



UNIVERSIDAD MICHOCANA DE SAN NICOLAS DE HIDALGO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

SEMINARIO INTERDISCIPLINARIO DE URBANISMO

TESIS PROFESIONAL

FRACCIONAMIENTO POPULAR EN PATZCUARO

PRESENTA: AYDE PEREZ URIETA
ASESOR: ING. ARQ. GERARDO ESCUTIA LOAIZA.

MORELIA MICH.
SEPTIEMBRE DEL 2005.

AGRADECIMIENTOS

A MIS PADRES POR SU ESFUERZO, CARIÑO Y APOYO

A MI HERMANO POR SER MUY IMPORTANTE EN MI VIDA Y POR SU APOYO

A MIS PRIMAS POR BRINDARME SU CARIÑO...YADI...

A KIKO POR CREER EN MI

CONTENIDO

CAPITULO I. INTRODUCCION

INTRODUCCIÓN.	6
JUSTIFICACIÓN.	8
OBJETIVOS Y METAS.	9

CAPITULO II. MARCO HISTORICO.

2.1	PERFIL HISTORICO	11
2.1.1	DATOS HISTORICOS DE LA LOCALIDAD	12
2.1.2	COSTUMBRES Y TRADICIONES	15
2.1.3	ANTECEDENTES HISTORICOS DEL TEMA	17

CAPITULO III. MARCO SOCIO-ECONOMICO.

3.1	HISTORIAL DE LA POBLACIÓN	19
3.1.1	PIRAMIDE DE EDADES	20
3.1.2	POBLACION ECONÓMICAMENTE ACTIVA	21

3.1.3	ESCOLARIDAD	22	
3.1.4	SECTOR DE PRODUCCIÓN	22	
3.1.5	INDUSTRIA	23	
3.1.6	NATALIDAD Y MORTALIDAD	23	
3.1.7	TASA DE CRECIMIENTO	24	
3.1.8	PROYECCION DE CRECIMIENTO		25

CAPITULO IV. MARCO FISICO GEOGRAFICO.

4.1	UBICACIÓN GEOGRAFICA		27
4.2	VIENTOS DOMINANTES	28	
4.3	PRECIPITACION PLUVIAL	29	
4.4	TEMPERATURA	30	

CAPITULO V. MARCO URBANO.

5.1	EQUIPAMIENTO URBANO		32
5.1.1	RELIGION	32	
5.1.2	EDUCACION	33	
5.1.3	SALUD	33	
5.1.4	ADMINISTRACION PUBLICA	34	
5.1.5	RECREACION	34	
5.1.6	CULTURA	34	
5.1.7	INDUSTRIA	34	

5.1.8	PLANO	35	
5.2	INFRAESTRUCTURA	36	
5.3	USO DEL SUELO	37	
5.4	PLANO USO DEL SUELO	38	
5.5	TENDENCIAS DE CRECIMIENTO	39	
5.6	PROBLEMÁTICA URBANA	40	
5.7	CONFLICTOS VIALES	41	
5.8	EMERGENCIAS URBANAS	42	
5.9	PLANO EMERGENCIAS URBANAS		43
5.10	LOCALIZACION DE TERRENOS	44	
5.11	TERRENOS PROPUESTOS	45	
5.12	TERRENO ELEGIDO	47	
5.13	INFRAESTRUCTURA	48	

CAPITULO VI. MARCO TECNICO.

6.1	REGLAMENTOS	51
-----	-------------	----

CAPITULO VII. DESARROLLO DEL PROYECTO.

63

CAPITULO VIII. MARCO FINANCIERO.

8.1	PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN	101	
8.2	PRESUPUESTO DE CASA HABITACIÓN		110
8.3	SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO	119	

BIBLIOGRAFIA

I. INTRODUCCION

I. INTRODUCCION

DESDE LA EPOCA ANTIGUA EL HOMBRE HA VENIDO EVOLUCIONANDO CONSTANTEMENTE, HA BUSCADO LA FORMA DE SATISFACER DE UNA MEJOR MANERA SUS NECESIDADES PRIMARIAS, COMO SON LA ALIMENTACION, VESTIDO Y UN TECHO DONDE PROTEGERSE DE LAS INCLEMENCIAS DEL TIEMPO.

LAS PRIMERAS VIVIENDAS QUE EMPEZARON A CONSTRUIR NUESTROS ANTEPASADOS, FUERON A BASE DE RAMAS DE ARBOLES, PIEDRAS Y CUEROS DE ANIMALES, A PARTIR DE AHÍ Y HASTA NUESTROS TIEMPOS SE HAN UTILIZADO DIFERENTES TIPOS DE MATERIALES, ESTO VARIA DEPENDIENDO DEL CLIMA DEL LUGAR EN EL QUE SE PRETENDA CONSTRUIR, ASI COMO TAMBIEN DE LOS MATERIALES EXISTENTES EN LA REGION, ADEMÁS DE CONSIDERAR LAS CARACTERISTICAS IMPORTANTES DEL LUGAR, TALES COMO SI ES ZONA SÍSMICA, ZONA DE HURACANES O MUY LLUVIOSA, CON INUNDACIONES, ETC.

ACTUALMENTE EN LAS CIUDADES QUE ES DONDE SE CONCENTRA UNA MAYOR PARTE DE LA POBLACIÓN, DEBIDO A LA MIGRACIÓN DE LA GENTE HACIA LAS FUENTES DE TRABAJO, SE TIENE COMO PRINCIPAL CONFLICTO LA FALTA DE ESPACIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, Y AL NO CONTAR CON EL ESPACIO SUFICIENTE, SURGE LA VERTICALIDAD EN LAS CONSTRUCCIONES, SIN EMBARGO, ES TANTA LA CANTIDAD DE POBLACIÓN QUE REQUIERE UNA VIVIENDA, QUE YA RESULTA DE IGUAL MANERA INSUFICIENTE, POR TAL MOTIVO SURGEN LAS VIVENDAS DENOMINADAS DE INTERES SOCIAL, LAS QUE SON CONSTRUIDAS EN REDUCIDOS ESPACIOS, SIN TOMAR EN CUENTA LAS CONDICIONES DE VIDA EN QUE SE DESARROLLAN LAS PERSONAS QUE LAS HABITAN.

LA CIUDAD DE PATZCUARO MICH. PRESENTA TAMBIEN PROBLEMAS DE VIVIENDA, DE ACUERDO CON EL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA DEL AÑO 2000, EN PATZCUARO SE HA PRESENTADO UN INCREMENTO DE POBLACIÓN DEL 7.9% CON RELACION AL CENSO DEL AÑO 1990, LO QUE PROVOCA LA DEMANDA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA AL EXISTIR MUY POCA OFERTA DE CASAS EN RENTA, ESTO TRAE COMO CONSECUENCIA LA NECESIDAD DE DESARROLLAR CONJUNTOS HABITACIONALES Y FRACCIONAMIENTOS EN LOS QUE LOS HABITANTES PUEDAN OBTENER UN HOGAR PROPIO, EL CUAL CUMPLA CON LAS NORMAS DETERMINADAS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA, CON LA FINALIDAD DE TENER UN CRECIMIENTO ORDENADO DENTRO DE LA CIUDAD, SIN TENER ASENTAMIENTOS IRREGULARES,

EVITANDO CONSTRUIR EN ZONAS DE RIESGO PARA LOS POBLADORES, TALES COMO: ZONAS INUNDABLES, DE DERRUMBES EN FIN, AREAS NO CONTEMPLADAS PARA UNA FUTURA URBANIZACIÓN Y QUE POR LO TANTO NO CUENTAN CON LOS SERVICIOS QUE REQUIERE TODA VIVIENDA.

SE DENOMINA "FRACCIONAMIENTO" A LA ACCION DE DIVIDIR UNA GRAN EXTENSIÓN DE TERRENO EN UNIDADES MAS PEQUEÑAS Y CONSTRUIR VIVIENDAS EN ELLAS, ESTOS PATRONES RECIBEN EL NOMBRE DE FRACCIONAMIENTO, PUESTO QUE PARA DIVIDIRLOS ES NECESARIO REALIZAR TRAZOS PARA DIVIDIR MANZANAS, LOTIFICAR Y GENERAR UN ACCESO PARA CADA UNO DE LOS LOTES.

LOS CONJUNTOS HABITACIONALES POSIBILITAN LA IDENTIFICACIÓN PRECISA DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS, MARCANDO LOS SITIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y PAGOS DE IMPUESTOS, ADEMÁS DE OBLIGAR A LOS PROPIETARIOS A APEGARSE A LAS NORMAS DE PLANEACION Y DESARROLLO DE UNA CIUDAD, CON LA FINALIDAD DE QUE EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO CONSTITUYA UNA PARTE INTEGRAL DEL CRECIMIENTO URBANO.

CON LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO "FRACCIONAMIENTO EN LA CIUDAD DE PATZCUARO" SE PRETENDE PROPONER UNA OPCION PARA INICIAR A ERRADICAR EL PROBLEMA DE VIVIENDA EN LA CIUDAD, OFRECIENDO UN FRACCIONAMIENTO O CONJUNTO HABITACIONAL CON ESPACIOS CONFORTABLES PARA SUS HABITANTES, ADEMÁS DE PROMOVER EL DESARROLLO ORDENADO EN LAS FUTURAS CONSTRUCCIONES, PENSANDO EN UNA PLANEACION ORDENADA EN LAS ZONAS APROPIADAS, RESPETANDO EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, EVITANDO UTILIZAR TERRENOS DE RESERVA ECOLÓGICA, USO AGRÍCOLA O ZONAS DE RIESGO.

1.1 JUSTIFICACION

EL SER HUMANO HA TENIDO SIEMPRE LA NECESIDAD DE BUSCAR UN TECHO PARA VIVIR, EN EL CUAL PODER ESTABLECER UNA FAMILIA Y TENER UN DESARROLLO Y CRECIMIENTO COMO TAL.

PUESTO QUE EN LA ACTUALIDAD ES CADA VEZ MAS DIFÍCIL POSEER UNA VIVIENDA PROPIA DEBIDO A LOS ELEVADOS COSTOS DE MATERIALES Y A LA ESCASEZ DE TERRENOS, SE TUVO LA TAREA DE BUSCAR UN TERRENO CON LAS CONDICIONES OPTIMAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE UN DESARROLLO URBANO, QUE SE ENCUENTRE UBICADO DENTRO DE LA MANCHA URBANA DE LA CIUDAD DE PATZCUARO, Y QUE ADEMÁS SE ENCUENTRE CONTEMPLADO DENTRO DEL FUTURO CRECIMIENTO A CORTO PLAZO, QUE CUENTE CON LOS SERVICIOS BÁSICOS DE INFRAESTRUCTURA ADEMÁS DE RESPETAR EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE DICHA CIUDAD, RESPETANDO TAMBIEN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, LO QUE CONTRIBUYE AL CRECIMIENTO ORDENADO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, OBTENIENDO UNA DIVERSIDAD DE BENEFICIOS , ASI COMO EVITAR PROBLEMAS TALES COMO ASENTAMIENTOS IRREGULARES, ESCASEZ DE SERVICIOS BÁSICOS: AGUA LUZ, ETC. LOS QUE GENERAN UNA GRAN CANTIDAD DE SITUACIONES PROBLEMÁTICAS, TANTO PARA LOS USUARIOS COMO PARA LA POBLACIÓN EN GENERAL.

EL PROYECTO "FRACCIONAMIENTO EN LA CIUDAD DE PATZCUARO", SE ENCUENTRA EN UN LUGAR APROPIADO PARA EL DESARROLLO URBANO, LOGRANDO ASI UNA MAYOR FACILIDAD Y RAPIDEZ PARA INTRODUCIR LOS SERVICIOS DE URBANIZACIÓN, POR ESO Y POR SUS CARACTERÍSTICAS, SE PRETENDE LLEVAR A CABO UN FRACCIONAMIENTO DE TIPO POPULAR, CON LA FINALIDAD DE CONTAR CON UNA ALTERNATIVA A LA SOLUCION DE LOS PROBLEMAS ANTES MENCIONADOS, TENIENDO COMO PRINCIPAL OBJETIVO EL OFRECER UNA VIVIENDA DIGNA PARA UN BUEN DESARROLLO DEL SER HUMANO.

1.2 OBJETIVOS

CON LA REALIZACIÓN DE ESTE PROYECTO SE PRETENDE APORTAR UNA ALTERNATIVA PARA DAR SOLUCION A LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE PATZCUARO, ASI COMO LA DISMINUCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES, SIN EMBARGO, PARA LOGRARLO, ES NECESARIO ELABORAR UNA PREVIA INVESTIGACIÓN, EN LA QUE SE COMPRENDAN DIVERSOS ASPECTOS DE GRAN UTILIDAD, TALES COMO HISTORIA, ECONOMIA, GEOGRAFIA, CULTURA, ETC. CON LO QUE SE PODRA OBTENER UN PROYECTO AFIN A LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN, Y APEGADO A LAS NORMAS DE URBANIZACIÓN.

SE CONTEMPLA COMO PROPUESTA, LA CREACIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO DE TIPO POPULAR, OFRECIENDO UN TIPO DE VIVIENDA SENCILLA PERO BIEN PLANEADA Y ACCESIBLE ECONÓMICAMENTE A CUALQUIER NIVEL SOCIAL. ESTE PROYECTO CONTARA IGUALMENTE CON SERVICIO DE PAGO DE IMPUESTOS DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO, CON LA FINALIDAD DE EVITAR QUE LOS HABITANTES RECORRAN GRANDES DISTANCIAS PARA REALIZAR SUS PAGOS CORRESPONDIENTES A TIEMPO.

CON LA REALIZACIÓN DE ESTE PROYECTO ADEMÁS DE CUMPLIR CON UNO DE LOS REQUISITOS DE LA CARRERA DE ARQUITECTURA, ASI COMO UNO DE LOS OBJETIVOS INDISPENSABLES PARA CULMINAR LOS ESTUDIOS REFERENTES A LA LICENCIATURA: LA OBTENCIÓN DEL TITULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO.

SE ESPERA QUE EL PRESENTE TRABAJO SIRVA DE APOYO PARA LA REALIZACIÓN DE FUTURAS INVESTIGACIONES.

II. MARCO HISTORICO

2.1 PERFIL HISTORICO

LA CIUDAD DE PÁTZCUARO, QUE FUE CUNA DE LOS GRANDES CENTROS DE CULTURA EN EL SIGLO XVI Y QUE SE VIO DISMINUIDA CUANDO SE TRASLADARON, PRIMERO LOS PODERES ECLESIAÍSTICOS Y LUEGO LOS CIVILES A VALLADOLID, NO PUDO RECUPERARSE DE ESE DESCALABRO. LAS GRANDES BIBLIOTECAS QUE EN ELLA HABIA, COMO LA DEL COLEGIO DE SAN NICOLAS, LA DE LOS JESUITAS, AGUSTINOS Y FRANCISCANOS, FUERON DESAPARECIENDO A TRAVES DE LOS TIEMPOS PERDIÉNDOSE ESE ACERVO CULTURAL QUE ENORGULLECIA A LA CIUDAD DE DON VASCO.

FUE A FINALES DEL SIGLO PASADO CUANDO PATZCUARO RECOBRO SU VIDA CULTURAL CON EL RESURGIMIENTO DE MANIFESTACIONES COMO EL TEATRO, LA POESIA, LA LITERATURA Y LA MUSICA, GRACIAS A LAS PERSONAS QUE DESEARON QUE LA POBLACIÓN ESTUVIERA EN ESTE ASPECTO A LA PAR DE LAS GRANDES CIUDADES DE LA PROVINCIA; PARA ESTE FIN HUBO DOS TEATROS, EL APOLO Y EL JUÁREZ, TAMBIEN FUE MUY IMPORTANTE EL SEMINARIO MENOR DEL SAGRADO CORAZON QUE SE ENCONTRABA EN ESTE LUGAR. ASI, PATZCUARO Y SUS HABITANTES TUVIERON LA OPORTUNIDAD DE ESCUCHAR ZARZUELAS, OPERETA, CONCIERTOS DE PIANO, VIOLIN, ORQUESTAS DE CAMARA, DE VER BUEN TEATRO Y DE APLAUDIR LA POESIA Y A SUS DECLAMADORES.

POR OTRA PARTE SE ENCUENTRA EN ESTA CIUDAD EL LAGO DE PATZCUARO, ALREDEDOR DEL CUAL VIVEN Y SE DESARROLLAN LOS HABITANTES DE LA LOCALIDAD, ESTA CUENCA HA SIDO RECONOCIDA DESDE HACE MUCHO TIEMPO COMO UN AREA RICA EN RECURSOS NATURALES.

EL MEDIO NATURAL SE HA TRANSFORMADO A LO LARGO DEL TIEMPO POR LA ACCION DEL HOMBRE. DESDE HACE AÑOS, MUCHOS GRUPOS HUMANOS HAN APROVECHADO ESTOS RECURSOS ININTERRUMPIDAMENTE, LO QUE HA CONTRIBUIDO AL DETERIORO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES.

LA CUENCA HA PROPORCIONADO LOS RECURSOS PARA CUBRIR LAS PRINCIPALES NECESIDADES DE SUBSISTENCIA DE LA POBLACIÓN QUE LA HA HABITADO. LA REGION LACUSTRE ES TAMBIEN RELEVANTE PORQUE AQUÍ SE HA DESARROLLADO LA CULTURA PURHEPECHA, QUE ES UNA DE LAS MAS NOTABLES EN EL PAIS.

2.1.1 DATOS HISTORICOS DE LA LOCALIDAD

LA CIUDAD DE PÁTZCUARO, ES UNA DE LAS MÁS IMPORTANTES DEL ESTADO, TANTO POR SU RIQUEZA ARQUITECTÓNICA QUE HA SABIDO CONSERVAR A TRAVÉS DE LOS AÑOS, COMO POR SU TRADICIÓN HISTÓRICA Y CULTURAL. SU FUNDACIÓN FUE POR CACIQUES CHICHIMECAS, PERO NO ES CLARA LA FECHA, SIN EMBARGO, SE SUPONE QUE DEBE HABER TENIDO LUGAR ALREDEDOR DEL AÑO 1324.



