple de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder notarial
(si se requiere)

El promovente deberá de acreditar su personalidad mediante poder notarial para actos de trámites correspondientes.
4. Croquis de localización

Referenciado a la población
5. Recibo del pago por concepto de derechos

Copia fotostática del recibo de pago.





ANEXO 1

Solicitud para dictamen de uso de suelo





Zacapu, Mich., a _____ de _____ de _____

C. _____
Presidente Municipal de Zacapu

Por medio de la presente la que suscribe, C. Maria Esther González García y Socios. Propietaria del predio rustico en esta Ciudad de Zacapu, solicita a usted la autorización correspondiente de cambio de uso de suelo, para llevar acabo en dicho predio el desarrollo de un fraccionamiento denominado “La calzada o El Pantano del cual se anexa el plano correspondiente.

Agradeciendo de antemano sus atenciones, se despide su segura servidora.

A T E N T A M E N T E

C. Maria Esther González García y Socios.
Propietario





Zacapu, Mich. A ____ de _____ del 2006.

C. _____
PRESIDENTE MUNICIPAL
ZACAPU, MICHOACAN

P R E S E N T E

Por este conducto, respetuosamente me dirijo a usted a fin de solicitar su Dictamen del Uso del Suelo para Fraccionar en lotes populares el predio rústico de mi propiedad, ubicado en _____ . La extensión superficial del terreno es de _____, con las siguientes medidas y colindancias:

ORIENTE:

PONIENTE:

NORTE:

SUR:

Agradeciendo su atención a la presente solicitud, quedo de usted.

A T E N T A M E N T E

C. Maria Esther González García y Socios.
Propietario





ANEXO 2

Dictamen de Uso de Suelo

Verificación de Congruencia





SELLO
H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL

Dependencia _____

 Sub-Dependencia _____
 Oficina _____
 Núm. De Oficio _____
 Expediente _____

ASUNTO: DICTAMEN DE USO DEL SUELO

Zacapu, Mich., a _____

C. Maria Esther González García y Socios.
PROPIETARIO DEL PREDIO RUSTICO
ZACAPU, MICH.

P R E S E N T E:

En atención a su escrito de fecha _____, mediante el cual solicita DICTAMEN DEL USO DEL SUELO, de un predio de su propiedad, ubicado al _____ de la localidad del municipio de Zacapu, mich. , contando con una extensión superficial de _____Ha., según consta en el titulo de propiedad No. _____, inscrito en el registro público de la propiedad Raíz en el estado bajo el número _____, del tomo _____, correspondiente al distrito de Zacapu. Terreno en el que se pretende el establecimiento de un fraccionamiento habitacional tipo “popular”, al respecto se emite el siguiente:

D I C T A M E N:

De acuerdo a lo contemplado en el Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Zacapu, Mich., aprobado por el H. Ayuntamiento, conforme sesión extraordinaria de cabildo, de fecha 03 de marzo de 2006, en lo referente a los usos, reservas y destinos del Suelo., en donde se considera a dicho predio, como parte integrante del área urbana actual; así como lo estipulado en la ley de desarrollo Urbano y Aprovechamiento del desarrollo del Estado de Michoacán de Ocampo, en sus artículos 74 fracción I inciso “b”, 75 y 76 fracción I inciso “b”, relativo alas características de las instalaciones que cumplen funciones urbanas, y a la compatibilidad e incompatibilidad de las funciones de los usos y destinos del suelo en áreas o predios.

En base a lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 10 fracción XIV, 12 fracción VII y además relativos de la ley previamente citada, esta secretaria emite DICTAMEN POSITIVO PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL TIPO POPULAR PRETENDIDO, debiendo sujetarse a las siguientes disposiciones:





- Obtener del H. Ayuntamiento de Zacapu, Mich., la Anuencia respectiva, previa verificación de congruencia de este Dictamen de uso de Suelo por parte de la Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Michoacán.
- Respetar el alineamiento oficial de las calles que colindan con el predio en sus vientos poniente y sur, según certificación expedida por el H. Ayuntamiento.
- Respetar el derecho Federal que colinda con el Predio, Según certificado de no afectación, expedido por la comisión nacional del Agua.
- Respetar los derechos que por algún servicio de la Federación, Estado o Municipio afecten al Predio.
- Garantizar el Suministro de Agua potable al desarrollo, a completa satisfacción de la comisión Nacional del Agua y el Organismo Operador del Sistema.
- Garantizar la Urbanización Total del fraccionamiento, consistente en: Red de Agua Potable, Red de Drenaje y Alcantarillado, Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público, pavimentos, banquetas y guarniciones, a satisfacción de los organismos operadores y según normatividad correspondiente.
- El área de donación producto de este desarrollo, deberá equivaler a un 3 % de la superficie total por fraccionar; más el 15 % aplicado al producto que resulte de deducir de la superficie total del terreno a fraccionar, la destinada a vías públicas.
- Acatar lo establecido por los artículos 89, 90, 102, 105, 11, 115 y demás relativos de la ley de desarrollo Urbano y Aprovechamiento del Territorio del Estado de Michoacán de Ocampo.
- Cumplir con el pliego de requisitos mínimos que se anexan al presente, para el otorgamiento en primera instancia del Visto Bueno de Vialidad y Notificación y por último, la Autorización definitiva.

El presente dictamen se expide en cumplimiento a lo prescrito en el artículo 89 de la ley anteriormente referida y no significa autorización para iniciar obra alguna; ni la venta o pre-venta fraccionada del terreno; tendrá validez en tanto no contravenga las disposiciones del Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Zacapu, Mich., así como las leyes y/o reglamentos aplicables.

A T E N T A M E N T E

PRESIDENTE MUNICIPAL DE ZACAPU, MICH.

C.c.p.- Secretario de Urbanismo y Medio Ambiente del Estado.

C.c.p.- Director de Desarrollo Urbano del Estado.





SELLO
H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
PRESIDENCIA MUNICIPAL

OFICIO _____
SECCION _____
EXPEDIENTE _____

ASUNTO: VERIFICACION DE CONGRUENCIA

C. _____
SECRETARIO DE URBANISMO Y
MEDIO AMBIENTE
MORELIA, MICH.
P R E S E N T E:

Por medio de este conducto y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278, de la ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo solicito ante esta dependencia a su digno cargo la Verificación del Dictamen de Uso de Suelo emitido por este H. Ayuntamiento conforme al Oficio Número _____ de fecha _____, para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional tipo popular, de un predio ubicado al Oriente de la Ciudad de Zacapu, Michoacán, propiedad de C. Maria Esther González García y Socios.

Sin otro particular reciba un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E

PRESIDENTE MUNICIPAL DE ZACAPU, MICH.





SELLO
GOBIERNO DEL ESTADO
DE MICHOACAN DE OCAMPO

Dependencia: _____
 Sub-dependencia: _____
 Oficina: _____
 No de Oficio: _____
 Expediente: _____
 Asunto: Verificación de Congruencia de
 Dictamen de Uso del Suelo

Morelia, Michoacán, a _____ de _____ de 2006

C. _____
PRESIDENTE MUNICIPAL
DE ZACAPU, MICOACAN.
P R E S E N T E:

VISTO para resolver las constancias que integran el expediente de VERIFICACION DE CONGRUENCIA, respecto del DICTAMEN DE USO DEL SUELO emitido sobre el predio denominado comúnmente “ La Calzada o el Pantano”, ubicado en la calle _____, hacia el sureste de la localidad de Zacapu, Michoacán, contando con una superficie de _____ m², propiedad de la Sra. Maria Esther García y Socios predio en el que se pretende el desarrollo y ejecución de un FRACCIONAMIENTO TIPO POPULAR, amparado por la Escritura pública No. _____, levantada ante la fe del Lic. _____, Notario Público Número _____, con residencia en _____ inscrita en el registro público de la Propiedad Raíz en el Estado, bajo el número _____ tomo _____, del libro de la propiedad correspondiente al Distrito de _____, Y;

RESULTANDO:

PRIMERO.- Que el H. Ayuntamiento de Zacapu, Michoacán, mediante oficio No. _____, de fecha _____, expidió DICTAMEN DE USO DEL SUELO POSITIVO para el desarrollo y ejecución de un FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL TIPO POPULAR, en el terreno con la ubicación y superficie anteriormente referidas de conformidad con la dispuesto en el Plan Director de Desarrollo Urbano de Zacapu, Michoacán, y los artículos 14 fracción XIV, 120, 121 fracción I inciso a), 122 fracción I, 123 fracción I inciso b), 149 y demás relativos de la ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

SEGUNDO.- Que el H. Ayuntamiento de Zacapu, Michoacán, conforme oficio No. _____, de fecha _____, solicitó de esta Secretaria la VERIFICACION DE CONGRUENCIA DEL DICTAMEN DE USO DEL SUELO en comento.



CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Esta Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente es competente para emitir en definitiva la verificación de Congruencia del Dictamen de Uso del Suelo solicitada por el H. Ayuntamiento de Zacapu, Michoacán, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 276 y 278 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

SEGUNDO.- Que del análisis de los documentos antes referidos, así como del objetivo del uso del suelo que se pretende y con fundamento en los artículos 120, 121 fracción I inciso a), 122 fracción I, 123 fracción I inciso b) y 149 de la ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, y a los usos, reservas y destinos del suelo, determinadas en el Plan Director de Desarrollo Urbano de Zacapu, Michoacán, aprobado por el H. Congreso del Estado, conforme decreto legislativo No. 327, de fecha 14 de junio de 1983, publicado en el periódico oficial de Estado, con Fecha 04 de julio de 1983, inscrito en el registro público de la Propiedad Raíz en el Estado, el 03 de junio de 1985, en donde se considera a dicho predio como parte integrante del área urbana actual, compatible con el desarrollo que se pretende.

TERCERO.- Sin embargo del estudio detallado de Dictamen de Uso del Suelo emitido por la Autoridad municipal, se desprenden omisiones en virtud de que no señala ciertas condicionantes aplicables al desarrollo en cita, por lo que con la finalidad de evitar futuras violaciones al desarrollo urbano, Normas, Reglamentos y Leyes Aplicables; y en enmienda a dichas omisiones, se establecen las disposiciones complementarias que a continuación se describen:

a).- Respetar el alineamiento oficial de la Calle, según certificación expedida por el H. Ayuntamiento.

b).- Elaborar e implementar un Programa Interno de Protección Civil y presentarlo para su validación a la Dirección de Protección Civil del Gobierno del Estado.

c).- Acatar lo establecido por los artículos del 38 al 44 de la ley para la Protección e Integración de las personas Discapacitadas en el Estado de Michoacán de Ocampo, observando que los proyectos respectivos contemplen la Infraestructura necesaria para el libre y fácil acceso de las personas con discapacidad.

d).- Para el diseño y construcción de las vialidades se recomienda la implementación del panco upé en las esquinas de las mismas con el objeto de mejorar las condiciones de visibilidad vial, vuelta vehicular y seguridad peatonal.

CUARTO.- En base a lo anteriormente expuesto y condicionado al cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones determinadas en el dictamen de uso del suelo, así como de la presente resolución administrativa, se resuelve que es CONGRUENTE EL DICTAMEN DE USO DEL SUELO, expedido por el H. Ayuntamiento de Zacapu, Michoacán.

PUNTOS RESOLUTIVOS:

PRIMERO.- Esta Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente es competente para emitir la presente resolución.

SEGUNDO.- Es facultad del Gobierno del Estado, a través de esta Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente y de la Autoridad Municipal, salvaguardar el interés general de la distribución de los usos, reservas y destinos del suelo, previstos en el Plan Director de Desarrollo Urbano de Zacapu, Michoacán.

TERCERO.- Es CONGRUENTE de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano de Zacapu, Michoacán, el desarrollo y ejecución del FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL TIPO POPULAR, en el predio denominado comúnmente “La Calzada o el Pantano” , ubicado en la calle anteriormente descrito, hacia el sureste de la localidad de Zacapu, Michoacán, contando con una superficie descrita anterior, la cual es propiedad de la C. Maria Esther García y Socios, debiendo ajustar todos los proyectos técnicos y procedimientos jurídicos a lo establecido por le Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo y demás disposiciones emanadas de ambas resoluciones administrativas.

Así y con apoyo en lo dispuesto por los artículos 13 fracción VII, 276 y 278 de la ley de Desarrollo Urbano del Estado, 20 y 30 de la ley Orgánica de la Administración Pública Estatal, lo acordó y firma el Secretario de Urbanismo y Medio Ambiente.

A T E N T A M E N T E

SECRETARIO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

C.c.p.- Subsecretario de Urbanismo
 Director de Ordenamiento y Gestión Ambiental
 Director de Desarrollo Urbano
 Jefe de la unidad de Asuntos Jurídicos
 Jefe del Departamento de Planeación.
 Archivo / Minutario



FASE II

2. VISTO BUENO DE LOTIFICACIÓN Y VIALIDAD



REQUISITOS:

- | | |
|--|---|
| 1. Solicitud | Escrito dirigido al H. Ayuntamiento, firmado por el propietario o promovente. |
| 2. Título de propiedad | Copia fotostática de la escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. |
| 3. Acta constitutiva de la sociedad o asociación (si se requiere) | Copia fotostática de la escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad |
| 4. Poder notarial (si se requiere) | El promovente deberá de acreditar su personalidad mediante copia fotostática del poder notarial. |
| 5. Dictamen de uso del suelo | Copia fotostática del oficio de Dictamen de uso del suelo expedido por H. Ayuntamiento. |
| 6. Verificación de congruencia del dictamen de uso del suelo | Copia fotostática del oficio de verificación emitido por la SUMA. |
| 7. Certificado de Libertad de Gravamen | Copia fotostática del certificado de libertad de gravamen, expedido por el Registro Público de la Propiedad. |
| 8. Certificado de no-afectación de áreas públicas y zonas federales (si se requiere) | Copia fotostática de la constancia de no-afectación de áreas públicas y zonas federales, indicando en las mismas las áreas de restricción. |
| 9. Certificado de medición y deslinde catastral | Copia del oficio y plano de medición y deslinde catastral, expedido por la Dirección de Catastro del Estado. |
| 10. Estudio y dictaminación de la manifestación del impacto ambiental. | Copia fotostática del estudio debidamente sancionado por la Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente. |
| 11. Anuencia municipal | Copia fotostática del oficio emitido por el H. Ayuntamiento, donde manifieste que no hay inconveniente alguno para la creación del fraccionamiento pretendido. |
| 12. Escritura de fusión (si se requiere) | Cuando el fraccionamiento que se pretende llevar a cabo lo integran dos o más escrituras, se tendrá que realizar la fusión con el objeto de formar una sola unidad topográfica. |



13. Levantamiento topográfico del terreno con curvas de nivel.

Copia heliográfica del plano de levantamiento topográfico, señalando en el mismo los siguientes aspectos técnicos:

- a) Los ángulos del polígono ó los polígonos correspondientes a cada uno de los vértices y de las distancias respectivas de vértice a vértice.
- b) Colindantes perimetrales con nombre y acotaciones.
- c) Los diversos predios que cuente con la composición del área total que se pretende fraccionar debidamente demarcados.
- d) Las superficies parciales de cada uno de los predios que integran el fraccionamiento en proyecto, así como la superficie total del terreno a fraccionar.
- e) Todos los accidentes topográficos más notables que estén situados dentro de los terrenos objeto del fraccionamiento o colindando con el mismo, tales como montañas, cerros, valles, ríos, canales, zanjas, vías generales de comunicación como: caminos, carreteras, vías férreas, líneas de energía eléctrica, ductos subterráneos, gasoductos, agua potable, energía eléctrica y descarga de aguas residuales.
- f) En caso que el predio a fraccionar se ubique o colinde con algún servicio federal, estatal o municipal, indicar zonas de restricción y proyecto de entroncamiento aprobado por el organismo operador.
- g) Todo plano proyecto de lotificación y vialidad deberá ser firmado por un técnico responsable señalando además su cédula profesional.
- h) Proposición del propietario respecto de la ubicación de las áreas de donación a satisfacción del H. Ayuntamiento y Gobierno del Estado, conforme a los porcentajes que marca la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.
- i) Prever la continuidad de las calles existentes con futuros fraccionamientos, ajustándose a lo dispuesto en los programas directores de desarrollo urbano municipal y de centro de población, o a los estudios técnicos que se tengan por parte de las Suma y los Ayuntamientos correspondientes, asimismo cuando el caso lo requiera, para otorgar las autorizaciones de fraccionamientos el H. Ayuntamiento fijará las franjas de restricción, que se requiera en ciertas colonias o poblaciones o por reglamentación, los fraccionadotes deban dejar en sus colindancias, oleoductos, construcciones permanentes, y otras que se consideren de interés.





14. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje. Oficio de factibilidad emitido por el organismo operador del sistema, en donde especifique claramente estar en condiciones de dotar de los servicios de agua potable y drenaje, indicando además el punto de conexión y descarga respectiva.
15. Factibilidad del suministro de energía eléctrica. Oficio de factibilidad del suministro de energía eléctrica al fraccionamiento expedido pro C.F.E.
16. Plano de lotificación y vialidad. El plano de lotificación y vialidad deberá ajustarse a la siguiente normatividad, que contempla la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate, debiendo de señalar además lo siguiente:
- a) Plano proyecto de lotificación y vialidad a escala 1:500 y croquis de localización referenciado a la mancha urbana a escala 1:10,000.
 - b) Tipo de fraccionamiento, nombre propuesto del mismo, nombre del propietario o copropietarios, orientación, escala gráfica y cuadro de uso del suelo.
 - c) Frentes y profundidades de lotes, superficies parciales, señalamientos de manzanas, anchos de calles en planta y corte transversal de las mismas.
 - d) Acceso principal al fraccionamiento, y proyecto de entroncamiento aprobado por el organismo operador.
 - e) Señalar las fuentes de abastecimiento de los servicios de agua potable, energía eléctrica y descarga de aguas residuales.
 - f) En caso que el predio a fraccionar se ubique o colinde con algún servicio federal, estatal o municipal indicar zonas de restricción y proyecto de entroncamiento aprobado por el organismo operador.
 - g) Todo plano proyecto de lotificación y vialidad deberá ser firmado por un técnico responsable señalando además su cédula profesional.
 - h) Proposición del propietario respecto de la ubicación de las áreas de donación a satisfacción del H. Ayuntamiento y Gobierno del Estado, conforme a los porcentajes que marca la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.
 - i) Prever la continuidad de las calles existentes con futuros fraccionamientos, ajustándose a lo dispuesto en los programas directores de desarrollo urbano municipal y de centro de población, o a los estudios técnicos que se tengan por parte de la SUMA y los Ayuntamientos correspondientes, asimismo cuando el caso lo requiera, para otorgar las autorizaciones de





- j) fraccionamientos el H. Ayuntamiento fijará las franjas de restricción, que se requiera en ciertas colonias o poblaciones o por reglamentación, los fraccionadotes deban dejar en sus colindancias.





ANEXO 3

Anuencia del H. Ayuntamiento





Zacapu, Mich. a _____

C. _____
PRESIDENTE MUNICIPAL
ZACAPU, MICH.

Por este conducto, respetuosamente me dirijo a usted, con la finalidad de solicitar Anuencia para fraccionar en lotes populares el Predio Rústico de mi propiedad ubicado al _____ del Municipio de Zacapu, junto a _____. La extensión de este terreno es de _____.

Mi domicilio para recibir notificaciones _____

Agradeciendo su atención a la presente solicitud, quedo de usted.

A T E N T A M E N T E

C. MARIA ESTHER GARCIA
PROPIETARIA

ANEXO: Copia de la Escritura de la Propiedad.
Croquis de la localización.
Copia del Dictamen de Uso de Suelo, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Urbanización del Gobierno del Estado de Michoacán.





SELLO
H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE ZACAPU,
MICH.

Sección _____
Expediente _____
Número _____

ASUNTO: ANUENCIA MUNICIPAL

ZACAPU, MICHOACAN, A _____

C. _____
REPRESENTANTE DEL FRACCIONAMIENTO
“LA CALZADA O EL PANTANO “
ZACAPU, MICH.

En contestación a su atenta solicitud donde pide se les proporcione la ANUENCIA MUNICIPAL, par el establecimiento y desarrollo del fraccionamiento “ las jacarandas”, ubicado _____ del municipio de Zacapu, Mich, el cual tiene una extensión superficial de _____, le informo que de acuerdo a las inspecciones oculares que han llevado acabo los inspectores de la oficina de Urbanística Municipal, así como también de acuerdo a lo dispuesto en la ley Orgánica Municipal de nuestro Estado sobre el particular y la ley de desarrollo Urbano aprovechamiento del territorio del Estado de Michoacán, le informo que esta Presidencia Municipal no tiene ningún inconveniente en otorgarle la Anuencia Municipal para el desarrollo del fraccionamiento tipo popular con servicios progresivos denominado “ las jacarandas”, el cual se encuentra ubicado _____, con una extensión superficial de _____, informándole además que deberá sujetarse a los mandatos que sobre la materia dispongan las Autoridades Municipales o en su defecto la Secretaria de Urbanismo del Estado de Michoacán.

Sin otro asunto que tratar y aprovechando la ocasión para saludarlo me despido de usted, quedando como su atento y seguro servidor.

A T E N T A M E N T E
“SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION”

EL PRESIDENTE MUNICIPAL

EL SÍNDICO MUNICIPAL

C.c.p.- Sría. Del Ayuntamiento.





ANEXO 4

Certificado y Plano de Medición y Deslinde Catastral





SELLO
TESORERIA GENERAL DEL ESTADO

Dependencia: TESORERIA GENERAL
DEL ESTADO
Sub-dependencia: DIRECCION DE CATASTRO
DE VALUACION
Oficina:
No. De Oficio.
Expediente.

SE EXPIDE CERTIFICADO
DE MEDICION Y DESLINDE

C. MA. ESTHER GONZALEZ GARCIA
Y SOCIOS.

EL QUE SUSCRIBE C. _____, DIRECTOR DE CATASTRO DE LA TESORERIA
GENERAL, HACE CONSTAR Y

CERTIFICA QUE:

Previa inspección física realizada por nuestra oficina de topografía del departamento de Valuación de esta Dirección fue medido y deslindado un Predio Urbano, ubicado _____ del Municipio de Zacapu, Mich. Con cuenta predial No _____, registrado a nombre de _____, según escritura número _____, de fecha _____, pasada ante la fe del notario público correspondiente del estado con residencia en _____ inscrita en el registro público de la propiedad, bajo el número _____ y tomo _____ del libro de propiedad correspondiente al distrito de Morelia, Michoacán.

Habiendo girado citatorios para la diligencia a los C. _____ la cual comparecieron _____ al desahogo de la diligencia de medición y deslinde, según el Acta Circunstanciada de Inspección, Medición y Deslinde Catastral, que en copia certificada se anexa al presente formato parte del mismo y según los linderos señalados en el título de propiedad. De esta medición resultan las siguientes distancias, rumbos y superficie.





ANEXO 5

Manifestación de Impacto Ambiental





SELLO
GOBIERNO DEL ESTADO
DE MICHOACAN DE OCAMPO

Morelia, Michoacán, a _____ de 2006.

C. MARIA ESTHER GONZALEZ GARCIA
REPRESENTANTE LEGAL Y PROPIETARIA
DEL PREDIO.
PRESENTE:

VISTO para resolver el expediente Número SUMA- DOGA-DPA/184 / 2003, integrado con motivo de la resolución en materia de Impacto Ambiental para la Construcción y operación del proyecto denominado Fraccionamiento “La Calzada o el Pantano”, con ubicación pretendida al sureste de la Ciudad de Zacapu, Michoacán.

RESULTANDO

1. Que con fecha 27 de Enero de 2006, la C. Maria Esther González García y Socios, propietaria del proyecto, solicito a esta Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente, la Evaluación del Impacto Ambiental con motivo de la construcción y operación del proyecto denominado Fraccionamiento popular “LA CALAZADA O EL PANTANO”, con ubicación pretendida al sur de la Ciudad de Zacapu, Michoacán.
2. Que la C. Maria Esther González García y Socios, presenta ante esta dependencia la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad general, la cual fue elaborada por el INIRENA-UMSNH, prestador de servicios ambientales de esta Secretaria bajo el Numero 016 / 2006.
- 3.- Que la C. Maria Esther González García, acredita la propiedad del predio motivo de la presente resolución, mediante escritura pública No cinco mil seiscientos ochenta y uno, volumen noventa y uno, que ampara el contrato de COMPRA-VENTA, certificado ante la fe del Lic. Enrique Gudiño, Notario Público número nueve, en ejercicio y con residencia en Zcapu, Michoacán, registrada en el Registro Público de la Propiedad con el No 052, tomo 941 del Libro de Propiedad correspondiente al distrito de Zacapu.
- 4.- Que la C. Maria Esther González García, acompaña la Manifestación de Impacto Ambiental con copia simple de contrato de COMPRA-VENTA; Plano de Notificación y Vialidad; Acta constitutiva; Factibilidad de agua potable y Alcantarillado Sanitario otorgado por el OOAPAS de Zacapu; Factibilidad de Energía eléctrica No SAJ-219/06; Dictamen de cambio de Uso de Suelo No. UOP 80/06; Verificación de Congruencia No. SUMA-DDU-430/06.
- 5.- Que con fecha 27 de Enero del 2006, esta Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente autorizó la visita de inspección y con fecha 03 de Febrero del mismo año, personal de la Dirección de Ordenamiento y Gestión Ambiental de esta dependencia realizó la inspección física del predio en estudio constatando que es el domicilio citado para el desarrollo del proyecto.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Esta Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente es competente para conocer y resolver la presente Manifestación de Impacto Ambiental, de conformidad con lo señalado por los artículos 20 y 30, fracciones I ,VI y XVIII de la ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Michoacán, 1,2,3,4,5,6,7, fracción II, 9, fracciones VII Y X, 21,29,30,31,32,33,34,35,36,50,51 y 184 de la ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, 4,5,7,11,14,56 y 57 del reglamento de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente sobre Impacto Ambiental, Aprovechando de Bancos Pétreos, Manejo y Disposición de Residuos Sólidos.

