

*CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 63 FRACCION III, DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL MUNICIPIO DE APASEO EL GRANDE, SE ELABORA EL PRESENTE:*

**ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD**  
**URBANISTICA**

*PARA EL DESARROLLO HABITACIONAL RESIDENCIAL:*

***“REAL LOS CANTAROS”***

*UBICADO EN:*

***FRACCION DE LA GRANJA GUADALUPE, AL LADO ORIENTE DEL MUNICIPIO DE APASEO EL GRANDE, GTO.***

*PROPIETARIO:*

***MA. CRISTINA ESCOBAR DE URQUIZA.***

*APASEO EL GRANDE, GUANAJUATO, NOVIEMBRE DEL 2003.*

## CONTENIDO:

### I - DATOS GENERALES

- 1.1 NOMBRE DEL PROYECTO
- 1.2 UBICACIÓN FÍSICA DEL PROYECTO
- 1.3 NOMBRE DE LA PERSONA Y/O EMPRESA U ORGANISMO SOLICITANTE
  - 1.3.1 RAZÓN JURÍDICA SOCIAL DEL SOLICITANTE
  - 1.3.2 DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES
- 1.4 CONDICIONANTES
- 1.5 CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO
- 1.6 SITUACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO

### II - ANTECEDENTES

- II.1 JUSTIFICACIÓN
- II.2 OBJETIVO DEL ESTUDIO
  - II.2.1 OBJETIVO GENERAL DEL PRESENTE ESTUDIO
  - II.2.2 OBJETIVO PARTICULAR

### III - EVALUACION

- III.1 EVALUACION DEL POTENCIAL DEL SUELO SOBRE SU USO ACTUAL E INTERACCION CON EL PLAN DE DESARROLLO URBANO.
- III.2 EVALUACION DEL SUELO DEL IMPACTO CON COLINDANTES Y EN LA ZONA
- III.3 PRIORIDADES DE EJECUCION Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO
- III.4 ANALISIS DE COMPATIBILIDAD EXISTENTE ENTRE EL USO PRETENDIDO Y LAS DISPOSICIONES JURIDICAS, REGLAMENTOS Y NORMAS APLICABLES EN LA ZONA DE ESTUDIO
- III.5 EVALUACION DE LA COMPATIBILIDAD EXISTENTE ENTRE EL USO PRETENDIDO Y LAS DISPOSICIONES JURIDICAS, REGLAMENTOS Y NORMAS APLICABLES EN LA ZONA DE ESTUDIO
- III.6 ANALISIS EVOLUTIVO DE LA ZONA DE ESTUDIO

### IV. - INTERACCION DE LA ZONA DE ESTUDIO Y EL CONTEXTO PARA EL FOMENTO A LA INVERSION

- IV.1 ANALISIS DEL MEDIO FISICO, EVALUACION DE LA ESTRUCTURA PROPUESTA EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO Y LOS USOS PRETENDIDOS ACORDE A LA NORMATIVA EXISTENTE
- IV.2 ANALISIS TECNICO
  - IV.2.1 ZONIFICACION ESPECÍFICA REQUERIDA DE LAS AREAS CONTIGUAS A LA INCIDENCIA DE INVERSIONES
  - IV.2.2 CRITERIOS Y RECOMENDACIONES TECNICAS EN BASE A LA NORMATIVA SOBRE EL USO DE AREAS CONTIGUAS Y DEL CONTEXTO

## V. -PROCEDIMIENTO JURIDICO-LEGALES

### VI.-COMPOSICION DE LA ESTRUCTURA URBANA

#### VI.1 MEDIO FISICO NATURAL

##### VI.1.1 TOPOGRAFIA

##### VI.1.2 GEOLOGIA Y EDAFOLOGIA

##### VI.1.3 USO POTENCIAL DEL SUELO

##### VI.1.4 CLIMA

##### VI.1.5 HIDROLOGIA SUPERFICIAL

#### VI.2 MEDIO FISICO CONSTRUIDO

##### VI.2.1 ASPECTOS SOCIOECONOMICOS

##### VI.2.1.1 CARACTERISTICAS DE LA POBLACION PREDOMINANTE, EDAD, SEXO, ESCOLARIDAD

##### VI.2.1.2 OCUPACION DE LA POBLACION Y ELEMENTOS DE POTENCIAL ECONOMICO, SECTORES DE OCUPACION Y ACTIVIDADES ECONOMICAS PREPONDERANTES.

##### VI.2.1.3 PERFIL SOCIAL REFERENTE A LA DEMANDA OCUPACIONAL PROYECTADA DE INVERSION

#### VI.3 ASPECTOS URBANOS

##### VI.3.1 MORFOLOGIA URBANA

##### VI.3.2 SUELO

##### VI.3.2.1 TENENCIA DE LA TIERRA

##### VI.3.2.2 USO DE SUELO

##### VI.3.2.3 VALORES DEL SUELO

##### VI.3.2.4 ANALISIS DE COEFICIENTES

##### VI.3.2.5 VALORACION DEL POTENCIAL PRODUCTIVO DEL PREDIO Y/O APTITUD

#### VI.4 EQUIPAMIENTO

#### VI.5 VIVIENDA

#### VI.6 VIVIENDA Y TRANSPORTE

##### VI.6.1 IDENTIFICACION DE LA ESTRUCTURA URBANA VIAL PARA IR A LA ZONA

##### VI.6.2 PUNTOS DE CONFLICTO VIAL, Y DEMANDAS DE INTERRELACION TRASLADO-AVENIDA

#### VI.7 INFRAESTRUCTURA

##### VI.7.1 AGUA POTABLE

##### VI.7.2 RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

##### VI.7.3 RED DE DRENAJE Y ALCANTARILLADO

#### VI.8 CONTAMINACION Y RIESGOS

#### VI.9 IMAGEN URBANA

#### VI.10 PATRIMONIO HISTORICO

### VII.- PROYECTO DE LA ZONA DE ESTUDIO

#### VII.1 DIAGNOSTICO-PRONOSTICO DE INDICADORES DEL ESTUDIO

#### VII.2 EVALUACION DE INDICADORES DE PROMOCION ECONOMICA Y SOCIAL

#### VII.3 PLANTAMIENTO DEL ESENAIO E INDICADORES DE EVALUACION

#### VII.4 FACTIBILIDAD DE INVERSION

VIII. – CONCLUSIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

ANEXOS

## ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA

*Con fundamento en el Artículo 8ª de la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, y acorde a la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato y a solicitud del promovente con el objeto de obtener la CONSTANCIA DE COMATIBILIDAD URBANISTICA, se presenta el "Estudio de Compatibilidad Urbanística" del proyecto denominado "FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE REAL LOS CANTAROS", siendo promovente la Sra. Maria Cristina Escobar de Urquiza, misma que solicita por medio del presente la compatibilidad de uso de suelo de baja densidad (Habitacional H-1).*