CALLES DE PATZCUARO

A LA LLEGADA DE LOS ESPAÑOLES A MICHOACÁN, EN PÁTZCUARO SE REFUGIARON, EN ACTITUD DE RESISTENCIA, LOS CHICHIMECAS O TARASCOS QUE NO ACEPTABAN SU RENDICIÓN. SE HICIERON FUERTES EN UN LUGAR QUE EN LA ACTUALIDAD ES UN BARRIO CONOCIDO COMO "BARRIO FUERTE". ES EN LA CAPILLA DEL CRISTO, DONDE SE REALIZÓ LA ENTREVISTA ENTRE TANGAN-

XOAN II Y CRISTÓBAL DEL OLID. EL LICENCIADO EDUARDO RUÍZ, HACIEDO REFERENCIA A ESTE ENCUENTRO, SEÑALA QUE "APEÓSE DE SU CABALLO EL JEFE ESPAÑOL Y TENDIÓ SUS BRAZOS AL MONARCA, MÁS ESTE APRESURÓ EL PASO E HINCÓ UNA RODILLA EN PRESENCIA DEL EXTANJERO. MUDOS Y PASMADOS CONTEMPLARON ESTE ACTO DE HUMILLACIÓN LOS MILLARES DE ESPECTADORES". AÚN HOY DÍA, EL SITIO EN QUE SE VERIFICÓ EL ENCUENTRO CONSERVA EL NOMBRE DE "EL HUMILLADERO".



EL HUMILLADERO

EN EL SIGLO XV (1400-1499), LOS PRINCIPALES NÚCLEOS DE POBLACIÓN ERAN: PÁTZCUARO, TZINTZUNTZAN, IHUATZIO, URICHO, ITZIPARÁMUCU, ERONGARÍCUARO, PUEBLO VIEJO Y PICHÁTARO. EN ELLOS SE ENCONTRABA EL PODER ADMINISTRATIVO TARASCO.

FUENTE: LOS MUNICIPIOS DE MICHOACÁN
PATZCUARO, PASADO PRESENTE Y...
DICCIONARIO MICHOACANO DE HISTORIA Y GEOGRAFIA

DEL SIGLO XVI DATA LA BASILICA DE NUESTRA SEÑORA DE LA SALUD, EL TEMPLO MAS IMPORTANTE DE PATZCUARO, CUYA PECULIARIDAD ES QUE NO SE UBICA EN LA PARTE CENTRAL DE LA CIUDAD, MUY CERCA DE LA SEDE DEL PODER CIVIL, COMO EN LA MAYORIA DE LAS CIUDADES PROYECTADAS EN LOS PRIMEROS SIGLOS DE LA COLONIA. FUE CONSTRUIDA POR EL PRIMER OBISPO DE MICHOACAN, DON VASCO DE QUIROGA, SOBRE UN CENTRO CEREMONIAL PREHISPANICO, LO QUE SIGNIFICABA UNA TRANSFORMACION RELIGIOSA.

FUNCIONO COMO SEDE CATEDRALICIA HASTA 1580, CUANDO SE DECIDIO QUE VALLADOLID (MORELIA) CUMPLIERA CON ESTA LABOR. FUE DESIGNADA BASILICA DESDE 1924 Y LA EDIFICACION QUE HOY SE PUEDE ADMIRAR ES EL RESULTADO DE VARIAS RECONSTRUCCIONES.

SU FACHADA ES SENCILLA CON POCOS ELEMENTOS HORNAMENTALES. EN SU INTERIOR SE ENCUENTRA LA FIGURA DE LA VIRGEN DE LA SALUD, PATRONA DE LA REGION. SE TRATA DE UNA HERMOSA IMAGEN MODELADA EN PASTA DE CAÑA DE MAIZ QUE DATA DEL SIGLO XVI, A LA QUE MUCHOS PEREGRINOS LLEGAN A OFRECER SU DEVOCION SUPLICANDO POR LA SALUD DE LOS ENFERMOS. LOS RESTOS DE DON VASCO DE QUIROGA REPOSAN EN ESTE LUGAR.



BASÍLICA DE NUESTRA SEÑORA DE LA SALUD

DURANTE EL SIGLO XVII AL SUR Y SURESTE DEL LAGO SE FORMARON LAS PRINCIPALES HACIENDAS EN MEDIA LUNA DE TIERRAS ALUVIALES Y PLANAS MÁS EXTENSAS DE LA ORILLA: LA HACIENDA DE SANABRIA Y LA HACIENDA TARETA. DURANTE EL GOBIERNO DE PORFIRIO DÍAZ SE INTRODUJO EL FERROCARRIL PARA FAVORECER LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS PRODUCTOS DE LAS HACIENDAS.

EN 1526, LLEGA NUNO DE GUZMÁN COMO PRESIDENTE DE LA AUDIENCIA Y COMETE INNUMERABLES CRÍMENES, QUE CULMINARON CON EL TORMENTO Y MUERTE DE TANGANXOAN II, ÚLTIMO CALTZONTZI TARASCO. ANTE ESTO, LOS HABITANTES DE MICHOACÁN Y PRINCIPALMENTE DE PÁTZCUARO, HUYERON ATERRORIZADOS A LAS MONTAÑAS Y LA REGIÓN QUEDÓ DESPOBLADA.

EN 1538, SIGUIENDO EL PROCESO DE LA CONQUISTA MILITAR-ESPIRITUAL, YA ESTABLECIDOS LOS ESPAÑOLES EN LA ANTIGÜA CAPITAL TARASCA, SE FUNDÓ EL OBISPADO DE MICHOACÁN, SIENDO EL PRIMER OBISPO DON VASCO DE QUIROGA, QUIEN TRASLADÓ LA CAPITAL DE LA PROVINCIA Y LA SEDE EPISCOPAL A PÁTZCUARO. MEDIANTE REAL CÉDULA DE FECHA 26 DE

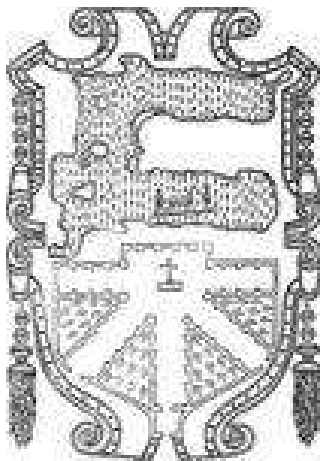


FUENTE: LOS MUNICIPIOS DE MICHOACÁN
PATZCUARO, PASADO PRESENTE Y...
DICCIONARIO MICHOACANO DE HISTORIA Y GEOGRAFIA

JULIO DE 1539, SE AUTORIZÓ EL CAMBIO DE CAPITAL DE LA PROVINCIA.

EN 1540 SE INICIÓ EL REPOBLAMIENTO DE PÁTZCUARO. VASCO DE QUIROGA FUE QUIEN LLEVÓ A VARIOS INDIOS Y 20 FAMILIAS DE ESPAÑOLES PARA DARLE MAYOR VIDA AL LUGAR, Y POR ESTO Y TODA SU LABOR EPISCOPAL, QUE ALGUNOS HISTORIADORES CONSIDERAN A VASCO DE QUIROGA EL "VERDADERO FUNDADOR DE PÁTZCUARO". DE ESA FECHA DATA TAMBIÉN LA FUNDACIÓN DEL COLEGIO DE SAN NICOLÁS OBISPO.

EL ESCUDO DE ARMAS, FUE CONCEDIDO A LA CIUDAD DE PATZCUARO EL DÍA 21 DE JULIO DE 1553, POR CARLOS V, REY DE ESPAÑA.



EN 1579 Y 1580, LAS AUTORIDADES ECLESIASTICAS Y EL COLEGIO DE SAN NICOLÁS SE TRASLADAN A VALLADOLID.

EL 10 DE OCTUBRE DE 1817, EN LA PLAZA PRINCIPAL "VASCO DE QUIROGA" MUERE DOÑA GERTRUDIS BOCANEGRA.

EL 10 DE DICIEMBRE DE 1831, SE ELEVO A LA CATEGORIA DE MUNICIPIO POR LA LEY TERRITORIAL DE ESE AÑO.

EN 1886, SE INAUGURO EL FERROCARRIL MORELIA PATZCUARO, LO QUE PROPICIO LA ENTRADA DE COMPAÑIAS EXTRANJERAS, QUE EXPLOTARON INDISCRIMINADAMENTE BOSQUES Y MANO DE OBRA LOCAL.

EL 5 DE MAYO DE 1899, SE INAUGURA EL ALUMBRADO ELECTRICO DE PATZCUARO.

EN 1920 SE INICIA LA RECONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD, CON EL CRITERIO DE CONSERVAR LO INDÍGENA Y LO COLONIAL.

EN 1951 SE FUNDA EL CENTRO REGIONAL DE EDUCACION FUNDAMENTAL PARA AMÉRICA LATINA (CREPAL) POR PARTE DE LA ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS.



FUENTE: LOS MUNICIPIOS DE MICHOACÁN
PATZCUARO, PASADO PRESENTE Y...
DICCIONARIO MICHOACANO DE HISTORIA Y GEOGRAFIA

2.1.2 COSTUMBRES Y TRADICIONES

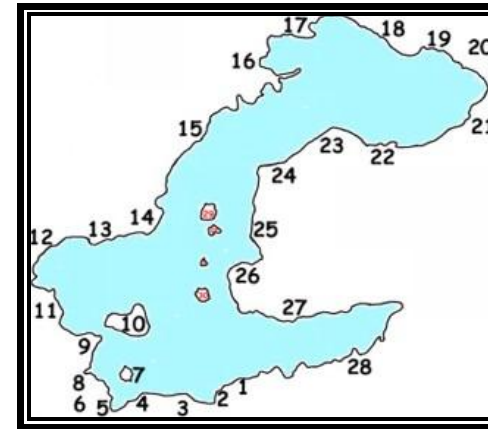
EL LAGO DE PATZCUARO TIENE VARIAS ISLAS: JANITZIO, JARACUARO, PACANDA, YUNUEN Y TECUEN.



LAGO DE PATZCUARO

EN SU CIRCUNFERENCIA SE ENCUENTRAN LOS DENOMINADOS "PUEBLOS DE LA ZONA LACUSTRE":

- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| 1.- HUECORIO | 16.- SAN ANDRES TZIRONDARO |
| 2.- TZENTZENGUARO | 17.-SAN JERÓNIMO PURENCHECUARO |
| 3.- SANTA ANA | 18.- CHUPICUARO |
| 4.- SAN PEDRO PAREO | 19.- SANTA FE DE LA LAGUNA |
| 5.- SAN BARTOLOMÉ PAREO | 20.- QUIROGA |
| 6.- NOCUTZEPO | 21.- PATAMBICHO |
| 7.- COPUJO | 22.- TZINTZUNTZAN |
| 8.-TOCUARO SAN ANDRES | 23.- ICHUPIO |
| 9.- AROCUTIN | 24.- TARERIO |
| 10.- JARACUARO | 25.- UCAZANAZTACUA |
| 11.- SAN FRANCISCO ÚRICO | 26.- CUCUCHUCHO |
| 12.- ERONGARICUARO | 27.- IHUATZIO |
| 13.- NAPIZARO | 28.- TZURUMUTARO |
| 14.- PUACUARO | 29.- ISLAS |
| 15.- OPONGIO | 30.- ISLA DE JANITZIO |



MAPA DE LA ZONA LACUSTRE

TODOS ELLOS SON RICOS EN CONSTUMBRES Y TRADICIONES, Y TIENEN LUGAR DIVERSAS MANIFESTACIONES POPULARES, MUCHAS DE LAS CUALES SON DE ORIGEN RELIGIOSO.

ENTRE LAS MANIFESTACIONES QUE DESTACAN EN LA CIUDAD DE PATZCUARO CABE MENSIONAR LAS SIGUIENTES:

FIESTAS POPULARES:

COMIENZAN EL 6 DE ENERO, CON PASTORELAS QUE RECORREN LAS POBLACIONES.

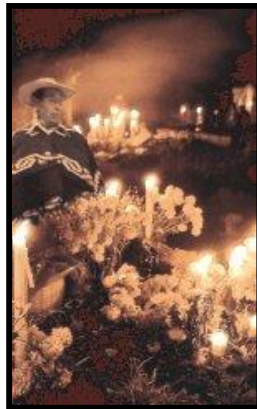
EL 17 DE ENERO, FESTIVIDAD DE SAN ANTONIO, LOS ANIMALES DOMESTICOS SON LLEVADOS A BENDECIR.

EL 27 DE ENERO, EN LA ISLA DE LA PACANDA, SE CELEBRAN FIESTAS EN HONOR A LA SEÑORA DE LA PAZ.

MARZO-ABRIL, SEMANA SANTA. ESTA CELEBRACIÓN TIENE UN ASPECTO DRAMATICO, DURANTE LA PROCESION DEL SILENCIO, PERO TIEN UN GRAN SIGNIFICADO PARA LOS LUGAREÑOS.

3 DE MAYO, FIESTA RELIGIOSA EN EL BARRIO DE LA CRUZ; 29 DE SEPTIEMBRE, FIESTA EN EL BARRIO DE SAN MIGUEL.

EL 1° DE NOVIEMBRE, EN LA REGION DE LA RIVERA DEL LAGO DE PATZCUARO, SE CELEBRA LA CEREMONIA PAGANO-RELIGIOSA DE LA NOCHE DE MUERTOS, EN LA CUAL, DURANTE LA NOCHE SE VELA EN EL PANTEON CON OFRENDAS FLORALES Y ALIMENTOS.



VELACION DE LOS MUERTOS EN EL PANTEÓN

ESTAS CEREMONIAS SE REALIZAN EN JANITZIO, TZURUMUTARO, TZINTZUNTZAN, HUECORIO, JARACUARO Y OTRAS LOCALIDADES.

ESTA FESTIVIDAD ES DE LAS MAS SIGNIFICATIVAS, PUES ES RECONOCIDA A NIVEL TANTO NACIONAL COMO INTERNACIONAL.

8 DE NOVIEMBRE, SALEN LAS MOJIGANGAS ANUNCIANDO LA FIESTA MAYOR DE LA REGION LACUSTRE E INICIO DE LA FERIA REGIONAL.

EL DÍA OCHO DE DICIEMBRE LA POBLACIÓN CELEBRA A LA VIRGEN DE LA SALUD (PATRONA DEL LUGAR) CON FERIA, TOROS, BAILES Y PEREGRINACION.

EN JANITZIO EL 29 DE DICIEMBRE SE REALIZA LA EXHIBICION Y DESFILE DE CANOAS DE MARIPOSAS.



EXHIBICIÓN DE CANOAS DE MARIPOSAS

FUENTE: LOS MUNICIPIOS DE MICHOACAN.
ENCICLOPEDIA DE LOS MUNICIPIOS DE MÉXICO.

2.1.3 ANTECEDENTES HISTORICOS DEL TEMA

DESDE TIEMPOS MUY REMOTOS, EL HOMBRE HA TENIDO CIERTAS NECESIDADES BÁSICAS, COMO SON EL COMER, VESTIR Y PROTEGERSE DE LAS INCLEMENCIAS DEL TIEMPO, Y A MEDIDA QUE PASAN LOS AÑOS, SE HAN TENIDO MODIFICACIONES SOBRE ESA SERIE DE NECESIDADES, CONSTANTEMENTE HA IDO EVOLUCIONANDO LA FORMA DE VIDA HASTA LLEGAR A NUESTRO TIEMPO.

UN EJEMPLO MUY CLARO Y CONCISO ES LA VIVIENDA, QUE ANTIGUAMENTE SE UTILIZABA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA PROTEGERSE DE LAS INCLEMENCIAS DEL TIEMPO, Y PARA TAL FIN, LA UTILIZACIÓN DE CUEVAS SE CONVIRTIÓ EN UNA VIVIENDA HABITUAL.

POCO A POCO Y A MEDIDA QUE EL HOMBRE FUE TENIENDO CADA VEZ MÁS NECESIDADES, FUE CONSTRUYENDO SUS PROPIAS VIVIENDAS, Y COMENZARON A APARECER LAS PRIMERAS CHOZAS, LAS CUALES ERAN UNAS CABAÑITAS FORMADAS DE ESTACAS Y CUBIERTAS DE RAMAS O PAJA.

POSTERIORMENTE SE EMPEZARON A CONSTRUIR DE PIEDRA, Y ASÍ SUCESIVAMENTE HASTA LLEGAR A LA UTILIZACIÓN DEL TABIQUE, CONCRETO, ACERO Y LLEGAR A LAS EDIFICACIONES CONTEMPORÁNEAS.



FRACCIONAMIENTO "EL CIPRES"

LA LLEGADA DE CADA VEZ MÁS Y MÁS GENTE HACIA LAS FUENTES DE TRABAJO, HA PROVOCADO EN LAS CIUDADES EL ENCAJECIMIENTO DE LOS TERRENOS, Y LA ESCASEZ DE LOS MISMOS, TENIENDO QUE RECURRIR A LA VERTICALIDAD EN LAS EDIFICACIONES, LAS CASAS DE TIPO INTERÉS SOCIAL, LAS QUE CUENTAN CON LAS MEDIDAS MÍNIMAS EN LOS ESPACIOS INDISPENSABLES PARA LAS DIFERENTES ACTIVIDADES DIARIAS DE LA POBLACIÓN.



FRACCIONAMIENTO INFONAVIT 1

COMO EL DESARROLLO DE LAS CIUDADES ES CADA VEZ MAYOR, SURGE LA NECESIDAD DE CONSTRUIR VIVIENDAS EN MAYOR NÚMERO, Y POR ESTA CIRCUNSTANCIA ES QUE SE CREA EL PROYECTO "FRACCIONAMIENTO EN LA CIUDAD DE PÁTZCUARO", TOMANDO EN CUENTA QUE EN ESA CIUDAD LA DENSIDAD DE POBLACIÓN ES CADA VEZ MAYOR, ASÍ COMO TAMBIÉN LA NECESIDAD DE UNA VIVIENDA QUE PUEDA CUBRIR ESA DEMANDA.

III. MARCO SOCIO ECONOMICO

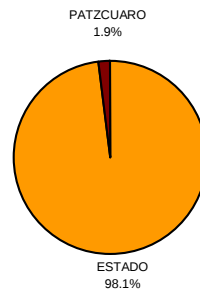
LA POBLACIÓN CENSADA EN LA CIUDAD DE PATZCUARO EN EL AÑO 1990 FUE DE 66,736 HABITANTES, Y DE 77,872 EN EL 2000, LO QUE REPRESENTA UN CRECIMIENTO DE 11,136 HABITANTES.

EN EL SIGUIENTE MARCO SE ABARCARAN TODOS LOS ASPECTOS ECONOMICOS, DIFERENTES GRUPOS SEGÚN SEXO Y EDADES, ESCOLARIDAD Y DEMAS ESTADÍSTICAS RELACIONADAS CON LA POBLACIÓN DE LA CIUDAD DE PATZCUARO, SEGÚN DATOS PROPORCIONADOS POR EL INEGI.