SEGUNDO.- Que de acuerdo al análisis de la Manifestación de Impacto Ambiental, así como a la inspección efectuada al sitio del proyecto, se desprende lo siguiente:

- a) Que el proyecto denominado Fraccionamiento Popular “La Calzada o El Pantano” se ubica al sureste de la ciudad de Zacapu, Michoacán.
- b) Que por las dimensiones del predio y las características de la edificación, la obra se proyecta en una sola etapa, misma que a la fecha tiene avance estimado del 3% consistente en el despalme del terreno.





- c) Que la información proporcionada en el Estudio de Impacto Ambiental es acorde con lo asentado en el mismo.
- d) Que el proyecto es congruente con las leyes de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo y la ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Michoacán de Ocampo y su reglamento respectivo.
- e) Que el sitio del proyecto no cuenta con recursos en peligro, amenazados, endémicos o considerados dentro de alguna norma de protección que pudieran verse impactados con la ejecución del proyecto.
- f) Que el sitio no se localiza en un Área Natural Protegida ni de Preservación Ecológica.
- g) Que el suelo predominante presente en el área del proyecto corresponde al grupo vertisol pélico, con textura fina, siendo suelos arcillosos, con capacidad de saturación estimándose mayor al 50%. Este tipo de suelos no tiene restricción para la construcción y Urbanización.
- h) Que la geología de la zona se caracteriza por ser basalto, siendo un terreno con pendientes suaves, menores al 5%.
- i) Que las aguas residuales que se generen durante la operación del proyecto serán canalizadas al colector municipal.
- j) Que el sitio de proyecto es un terreno urbano inmenso dentro de la localidad de Zacapu, Michoacán.
- k) Que el proyecto generará empleos fijos y temporales, fortalecerá los servicios de la infraestructura urbana y apoyará la economía local.
- l) Que de acuerdo a la matriz de impactos presentada, los impactos adversos son menos que los benéficos, siendo poco significativos y mitigables.
- m) Que de acuerdo a las características generales del terreno como son: Localización, topografía, Uso actual y Potencial del suelo, grado de Acceso, Estructura vial de la Zona, La Compatibilidad con el contexto y los servicios de Infraestructura Urbana existentes, se considera a dicho predio como apto para el crecimiento Urbano.

TERCERO.- Que el Proyecto ocasionará cambio de uso de suelo, generará desechos sólidos no peligrosos y desalojo de aguas residuales, mismos que pueden ser previstos y mitigados de acuerdo a lo indicado en la Manifestación de Impacto Ambiental y regulados por la Autoridades competentes, en observancia de la Normatividad y las reglamentaciones aplicables.

CUARTO.- Se autoriza en materia de Impacto Ambiental la Construcción y operación del proyecto presentado en la Manifestación de Impacto Ambiental, ubicado al sur de la Ciudad de Zacapu, Michoacán.

QUINTO.- La presente resolución tendrá vigencia de CINCO MESES para las obras de construcción del proyecto. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente que el propietario obtenga las autorizaciones que otorga el Ayuntamiento en base a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y otras disposiciones normativas aplicables.

SEXTO.- La C. Maria Esther González García y Socios, queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en la presente resolución. En caso de que desista de realizar las obras manifestadas, deberá dar aviso a esta secretaria para que esta determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

SEPTIMO.- La C. Maria Esther González García y Socios, deberá hacer del conocimiento de esta Secretaria, de manera previa, cualquier eventual modificación a la obra proyectada, para que con toda oportunidad se determine lo procedente.

OCTAVO.- La C. Maria Esther González García y Socios, será la única responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación de las obras autorizadas, que no hayan sido considerados en la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad general. Por tanto, será responsable ante la secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente de cualquier ilícito en materia de Impacto Ambiental, en el que incurran campañas o el personal que se contrate para efectuar las construcción u operación del proyecto.

NOVENO.- La presente autorización sólo se refiere a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en la Manifestación de Impacto Ambiental para el proyecto denominado Fraccionamiento Popular "La Calzada o el Pantano", por lo que es obligación de la propietaria, tramitar y obtener las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las mismas y su operación. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del proyecto del proyecto autorizado, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que correspondan aplicar a la Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente y/o otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

DECIMO.- En caso de que las obras, durante sus diferentes etapas ocasionaran una o varias alteraciones que pusieran en riesgo a la población en general o alteraran de una manera significativa el equilibrio Ecológico, esta secretaria, con fundamento en el artículo 14 de Reglamento de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de





Michoacán de Ocampo en materia de Impacto Ambiental, podrá evaluar nuevamente el impacto y riesgo ambiental, requerir información adicional, confirmar la autorización, modificarla, condicionarla, suspenderla o revocarla.

DECIMO PRIMERO.- La construcción, operación y mantenimiento de las obras autorizadas para el proyecto pretendido, deberán sujetarse a la descripción contenida en la manifestación de Impacto Ambiental, información complementaria y en los planos incluidos en ésta, así como lo dispuesto en la presente resolución, conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

A. La C. Maria Esther González García y Socios, deberá:

1.- Llevar acabo la preparación y construcción del proyecto en un plazo de CINCO MESES, según el programa de obra presentado.

2.- Respetar la superficie del proyecto, la cual es de _____m², de acuerdo a la especificada en el titulo de propiedad presentado y referido.

3.- Tener el equipo y maquinaria por utilizar durante los diferentes etapas del proyecto en óptimas condiciones de operación, de tal manera que cumplan con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-041-ECOL / 1993, referente a los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que utilizan gasolina como combustible y ala Norma oficial Mexicana NOM-045-ECOL-1993, referente al nivel Máximo permisible de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que utilizan diesel como combustible.

4.- Depositar los residuos domésticos generados durante las diferentes etapas del proyecto, en contenedores con tapa, colocados en sitio estratégicos al alcance de los trabajadores y usuarios, para posteriormente trasladarlos al sitio donde la autoridad municipal lo indique.

B.- Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, la C. Maria Esther González García y Socios, deberá observar lo siguiente:

1.- Comprometerse a que todos los residuos originados del despilme y de material para la construcción sean retirados del área y clasificados para su reutilización o disponerlos donde la autoridad competente lo indique.

2.- Respetar el 3% de la superficie total del terreno como área verde, forestarla y/o reforestarla con especies vegetales propias de la flora de la región, evitando la introducción de plantas exóticas y aquellas que representen peligro para la población y/o para las construcciones. Para tal fin, se deberá acatar las disposiciones que al efecto cite la autoridad municipal correspondiente.

C.- Durante las etapas de operación y mantenimiento, LA c. Maria Esther González García y Socios deberá observar lo siguiente:

1.- Promover la cultura del reciclaje de basura, colocando contenedores con tapa que separen los diferentes tipos de residuos, colocados en sitios estratégicos al alcance de los usuarios, en el caso de los desechos orgánicos debe facilitarse su disposición para su aprovechamiento en la producción de composta y abonar las áreas verdes, para lo cual deberá presentar un programa que describa las estrategias que se aplicarán.

2.- Presentar para su análisis y validación a esta Secretaria la información del cumplimiento de los términos y condicionantes aquí señalados. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y / o videocintas.

DECIMO SEGUNDO.- Como complemento de las condicionantes anteriores, esta Secretaria le establece a la propietaria, que consideren el cumplimiento de las siguientes recomendaciones citadas de manera enunciativa y no limitativa:

a) Dar preferencia en la contratación de personal a los habitantes de la zona con el fin de evitar la generación de impactos sobre el medio socioeconómico por la demanda de bienes y servicios y canalizar parte de la derrama que originará el proyecto, hacia la población del lugar.

b) Cumplir durante todas las etapas del proyecto con las normas referentes a la seguridad e higiene en los centros de trabajo.

c) Cumplir con las disposiciones del Organismo operador de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento de Zacapu en lo referente al manejo y descargas de las aguas residuales.





d) Los trabajadores deberán contar con equipo de protección personal (casco, tapabocas, lentes, botas, etc.), de acuerdo a las actividades que desarrollen.