### *1 - DATOS GENERALES:*

#### *1 -1 NOMBRE DEL PROYECTO*

*FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE REAL LOS CANTAROS.*

#### *1 -2 UBICACIÓN DEL PROYECTO*

- Estado: Guanajuato*
- Municipio: Apaseo el Grande*
- Localidad: Fracción de la Granja Guadalupe  
Que formo parte de la antigua  
Hacienda de Obrajuelos*

#### *1.3 - NOMBRE DE LA PERSONA SOLICITANTE*

*C. María Cristina Escobar de Urquiza.*

### *1.3.2 - DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES*

- *Municipio*                      *Apaseo el Grande, Guanajuato.*
- *Localidad*                      *Fracción de la Granja Guadalupe*
- *Calle y No.*                      *Camino a Punta de Obrajuelo s/n.*

### *1.4 - CONDICIONANTES NORMATIVAS*

*La Zona en la que se encuentra esta clasificada con uso de suelo de Agrícola Oriente según el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Apaseo el Grande; Gto., en etapa de publicación, el cual por alguna omisión no considero la existencia del fraccionamiento habitacional campestre "Valle Verde"*

*La Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Apaseo el Grande, Gto. Solicita el estudio de compatibilidad urbanística previo a la expedición de la factibilidad de uso de suelo. Esta factibilidad es requisito indispensable antes de iniciar cualquier trabajo de ocupación de suelo.*

*En concordancia con la ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato en donde se establece en su artículo 90 que cuando la obra, acción o inversión cause un impacto en el desarrollo urbano, el ayuntamiento solicitara la opinión sobre el estudio de la compatibilidad urbanística.*

*Por lo que la solicitud del estudio es para solventar los puntos de impacto en el desarrollo urbano, partiendo de la premisa de mejorar la calidad de vida de los futuros pobladores de la zona, ya que el área por sus características de infra estructura y equipamiento tienen un alto potencial de inversión sin que con esto la zona tenga desequilibrios de usos de suelo y demanda de servicios.*

## **1.5 – CARACTERISTICAS DEL PROYECTO**

*En el desarrollo se ofertaran aproximadamente 441 lotes los cuales estarán ubicados en el predio que cuenta con 48.50 hectáreas, y se destinaran para área de donación, área vendible, área de vialidades, espacios verdes, accesos. Dentro del proceso de construcción el proyecto es una alternativa a la demanda de vivienda y por su ubicación dentro de la Región se encuentra dentro del corredor urbano Apaseo Querétaro, (propiamente zona Sur-Poniente de la ciudad de Santiago de Querétaro) además que se contemplara el mejoramiento del acceso entronque carretera a Tlacote camino Punta de Obrajuelo en una distancia aproximada de 500 mts.*

## **1.6 – SITUACION JURIDICA DEL PREDIO**

*Se presenta copia simple de la escritura publica No. 10773, pasada ante la fe del Notario Publico No. 8, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Queretaro. Lic. Alejandro Ezquivel R. en la cual se acredita la legitima propiedad del predio rustico denominado "Granja Guadalupe" ubicado al oriente del Municipio de Apaseo el Grande., adjunto al Desarrollo Habitacional Campestre "Valle Verde" a nombre de Maria Cristina Escobar de Urquiza, con una superficie total de 48-50-00 Ha. Y que cuenta con los siguientes Linderos:*

*Norte: Con Granja Campo Rodrigo y camino de acceso al fraccionamiento Valle Verde de pormedio.*

*Sur: Con Pequeña propiedad que formo parte de la Ex hacienda de Castillo canal De pormedio.*

*Oriente: Con Camino a Santiago de Queretaro.*

*Poniente: Con Fraccionamiento Valle Verde.*

## II. – ANTECEDENTES

### II.1 JUSTIFICACION

*En apego a la normativa vigente en proceso de desarrollo urbano, se solicita el estudio de compatibilidad urbanística para cambiar de área agrícola a la de habitacional de densidad muy baja (De 0 a 100 habitantes por Hectárea).*

*Por su ubicación dentro del municipio la zona es considerada en el Plan Director Municipal en etapa de publicación como Distrito Agrícola Oriente esto considerando que el uso predominante en esta área es el agrícola, pero que al no estar publicado dicho plan de ordenamiento aún no es instrumento normativo aplicable, por lo que el presente estudio contemplara los usos predominantes del área de influencia, ya que existió una omisión en dicho plan al no contemplar la existencia del Desarrollo Habitacional Campestre “Valle Verde”.*

SUPERFICIE TOTAL DEL INMUEBLE 48-50-94 Ha

SUPERFICIE DEL PROYECTO 48- 50- 94 Ha

#### COLINDANCIAS

*Norte: Con Granja Campo Rodrigo y camino de acceso al fraccionamiento Valle Verde de pormedio.*

*Sur: Con Pequeña propiedad de la Ex hacienda de Castillo canal De pormedio.*

*Oriente: Con Camino a Santiago de Queretaro.*

*Poniente: Con Fraccionamiento Valle Verde.*

LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA Latitud 20° 30'  
Longitud 100° 40'

TIPO DE DESARROLLO PROPUESTO Habitacional Residencial Tipo B

#### COMPATIBILIDAD DE ACUERDO A LOS USOS

ACTUALES DEL AREA DE INFLUENCIA El terreno en cuestión se encuentra fuera de los límites del Área de crecimiento urbano marcado en el Plan Director de Desarrollo Municipal, sin embargo considerando los usos actuales del área de influencia, el inmueble se encuentra inmerso en una zona en la cual se encuentran asentamientos habitacionales de tipo campestre como sería Valle Verde y Mirador del Valle por lo que existe la Compatibilidad urbanística para el uso de suelo indicado



DENSIDAD DE POBLACIÓN DE ACUERDO Densidad baja (H1 - 100-00Hab/ha)  
AL AREA DE INFLUENCIA  
DISPOSICIONES

1.- No se permitirá la descarga directa de aguas servidas sin previo Tratamiento al subsuelo.

2.- Para las obras de conexión de las redes de servicios públicos, se deberá contar con la autorización de las instancias correspondientes.

3.- Por las necesidades de la población y la dinámica urbana actual, se debe de prever la no Subutilización de los predios.

## ***II.2 OBJETIVO DEL ESTUDIO***

*Realizar el análisis concerniente para la factibilidad de cambio de uso de suelo.*

### ***II.2.1 EL OBJETIVO GENERAL DEL PRESENTE ESTUDIO***

*Es obtener la factibilidad de la compatibilidad de uso Habitacional H1, como alternativas de solución para, en su caso, otorgar la autorización de uso del suelo para el proyecto integral Fraccionamiento Habitacional Campestre Real Los Cantaros. (Fraccionamiento de Habitación Permanente de tipo B).*

### ***II.2.2 OBJETIVO PARTICULAR***

- *Obtener la autorización de uso de suelo, sin que represente a la autoridad condicionantes contrarias a la normativa vigente.*
- *Evaluar las condicionantes de la infraestructura y el equipamiento de la zona.*
- *Analizar el Modelo especial de usos de suelo y proponer alternativas de solución a las condicionantes del medio físico natural y social.*

### III. EVALUACION

#### III.1 EVALUACION DEL POTENCIAL DEL SUELO SOBRE SU USO ACTUAL E INTEGRACION CON EL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.