3.1 HISTORIAL DE LA POBLACIÓN

EL ESTADO DE MICHOACAN TIENE UNA POBLACIÓN TOTAL DE 3 985 667 HABITANTES, MIENTRAS QUE LA CIUDAD DE PATZCUARO CUENTA CON UNA POBLACION DE 77 872 HABITANTES, LO QUE REPRESENTA EL 1.9% DE LA POBLACIÓN EN EL ESTADO DE MICHOACAN.

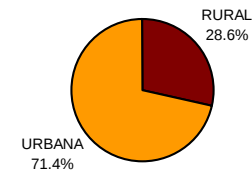
RELACION DE ESTADO-PATZCUARO



MUNICIPIO DE PATZCUARO 1.9%
ESTADO DE MICHOACAN 98.1%

ACTUALMENTE LA CIUDAD DE PATZCUARO CUENTA CON 77 872 HABITANTES, DE LOS CUALES 22 273 VIVEN EN AREA RURAL, LO QUE REPRESENTA EL 28.6% DE HABITANTES, Y EN EL AREA URBANA, SE ENCUENTRA UNA POBLACION DE 55 599 HABITANTES, QUE ES EL 71.4%.

POBLACION EN AREA URBANA Y RURAL



AREA URBANA 71.4%
AREA RURAL 28.6%

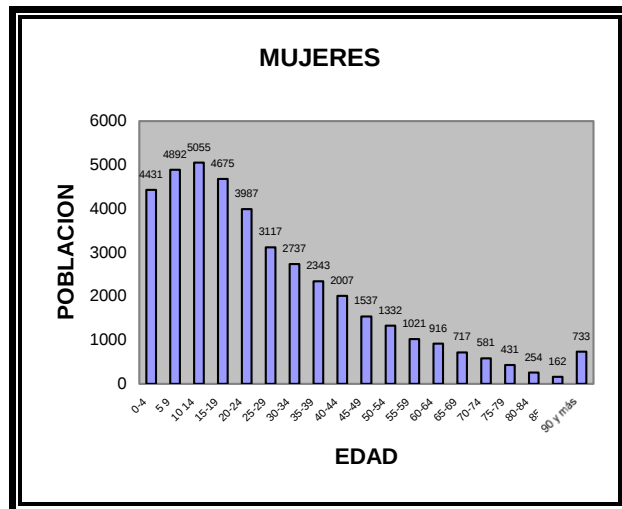
EL 34% DE LA POBLACION OSCILA ENTRE LOS 20 Y 45 AÑOS DE EDAD, EXISTIENDO UN MAYOR NUMERO DE MUJERES, ESTO DEBIDO A LA MIGRACION DE POBLACIÓN MASCULINA HACIA LAS GRANDES CIUDADES, PRINCIPALMENTE EN BUSCA DE TRABAJO Y UNA MEJOR CALIDAD DE VIDA.

FUENTE: INEGI, CENSO DEL AÑO 2000.

3.1.1 PIRÁMIDE DE EDADES SEGÚN SEXO Y EDADES

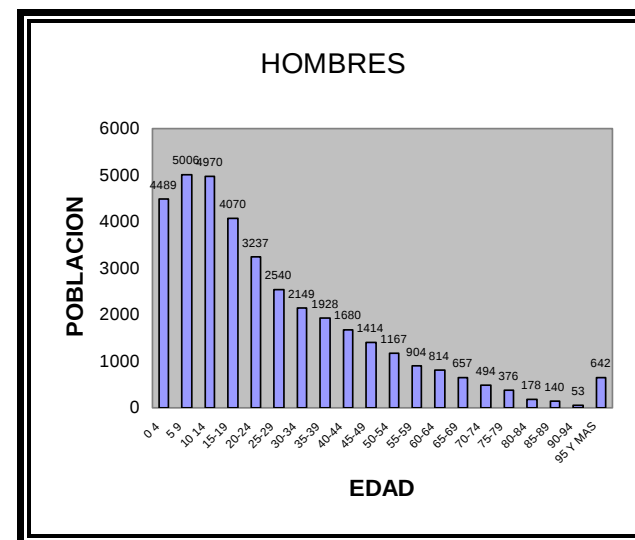
DEBIDO AL CADA VEZ MAYOR CRECIMIENTO DE POBLACIÓN, SURGE LA NECESIDAD DE CONSTRUIR MAS VIVIENDAS PARA SATISFACER LAS DEMANDAS DE LOS HABITANTES DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN.

EN LAS SIGUIENTES GRAFICAS SE PUEDE APRECIAR LA CANTIDAD TOTAL DE POBLACIÓN EXISTENTE SEGÚN SEXO Y EDADES.



MUJERES: 40 964 (52.60%)

POBLACIÓN TOTAL: 77 872 HABITANTES

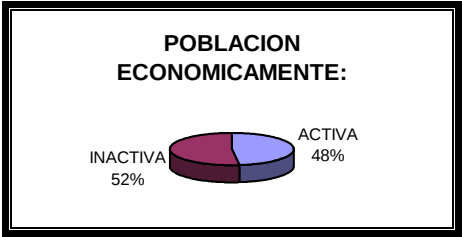


HOMBRES: 36 908 (47.39%)

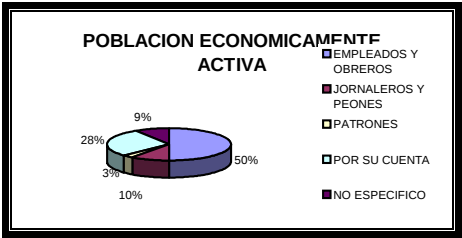
FUENTE: INEGI, CENSO DEL AÑO 2000.

3.1.2 POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA

LA POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA REPRESENTA EL 48% DEL TOTAL DE LA POBLACIÓN CON 25 654 HABITANTES, Y DE LA INACTIVA ECONOMICAMENTE, SE TIENEN 27 925 HAB., QUE REPRESENTAN EL 52% DEL TOTAL DE LA POBLACIÓN.



DE LA POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA, TENEMOS LA DISTRIBUCIÓN DE LA SIGUIENTE MANERA:



EMPLEADOS Y OBREROS:	12748 HAB.	(50%)
JORNALEROS Y PEONES:	2360 HAB.	(10%)
PATRONES	697 HAB.	(3%)
POR SU CUENTA:	7299 HAB.	(28%)
NO ESPECIFICADO:	2550 HAB.	(9%)
TOTAL:	25,654 HAB.	(100%)

POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA, POR SEXO SEGÚN GRUPO QUINQUENAL DE EDAD EN PATZCUARO MICHOACAN.

GRUPO DE EDAD EN AÑOS	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
12-14	749	597	177
15-19	3,251	2,190	1,061
20-24	3,880	2,564	1,283
25-29	3,272	2,221	1,059
30-34	3,001	1,955	1,046
35-39	2,717	1,773	944
40-44	2,290	1,532	758
45-49	1,842	1,275	567
50-54	1,436	1,014	422
55-59	1,014	749	265
60-64	816	596	220
65 Y MAS	1,386	1,029	357
TOTAL	25,654	17,495	8,159

NUMERO DE SALARIOS PERCIBIDOS POR LA P.E.A.

LOCALIDAD	POBLACIÓN QUE PERCIBE 1 S. M.	POBLACIÓN QUE PERCIBE DE 1 A 2 S. M.	POBLACIÓN QUE PERCIBE DE 2 A 5 S. M.	POBLACIÓN QUE PERCIBE DE 6 A 10 S. M.
PATZCUARO	5,687	9,231	8,392	2,344

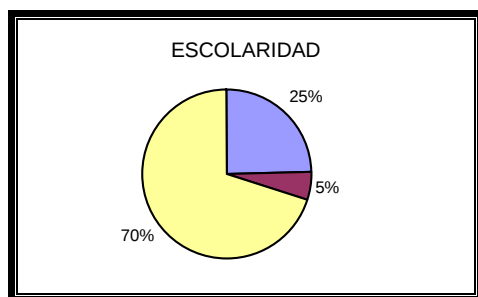
CONCLUSION

SE PUEDE OBSERVAR QUE LA MAYORIA DE LA POBLACIÓN DE LA CIUDAD DE PATZCUARO ES GENTE JOVEN, ENTRE LOS 20 Y 34 AÑOS, Y PUESTO QUE LA MAYORIA TIENE INGRESOS DE 1 A 2 SALARIOS MINIMOS, ES JUSTIFICADO EL PROYECTO “FRACCIONAMIENTO EN PATZCUARO”, PUES ES ACCESIBLE PARA QUE LAS PERSONAS PUEDAN ADQUIRIR SU VIVIENDA.

FUENTE: INEGI, CENSO DEL AÑO 2000.

3.1.3 ESCOLARIDAD

POBLACIÓN TOTAL: 77 872 HABITANTES.



POBLACIÓN DE 6 A 14 AÑOS QUE SABEN LEER Y ESCRIBIR: 15 158 HAB., QUE REPRESENTA UN 25% DE LA POBLACIÓN TOTAL.

POBLACIÓN DE 6 A 14 AÑOS QUE NO SABEN LEER Y ESCRIBIR: 2769 HAB., QUE REPRESENTA UN 5% DE LA POBLACIÓN TOTAL.

POBLACIÓN DE 15 AÑOS Y MAS ALFABETA: 41 824 HAB., QUE REPRESENTA UN 70% DEL TOTAL DE LA POBLACIÓN.

POR TANTO TENEMOS QUE EL 70% DE LA POBLACIÓN ES ALFABETA.

FUENTE: INEGI, CENSO DEL AÑO 2000.

3.1.4 SECTOR DE PRODUCCION

AGRICULTURA

PATZCUARO

LOS PRODUCTORES RATIFICADOS Y LOS BENEFICIADOS EN EL CAMPO DE LA AGRICULTURA EN LA CIUDAD DE PATZCUARO DA UN TOTAL DE 1378 PERSONAS, Y LA SUPERFICIE DEL TERRENO ES DE 3832 HECTAREAS.

GANADERIA

	GANADERIA					AVES		EXISTENCIA DE COLMENAS
	BOVINO	PORCINO	OVINO	CAPRINO	EQUINO	GALLINACEAS	GUAJOLOTES	
1	2022893	904066	237676	475697	150716	25057935	41578	74296
2	11830	4470	5747	1002	0	34780	0	670

1.- MICHOACAN

2.- PATZCUARO

BOVINO COMPRENDE: BOVINO PARA LECHE, CARNE, DE DOBLE PROPÓSITO Y PARA TRABAJO.

OVINO COMPRENDE: OVINOS PARA CARNE, LANA Y DOBLE PROPÓSITO.

CAPRINO COMPRENDE: CAPRINOS PARA CRNE Y LECHE.

EQUINO COMPRENDE: CABALLOS, ASNOS Y MULAS PARA MONTA, TIRO Y CARGA.

GALLINACEAS COMPRENDE: GALLINAS, GALLOS, POLLOS Y POLLAS, TANTO PARA PRODUCCION DE CARNE COMO DE HUEVO.

EXISTENCIA DE COLMENAS: SE REFIERE AL NUMERO DE COLMENAS Y COMPRENDE COLMENAS RUSTICAS Y MODERNAS.

3.1.5 INDUSTRIA

SECTOR Y SUBSECTOR	UNIDADES ECONOMICAS CENSADAS	PERSONAL OCUPADO
MANUFACTURERA	587	1748
PROD. ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO	93	313
TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIA DEL CUERO	35	92
INDUSTRIA DE LA MADERA, PRODUCTOS DE MADERA, INCLUYE MUEBLES	377	1154
PRODUCTOS DE PAPEL, IMPRENTAS Y EDITORIALES	12	32
SUSTANCIAS QUÍMICAS, PRODUCTOS DERIVADOS	-	9
PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS	13	38
PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO	52	94
OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	-	16

3.1.6 NATALIDAD Y MORTALIDAD

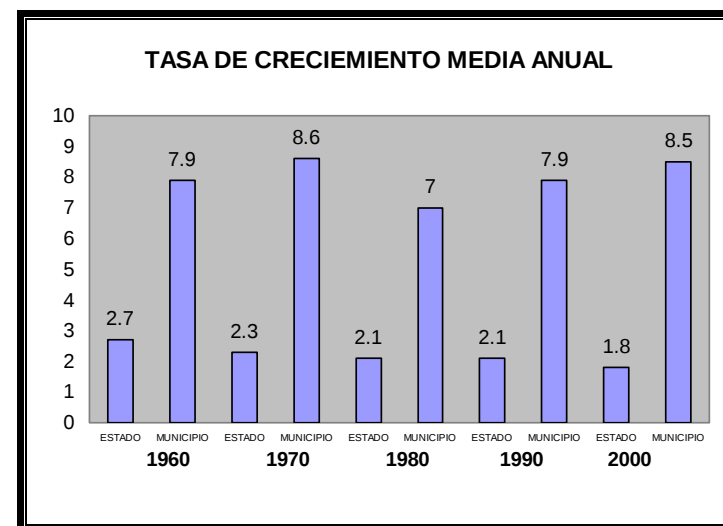
	1996		1998	
	ESTADO	PATZCUARO	ESTADO	PATZCUARO
NACIMIENTOS	134998	3459	123161	2046
HOMBRES	67192	1734	61546	1039
MUJERES	67800	1725	61602	1007
NO ESP.	6	0	13	0
DEFUNCIONES GENERALES	18515	383	18656	384
HOMBRES	10602	228	10528	209
MUJERES	7911	155	8122	175
NO ESP.	2	0	6	0
DEFUNCIONES MENORES DE UN AÑO	1553	49	1357	37
HOMBRES	799	25	741	20
MUJERES	654	24	613	17
NO ESP.	0	0	3	0

FUENTE: INEGI, CENSO DEL AÑO 2000.

3.1.7 TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL

PERIODO	CATEGORIA	PORCIENTO
1960	ESTADO	2.7
	MUNICIPIO	7.9
1970	ESTADO	2.3
	MUNICIPIO	8.6
1980	ESTADO	2.1
	MUNICIPIO	7.0
1990	ESTADO	2.1
	MUNICIPIO	7.9
2000	ESTADO	1.8
	MUNICIPIO	8.5

EXPRESA EL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN QUE RADICA EN UNA DETERMINADA UNIDAD GEOGRAFICA, DURANTE UN CIERTO PERIODO SE ESTIMA COMO: TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL= [(POBLACIÓN AL FINAL DEL PERIODO/POBLACIÓN AL INICIO DEL PERIODO ELEVADA A 1/No. DE AÑOS CONSIDERADOS.



FUENTE: INEGI, CENSO DEL AÑO 2000.

3.1.8 FORMULA PARA LA DETERMINACION DE PROYECCION DE CRECIMIENTO

AÑO	1960	1970	1980	1990	2000	<u>2010</u>
POBLACIÓN	32 430	37 615	53 287	66 736	77 872	<u>89 008</u>
TASA DE CRECIMIENTO	7.9%	8.6%	7.0%	7.9%	8.5%	<u>8.7%</u>

$$P_b = p_f + p_i - p_i \frac{(A_b - A_f)}{A_f - A_i}$$

INICIAL

$$P_b = 77\,872 + 77\,872 - 66\,736 \frac{(2010 - 2000)}{2000 - 1990} = 10$$

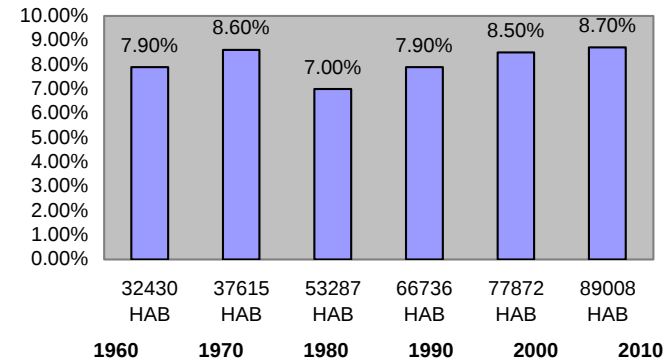
$$P_b = 89\,008 \frac{(10)}{10} = 89\,008 \quad \mathbf{2010 = 89\,008\ HAB.}$$

DONDE:

Ab = AÑO BUSCADO
Pb = POB. BUSCADA
Pf = POBLACIÓN FINAL
Pi = POBLACIÓN

Af = AÑO FINAL (2000)
Ai = AÑO INICIAL (1990)

PROYECCION DE CRECIMIENTO



CONCLUSIÓN

PATZCUARO MICH. UNA DE LAS CIUDADES MAS BELLAS E IMPORTANTES DEL ESTADO, TANTO POR SU ARQUITECTURA, COMO POR SU RIQUEZA ARTESANAL Y BELLOS PAISAJES, SIN DEJAR DE LADO SUS HABITANTES, LOS CUALES SE MANTIENEN PRINCIPALMENTE DEL TURISMO, Y QUE TIENEN CADA VEZ MAYOR DIFICULTAD PARA ADQUIRIR UN LUGAR DONDE HABITAR.

LA POBLACIÓN SE HA VENIDO INCREMENTANDO A TRAVES DE LOS AÑOS, COMO SE PUEDE APRECIAR EN LAS GRAFICAS, ES POR ESO QUE SURGE LA PROPUESTA DE "FRACCIONAMIENTO EN PATZCUARO", PUES EL NUMERO DE HABITANTES CRECE INCONTROLADAMENTE, Y SON ELLOS LOS QUE DEMANDAN UNA VIVIENDA PROPIA.

FUENTE: INEGI, CENSO DEL AÑO 2000.

IV. MARCO FISICO GEOGRAFICO

4.1 UBICACIÓN GEOGRAFICA

EL ESTADO DE MICHOACÁN SE LOCALIZA EN LOS PARALELOS 20° Y 18° DE LATITUD NORTE Y LOS MERIDIANOS 100° Y 10° DE LONGITUD OESTE; LO QUE REPRESENTA EL 3.1% DE LA SUPERFICIE NACIONAL, PUES SU EXTENSION TERRITORIAL ES DE 59,928 km².

SE ENCUENTRA UBICADO EN LA REGION CENTRO OCCIDENTE DEL PAIS, COLINDANDO AL NORTE CON LOS ESTADOS DE JALISCO, Y GUANAJUATO, AL NORESTE CON QUERÉTARO, AL OESTE CON EL ESTADO DE MÉXICO, AL SUR CON GUERRERO Y AL SUROESTE CON JALISCO, COLIMA Y EL OCEANO PACIFICO.

ESTE ESTADO TIENE 113 MUNICIPIOS.



