

06 de Marzo de 2015  
Año 3  
No 60

# Gaceta Municipal

Órgano oficial de difusión y comunicación  
del Gobierno Municipal de El Marqués.

Responsable de la publicación:  
Secretaría del Ayuntamiento  
Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda

## GOBIERNO MUNICIPAL

ACUERDO QUE REALIZA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO; LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y NOMENCLATURA OFICIAL DE VIALIDADES DE LAS ETAPAS 1, 2, 3, 4 Y 5, Y AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA VENTA DE LOTES DE LA ETAPA 1, SIN CONTAR CON EL 30% DE AVANCE EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL POPULAR CON UNA DENSIDAD DE 400 HAB./HA. DENOMINADO "LOS ENCINOS", A EJECUTARSE EN 5 ETAPAS, SOBRE UN PREDIO IDENTIFICADO COMO LA FRACCIÓN 4, PRODUCTO DE LA SUBDIVISIÓN DE UN PREDIO IDENTIFICADO COMO LA FRACCIÓN 2, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN 1, QUE A SU VEZ RESULTÓ DE LA FUSIÓN DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "RANCHO EL DEVISADERO", DEL PREDIO RÚSTICO QUE FORMA PARTE DE LA GRANJA LA PROVIDENCIA, FRACCIONES "A" Y "B" DEL PREDIO RÚSTICO QUE FORMA PARTE DE LA GRANJA LA PROVIDENCIA, FRACCIONES "A" Y "B" DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "GRANJA GUADALUPE", QUE SE FORMÓ DE DOS FRACCIONES DE GRANJA GUADALUPE Y GRANJA LA PROVIDENCIA, FRACCIÓN 1, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL RANCHO LLAMADO JESÚS MARÍA Y FRACCIÓN DEL PREDIO LLAMADO GRANJA GUADALUPE, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QRO. CON SUPERFICIE DE 935,256.427 M2. (PRIMERA PUBLICACIÓN)

2

ACUERDO QUE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO APROBADO EN FECHA 03 DE DICIEMBRE DE 2014, ASENTADO EN EL ACTA AC/006/2014-2015, PUNTO IX DE LA ORDEN DEL DÍA, POR RECTIFICACIÓN DE DATOS ASENTADOS EN EL MISMO. (ÚNICA PUBLICACIÓN)

13

ACUERDO RELATIVO A LA REMISIÓN DE LA CUENTA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO, DEL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014. (ÚNICA PUBLICACIÓN)

15

ACUERDO QUE APRUEBA LAS ADECUACIONES PRESUPUESTALES Y MOVIMIENTOS DE RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES, DEL EJERCICIO 2014. (ÚNICA PUBLICACIÓN)

16

ACUERDO QUE AUTORIZA LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CIRCUITO UNIVERSIDADES DEL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS QRO., Y SU VERSIÓN ABREVIADA. (ÚNICA PUBLICACIÓN)

23

ACUERDO QUE AUTORIZA LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO ZONA ORIENTE DEL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS QRO., Y SU VERSIÓN ABREVIADA. (ÚNICA PUBLICACIÓN)

39

ACUERDO QUE AUTORIZA APROBACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA SURPONIENTE MUNICIPIO DE EL MARQUÉS QRO., Y SU VERSIÓN ABREVIADA. (ÚNICA PUBLICACIÓN)

54



**El Marqués**  
Gobierno Municipal  
2012-2015

**Unidos**  
construimos el futuro

ACUERDO QUE REALIZA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO; LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y NOMENCLATURA OFICIAL DE VIALIDADES DE LAS ETAPAS 1, 2, 3, 4 Y 5, Y AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA VENTA DE LOTES DE LA ETAPA 1, SIN CONTAR CON EL 30% DE AVANCE EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL POPULAR CON UNA DENSIDAD DE 400 HAB./HA. DENOMINADO "LOS ENCINOS", A EJECUTARSE EN 5 ETAPAS, SOBRE UN PREDIO IDENTIFICADO COMO LA FRACCIÓN 4, PRODUCTO DE LA SUBDIVISIÓN DE UN PREDIO IDENTIFICADO COMO LA FRACCIÓN 2, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN 1, QUE A SU VEZ RESULTÓ DE LA FUSIÓN DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "RANCHO EL DEVISADERO", DEL PREDIO RÚSTICO QUE FORMA PARTE DE LA GRANJA LA PROVIDENCIA, FRACCIONES "A" Y "B" DEL PREDIO RÚSTICO QUE FORMA PARTE DE LA GRANJA LA PROVIDENCIA, FRACCIONES "A" Y "B" DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "GRANJA GUADALUPE", QUE SE FORMÓ DE DOS FRACCIONES DE GRANJA GUADALUPE Y GRANJA LA PROVIDENCIA, FRACCIÓN 1, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL RANCHO LLAMADO JESÚS MARÍA Y FRACCIÓN DEL PREDIO LLAMADO GRANJA GUADALUPE, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QRO. CON SUPERFICIE DE 935,256.427 M2.(PRIMERA PUBLICACIÓN)

**EL CIUDADANO LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47, FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO.**

#### **CERTIFICA**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de enero de 2015 dos mil quince, el Honorable Ayuntamiento de El Marqués aprobó el Acuerdo que realiza Autorización del Fraccionamiento; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura Oficial de Vialidades de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5, y Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1, sin contar con el 30% de avance en las obras de urbanización, del Fraccionamiento Habitacional Popular con una densidad de 400 hab./Ha. denominado "Los Encinos", a ejecutarse en 5 Etapas, sobre un predio identificado como La Fracción 4, producto de la subdivisión de un predio identificado como la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez resultó de la fusión del predio rústico denominado "Rancho El Devisadero", del predio Rústico que forma parte de la Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del predio rústico que forma parte de La Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del Predio Rústico denominado "Granja Guadalupe", que se formó de dos fracciones de Granja Guadalupe y Granja La Providencia, fracción 1, resultante de la subdivisión del Rancho llamado Jesús María y fracción del Predio llamado Granja Guadalupe, ubicada en el Municipio de El Marqués, Qro. con superficie de 935,256.427 m2; el cual señala:

**"CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN V, INCISOS A) Y D), DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7, Y 35, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, FRACCIÓN II, INCISOS A) Y D), 38, FRACCIÓN VIII, DEL 121, AL 128, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, FRACCIÓN III, 156, CUARTO PÁRRAFO, FRACCIÓN III, IV, 157 PÁRRAFO TERCERO, 158, 159 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 48, Y 55, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE ÉSTE AYUNTAMIENTO, Y EN BASE A LOS SIGUIENTES:**

#### **ANTECEDENTES:**

1. Mediante Dictamen Técnico No. 01/2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués Qro., de fecha 15 de Enero del 2015, y de la que es Titular el Arq. Héctor Rendón Rentería, ingreso a esta Secretaría el estudio relativo a la solicitud del Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal del Fideicomiso de Administración para desarrollo inmobiliario con reserva del derecho de reversión número 205-06-167, solicita la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura Oficial de Vialidades de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5, y Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1, todo ello del Fraccionamiento Habitacional Popular con una densidad de población de 400 hab./Ha., denominado "Los Encinos", a ejecutarse en 5 Etapas, sobre un predio identificado como La Fracción 4, producto de la subdivisión de un predio identificado como la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez resultó de la fusión del predio rústico denominado "Rancho El Devisadero", del predio Rústico que forma parte de la Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del predio rústico que forma parte de La Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del Predio Rústico denominado "Granja Guadalupe", que se formó de dos fracciones de Granja Guadalupe y Granja La Providencia, fracción 1, resultante de la subdivisión del Rancho llamado Jesús María y fracción del Predio llamado Granja Guadalupe, ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., sobre una superficie de 935,256.427 m2.

"...DIAGNOSTICO:

1. Mediante oficio No. SAY/DT/198/2014-2015, de fecha 24 de noviembre del 2014, el Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, remitió a esta Dirección la solicitud presentada por el Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal del Fideicomiso de Administración para desarrollo inmobiliario con reserva del derecho de reversión número 205-06-167, mediante la cual solicita la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura Oficial de Vialidades de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5, y Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1, todo ello del Fraccionamiento Habitacional Popular con una densidad de población de 400 hab./Ha., denominado "Los Encinos", a ejecutarse en 5 Etapas, sobre un predio identificado como La Fracción 4, producto de la subdivisión de un predio identificado como la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez resultó de la fusión del predio rústico denominado "Rancho El Devisadero", del predio Rústico que forma parte de la Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del predio rústico que forma parte de La Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del Predio Rústico denominado "Granja Guadalupe", que se formó de dos fracciones de Granja Guadalupe y Granja La Providencia, fracción 1, resultante de la subdivisión del Rancho llamado Jesús María y fracción del Predio llamado Granja Guadalupe, ubicado en este municipio de El Marqués, Qro. sobre una superficie de 935,256.427 m2.

2. Mediante escrito de fecha 18 de noviembre del 2014, el Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal del Fideicomiso de Administración para desarrollo inmobiliario con reserva del derecho de reversión número 205-06-167, solicita la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura Oficial de Vialidades de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5, y Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1, todo ello del Fraccionamiento Habitacional Popular con una densidad de población de 400 hab./Ha., denominado "Los Encinos", a ejecutarse en 5 Etapas, sobre un predio identificado como La Fracción 4, producto de la subdivisión de un predio identificado como la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez resultó de la fusión del predio rústico denominado "Rancho El Devisadero", del predio Rústico que forma parte de la Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del predio rústico que forma parte de La Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del Predio Rústico denominado "Granja Guadalupe", que se formó de dos fracciones de Granja Guadalupe y Granja La Providencia, fracción 1, resultante de la subdivisión del Rancho llamado Jesús María y fracción del Predio llamado Granja Guadalupe, ubicado en este municipio de El Marqués, Qro. sobre una superficie de 935,256.427 m2., para lo cual anexa la

presente documentación:

A. Copia simple de la escritura pública No. 13,043, de fecha 6 de septiembre del 2006 mediante la cual se formalizó el Contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Reserva del Derecho de Reversión identificado con número 205-06-167, que celebraron en una primera parte como Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar, la Sociedad Mercantil denominada "INMOBILIARIA BEIGE", S.A. DE C.V., por una segunda parte y como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, la señora ALICIA MORENO MARQUEZ, por una tercera parte y como Fideicomitente y Fideicomisario en Tercer Lugar, el señor ADAN RENTERIA LOMELI, por una cuarta parte y como Fideicomitente y Fideicomisario en Cuarto Lugar, la Sociedad Mercantil denominada "ALTTA HOMES, CENTRO SUR" S. DE R.L. DE C.V., (anteriormente denominada "CAPITAL HOMES MÉXICO CENTRO SUR" S. DE R.L. DE C.V. Y "PULTE MÉXICO DIVISIÓN CENTRO SUR" S. DE R.L. DE C.V.) y por último como Fiduciario, "HIPOTECARIA SU CASITA" S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, como Institución Fiduciaria, dicha escritura se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio mediante los folios Reales 28020/1, 28024/1, 50078/1, 66600/1, 79810/1, 222192/1, de fecha 24 de octubre del 2006.

B. Copia simple de la escritura pública No. 19,658, de fecha 1° de agosto del 2008, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Folio Real 280717/2 de fecha 20 de agosto del 2008, mediante la cual se protocolizaron entre otras cosas los siguiente documentos:

- Plano autorizado por la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, marcado con el número de folio "DT2008054", autorizado con fecha 25 de julio del 2008, el cual contiene el Deslinde Catastral de una sola unidad topográfica con superficie de 2'498,320.658 m<sup>2</sup>, integrada por 9 fracciones de terreno ubicada en la Carretera estatal número 210 (El Colorado-El Rodeo), Kilometro 6+700, tramo La Piedad, entronque con la carretera estatal número 200 (Querétaro-Tequisquiapan), Jesús María, Municipio de El Marqués, Qro., que se otorgó a solicitud de Hipotecaria Su Casita, S.A., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de Fideicomisario en el Fideicomiso número "205-06-167", con la comparecencia de la Sociedad Mercantil denominada "ALTTA HOMES, CENTRO SUR" S. DE R.L. DE C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Cuarto Lugar.

