



ZIRACUARETIRO
SOMOS TODOS
H. AYUNTAMIENTO 2024 - 2027

DEPENDENCIA:	AYUNTAMIENTO DE ZIRACUARETIRO
SUB - DEPENDENCIA:	DIRECCIÓN DE URBANISMO
NO. DE OFICIO:	DU-LUS.002-2025
ASUNTO	LICENCIA DE USO DE SUELO(COMERCIAL)

Ziracuaretiro, Michoacán a 07 de diciembre del 2025

C. ANTONIO OROBIO ZAMORA
ZIRACUARETIRO, MICH.
PRESENTE

En atención a su escrito, a través del que solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL**, la cual será destinada para uso comercial, respecto a un predio ubicado en Av. Lázaro Cárdenas No 324; del poblado de **Ziracuaretiro, municipio de Ziracuaretiro, Michoacán**, con una superficie total de **303.53 m²** y superficie a realizar cambio de uso de suelo de **38.99 m²**

CONSIDERANDO

- A. Que el C. ANTONIO OROBIO ZAMORA actual poseionario del terreno, ha solicitado a este departamento de urbanismo del H. Ayuntamiento de Ziracuaretiro, Mich., **Licencia de uso de suelo comercial** ubicada en Av. Lázaro Cárdenas No 324; del poblado de **Ziracuaretiro, municipio de Ziracuaretiro, Michoacán**, con una superficie total de **303.53 m²** y superficie a realizar cambio de uso de suelo de **38.99 m²**.
- B. Que el interesado acredita la titularidad del inmueble en cita mediante **ESCRITURA PUBLICA No; 10778**, de fecha **09 de abril** del año de **2002**, pasada ante la fe del **Licenciado Jaime Carranza Garibay**, Notario Público número **47**, con ejercicio y residencia, en la ciudad de Zamora, **Mich.**, legalmente inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio en el Estado, bajo el número de **registro 000018, tomo 2185**, de los libros de propiedad correspondiente al distrito de Uruapan, Michoacán.

☎ 423 593 0043 / 423 690 0588 / presidencia.municipal@ziracuaretiro.gob.mx

DOM. PORTAL MATAMOROS S/N COL. CENTRO
ZIRACUARETIRO, MICH. C.P. 61700



- C. Que el predio actualmente tiene construcción y esta en proceso de regulación el área destinada al cambio de uso de suelo.
- D. El cambio para el uso de suelo solo será, el área considerada de **38.99m²** que comprende un local comercial, que se anexa foto y solo será única no se podrá transmitir.
- E. Que, habiendo analizado y revisado la documentación requerida, así como haber hecho la inspección física ocular en el predio de referencia por parte del personal adscrito a este departamento, en el cual se observo que el predio cuneta con la infraestructura de un local comercial, se dictamino que, de acuerdo a la ubicación, topografía, características del suelo y demás, el uso de suelo pretendido es factible para uso comercial.

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 5 fracción II, 8 fracción III, 14 fracción II, y XV, 62, 76, 77, 101, 102, 147, 1248, 152, 274 fracción XXI Y XXVII, 275, 276 fracción II, 288, 290, 331, 332, 345, 346, 347 y demás aplicable al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo y habiendo analizado y revisado la documentación requerida, esta autorización genera el pago de derechos fiscales por la cantidad de **\$1,433.15 (MIL CUATROCIENTOS TREITA Y TRES PESOS 15/100 MXN)**, de conformidad con lo establecido por el Artículo 32, fracción IX, inciso B, No.1 de la Ley de Ingresos del Municipio de Ziracuaretiro Michoacán para el ejercicio fiscal del año 2025, según recibo de número 7536 de fecha de 02 de abril del año en curso, expedidos por la Tesorería municipal.

Por lo anterior expuesto y con fundamento en los artículos previamente citados, se emite la siguiente:

RESOLUCION

PRIMERO. - Este departamento de urbanismo del H. Ayuntamiento de Ziracuaretiro, Mich., es competente para emitir la presente resolución.