MICROLOCALIZACION

EL MUNICIPIO DE PATZCUARO SE LOCALIZA DENTRO DEL ESTADO DE MICHOACÁN, COLINDA NORTE CON LOS MUNICIPIOS DE ERONGARICUARO Y TZINTZUNTZAN, AL SUR CON SANTA CLARA DEL COBRE Y TACAMBARO, AL ORIENTE CON LOS MUNICIPIOS DE HUIRAMBA Y ACUITZIO Y AL PONIENTE CON TINGAMBATO.

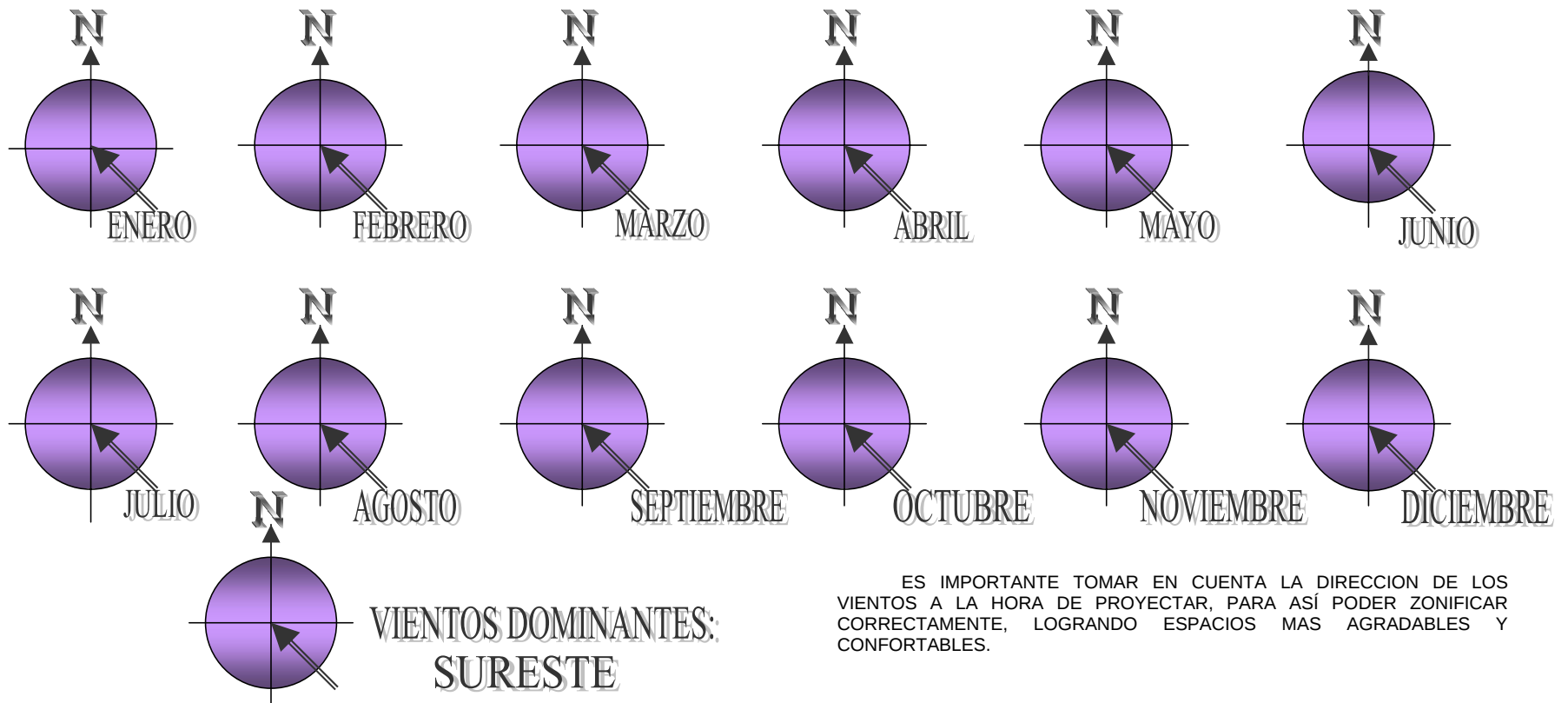
SE ENCUENTRA A UNA ALTURA APROXIMADA DE 2114 METROS SOBRE EL NIVEL DEL MAR, DENTRO DE UNA CUENCA CERRADA DONDE SE UNEN LAS SIERRAS DE PATZCUARO, NAHUATZEN, COMANJA Y SAN ANDRES.

TIENE UNA SUPERFICIE DE 261.25km², LA CUAL REPRESENTA UN 0.43% EN EL ESTADO.



FUENTE: LOS MUNICIPIOS DE MICHOACÁN.
ENCICLOPEDIA DE LOS MUNICIPIOS DE MÉXICO.

4.2 VIENTOS DOMINANTES



ES IMPORTANTE TOMAR EN CUENTA LA DIRECCION DE LOS VIENTOS A LA HORA DE PROYECTAR, PARA ASÍ PODER ZONIFICAR CORRECTAMENTE, LOGRANDO ESPACIOS MAS AGRADABLES Y CONFORTABLES.

FUENTE: INSTITUTO METEOROLOGICO DE MICHOACAN.

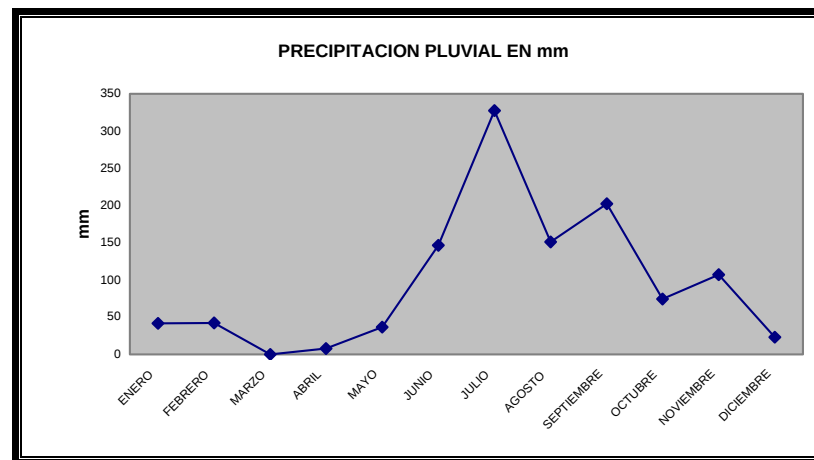
4.3 PRECIPITACION PLUVIAL

LA PRECIPITACION PLUVIAL ES LA CANTIDAD DE LLUVIA QUE CAE, Y ES MUY IMPORTANTE CONSIDERARLA AL REALIZAR UN PROYECTO, PARA DARNOS CUENTA DEL ÍNDICE DE LLUVIAS Y EN QUE EPOCA DEL AÑO SON MAS FRECUENTES.

EN BASE A LO ANTERIOR SE PUEDE DECIDIR POR EJEMPLO EL DIAMETRO DE LAS TUBERIAS, TANTO LAS DESTINADAS A LA CAPTACION DE AGUA PLUVIAL, COMO LAS DE DRENAJES, SABER SOLUCIONAR LAS DIFERENTES PENDIENTES, SOBRE TODO EN AZOTEAS.

SE DEBE CONSIDERAR PRINCIPALMENTE LOS MESES DE JUNIO A SEPTIEMBRE, PUES ES LA EPOCA EN QUE HAY MAYOR CANTIDAD DE LLUVIAS EN LA CIUDAD DE PATZCUARO MICHOACAN COMO SE MUESTRA EN LA GRAFICA SIGUIENTE.

PRECIPITACIÓN PLUVIAL EN mm.											
ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
41.7	42	00	7.8	36.7	146.7	327.2	151	202.1	74.6	107.1	23.0



FUENTE: INSTITUTO METEOROLOGICO DE MICHOACAN
AÑO 2002.

4.4 TEMPERATURA

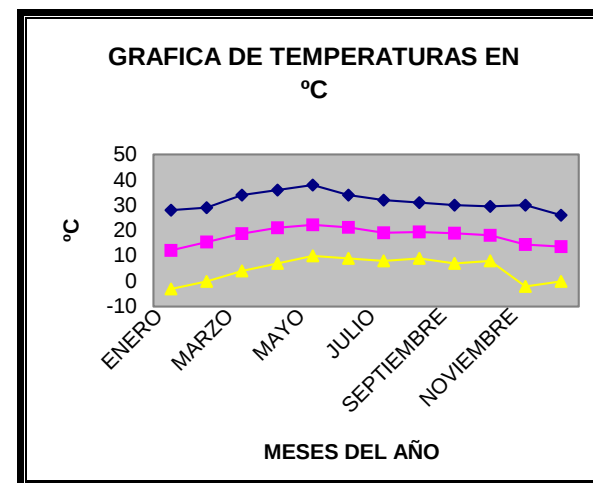
LAS GRAFICAS DE TEMPERATURA SON UNA HERRAMIENTA MUY UTIL, PUES CON ELLAS PODEMOS DARNOS CUENTA DEL CLIMA CON QUE CUENTA EL LUGAR A REALIZAR EL PROYECTO, DURANTE LAS DIFERENTES EPOCAS DEL AÑO.

EN LA CIUDAD DE PATZCUARO EL CLIMA ES TEMPLADO CON LLUVIAS EN VERANO, CON LA TEMPERATURA COMO REFERENCIA, SABEMOS CUAL SERÁ LA MEJOR ORIENTACION DEL EDIFICIO, LAS DIFERENTES ALTURAS QUE SE VAYAN A MANEJAR EN CADA UNO DE LOS ESPACIOS DE LA CONSTRUCCIÓN, SE DEBE CONSIDERAR TAMBIÉN LA CANTIDAD DE GENTE QUE UTILIZARA LOS ESPACIOS.

MES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO
MÁXIMA	28.0	29.0	34.0	36.0	38.0	34.0	32.0
MEDIA	12.1	15.5	18.8	21.0	22.3	21.3	19.1
MINIMA	-3.0	0.0	4.0	7.0	10.0	9.0	8.0

MES	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
MAXIMA	31.0	30.0	29.5	30.0	26.0
MEDIA	19.5	19.0	18.1	14.5	13.6
MÍNIMA	9.0	7.0	8/0	-2.0	0.0

ADEMÁS DE LO ANTERIORMENTE MENSIONADO, TENIENDO EN CUENTA LA TEMPERATURA, SE PREVEE TAMBIÉN LA UTILIZACIÓN DE INSTALACIONES ESPECIALES, COMO EL AIRE ACONDICIONADO, YA SEA FRIO O CALIENTE.



CONCLUSIÓN

LOS ASPECTOS CLIMÁTICOS JUEGAN UN PAPEL MUY IMPORTANTE A LA HORA DE REALIZAR CUALQUIER TIPO DE PROYECTO.

EN ESTE CASO SE DEBE TENER MUCHO CUIDADO EN LOS VIENTOS DOMINANTES, ASI COMO LA ORIENTACIÓN, PUES AL SER UN LUGAR DONDE LA TEMPERATURA MEDIA ANUAL ESTA ENTRE LOS 15 Y 20°C, DEBEN TOMARSE LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA HACER UN LUGAR OPTIMO Y CONFORTABLE PARA LOS USUARIOS.

FUENTE: INSTITUTO METEOROLOGICO DE MICHOACÁN DEL AÑO 2000.

V. MARCO URBANO

5.1 EQUIPAMIENTO URBANO

EN ESTE MARCO SE HARA UN ANÁLISIS ACERCA DE LA MANCHA URBANA DE LA CIUDAD DE PATZCUARO, CON LA FINALIDAD DE TENER CONOCIMIENTO ACERCA DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y LA INFRAESTRUCTURA CON QUE CUENTA LA CIUDAD, PARA ASI PODER ELEGIR ACERTADAMENTE LA UBICACIÓN DEL TERRENO PARA EL PROYECTO "FRACCIONAMIENTO EN PATZCUARO".

5.1.1 RELIGION

ARQUITECTURA RELIGIOSA:

BASILICA DE NUESTRA SEÑORA DE LA SALUD
USO ORIGINAL: CULTO CATOLICO
USO ACTUAL: CULTO CATOLICO

TEMPLO DE SAN AGUSTIN
USO ORIGINAL: CULTO CATOLICO
USO ACTUAL: BIBLIOTECA GERTRUDIS BOCANEGRA

CAPILLA DEL HOSPITAL DE SAN AGUSTIN
USO ORIGINAL: CULTO CATOLICO
USO ACTUAL: RUINOSO

SANTUARIO DE GUADALUPE
USO ORIGINAL: CULTO CATOLICO
USO ACTUAL: CULTO CATOLICO

TEMPLO DEL HOSPITAL DE SAN FRANCISCO
USO ORIGINAL: CULTO CATOLICO
USO ACTUAL: CULTO CATOLICO

CONVENTO DE SAN FRANCISCO
USO ORIGINAL: CONVENTO FRANCISCANO
USO ACTUAL: ASILO DE NIÑOS

CAPILLA DE LA TERCERA ORDEN
USO ORIGINAL: CULTO CATOLICO
USO ACTUAL: RUINOSO

TEMPLO DE SAN JUAN DE DIOS
USO ORIGINAL: CULTO CATOLICO
USO ACTUAL: CULTO CATOLICO

HOSPITAL DE SAN JUAN DE DIOS
USO ORIGINAL: HOSPITAL DE JUANINOS
USO ACTUAL: HOSPITAL CIVIL

EL SAGRARIO Y EL HOSPITAL DE SANTA MARTHA
USO ORIGINAL: CULTO CATOLICO
USO ACTUAL: CULTO CATOLICO

EXCONVENTO DE SANTA CATALINA DE SENA
USO ORIGINAL: CONVENTO DE MONJAS DOMINICAS
USO ACTUAL: ESCUELA SOCORRO DIAZ BARRIGA

CASA DE LOS ONCE PATIOS
USO ORIGINAL: CONVENTO DE MONJAS DOMINICAS
USO ACTUAL: CASA DE LAS ARTESANIAS

TEMPLO DE LA COMPAÑÍA
USO ORIGINAL: CULTO CATOLICO
USO ACTUAL: CULTO CATOLICO

COLEGIO DE LA COMPAÑÍA
USO ORIGINAL: COLEGIO JESUITA
USO ACTUAL: SIN USO

CAPILLA DEL CRISTO DEL HUMILLADERO
USO ORIGINAL: CULTO CATOLICO
USO ACTUAL: CULTO CATOLICO

CAPILLA DEL CALVARIO
USO ORIGINAL: CULTO CATOLICO
USO ACTUAL: CULTO CATOLICO

FUENTE: MONOGRAFIA MUNICIPIO DE PATZCUARO.

5.1.2 EDUCACION

CUENTA CON LOS NIVELES DE PREESCOLAR, PRIMARIA, UN INTERNADO DE EDUCACION PRIMARIA. SECUNDARIA, Y BACHILLERATO. SE ENCUENTRA EL CREFAL (CENTRO REGIONAL DE EDUCACION FUNDAMENTAL PARA AMÉRICA LATINA) QUE DEPENDE DE LA SEP.

EN LOS ULTIMOS 45 AÑOS EL ANALFABETISMO SE HA DISMINUIDO NOTABLEMENTE, SIN EMBARGO EL PORCENTAJE DE LA POBLACIÓN DE MAS DE 15 AÑOS ANALFABETA ES ELEVADO.

EN EL CICLO 1996-1997, EL MUNICIPIO CONTABA CON 58 PLANTELES DE EDUCACION PREESCOLAR, 81 ELEMENTAL DE PRIMARIA , 21 EDUCACION MEDIA BASICA, 3 MEDIO TERMINAL TECNICO Y 4 DE EDUCACION MEDIA SUPERIOR.

A LA FECHA SE HA AGREGADO UN PLANTEL DE EDUCACION MEDIA SUPERIOR PRIVADO, Y SE PUEDEN CONTAR SOBRE 8 PLANTELES DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO.

SE ATIENDE A UNA POBLACIÓN DE 23,833 ALUMNOS EN LOS DIFERENTES NIVELES: 2,911 EN PREESCOLAR, 14,405 EN PRIMARIA, 232 EN CAPACITACION PARA EL TRABAJO, 4,177 EN SECUNDARIA Y 2,108 EN BACHILLERATO.

5.1.3 SALUD

SE CUENTA CON UNA CLINICA DEL IMSS, UNA CLINICA-HOSPITAL DEL ISSSTE, UNA CLINICA-HOSPITAL DE LA SECRETARIA DE LA SALUD ESTATAL, ASÍ COMO CLINICAS DE SALUD, CLINICAS PRIVADAS Y CLINICAS RURALES DEPEN-

DIENTES DE LA SECRETARIA DE SALUD EN EL ESTADO. QUE EN SUMA HACEN 10 CLÍNICAS DE PRIMER NIVEL Y 1 DE SEGUNDO NIVEL; SE CUENTA CON 54 CAMAS, ATIENDEN UN PROMEDIO DE 36 MÉDICOS GENERALES, 15 ESPECIALISTAS Y SOBRE 65 ENFERMERAS. SE PROPORCIONAN UN PROMEDIO DE 147,777 CONSULTAS GENERALES POR AÑO.

EN EL MUNICIPIO, LA POBLACIÓN QUE CUENTA CON SEGURIDAD SOCIAL ES DE 24,172 DE LOS CUALES 12,529 SON ATENDIDOS EN EL IMSS Y 11,643 POR EL ISSSTE. POR LO QUE CORRESPONDE A LA ASISTENCIA SOCIAL ESTA ES PROPORCIONADA POR LA SECRETARÍA DE SALUBRIDAD Y ASISTENCIA Y POR EL IMSS-SOLIDARIDAD Y QUE BENEFICIA A 50,645 HABITANTES.

DEL DIAGNÓSTICO DE ESTE SECTOR APARECE COMO RECURRENTE LA APARICIÓN DE PROBLEMAS SOCIALES DE SALUD POR TRES ASPECTOS GENERALES:

1ª - POR LA FALTA DEL TRATAMIENTO O POTABILIZACIÓN DEL AGUA DE CONSUMO HUMANO. PARA LO QUE SE REQUIEREN PROGRAMAS DE DIFUSIÓN PERMANENTE PARA HERVIR EL AGUA EN LOS HOGARES.

2ª - POR EL INADECUADO MANEJO DE LOS ALIMENTOS, EN LOS HOGARES Y EN LOS LUGARES QUE SE EXPENDEN AL PÚBLICO. PARA LO QUE SE SUGIEREN CAMPAÑAS DE PROMOCIÓN AL ASEO Y A LA HIGIENE DE LOS OPERARIOS EN LA ELABORACIÓN Y MANEJO DE LOS ALIMENTOS.