- Protocolización de la subdivisión autorizada por esta Dirección mediante oficio No. DDU/DL/1311/2007, de fecha 5 de febrero del 2008, así como el oficio No. DDU/DL/829/2008, de fecha 14 de abril del 2008, con el cual se autorizó la corrección de medidas derivadas de dicha subdivisión la cual fue emitida para el predio resultante de la fusión otorgada mediante oficio DDU/DL/1310/2007, de fecha 19 de octubre del 2007, con una superficie 2'498,320.658 m<sup>2</sup>, resultando de dicha autorización la Fracción 1, con superficie de 1'323,477.19 m<sup>2</sup>, la Fracción 2, con superficie de 1'126,053.311 m<sup>2</sup>, de la cual posteriormente se desprende el predio sobre el cual se desarrollará el fraccionamiento que nos ocupa, y Fracción 3, con superficie de 48,789.428 m<sup>2</sup>.

C. Copia simple de la escritura pública No. 19,804, de fecha 22 de agosto del 2008, mediante la cual se formalizó el convenio modificatorio total al contrato de fideicomiso de administración para desarrollo inmobiliario con Reserva del Derecho de Reversión, identificado con el número 205-06-167 que otorgan por una primera parte la Sociedad Mercantil denominada "ALTTA HOMES, CENTRO SUR" S. DE R.L. DE C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en cuarto lugar; de una segunda parte, la Sociedad Mercantil denominada en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en quinto lugar; de una tercera parte, la Sociedad Mercantil denominada en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en sexto lugar y de una cuarta parte la entidad financiera "HIPOTECARIA SU CASITA" S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, como Institución Fiduciaria, y de una quinta parte, la Sociedad Mercantil denominada Desarrolladora Jesús María S. de

R.L. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como "Fideicomitente y Fideicomisario en Séptimo Lugar" derivado de la integración de esta última sociedad al citado fideicomiso. Dicha escritura se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio mediante los folios Reales 274169/9, 280215/9, 280216/2, 280217/2, 50078/10, 79810/9, 28024/11, 28020/12, 66600/15, 222192/5 de fecha 29 de septiembre del 2008.

D. Copia simple de la escritura pública No. 36,507, de fecha 17 de septiembre del 2012, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios inmobiliarios No. 00280216/0003, 00447336/0001, 00447337/0001, 00447338/0001, 00447339/0001 todos de fecha 30 de noviembre del 2012, mediante la cual se hace constar lo siguiente:

- Rectificación de la escritura pública No. 19,658, de fecha 1 de agosto del 2008, en lo que respecta a las medidas y colindancias de la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la unidad topográfica ubicada en la localidad conocida como Rancho Jesús María, Municipio de El Marqués, Qro.

- Protocolización de la Subdivisión en 4 Fracciones del inmueble identificado como la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez resultó de la fusión del predio rústico denominado "Rancho El Devisadero", del predio Rústico que forma parte de la Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del predio rústico que forma parte de La Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del Predio Rústico denominado "Granja Guadalupe", que se formó de dos fracciones de Granja Guadalupe y Granja La Providencia, fracción 1, resultante de la subdivisión del Rancho llamado Jesús María y fracción del Predio llamado Granja Guadalupe, ubicada en el Municipio de El Marqués, Qro., con superficie total de 1'126,053.311 m<sup>2</sup>, resultando de dicha subdivisión la Fracción 1, con superficie de 24,106.495 m<sup>2</sup>; la Fracción 2, con superficie de 17,489.698 m<sup>2</sup>; la Fracción 3, con superficie de 149,200.691 m<sup>2</sup>; y la Fracción 4, con una superficie total de 935,256.427 m<sup>2</sup>.

E. Copia simple de la escritura pública No. 38,693, de fecha 22 de abril del 2013, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los Folios Inmobiliarios 00280217/0003, 00447336/0002, 00447337/0002, 00447338/0002, 00447339/0002, 00280217/0004, 00447336/0003, 00447337/0003, 00447338/0003, 00447339/0003, de fecha 14 de mayo del 2013, mediante la cual se hace constar lo siguiente:

- Protocolización del Acta de Sesión de Fideicomitentes Fideicomisarios del Fideicomiso identificado con número "205-06-167" celebrada con fecha 10 de diciembre del 2012, que se otorgó a solicitud de las Sociedades Mercantiles denominadas "ALTTAHOMES, CENTRO SUR" S. DE R.L. DE C.V., "PROMOTORA SADASI", S.A. DE C.V., "ALTTAHOMES NORTE" S. DE R.L. DE C.V. y "DESARROLLADORA JESÚS MARÍA", S. DE R.L. DE C.V., todas ellas representadas en este acto por su apoderado legal el Ing. Mario Basurto Islas en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios en Cuarto, Quinto, Sexto y Séptimo lugar del multicitado Fideicomiso, con la comparecencia de "Hipotecaria su Casita", S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, entidad no regulada, (anteriormente "Hipotecaria Su Casita", S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado) en su carácter de Fiduciario.

- Convenio de Sustitución Fiduciaria y Modificatorio al contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Reserva del Derecho de Reversión y sus convenios modificatorios, identificado como el número "205-06-167", que celebran "Hipotecaria su Casita", S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, entidad no regulada, (anteriormente "Hipotecaria Su Casita", S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado) en su carácter de Fiduciario Sustituido, con la comparecencia de "Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como Institución Fiduciaria o Fiduciario Sustituto, identificando el contrato bajo su registro con el número 170074710, con la comparecencia de las Sociedades Mercantiles denominadas



"ALTAHOMES, CENTRO SUR" S. DE R.L. DE C.V., "PROMOTORA SADASI", S.A. DE C.V., "ALTAHOMES NORTE" S. DE R.L. DE C.V. y "DESARROLLADORA JESÚS MARÍA", S. DE R.L. DE C.V., en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios en Cuarto, Quinto, Sexto y Séptimo lugar respectivamente, en el mencionado fideicomiso.

F. Copia simple de la escritura pública No. 41,471 de fecha 2 de julio del 2014, mediante la cual se hace constar el Poder Especial que otorga "Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso número "170074710", en favor entre otros, del Ing. Mario Basurto Islas.

G. Copia simple de la identificación oficial del Ing. Mario Basurto Islas con No. 0541049232144.

H. Copia del recibo oficial de pago del impuesto predial urbano del inmueble en estudio con No. de Folio 226261 de fecha 19 de septiembre del 2014.

I. Croquis de localización del predio en estudio.

3. Que de acuerdo a los datos e información proporcionados, así como al análisis técnico correspondiente, se verificó que:

a) Considerando los antecedentes con los que cuenta el inmueble referido, incluidas las autorizaciones que a la fecha han sido emitidas para el mismo, la normatividad en materia urbana que le es aplicable al desarrollo que nos ocupa, es el Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992, pues su inicio de gestiones data del año 2008, con la emisión por parte de esta Dirección, del Dictamen de Uso de Suelo para un fraccionamiento Habitacional Popular, con una Densidad de Población de 400 hab./Ha..

b) Mediante oficio No. DDU/DPUP/2473/2008, de fecha 4 de noviembre del 2008, esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, otorgó el Dictamen de Uso de Suelo para un predio identificado como la Fracción 4, producto de la subdivisión de un predio identificado como Rancho Jesús María, perteneciente a este municipio de El Marqués, Qro., con superficie de 935,256.427 m2., para la ubicación de un fraccionamiento Habitacional Popular, con una densidad de población de 400 hab./Ha.

c) Mediante oficio No. BOO.E.56.4-02667, de fecha 09 de diciembre del 2009, la Comisión Nacional del Agua emitió su validación al Estudio Hidrológico del predio Ex-Hacienda de Jesús María, ubicado en este municipio de El Marqués, Qro.

d) Mediante oficio No. 498/2014, de fecha 13 de marzo del 2014, la Comisión Estatal de Caminos emitió su factibilidad del acceso para un predio ubicado en la Carretera Estatal No. 210 "El Colorado - El Rodeo".

e) Mediante oficio de fecha 14 de marzo del 2014, la Comisión Federal de Electricidad emitió factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento denominado "Los Encinos", localizado en Hacienda Jesús María, en este municipio de El Marqués, Qro.

f) Mediante oficios No. VE/1220/2014 y VE/1221/2014, ambos de fecha 16 de julio del 2014, la Comisión Estatal de Aguas emitió las factibilidades para el suministro del servicio de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para el desarrollo denominado Los Héroes Querétaro 2, las cuales en conjunto amparan un total de 1,198 viviendas, cubriendo con esto únicamente el número de viviendas contenidas dentro de la Etapa 1, del fraccionamiento en Estudio; sin embargo, dichas factibilidades no describen de manera correcta la denominación

actual del predio sobre el cual se pretende llevar a cabo el desarrollo que nos ocupa, ya que lo denominan como: la Fracción 1 del predio rústico denominado Rancho El Devisadero, del predio rústico que forma parte de la Granja la Providencia, de las fracciones A, B y C en las que se dividió el predio resultante de la fusión de las fracciones A y B del predio rústico que forma parte de la Granja la Providencia, fracciones A y B del predio rústico denominado Granja Guadalupe que se formó de dos fracciones de Granja Guadalupe y Granja La Providencia, fracción 1 resultante de la subdivisión de a fracción del Rancho Jesús María y fracción del predio llamado Granja Guadalupe, ubicada en el Municipio de El Marqués, Qro., siendo lo correcto La Fracción 4, producto de la subdivisión de un predio identificado como la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez resultó de la fusión del predio rústico denominado "Rancho El Devisadero", del predio Rústico que forma parte de la Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del predio rústico que forma parte de La Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del Predio Rústico denominado "Granja Guadalupe", que se formó de dos fracciones de Granja Guadalupe y Granja La Providencia, fracción 1, resultante de la subdivisión del Rancho llamado Jesús María y fracción del Predio llamado Granja Guadalupe, ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., con superficie de 935,256.427 m2.

g) Que el interesado presente únicamente copia simple de los proyectos registrados y no autorizados por la Comisión Estatal de Aguas, en fecha 23 de julio del 2014, con número de expediente MA-002-07-D1, mismos que corresponden a los Proyectos de Red de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial para la totalidad del desarrollo identificado como "Los Encinos", mismos que remiten a los oficios de factibilidad No. VE/3144/2013 y VE/3348/2013, de fechas 09 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2013, y qu a su vez hacen referencia en sus antecedentes a las factibilidades No. VE/1220/2014 y VE/1221/2014, ambas de fecha 16 de julio del 2014 dentro de las cuales se describió al predio en estudio como la Fracción 1 del predio rústico denominado Rancho El Devisadero, del predio rústico que forma parte de la Granja la Providencia, de las fracciones A, B y C en las que se dividió el predio resultante de la fusión de las fracciones A y B del predio rústico que forma parte de la Granja la Providencia, fracciones A y B del predio rústico denominado Granja Guadalupe que se formó de dos fracciones de Granja Guadalupe y Granja La Providencia, fracción 1 resultante de la subdivisión de a fracción del Rancho Jesús María y fracción del predio llamado Granja Guadalupe, ubicada en el Municipio de El Marqués, Qro., pero que se refiere al inmueble dentro del cual se ubicara el fraccionamiento "Los Encinos", ya que como se aprecia en los proyectos de infraestructura señalados, la lotificación y predio sobre el cual se desarrollaron, empatan con el polígono identificado como la La Fracción 4, producto de la subdivisión de un predio identificado como la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez resultó de la fusión del predio rústico denominado "Rancho El Devisadero", del predio Rústico que forma parte de la Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del predio rústico que forma parte de La Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del Predio Rústico denominado "Granja Guadalupe", que se formó de dos fracciones de Granja Guadalupe y Granja La Providencia, fracción 1, resultante de la subdivisión del Rancho llamado Jesús María y fracción del Predio llamado Granja Guadalupe, ubicado en este municipio de El Marqués, Qro.

h) Mediante oficio No. 1643/2014, de fecha 06 de agosto del 2014, la Comisión Estatal de Caminos autorizó el proyecto de acceso a nivel correspondiente al predio ubicado en el Km. 6+100 al Km. 7+040 carril izquierdo de la Carretera Estatal No. 210 "El Colorado - El Rodeo".