<i>Potencial del suelo</i>	<i>Uso actual del suelo</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Habitacional</i>	<i>Tierras de cultivo</i>	<i>El predio se encuentra catalogado por el plan municipal de desarrollo urbano, como distrito Agrícola Oriente.</i>
<i>Habitacional</i>	<i>Localidad de Punta de Obrajuelo. Fracc. Valle Verde Fracc. Mirador del Valle</i>	<i>La localidad de Punta de Obrajuelo se encuentra en proceso de consolidación y que en al lado poniente presenta asentamientos irregulares.</i>
<i>Equipamiento</i>	<i>Equipamiento educativo, deportivo y recreativo</i>	<i>Se encuentra dentro de la comunidad, y en forma privada dentro del fraccionamiento Valle Verde</i>

#### III.2 EVALUACION DEL USO DE SUELO DEL IMPACTO CON COLINDANTES Y EN LA ZONA

##### *Tabla de Evaluación*

<i>Ubicación colindante</i>	<i>Uso de Suelo Actual</i>	<i>Impacto</i>
<i>AL PONIENTE Y NORTE</i>	<i>Se encuentra impactado por el Fraccionamiento "Valle Verde", y la zona de granjas</i>	<i>Puntual significativo positivo encontrándose la calle Lindero de pormedio al lado norte</i>
<i>AL ORIENTE Y SUR</i>	<i>Se encuentran tierras de pastizal, que en la colindancia oriente no producen cultivos.</i>	<i>Directo moderado el cual se mitigara buscando la contra espalda de las edificaciones.</i>

**Tabla de evaluación de usos de suelo actuales**

Uso de suelo	En el Predio	Dentro del Radio del predio	Uso tipo
Vivienda Unifamiliar	No	✓	compatible
Vivienda plurifamiliar	No	✓	compatible
Administración Pública	No	X	
Administración Privada	No	X	
Almacén y Abastos	No	✓	compatible
Tienda de Productos básicos	No	✓	compatible
Tienda de productos especiales	No	✓	compatible
Tiendas de autoservicio	No	✓	compatible
Tiendas de departamentos	No	X	
Centros comerciales	No	X	
Venta de materiales de construcción y vehículos	No	✓	condicionado
Tienda de servicios complementarios	No	✓	compatible
Hospitales	No	X	
Centros de Salud	No	X	
Asistencia Social	No	X	
Asistencia Animal	No	X	
Educación elemental	No	✓	compatible
Educación media	No	X	
Educación superior	No	X	
Instituciones Científicas	No	X	
Exhibiciones	No	X	
Centros de Información	No	X	
Instituciones Religiosas	No	✓	compatible
Servicio de alimentos y bebidas	No	✓	compatible
Entretenimiento	No	✓	compatible
Recreación social	No	✓	compatible
Deportes y recreación	No	✓	compatible
Alojamiento	No	✓	compatible
Defensa	No	X	
Policía	No	✓	compatible
Bomberos	No	X	
Reclusorios	No	X	
Emergencias	No	X	
Servicios funerarios	No	X	
Transportes terrestres	No	✓	compatible
Transporte aéreo	No	X	
Comunicaciones	No	X	
Industria	No	✓	condicionado
Infraestructura	No	✓	condicionado
Espacio abierto	No	✓	compatible
Parques urbanos	No	✓	
Agrícola, forestal y agrícola	No	✓	compatible

### III.3 PRIORIDADES DE EJECUCION Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

#### *Prioridades de ejecución y aprovechamiento*

<i>Ubicación colindante</i>	<i>Aprovechamiento por normativa de uso de suelo</i>	<i>Prioridades de ejecución</i>
<i>AL NORTE con áreas Agrícolas y Habitacionales</i>	<i>Zona Agrícola</i>	<i>Conservación de la zona, limitando el crecimiento.</i>
<i>AL ORIENTE con tierras sin uso</i>	<i>Zona de servicios, construcción de calle de acceso</i>	<i>Conservación de normativa, trazo de calle y mejoramiento de la vialidad.</i>
<i>AL SUR con tierras de cultivo.</i>	<i>Distrito agropecuario oriente</i>	<i>Limitar el crecimiento al Sur buscando la contra espalda de las edificaciones</i>
<i>AL PONIENTE con , uso habitacional</i>	<i>Zona habitacional campestre residencial.</i>	<i>Mitigar el impacto, buscando la contraespalda de las construcciones, conservar vialidad existente.</i>
<i>EL PREDIO</i>	<i>Habitacional H1</i>	<i>Conservación de la densidad</i>

*De acuerdo con las Normas para los usos y destinos del suelo en su tabla de compatibilidades existen usos que podrán contemplarse en el predio objeto de estudio.*

## *Uso habitacional H1*

- 1. Habitación Unifamiliar*
- 2. Venta de abarrotes*
- 3. Canchas Deportivas*
- 4. Terminales de auto transporte Urbano (en vialidad camino p. de obrajuelo)*
- 5. Jardines*
- 6. Parques*

## *Distrito de Servicios*

- 1. Industriales*
- 2. Habitacionales*
- 3. Comerciales*
- 4. Servicios*

*Las compatibilidades que se generan por el uso habitacional se constituyen por los rubros anteriores los que amplían los usos del predio.*

*Los usos compatibles de comercio especializado son la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, por ser servicios complementarios necesarios para la consolidación de áreas comerciales, por lo que se ratifica por tabla de usos compatibles de actualización de Plan Director.*

*El proyecto "Habitacional Real Los Cantaros" se enfoca a la vivienda unifamiliar de habitación permanente de tipo B, en donde se genera un espacio aparte de hábitat, contando con espacios de equipamiento e infraestructura básica.*

*El proyecto acorde a las condiciones de demanda de espacios para adquirirse por medio de créditos bancarios, lleva a sujetarse a la normativa que establecen las instituciones que otorgan las facilidades crediticias , conservando la reglamentación vigente en el municipio.*

**III.4 ANALISIS DE LA COMPATIBILIDAD EXISTENTE CON LAS INVERSIONES PRETENDIDAS Y LA SUBSECUENCIA DE OTROS PROYECTOS EN LA ZONA.**

<i>Ubicación colindante</i>	<i>Inversiones pretendidas</i>	<i>Subsecuencia de otros proyectos en la zona</i>
<i>AL NORTE</i>	<i>Terreno Agrícola con la existencia de una granja.</i>	<i>Mejoramiento de la inversión</i>
<i>AL ORIENTE</i>	<i>Zona sin uso y vialidad a la comunidad de Punta de Obrajuelo.</i>	<i>El proyecto contempla mejorar en gran medida esta vialidad, por lo menos en 500 m.</i>
<i>AL SUR</i>	<i>Áreas agropecuarias</i>	<i>Se limitara el crecimiento urbano.</i>
<i>AL PONIENTE</i>	<i>Zona habitacional "Valle Verde"</i>	<i>La consolidación de la zona campestre residencial.</i>

*Dentro del mismo radio de influencia se ha detectado la venta de lotes de manera irregular, generando a su vez una seria problemática no solo de la demanda de servicios, generando la especulación en la zona.*

**III.5 EVALUACION DE LA COMPATIBILIDAD EXISTENTE ENTRE EL USO PRETENDIDO Y LAS DISPOSICIONES JURIDICAS, REGLAMENTOS Y NORMAS APLICADAS A LA ZONA DE ESTUDIO.**

*Tabla de evaluación*

<i>Disposiciones Jurídicas</i>	<i>Ley de Fraccionamientos</i>	<i>La Ley de fraccionamientos faculta a los municipios para la administración de los fraccionamientos a partir del 1 de enero de</i>
--------------------------------	--------------------------------	--

*Reglamento de  
fraccionamientos*

1997

*Lotificación:* la partición de un predio en mas de 10 y hasta 25 fracciones y que para dar acceso a las partes resultantes no se requiera del trazo de una o mas vías publicas, ni de obras de urbanización.