SEGUNDO. - **SE EMITE LICENCIA DE USO DE SUELO POSITIVA COMERCIAL**, en el predio con la ubicación y superficie anteriormente referidos.



ZIRACUARETIRO
SOMOS TODOS
H. AYUNTAMIENTO 2024 - 2027

TERCERO. - En virtud de lo anterior, la presente licencia estará sujeta a dar cumplimiento a las siguientes disposiciones y lineamientos:

- Respetar los derechos que por algún servicio de la federación, estado o municipio afecten al inmueble.
- Prever las áreas de uso restringido por riesgos tales como escurrimientos, fallas y fracturas geológicas, inestabilidad del suelo u otra análogas, que pongan en riesgo la vida o los bienes materiales de las personas.
- Respetar el alineamiento del camino, en carretera o vialidad que colinda el predio, según certificación expedida por el H. Ayuntamiento, secretaria de comunicaciones del estado de Michoacán y/o autoridad competente.
- Acatar las medidas que en consecuencia determinen este H. Ayuntamiento de Ziracuaretiro, Mich., y demás organismos o autoridades competentes.
- Todo lo no previsto en la presente licencia de uso de suelo. Se estará a lo dispuesto en el código de desarrollo urbano del estado y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ESTA LICENCIA NO ES AUTORIZACIÓN PARA UN DESARROLLO, Y NO PERMITE LA VENTA DE LOTES, NI PERMISO PARA URBANIZAR, NO CONSTITUYE APEO Y DESLINDE, RESPECTO DEL INMUEBLE, NI ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESIÓN DEL MISMO

ATENTAMENTE

ING. IVAN NOE VARGAS VACA
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO



C.c.p. Archivo



ZIRACUARETIRO
SOMOS TODOS
H. AYUNTAMIENTO 2024 - 2027

ILUSTRACION





ZIRACUARETIRO
SOMOS TODOS
H. AYUNTAMIENTO 2024 - 2027

DEPENDENCIA:	AYUNTAMIENTO DE ZIRACUARETIRO
SUB - DEPENDENCIA:	DIRECCIÓN DE URBANISMO
NO. DE OFICIO:	DU-LUS.003-2025
ASUNTO	LICENCIA DE USO DE SUELO(CONDICIONADA)

Ziracuaretiro, Michoacán a 26 de mayo del 2025

C. MARIA CATALINA ALVAREZ MAGAÑA
ZIRACUARETIRO, MICH.
RESENTE

En atención a su escrito, a través del que solicita **LICENCIA DE USO DEL SUELO**, respecto de un predio urbano ubicado en **compresiones de Ziracuaretiro Michoacán**, de este municipio Ziracuaretiro, contando con una superficie de **4,227.00 m²**, propiedad de la **Sra. María Catalina Álvarez Magaña**, en donde se pretende llevar a cabo el desarrollo de un conjunto habitacional tipo interés social bajo régimen de propiedad en condominio horizontal, con densidad baja (hasta 50 Hab/ ha), bajo la modalidad de urbanización inmediata, amparado por la escritura número **2411 (dos mil cuatrocientos once)**, pasada ante fe del Lic. **Gonzalo Fernández Méndez**, Notario Público Número **(No 29)**, con residencia en la ciudad de Uruapan Michoacán, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz y del Comercio en el Estado, bajo el Número **(13)**, Tomo **(3400)**, de los libros de propiedad correspondientes al distrito de Uruapan y,

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad a lo estipulado en los artículos 56 y 57, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, la planeación del desarrollo urbano en el Estado, se llevará a cabo a través de un Sistema Estatal de Planeación integrado por los Programas de Desarrollo Urbano básicos y derivados; que el Programa De Desarrollo Urbano de Centro de Población de **Ziracuaretiro**, Mich., el cual establece el ordenamiento general para el municipio; publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo con fecha **21 de abril**