i) Mediante oficio DDU/CPT/2576/2014, de fecha 06 de octubre del 2014, esta Dirección emitió la autorización de los Estudios Técnicos del predio ubicado en la Fracción 4, resultante de la subdivisión de la Fracción 2, resultante de la subdivisión del predio identificado como Rancho Jesús María, municipio de El Marques, Qro., con superficie de 935,256.427 m2.

j) Mediante oficio No. DDU/CDI/2687/2014, de fecha 14 de noviembre del 2014, esta



Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, otorgó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento Habitacional Popular con una densidad de población de 400 hab./Ha., denominado "Los Encinos", a ejecutarse en 5 Etapas, sobre un predio identificado como la Fracción 4, producto de la subdivisión de un predio identificado como Rancho Jesús María, perteneciente a este municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 935,256.427 m2.

k) Que el interesado presenta un presupuesto para la conclusión de las obras de urbanización para la totalidad de la Etapa 1, por un monto de \$14'719,176.70 (Catorce millones setecientos diecinueve mil ciento setenta y seis pesos 70/100 M.N.).

l) Que el interesado presenta un presupuesto para la conclusión de las obras de urbanización para la totalidad de la Etapa 2, por un monto de \$10'091,698.67 (Diez millones noventa y un mil seiscientos noventa y ocho pesos 67/100 M.N.).

m) Que el interesado presenta un presupuesto para la conclusión de las obras de urbanización para la totalidad de la Etapa 3, por un monto de \$15'157,794.72 (Quince millones ciento cincuenta y siete mil setecientos noventa y cuatro pesos 72/100 M.N.).

n) Que el interesado presenta un presupuesto para la conclusión de las obras de urbanización para la totalidad de la Etapa 4, por un monto de \$12'138,688.96 (Doce millones ciento treinta y ocho mil seiscientos ochenta y ocho pesos 96/100 M.N.).

o) Que el interesado presenta un presupuesto para la conclusión de las obras de urbanización para la totalidad de la Etapa 5, por un monto de \$5'713,299.79 (Cinco millones setecientos trece mil doscientos noventa y nueve pesos 79/100 M.N.).

p) Que el fraccionamiento de referencia en sus Etapas 1, 2, 3 y 4 no cuenta con avance alguno en sus obras de urbanización.

q) Que el interesado presenta los proyectos de Red Subterránea de Media Tensión y Red Subterránea de Alumbrado Público de la totalidad del fraccionamiento denominado "Los Encinos" debidamente autorizados por la Comisión Federal de Electricidad ello para trámites ante otras dependencias.

r) Que el interesado presenta copia simple de los proyectos de urbanización correspondientes a diseño de banquetas y pavimentos, niveles y rasantes, señalética horizontal y vertical, diseño de áreas verdes y plano topográfico para la totalidad del fraccionamiento.

s) Que la propuesta presentada por el interesado para la Nomenclatura Oficial de la vialidades generadas dentro de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5 del fraccionamiento que nos ocupa es la siguiente:

PROPUESTA DE NOMENCLATURA ETAPAS 1 A LA 4	
NOMBRE	LONGITUD EN METROS LINEALES
CIRCUITO LOS ENCINOS	2,211.536
CALLE GRANITO	443.277
CALLE CANTERA	404.502
CALLE BASALTO	304.473
CALLE TRAVERTINO	583.107
CALLE CALIZA	234.837
CALLE MÁRMOL	223.995
CALLE PIZARRA	393.832
CERRADA PÓRFIDO	146.854
CERRADA ALABASTRO	97.377
CALLE CUARZO	148.589

4. Que el fraccionamiento en comento no cuenta con los Proyectos de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial debidamente autorizados por la Comisión Estatal de Aguas.

5. Que el fraccionamiento en estudio no cuenta a la fecha con la Manifestación de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

#### OPINIÓN:

Considerando que el desarrollo que nos ocupa aún no cuenta con la Manifestación de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable para la ubicación de la totalidad del fraccionamiento referido, así como considerando que las factibilidades con las que el interesado cuenta para la dotación de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial con No. de oficio VE/1220/2014 y VE/1221/2014, ambas de fecha 16 de julio del 2014 emitidas por la Comisión Estatal de Aguas, amparan un total de 1,198 viviendas solamente, y que éstas cubren únicamente las viviendas que se tienen previstas para la Etapa 1 del proyecto analizado; por lo que es opinión de ésta Dirección que en caso de que el H. Ayuntamiento lo considere pertinente, se Autorice DE MANERA CONDICIONADA, la solicitud presentada por el interesado pero bajo el texto de: "Autorización del Fraccionamiento; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura Oficial de Vialidades de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5, y Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1, sin contar con el 30% de avance en las obras de urbanización, del Fraccionamiento Habitacional Popular con una densidad de 400 hab./Ha. denominado "Los Encinos", a ejecutarse en 5 Etapas, sobre un predio identificado como La Fracción 4, producto de la subdivisión de un predio identificado como la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez resultó de la fusión del predio rústico denominado "Rancho El Devisadero", del predio Rústico que forma parte de la Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del predio rústico que forma parte de La Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del Predio Rústico denominado "Granja Guadalupe", que se formó de dos fracciones de Granja Guadalupe y Granja La Providencia, fracción 1, resultante de la subdivisión del Rancho llamado Jesús María y fracción del Predio llamado Granja Guadalupe, ubicada en el Municipio de El Marqués, Qro. con superficie de 935,256.427 m2.

Las condicionantes mínimas esenciales que esta Dirección estima y/o considera deben ser exigidas al interesado previendo los faltantes encontrados son las siguientes:

1. El desarrollador no podrá realizar de manera enunciativa mas no limitativa, movimientos de tierras, despalmes, construcciones, obras de urbanización y/o cualquier actividad que implique la modificación de las condiciones físicas naturales del predio sobre el cual se ubique en su momento el fraccionamiento referido, ni realizar venta de lotes a terceros dentro de la Etapa 1 del fraccionamiento en comento, HASTA EN TANTO EXHIBA ante la Secretaría del H. Ayuntamiento y ante esta Dirección de Desarrollo Urbano, la Manifestación de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, la cual deberá cubrir la totalidad de la superficie del desarrollo en estudio.

2. Presentar ante esta Dirección de Desarrollo Urbano, en un plazo no mayor a 30 DÍAS NATURALES, contados a partir de la fecha de la primera publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" del Acuerdo de Cabildo que apruebe la presente solicitud, los proyectos definitivos debidamente autorizados por la Comisión Estatal de Aguas que contengan Red de Agua Potable, de Drenaje Sanitario y de Drenaje Pluvial del fraccionamiento de referencia.

3. Previo a solicitar cualquier tipo de autorización ante esta Dirección de Desarrollo Urbano para la ubicación de construcciones dentro de las Etapas 2, 3, 4 y 5 del fraccionamiento referido, deberá cubrir además de las condicionantes antes señaladas, todos y cada uno de los requisitos que esta Autoridad en su momento le establezca para la

obtención de las autorizaciones correspondientes, así como presentar la factibilidad vigente emitida por la Comisión Estatal de Aguas para garantizar el servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, que cubran la totalidad de las viviendas contenidas dentro de dichas etapas del fraccionamiento en comento.

4. A efecto de evitar incongruencias entre las descripciones del predio sobre el cual se ubicará el fraccionamiento referido, plasmadas en las factibilidades No. VE/1220/2014 y VE/1221/2014, ambas de fecha 16 de julio del 2014 y la ubicación exacta del fraccionamiento así como con su denominación, deberá solicitarle a la Comisión Estatal de Aguas se realice la modificación a las mismas, al momento de que éstas sean ratificadas y/o modificadas.

5. En caso de autorizarse lo solicitado por el interesado se hace la aclaración que ésta no implican modificación alguna al Plan de Desarrollo Urbano Navajas - Galeras sobre el cual se ubica el fraccionamiento en estudio por lo que deberá respetar los coeficientes, compatibilidades de uso, restricciones, condicionantes y demás normatividades establecidas dentro del instrumento de planeación urbana referido.

6. Por otro lado, los cuadros de resumen de las Etapas que conforman el fraccionamiento, así como el cuadro general de superficies de la totalidad del fraccionamiento, quedan descritos de la siguiente manera, haciendo la aclaración que los cuadros de lotes por manzana de dichas etapas debido a su extensión, se detallan dentro del anexo gráfico del presente documento:

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES ETAPA 1		
	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
AREA VENDIBLE	128,488.338	78.40%
MACROLOTE CONDOMINAL	114,259.150	69.72%
COMERCIAL	14,229.188	8.68%
DONACIÓN	3,220.329	1.97%
AREAS VERDES	3,220.329	1.97%
EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%
VIALIDADES	23,125.575	14.11%
VIALIDAD	23,125.575	14.11%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	0.000	0.00%
SERV. PROPIOS DEL FRACTO.	9,049.181	5.52%
SERVICIOS CEA	920.771	0.56%
SERVIDUMBRE CEA	8,128.410	4.96%
RESERVA	0.000	0.00%
AFECTACION	0.000	0.00%
AFECTACIÓN FFCC	0.000	0.00%
RESTRICCIÓN	0.000	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>163,883.423</b>	<b>100.00%</b>

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES ETAPA 2		
	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
AREA VENDIBLE	134,777.985	73.49%
MACROLOTE CONDOMINAL	134,777.985	73.49%
COMERCIAL	0.000	0.00%
DONACIÓN	19,303.684	10.53%
AREAS VERDES	6,052.867	3.30%
EQUIPAMIENTO	13,250.817	7.23%
VIALIDADES	15,585.369	8.50%
VIALIDAD	15,585.369	8.50%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	0.000	0.00%
SERV. PROPIOS DEL FRACTO.	13,722.442	7.48%
SERVICIOS CEA	7,520.816	4.10%
SERVIDUMBRE CEA	6,201.626	3.38%
RESERVA	0.000	0.00%
AFECTACION	0.000	0.00%
AFECTACIÓN FFCC	0.000	0.00%
RESTRICCIÓN	0.000	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>183,389.480</b>	<b>100.00%</b>

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES ETAPA 3		
	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
AREA VENDIBLE	161,413.804	67.51%
MACROLOTE CONDOMINAL	161,413.804	67.51%
COMERCIAL	0.000	0.00%
DONACIÓN	6,901.592	2.89%
AREAS VERDES	6,901.592	2.89%
EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%
VIALIDADES	33,692.786	14.09%
VIALIDAD	23,191.620	9.70%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	10,501.166	4.39%
SERV. PROPIOS DEL FRACTO.	8,043.291	3.36%
SERVICIOS CEA	0.000	0.00%
SERVIDUMBRE CEA	8,043.291	3.36%
RESERVA	15,601.242	6.53%
AFECTACION	13,445.774	5.62%
AFECTACIÓN FFCC	13,445.774	5.62%
RESTRICCIÓN	0.000	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>239,098.489</b>	<b>100.00%</b>

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES ETAPA 4		
	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
AREA VENDIBLE	140,361.738	62.66%
MACROLOTE CONDOMINAL	137,037.531	61.18%
COMERCIAL	3,324.207	1.48%
DONACIÓN	58,915.387	26.30%
AREAS VERDES	6,695.086	2.99%
EQUIPAMIENTO	52,220.301	23.31%
VIALIDADES	22,434.766	10.02%
VIALIDAD	18,762.509	8.38%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	3,672.257	1.64%
SERV. PROPIOS DEL FRACTO.	2,295.470	1.02%
SERVICIOS CEA	1,653.878	0.74%
SERVIDUMBRE CEA	641.592	0.28%
RESERVA	0.000	0.00%
AFECTACION	0.000	0.00%
AFECTACIÓN FFCC	0.000	0.00%
RESTRICCIÓN	0.000	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>224,007.361</b>	<b>100.00%</b>