*Fraccionamiento:* La división de un terreno, cualquiera que sea su régimen de propiedad y que requiera del trazo de una o mas vías publicas para generar lotes y manzanas, así como la ejecución de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano.

Art. 24.- Los fraccionamientos de habitación permanente de tipo B, deberán tener como mínimo las siguientes características: Zona =.- Sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 m, ni una superficie menor de 240 m<sup>2</sup>, el area maxima aprovechable del predio será de 73.2 %.

Art. 87.- En escrituras en áreas de donación a favor del municipio se señalara que dichas áreas serán aprovechadas de acuerdo a la siguiente tabla de dosificación:

Residencial A, B, C,  
Habitación Popular o  
interés social y de  
urbanización progresiva:

5.00 % Áreas verdes

10.00 % Equipamiento Urbano  
15.00 % Total

*Art. 20.- En el diseño de los fraccionamientos se deberá dejar previsto un área para recolección y retiro de basura , equipado con contenedores de acuerdo a las especificaciones que indique la Dirección de Servicios Generales y espacio suficiente para las maniobras del camión recolector.*

*Art. 17.- Todas las banquetas de los sistemas viales antes mencionados, deberán prever en su diseño, un sistema de seguridad para que en su ejecución, las personas discapacitadas cuenten con facilidades para su desplazamiento en banquetas, cruces de calles y áreas a desnivel; en las que se deberán instalar rampas y la señalización adecuada para su protección.*

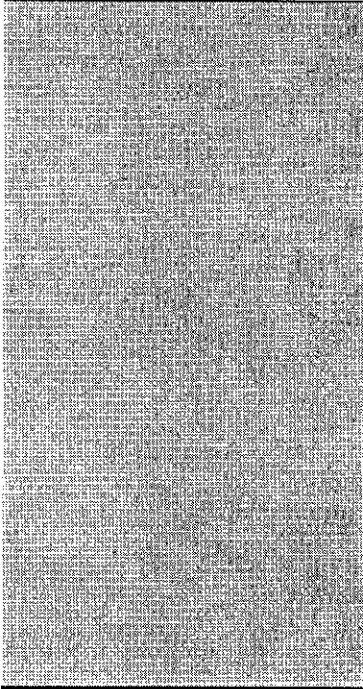
*Disposiciones  
Jurídicas*

*Reglamento de  
Fraccionamientos*

*Art. 116.- En este tipo de fraccionamientos, la pavimentación será de acuerdo a las especificaciones señaladas por la dirección de conformidad con el diseño de pavimentos, y de además, deberán contar con arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y de mas lugares destinados a ese fin.*

*Art. 118.- El propietario del*





*fraccionamiento o el fraccionador, será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del mismo, hasta que se lleve a cabo la entrega al comité de colonos inscrito en la dependencia administrativa municipal respectiva, a efecto de estar legalmente constituido, o en su caso, hasta que las obras de urbanización se encuentren totalmente concluidas y funcionando.*

### **III.6 ANALISIS EVOLUTIVO DE LA ZONA DE ESTUDIO.**

*La zona de estudio se encuentra dentro del rango de influencia del contexto en la región Bajío, y en la zona de impacto que se generara por la construcción del Libramiento Sur-Poniente de la ciudad de Santiago de Querétaro.*

*El centro Urbano de los Municipios a partir de 1980 y 1990 se inicio la instalación de colonias de tipo popular financiadas por el INFONAVIT primordialmente, la concentración de personas al Nor- poniente de la ciudad de Querétaro, se incremento de manera geométrica, al instalarse no solo vivienda unifamiliar, sino también duplex y unidades de departamentos. pero la zona en que se pretende generar el desarrollo se ha caracterizado por la ubicación de desarrollos habitacionales tipo residencial campestre (Valle Verde y Mirador del Valle).*

*La construcción del Libramiento Sur- Poniente detonara el crecimiento urbano en la zona rebasando los límites de la mancha urbana a traves de la instalación de actividades complementarias lo que genera la consolidación de la zona como comercial y habitacional.*

*Este flujo de personas y la construcción de dicho libramiento así como el distribuidor vial serán el detonante principal de crecimiento en esta zona. El plan Director elaborado para la época de los 80's marca para esta zona como agrícola.*

*El crecimiento es rápido en el área comercial el crecimiento habitacional aun que un poco mas lento pero es continuo, con la instalación de varios fraccionamientos habitacionales, la dinámica actual de la zona ha requerido de áreas urbanas, por lo que se incorporan ya para el 2000 estas zonas como áreas de urbanización con uso clasificado.*

*El predio esta en los limites que actualmente se han desarrollado con construcciones, equipamiento, desarrollos habitacionales tipo campestre, pero se incorpora con un uso comercial y habitacional HI.*

*La densidad HI de 0 a 100 habitantes por hectárea en este caso se respeta con la interacción de la zona y se pide la autorización para generar lotes que serán destinados a vivienda unifamiliar residencial.*

#### ***IV.- INTERACCION DE LA ZONA DE ESTUDIO Y EL CONTEXTO PARA EL FOMENTO A LA INVERSION.***

*La zona de estudio no ejerce una influencia directa en la zona, pero por el contrario la zona si ejerce una dinámica evolutiva de manera paulatina en el proceso de urbanización y consolidación de la zona.*

*La conformación de áreas propuestas, aunadas a las zonas ya consolidadas lleva a ser más atractivo el lugar para el desarrollo de nuevas inversiones.*

#### ***IV.1.- ANALISIS DEL MEDIO FISICO, EVALUACION DE LA ESTRUCTURA PROPUESTA EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO, Y LOS USOS PRETENDIDOS ACORDE A LA NORMATIVIDAD EXISTENTE.***

*El medio físico dentro de la zona de estudio no es limitativo, dentro del programa regional Centro Este de la región del bajo, así como el corredor industrial de la región centro del país, se establece al municipio de Querétaro como el centro o polo de la propia región, por lo que la migración intraregional de los municipios que la conforman tiende a ser hacia la ciudad de Santiago de Querétaro.*