DECIMO TERCERO.- La Propietaria, deberá mantener en el sitio del proyecto copias respectivas del expediente de la Manifestación de Impacto Ambiental de los Planos de las obras e información complementaria, así como la presente autorización para efecto de mostrarlas a la autoridad competente que lo requiera.

DECIMO CUARTO.- Para autorización de futuras obras dentro de esta zona, se habrá de hacer referencia a esta resolución con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

DECIMO QUINTO.- La presente resolución es personal e intransferible, y en caso de que la obra no sea concluida en el término señalado en el artículo anterior, se deberá presentar una nueva manifestación de Impacto Ambiental.

DECIMO SEXTO.- Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente resolución.

DECIMO SEPTIMO.- El incumplimiento de cualquiera de los términos resolutive y / o la modificación del proyecto en las condiciones en que fue expresado en la documentación presentada, podrá invalidar la presente resolución sin perjuicio de la aplicación de sanciones prevista en la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Michoacán de Ocampo y demás ordenamientos que resulten aplicables.

DECIMO OCTAVO.- La Secretaría de Urbanismo y medio Ambiente de manera coordinada con el Ayuntamiento respectivo, vigilará el cumplimiento de los términos establecidos en la presente resolución.

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Queda surtida la competencia que esta Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente, tiene para conocer y resolver el presente asunto.

SEGUNDO.- Es de autorizarse y se autorizan las obras del proyecto contenidas en la Manifestación de Impacto Ambiental presentada la C. Maria Esther González García y Socios con las condicionantes señaladas en el cuerpo de la presente.

TERCERO.- Notifíquese personalmente a la promoverte.

Así y con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 20 y 30, fracción XVIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Michoacán de Ocampo; 11, fracción XIX, 183 fracciones II Y XV, del reglamento interior de la Administración Pública centralizada del Estado de Michoacán de Ocampo, así como los artículos 1,2,3,4,6,7, fracción II,9, fracción VII y X, 21,29,30,31,32,33,34,35,36,37,50,51,184 y demás relativos de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Michoacán de Ocampo y los artículos 4,5,7,11,14,56 y 57 de su reglamento en materia de Impacto Ambiental; Aprovechando de Bancos pétreos manejo y disposición de Residuos sólidos; 74, 120, 121,122 y 123 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, lo resolvió y firma el Secretario de Urbanismo y Medio Ambiente. DOY FE.

SECRETARIO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

C.c.p. Presidente Municipal de Zcapu
 C.c.p. Director de Desarrollo Urbano
 C.c.p. Director de Ordenamiento y Gestión Ambiental.
 C.c.p. Expediente SUMA-DOGA-PA/184/2006
 C.c.p. Minutario.





ANEXO 6

Levantamiento Topográfico





ANEXO 7

Acceso Principal al Fraccionamiento





ANEXO 8

Visto Bueno de Lotificación y Vialidad





Zacapu, Michoacán a _____ del 2006.

C. _____
PRESIDENTE MUNICIPAL DE
ZACAPU, MICHOACAN.
P R E S E N T E:

Por medio de la presente la que suscribe C. MARIA ESTHER GONZALEZ GARCIA Y SOCIOS, propietaria del fraccionamiento “La Calzada o el Pantano”, de esta ciudad, Solicita tenga a bien proporcionar el oficio correspondiente al visto bueno de Notificación y Vialidad de icho fraccionamiento en virtud de haber concluido los tramites correspondientes para la obtención del mismo y así poder continuar la tramitación de la autorización definitiva.

Sin más por el momento se despide de usted su atenta servidora.

ATENTAMENTE

C. MARIA ESTHER GONZALEZ GARCIA





SELLO
H. AYUNTAMIENTO
PRESIDENCIA MUNICIPAL

OFICIO.
SECCION.
EXPEDIENTE

VISTO BUENO DE LOTIFICACION Y VIALIDAD

Zacapu, Michoacán, a _____ de 2006.

C. MARIA ESTHER GONZALEZ GARCIA
PROPIETARIA DEL FRACCIONAMIENTO
DENOMINADO "LA CALZADA O EL PANTANO"
ZACAPU, MICHOACAN.
P R E S E N T E:

En contestación a su escrito de fecha _____ del año en curso, mediante el cual solicita de este H. Ayuntamiento el Visto Bueno de Notificación y Vialidad del Proyecto conforme al cual se desarrollará el FRACCIONAMIENTO LA CALZADA O EL PANTANO, de su propiedad, localizado en ZACAPU, el cual queda clasificado como tipo POPULAR y

R E S U L T A N D O

- 1.- Que el H. Ayuntamiento de Zacapu, Michoacán, mediante oficio No. _____ de fecha _____ del 2006 expidió dictamen positivo de uso del suelo del fraccionamiento antes mencionado.
- 2.- Que a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 278 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la S.U.M.A. emitió verificación de congruencia del dictamen de uso del suelo, según se desprende del oficio No. _____ de fecha _____ del 2006.
- 3.- Que el Instituto Catastral y Registral, expidió certificado de libertad de gravamen, respecto del inmueble citado de fecha _____ del 2006.
- 4.- Que el Instituto Catastral by Registral, mediante oficio de fecha _____ del 2006, expidió certificación de medición y deslinde, cuyo inmueble ampara una superficie de _____ m².
- 5.- Que el H. Ayuntamiento, en sesión de cabildo ordinaria No. _____ de fecha _____ del 2006, expidió su anuencia para el desarrollo y ejecución del Fraccionamiento que nos ocupa.
- 6.- Que el Organismo Operador de los servicios de Agua potable y Alcantarillado expidió su anuencia para el suministro de estos, según se desprende del oficio No. _____ de fecha _____ del 2006.
- 7.- Que la Comisión federal de Electricidad, mediante oficio No. _____ de fecha _____ del 2006, expidió su anuencia para el suministro del servicio antes mencionado.
- 8.- Que el propietario presento estudio de Manifestación de Impacto Ambiental a fin de dar cumplimiento en lo dispuesto por el artículo 29 de la Ley de Protección al Ambiente del Estado, debidamente sancionada por la Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente, mediante oficio No. _____ de fecha _____ del 2006.
- 9.- Plano de levantamiento Topográfico con curvas de nivel del predio motivo de fraccionamiento.





Expuesto lo anterior y con fundamento en los artículos 1º,2º,3º,4º,5º,9º,10 fracción IV, 14, 153, 180, 181,277 y relativos de la ley de Desarrollo Urbano del Estado, tengo a bien emitir el siguiente:

A C U E R D O:

PRIMERO.- Se procede a otorgar el Visto Bueno de Notificación y Vialidad del proyecto del Fraccionamiento denominado LA CALZADA O EL PANTANO, el cual se sella y firma por este H. Ayuntamiento.

SEGUNDO.- El Visto Bueno de Notificación y Vialidad concedido no autoriza operaciones de permiso de venta ni compraventa de los lotes del terreno por fraccionar. Así mismo no podrá por ningún motivo modificarse el proyecto de Notificación y Vialidad, ni iniciar Obras de Urbanización sin previo aviso y anuencia de este H. Ayuntamiento y la Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente del Estado.

TERCERO.- El fraccionador deberá presentar los requisitos que señala el artículo 182 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado para la obtención de la autorización definitiva del fraccionamiento, en caso de no presentar dicha documentación el proceso de autorización definitiva quedará suspendido por tiempo indefinido, sin responsabilidad alguna para este H. Ayuntamiento.