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES ETAPA 5		
	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
AREA VENDIBLE	99,426.095	79.62%
MACROLOTE CONDOMINAL	99,426.095	79.62%
COMERCIAL	0.000	0.00%
DONACIÓN	14,610.501	11.70%
AREAS VERDES	14,610.501	11.70%
EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%
VIALIDADES	9,291.411	7.44%
VIALIDAD	9,291.411	7.44%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	0.000	0.00%
SERV. PROPIOS DEL FRACTO.	0.000	0.00%
SERVICIOS CEA	0.000	0.00%
SERVIDUMBRE CEA	0.000	0.00%
RESERVA	0.000	0.00%
AFECTACION	0.000	0.00%
AFECTACIÓN FFCC	0.000	0.00%
RESTRICCIÓN	1,549.667	1.24%
<b>TOTAL</b>	<b>124,877.674</b>	<b>100.00%</b>

CUADRO GENERAL TOTAL DE SUPERFICIES							
CONCEPTO	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	ETAPA 4	ETAPA 5	SUPERFICIE (m²)	%
ÁREA VENDIBLE	128,488.338	134,777.985	161,413.804	140,361.738	99,426.095	664,467.960	71.04%
MACROLOTE CONDOMINIAL	114,259.150	134,777.985	161,413.804	137,037.531	99,426.095	646,914.565	69.17%
COMERCIAL	14,229.188	0.000	0.000	3,324.207	0.000	17,553.395	1.87%
DONACIÓN	3,220.329	19,303.684	6,901.592	58,915.387	14,610.501	102,951.493	11.01%
ÁREAS VERDES	3,220.329	6,052.867	6,901.592	6,695.086	14,610.501	37,480.375	4.01%
EQUIPAMIENTO	0.000	15,250.817	0.000	52,220.301	0.000	65,471.118	7.00%
VIALIDADES	23,125.575	15,585.369	33,692.786	22,434.766	9,291.411	104,129.907	11.13%
VIALIDAD	23,125.575	15,585.369	23,191.620	18,762.509	9,291.411	89,956.484	9.62%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	0.000	0.000	10,501.166	3,672.257	0.000	14,173.423	1.51%
SERV. PROPIOS DEL FRAC.	9,049.181	15,722.442	8,043.291	2,295.470	0.000	33,110.384	3.54%
SERVICIOS CEA	920.771	7,520.816	0.000	1,653.878	0.000	10,095.465	1.08%
SERVIDUMBRE CEA	8,128.410	6,201.626	8,043.291	641.592	0.000	23,014.919	2.46%
RESERVA	0.000	0.000	15,601.242	0.000	0.000	15,601.242	1.67%
AFECTACIÓN	0.000	0.000	13,445.774	0.000	0.000	13,445.774	1.44%
AFECTACIÓN FFCC	0.000	0.000	13,445.774	0.000	0.000	13,445.774	1.44%
RESTRICCIÓN	0.000	0.000	0.000	0.000	1,549.667	1,549.667	0.17%
TOTAL	163,883.423	185,389.480	239,098.489	224,007.361	124,877.674	935,256.427	100.00%
TOTAL DE VIVIENDAS	1080	1200	2400	1320	840	6840	

Adicionalmente, el interesado debería:

a) Cubrir ante la Tesorería Municipal, por concepto de Derechos por Supervisión de las Obras de Urbanización, según los presupuestos presentados de las obras de urbanización por ejecutar para las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5 del fraccionamiento señalado, la cantidad de \$867,309.88 (Ochocientos sesenta y siete mil trescientos nueve pesos 88/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 69, Fracción XVI, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Derechos por Supervisión de las Obras de Urb.	
Presupuesto Etapa 1 = \$14'719,176.70 X 1.50%	\$220,787.65

Derechos por Supervisión de las Obras de Urb.	
Presupuesto Etapa 2 = \$10'091,698.67 X 1.50%	\$151,375.48

Derechos por Supervisión de las Obras de Urb.	
Presupuesto Etapa 3 = \$15'157,794.72 X 1.50%	\$227,366.92

Derechos por Supervisión de las Obras de Urb.	
Presupuesto Etapa 4 = \$12'138,688.96 X 1.50%	\$182,080.33

Derechos por Supervisión de las Obras de Urb.	
Presupuesto Etapa 5 = \$5'713,299.79 X 1.50%	\$85,699.50

b) Cubrir ante la Tesorería Municipal, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos, la cantidad de \$4,186.35 (Cuatro mil ciento ochenta y seis pesos 35/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 69, Fracción I, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, de acuerdo al siguiente desglose:

Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos	
63.00 X \$66.45	\$4,186.35
	<b>\$4,186.35</b>

c) Cubrir ante la Tesorería Municipal, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico referente a los Avances de Obras de Urbanización o Autorización Provisional para Venta de Lotes de Fraccionamientos, la cantidad de \$4,186.35 (Cuatro mil ciento ochenta y seis pesos 35/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 69, Fracción III, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, de acuerdo al siguiente desglose:

Dictamen Técnico referente a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de Fraccionamientos.	
63.00 x \$66.45	\$4,186.35
	<b>\$4,186.35</b>

d) Cubrir ante la Tesorería Municipal el Impuesto sobre Fraccionamientos, el cual

causa cobro por m2. de área susceptible de venta según el tipo de fraccionamiento, de acuerdo al Artículo 38, Inciso a, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, le corresponde la cantidad de \$500,424.60 (Quinientos mil cuatrocientos veinticuatro pesos 60/100 M.N.), quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 1	COSTO
(0.05 VSMGZ) X (114,259.150 M2.)	\$379,626.03

IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL ETAPA 1	COSTO
(0.15 VSMGZ) X (14,229.188 M2.)	\$141,829.43

e) Asimismo, para cumplir con el uso y destino del Fraccionamiento, se deberá indicar en el Acuerdo de Cabildo que en su caso apruebe la presente solicitud, lo señalado en su momento por el Artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992, referente a que en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en Fraccionamiento Autorizado, se incluirán las cláusulas restrictivas necesarias para asegurar por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y, que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

f) En caso de autorizarse la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización solicitada, correspondiente a las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5 del fraccionamiento denominado "Los Encinos", esta tendrá una vigencia de DOS AÑOS, contados a partir de la primer fecha de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" del Acuerdo de Cabildo que la autorice.

g) Con respecto de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del fraccionamiento referido, y considerando que ésta no cuenta con avance en su urbanización, esta Dirección pone a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano que el interesado deposite ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales y/o ante la Secretaría del Ayuntamiento, el original de la fianza emitida a favor de "Municipio El Marqués, Querétaro", en un plazo no mayor de 30 DÍAS HÁBILES contados a partir de la primer fecha de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" del Acuerdo que en su caso, autorice la presente solicitud por la cantidad de \$19'134,929.71 (Diecinueve millones ciento treinta y cuatro mil novecientos veintinueve pesos 71/100 M.N.), de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 154, Punto V, del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992; la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las citadas obras de urbanización, y sólo será liberada bajo autorización expresa y por escrito de la Tesorería Municipal, previo Dictamen Técnico emitido por esta misma Dirección de Desarrollo Urbano, siendo necesario que el desarrollador cubra las primas correspondientes para mantenerla vigente, hasta en tanto sean concluidas dichas obras de las Etapas que lo integren, previo cumplimiento de los procedimientos establecidos por la normatividad vigente. Asimismo, el Promotor será responsable de la operación y mantenimiento de la totalidad de urbanización de dicha etapa del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo dicha entrega-recepción ante este municipio de El Marqués, Qro. El cálculo del importe de la citada garantía queda integrado de la siguiente manera:

Calculo para depósito de Fianza	Importes
Presupuesto Etapa 1 \$14'719,176.70 X 130%	\$19,134,929.71

i) Transmitir mediante escritura pública a favor de "Municipio El Marqués, Querétaro", las siguientes superficies:

ETAPA 1



- LOTE 3, MZA II, con superficie de 830.426 m2., LOTE 75, MZA II, con superficie de 1,382.634m2, LOTE 1, MZA IV, con superficie de 1,007.269 m2., por concepto de ÁREAS VERDES, los cuales en conjunto integran un total de 3,220.329 m2.
- La superficie de 23,125.575 m2., por concepto de VIALIDADES.

#### ETAPA 2

- LOTE 3, MZA VI, con superficie de 2,994.418 m2., LOTE 1, MZA VII, con superficie de 3,058.449 m2., por concepto de AREAS VERDES, los cuales en conjunto integran un total de 6,052.867 m2.
- LOTE 2, MZA VI, con superficie de 13,250.817 m2., por concepto de EQUIPAMIENTO.
- La superficie de 15,585.369 m2., por concepto de VIALIDADES.

#### ETAPA 3

- LOTE 1, MZA I, con superficie de 5,894.323 m2., LOTE 1, MZA III, con superficie 1,007.269 m2., por concepto de AREAS VERDES, los cuales en conjunto integran un total de 6,901.592 m2.
- La superficie de 23,191.620 m2., por concepto de vialidad y LOTE 36, MZA II, con superficie de 10,501.166 m2., por concepto de área de amortiguamiento, los cuales en conjunto integran un total de 33,692.786 m2., por concepto de VIALIDADES.

#### ETAPA 4

- LOTE 1, MZA VI, con superficie de 52,220.301 m2., por concepto de EQUIPAMIENTO.
- LOTE 1, MZA VIII, con superficie de 1,007.269 m2., LOTE 1, MZA IX, con superficie de 1,007.269 m2. Y LOTE 5, MZA X, con superficie de 4,680.548 m2., por concepto de AREAS VERDES, los cuales en conjunto integran un total de 6,695.086 m2.
- La superficie de 18,762.509 m2., por concepto de vialidad y LOTE 26, MZA II con superficie de 3,672.257 m2., por concepto de área de amortiguamiento, los cuales en conjunto integran la superficie de 22,434.766 m2., por concepto de VIALIDADES.

#### ETAPA 5

- LOTE 66, MZA II, con superficie de 13,603.232 m2. y LOTE 1, MZA V, con superficie de 1,007.269 m2., por concepto de AREAS VERDES, las cuales en conjunto integran un total de 14,610.501 m2.
- La superficie de 9,291.411 m2., por concepto de VIALIDADES.

j) Deberá cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas dentro de la factibilidad condicionada de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial emitidas por la Comisión Estatal de Aguas, mediante oficios No. VE/1220/2014 y VE/1221/2014 ambas de fechas 16 de julio del 2014, así como las que se le indiquen dentro de las renovaciones de las mismas.

k) Considerando los recursos económicos y materiales con los que actualmente cuenta este municipio, así como considerando la magnitud del desarrollo que nos ocupa, así como el número de viviendas que se construirán dentro de el, se le podrá solicitar su participación para que aporte y/o prevea de manera enunciativa mas no limitativa los equipos, vehículos, herramientas y demás elementos que sean necesarios para que en su momento este municipio cuente con la capacidad de atender la demanda de servicios públicos que el fraccionamiento o algunas de sus etapas demande al momento de pretenderse llevar a cabo la entrega recepción a favor de este municipio.

l) Con respecto a la Nomenclatura Oficial de las vialidades contenidas dentro de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5 del fraccionamiento de referencia, no se tiene inconveniente se autoricen bajo la propuesta presentada por el interesado, siendo ésta la que a continuación se describe,

debiendo para ello cubrir ante la Tesorería Municipal los montos correspondientes de acuerdo a lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015," Artículo 73, Puntos I y II de acuerdo al siguiente desglose:

a) Pago por ingreso de solicitud para trámite de Nomenclatura Oficial de Vialidades:

5.19 x \$66.45	\$344.88
<b>Total</b>	<b>\$344.88</b>

\$344.88 (Trescientos cuarenta y cuatro 88/100 M.N.)

b) Por derechos de Nomenclatura Oficial de Vialidades de fraccionamientos y condominios, se pagará por cada metro lineal:

NOMBRE	LONGITUD EN METROS LINEALES	FÓRMULA PARA COBRO	SUBTOTAL
CIRCUITO LOS ENCINOS	2,211.536	(0.075 VSMGZ X LONGITUD)	\$11,021.743
CALLE GRANITO	443.277		\$2,209.182
CALLE CANTERA	404.502		\$2,015.937
CALLE BASALTO	304.473		\$1,517.417
CALLE TRAVERTINO	583.107		\$2,906.060
CALLE CALIZA	234.837		\$1,170.369
CALLE MÁRMOL	223.995		\$1,116.335
CALLE PIZARRA	393.832		\$1,962.760
CERRADA PORFIDO	146.854		\$731.884
CERRADA ALABASTRO	97.377		\$485.303
CALLE CUARZO	148.589		\$740.530
			TOTAL

\$25,877.52 (Veinticinco mil ochocientos setenta y siete pesos 52/100 M.N.)