*La estructura urbana dentro del contexto Regional lleva a solicitar la creación de nuevos espacios para albergar las necesidades que van generando por la sinergia regional. En la actualidad la estructura del Centro de Población de los municipios, ha sido rebasada por los movimientos migratorios, así como las necesidades de la población flotante.*

*La concentración regional de servicios y equipamiento ha llevado a también a acrecentar las necesidades de los habitantes aledaños a recurrir a los dos centros de población.*

*El Plan Director autorizado por el H. Ayuntamiento el 26 de Septiembre tiene las siguientes características:*

- *Consolidar la estructura urbana existente*
- *Prever las necesidades de espacios en los distintos rubros*
- *Generar espacios con los requerimientos de vialidades acordes al desarrollo.*

#### **IV.2. - ANALISIS TECNICO**

<i>Normativa de Uso de suelo</i>	<i>Uso habitacional</i>	<i>Con superficie de mas de 300 m2</i>
<i>Infraestructura</i>	<i>Disponibilidad De infraestructura</i>	<i>Factibilidad de agua Factibilidad de energía eléctrica</i>
<i>Disposiciones Jurídicas</i>	<i>Reglamento de fraccionamientos</i>	<i>Art. 102. Los lotes de los fraccionamientos de habitación popular o de interés social, deberán tener un frente no menor de 6.00 m, y una superficie de 90.00 m2.</i>
<i>Estructura Urbana</i>	<i>Vialidades</i>	<i>Corredor Urbano Vialidad existente</i>

*El mercado del transporte público de la zona entre y la zona urbana de Santiago de Querétaro se encuentra consolidado, con un área requerimiento de equipamiento, servicios y habitación lo que contribuiría en la generación la consolidación del transporte.*

#### **IV.2.1.- LA ZONIFICACION ESPECÍFICA REQUERIDA DE LAS AREAS CONTIGUAS A LA INCIDENCIA DE INVERSIONES.**

*La inversión a desarrollar se sujetara a la normativa vigente prevista en el reglamento de fraccionamientos, así como la establecida en otros niveles de planeación.*

*En el Plan Director de Desarrollo Municipal, esta zona se encuentra catalogada como el Distrito Agrícola Sur oriente la cual es compatible con el uso solicitado, solamente previendo el crecimiento urbano hacia el lado sur, se buscará la contra espalda de los lotes a este lado.*

#### **IV.2.2.- CRITERIOS Y RECOMENDACIONES TECNICAS EN BASE A LA NORMATIVA SOBRE EL USO DE AREAS CONTIGUAS Y DEL CONTEXTO DE LA ZONA DE ESTUDIO.**

*Acorde con las características del sitio en el cual incide dentro del proceso histórico de crecimiento de la ciudad, y los requerimientos actuales, se hace compatible a desarrollar el "Fraccionamiento Real los cantaros".*

*La promoción de proyectos que contribuyan a la consolidación de la zona con proyectos compatibles. El desarrollo del proyecto acorde a la normativa del Reglamento de Fraccionamientos del Municipio.*

<i>Predio 48.5 Hectáreas</i>	<i>Proyecto de 441 lotes de habitacionales tipo B</i>	
<i>Normativa de usos de suelo</i>	<i>Uso Habitacional</i>	<i>Frente de 12.00 mts. Lotes de 240 m2 sup.</i>

*Se requerirá la elaboración de un impacto ambiental para la realización del proyecto en donde se prevean los impactos posibles, así como su mitigación.*

#### **V. PROSEDIMIENTOS JURIDICOS-LEGALES**

*El presente proyecto no se contrapone a lo establecido por el Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal, será competencia de la autoridad realizar las observaciones y propuestas de mejoramiento al promovente, para posteriormente*

*trabajar con la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano para la autorización como fraccionamiento.*

## **VI. COMPOSICION DE LA ESTRUCTURA URBANA**

*La estructura urbana conlleva primordialmente*

*El medio físico natural*

*El medio físico construido*

*Vialidades*

*Áreas utilizadas para cualquiera de los rubros establecidos*

- *Educativo*
- *Medico Asistencial*
- *Deportivo recreativo*
- *Comunicaciones y transportes*
- *Servicios urbanos*
- *Comercio y abastos*

### **VI.1. MEDIO FISICO NATURAL**

*El área de estudio en la actualidad se encuentra en una zona de transición, no solo por que se registran predios con posibilidades de urbanización, si no por que la dinámica del crecimiento urbano se ha generado desde la instalación de desarrollos habitacionales y la zona de granjas.*

*El impacto generado por los usos actuales, aunada a la baja productividad de los terrenos y sin técnicas modernas para el riego sin pérdidas de agua por evaporación hace que se acelere la urbanización de los terrenos con fines agrícolas.*

#### **VI.1.1.- TOPOGRAFIA:**

*El terreno se ubica entre la cota 1800 y 1790 lo que refiere un predio con pendientes no mayores al 5 %, siendo apto para el uso urbano.*

*Anexo 5*

### **VI.1.2.– GEOLOGIA Y EDAFOLOGIA:**

*La composición geológica del predio es de tipo aluvial.*

*En cuanto a su composición química bien su edafología, la zona se encuentra en una área del tipo Vertisol Pelico con textura fina, suelo ligeramente salino con más de 15 % de saturación sodica y Vertisol Pelico cromico de textura fina.*

### **VI.1.3.– USO POTENCIAL:**

*El uso potencial marca como de Agricultura muy intensa, la cual se ha visto mermada por la irregularidad del periodo de lluvias, y el constante cultivo con agua de pozo.*

### **VI.1.4.– CLIMA:**

*El clima acorde a la temperatura y a las características del perímetro urbano oscila de caluroso en los meses de marzo a octubre con temperaturas de 24ª a 32ª c.*

### **VI.1.5.– HIDROGRAFIA SUPERFICIAL:**

*La hidrologia en el periodo de estudio, en rango de incidencia no mantiene ninguna afluyente solo algunos canales de riego, y un afluyente importante lo mas cercano al predio es el Río Querétaro con una distancia aproximada de 0.5 Km.*

### **VI.2.1.– ASPECTOS SOCIOECONOMICOS.**

*Por las características del estudio, únicamente se mencionara el indicador a nivel municipio, y de manera sintética.*

#### **VI.2.1.1.– CARACTERISTICAS DE LA POBLACION PREDOMINANTE, (EDAD, SEXO, ESCOLARIDAD).**

*En el municipio la población al cual corresponde el presente estudio y recurriendo al censo de población 2000 (INEGI)*

*Total de población*

***De Apaseo 68,352 hab.***

- *Mujeres* 35,775 hab.
- *Hombres* 32,577 hab.