3ª - POR LA PROLIFERACION DE BASURA Y TIRADEROS A CIELO ABIERTO Y EN LA VIA PUBLICA. PARA LO QUE ES URGENTE LA EDUCACION A LA POBLACION EN EL MANEJO Y DISPOSICION DE LA BASURA, Y DE PROGRAMACION ADECUADA PARA SU RECOLECCION Y DEPOSITO FINAL.

FUENTE: PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE PATZCUARO MICH.

5.1.4 ADMINISTRACION PUBLICA

SE CUENTA CON:

- 5 OFICINAS DE BANCA COMERCIAL Y 57 EMPLEADOS.
- 1 OFICINA DE TELMEX, QUE BRINDA SERVICIO A TODA LA CIUDAD.
- 2 OFICINAS DE CORREOS.
- 2 OFICINAS DE TURISMO MUNICIPAL.
- 1 REGISTRO CIVIL.
- 1 AGENCIA DEL MINISTERIO PUBLICO.
- 1 PRESIDENCIA MUNICIPAL.
- 1 C.F.E.
- 1 ADMINISTRACIÓN DE RENTAS
- 1 HACIENDA
- 1 CAMARA NACIONAL DE COMERCIO
- 1 INSPECCION GENERAL DE POLICIA
- 1 JUZGADO MENOR
- 1 JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
- 1 REGISTRO CIVIL
- 1 DELEGACION DE TRANSITO
- 1 JUZGADO MUNICIPAL
- 1 MINISTERIO PUBLICO
- 1 PRESIDENCIA MUNICIPAL
- 1 TESORERIA

5.1.5 RECREACION

CUENTA CON UNA UNIDAD DEPORTIVA COMPLETA Y UNA EN PROCESO DE CONSTRUCCION, 5 CANCHAS DE FUT BOL RAPIDO Y ALGUNAS CANCHAS DE VOLIBOL Y BASQUETBOL, ESCUELAS PRIVADAS DE KARATE Y 1 CLUB CINEGETICO, ADEMÁS DE UN CLUB DEPORTIVO PRIVADO ABIERTO RECIENTEMENTE.

5.1.6 CULTURA

EXISTEN 2 CENTROS ARTESANALES, Y PROVISIONALMENTE UNA ESCUELA DEL IDIOMA PURHEPECHA, ASÍ COMO COMERCIO ESTABLECIDO DE VOCACION ARTESANAL.

DE LOS ATRACTIVOS CULTURALES SE CUENTA CON 284 OBRAS CIVILES RELEVANTES EN LA ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS SEGÚN DECRETO DEL 14 DE DICIEMBRE DE 1990; LOS MONUMENTOS HISTÓRICOS QUE DATAN DEL SIGLO XVI, XVII, XVIII Y XIX. SON ONCE OBRAS MONUMENTALES, 5 MONUMENTOS A PROMINENTES HÉROES NACIONALES Y LOCALES, 2 BUSTOS AL MERITO; 7 MURALES, 5 ESCULTURAS Y 1 MUSEO REGIONAL DE ARTES POPULARES.

LA BIBLIOTECA GERTRUDIS BOCANEGRA, LA CASA DE LA CULTURA, EL PALACIO DE HUITZIMENGARI, LA CASA DE LOS ONCE PATIOS, EL TEATRO EMPERADOR CALTZONTZIN, Y EL MUSEO REGIONAL FORMAN PARTE DE LA CULTURA DE LA LOCALIDAD.

5.1.7 INDUSTRIA

LA INDUSTRIA CUENTA CON LOS RAMOS DE ARTESANÍA DE MADERA COMO BATEAS, MASCARAS Y JUGUETES. MUEBLES DE MADERA COLONIAL, INDUSTRIA TEXTIL, MANTAS; HERRERÍA ARTÍSTICA, JOYERÍA ARTÍSTICA, FIGURAS RELIGIOSAS Y PAPEL PICADO.

EN LA MAYORÍA SON MICROEMPRESAS FAMILIARES DE ACTIVIDADES MÚLTIPLES QUE REQUIEREN DE APOYOS EXTRAORDINARIOS PARA EVITAR QUE SE PIERDAN LOS EMPLEOS EXISTENTES Y PERMITIR MEJORES INGRESOS CON BASE A UNA MEJOR COMPETITIVIDAD Y MEJOR ACCESO A LOS MERCADOS.

5.2 INFRAESTRUCTURA

EN LA CIUDAD DE PATZCUARO, LA MAYOR PARTE DE LA POBLACIÓN CUENTA CON LOS SERVICIOS BÁSICOS COMO SON:

AGUA: EL 90% DE LA LOCALIDAD CUENTA CON AGUA ENTUBADA.

DRENAJE: EL 70% DEL TOTAL DE LA LOCALIDAD CUENTA CON EL SERVICIO DE DRENAJE.

ENERGÍA ELECTRICA: APROXIMADAMENTE EL 96% DE LA LOCALIDAD CUENTA CON ESTE SERVICIO.

TELEFONO: CUENTA CON UNA COBERTURA DEL 85% APROXIMADAMENTE.

TELECABLE: TIENE UNA COBERTURA APROXIMADA DEL 75%

PAVIMENTACION: EL 20% DE LA LOCALIDAD CUENTA CON PAVIMENTACION, EL RESTO SE DISTRIBUYE EN EMPEDRADO Y TERRACERIA EN ALGUNOS PUNTOS DE LA CIUDAD.

SOLO UN BAJO PORCENTAJE DE LA CIUDAD ES LA QUE NO CUENTA CON ESTOS SERVICIOS, COMO SE PUEDE APRECIAR EN LOS SIGUIENTES ESQUEMAS:

5.3 USO DEL SUELO

EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL, ES EL INSTRUMENTO CON EL QUE EL GOBIERNO MUNICIPAL CUENTA, PARA DARLE RUMBO A SUS ACCIONES, FIJANDO METAS CONCRETAS Y TIEMPOS PRECISOS.

DEBIDO A LA CADA VEZ MAYOR MIGRACION DE LA POBLACIÓN RURAL HACIA LAS CIUDADES, ESTAS TIENDEN A CRECER DE UNA MANERA RÁPIDA Y DESORDENADA. LA DEMANDA DE LA POBLACIÓN POR ADQUIRIR UNA VIVIENDA VA AUMENTANDO DÍA A DÍA, TRAYENDO COMO CONSECUENCIA LA DESORGANIZADA URBANIZACIÓN DE ÁREAS, ASÍ COMO LA DIFICULTAD DE LA DOTACION DE LOS SERVICIOS BASICOS E INFRAESTRUCTURA PARA CADA UNO DE LOS DIFERENTES PUNTOS DE LA CIUDAD.

ELABORAR EL PLAN DE DESARROLLO PARA UN MUNICIPIO, ES ELABORAR UN ORDEN, UNA ORGANIZACIÓN DE ACCIONES QUE ENCAUCEN LA VOLUNTAD CIUDADANA, Y SUS ANHELOS, BAJO UNA VISIÓN ESTRATÉGICA DE LARGO PLAZO.

LA ELABORACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO TIENE COMO FINALIDAD PRINCIPAL, REGULAR LA CONSERVACION Y EL CRECIMIENTO ORDENADO, EN ESTE CASO DE LA CIUDAD DE PATZCUARO MICHOACAN, CON LO QUE SE PRETENDE OPTIMIZAR EL FUNCIONAMIENTO DE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN UNA CIUDAD, OBTENIENDO ASÍ COMO RESULTADO UNA MEJOR CALIDAD DE VIDA PARA LOS POBLADORES.

PERO PARA QUE LA PLANEACIÓN MUNICIPAL ADQUIERA LA VALIDEZ EN LA VOLUNTAD POPULAR, REQUIERE DEL CONCENSO Y LA LEGITIMIDAD DE LA SOCIEDAD. ASÍ LO ESTABLECE LA CONSTITUCIÓN, QUE DISPONE QUE EL GOBIERNO DEBE ACTUAR SIGUIENDO LOS DICTADOS DE LA CIUDADANÍA.

DE EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO OBTENEMOS LOS SIGUIENTES DATOS:

-AREA URBANA ACTUAL APROXIMADAMENTE: 900.4 HECTAREAS.

-AREA SUBURBANA ACTUAL APROXIMADAMENTE:337.76 HECTAREAS.

-AREA PARA DESARROLLO URBANO A CORTO PLAZO MAS BALDIOS, APROXIMADAMENTE: 108.6 HAS.

-AREA PARA DESARROLLO URBANO A MEDIANO PLAZO: 75 HAS.

-LAS PRINCIPALES TENDENCIAS DE CRECIMIENTO SON HACIA EL SURESTE DE LA CIUDAD (A CORTO PLAZO).

-LA TENDENCIA DE CRECIMIENTO MEDIA ES HACIA EL SUROESTE DE LA CIUDAD DE PATZCUARO.

ACTUALMENTE EL CENTRO URBANO DE LA CIUDAD TIENE LOS SIGUIENTES USOS: VIVIENDA, TURISMO, OFICINAS, SERVICIOS Y RECREACIÓN.

FUENTE: PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE PATZCUARO

5.6 PROBLEMÁTICA URBANA

5.6.1 CONFLICTOS VIALES

CARRETERA MORELIA URUAPAN CUOTA (ACCESO 1)

1. ESTE ACCESO HA INCREMENTADO EN USO POR LA RECIENTE CREACION DE LA SUPER CARRETERA MORELIA PATZCUARO-URUAPAN. YA QUE ANTERIORMENTE SOLO BRINDABA ACCESO A CIUDADES COMO TACAMBARO Y EN LA ACTUALIDAD CONTRIBUYE A LA DISTRIBUCIÓN DEL TRAFICO PROVENIENTE DE LAS CIUDADES DE URUAPAN Y MORELIA.

2. LA FALTA DE CLAROS SEÑALAMIENTOS VIALES EN LA ZONA, PROVOCAN UNA DESORIENTACION AL CONDUCTOR, COMPLICANDO ASI EL LOGRAR ARRIBAR A LOS DIFERENTES PUNTOS DE LA CIUDAD.

3. NO SE CUENTA CON LOS ESPACIOS SUFICIENTES PARA ABORDAR EL TRANSPORTE PUBLICO, LO QUE OCASIONA UN FLUJO VEHICULAR MAS LENTO EN UNA CARRETERA DE GRAN CIRCULACION.

ACCESO A PATZCUARO POR EL MANZANILLAL (ACCESO 2)

4. POR SU RECIENTE ACONDICIONAMIENTO COMO ACCESO NO ES RECONOCIDO POR LOS HABITANTES NI VISITANTES A PATZCUARO; ADEMAS DE LA NULA EXISTENCIA DE SEÑALAMIENTOS QUE INDIQUEN SU CARÁCTER DE ENTRADA A LA CIUDAD.

5. EL ESTADO ACTUAL DE PAVIMENTACION EN ESTE CASO NO HA SIDO DETERMINADO, APROXIMADAMENTE EL 50% SE ENCUENTRA AUN EN MALAS CONDICIONES, SIENDO ESTA OTRA RAZÓN PARA NO SER UTILIZADA POR LA MAYORIA DE LOS CONDUCTORES.

CARRETERA MORELIA URUAPAN LIBRE (ACCESO 3-4)

6. SIENDO ESTE EL ACCESO MAYORMENTE UTILIZADO POR LOS HABITANTES, VISITANTES Y LA POBLACIÓN RIBEREÑA HACIA PATZCUARO SE CONVIERTE EN UNO DE LOS PRINCIPALES NODOS DE CONCENTRACIÓN VEHICULAR PUBLICO Y PRIVADO QUE RETRASAN EL CONSTANTE FLUJO DE TODO TIPO DE AUTOMOVILES POR ESTA ZONA.

7. EL DESORDEN Y EL EXCESO DE SEÑALAMIENTOS VIALES EXISTENTES A LO LARGO DE ESTE ACCESO , COMPLICAN Y CONFUNDEN AL CONDUCTOR EVITANDO ASÍ UNA PRONTA LLEGADA HACIA LOS LUGARES TURISTICOS DE ESTA CIUDAD.

8. LA POCA EXISTENCIA E INEFICACIA DE ESPACIOS PARA EL TRANSPORTE PUBLICO PROVOCAN UN LENTO TRAFICO VEHICULAR Y LA SATURACION DE LOS YA EXISTENTES.

9. LAS CONDICIONES DE PAVIMENTACION EN LA ZONA SON LAS ADECUADAS PARA SU BUEN FUNCIONAMIENTO.

CENTRO

10. POR LAS VIALIDADES SECUNDARIAS UBICADAS EN EL CENTRO HISTORICO TRANSITAN TODOS LOS SERVICIOS DEL TRANSPORTE PUBLICO, PROVOCANDO QUE EL TRASPORTE VEHICULAR SEA LENTO Y LAS CALLES SE CONGESTIONES FÁCILMENTE.

11. LAS PARADAS DEL TRANSPORTE PUBLICO SON INSUFICIENTES E INEFICACES, HACIENDO QUE CADA ESQUINA DE LA PLAZAS UBICADAS EN EL CENTRO HISTORICO SE CONVIERTAN EN PUNTOS DE CONFLICTO VEHICULAR.

12. LA FALTA DE SEÑALAMIENTOS VIALES EN LAS CALLES DEL CENTRO OCASIONAN UNA MALA ORIENTACION E INFORMACION AL CONDUCTOR.

13. LAS CONDICIONES DE PAVIMENTACION EN LA ZONA CENTRO NO SON LAS ADECUADAS PARA UN EFICIENTE FUNCIONAMIENTO DEL TRANSITO DIARIO .

14. EL EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA LOCALIZADO EN EL CENTRO NO CUENTAN CON ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO, POR LO QUE LAS CALLES SE CONGESTIONAN DE AUTOMOVILES QUE HACEN MAS EVIDENTE LA ESTRECHES DE LAS CIRCULACIONES VEHICULARES.

NOTA: VER PLANO DE CONFLICTOS VIALES

FUENTE: PLAN DE DESARROLLO URBANO DE PATZCUARO MICHOACÁN.

EMERGENCIAS URBANAS

ES LA CONTAMINACION QUE EXISTE EN LA CIUDAD DE PATZCUARO, QUE CONSISTE EN RUIDO, CONTAMINACION DEL AIRE COMO POLVO, HUMO DE VEHICULOS Y MALOS OLORES, AGUAS NEGRAS, DESECHOS Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS HACIA EL LAGO.

LA CONTAMINACION DE MALOS OLORES Y AGUAS NEGRAS SE LOCALIZA A LO LARGO DEL RIO GUANI, Y LOS DEMAS DESAGUES, EN EL CENTRO DE LA CIUDAD EXISTEN MALOS OLORES (EN LA ZONA DEL MERCADO) Y AVENIDAS PRINCIPALES POR LA CONTAMINACION DE VEHICULOS, ASÍ COMO CONTAMINACION DEL AIRE Y RUIDO.

ZONAS INUNDABLES

SE ENCUENTRAN PRINCIPALMENTE EN LA SALIDA A URUAPAN, SOBRE LA COLONIA LA JOYA Y LA COLONIA IBARRA.

EL TERRENO 1 TIENE CARENCIA DE ALUMBRADO PUBLICO Y DE PAVIMENTACION.

EL TERRENO 2, AL IGUAL QUE EL NUMERO 1, CARECE DE PAVIMENTACION Y DE ALUMBRADO PUBLICO.

NOTA: VER PLANO DE EMERGENCIAS URBANAS.

FUENTE: PLAN DE DESARROLLO URBANO DE PATZCUARO MICHOACAN.

TERRENO 1.

SE LOCALIZA AL SUROESTE DE LA CIUDAD, FUERA DE LA MANCHA URBANA, NO TIENE NOMBRE EL LUGAR DONDE SE UBICA, SOLO SUS LIMITANTES QUE SON: AL NORTE CON LA COLONIA NUEVA CINCO DE MAYO, AL SUR CON LA COLONIA LLANO DE LA VIRGEN, AL ESTE CON EL FRACCIONAMIENTO LAS PALMAS Y LA COLONIA ERENDIRA, AL OESTE SOLO SE ENCUENTRAN HUERTOS DE PROPIEDAD PRIVADA.

EL TERRENO TIENE 1.5 HECTAREAS APROXIMADAMENTE, Y ES PROPIEDAD PRIVADA.

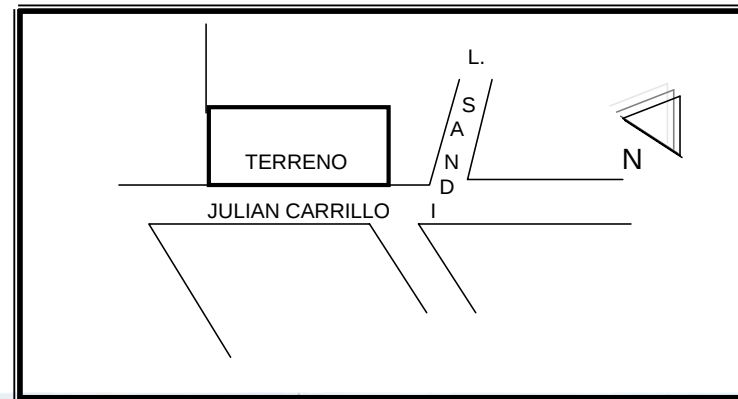
VENTAJAS:

CUENTA CON SERVICIO DE AGUA, Y ENERGÍA ELECTRICA, Y SE ENCUENTRA SOBRE UNA VIALIDAD PRINCIPAL

DESVENTAJAS:

NO SE ENCUENTRA DENTRO DE LA MANCHA URBANA, NO CUENTA CON SERVICIO DE DRENAJE, ALUMBRADO PUBLICO, NI PAVIMENTACION.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



TERRENO 2.

SE LOCALIZA AL SUROESTE DE LA CIUDAD DE PATZCUARO, DENTRO DE LA MANCHA URBANA. LIMITA AL NORTE CON EL FRACCIONAMIENTO LAS PALMAS, AL SUR CON EL FRACCIONAMIENTO LLANO DE LA VIRGEN, AL ESTE CON LA COLONIA ERENDIRA Y HACIA EL OESTE SE ENCUENTRAN TERRENOS DESTINADOS AL CULTIVO.

EL TERRENO TIENE UNA AREA DE 4.73 HECTAREAS Y ES PROPIEDAD PRIVADA.

VENTAJAS:

SE ENCUENTRA DENTRO DE LA MANCHA URBANA, Y SE CONTEMPLA DENTRO DEL CRECIMIENTO A CORTO PLAZO.