A T E N T A M E N T E

PRESIDENTE MUNICIPAL





FASE III
AUTORIZACIÓN DEFINITIVA



REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DEFINITIVA DE UN FRACCIONAMIENTO Y/O CONJUNTO HABITACIONAL

REQUISITOS:

- | | |
|--|--|
| 1. Realizar el trazo en campo del proyecto de lotificación y vialidad para obtener el proyecto definitivo. | Una vez obtenido el proyecto de lotificación y vialidad, deberá de procederse a su trazo en campo, para afinar y ajustar medidas y superficies reales, siendo este proyecto el definitivo. |
| 2. Licencia de construcción del fraccionamiento. | Oficio de Licencia de construcción y plano proyecto de lotificación y vialidad que incluye su nomenclatura oficial, debidamente sellado y firmado por el H. Ayuntamiento. |
| 3. Aprobación de los planos proyectos de los sistemas de agua potable, drenaje y alcantarillado | Copia heliográfica de los planos proyectos debidamente sellados y firmados de aprobados por el organismo operador del sistema, así como sus respectivas memorias de cálculo. |
| 4. Aprobación de los planos proyectos de electrificación y alumbrado pública. | Oficio y plano debidamente firmado y sellado por la Comisión Federal de Electricidad así como sus respectivas memorias de cálculo. |
| 5. Aprobación del proyecto de entronque (si se requiere). | Oficio y plano proyecto de entronque debidamente sellado y firmado de aprobado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, o la Junta Estatal de Caminos. |
| 6. Memoria descriptiva del fraccionamiento | Documento técnico debidamente aprobado por el H. Ayuntamiento a través de su Dirección de Desarrollo Urbano y la SUMA, que debe contemplar las siguientes especificaciones: <ul style="list-style-type: none"> a) Superficie total del terreno a fraccionar. b) La superficie destinada a vía públicas. c) Las superficies totales y parciales de las áreas verdes. d) La superficie total de deberá cederse, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, en el que respecta a donación según el fraccionamiento de que se trate. |



- e) Las especificaciones y procedimientos generales de construcción que detallen y garanticen la calidad de todas y cada una de las obras de urbanización, que deban ser ejecutadas en los terrenos motivo del fraccionamientos, según su tipo, así como el estudio de Mecánica de Suelos.
 - f) Diseño del tipo de pavimento que se construirá en el fraccionamiento.
 - g) Propuesta del precio inicial de venta de los lotes urbanizados.
 - h) Presupuesto de las obras de urbanización a realizarse en el fraccionamiento, para su revisión y aprobación en su caso.
 - i) Calendario de obras, programado al término de dos años a partir de la fecha de autorización del fraccionamiento.
7. Escrituras de las áreas de donación. Escrituras debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad otorgadas a favor del H. Ayuntamiento y Gobierno del Estado.
8. Garantías. Póliza de fianza o garantía hipotecaria original y copia para garantizar la correcta y total ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento.
9. Pago de Derechos. Copias fotostáticas de los recibos de pago, por concepto de pago de derechos de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Ingresos Municipales.
10. Copia heliográfica del proyecto de lotificación y vialidad definitivo. Juego de 8 copias heliográficas del plano de lotificación y vialidad para su sello y firma de autorización definitiva.

Todos los proyectos técnicos deberán ser elaborados por profesionistas debidamente acreditados con apego a la Ley de Profesiones (Art. 182 frac. XIV).





PARA EL CASO DE AUTORIZACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES

- A. Vivienda unifamiliar.
- B. Vivienda en condominio.
- C. Vivienda mixta.

Se aplicarán además de los requisitos anteriores para un fraccionamiento los siguientes:

REQUISITOS:

- | | |
|---|--|
| 1. Plano proyecto de sembrado de vivienda. | Dentro del plano proyecto de lotificación y vialidad señalar la superficie de construcción de cada lote. |
| 2. Licencia de construcción de la vivienda | Oficio de la licencia de construcción del conjunto habitacional y copia heliográfica del plano proyecto de construcción del tipo o tipos de vivienda a edificar, debidamente sellados y firmados de aprobados por el H. Ayuntamiento, señalando en los mismos: <ul style="list-style-type: none"> • Plantas arquitectónicas. • Fachadas • Instalación hidráulica y sanitaria. |
| 3. Juego de planos proyectos del tipo o tipos de vivienda, así como del sembrado de vivienda. | Juego de 8 copias heliográficas de los planos proyectos |
| 4. Pago de derechos. | Comprobantes de pago por concepto de derechos de acuerdo a la Ley de Ingresos Municipales. |
| 5. Área de donación. | Escritura del área de donación a favor del H. Ayuntamiento correspondiente al 8% de la superficie total del predio, motivo del conjunto habitacional. |





Para el caso de los dos últimos tipos, como es el conjunto habitacional bajo el régimen de condominio y los de tipo Mixto, se aplicará además de los requisitos para un fraccionamiento y los de conjuntos habitacionales los siguientes:

REQUISITOS:

Reglamento de condominio

Documento en donde se especifique las áreas comunes y privadas del condominio, así como los derechos y obligaciones de los condominios, protocolizado ante Notario Público, previa sanción del H. Ayuntamiento.





ANEXO 9

Aprobación Municipal del Proyecto de Vialidad y Lotificación





ANEXO 10

Aprobación de la red de Electrificación y alumbrado Público





Zacapu, Michoacán, a _____

C. _____
Superintendente del Área de la
Comisión Federal de Electricidad
Zacapu, Mich.

Respetable C. _____:

Por medio de la presente me estoy dirigiendo a usted, para solicitarle si es posible la FACTIBILIDAD de que se suministre servicio de Energía, para un fraccionamiento de tipo popular que tengo pensado construir, al Sureste del Municipio, para lo cual anexo a la presente:

- Copia de la Escritura de Propiedad
- Copia del Dictamen de uso del Suelo
- Croquis de Localización.

Agradezco de antemano por la atención que se sirva prestar a la presente, me suscribo como su atento y seguro servidor.

SRA. MARIA ESTHER GONZALEZ GARCIA





ANEXO 11

Aprobación del Proyecto del Sistema de Distribución y Suministro de Agua Potable





Zacapu, Michoacán, a _____ del 2006.

SISTEMA DE AGUA POTABLE Y
ALCANTARILLADO DE ZACAPU,
MICHOACAN.

C. _____

Por medio de este escrito, me dirijo a ustedes para solicitarles de la manera más atenta la factibilidad del suministro de Agua Potable en el Predio Rústico de _____, que es de mi propiedad y que se fraccionará en lotes populares; su ubicación es _____ del Municipio de Zacapu, Mich.

Mi domicilio para recibir notificaciones es _____

Agradeciendo su atención a la presente solicitud, quedo de ustedes

A T E N T A M E N T E

INTERESADO (Propietario)

ANEXO: Copia de la Escritura de la Propiedad.
Croquis de la localización.
Copia del Dictamen de Uso del Suelo, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaria de Urbanización del Gobierno del Estado de Michoacán.





S. A. P. A.

SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE ZACAPU, MICH.

ASUNTO: Se Otorga Factibilidad para
El fraccionamiento
Tipo popular indicado.

ZACAPU, MICH., A _____

C. MARIA ESTHER GLZ GARCIA
CALLE MADERO SUR No 32-A
ZACAPU, MICH.
P R E S E N T E

Por medio del presente, y en contestación a su escrito del ____ del mes en curso; mediante el cual solicita la factibilidad para el suministro de Agua al Predio rústico Tipo Popular que se pretende Fraccionar, ubicado al Sureste de la Ciudad de Zacapu, Mich. Al respecto nos permitimos informarle que una vez concluida la revisión a la documentación anexada, el Organismo Operador, Sistema de Agua Potable y Alcantarillado; la otorga en la consideración de que para tal fin se deberán apegar estrictamente a la normatividad propia del sistema, comprometiéndose a observar y acatar su cumplimiento así como cubrir los derechos que corresponden, independientemente del pago que se le establezca, por derechos del fraccionador.

Sin otro particular por el momento quedamos de usted.

ATENTAMENTE

EL H. CONSEJO DE ADMINISTRACION.

PRESIDENTE

SECRETARIO

TESORERO

C. Maria Esther González García.
Madero Sur No. 32-A,
Zacapu, Michoacán.





ANEXO 12

Aprobación del Proyecto de Instalaciones de los Sistemas de Alcantarillado y Drenaje





Zacapu, Michoacán a _____

C. _____
JEFE DEL DEPTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.

POR MEDIO DE LA PRESENTE LA QUE SUSCRIBE MARIA ESTHER GONZALEZ GARCIA REPRESENTANTE LEGAL Y PROPIETARIA DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO LA CALZADA O EL PANTANO DE ESTA CIUDAD, SOLICITA TENGA A BIEN EXPEDIR LAS FACTIBILIDADES DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO CORRESPONDIENTES A DICHO FRACCIONAMIENTO, CON LA FINALIDAD DE PODER REALIZAR LOS TRAMITES NECESARIOS PARA DICHO FRACCIONAMIENTO.

AGRADECIENDO DE ANTEMANO LA ATENCION A LA PRESENTE SE DESPIDE SU SEGURA SERVIDORA.

SRA. LIDIA ESPINOZA ZAMORA





ORGANISMO OPERADOR DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y
SANEAMIENTO.