***VI.2.1.2.- OCUPACION DE LA POBLACION Y ELEMENTOS DE POTENCIAL ECONOMICO (SECTORES DE OCUPACION Y ACTIVIDADES ECONOMICAS PREPONDERANTES).***

*En los dos municipios de Querétaro y Apaseo el Grande, según el estudio realizado por INEGI, denominado indicadores de población ocupada por ocupación principal en porcentaje de una población económicamente activa.*

- *Profesionales* 2.7
- *Técnicos* 3.6
- *Trabajadores de educación* 3.8
- *Trabajadores del arte* 0.8
- *Funcionarios y directivos* 3.0
- *Trabajadores agropecuarios* 12.3
- *Inspectores y supervisores* 2.2
- *Artesanos y obreros* 17.1
- *Operadores de maquinaria fija* 4.7
- *Ayudantes y similares* 4.6
- *Operadores de transporte* 6.3
- *Oficinistas* 10.0
- *Comerciantes y dependientes* 13.0
- *Trabajadores ambulantes* 3.1
- *Trabajadores de servicios* 5.8
- *Trabajadores domésticos* 3.8
- *Protección y vigilancia* 1.4

***Población ocupada por sector de actividad***

- *Sector Primario* 23.0 %
- *Sector Secundario* 35.0
- *Sector Terciario* 38.7

<b>Estructura Urbana</b>	Vialidades	Corredor Urbano Vialidad existente Prolongación
<b>Plan Director Aprobado</b>	Uso de suelo	Comercio Especializado Servicios
<b>Usos actuales de La zona</b>	Principales Usos En la zona	Vialidad Habitacional H1 y H2 Zona de equipamiento Servicios complementarios Servicios de transporte público y de pasajeros.
<b>Impactos por generar</b>	<p>Directo moderado el cual se mitigara buscando la contra espalda de las edificaciones.</p> <p>Directo moderado recomendando proyectar el frente de vivienda sobre la avenida.</p> <p>Directo significativo con la calle, la cual se encuentra frente a la comunidad.</p> <p>Puntual significativo positivo</p>	<b>Por evaluar el Impacto del Proyecto en general</b>

En la actualización del Plan Director se establece como una zona agrícola, y para las zonas contiguas al predio se establece como distrito agropecuario y habitacional de baja densidad, los cuales generaran a su vez usos de suelo compatibles. El proceso de urbanización es largo y en muchas ocasiones no se puede prever del todo su comportamiento, lo que si por la dinámica dada en la zona se abren nuevos espacios para la urbanización.

El hecho que se de un proyecto que contemple el uso de suelo establecido llevara a incrementar la consolidación de la zona.

En la zona es factible el desarrollo del proyecto del "Fraccionamiento Habitacional Real los Cantaros" dentro de un proceso del crecimiento ordenado y continuo.

El proceso de urbanización de la zona de estudio actualmente representa la factibilidad para la ratificación de uso de suelo con densidad H1 con frentes de 12.00 m y superficie de más de 240 m<sup>2</sup>, ya que conserva la compatibilidad de actividades.

El modelo de crecimiento planteado en el estudio de corredores de la región Centro del país así como las políticas establecidas en otros niveles de plantación para la zona de estudio, coadyuvan para fortalecer el criterio de ratificación de factibilidad de uso de suelo.



En la mancha urbana, en las comunidades aledañas dentro del perímetro de los predios la traza es de manera reticular, pero sin continuidad al integrarse con las vialidades. En el caso del predio se encuentra en una zona donde todavía inciden la división parcelaria, aun que esta se rompe con la jerarquización de vialidades propuestas.

### VI.3.2.- SUELO

Se identifica y comparan los usos actuales del suelo y su compatibilidad con los procesos e incidencias dentro del proceso de inversión, resultado en el estudio compatible con la zona.

Potencial del Suelo	Uso actual del suelo	Incidencias de inversión	de Compatibilidad
Comercial	Tierras sin uso	✓	Compatible
Habitacional H3			
Habitacional H2	Asentamientos de Punta de Obrajuelo	✓	Compatible
Equipamiento	Comercial	✓	Compatible
	Servicios	✓	Compatible
	Recreación		Compatible
	Alojamiento		Compatible
	Transporte público y de pasajeros		Compatible
	Abastos		Compatible
	Industria ligera		Compatible
Parque urbano	Terrenos agrícolas	✓	Compatible
Zona comercial o de comercio especializado	Tiendas de autoservicio de diversas categorías	✓	Compatible
Vialidades	Vialidades primarias y secundarias	✓	Compatible
Medio de transporte	Vías de Ferrocarril	✓	Condicionado

#### **VI i.3.2.1.- TENENCIA DE LA TIERRA.**

*La tenencia de la tierra en la zona se encuentra en la modalidad de pequeña propiedad con escritura publica.*

#### **VI.3.2.2.- USO DE SUELO**

*La identificación del suelo, dominio y su tendencia dentro de la zona.*

*Dentro de la zona de estudio se tiene identificado plenamente los usos de suelo predominando el uso habitacional H1, de recreación, zona de granjas, de transporte publico y de pasajeros, habitacional H2 principalmente ver puntos anteriores.*

#### **VI.3.2.3.- VALORES DEL SUELO**

*Los valores de suelo del area corresponden a la oferta y la demanda del mismo; partiendo de una base de \$ 150.00 m<sup>2</sup> a \$ 750.00 pesos por m<sup>2</sup>, denominado en breña, estos están fijados de acuerdo al valor de mercado establecido primordialmente por la seguridad legal del predio y su infraestructura.*

#### **VI.3.2.4.- ANALISIS DE COEFICIENTES.**

*El coeficiente de ocupación de la zona se mantiene dentro de los rangos de C.O.S. es del 0.50, del C.U.S. de 0.50 y C.A.S. es del 0.20, con una altura máxima de 9.00 mts.*

#### **VI.3.2.5.- VALORACION DEL POTENCIAL PRODUCTIVO DEL PREDIO Y/O APTITUD.**

*El potencial del predio mantiene las siguientes características para el desarrollo acorde a la normatividad vigente:*

- *Uso comercial*
- *Uso Habitacional H1*

#### **VI.4 .- EQUIPAMIENTO.**

*El planteamiento de inversiones dentro del escenario trae consigo una serie de demandas internas y externas de la población, la cual prestara sus servicios dentro del área, a nivel municipal y regional, ya que el equipamiento existente tiene ese alcance*

*por lo cual evaluando el grado de conveniencia, se cuenta con el área de potencial de inversión.*

#### **VI.5. – VIVIENDA**

*De sus áreas de transición se presentan varias alternativas, las cuales abarcaran lo que corresponde a zonas de conservación y mejoramiento medio ambiental.*

*En la zona de incidencia las viviendas son del tipo medio campestre residencial que se ubica en los asentamientos anteriores.*

*Las zonas de vivienda se consolidaran con la creación de las vialidades proyectadas.*

*Las zonas de asentamiento humano de baja densidad se marcan como zonificaciones en el Plan Director de Desarrollo Municipal, son áreas atractivas a la inversión.*

#### **VI.6. – VIALIDAD Y TRASPORTE.**

*En la zona de estudio incide la ruta de transporte municipal, al predio lo inciden diferentes líneas de transporte público los cuales dan servicio con un intervalo de 15 minutos, en el recorrido Querétaro–Punta de Obrajuelo y Querétaro–Ixtla.*