☎ 423 593 0043 / 423 690 0588 / presidencia.municipal@ziracuaretiro.gob.mx

DOM. PORTAL MATAMOROS S/N COL. CENTRO
ZIRACUARETIRO, MICH. C.P. 61700



ZIRACUARETIRO SOMOS TODOS

H. AYUNTAMIENTO 2024 - 2027

del año **2021** e inscrito en el Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio en el Estado, bajo el número **09** tomo **227** del libro de **varios**, con fecha **23 de agosto del 2021**

2. Que el predio de referencia se encuentra ubicado en un área urbana determinada como localidad urbana, hasta 50 Hab/ha por lo que el uso de suelo pretendido es de compatibilidad condicionada conforme al Programa de Desarrollo Urbano de referencia.



Expuesto lo anterior, este H. Ayuntamiento de Ziracuaretiro Mich. emite la siguiente:

PRIMERO. Este H. Ayuntamiento de Ziracuaretiro, Michoacán es competente para emitir la presente resolución.

SEGUNDO. Se otorga **LICENCIA CONDICIONADA** con USO DEL SUELO HABITACIONAL para conjunto habitacional tipo interés social bajo régimen de propiedad en condominio horizontal, con densidad baja de 51 hasta 150 Hab/ha.), en el predio ubicado en compresiones de **Ziracuaretiro Michoacán**.

TERCERO. Esta licencia no es autorización para el desarrollo, y no permite la venta de lotes, departamentos, o locales ni permiso para urbanizar y no constituye apeo y deslinde, respecto del inmueble, ni acredita la propiedad o posesión del mismo.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR:

- I. La propietaria para el desarrollo y ejecución del desarrollo habitacional pretendido, deberá dar cumplimiento a las disposiciones del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo siguientes:
 - a. Obtener del H. Ayuntamiento la autorización del Visto Bueno de Lotificación y Vialidad, por conducto de este H. Ayuntamiento (y/o dirección), conforme a lo dispuesto por el artículo 349 y para la autorización definitiva lo establecido en el artículo 351.



ZIRACUARETIRO
SOMOS TODOS
H. AYUNTAMIENTO 2024 - 2027

- b. Asegurar los servicios de agua potable y la anuencia de conexión a la red de alcantarillado pluvial y de aguas residuales, ante el Organismo Operador del Sistema; de conformidad con el artículo 316, fracción V, inciso a, b y c;
- c. Garantizar las obras de infraestructura básica (obras de cabecera), necesarias para el adecuado funcionamiento del desarrollo; de conformidad con el artículo 316, fracción V, inciso a, b y c;
- d. En las descargas de las aguas residuales, considerar la instalación de una planta de tratamiento que utilice tecnologías limpias, de preferencia biológicas, a completa satisfacción de la Comisión Nacional del Agua o del Organismo Operador del Sistema; de conformidad con el artículo 316, fracción V, inciso b;
- e. Separar la conducción y captación de las redes de drenaje sanitario y pluvial, encausando estas últimas a pozos de absorción y cuerpos de agua, a completa satisfacción de la Comisión Nacional del Agua o del Organismo Operador del Sistema; de conformidad con el artículo 316, fracción V, inciso b y c;
- f. Asegurar los servicios de energía eléctrica a completa satisfacción de la Comisión Federal de Electricidad de acuerdo a lo establecido en el artículo 316, fracción V, inciso i;
- g. Entregar a entera satisfacción el servicio de alumbrado público ante la Dirección de Alumbrado Público de este H. Ayuntamiento; de conformidad con el artículo 316, fracción V, inciso i;
- h. Considerar áreas ajardinadas con especies nativas del municipio; de conformidad con el artículo 316, fracción V, inciso f;
- i. El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirá solamente el 15% de la superficie vendible, para áreas comerciales y de servicios; de conformidad con el artículo 316, fracción III;
- j. En lo relativo a las áreas de donación para el Gobierno del Estado y para el Municipio deberá respetar los porcentajes establecidos en el artículo 329, fracción II o 362, según corresponda;
- k. Presentar Manifestación de Impacto Ambiental, sancionada y autorizada por la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, conforme a lo establecido por el ordenamiento legal aplicable, relativo al requerimiento de documentos a presentar ante esta dependencia municipal; de conformidad con el artículo 349, fracción IV;
- l. Dadas las características del desarrollo, deberá sujetarse a lo relativo a la clasificación de fraccionamiento y disposiciones generales, en relación a la ejecución de las obras de urbanización obligatorias y a las normas de diseño a considerar en el proyecto del desarrollo; de conformidad con el artículo 316;
- m. Considerar un frente mínimo para los lotes de 4.50m, cumpliendo además con lo dispuesto en las disposiciones relativas a la vivienda;