NO TIENE PROBLEMAS DE INUNDACIONES. TIENE UNA BUENA UBICACIÓN, PUES LA CENTRAL CAMIONERA SE ENCUENTRA MUY CERCA, AL IGUAL QUE LA CLINICA DEL ISSSTE.

ES PROPIEDAD PRIVADA. ACTUALMENTE NO TIENE NINGUN USO Y SE ENCUENTRA EN VENTA.

CUENTA CON EL SERVICIO DE ENERGÍA ELECTRICA, AGUA, DRENAJE, TELECABLE Y TELEFONO.

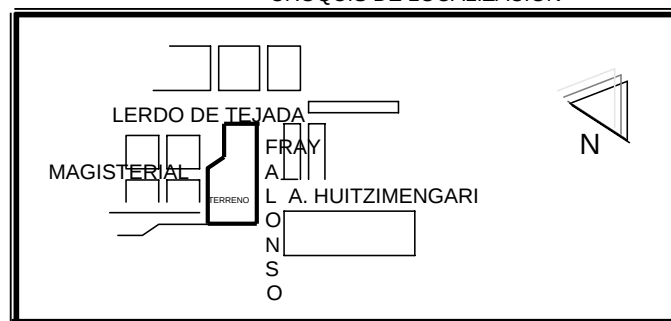
DESVENTAJAS:

NO CUENTA CON PAVIMENTACION.

CONCLUSION:

EN BASE AL ANALISIS REALIZADO DE LOS TERRENOS PROPUESTOS, SE PUEDE CONCLUIR QUE EL TERRENO NUMERO DOS ES EL MAS VIABLE PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO "FRACCIONAMIENTO", PUES ES EL QUE CUMPLE CON LAS MEDIDAS NECESARIAS DEL TERRENO Y CON LAS CARACTERISTICAS QUE SE REQUIEREN.

CROQUIS DE LOCALIZACION



TERRENO ELEGIDO

EL TERRENO ELEGIDO ES PROPIEDAD PRIVADA.

ACTUALMENTE ESTA EN VENTA, SIN TENER NINGUN USO.

SE ENCUENTRA DENTRO DEL AREA DE LA MANCHA URBANA, ADEMÁS DENTRO DEL CRECIMIENTO CONTEMPLADO A CORTO PLAZO, ESTE TERRENO NO TIENE PROBLEMAS DE INUNDACIONES, SE UBICA CERCA DE LA CENTRAL CAMIONERA, Y LA CLINICA DEL ISSSTE SE ENCUENTRA IGUALMENTE MUY CERCANA. CUENTA CON LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, LUZ, DRENAJE Y TELECABLE.

VI. MARCO TECNICO

6.1 REGLAMENTOS

APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL ESTADO DE MICHOACAN

EN ESTE APARTADO SE SEÑALAN LOS ARTICULOS DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL ESTADO DE MICHOACAN QUE ESTARAN LIGADOS DIRECTAMENTE EN LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO "FRACCIONAMIENTO EN PATZCUARO", Y QUE TENDRA QUE CUMPLIR CON CADA UNO DE ELLOS.

ARTICULO 1º.- 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 86.- LA FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE POSESIÓN O DE CUALQUIER OTRO DERIVADO SOBRE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN DICHOS CENTROS, CUALQUIERA QUE SEA SU RÉGIMEN JURÍDICO, SE SUJETARÁ A LAS NORMAS CONTENIDAS EN LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y EN LAS DETERMINACIONES DE PROVISIONES, USOS, DESTINOS Y RESERVAS, DERIVADAS DE LOS MISMOS.

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 AUTORIZEN 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.

ARTICULO 135.- LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN OBLIGATORIAS EN LOS **FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES DE TIPO 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:

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. AREA VERDE, 3% DE LA SUPERFICIE TOTAL;

VI. RETORNOS, RADIO MÍNIMO DE ARROYO EN CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS, 16 METROS.

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 154.- LOS NOTARIOS PÚBLICOS Y LOS DEMÁS FUNCIONARIOS HABILITADOS CON FUNCIONES NOTARIALES, NO PROTOCOLIZARÁN ESCRITURAS SOBRE ACTOS, CONVENIOS O CONTRATOS RELATIVOS A LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD O POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES, SIN CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE RESPECTO A FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y FUSIONES DE ÁREAS Y PREDIOS.

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD NO HARÁ LAS INSCRIPCIONES DE LAS TRANSMISIONES INMOBILIARIAS A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR, SI EL PROMOVENTE NO CUENTA CON LAS AUTORIZACIONES DE REFERENCIA. ASIMISMO, NINGUNA DEPENDENCIA OFICIAL, PODRÁ EFECTUAR VARIACIONES CATASTRALES, SIN LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE.

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 156.- CUANDO EN UN PREDIO POR FRACCIONAR EXISTAN OBRAS O INSTALACIONES DE SERVICIO PÚBLICO, EL FRACCIONADOR EVITARÁ LA INTERFERENCIA DE SUS PROPIAS OBRAS O INSTALACIONES CON LAS EXISTENTES.

EN CASO DE QUE SE CAUSE DAÑO O DETERIORO A LAS OBRAS O INSTALACIONES EXISTENTES, EL FRACCIONADOR SERÁ RESPONSABLE DE SU REPARACIÓN; PARA ELLO, EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO LE FIJARÁ UN PLAZO PERENTORIO, SEGÚN LA NATURALEZA DEL DAÑO CAUSADO Y LA URGENCIA DE REPARARLO, A FIN DE QUE LA OBRA DAÑADA QUEDE DEBIDAMENTE EJECUTADA A TIEMPO. SI VENCIDO EL PLAZO NO SE HUBIERE CONCLUIDO LA REPARACIÓN, ÉSTA SE EJECUTARÁ POR EL AYUNTAMIENTO, A CARGO, A CARGO DEL FRACCIONADOR.

LO DISPUESTO EN ESTE ARTÍCULO, NO EXIME AL FRACCIONADOR DE LAS RESPONSABILIDADES E INFRACCIONES EN QUE HUBIERE INCURRIDO, POR LA FALTA DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

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 158.- LA PUBLICIDAD DESTINADA A PROMOVER LA VENTA DE LOTES DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS HABITACIONALES, SE SUJETARÁ A LA APROBACIÓN PREVIA DEL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE, QUE CUIDARÁ QUE EL SISTEMA DE OFERTAS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE LO INTEGREN, CORRESPONDA A LA AUTORIZACIÓN OTORGADA.

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 160.- LOS FRACCIONADORES DEBERÁN OBSERVAR LAS INDICACIONES TÉCNICAS QUE SEÑALEN LOS INSPECTORES, QUIENES PODRÁN SUSPENDER PROVISIONALMENTE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS, HASTA EN TANTO EL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE DETERMINE EN BASE A LAS NORMAS TÉCNICAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN, SI ESTAS SON DE CONTINUARSE.

ARTICULO 161.- TODA PERSONA FÍSICA O MORAL QUE OBTENGA LA AUTORIZACIÓN PARA EL ESTABLECIMIENTO Y DESARROLLO DE UN FRACCIONAMIENTO DE CUALQUIER TIPO, ES RESPONSABLE DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES QUE SE SEÑALAN EN EL PRESENTE TÍTULO.

ARTICULO 162.- CUANDO NO SE ALTEREN LAS CONDICIONES BÁSICAS DEL FRACCIONAMIENTO AUTORIZADO Y SIEMPRE QUE SE TRATE DE MANZANAS COMPLETAS COMPLETAS, SE PODRÁN AUTORIZAR RELOTIFICACIONES EN ELLAS, PERO SERÁ NECESARIO:

I. QUE NO SE HAYAN HECHO OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN LA MANZANA O MANZANAS QUE SE PRETENDAN RELOTIFICAR;

II. QUE NO SE INCREMENTE EL NÚMERO DE LOTES EXISTENTES, DEBIENDO CONTAR CON TODOS LOS SERVICIOS EN FORMA INDIVIDUAL Y NO EN FORMA MANCOMUNADA;

III. QUE NO SE ALTERE LA LOCALIZACIÓN DE LAS CALLES O LA SUPERFICIE DE LAS MISMAS, PORQUE EN TODO CASO SERÁ PRECISO UN NUEVO ESTUDIO QUE COMPRENDERÁ TODOS LOS ASPECTOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE UN NUEVO FRACCIONAMIENTO.

ARTICULO 163.- CUANDO PARA LIGAR UN FRACCIONAMIENTO EN PROYECTO CON LAS ZONAS URBANAS O FRACCIONAMIENTOS COLINDANTES

INMEDIATOS, SEA NECESARIO ABRIR CALLES A TRAVÉS DE TERRENOS QUE NO FORMEN PARTE DEL TERRENO POR FRACCIONAR, SIN QUE SE LOGRE LA ANUENCIA DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS RESPECTIVOS, EL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE PODRÁ SOLICITAR LA EXPROPIACIÓN DE ÉSTE POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA, CON CARGO AL OBLIGADO A URBANIZARLAS.

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.

ARTICULO 167.- EN TODOS LOS CONTRATOS Y ESCRITURAS QUE SUSCRIBA EL FRACCIONADOR CON SUS ADQUIRENTES, DEBERÁN HACERSE CONSTAR LAS CLÁUSULAS RESTRICTIVAS DE CONSTRUCCIÓN Y LAS CORRESPONDIENTES AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN QUE PARA EL FRACCIONAMIENTO Y SUS EDIFICACIONES, HAYAN FIJADO LAS AUTORIDADES COMPETENTES, CON LA ADVERTENCIA DE LAS SANCIONES EN QUE SE INCURRA EN CASO DE VIOLACIÓN.

ARTICULO 168.- SE CONSIDERAN ILEGALES LOS FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, RELOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES QUE NO ESTÉN AUTORIZADOS CONFORME A ESTE ORDENAMIENTO O QUE, HABIÉNDOLO SIDO, LOS RESPONSABLES NO REALICEN LAS OBRAS O NO

SATISFAGAN LOS REQUISITOS A QUE ESTÉN OBLIGADOS EN LOS TÉRMINOS DE LA AUTORIZACIÓN RESPECTIVA.

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 173.- EL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE, CUANDO EL CASO ASÍ LO REQUIERA, AL OTORGAR AUTORIZACIONES PARA EL ESTABLECIMIENTO Y DESARROLLO DE FRACCIONAMIENTOS, FIJARÁ CON BASE EN LOS ORDENAMIENTOS APLICABLES, LAS FRANJAS O ZONAS DE RESTRICCIÓN, QUE POR SER USUAL EN CIERTAS COLONIAS Y POBLACIONES O POR REGLAMENTACIÓN, LOS FRACCIONADORES DEBAN DEJAR HACIA LAS VÍAS PÚBLICAS O COLINDANCIAS.

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.

ARTICULO 175.- ESTÁN EXENTOS DE CEDER ÁREAS DE DONACIÓN, LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS OBJETO DE LOTIFICACIÓN O SUBDIVISIÓN EN LOS SIGUIENTES CASOS:

I. LA DIVISIÓN DE UN TERRENO CON SUPERFICIE HASTA DE 1000 METROS CUADRADOS, SIEMPRE Y CUANDO SE JUSTIFIQUE QUE ÉSTE NO HA SIDO SUBDIVIDIDO EN UN PERÍODO DE DOS AÑOS ANTERIORES A LA SOLICITUD;

II. LAS RELOTIFICACIONES EN FRACCIONAMIENTOS ESTABLECIDOS QUE HAYAN HECHO YA LAS DONACIONES RESPECTIVAS, DEBIENDO ACREDITAR TAL HECHO EL INTERESADO;

III. LAS DIVISIONES DE TERRENOS RÚSTICOS, CUANDO TODAS Y CADA UNA DE LAS PORCIONES RESULTANTES QUEDEN CON UNA SUPERFICIE SUPERIOR A UNA HECTÁREA;

IV. LAS PARCELACIONES QUE SE REALICEN POR CAUSA DE HERENCIA, DONACIÓN, COMPRA-VENTA O PERMUTA ENTRE PARIENTES EN LÍNEA RECTA DENTRO DEL PRIMERO Y SEGUNDO GRADOS.

LA EXCEPCIÓN REGIRÁ IGUALMENTE PARA HEREDEROS Y LEGATARIOS.

ARTICULO 176.- LAS LOTIFICACIONES O SUBDIVISIONES DE PREDIOS MAYORES DE 1000 METROS CUADRADOS, ESTARÁN SUJETAS A UNA DONACIÓN

OBLIGATORIA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE DEL 3% DEL ÁREA TOTAL A LOTIFICAR O SUBDIVIDIR, EXCEPTUANDO LAS CONTENIDAS EN LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO ANTERIOR.

SI LA DONACIÓN DE CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO FUERE MENOR A UNA SUPERFICIE DE 90 METROS CUADRADOS, SE DETERMINARÁ EL VALOR COMERCIAL DE LA MISMA, A EFECTO DE QUE EL PROPIETARIO LO ENTERE A LA TESORERÍA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE.

ARTICULO 177.- EL TITULAR DEL EJECUTIVO DEL ESTADO PODRÁ INVESTIR DE FE PÚBLICA A CUALQUIER FUNCIONARIO ESTATAL, CON EL

OBJETO DE EXPEDIR LAS ESCRITURAS RELATIVAS A LOS TERRENOS O VIVIENDAS ADQUIRIDAS POR PARTICULARES, DIRECTAMENTE DEL GOBIERNO DEL ESTADO, O DE ORGANISMOS PÚBLICOS DESCENTRALIZADOS, ASÍ COMO PARA ELABORAR ESCRITURAS DE ÁREAS DE DONACIÓN DERIVADAS DE AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS.

ARTICULO 178.- LOS BIENES INMUEBLES DEL TERRITORIO ESTATAL, ESTARÁN SUJETOS, CUALQUIERA QUE SEA SU RÉGIMEN JURÍDICO, CONDICIÓN URBANA O RURAL, A LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY. LOS DERECHOS SOBRE DICHOS BIENES, SERÁN EJERCIDOS POR SU TITULAR, CON LAS LIMITACIONES Y MODALIDADES ESTABLECIDAS POR ESTA LEY, PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO APLICABLES, Y DEMÁS ORDENAMIENTOS RELATIVOS.

CUANDO TIERRAS EJIDALES O COMUNALES DEJEN DE UTILIZARSE EN SUS FINES PROPIOS, Y EN ELLAS SE REALICE CUALQUIER ACCIÓN DE URBANIZACIÓN, COMO: APERTURA DE CALLES, FRACCIONAMIENTO, LOTIFICACIÓN O SUBDIVISIÓN DEL SUELO, O CUALQUIER ACTO DE CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES, ÉSTAS SE SUJETARÁN A LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY Y SU REGLAMENTACIÓN, INDEPENDIENTEMENTE DE LA APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS EN LA LEGISLACIÓN EN MATERIA AGRARIA.

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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 187.-EL FRACCIONADOR TENDRÁ LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES:

I.-CUMPLIR CON LO DISPUESTO EN ESTA LEY, LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y LAS RESOLUCIONES DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y DEL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO;

II. EJECUTAR POR SU CUENTA, EN TIEMPO Y ESPECIFICACIONES, LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE LE CORRESPONDAN DE ACUERDO AL PROYECTO DEFINITIVO DEL FRACCIONAMIENTO QUE LE HAYA AUTORIZADO EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO;

III. MANTENER LA OBRA, EN LUGAR FIJO Y EN FORMA PERMANENTE, EL LIBRO DE BITÁCORA DEBIDAMENTE FOLIADO Y AUTORIZADO POR EL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE, HASTA LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN;

IV. REALIZAR Y REPORTAR DE INMEDIATO LAS PRUEBAS DE CALIDAD DE LOS MATERIALES, MANO DE OBRA Y ACABADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN RESPECTIVAS, DE ACUERDO AL PROYECTO DEFINITIVO Y A LAS QUE EN SU CASO LE SEAN SOLICITADAS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, O EL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE, A EFECTO DE GARANTIZAR LA BUENA CALIDAD DE LAS OBRAS;

V. PAGAR EN TIEMPO Y FORMA, LOS DERECHOS, IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES U OTROS GRAVÁMENES QUE LE CORRESPONDAN DE ACUERDO A LO DISPUESTO EN LA LEGISLACIÓN FISCAL, ESTATAL Y MUNICIPAL;

VI. CUBRIR LOS GASTOS DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LOS SERVICIOS QUE LE CORRESPONDAN, POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE LA EJECUCIÓN DE DICHAS OBRAS Y LA MUNICIPALIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO;

VII. HACER POR SU CUENTA, EL TRAZO DE LOS EJES DE VÍAS PÚBLICAS COMPRENDIDOS DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO, ASÍ COMO EL AMOJONAMIENTO Y LOTIFICACIÓN DE LAS MANZANAS, DEBIENDO CUIDAR DE LA CONSERVACIÓN DE LAS MOJONERAS, INCLUYENDO LAS DE DESLINDE DEL TERRENO;

VIII. INFORMAR PERIÓDICAMENTE A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y AL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE, DEL AVANCE DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN;

IX. ATENDER LAS OBSERVACIONES Y CORRECCIONES QUE LOS SUPERVISORES AUTORIZADOS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA O EL AYUNTAMIENTO LE HAGAN, EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN O EN LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS QUE LE CORRESPONDAN;

X. RESPETAR LOS PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA, DE LOS LOTES AUTORIZADOS POR EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO;

XI. INFORMAR POR ESCRITO A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y AL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO, DE CUALQUIER IRREGULARIDAD O ANOMALÍA QUE SE SUSCITE EN EL FRACCIONAMIENTO;

XII. RESPETAR LAS SERVIDUMBRES O LAS RESTRICCIONES DE COMPATIBILIDAD URBANA QUE EXISTAN O SE LE HAYAN FINCADO AL FRACCIONAMIENTO;

XIII. MANTENER EN FORMA VISIBLE AL PÚBLICO, EN LA CASETA DE VENTAS DEL FRACCIONAMIENTO, EL PRECIO AUTORIZADO SOBRE METRO CUADRADO DE TERRENO URBANIZADO, Y

XIV. FORESTAR LAS ÁREAS VERDES Y DE DONACIÓN, INDEPENDIENTEMENTE DE LA AUTORIDAD A QUE HAYAN SIDO TRANSMITIDAS Y EL DESTINO FINAL QUE SE LES PRETENDA OTORGAR;

XV. DURANTE EL PERÍODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, MANTENER UN RESIDENTE EN EL LUGAR DE LAS MISMAS, CON CARÁCTER DE REPRESENTANTE DEBIDAMENTE AUTORIZADO, DEBIENDO EL FRACCIONADOR EN TODOS LOS CASOS; INFORMAR POR ESCRITO A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y AL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE, EL NOMBRE DEL O LOS RESIDENTES QUE SEÑALE PARA TAL EFECTO.