##### **VI.6.1 .– IDENTIFICACION DE LA ESTRUCTURA VIAL PARA IR A LA ZONA**

*Se identifica el acceso principal en la parte que colinda con al carretera a Tlacote, y actualmente se esta construyendo el libramiento Sur-Poniente de la ciudad de Querétaro.*

##### **VI.6.2 .– PUNTOS DE CONFLICTO VIAL, Y DEMANDAS DE INTERRELACION TRASLADO–AVENIDA**

*Los puntos de conflicto detectados son en el enlace de la vialidad carretera a Tlacote y camino a Punta de Obrajuelo.*

- *No especificado*

3.3

*Al evaluar los indicadores el perfil de la vocación de los municipios es en prioritariamente el secundario, y el terciario, lo que significa el sector de transformación y servicios lo cual demanda mayores servicios de infraestructura y equipamiento en el municipio.*

#### **VI.2.1.3.– PERFIL SOCIAL REFERENTE A LA DEMANDA OCUPACIONAL PROYECTADA DE INVERSION.**

*Los anteriores indicadores otorgan un perfil de la vocación de transición en el municipio el cual es servicios y comercio, por lo que la demanda de espacios compatibles es constante.*

*Los sectores con mayor porcentaje se concentran en trabajadores agropecuarios, oficinistas, comerciantes, dependientes, artesanos y obreros.*

*El perfil de la ocupación de la población se proyecta para establecer los parámetros de la inversión la cual se basa en los ingresos per capita que regularmente están asociados fuertemente con el tipo de ocupación.*

*En el caso del Fraccionamiento Habitacional Real los cantaros, su oferta se encuentra en este sector de la población en el que su ingreso oscila entre los seis y los diez salarios mínimos.*

*Los cuales al tener este tipo de ingreso se cumple con uno de los principales requisitos para la obtención de un crédito bancario o por el INFONAVIT.*

#### **VI.3.–ASPECTOR URBANOS.**

*En cuanto a los aspectos urbanos se mencionaran los más relevantes, para la evaluación del proyecto.*

##### **VI.3.1.– MORFOLOGIA URBANA.**

*La característica del proceso de crecimiento corresponde a mixto y se dio de manera orgánica la cual tiene la particularidad de crecer de manera de las parcelas que conformaron la zona, existiendo dentro del ordenamiento la proyección de vialidades.*

## VI.7 .- IFRAESTRUCTURA.

La zona cuenta con los servicios de infraestructura urbana, lo cual es reflejo de la plusvalía del área.

Servicio	¿Existe dentro del predio?	Con posibilidades de introducción	Distancia al predio
Agua Potable	✓	✓	El predio cuenta con pozo propio.
Alcantarillado	✓	✓	Será construida la red de alcantarillado previendo la construcción de una planta de tratamiento.
Energía Eléctrica	✓	✓	Se cuenta con el servicio dentro del predio.
Teléfono	✓	✓	Al paramento del predio
Servicios municipales de limpia	X	✓	No se cuenta con el servicio.
Servicios de transporte	X	✓	Al paramento del predio
Vialidades	✓	✓	Vialidad norte existente, prol. De vialidad lado ote, y trazo de vialidad lado pte.

### VI.7.1 AGUA POTABLE.

Se considerara la construcción de línea de distribución a los lotes y que el predio cuenta con pozo propio.

### **VI.7.2. – RED DE ENERGIA ELECTRICA.**

*El nivel de cobertura de energía eléctrica se tiene por líneas de conducción y distribución de energía de media tensión 12.5 Kva. Y posibilidad de líneas de alimentación de 110 y 220 Kva.*

### **VI.7.3. – RED DE DRENAJE Y ALCANTARILLADO.**

*Dado las características del área, cada desarrollo deberá de realizar su tipo de descargas compatibles con el uso de la zona y apagado a la reglamentación Ecológica del municipio y del estado.*

### **VI.8. – CONTAMINACION Y RIESGOS.**

*No se percibe la contaminación en la zona, la basura producto de los asentamientos cercanos es depositada en las unidades recolectoras.*

### **VI.9. – IMAGEN URBANA.**

*La imagen del contexto es una zona de transición, la cual esta cambiando de la vocación que se tenia en origen que es agrícola, y en algunos casos con riego, a la actual que es prioritariamente comercial, servicios, Zona de Granjasy habitacional.*

### **VI.10. – PATRIMONIO HISTORICO.**

*La zona de estudio acorde a las características propias de una área de transición de centro de población, esta fura de algún nodo histórico, por lo que es posible la integración del proyecto al contexto, respetando la normativa establecida y vigilada por la autoridad correspondiente.*

### **VII. – PROYECCION DE LA ZONA DE ESTUDIO.**

*El modelo a desarrollar dentro de la zona de estudio parte de tres tendencias las cuales son básicas en el sustento del proceso de investigación:*

- *La primera tendencia corresponde al diagnostico, el cual otorga al presente estudio una perspectiva real de las características naturales, económicas y*

sociales, resultando los elementos necesarios de estructuración de los elementos.

- Una segunda tendencia del tipo comparativa es la evaluación del Plan Director y su incidencia dentro del proceso de crecimiento.
- Un tercer elemento será evaluar las tendencias de los procesos de inversión, obteniendo así el panorama deseado dentro del proceso de desarrollo y la incidencia en el ordenamiento territorial.

### Equipamiento.

Nombre de la institución	Ubicación	Subsistema	Unidad de servicio	Población atendida	No. De Grupos	No. Y tipo de personal
Preescolar s/n nueva creación	Calle s/n	Educación básica	3 aulas 1 dirección	90 alumnos	3	3 educadoras
Primaria	Corregidora s/n	Educación básica	8 aulas 1 dirección	220 alumnos	8	7 maestros
Telesecundaria	conocido s/n	Educación básica	3 aulas 1 dirección	90 alumnos	3	3 maestros

### Templos

Nombre	Ubicación	Unidad de servicio	Área de influencia	Sector	Uso pred. Dentro de la zona	Observaciones
Iglesia de Punta Obrajuelo	Corregidora s/n	100 personas	Comunidad	catolico	Habitacional y comercial	

### Deportivo

Comunidad	Ubicación	Unidad de servicio	Área de influencia	Sector	Uso pred. Dentro de la zona	Observaciones
Punta obrajuelo. Cancha usos multiples	Calle s/n	1 cancha	Comunidad	publico	Habitacional y comercial	

**Donde recibe atención medica la comunidad**

Comunidad	Se tiene serv. Dentro de la com.	Donde recibe atención medica	Donde
Punta de Obrajuelo.	No	ISSSTE 5 %	IMSS 20% SSA 20 % Particular 55% Celaya y Apaseo

**Comercio, abasto y acopio.**

La zona de estudio comprende el área rural, por lo que las comunidades tienen la siguiente preferencia de compra:

Comunidad	Tanguis	T. departa.	M. Abastos	Mercados	T. Abarrotes	Otro
Punta de Obrajuelo.	20.00%		30.00%	30.00%	20.00%	

**VII.1.- DIAGNOSTICO-PRONOSTICO DE INDICADORES DEL ESTUDIO**

Al elevar las características de la zona y obtener el visto bueno de la autoridad competente el desarrollo del proyecto deberá apegarse a la normativa vigente y contar con la infraestructura necesaria.