ZIRACUARETIRO
SOMOS TODOS
H. AYUNTAMIENTO 2024 - 2027

n. Integrar el Reglamento del Condominio en cita, debidamente protocolizado ante Notario Público, previa sanción de este H. Ayuntamiento (y/o dirección) artículo 366;

- **Respetar los derechos que, por algún servicio de la Federación, Estado o Municipio, afecten al inmueble.**
- Marcar las áreas de restricción para equipamiento infraestructura por contener elementos de importancia en términos de valores históricos, culturales, naturales o destinados a parques urbanos o de servicios públicos de acuerdo con los programas de desarrollo urbano.
- Prever las áreas de uso restringido por riesgo, tales como escurrimientos, fallas y fracturas geológicas, inestabilidad del suelo u otras análogas, que pongan en riesgo la vida o los bienes materiales de las personas.

II. Prever la integración vial con los desarrollos existentes y futuros de conformidad con el artículo 337, así como los lineamientos establecidos en el plano de estrategia vial del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ziracuaretiro;

III. Ejecutar el desarrollo habitacional como un grupo de viviendas terminadas, planificado y dispuesto en forma integral, con la dotación e instalaciones básicas necesarias y servicios urbanos adecuados acordes con la población que lo habitará;

IV. En el proyecto de lotificación y vialidad atender lo dispuesto en la ley para personas con Discapacidad en el Estado de Michoacán de Ocampo, así como lo establecido en la Ley de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Michoacán;

V. En todo lo no previsto en la presente licencia se sujetará a lo dispuesto en la normatividad aplicable;

VI. El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones y/o condiciones citadas anteriormente, será motivo que la presente licencia quede sin efecto legal alguno debiendo dar trámite a una nueva.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 347, del código de desarrollo urbano del estado, la presente licencia, tendrá la vigencia que corresponda al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ziracuaretiro Mich.

En correspondencia con lo establecido en el **artículo 32, fracción IX** de la Ley de Ingresos del Municipio de Ziracuaretiro, Michoacán, para el ejercicio fiscal del año 2025, los derechos que origina el presente documento quedaron cubiertos según recibo número **7678** de fecha **26 de mayo del año 2025**, por la cantidad de **\$6,399.00 (seis mil trescientos noventa y nueve pesos 00/100 m.n.)**, expedido por la Tesorería Municipal.

☎ 423 593 0043 / 423 690 0588 / presidencia.municipal@ziracuaretiro.gob.mx

DOM. PORTAL MATAMOROS S/N COL. CENTRO
ZIRACUARETIRO, MICH. C.P. 61700



ZIRACUARETIRO
SOMOS TODOS
H. AYUNTAMIENTO 2024 - 2027

Acatar las medidas que en consecuencia determinen, este H. Ayuntamiento, Gobierno del Estado de Michoacán y demás organismos o autoridades competentes.

ATENTAMENTE

ING. IVAN NOE VARGAS VACA
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO



C.c.p. Archivo