ARTICULO 189.- EL FRACCIONADOR, MIENTRAS NO MUNICIPALICE EL FRACCIONAMIENTO, ESTARÁ OBLIGADO A:

I. PRESTAR LOS SERVICIOS DE VIGILANCIA;

II. SUMINISTRAR CON NORMALIDAD Y SUFICIENCIA LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALUMBRADO PÚBLICO;

III. MANTENER EN CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO;

IV. PRESTAR CON EFICIENCIA EL SERVICIO DE LIMPIA;

V. CUIDAR Y CONSERVAR LAS ÁREAS VERDES DEL FRACCIONAMIENTO;

ARTICULO 190.- EL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE, PODRÁ CONVENIR CON EL FRACCIONADOR, LA PRESTACIÓN TOTAL O PARCIAL DE LOS SERVICIO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR; PARA TALES EFECTOS, EL AYUNTAMIENTO COBRARÁ LAS CUOTAS QUE CORRESPONDAN, A CUENTA DEL FRACCIONADOR, MIENTRAS NO SEA MUNICIPALIZADO EL FRACCIONAMIENTO.

ARTICULO 192.- LOS ADQUIRENTES DE LOS LOTES DEBERÁN AJUSTAR SUS CONSTRUCCIONES A LAS NORMAS QUE ESTABLECE ESTA LEY, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, LA LEGISLACIÓN Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTE Y A LAS RESOLUCIONES CORRESPONDIENTES DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y LOS AYUNTAMIENTOS RESPECTIVOS.

ARTICULO 193. -EN TODOS LOS FRACCIONAMIENTOS, LOS ADQUIRENTES DE LOTES, TENDRÁN LA OBLIGACIÓN SOLIDARIA CON EL FRACCIONADOR DE CONSERVAR LOS JARDINES Y ÁRBOLES PLANTADOS EN LAS VÍAS PÚBLICAS, ÁREAS VERDES Y DE DONACIÓN, EN LOS TRAMOS QUE LES CORRESPONDAN AL FRENTE DE SUS LOTES; ASÍ COMO, LAS BANQUETAS, PAVIMENTOS Y EL EQUIPAMIENTO URBANO DEL FRACCIONAMIENTO.

ARTICULO 194.- EN LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES POPULARES PROMOCIONADOS POR INSTITUCIONES DE LOS DIFERENTES ÁMBITOS DE GOBIERNO, NINGÚN ADQUIRENTE, POR SÍ O POR INTERPÓSITA PERSONA, PODRÁ ADQUIRIR MÁS DE UN LOTE O VIVIENDA.

ARTICULO 195.- LOS ADQUIRENTES DE LOTES DEBERÁN CERCIORARSE DE QUE LA COMPRA DEL LOTE O LOTES QUE LES TRANSMITAN LOS FRACCIONADORES, CUENTE CON LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN AUTORIZADAS AL FRACCIONAMIENTO, ASÍ COMO, QUE LA COMPRA-VENTA EN LA QUE PARTICIPAN, SEA EN BASE AL PLANO DE LOTIFICACIÓN AUTORIZADO POR EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO.

ARTICULO 196.- LOS ADQUIRENTES DE LOS LOTES EN CUALQUIER TIPO DE FRACCIONAMIENTO A LOS QUE ESTA LEY SE REFIERE, NO PODRÁN SUBDIVIDIRLOS NI VARIAR SU USO PARA EL CUAL FUE AUTORIZADO POR EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO.

EN CASO DE HACERLO, LOS NOTARIOS O FUNCIONARIOS HABILITADOS CON FE PÚBLICA NO AUTORIZARÁN LAS ESCRITURAS DE VENTA DEL INMUEBLE DIVIDIDO YA SEA CON CONSTRUCCIONES O SIN ELLAS.

ARTICULO 199.- EL FRACCIONADOR, HABIENDO EJECUTADO LA URBANIZACIÓN TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO, DE CONFORMIDAD AL PROYECTO DEFINITIVO AUTORIZADO, SOLICITARÁ AL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE LA MUNICIPALIZACIÓN DEL MISMO, EN UN PLAZO NO MAYOR DE DOS AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE AUTORIZACIÓN.

ARTICULO 200.- EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO RECIBIRÁ EL FRACCIONAMIENTO MEDIANTE EL LEVANTAMIENTO DE UNA ACTA ADMINISTRATIVA EN LA QUE INTERVENDRÁN LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EL FRACCIONADOR Y UN REPRESENTANTE DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS, SI LA HUBIERE, A FIN DE QUE, PREVIO DICTAMEN TÉCNICO-JURÍDICO, SE CERTIFIQUE EL CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS OBLIGACIONES POR PARTE DEL FRACCIONADOR, ASÍ COMO EL BUEN FUNCIONAMIENTO Y CALIDAD DE LAS OBRAS Y SERVICIOS QUE SE ENTREGUEN.

EL DICTAMEN TÉCNICO-JURÍDICO LO ELABORARÁN PREVIAMENTE Y EN FORMA COORDINADA EL AYUNTAMIENTO Y LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y SE INSERTARÁ EN LA RESPECTIVA ACTA ADMINISTRATIVA, QUE

DEBERÁ ANEXARSE AL EXPEDIENTE DEL FRACCIONAMIENTO.

ARTICULO 201.- EL FRACCIONADOR ESTARÁ OBLIGADO A TRAMITAR LA PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO, DEL ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE.

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 203.- LAS RELOTIFICACIONES, FUSIONES, LOTIFICACIONES Y SUBDIVISIONES DE ÁREAS Y PREDIOS QUE SE PRETENDAN REALIZAR EN EL TERRITORIO DEL ESTADO, DEBERÁN SER PREVIAMENTE AUTORIZADAS POR EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO, EN LOS SIGUIENTES CASOS:

I. LAS QUE SE UBIQUEN DENTRO DE LAS ZONAS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE REGULARIZACIÓN POR LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES O QUE ESTÉN PREVISTAS EN LOS PLANES DESARROLLO URBANO; Y QUE SE ENCUENTREN UBICADAS DENTRO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN.

II. LAS QUE SE UBIQUEN DENTRO DE TERRENOS RURALES, SEA CUALQUIERA SU RÉGIMEN DE PROPIEDAD.

III. LAS QUE ESTÉN RELACIONADAS CON UN PRESENTE O FUTURO ASENTAMIENTO HUMANO.

IV. LAS DIMENSIONES DE LOTES TANTO EN SU FRENTE COMO PROFUNDIDAD, SE REGIRÁN POR LAS DEL LOTE TIPO QUE PREDOMINE EN LA ZONA DONDE SE DE LA SUBDIVISIÓN, EN CASO DE NO EXISTIR LAS DIMENSIONES DE LOTE TIPO, SE ACATARÁ LO DISPUESTO EN ESTE ORDENAMIENTO.

ARTICULO 204.- LAS SOLICITUDES DE RELOTIFICACIÓN DEBERÁN SER PRESENTADAS POR ESCRITO, ACOMPAÑADAS DE LOS PLANOS Y ESTUDIOS QUE DETERMINE EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO.

ASIMISMO, DEBERÁ ANEXARSE A LA SOLICITUD, LA PROPUESTA DEL PLANO GENERAL DE LOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, QUE CONTENGA LAS MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA RELOTIFICACIÓN.

ARTICULO 205.- EL AYUNTAMIENTO SÓLO AUTORIZARÁ LAS RELOTIFICACIONES, QUE RESPETEN EL TIPO Y LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL FRACCIONAMIENTO ORIGINALMENTE APROBADO.

ARTICULO 206.- TODA PERSONA FÍSICA O MORAL QUE PRETENDA FUSIONAR, LOTIFICAR O SUBDIVIDIR ÁREAS O PREDIOS, DEBERÁ PRESENTAR LA SOLICITUD POR ESCRITO ANTE EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO; ANEXANDO LOS SIGUIENTES DATOS Y DOCUMENTOS:

I. DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE;

II. DATOS DE LAS ÁREAS O PREDIOS;

III. TÍTULO DE PROPIEDAD, DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD;

IV. CROQUIS DEL TERRENO O DE LOS TERRENOS CON ACOTACIONES EN METROS SEÑALANDO LA ORIENTACIÓN DE LOS MISMOS, ASÍ COMO SEÑALAMIENTO DE ÁREAS CONTIGUAS;

V. CROQUIS DE LA FUSIÓN, SUBDIVISIÓN O LOTIFICACIÓN QUE SE PRETENDA REALIZAR; ANEXANDO CERTIFICADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, EN EL QUE SE MANIFIESTE QUE NO SE CONTRAPONA CON LA LEY DE FOMENTO AGROPECUARIO;

VI. USO O DESTINO ACTUAL Y EL PROPUESTO DEL INMUEBLE O INMUEBLES; Y

VII. CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN DEL TERRENO O TERRENOS.

ARTICULO 207.- EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ NEGAR LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIONES, FUSIONES, SUBDIVISIONES Y LOTIFICACIONES DE ÁREAS Y PREDIOS, CUANDO EN EL FRACCIONAMIENTO O ZONA EN QUE SE PRETENDAN REALIZAR, NO CUMPLA CON LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY.

CONCLUSIÓN:

PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO "FRACCIONAMIENTO EN LA CIUDAD DE PATZCUARO" Y CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN QUE SE CONTEMPLE, SE DEBE CONSIDERAR EL REGLAMENTO EXISTENTE, DEPENDIENDO EL LUGAR DONDE SE PRETENDA LLEVAR A CABO DICHO PROYECTO.

EN EL CASO PARTICULAR DE LA CIUDAD DE PATZCUARO EXISTEN UNA SERIE DE NORMAS QUE RIGEN LAS CONSTRUCCIONES DE LA LOCALIDAD, LAS CUALES SE TIENE LA OBLIGACIÓN DE RESPETAR Y TOMAR EN CUENTA. PARA EL CASO ESPECIFICO DE "FRACCIONAMIENTO EN LA CIUDAD DE PATZCUARO", SE TENDRA SUMO CUIDADO RESPECTO A LAS AREAS DE DONACIÓN, DIFERENTES TIPOS DE VIALIDADES ENTRE OTRAS COSAS, CON LA FINALIDAD DE CONTRIBUIR AL BUEN FUNCIONAMIENTO DEL FRACCIONAMIENTO Y NO ALTERAR UN ADECUADO DESARROLLO DE LA CIUDAD.

DESARROLLO DEL PROYECTO

OFICINAS DEL H. AYUNTAMIENTO

EN TODO FRACCIONAMIENTO A PROYECTAR, SE TIENE QUE TOMAR EN CUENTA EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA LOCALIDAD, EL CUAL INDICA ENTRE OTRAS COSAS: DONAR A FAVOR DEL GOBIERNO DE ESTADO UNA SUPERFICIE DE TERRENO URBANIZADO..." EN ESTE CASO, SE APROVECHA EL TERRENO PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO EN BENEFICIO DE LA SOCIEDAD, PUES SE EMPLEARA EN LA CONSTRUCCIÓN DE OFICINAS DEL AYUNTAMIENTO, DONDE LOS USUARIOS TENDRAN FACILIDAD DE REALIZAR PAGOS DE LUZ, AGUA, TELEFONO, Y PREDIAL, ASI COMO SERVICIO DE TELÉGRAFOS, ESTO PARA BRINDAR UN MEJOR SERVICIO Y UNA MAYOR COMODIDAD PARA LOS USUARIOS.

VIII. MARCO FINANCIERO

8.1 PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	COSTO
CONSTRUCCION DE GUARNICION.				
01.-Trazo y nivelación con aparatos topográficos	m2	495.68	2.14	1,060.75
02.-Excavación en material tipo "B" para cajeo a mano para desplante de guarnición.	m3	148.70	78.32	11,646.18
03.-Guarnición de concreto premezclado f'c=150 kg/cm2 de 15X20X30 cm. incluye cimbrado, curado y descimbrado.	ml	3,304.58	166.98	551,798.76
04.-Carga y retiro de material producto de excavación hasta 3km. de distancia, incluye abundamiento 30%.	m3	773.25	78.32	60,560.94
05.-Limpieza del terreno.	m2	495.68	5.64	2,795.63

TOTAL: \$627,862.26

FUENTE: UNITARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN
ENERO DEL 2005.

CONJUNTO HABITACIONAL

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	COSTO
PAVIMENTACIÓN DE BANQUETA.				
01.-Trazo y nivelación con aparatos topográficos	m2	4,338.61	2.14	9,284.62
02.-Excavación a 20cm. de profundidad a mano en material tipo "B" para recibir base de tepetate para banqueta.	m3	476.92	34.01	16,220.04
03.-Carga y retiro de material producto de la excavación hasta 3km. de distancia, incluye abundamiento 30%.	m3	1,856.40	78.32	145,393.24
04.-Plantilla de tepetate de 10cm. de espesor, incluye suministro, tendido y compactación a mano al 95% PROCTOR.	m3	238.46	165.49	39,462.74
05.-Banqueta de concreto premezclado f'c=150kg/cm2 de 10cm. de espesor, incluye cimbrado y curado.	m2	4,338.61	241.09	1'045,995.48
06.-Limpieza de terreno.	m2	4,338.61	5.64	24,469.76

TOTAL: 1'280,825.88

FUENTE: UNITARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN
ENERO DEL 2005

CONJUNTO HABITACIONAL

CONCEPTO

PAVIMENTACIÓN DE ARROYO DE CONCRETO HIDRÁULICO

	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	COSTO
01.-Trazo y nivelación con aparatos topográficos	m2	16,170.33	2.14	34,604.50
02.-Corte de terreno natural en material tipo "B" de 0.00/2.00m. para abrir caja de compactación con equipo pesado.	m3	6063.09	8.67	52,566.99
03.-Carga y retiro de material producto de excavación hasta 3km. de distancia.	m3	23,646.05	78.32	1'837,704.39
04.-Compactación del terreno natural con equipo pesado.	m2	16,170.33	46.25	747,862.25
05.-Base de breña-tepetate en arroyo de 20cms. de espesor, prop. 1:2 para recibir concreto hidráulico compactada al 95% proctor.	m3	3,234.06	46.25	149,575.27
06.-Concreto hidráulico para arroyo f'c=250kg/cm2 de 15cms. de espesor, incluye cimbra, curado, calafateado y descimbrado.	m3	2,425.54	1,128.02	2'736,057.63
07.-Limpieza de terreno.	m2	16,170.33	5.64	91,200.66

FUENTE: UNITARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN
ENERO DEL 2005

TOTAL: 5'649,571.69

CONJUNTO HABITACIONAL

CONCEPTO

RED DE AGUA POTABLE

	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	COSTO
01.-Trazo y nivelación con aparatos topográficos	m2	1499.42	2.14	3,208.75
02.-Excavación en material tipo "B" a mano de 0.00/2.00 mts. para recibir cama de arena.	m3	89.96	34.01	3,059.53
03.-Carga y retiro de material producto de la excavación hasta 3km. de distancia, incluye abundamiento.	m3	350.84	78.32	27,477.78
04.-Cama de arena de 10cm. de espesor en cepas para recibir tubería de 2" de diametro.	m3	149.94	148.67	22,291.57
05.-Suministro y colocación de tubería de P.V.C. de 2", 3", 4" de diámetro marca omega, incluye fletes, acarreos, maniobras, bajada de material, anillo y empaque.	ml	1499.42	80.56	120,793.27
06.-Atraques de concreto hidráulico simple, de f'c=150kg/cm2 con dimensiones de 30x30x30 cms. Para tubería de P.V.C.	Pza.	9.00	67.67	609.03

07.-Suministro, instalación y prueba de codo de 90°x51mm de diámetro (2")	Pza.	1.00	135.52	135.52
08.-Suministro, instalación y prueba de Tee de 51x51 mm de diámetro (2"), incluye empaque	Pza.	8.00	215.6	1,724.8
09.-Suministro y colocación de válvulas de seccionamiento de fierro fundido con extremos bridados, para un diámetro de 51mm (2")	Pza.	10.00	5120.19	51,201.9
10.-Caja para operación de válvulas, incluye todos los materiales especificados, tapa de Fo.Fo. y acarreo de material.	Pza.	8.00	3018.4	24,147.20
11.-Suministro y prueba de toma domiciliaria de 1/2" de diámetro, incluye abrazadera, sujetador de bronce, conector, codo, niple, tuerca unión, válvula de globo, Tee y llave de naríz.	Jgo.	222.00	421.93	93,668.46
12.-Limpieza de terreno.	m2	1499.42	5.64	8,456.72

TOTAL: 356,774.53

FUENTE: UNITARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN
ENERO DEL 2005

CONJUNTO HABITACIONAL**CONCEPTO****RED DE DRENAJE**

	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	COSTO
01.-Trazo y nivelación del terreno natural para desplantar tubo de 6" de diámetro.	m2	1240.18	2.53	3,137.65
02.-Excavación con máquina en cepas, incluye afine de taludes y fondos.	m3	28.3	462.52	13,089.31
03.-Cama de arena de 10cms. De espesor, en cepas para recibir tubería de 6" de diámetro.	m3	126.05	148.67	18,739.85
04.-Carga y retiro de material producto de la excavación hasta 3km. de distancia, incluye abundamiento.	m3	110.37	78.32	8,664.17
05.-Suministro y colocación de tubo de concreto simple de 6" junteado con mortero cemento-arena 1:4, incluye excavación y relleno con material inerte de banco.	ml	1499.42	126.62	189,856.56
07.-Pozo de visita con muros de tabique de 28cms. Pegado a tizón, incluye aplanado pulido, brocal y tapa de fierro fundido.	Pza.	14.00	7,474.98	110,796.16
08.-Corte de terreno natural en material tipo "B", con equipo pesado, de 0.00/2.00mts. incluye excavación para caja de verificación de instalaciones hidráulicas y sanitarias.	m3	3881.84	8.67	33,655.55
09.-Limpieza de terreno.	m2	1240.18	5.64	6,994.61

FUENTE: UNITARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN
ENERO DEL 2005