_____. Zacapu, Michoacán.

Zacapu, Michoacán, _____

C. Maria Esther González García
Propietaria del Fraccionamiento “La Calzada o el Pantano”

En cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 74 reformado Fracción 1 párrafo 3 de la ley que regula a los OOAPAS del Estado de Michoacán, informo a usted que después de haber revisado su solicitud de FACTIBILIDAD DE AGUA Y ALCANTARILLADO del fraccionamiento denominado “LAS CANELAS” ubicado en _____ de esta ciudad, representado por la Sra. MARIA ESTHER GONZALEZ GARCIA representante legal se ha tenido a bien extenderte la presente resolución donde se da la factibilidad por usted solicitada y se le autoriza para su conexión a nuestras redes existentes, quedando pendiente el costo que ocasione este trámite.

Así mismo se le informa que este documento tendrá validez únicamente con el recibo correspondiente a la caja del OOAPAS.

Sin más por el momento reciba un cordial saludo y mis mejores deseos.

ATENTAMENTE

PRESIDENTE MUNICIPAL.

DIRECTOR DEL OOAPAS





ANEXO 13

Memoria Descriptiva del Fraccionamiento





ANEXO 14

Póliza de Garantía





REQUERIMIENTO DE POLIZA DE GARANTIA PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN

_____, Michoacán,

C. _____
PRESENTE

Se le requiere para que a la brevedad posible, exhiba ante este H. Ayuntamiento de _____, póliza de garantía por la cantidad de \$ _____ (_____), para responder de la correcta y total ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento. Y/o conjunto habitacional denominado _____, ubicado en _____.

El texto que debe contener es el siguiente: “ANTE LA TESORERIA MUNICIPAL Y A DISPOSICION DE _____ PARA GARANTIZAR POR EL C. _____(PROPIETARIO) LA CORRECTA Y TOTALEJECUCION DE LAS OBRAS DE _____, DEL FRACCIONAMIENTO O CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO “_____” UBICADO EN _____, DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 182 FRACCION XI Y 226 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MICHOACAN. ESTA FIANZA ESTARÁ EN VIGOR A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN Y HASTA QUE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SENA RECIBIDAS EN SU TOTALIDAD POR EL H. AYUNTAMIENTO DE _____ Y LA SECRETARIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE. EN EL CASO DE QUE LA PRESENTE FIANZA SE HAGA EXIFIBLE LA INSTITUCION FIADORA SE SOMETE EXPRESAMENTE AL PROCEDIMIENTO DE EJECUCION ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES Y ESTA CONFORME EN QUE SE LE APLIQUE DICHO PROCEDIMIENTO CON EXCLUSION DE CUALQUIER OTRO”.

ATENTAMENTE

NOMBRE

CARGO

C.c.p. SUMA
PRESIDENTE MUNICIPAL
ARCHIVO





ANEXO 15

Orden de Escrituración para Áreas de Donación





ORDEN DE ESCRITURACION AREA DE DONACION.
(Al H. Ayuntamiento)

Zacapu, Michoacán, _____

C. MARIA ESTHER GONZALEZ GARCIA
PROPIETARIA DEL PREDIO RUSTICO
DENOMINADO“LA CALZADA O EL PANTANO”
ZACAPU, MICHOACAN.
PRESENTE

Con el objeto de continuar con el trámite de autorización definitiva del Fraccionamiento Popular, denominado La Calzada o el Pantano, ubicado al sur de la ciudad de Zacapu, Michoacán, de su propiedad se le requiere para que a la brevedad posible proceda a escriturar a favor de este H. Ayuntamiento, el área de donación derivada de ese desarrollo correspondiente a una fracción de _____ m² y cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

SUPERFICIE:	
AL NORTE:	
AL SUR:	
AL ORIENTE:	
AL PONIENTE	

Lo anterior se ordena en cumplimiento a lo dispuesto en al fracción II del artículo 149 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, en la inteligencia de que los gastos derivados, tanto por su elaboración como registro serán por cuenta del fraccionador, una vez que se tenga la escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, deberá presentar el original de la misma y dos copias fotostáticas ante esta Dependencia para los efectos correspondientes.

ATENTAMENTE

PRESIDENTE MUNICIPAL





OFICIO UOP 143/03
 SECCION URBANISMO
 EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

ORDEN DE ESCRITURACION AREA DE DONACION.
 (Gobierno del Estado)

Zacapu, Michoacán, _____

C. MARIA ESTHER GONZALEZ GARCIA
 PROPIETARIA DEL PREDIO RUSTICO
 DENOMINADO“LA CALZADA O EL PANTANO”
 ZACAPU, MICHOACAN.
 PRESENTE

Con el objeto de continuar con el trámite de autorización definitiva del Fraccionamiento Popular, denominado La Calzada o el Pantano, ubicado al sur de la ciudad de Zacapu, Michoacán, de su propiedad se le requiere para que a la brevedad posible proceda a escriturar a favor del Gobierno del Estado, el área de donación derivada de ese desarrollo correspondiente a una fracción de _____ m² y cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

SUPERFICIE:	
AL NORTE:	
AL SUR:	
AL ORIENTE:	
AL PONIENTE	

Lo anterior se ordena en cumplimiento a lo dispuesto en la fracción I del artículo 149 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, en la inteligencia de que los gastos derivados, tanto por su elaboración como registro serán por cuenta del fraccionador, una vez que se tenga la escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, deberá presentar el original de la misma y copia fotostática ante la Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente para los efectos correspondientes.

ATENTAMENTE

 PRESIDENTE MUNICIPAL





ANEXO 16

Autorización de Fraccionamiento





SELLO
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL

OFICIO UOP 143/03
SECCION URBANISMO
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DEFINITIVA

Zacapu, Michoacán a _____ de 2006.


C. (Nombre del(os) propietario(s))
PRESENTE.

Vistos los documentos que integran el expediente número____, formado con motivo de la autorización definitiva del (fraccionamiento o conjunto habitacional), denominado_____, ubicado en la localidad de _____, propiedad del C._____ y;

RESULTANDO

1. Que mediante escrito de fecha _____ el C. _____, solicitó al H. Ayuntamiento de _____, autorización para llevar a cabo el desarrollo y ejecución del fraccionamiento de su propiedad, acreditando la propiedad del inmueble con la escritura No. _____ inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el No. _____ del tomo No. _____ del libro correspondiente al Distrito de _____.
2. Que el H. Ayuntamiento de _____, con fecha _____ mediante sesión de cabildo, facultó al C. _____ para que en representación de éste apruebe y autorice todo lo que materia de desarrollo urbano compete a ésta autoridad formando parte de ello al (fraccionamiento o conjunto Hab.) denominado_____.
3. Que el H. Ayuntamiento de _____, emitió dictamen positivo de uso de suelo, respecto al fraccionamiento_____, según se desprende del oficio No. _____ de fecha _____.
4. Que la Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente Oficio No. _____ de fecha _____, expidió verificación de congruencia, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable.
5. Que el inmueble motivo de la presente autorización se encuentra libre de todo gravamen, según se desprende del certificado expedido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado, de fecha _____.



- 
6. Que el inmueble mencionado cuenta con una superficie analítica de _____ m², según consta en el certificado y plano de medición y deslinde catastral, expedido por la Dirección de Catastro.
 7. Que el H. Ayuntamiento de _____, expido visto bueno de notificación y vialidad según se desprende del oficio y planos de fecha _____.
 8. Que el H. Ayuntamiento de _____, expidió la licencia de construcción para el desarrollo y ejecución del (frac. O conjunto Habitacional), según se desprende del oficio No. _____ de fecha _____, así como los planos proyectos autorizados del mismo.
 9. Que el Organismo Operador de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado, autorizó los planos proyectos de dichos servicios, según se desprende del oficio No. _____ de fecha _____.
 10. Que la Comisión Federal de Electricidad, autorizó los planos proyectos de energía eléctrica y alumbrado público, según se desprende del oficio No. _____ de fecha _____.
 11. Que la Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente otorgó dictamen positivo del estudio de manifestación y riesgo de impacto ambiental, según se desprende del Oficio No. _____ de fecha _____.
 12. Que el propietario dio cumplimiento al pago de los derechos por concepto de inspección, según se acredita con el recibo No. _____, de fecha _____, expedido por la Tesorería Municipal.
 13. Que el propietario dio cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 149 fracción I de la ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacan, relativo al área de donación a favor del h. Ayuntamiento, según se desprende de la escritura No. _____, inscrita en el Registro público de la Propiedad bajo el No. 0003 del tomo 1008 del libro de propiedad correspondiente al distrito de Zacapu, la cual ampara una superficie de _____ m².
 14. Que el propietario dio cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 149 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano, según se desprende de la escritura No. 3786 inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el No. _____ del tomo _____ del libro de la propiedad correspondiente al distrito de _____, la cual ampara una superficie de _____ m².