A continuación se muestra gráficamente el croquis con la ubicación del fraccionamiento que nos ocupa.



...

2. Por instrucciones del L.A.E. Enrique Vega Carriles, Presidente Municipal, el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del H. Ayuntamiento, mediante oficio número SAY/DT/396/2014-2015, turnó a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., la petición presentada por el Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal del Fideicomiso de Administración para desarrollo inmobiliario con reserva del derecho de reversión número 205-06-167.; consistente en la Autorización del Fraccionamiento; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5, y Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1, sin contar con el 30% de avance en las obras de urbanización, del Fraccionamiento Habitacional Popular con una densidad de 400 hab./Ha. denominado "Los Encinos" a ejecutarse en 5 Etapas, sobre un predio identificado como La Fracción 4, producto de la subdivisión de un predio identificado como la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez resultó de la fusión del predio rústico denominado "Rancho El Devisadero", del predio Rústico que forma parte de la Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del predio rústico que forma parte de La Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del Predio Rústico denominado "Granja Guadalupe", que se formó de dos fracciones de Granja Guadalupe y Granja La Providencia, fracción 1, resultante de la subdivisión del Rancho

llamado Jesús María y fracción del Predio llamado Granja Guadalupe, ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., sobre una superficie de 935,256.427 m2.

#### **CONSIDERANDO**

Que es competencia del H. Ayuntamiento autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo que se encuentra ubicado dentro del territorio de su jurisdicción, así como participar en la formulación, expedición y modificación de los planes de desarrollo urbano municipal.

Que el Plan Municipal de Desarrollo y los planes parciales de Desarrollo Urbano expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.

Que las modificaciones a los Planes Subregionales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, y Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

Que una vez realizado el análisis del expediente relativo al caso en concreto, se elabora el presente dictamen, en base a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la cual considera se Autorice DE MANERA CONDICIONADA, la solicitud presentada por el interesado pero bajo el texto de: "Autorización del Fraccionamiento; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura Oficial de Vialidades de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5, y Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1, sin contar con el 30% de avance en las obras de urbanización, del Fraccionamiento Habitacional Popular con una densidad de 400 hab./Ha. denominado "Los Encinos", a ejecutarse en 5 Etapas, sobre un predio identificado como La Fracción 4, producto de la subdivisión de un predio identificado como la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez resultó de la fusión del predio rústico denominado "Rancho El Devisadero", del predio Rústico que forma parte de la Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del predio rústico que forma parte de La Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del Predio Rústico denominado "Granja Guadalupe", que se formó de dos fracciones de Granja Guadalupe y Granja La Providencia, fracción 1, resultante de la subdivisión del Rancho llamado Jesús María y fracción del Predio llamado Granja Guadalupe, ubicada en el Municipio de El Marqués, Qro., con superficie de 935,256.427 m2."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de fecha 21 de enero del 2015, por Unanimidad del Pleno del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., el siguiente:

#### **"ACUERDO:**

**PRIMERO.**-Autorización del Fraccionamiento; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura Oficial de Vialidades de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5, y Autorización

Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1, sin contar con el 30% de avance en las obras de urbanización, del Fraccionamiento Habitacional Popular con una densidad de 400 hab./Ha. denominado "Los Encinos", a ejecutarse en 5 Etapas, sobre un predio identificado como La Fracción 4, producto de la subdivisión de un predio identificado como la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez resultó de la fusión del predio rústico denominado "Rancho El Devisadero", del predio Rústico que forma parte de la Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del predio rústico que forma parte de La Granja La Providencia, fracciones "A" y "B" del Predio Rústico denominado "Granja Guadalupe", que se formó de dos fracciones de Granja Guadalupe y Granja La Providencia, fracción 1, resultante de la subdivisión del Rancho llamado Jesús María y fracción del Predio llamado Granja Guadalupe, ubicada en el Municipio de El Marqués, Qro. con superficie de 935,256.427 m2. en términos del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.**-El promotor deberá dar cumplimiento en los tiempos establecidos las siguientes condicionantes:

2.1 El desarrollador no podrá realizar de manera enunciativa mas no limitativa, movimientos de tierras, despalmes, construcciones, obras de urbanización y/o cualquier actividad que implique la modificación de las condiciones físicas naturales del predio sobre el cual se ubique en su momento el fraccionamiento referido, ni realizar venta de lotes a terceros dentro de la Etapa 1 del fraccionamiento en comento, HASTA EN TANTO EXHIBA ante la Secretaria del H. Ayuntamiento y ante la Dirección de Desarrollo Urbano, la Manifestación de Impacto Ambiental emitida por la Secretaria de Desarrollo Sustentable, la cual deberá cubrir la totalidad de la superficie del desarrollo en estudio.

2.2 Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano, en un plazo no mayor a 30 DÍAS NATURALES, contados a partir de la fecha de la primera publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" del Acuerdo de Cabildo que apruebe la presente solicitud, los proyectos definitivos debidamente autorizados por la Comisión Estatal de Aguas que contengan Red de Agua Potable, de Drenaje Sanitario y de Drenaje Pluvial del fraccionamiento de referencia.

2.3 Previo a solicitar cualquier tipo de autorización ante la Dirección de Desarrollo Urbano para la ubicación de construcciones dentro de las Etapas 2, 3, 4 y 5 del fraccionamiento referido, deberá cubrir además de las condicionantes antes señaladas, todos y cada uno de los requisitos que esta Autoridad en su momento le establezca para la obtención de las autorizaciones correspondientes, así como presentar la factibilidad vigente emitida por la Comisión Estatal de Aguas para garantizar el servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, que cubran la totalidad de las viviendas contenidas dentro de dichas etapas del fraccionamiento en comento.

2.4 A efecto de evitar incongruencias entre las descripciones del predio sobre el cual se ubicará el fraccionamiento referido, plasmadas en las factibilidades No. VE/1220/2014 y VE/1221/2014, ambas de fecha 16 de julio del 2014 y la ubicación exacta del fraccionamiento así como con su denominación, deberá solicitarle a la Comisión Estatal de Aguas se realice la modificación a las mismas, al momento de que éstas sean ratificadas y/o modificadas.

2.5 Se hace la aclaración al promotor, que ésta autorización no implican modificación alguna al Plan de Desarrollo Urbano Navajas - Galeras sobre el cual se ubica el fraccionamiento en estudio por lo que deberá respetar los coeficientes, compatibilidades de uso, restricciones, condicionantes y demás normatividades establecidas dentro del instrumento de planeación urbana referido.

2.6 Por otro lado, los cuadros de resumen de las Etapas que conforman el fraccionamiento, así como el cuadro general de superficies de la totalidad del



fraccionamiento, quedan descritos de la siguiente manera, haciendo la aclaración que los cuadros de lotes por manzana de dichas etapas debido a su extensión, se detallan dentro del anexo gráfico del presente documento:

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES ETAPA 1		
	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
AREA VENDIBLE	128,488.338	78.40%
MACROLOTE CONDOMINAL	114,259.150	69.72%
COMERCIAL	14,229.188	8.68%
DONACIÓN	3,220.329	1.97%
AREAS VERDES	3,220.329	1.97%
EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%
VIALIDADES	23,125.575	14.11%
VIALIDAD	23,125.575	14.11%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	0.000	0.00%
SERV. PROPIOS DEL FRACTO.	9,049.181	5.52%
SERVICIOS CEA	920.771	0.56%
SERVIDUMBRE CEA	8,128.410	4.96%
RESERVA	0.000	0.00%
AFECTACION	0.000	0.00%
AFECTACIÓN FFCC	0.000	0.00%
RESTRICCIÓN	0.000	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>163,883.423</b>	<b>100.00%</b>

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES ETAPA 2		
	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
AREA VENDIBLE	134,777.985	73.49%
MACROLOTE CONDOMINAL	134,777.985	73.49%
COMERCIAL	0.000	0.00%
DONACIÓN	19,303.684	10.53%
AREAS VERDES	6,052.867	3.30%
EQUIPAMIENTO	13,250.817	7.23%
VIALIDADES	15,585.369	8.50%
VIALIDAD	15,585.369	8.50%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	0.000	0.00%
SERV. PROPIOS DEL FRACTO.	13,722.442	7.48%
SERVICIOS CEA	7,520.816	4.10%
SERVIDUMBRE CEA	6,201.626	3.38%
RESERVA	0.000	0.00%
AFECTACION	0.000	0.00%
AFECTACIÓN FFCC	0.000	0.00%
RESTRICCIÓN	0.000	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>183,389.480</b>	<b>100.00%</b>

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES ETAPA 3		
	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
AREA VENDIBLE	161,413.804	67.51%
MACROLOTE CONDOMINAL	161,413.804	67.51%
COMERCIAL	0.000	0.00%
DONACIÓN	6,901.592	2.89%
AREAS VERDES	6,901.592	2.89%
EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%
VIALIDADES	33,692.786	14.09%
VIALIDAD	23,191.620	9.70%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	10,501.166	4.39%
SERV. PROPIOS DEL FRACTO.	8,043.291	3.36%
SERVICIOS CEA	0.000	0.00%
SERVIDUMBRE CEA	8,043.291	3.36%
RESERVA	15,601.242	6.53%
AFECTACION	13,445.774	5.62%
AFECTACIÓN FFCC	13,445.774	5.62%
RESTRICCIÓN	0.000	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>239,098.489</b>	<b>100.00%</b>

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES ETAPA 4		
	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
AREA VENDIBLE	140,361.738	62.66%
MACROLOTE CONDOMINAL	137,037.531	61.18%
COMERCIAL	3,324.207	1.48%
DONACIÓN	58,915.387	26.30%
AREAS VERDES	6,695.086	2.99%
EQUIPAMIENTO	52,220.301	23.31%
VIALIDADES	22,434.766	10.02%
VIALIDAD	18,762.509	8.38%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	3,672.257	1.64%
SERV. PROPIOS DEL FRACTO.	2,295.470	1.02%
SERVICIOS CEA	1,653.878	0.74%
SERVIDUMBRE CEA	641.592	0.28%
RESERVA	0.000	0.00%
AFECTACION	0.000	0.00%
AFECTACIÓN FFCC	0.000	0.00%
RESTRICCIÓN	0.000	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>224,007.361</b>	<b>100.00%</b>

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES ETAPA 5		
	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
AREA VENDIBLE	99,426.095	79.62%
MACROLOTE CONDOMINAL	99,426.095	79.62%
COMERCIAL	0.000	0.00%
DONACIÓN	14,610.501	11.70%
AREAS VERDES	14,610.501	11.70%
EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%
VIALIDADES	9,291.411	7.44%
VIALIDAD	9,291.411	7.44%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	0.000	0.00%
SERV. PROPIOS DEL FRACTO.	0.000	0.00%
SERVICIOS CEA	0.000	0.00%
SERVIDUMBRE CEA	0.000	0.00%
RESERVA	0.000	0.00%
AFECTACION	0.000	0.00%
AFECTACIÓN FFCC	0.000	0.00%
RESTRICCIÓN	1,549.667	1.24%
<b>TOTAL</b>	<b>124,877.674</b>	<b>100.00%</b>