TOTAL: 384,933.86

CONJUNTO HABITACIONAL

CONCEPTO

RED DE ALUMBRADO PUBLICO

	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	COSTO
01.-Trazo y nivelación con aparatos topográficos	m2	1400.17	2.14	2,996.36
02.-Excavación manual de zanja en material tipo "B"	m3	224.02	78.32	17,545.24
03.-Base de concreto f'c=150kg/cm2 para recibir poste de alumbrado público.	Pza.	40.00	276.59	11,063.6
04.-Registro prefabricado para alumbrado público	Pza.	40.00	381.97	15,278.8
05.-Poste cónico de metal de 12mts. de altura	Pza.	40.00	3,149.30	125,972.00
06.-Brazos de tubo de 1/2" de 2.0mts. de largo para poste	Pza.	47.00	306.68	14,413.96
07.-Luminaria para brazo, modelo OV-15 con lámpara de V.S.A.D. de 70 watts.	Pza.	47.00	3,020.60	141,968.2
08.-Cable T.H.W. vinipel nylon No.6 A.W.S.	ml	1472.04	17.85	26,275.91
09.-Cable T.H.W. vinipel nylon No.8 A.W.S.	ml	1472.04	12.09	17,796.96
10.-Varilla para tierra C.W. 10 con conector	Pza.	40.00	257.40	10,296.00
11.-Juego de ducto y control de alumbrado público (30-40 a 200v)	Pza.	1.00	3,278.00	3,278.00
12.-Juego de acometida B.T. C.F.E. 2F, 3H	Pza.	1.00	2,882.00	2,882.00
13.-Polyducto negro de 1/2" de diámetro (38mm)	ml	1400.17	1,298.00	18,174.20

14.-Ancla para poste de alumbrado público	Pza.	160.00	132.00	2,112.00
15.-Relleno con material producto de la excavación, compactado con pisón de mano en capas de 20cm.	m3	224.02	23.71	5,311.51
16.-Transformador trifásico tipo poste de 112.5 KVA sin protocolo	Pza.	3.00	44,896.00	134,688.00
17.-Transformador trifásico tipo poste de 150 KVA sin protocolo	Pza.	1.00	507,334.00	507,334.00
18.-Transformador trifásico tipo poste de 225 KVA sin protocolo	Pza.	3.00	69,6164.00	208,849.20

TOTAL: 1'266,235.94

FUENTE: UNITARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN
ENERO DEL 2005

PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL

CONSTRUCCIÓN DE GUARNICION	627,862.26
PAVIMENTACIÓN DE BANQUETA	1'280,825.88
PAVIMENTACIÓN DE ARROYO VIAL	5'649,571.69
RED DE AGUA POTABLE	356,774.53
RED DE DRENAJE	384,933.86
RED DE ALUMBRADO PUBLICO	1'266,235.94

TOTAL: 9'566,204.16

CASA HABITACIÓN

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	COSTO
01.-CIMENTACIÓN				
01-01.-Limpieza, trazo y nivelación del terreno, incluye mano de obra, herramientas y acarreo.	m2	105.00	10.01	1,051.05
01-02.-Excavación de cepas, incluye herramientas y mano de obra.	m3	38.42	78.32	3,040.38
01-03.-Plantilla de concreto simple de 5cm. de espesor, a nivel y compactado, incluye herramientas y mano de obra.	m2	38.42	60.28	2,315.95
01-04.-Cimentación de concreto armado $f'c=200\text{kg/cm}^2$ y $f_y=4200\text{kg/cm}^2$, con su dimensión establecida, incluye acero de refuerzo para anclaje.	m3	4.05	2560.60	10,370.43
01-05.-Carga y retiro de material producto de la excavación hasta 3km. de distancia, incluye abundamiento 30%.	m3	149.8	78.32	11,732.33
01-06.-Limpieza de terreno	m2	105.00	5.64	592.20

SUBTOTAL: 29,102.34

FUENTE: UNITARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN
ENERO DEL 2005

CASA HABITACIÓN

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	COSTO
02.-MUROS, CADENAS Y CASTILLOS P.B. Y P.A.				
02-01.-Cadena de desplante de concreto de $f'c=200\text{kg/cm}^2$ de 14X20cm. armada con 4varillas de 3/8" y estribos de 1/4" @ 25cm. incluye material, mano de obra y cimbra.	ml	80.70	139.97	11,295.50
02-02.-Castillos de concreto $f'c=200\text{kg/cm}^2$ de 14X14cm de sección, armado con 4 varillas de 3/8" y estribos de 1/4" @ 20cm. incluye mano de obra, cimbra y materiales.	ml	105.80	147.84	15,641.47
02-03.-Muro de tabique de barro de 7X14X28 cm, asentado con mezcla de cemento-arena, prop. 1:5, acabado común, incluye mano de obra y materiales.	m2	237.57	187.62	44,572.88
02-04.-Cadena de cerramiento de concreto $f'c=200\text{kg/cm}^2$, de 14X20cm. armada con 4 varillas de 3/8" y estribos de 1/4" @ 25cm. incluye cimbra, mano de obra y material.	ml	134.80	139.97	18,867.95
02-05.-Losa plana de concreto $f'c=200\text{kg/cm}^2$, hecho en obra armada con varillas de 3/8" @ 20cm. en ambos sentidos, de 10cm. de espesor, incluye cimbra y descimbra mano de obra y material.	m3	9.63	1,183.31	11,395.27

02-06.-Aplanado en plafones, pulido a plana con mezcla cemento-arena, de 2cm. de espesor a nivel.	m2	79.24	89.65	7,103.86
02-07.-Aplanado apalillado en muros interiores y exteriores con mezcla de cemento-cal-arena de 2cm. de espesor, acabado con esponja a nivel, incluye andamios.	m2	375.97	77.61	29,179.03
02-08.-Block de vidrio de 20x20x10cms. asentado con pasta de cemento blanco-agua.	m2	0.32	1,114.13	356.52

SUBTOTAL: 138,412.48

FUENTE: UNITARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN
ENERO DEL 2005

CASA HABITACIÓN

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	COSTO
03.-INSTALACION HIDRAULICA.				
03-01.-Salida de wc, incluye tubería, material y m.o.	Salida	2.00	643.00	1,286.00
03-02.-Salida de lavabo, incluye tubería, m.o. y codos	Salida	2 .00	643.00	1,286.00
03-03.-Salida de lavadero, incluye tubería, codos y m.o.	Salida	1.00	643.00	643.00
03-04.-Salida de fregadero, incluye tubería, codos y m.o.	Salida	1.00	643.00	643.00
03-05.-Salida de regadera, incluye tubería, codos y m.o.	Salida	2.00	643.00	1,286.00
03-06.-Tubo de cobre de 3/4" (19mm), en acometida y cuadro, incluye instalación y material.	ml	5.50	46.96	258.28
03-08.-Tinaco marca rotoplas de 1100 lts. de capacidad, incluye instalación.	Pza.	1.00	2,605.90	2,605.90
				SUBTOTAL: 8,471.18

FUENTE: UNITARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN
ENERO DEL 2005

CASA HABITACIÓN

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	COSTO
03.-INSTALACION SANITARIA.				
04-01.-Salida wc, incluye tubería, codos, m.o. y BAN.	Salida	2.00	584.00	584.00
04-02.-Salida lavabo, incluye tubería, codos y m.o.	Salida	2.00	584.00	584.00
04-03.-Salida regadera, incluye m.o., tubería y codos	Salida	2.00	584.00	584.00
04-04.-Salida fregador, incluye mueble, m.o. tubería, codos y tubo hacia registro.	Salida	1.00	584.00	584.00
04-05.-Salida lavadero, incluye tubería, m.o. y codos	Salida	1.00	584.00	584.00
04-06.-Suministro y colocación de tubo de 3" de diámetro para BAP, incluye codos y mano de obra.	ml	5.88	58.92	346.44
04-07.-Suministro y colocación de tubo de PVC de 6" de diámetro en albañal.	ml	8.27	117.84	974.53
04-08.-Registro de tabique de barro rojo de 7cm. de espesor, de 40x60x60cm. incluye tapa, material y mano de obra.	Pza.	3.00	735.03	2,940.12
04-09.-Coladera helvex No.24 de piso para registro	Pza.	5.00	464.71	2,323.55
04-10.-Lavadero de granito con pileta de 1.00x1.00mts.	Pza.	1.00	803.97	803.97
04-11.-Juego de baño Ideal Estándar, incluye wc, lavabo regadera y juego de accesorios.	Jgo.	1.00	1,600.00	1,600.00
04-12.-Suministro y colocación de tarja de acero inoxidable incluye material y mano de obra.	Pza	1.00	1,443.14	1,443.14

SUBTOTAL: 13,351.75

FUENTE: UNITARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN
ENERO DEL 2005

CASA HABITACIÓN

CONCEPTO

05.-INSTALACIÓN ELECTRICA.

	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	COSTO
05-01.-Suministro y colocación de interruptor termomagnético de 1 polo, 15 amp, incluye conexión y pruebas.	Pza.	1.00	375.27	375.27
05-02.-Suministro y colocación de luminaria incandescente, arbotante, incluye soket y foco de 75 watts.	Pza.	14.00	49.52	693.28
05-03.-Salida de centro para lámpara o contacto con poliducto de ½" pared reforzada, cable THW No. 6, 8, 10, 12, y 14 para instalación oculta, incluye chalupas, cajas galvanizadas conectores, tapas, encintado, andamios, accesorios, ranurado, resanes, mano de obra, equipo, herramienta y limpieza.	Sal.	23.00	554.46	12,752.58
05-04.-Suministro y colocación de timbre económico.	Pza.	1.00	267.28	267.28
05-05.-Salida para línea telefónica, incluye poliducto de 1" y guía con alambre, placas, marca legrand línea luminex, incluye mecanismos, material, herramienta, m.o. equipo, ranurado y resane.	Sal.	2 .00	281.07	562.14

SUBTOTAL: 15,115.26

FUENTE: UNITARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN
ENERO DEL 2005

CASA HABITACION

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	COSTO
ACABADOS				
06-01.-Piso para interiores antiderrapante marca Vitromex, incluye instalación, juntas y mano de obra.	m2	70.87	246.10	17,441.10
06-02.-Azulejo en baño y cocina, incluye instalación	m2	21.30	191.72	4,083.63
06-03.-Suministro y aplicación de pintura vinílica marca COMEX en muros y plafones, incluye una mano de sellador vinílico y dos de pintura.	m2	343.51	49.78	17,099.92
06-04.-Impermeabilización de losa de azotea marca FESTER incluye mano de obra y material.	m2	50.17	86.82	4,355.75
06-05.-Puertas de tambor de madera de pino con chapa dorada.	Pza.	4.00	1,400.00	5,600.00
06-06.-Closet de puertas corredizas de pino de 1ª. con jaladeras doradas.	Pza.	4.00	6,500.00	26,000.00
06-07.-Ventanas corredizas de herrería tubular de 1.00x1.50mts. incluye material y mano de obra.	Pza.	5.00	1,700.00	8,500.00
06-08.-Ventanas de herrería tubular de 1 hoja, de 0.50x0.50mts. incluye material y m.o.	Pza.	2.00	350.00	700.00
06-09.-Ventanas corredizas de herrería tubular de 1.70x1.50mts. incluye m.o. y material.	Pza.	2.00	2,200.00	4,400.00

06-10.-Ventana corrediza de herrería tubular de 1.00x1.00mts. incluye material y m.o.	Pza	1.00	1,133.00	1,133.00
06-11.-Puerta de herrería tubular de 1 hoja de 0.90x2.20 mts. incluye m,o, y material.	Pza.	1.00	1,800.00	1,800.00
06-12.-Puertas de herrería tubular de 1 hoja, de 0.70x2.20 mts. incluye material y mano de obra.	Pza	3.00	1,400.00	4,200.00
06-13.-Vidrios de 3mm. para ventanas y puertas	m2	14.68	149.35	2,192.45
06-14.-Pecho de paloma, cuñas y ladrillo.	ml	13.28	24.00	318.72
06-15.-Suministro y colocación de domo de acrílico plastiglas de 3mm. de espesor de 0.60 X 0.90 mts.	Pza.	1.00	390.00	390.00
06-16.-Suministro y colocación de domo de acrílico plastiglas de 3mm. de espesor de 0.45 X 0.60 mts.	Pza	1.00	230.00	230.00

SUBTOTAL: 98,444.57

PRESUPUESTO DE CASA HABITACION

CIMENTACIÓN	17,370.01
MUROS, CADENAS Y CASTILLOS	138,412.48
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	8,471.18
INSTALACIÓN SANITARIA	13,351.75
INSTALACIÓN ELECTRICA	15,115.26
ACABADOS	98,444.57

TOTAL: 291,165.25

SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO

LOS SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO PUEDEN SER DE TIPO PARTICULAR O DE TIPO GUBERNAMENTAL, Y SE PUEDEN OBTENER POR PARTE DE DIFERENTES DEPENDENCIAS COMO:

- A) POR MEDIO DE INSTITUCIONES BANCARIAS
- B) POR MEDIO DEL GOBIERNO
- C) POR MEDIO DE EMPRESAS PARTICULARES

POR MEDIO DEL BANCO SE PROPONEN DIFERENTES SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO, BAJO CONDICIONES QUE GENERALMENTE SE ENCUENTRAN FUERADE LAS POSIBILIDADES ECONOMICAS DE LA MAYORIA DE LAS PERSONAS, CONDICIONES TALES COMO POSEER BIENES INMUEBLES CON UN VALOR ECONOMICO MAYOR A LA CANTIDAD SOLICITADA, O CONTAR CON UN CREDITO BANCARIO PERSONAL, A PAGAR EN 15 AÑOS O MAS, PAGANDO MENSUALIDADES CON INTERESES MUY ELEVADOS.

POR MEDIO DE EMPRESAS PARTICULARES, TALES COMO LA EMPRESA AUTO FIN, CON SU SISTEMA DE FINANCIAMIENTO "MI CASA", ESTE AUTOFINANCIAMIENTO ES DE TIPO PARTICULAR, DICHO SISTEMA TAMBIEN SE PAGA POR MEDIO DE MENSUALIDADES Y SE OTORGA A PAGAR EN UN PERIODO DE 200 PAGOS MENSUALES, DEPENDIENDO DEL TIPO DE VIVIENDA QUE SE PRETENDA ADQUIRIR.

UNO DE LOS INCONVENIENTES QUE TIENE ESTE SISTEMA, ES QUE LAS MENSUALIDADES PUEDEN SER ALTERADAS, YA QUE SI LA TASA DE INTERESES ES OTORGADA POR LOS CETES A 28 DIAS SE ELEVA, MODIFICÁNDOSE TAMBIEN EL VALOR DE LAS MENSUALIDADES.

OTRO SISTEMA DE CREDITO ES EL "INFONAVIT", ESTE SISTEMA ESTA BASADO EN PUNTOS, DANDO UN MAYOR PESO AL NUMERO DE BIMESTRES APORTADOS Y AL AHORRO VOLUNTARIO DEL TRABAJADOR.

LOS FACTORES QUE INTERVIENEN PARA EL CREDITO DE UN TRABAJADOR SON:

- SALARIO DIARIO INTEGRADO
- EDAD
- SALARIO EN SUB CUENTA DE VIVIENDA DEL S.A.R.
- NUMERO DE BIMESTRES REGISTRADOS EN EL INFONAVIT.
- SALDO DE APORTACIONES VOLUNTARIAS AL S.A.R.
- DEPENDIENTES ECONOMICOS REGISTRADOS EN EL I.M.S.S.

EL MONTO DEL CREDITO SE DETERMINA TOMANDO COMO BASE EL SALARIO INTEGRADO DE ACUERDO CON LAS TRES ULTIMAS APORTACIONES REGISTRADAS EN EL INSTITUTO, ASI COMO LA EDAD, YA QUE CON ESTOS DOS FACTORES SE DEFINE LA CAPACIDAD DE PAGO.

DE ACUERDO A LA CAPACIDAD DE PAGO SE TIENE DERECHO A ELEGIR LA VIVIENDA QUE SE DESEE. SI SE TRATA DE UNA CASA NUEVA, EL CONSTRUCTOR DEBE OTORGAR UNA POLIZA DE GARANTIA.

VENTAJAS QUE PUEDE EJERCER EL CREDITO:

- PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA NUEVA O USADA, ES DECIR, DE OFERTA LIBRE Y EN EL LUGAR QUE MAS CONVenga.
- PARA CONSTRUIR EN UN TERRENO PROPIO.
- PARA REPARAR, AMPLIAR O MEJORAR UNA VIVIENDA.

CONCLUSION FINAL

CON LA ELABORACIÓN DE ESTE TRABAJO, TUVE LA OPORTUNIDAD DE HACER UNA INVESTIGACIÓN MÁS A FONDO Y APEGADA A LA REALIDAD, VISITANDO DIFERENTES ORGANISMOS, RECAVANDO LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA EL PROYECTO "FRACCIONAMIENTO EN PÁTZCUARO" Y ADQUIRIENDO NUEVOS CONOCIMIENTOS.

TUVE TAMBIÉN UN CONOCIMIENTO MÁS COMPLETO ACERCA DE LA ELABORACIÓN DE UN PROYECTO, BASADO EN LA POBLACIÓN A QUE VA DIRIGIDO, TENIENDO UNA PROPUESTA ORDENADA Y APEGADA AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN.

ELABORÉ TAMBIÉN UN PRESUPUESTO, BASADO EN LOS COSTOS REALES, HACIENDO MÁS CONFIABLE EL PROYECTO "FRACCIONAMIENTO EN PÁTZCUARO" , AL MISMO TIEMPO QUE SE PUEDE SABER EL COSTO DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS, ADEMÁS DEL COSTO TOTAL DEL PROYECTO.

ESTE TRABAJO ES LA CULMINACIÓN DE MIS ESTUDIOS EN LA FACULTA DE ARQUITECTURA Y ESPERO QUE SIRVA DE APOYO A GENERACIONES FUTURAS.

BIBLIOGRAFIA

- PATZCUARO PASADO, PRESENTE Y...

SEMARNAP MICHOACÁN

- LOS MUNICIPIOS DE MICHOACÁN

ENCICLOPEDIA DE LOS MUNICIPIOS DE MICHOACÁN
(SECRETARIA DE GOBERNACIÓN)

- DICCIONARIO MICHACANO DE HISTORIA Y GEOGRAFIA

DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO

- ENRIQUE SOTO GONZALEZ

PATZCUARO EN LA MEMORIA DE SUS HIJOS

- LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MICHOACÁN

ABZ EDITORES

DEPENDENCIAS:

- INEGI

"CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA"
PATZCUAROMICHOACAN.

- INSTITUTO METEOROLÓGICO DE MICHOACÁN

CLIMATOLOGÍA
PATZCUARO MICHOACÁN.

H. AYUNTAMIENTO DE PATZCUARO MICHOACÁN

P.D.D.U. DE LA CIUDAD DE PATZCUARO MICH.

DIRECCIONES ELECTRÓNICAS

<http://www.patzcuaromichoacan.net/patzcuaro/>

<http://www.lagodepatzcuaro.com.mx>