De acuerdo con las inversiones proyectadas, las inversiones en ejecución y las inversiones en funcionamiento, se pronostica la consolidación de la zona.

**VII.2.- EVALUACION DE INDICADORES DE PROMOCION ECONOMICA Y SOCIAL.**

La propuesta de proyecto en la zona de estudio trae consigo la consolidación de la misma y mejora sus características propias, siendo necesario invertir a su debido tiempo conforme a un presupuesto analizado y aprobado en la construcción y la infraestructura del referido, misma actividad que genera empleos temporales a jornaleros (albañiles, y peones) como al promotor de la propia obra.



*Ello también establece la vocación natural del corredor urbano en la zona que ha tenido una evolución y esta se refleja dentro de la misma imagen urbana.*

*El fomento de diferentes inversiones en la zona acorde al consenso y en apego a la normativa vigente trae consigo tanto el equilibrio social como el económico, por lo cual se dictamina la ratificación del uso habitacional H1 como uso de suelo compatible con la zona y lotes de 240 m<sup>2</sup> con frente de 12 m. como mínimo pero que se prevé la oferta de lotes con mayor superficie disminuyendo con esto la densidad propuesta; Ya que representa una alternativa mas al impulso, consolidación y mejoramiento de la zona así como la generación de empleos en el municipio, por lo que se propone el siguiente dictamen de LICENCIA DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO:*

*Solicitante: Maria Cristina Escobar de Urquiza.*

*Licencia de Factibilidad de Uso de Suelo Solicitada: Habitacional de Baja densidad tipo B.*

*Fecha de Solicitud: 04 de Noviembre del 2003.*

*Ubicación del predio: Predio rustico denominado "Granja Guadalupe Ubicado al oriente del Municipio de Apaseo el Grande, adjunto al desarrollo habitacional "Valle Verde" que tiene una superficie de 48-59-00 Ha. Con las siguientes colindancias:*

*Norte: Con Granja Campo Rodrigo y Camino de acceso al fraccionamiento "Valle Verde".*

*Sur: Con pequeña propiedad de la Exhacienda de Castillo canal de pormedio.*

*Oriente: Con camino a Querétaro.*

*Poniente: Con Fraccionamiento Valle Verde.*

*Expediente que se integra: Solicitud  
Recibo de Pago del impuesto predial  
Constancia Registral  
Copia simple de Escrituras Públicas  
Reducción del Plano Topográfico del predio  
Copia de la constitución de la Sociedad Anónima*

### **VII.3.- PLANTEAMIENTO DEL ESCENARIO E INDICADORES DE EVALUACION.**

*Escenario actual; donde se propone la creación del fraccionamiento, corresponde a una zona de transición a corredor urbano, con incidencia de equipamiento, la cual cuenta con los servicios generales de infraestructura, para el desarrollo del proyecto, la autoridad competente lo ha condicionado al estudio de compatibilidad, la cual se apoya en el visto bueno del H. Ayuntamiento y el respeto de los compromisos adquiridos por el promotor.*

### **VII.4.- FACTIBILIDAD DE INVERSION.**

*La factibilidad para la inversión resulta positiva ya que la zona acorde al escenario se encuentra dentro de un contexto de desarrollo y transición de zona urbana y corredor urbano.*

### **VIII.- CONCLUSION.**

*El crecimiento armónico de las ciudades esta dado por la planeación urbana en miras de un desarrollo ordenado de su territorio.*

*Todas las actividades que se registran dentro sus límites, inciden en la forma de vida de sus habitantes.*

*Le toca al gobierno municipal, como es el caso, el de dictaminar, controlar y vigilar este desarrollo, que se da y que es necesario para la evolución regional de acuerdo a los nuevos tiempos.*

*La ciudad es un ente vivo, como vivos son sus moradores, quienes laboran en esta, en busca del confort, y seguridad de un mejor nivel de vida.*

*Junto con el desarrollo urbano que se da en el municipio, debido a su ubicación dentro del contexto regional, se establece el desarrollo de este con políticas de impulso. Como parte imprescindible de este es necesario el acuatizar constantemente los planes de desarrollo para los centros poblacionales, de tal manera que con ello se apoye al crecimiento armónico de la economía de esta localidad o en su caso el crecimiento de la región.*

NO. 10773 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NO. 8 DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO. LIC. ALEJANDRO ESQUIVEL R. CON UNA SUPERFICIE DE 48-50-50 HECTÁREAS Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:

- NORTE: CON GRANJA CAMPO RODRÍGUEZ Y CON ACCESO AL FRACCIONAMIENTO VALLE VERDE DE POR MEDIO.
- SUR: CON PEQUEÑAS PROPIEDADES DE LA EXHACIENDA DE CASTILLO.
- ORIENTE: CON CAMINO A SANTIAGO DE QUERÉTARO.
- PONIENTE: CON GRANJA SAN MARTÍN (CON FRACCIONAMIENTO VALLE VERDE).

**TERCERO.-** CONDICIONADO A QUE SE CONTEMPLAN EN EL PROYECTO EJECUTIVO A REALIZAR, VIALIDADES CIRCUNDANTES AL FRACCIONAMIENTO, SUFICIENTES QUE PERMITAN LA LIBRE CIRCULACIÓN DE TRANSPORTE, PARA LO CUAL SE SOLICITA LA REALIZACIÓN DE UN CONVENIO CON EL MUNICIPIO PARA DEFINIR EL ACCESO PARA SUPERVISAR DICHO FRACCIONAMIENTO.

**CUARTO.-** EL PROYECTO EJECUTIVO DEBERÁ CONTEMPLAR LA CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS, AVALADOS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE Y LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PLANTA DE TRATAMIENTO DE LAS AGUAS SERVIDAS Y EL DESTINO DE LAS AGUAS TRATADAS.

**QUINTO.-** SE TOMARÁN LAS MEDIDAS PREVENTIVAS SUFICIENTES PARA EVITAR CONTINGENCIAS NATURALES.

**SEXTO.-** LA AUTORIZACIÓN DE LA PRESENTE NO AVALA LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, LICENCIA PARA EJECUTAR OBRAS DE URBANIZACIÓN, PERMISO DE PREVENTA NI PERMISO DE VENTA.

**SÉPTIMO.-** LA VIOLACIÓN A CUALQUIERA DE LAS DISPOSICIONES SERÁ MOTIVO DE CANCELACIÓN DE LA MISMA.

APASEO EL GRANDE, GTO. A 14 DE ENERO DEL 2003.

**ATENTAMENTE.**  
**LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y**  
**PRESERVACIÓN ECOLÓGICA**

  
C. GUSTAVO GONZÁLEZ HERRERA  
PRESIDENTE

  
C. ING. JESÚS ARTURO SEGOVIANO RAMÍREZ  
SECRETARIO

  
C. DR. AGUSTÍN RAMÍREZ BARRÓN  
VOCAL