CUADRO GENERAL TOTAL DE SUPERFICIES							
CONCEPTO	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	ETAPA 4	ETAPA 5	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
AREA VENDIBLE	128,488.338	134,777.985	161,413.804	140,361.738	99,426.095	664,467.960	71.04%
MACROLOTE CONDOMINAL	114,259.150	134,777.985	161,413.804	137,037.531	99,426.095	646,914.565	69.17%
COMERCIAL	14,229.188	0.000	0.000	3,324.207	0.000	17,553.395	1.87%
DONACIÓN	3,220.329	19,303.684	6,901.592	58,915.387	14,610.501	102,951.493	11.01%
AREAS VERDES	3,220.329	6,052.867	6,901.592	6,695.086	14,610.501	37,480.375	4.01%
EQUIPAMIENTO	0.000	13,250.817	0.000	52,220.301	0.000	65,471.118	7.00%
VIALIDADES	23,125.575	15,585.369	33,692.786	22,434.766	9,291.411	104,129.907	11.13%
VIALIDAD	23,125.575	15,585.369	23,191.620	18,762.509	9,291.411	89,956.484	9.62%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	0.000	0.000	10,501.166	3,672.257	0.000	14,173.423	1.51%
SERV. PROPIOS DEL FRACTO.	9,049.181	13,722.442	8,043.291	2,295.470	0.000	33,110.384	3.54%
SERVICIOS CEA	920.771	7,520.816	0.000	1,653.878	0.000	10,095.465	1.08%
SERVIDUMBRE CEA	8,128.410	6,201.626	8,043.291	641.592	0.000	23,014.919	2.46%
RESERVA	0.000	0.000	15,601.242	0.000	0.000	15,601.242	1.67%
AFECTACION	0.000	0.000	13,445.774	0.000	0.000	13,445.774	1.44%
AFECTACIÓN FFCC	0.000	0.000	13,445.774	0.000	0.000	13,445.774	1.44%
RESTRICCIÓN	0.000	0.000	0.000	0.000	1,549.667	1,549.667	0.17%
<b>TOTAL</b>	<b>163,883.423</b>	<b>183,389.480</b>	<b>239,098.489</b>	<b>224,007.361</b>	<b>124,877.674</b>	<b>935,256.427</b>	<b>100.00%</b>
<b>TOTAL DE VIVIENDAS</b>	<b>1080</b>	<b>1200</b>	<b>2400</b>	<b>1320</b>	<b>840</b>	<b>6840</b>	

f2.7 Asimismo, para cumplir con el uso y destino del Fraccionamiento, se deberá indicar, lo señalado en su momento por el Artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992, referente a que en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en Fraccionamiento Autorizado, se incluirán las cláusulas restrictivas necesarias para asegurar por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y, que los mismos se destinarán a los fines y usos



para los cuales hubieran sido aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

2.8 Autorizada la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización solicitada, correspondiente a las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5 del fraccionamiento denominado “Los Encinos”; esta tendrá una vigencia de DOS AÑOS, contados a partir de la primer fecha de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” del Acuerdo de Cabildo que la autorice.

2.9 El promotor deberá transmitir mediante escritura pública a favor de “Municipio El Marqués, Querétaro”, las siguientes superficies:

ETAPA 1

- LOTE 3, MZA II, con superficie de 830.426 m2., LOTE 75, MZA II, con superficie de 1,382.634m2, LOTE 1, MZA IV, con superficie de 1,007.269 m2., por concepto de ÁREAS VERDES, los cuales en conjunto integran un total de 3,220.329 m2.
- La superficie de 23,125.575 m2., por concepto de VIALIDADES.

ETAPA 2

- LOTE 3, MZA VI, con superficie de 2,994.418 m2., LOTE 1, MZA VII, con superficie de 3,058.449 m2., por concepto de AREAS VERDES, los cuales en conjunto integran un total de 6,052.867 m2.
- LOTE 2, MZA VI, con superficie de 13,250.817 m2., por concepto de EQUIPAMIENTO.
- La superficie de 15,585.369 m2., por concepto de VIALIDADES.

ETAPA 3

- LOTE 1, MZA I, con superficie de 5,894.323 m2., LOTE 1, MZA III, con superficie 1,007.269 m2., por concepto de AREAS VERDES, los cuales en conjunto integran un total de 6,901.592 m2.
- La superficie de 23,191.620 m2., por concepto de vialidad y LOTE 36, MZA II, con superficie de 10,501.166 m2., por concepto de área de amortiguamiento, los cuales en conjunto integran un total de 33,692.786 m2., por concepto de VIALIDADES.

ETAPA 4

- LOTE 1, MZA VI, con superficie de 52,220.301 m2., por concepto de EQUIPAMIENTO.
- LOTE 1, MZA VIII, con superficie de 1,007.269 m2., LOTE 1, MZA IX, con superficie de 1,007.269 m2. Y LOTE 5, MZA X, con superficie de 4,680.548 m2., por concepto de AREAS VERDES, los cuales en conjunto integran un total de 6,695.086 m2.
- La superficie de 18,762.509 m2., por concepto de vialidad y LOTE 26, MZA II con superficie de 3,672.257 m2., por concepto de área de amortiguamiento, las cuales en conjunto integran la superficie de 22, 434.766 m2., por concepto de VIALIDADES.

ETAPA 5

- LOTE 66, MZA II, con superficie de 13,603.232 m2. y LOTE 1, MZA V, con superficie de 1,007.269 m2., por concepto de AREAS VERDES, las cuales en conjunto integran un total de 14,610.501 m2.
- La superficie de 9,291.411 m2., por concepto de VIALIDADES.

2.10 Deberá cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas dentro de la factibilidad condicionada de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial

emitidas por la Comisión Estatal de Aguas, mediante oficios No. VE/1220/2014 y VE/1221/2014 ambas de fechas 16 de julio del 2014, así como las que se le indiquen dentro de las renovaciones de las mismas.

2.11 Considerando los recursos económicos y materiales con los que actualmente cuenta este municipio, así como considerando la magnitud del desarrollo que nos ocupa, así como el número de viviendas que se construirán dentro de él, se le podrá solicitar su participación para que aporte y/o prevea de manera enunciativa mas no limitativa los equipos, vehículos, herramientas y demás elementos que sean necesarios para que en su momento este municipio cuente con la capacidad de atender la demanda de servicios públicos que el fraccionamiento o algunas de sus etapas demande al momento de pretenderse llevar a cabo la entrega recepción a favor de este municipio.

TERCERO.- El promotor deberá cubrir ante la Tesorería Municipal los siguientes pagos:

a) Cubrir ante la Tesorería Municipal, por concepto de Derechos por Supervisión de las Obras de Urbanización, según los presupuestos presentados de las obras de urbanización por ejecutar para las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5 del fraccionamiento señalado, la cantidad de \$867,309.88 (Ochocientos sesenta y siete mil trescientos nueve pesos 88/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 69, Fracción XVI, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Derechos por Supervision de las Obras de Urb.	
Presupuesto Etapa 1 = \$14'719,176.70 X 1.50%	\$220,787.65
Derechos por Supervision de las Obras de Urb.	
Presupuesto Etapa 2 = \$10'091,698.67 X 1.50%	\$151,375.48
Derechos por Supervision de las Obras de Urb.	
Presupuesto Etapa 3 = \$15'157,794.72 X 1.50%	\$227,366.92
Derechos por Supervision de las Obras de Urb.	
Presupuesto Etapa 4 = \$12'138,688.96 X 1.50%	\$182,080.33
Derechos por Supervision de las Obras de Urb.	
Presupuesto Etapa 5 = \$5'713,299.79X 1.50%	\$85,699.50

b) Cubrir ante la Tesorería Municipal, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos, la cantidad de \$4,186.35 (Cuatro mil ciento ochenta y seis pesos 35/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 69, Fracción I, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, de acuerdo al siguiente desglose:

Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanizacion de Fraccionamientos	
63.00 X \$66.45	\$4,186.35
	<b>\$4,186.35</b>

c) Cubrir ante la Tesorería Municipal, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico referente a los Avances de Obras de Urbanización o Autorización Provisional para Venta de Lotes de Fraccionamientos, la cantidad de \$4,186.35 (Cuatro mil ciento ochenta y seis pesos 35/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 69, Fracción III, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, de acuerdo al siguiente desglose:

Dictamen Técnico referente a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de Fraccionamientos.	
63.00 x \$66.45	\$4,186.35
	<b>\$4,186.35</b>

d) Cubrir ante la Tesorería Municipal el Impuesto sobre Fraccionamientos, el cual causa cobro por m2. de área susceptible de venta según el tipo de fraccionamiento, de acuerdo al Artículo 38, Inciso a, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, le corresponde la cantidad de \$500,424.60 (Quinientos mil cuatrocientos veinticuatro pesos 60/100 M.N.), quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 1	COSTO
(0.05 VSMGZ) X (114,259.150 M2.)	\$379,626.03

IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL ETAPA 1	COSTO
(0.15 VSMGZ) X (14,229.188 M2.)	\$141,829.43

e) Con respecto de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del fraccionamiento referido, y considerando que ésta no cuenta con avance en su urbanización, la Dirección de Desarrollo Urbano pone a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano que el interesado deposite ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales y/o ante la Secretaría del Ayuntamiento, el original de la fianza emitida a favor de "Municipio El Marqués, Querétaro", en un plazo no mayor de 30 DÍAS HÁBILES contados a partir de la primer fecha de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" del Acuerdo que en su caso, autorice la presente solicitud por la cantidad de \$19'134,929.71 (Diecinueve millones ciento treinta y cuatro mil novecientos veintinueve pesos 71/100 M.N.), de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 154, Punto V, del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992; la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las citadas obras de urbanización, y sólo será liberada bajo autorización expresa y por escrito de la Tesorería Municipal, previo Dictamen Técnico emitido por la misma Dirección de Desarrollo Urbano, siendo necesario que el desarrollador cubra las primas correspondientes para mantenerla vigente, hasta en tanto sean concluidas dichas obras de las Etapas que lo integren, previo cumplimiento de los procedimientos establecidos por la normatividad vigente. Asimismo, el Promotor será responsable de la operación y mantenimiento de la totalidad de urbanización de dicha etapa del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo dicha entrega-recepción ante este municipio de El Marqués, Qro. El cálculo del importe de la citada garantía queda integrado de la siguiente manera:

Calculo para depósito de Fianza	Importes
Presupuesto Etapa 1 \$14'719,176.70X 130%	\$19,134,929.71

f) Con respecto a la Nomenclatura Oficial de las vialidades contenidas dentro de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5 del fraccionamiento de referencia, no se tiene inconveniente se autorice bajo la propuesta presentada por el interesado, siendo ésta la que a continuación se describe, debiendo para ello cubrir ante la Tesorería Municipal los montos correspondientes de acuerdo a lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015; Artículo 73, Puntos I y II de acuerdo al siguiente desglose:

a) Pago por ingreso de solicitud para trámite de Nomenclatura Oficial de Vialidades:

5.19 x \$66.45	\$344.88
<b>Total</b>	<b>\$344.88</b>

\$344.88 (Trescientos cuarenta y cuatro 88/100 M.N.)

b) Por derechos de Nomenclatura Oficial de Vialidades de fraccionamientos y

condominios, se pagará por cada metro lineal:

NOMBRE	LONGITUD EN METROS LINEALES	FÓRMULA PARA COBRO	SUBTOTAL
CIRCUITO LOS ENCINOS	2,211.536	(0.075 VSMGZ X LONGITUD)	\$11,021.743
CALLE GRANITO	443.277		\$2,209.182
CALLE CANTERA	404.502		\$2,015.937
CALLE BASALTO	304.473		\$1,517.417
CALLE TRAVERTINO	583.107		\$2,906.060
CALLE CALIZA	234.837		\$1,170.369
CALLE MÁRMOL	223.995		\$1,116.335
CALLE PIZARRA	393.832		\$1,962.760
CERRADA PÓRFIDO	146.854		\$731.884
CERRADA ALABASTRO	97.377		\$485.303
CALLE CUARZO	148.589		\$740.530
		<b>TOTAL</b>	<b>\$25,877.52</b>

\$25,877.52 (Veinticinco mil ochocientos setenta y siete pesos 52/100 M.N.)

**CUARTO.**-Una vez aprobado el presente dictamen por parte del Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro., y acreditado haber realizado los pagos de los derechos generados por la presente autorización, dentro de los plazos establecidos en el presente acuerdo, la Secretaría del Ayuntamiento deberá remitir la documentación correspondiente ante las instancias competentes, en un plazo no mayor de 30 días naturales contados a partir de la aprobación de éste acuerdo, para su publicación en dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", a costa del solicitante.