En base a lo anterior y con uso de la facultad que se me confiere en el acuerdo antes transcrito y con fundamento en los artículos 1º., 9º, fracción XVI, 10 fracción IV; 14 fracciones Y, II y XIII; del 128 al 140; del 142 al 150, 152, 153, 155, 157, 159, 171, 174, 179, 180; del 182 al 185, 187, 189 y relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, tengo a bien emitir el siguiente:





A C U E R D O

PRIMERO.- Se autoriza en definitiva al Fraccionamiento Popular denominado “La Calzada o el Pantano”, ubicado en la localidad de _____, Mich., propiedad de la C. Maria Esther González García, el cual se desarrollará conforme a los planos, proyectos que con esta fecha se sellan y firman por este H. Ayuntamiento y que para los efectos legales procedentes se le considera como parte integrante de la presente autorización.

Por las características que presenta en su notificación y vialidad e infraestructura urbana, se le clasifica como tipo habitacional popular, señalándose el siguiente cuadro de uso del suelo.

Área Vendible:	M2
Área de Vialidad:	M2
Área de Donación al Municipio:	M2
Área de Donación Estatal	M2
Área Verde	M2
 Área Total:	 M2

SEGUNDO.- El Fraccionamiento que se autoriza estará dotado de los servicios de:

- a) Red de agua Potable y tomas domiciliarias.
- b) Red de Drenaje Sanitario y Descargas Domiciliarias.
- c) Red de Electrificación y Alumbrado Público.
- d) Pavimento en arroyo de calles a base de empedrado.
- e) Guarniciones de concreto Hidráulico y banquetas a base de concreto hidráulico.

Estos servicios se ejecutarán por cuenta del fraccionador conforme a la memoria descriptiva y al calendario de obra, aprobado por el H. Ayuntamiento el que en todo momento realizará la supervisión técnica de dichas obras en coordinación con la Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente, señalándose un plazo no mayor de 24 meses para la ejecución de las mismas, el cual es computable a partir de la fecha de iniciación de las obras.

TERCERO.- En virtud de la presente autorización, se señalan como obligaciones a cargo del propietario del fraccionamiento “La Calzada o el Pantano” las siguientes:

I.- Mantener un buen estado de uso y conservación las obras de Urbanización, hasta en tanto sean municipalizadas a entera satisfacción de este H. Ayuntamiento.





II.- Realizar y reportar periódicamente las pruebas de control de calidad de los materiales, mano de obra y terminación de las obras de urbanización, a efecto de garantizar la buena calidad de las mismas.

III.- Informar periódicamente a este H. Ayuntamiento y a la Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente, el grado de avance en la ejecución de las obras de urbanización.

IV.- Forestar o reforestar en su caso las áreas verdes y de donación, mediante la plantación de un mínimo de dos árboles por el frente de cada lote.

V.- Mantener en lugar fijo y permanente el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por este H. Ayuntamiento hasta la conclusión total de las obras de urbanización.

VI.- Manifiestar ante la Tesorería del estado, todas las operaciones de promesa de venta y de compraventa definitivos, así como las rescisiones de contrato si las hubiere.

VII.- Incluir en las escrituras de traslados de dominio la cláusula que especifique que queda prohibida la subdivisión y la variación del uso para el cual se aprueba el fraccionamiento conjunto habitacional.

VIII.- Inscribir en el Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado, ésta autorización y el plano de notificación y vialidad que se autoriza, una vez elevada a escritura pública y hecha la publicación de la misma en el periódico oficial del Estado y en el periódico de mayor circulación en la región, señalándose un plazo de 90 días para realizar dichos actos contados a partir del día siguiente de su notificación, habiendo de presentar ante este H. Ayuntamiento los documentos que así lo acreditan.

IX.- Realizar el trazo de los ejes de vías públicas comprendidas dentro del fraccionamiento, así como el amojonamiento y de las manzanas y lotes, debiendo de cuidar de su conservación en los términos en que fue autorizado.

CUARTO.- La presente autorización se otorga con carácter personalismo a la Propietaria del Fraccionamiento “La Calzada o el Pantano”, con base al título de propiedad del inmueble, el cual forma parte del expediente integrado por lo que si con motivo de su enajenación de lotes, se causare algún perjuicio a segundas o terceras personas, será de absoluta responsabilidad el resarcirlas de tales perjuicios, independientemente de las acciones penales en que se haya incurrido.

QUINTO.- En todo lo no previsto en la presente autorización, se estará a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables.





Así y con apoyo en las disposiciones antes invocadas, lo autoriza definitivamente el C. _____ Presidente Municipal de _____, Mich., ordenándose por lo tanto, notificar al interesado la presente autorización así como a las autoridades que conforme a la ley les compete el conocimiento y control de los fraccionamientos que se autoricen.

A T E N T A M E N T E

PRESIDENTE MUNICIPAL

SUMA
CATASTRO
REGISTRO
RESPONSABLE DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL
ARCHIVO
MINUTARIO





CONCLUSION

Toda actividad y/o trabajo implica un procedimiento para el desarrollo de la misma; así como las reglas, normas, leyes a las que estas suelen involucrarse de manera directa para su total cumplimiento y fin.

En base al desarrollo de este trabajo de tesis he podido complementar y enriquecer mi formación profesional como primera fase, pero también me ha ayudado a detectar cuestiones innecesarias, tiempos innecesarios, desgastes (tiempo, dinero, personal, etc.), desempeño de los servidores públicos y entre varios aprendizajes más, por lo que puedo con este tema concluir lo siguiente:

- Me ayudo a obtener una mejor visión como herramienta de trabajo
- Es bueno cumplir con la normatividad para un mejor procedimiento y desarrollo del trabajo, ya que no dañáramos a segundas ni terceras personas; y mejor seria si se tienen a las personas aptas y adecuadas para su desempeño.
- Existen leyes o reglamentos correlativos que cada uno de tres niveles de estados impone a su manera de gobernar y provocan que los trámites sean tediosos, confusos y complicados.
- Se debe de dar la facilidad y el apoyo necesario a los fraccionadores solicitantes, ya que legalmente esta cumpliendo con el requisito necesario bajo normatividad y que a su vez cumple con los planes de desarrollo y brinda un servicio benéfico a las personas que lo necesiten.
- Se debe actualizar las formas de trabajo de cada Municipio, ya que en algunas no tienen programas de desarrollo, instalaciones, herramientas y equipo necesario para cada labor.
- Deberá existir ventanillas únicas para cada uno de los diferentes trámites, lo cual en algunos casos no se tiene.
- La ingeniería como tal, a pesar de los proyectos, desarrollo y construcción de obras de diferentes magnitudes; deberán ser fortalecidas por otros campos de aprendizaje que nos permitan facilitar etapas encaminadas al inicio y fin de cada desarrollo en nuestro campo de trabajo.





BIBLIOGRAFIA

Zacapu Mich. Google.com. mx, publicada en el año 2004 (3416 lecturas).

Plan de Desarrollo Municipal 2005 – 2007

Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, tomo CXXXVI, Morelia, Mich. Agosto de 2005.

Enciclopedia de los Municipios de Michoacán, 2000.

Información Proporcionada por el Municipio de Zacapu, Michoacán, 2005 – 2007.

Plan Nacional de Desarrollo Urbano, 2001 – 2006.

Ley General de Asentamientos Humanos.

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Michoacan de Ocampo, 2000.

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, 1995.

Ley de Ingresos del Estado de Michoacán de Ocampo, 2004.

Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, 2002.

Plan de Desarrollo Municipal 2005 – 2007.

Domínguez Olvera David, Ricardo Rodríguez Cruz. Fraccionamiento Popular en Morelia, Michoacán. Tesis Profesional, 2001.

Bazant S. Jan. Manual de Criterio de Diseño Urbano, 384 p.

Vivienda y Urbanismo. Yahoo.com.mx.

Ing. Ernesto Alberto Núñez Aguilar. Constructora y Urbanizadora San Marino. S.A. de C.V., Diciembre 2005.

C. Maria Esther González García y Socios. Propietaria del Predio Rústico “La Calzada o el Pantano”, 2005.

Ing. Jerónimo Flores Francisco. Consultor Ambiental. Manifestación de Impacto Ambiental, 2005.

José Rafael Cervantes. Tramitología para la Integración de Un Predio a la Mancha Urbana en el Estado de Michoacan, Tesis Profesional, Noviembre de 2004.