Así mismo, deberá publicarse el presente Acuerdo en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, a costa del solicitante.

El solicitante deberá acreditar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las constancias que acrediten el cumplimiento de lo establecido en éste Punto de Acuerdo.

**QUINTO.**-Una vez cumplimentado lo anterior, en un plazo no mayor a seis meses contados a partir de la segunda publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a costa del interesado, lo que deberá acreditar el solicitante ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal remitiendo las constancias que así lo confirmen.

**SEXTO.**-Se instruye al Secretario del H. Ayuntamiento a efecto de que notifique el presente al Servicio Postal Mexicano, a la Dirección de Catastro del Gobierno de Estado de Querétaro, y a la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

**SEPTIMO.**-El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

## TRANSITORIOS

1.- El presente Acuerdo surtirá los efectos legales correspondientes a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

2.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique el presente Acuerdo a los Titulares de la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, a la Secretaría de Administración, Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, y al Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal del Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Reserva del Derecho de

Reversión Número 205-06-167, para su cumplimiento.  
Notifíquese y cúmplase.

ASÍ LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE EL MARQUÉS, QRO., Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

DADO EN EL RECINTO OFICIAL DEL EJECUTIVO MUNICIPAL A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE ENERO DEL DOS MIL QUINCE.

#### PRIMERA PUBLICACIÓN

ACUERDO QUE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO APROBADO EN FECHA 03 DE DICIEMBRE DE 2014, ASENTADO EN EL ACTA AC/006/2014-2015, PUNTO IX DE LA ORDEN DEL DÍA, POR RECTIFICACIÓN DE DATOS ASENTADOS EN EL MISMO. (UNICA PUBLICACIÓN)

**EL CIUDADANO LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47, FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO.**

#### CERTIFICA

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de enero de 2015 dos mil quince, el Honorable Ayuntamiento de El Marqués autorizó la modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 03 de diciembre de 2014, asentado en el acta AC/006/2014-2015, Punto IX de la Orden del Día, por rectificación de datos asentados en el mismo, el cual señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN V, INCISOS A) Y D), DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7, Y 35, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, FRACCIÓN II, INCISOS A) Y D), 38, FRACCIÓN VIII, DEL 121, AL 128, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, FRACCIÓN III, 156, CUARTO PARRAFO, FRACCIÓN III, IV, 157 PARRAFO TERCERO, 158, 159 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 48, Y 55, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE ÉSTE AYUNTAMIENTO, Y EN BASE A LOS SIGUIENTES:**

#### ANTECEDENTES:

1.- Que en fecha 03 de Diciembre de 2014, en Sesión Ordinaria de Cabildo, dentro del acta AC/006/2014-2015, Punto IX del orden del día, se autorizó el Acuerdo de cabildo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Industrial y Servicios (IS) a Comercial y de Servicios (CS), para la ubicación de un restaurante con venta de cerveza y bebidas alcohólicas al copeo acompañada de alimentos exclusivamente para un predio de su propiedad identificado como Fracción 1 derivada de la subdivisión de la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Parcela No. 99 Z-4 P1/1 del Ejido El Colorado, perteneciente a este municipio de El Marqués Qro., con superficie de 2,100.00 m2.

2.- Que en el mes de diciembre de 2014 mediante oficio número SAY/DT/265/2014-2015 se notifico a la C. MANUEL MANDUJANO GUZMÁN, la autorización por parte del ayuntamiento del Municipio de El Marqués del Cambio de Uso de Suelo de Industrial y Servicios (IS) a Comercial y de Servicios (CS), para la ubicación de un restaurante con venta de cerveza y

bebidas alcohólicas al copeo acompañada de alimentos exclusivamente para un predio de su propiedad identificado como Fracción 1 derivada de la subdivisión de la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Parcela No. 99 Z-4 P1/1 del Ejido El Colorado, perteneciente a este municipio de El Marqués Qro., con superficie de 2,100.00 m2.; notificación que obra en el soporte del Acta de Cabildo AC/006/2014-2015.

3.- Que el Municipio de El Marqués, en sesión extraordinaria de Cabildo de fecha 26 de noviembre de 2014 dentro del acta AC/005/2014-2015 aprobó la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2015, la cual entró en vigencia el 01 de Enero del presente año.

4.- Se recibió en esta Secretaría el oficio emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano número DDU7CDI/0069/2015, de fecha 15 de Enero de 2015, suscrito y firmado por el Arq. Héctor Rendón Rentería, titular de la referida dependencia, en el cual se realiza el cálculo de pago de derechos de acuerdo a Ley de Ingresos del Municipio de El Marques, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015.

5.- Por instrucciones del L.A.E. Enrique Vega Carriles, Presidente Municipal, el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del H. Ayuntamiento, mediante oficio número SAY/DT/396/2014-2015 turnó a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., la modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 03 de diciembre de 2014, asentado en el acta AC/006/2014-2015, Punto IX de la Orden del Día, por rectificación de datos asentados en el mismo.

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que es competencia del H. Ayuntamiento autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo que se encuentra ubicado dentro del territorio de su jurisdicción, así como participar en la formulación, expedición y modificación de los planes de desarrollo urbano municipal.

**SEGUNDO.-** Que el Plan Municipal de Desarrollo y los planes parciales de Desarrollo Urbano expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

**TERCERO.-** Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.

**CUARTO.-** Que las modificaciones a los Planes Subregionales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

**QUINTO.-** Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

**SEXTO.-** Que el Municipio de El Marqués, en sesión extraordinaria de Cabildo de fecha 26 de noviembre de 2014 dentro del acta AC/005/2014-2015 aprobó la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2015, la cual entró en vigencia el 01 de Enero del presente año y con la que se



generan nuevos costos a los pagos de derechos correspondientes por la autorización requerida.

**SÉPTIMO.-** Que los nuevos costos en los pagos de derechos por autorizaciones, representan para el municipio un aumento en su patrimonio, por lo que es menester ajustar el pago que ha de realizar el promotor y que con ello se pueda dar el debido cumplimiento a las condicionantes que le fueron establecidas en el acuerdo de origen.

**OCTAVO.-** Que una vez realizada una exhaustiva revisión al Acuerdo de Cabildo de fecha 03 de diciembre de 2014, en el que se autorizó el Cambio de Uso de Suelo de Industrial y Servicios (IS) a Comercial y de Servicios (CS), para la ubicación de un restaurante con venta de cerveza y bebidas alcohólicas al copeo acompañada de alimentos exclusivamente para un predio de su propiedad identificado como Fracción 1 derivada de la subdivisión de la Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Parcela No. 99 Z-4 P1/1 del Ejido El Colorado, perteneciente a este municipio de El Marqués Qro., con superficie de 2,100.00 m2., las modificaciones al multicitado acuerdo son las siguientes:

8.1 Acuerdo **TERCERO dice:** "...El promotor deberá cubrir los derechos correspondientes por dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2014", Artículo 23, Fracción IX, Punto 6, Incisos a) y b), quedando el desglose de dicho importe integrado de la siguiente manera:

a) Por los primeros 500.00 m2:

CONCEPTO	DESGLOCE	IMPORTE
AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PRIMEROS 500.00 M2.	50 VSMGZ (\$63.77)	\$3,188.50
	<b>TOTAL</b>	<b>\$3,188.50</b>

Derechos por concepto de Autorización de Cambio de Uso de Suelo para los primeros 500.00 m2.: \$3,188.50 (Tres mil ciento ochenta y ocho pesos 50/100 M.N)

b) Por los m2. excedentes, por metro cuadrado se pagará:

CONCEPTO	DESGLOCE	IMPORTE
AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO M2. EXCEDENTES	(\$63.77 X 1,600 M2.)/30	\$3,401.07
	<b>TOTAL</b>	<b>\$3,401.07</b>

Derechos por concepto de Autorización de Cambio de Uso de Suelo para los m2. excedentes: \$3,401.07 (Tres mil cuatrocientos uno pesos 07/100 M.N)..."

8.2 Acuerdo **TERCERO Debe decir:** "El promotor deberá cubrir los derechos correspondientes por dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015", Artículo 81, Fracción I y II por concepto de autorización de Cambio de Uso de suelo el desglose de dicho importe se integra de la siguiente manera:

I. Por los primeros 500.00 m2:

CONCEPTO	DESGLOCE	IMPORTE
AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PRIMEROS 500.00 M2.	76 VSMGZ (\$66.45)	\$5,050.20
	<b>TOTAL</b>	<b>\$5,050.20</b>

\$5,050.20 (Cinco mil cincuenta pesos 20/100 M.N)

II. Por los m2. excedentes a los 500 m2. iniciales:

CONCEPTO	DESGLOCE	IMPORTE
AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO M2. EXCEDENTES	(\$66.45 X 1,600 M2.)/15	\$7,088.00
	<b>TOTAL</b>	<b>\$7,088.00</b>

\$7,088.00 (Siete mil ochenta y ocho pesos 00/100 M.N).

De conformidad a lo establecido en el Artículo 81, Fracción I y II, de la "Ley de Ingresos de Municipio El Marques, Qro., para el ejercicio fiscal 2015", por concepto de autorización de Cambio de Uso de suelo."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de fecha 21 de enero del 2015, por Unanimidad del Pleno del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., el siguiente:

**"ACUERDO:**

**PRIMERO.-** El H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 03 de diciembre de 2014, asentado en el acta AC/006/2014-2015, Punto IX de la Orden del Día, como lo establece el Considerando 8.2 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.-** La modificación autorizada en el punto que antecede consiste en lo siguiente:

2.1 Acuerdo **TERCERO dice:** "...El promotor deberá cubrir los derechos correspondientes por dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2014", Artículo 23, Fracción IX, Punto 6, Incisos a) y b), quedando el desglose de dicho importe integrado de la siguiente manera:

a) Por los primeros 500.00 m2:

CONCEPTO	DESGLOCE	IMPORTE
AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PRIMEROS 500.00 M2.	50 VSMGZ (\$63.77)	\$3,188.50
	<b>TOTAL</b>	<b>\$3,188.50</b>

Derechos por concepto de Autorización de Cambio de Uso de Suelo para los primeros 500.00 m2.: \$3,188.50 (Tres mil ciento ochenta y ocho pesos 50/100 M.N)

b) Por los m2. excedentes, por metro cuadrado se pagará:

CONCEPTO	DESGLOCE	IMPORTE
AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO M2. EXCEDENTES	(\$63.77 X 1,600 M2.)/30	\$3,401.07
	<b>TOTAL</b>	<b>\$3,401.07</b>

Derechos por concepto de Autorización de Cambio de Uso de Suelo para los m2. Excedentes: \$3,401.07 (Tres mil cuatrocientos uno pesos 07/100 M.N)..."

2.2 Acuerdo **TERCERO Debe decir:** "El promotor deberá cubrir los derechos correspondientes por dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015", Artículo 81, Fracción I y II por concepto de autorización de Cambio de Uso de suelo el desglose de dicho importe se integra de la siguiente manera:

I. Por los primeros 500.00 m2:

CONCEPTO	DESGLOCE	IMPORTE
AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PRIMEROS 500.00 M2.	76 VSMGZ (\$66.45)	\$5,050.20
	<b>TOTAL</b>	<b>\$5,050.20</b>

\$5,050.20 (Cinco mil cincuenta pesos 20/100 M.N)

II. Por los m2. excedentes a los 500 m2. iniciales:

CONCEPTO	DESGLOCE	IMPORTE
AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO M2. EXCEDENTES	(\$66.45 X 1,600 M2.)/15	\$7,088.00
	<b>TOTAL</b>	<b>\$7,088.00</b>

\$7,088.00 (Siete mil ochenta y ocho pesos 00/100 M.N).

De conformidad a lo establecido en el Artículo 81, Fracción I y II, de la "Ley de Ingresos de Municipio El Marques, Qro., para el ejercicio fiscal 2015", por concepto de autorización de

**TERCERO.-** El pago de derechos correspondiente a la "Ley de Ingresos de Municipio El Marqués, Qro., para el ejercicio fiscal 2015" deberá realizarse dentro de los 5 días hábiles posteriores a la aprobación del presente acuerdo, debiendo remitir comprobante ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como la Dirección de Desarrollo Urbano.

**CUARTO.-** Una vez aprobado el presente dictamen por parte del Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro., y acreditado haber realizado los pagos de los derechos generados dentro de los plazos establecidos en el presente acuerdo, la Secretaría del Ayuntamiento deberá remitir la documentación correspondiente ante las instancias competentes, en un plazo no mayor de 30 días naturales contados a partir de la aprobación de éste acuerdo, para su publicación en una sola ocasión la Gaceta Municipal, a costa del promotor.

El solicitante deberá acreditar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las constancias que acrediten el cumplimiento de lo establecido en éste Punto de Acuerdo.

**QUINTO.-** El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

**SEXTO.-** Los demás puntos del acuerdo de fecha 17 de diciembre del 2014, quedan en el mismo estado como fueron aprobados, para los efectos de su cabal cumplimiento.

#### **TRANSITORIOS**

1.- El presente Acuerdo surtirá los efectos legales correspondientes a partir de su aprobación.

2.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique el presente Acuerdo a los Titulares de la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y al C. Manuel Mandujano Guzmán, para su cumplimiento.

Notifíquese y cúmplase."

ASÍ LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MARQUÉS, QRO., Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

DADO EN EL RECINTO OFICIAL DEL EJECUTIVO MUNICIPAL A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE ENERO DEL DOS MIL QUINCE.

#### **UNICA PUBLICACIÓN**

ACUERDO RELATIVO A LA REMISIÓN DE LA CUENTA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO, DEL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014. (UNICA PUBLICACIÓN)

EL CIUDADANO LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 47, FRACCION IV, DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERETARO.

#### **CERTIFICA**

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 25 de febrero de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento de El Marqués aprobó el Acuerdo relativo a la Remisión de la Cuenta Pública del Municipio de El Marqués, Querétaro, del Período Comprendido del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 2014, el cual señala:

**"...CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓN II Y 48 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, FRACCIONES III Y IV, 3, 8, 27 DE LA LEY DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR Y RENDICIÓN DE CUENTAS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 91 Y 94 DE LA LEY PARA EL MANEJO DE LOS RECURSOS PÚBLICOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 48, 55 Y 56 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS; Y:**

#### **CONSIDERANDO**

1. Que los Ayuntamientos son competentes para administrar el patrimonio del Municipio, y vigilar la correcta aplicación del presupuesto de egresos correspondiente, dado que es el órgano de gobierno del Municipio, cuyo propósito es reunir y atender las necesidades colectivas y sociales, y sus integrantes tienen la obligación de vigilar y evaluar la administración pública, con la finalidad de que los habitantes cuenten con servicios públicos municipales adecuados y suficientes.

2. Que con base en lo que establece el artículo 48 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el titular de la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, como encargado precisamente de las finanzas públicas, tiene a su cargo la recaudación de los ingresos municipales, su erogación de acuerdo con los planes y programas aprobados, así como el glosar oportunamente las cuentas del ayuntamiento.

3. Que la transparencia constituye un elemento primordial en toda gestión gubernamental. Por ello, la obligación a cargo de la administración pública municipal de rendir cuentas a través de la remisión de la Cuenta Pública a la Entidad Superior de Fiscalización del Estado de Querétaro, es un acto de transparencia que permite a la ciudadanía y al Poder Legislativo conocer en forma precisa los resultados de la aplicación de las Ley de Ingresos y del Presupuesto de Egresos del Municipio de El Marqués.

4. Que de conformidad con lo dispuesto por la fracción III del artículo 2 de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Querétaro, la Cuenta Pública es el informe anual que sobre su gestión financiera rinden al Poder Legislativo, a través de la Entidad Superior de Fiscalización del Estado de Querétaro, entre otros, los municipios, y está constituido al menos por lo que señala la Ley General de Contabilidad Gubernamental y los acuerdos del Consejo Nacional de Armonización Contable.

5. Que por medio del oficio número SFT/0274/2015 de fecha 19 de febrero de 2015, la C.P. Norma Patricia Hernández Barrera, Secretaria de Finanzas Públicas y Tesorería del Municipio de El Marqués, remitió al Secretario del Ayuntamiento la información correspondiente a la Cuenta Pública del Municipio de El Marqués correspondiente al periodo comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2014 para ser sometida al análisis de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y, posteriormente, ante la consideración del Ayuntamiento.

6. Que la información presentada en la Cuenta Pública relativa al ejercicio fiscal del año 2014, desglosa el estado de las finanzas públicas de acuerdo a sus ingresos y egresos, integrada por: el balance general y su descripción, estado de resultados, estado de origen y aplicación de recursos, rectificaciones y movimientos sobre resultados de ejercicios anteriores,



**MUNICIPIO EL MARQUÉS QUERÉTARO**  
Auxiliar de cuentas por movimiento  
Del 1 de ENERO del 2014 al 31 DICIEMBRE de 2014



3221 RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES

Saldo Inicial: -\$148,863,144.34  
Saldo Final: -\$150,442,790.74

Fecha	Tipo Poliza	Documento	No. Poliza	No. Cheque	Beneficiario	Descripción	Saldo Inicial	Cargo	Abono	Saldo Final	Concepto
07/01/2014	SOLICITU D DE PAGO	2194	2194	9196556		SOLICITUD DE PAGO REINTEGRO DE HABITAT 2013 POR CANCELACION DE OBRA 22011105001	-\$148,863,144.34	\$22,913.00	\$0.00	-\$148,886,057.34	RECURSOS FEDERALES
28/01/2014	SOLICITU D DE PAGO	2231	2231	64030051300		SOLICITUD DE PAGO REINTEGRO DE SUBSEMUN 2013	-\$148,886,057.34	\$155,647.70	\$0.00	-\$149,041,705.04	RECURSOS FEDERALES
28/01/2014	SOLICITU D DE PAGO	2232	2232	64030044337		SOLICITUD DE PAGO REINTEGRO DE SUBSEMUN 2013 RENDIMIENTOS FINANCIEROS SEGUN OFICIO DGSPYT0087/2013	-\$149,041,705.04	\$7,849.00	\$0.00	-\$149,049,554.04	RECURSOS FEDERALES
10/01/2014	SOLICITU D DE PAGO	2234	2234	9769995		9769995 SOLICITUD DE PAGO REINTEGRO CORRESPONDIENTE A REINTEGRO DE HABITAT 2013 SEGUN OFICIO DOPM0042/2013	-\$149,049,554.04	\$566,053.89	\$0.00	-\$149,615,607.93	RECURSOS FEDERALES
28/01/2014	SOLICITU D DE PAGO	2235	2235	9234539	GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERETARO	9234539 REINTEGRO DE PROGRAMA FOPEDEP EJERCICIO 2013 SEGUN OFICIO DOPM00135/2014	-\$149,615,607.93	\$342,792.99	\$0.00	-\$149,958,400.92	RECURSOS FEDERALES
31/03/2014	SOLICITU D DE PAGO	6639	6640	7791273		SOLICITUD DE PAGO REINTEGRO DE PREP 2013	-\$149,958,400.92	\$28,049.76	\$0.00	-\$149,986,450.68	RECURSOS FEDERALES
31/03/2014	SOLICITU D DE PAGO	6645	6646	3573721866	GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERETARO	SOLICITUD DE PAGO REINTEGRO PROGRAMAS REGIONALES RAMO 23 2013 SEGUN OFICIO DOPM-09136/2014	-\$149,986,450.68	\$213,430.44	\$0.00	-\$150,199,881.12	RECURSOS FEDERALES
31/03/2014	SOLICITU D DE PAGO	6654	6655	74044096443		SOLICITUD DE PAGO REINTEGRO DE SUBSEMUN 2013 SEGUN OFICIO DGSPYT0142/2013	-\$150,199,881.12	\$5,530.00	\$0.00	-\$150,205,411.12	RECURSOS FEDERALES
03/03/2014	SOLICITU D DE PAGO	6665	6666	9414852	GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERETARO	SOLICITUD DE PAGO REINTEGRO CORRESPONDIENTE A FOPEDEP 2013 SEGUN OFICIO DOPM-0423/2014	-\$150,205,411.12	\$8,086.00	\$0.00	-\$150,213,509.12	RECURSOS FEDERALES
Total Página:							-\$148,863,144.34	\$1,350,364.78	\$0.00	-\$150,213,509.12	

ContaAuxiliarCuentasMov.rpt

Página: 1 de 2  
19-feb-2015

Fecha	Tipo Poliza	Documento	No. Poliza	No. Cheque	Beneficiario	Descripción	Saldo Inicial	Cargo	Abono	Saldo Final	Concepto
03/03/2014	SOLICITU D DE PAGO	6668	6667	9414853	GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERETARO	SOLICITUD DE PAGO REINTEGRO CORRESPONDIENTE A FOPEDEP 2013 SEGUN OFICIO DOPM-0423/2014	-\$150,213,509.12	\$59.00	\$0.00	-\$150,213,568.12	RECURSOS FEDERALES
10/03/2014	SOLICITU D DE PAGO	6728	6729	9441601	SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO	SOLICITUD DE PAGO REINTEGRO DE PREP 2013 SEGUN OFICIO DEQUEF725/14	-\$150,213,568.12	\$114.59	\$0.00	-\$150,213,682.71	RECURSOS FEDERALES
01/04/2014	SOLICITU D DE PAGO	6739	6740	84092179374		SOLICITUD DE PAGO REINTEGRO SUBSEMUN 2013	-\$150,213,682.71	\$168,564.24	\$0.00	-\$150,382,246.95	RECURSOS FEDERALES
31/03/2014	SOLICITU D DE PAGO	6790	6791	1805494		SOLICITUD DE PAGO REINTEGRO CORRESPONDIENTE A FORTALECIMIENTO A LA TRANSVERSALIDAD 2013	-\$150,382,246.95	\$129.86	\$0.00	-\$150,382,376.81	RECURSOS FEDERALES
28/03/2014	SOLICITU D DE PAGO	6791	6792	8725801		SOLICITUD DE PAGO REINTEGRO CORRESPONDIENTE A PREP 2013	-\$150,382,376.81	\$16,982.40	\$0.00	-\$150,399,359.01	RECURSOS FEDERALES
04/08/2014	SOLICITU D DE PAGO	10380	10381	24249151602	GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERETARO	SOLICITUD DE REINTEGRO DE OBRAS DEL RAMO 23, FONDO DE PROGRAMAS REGIONALES, EJERCICIO 2013, POR CONCEPTO DE AHORRO EN CONTRATOS	-\$150,399,359.01	\$1,970.62	\$0.00	-\$150,401,329.63	RECURSOS FEDERALES
25/06/2014	SOLICITU D DE PAGO	10381	10382	2341090		SOLICITUD DE PAGO POR REINTEGRO PAGOS EN EXCESO DE OBRA 220111ME005, PROGRAMA HABITAT EJERCICIO 2013	-\$150,401,329.63	\$36,235.11	\$0.00	-\$150,437,564.74	INGRESOS PROPIOS
30/06/2014	SOLICITU D DE PAGO	10385	10386	2354	SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO	SOLICITUD DE PAGO POR REINTEGRO PAGO EN EXCESO DE OBRA 220111ME005, PROGRAMA HABITAT EJERCICIO 2013	-\$150,437,564.74	\$5,226.00	\$0.00	-\$150,442,790.74	INGRESOS PROPIOS
31/12/2014	SOLICITU D DE PAGO	16013	16095	4444140		REINTEGRO DE PROGRAMA HABITAT 2013 LINEA DE CAPTURA 0014ABCT333031981429	-\$150,442,790.74	\$459,278.17	\$0.00	-\$150,902,068.91	RECURSOS FEDERALES
31/12/2014	DIARIO	38924				RECLASIFICACION DE CUENTA CONTABLE A RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES AFECTABLE	-\$150,902,068.91	\$0.00	\$459,278.17	-\$150,442,790.74	

Total Página: -\$148,863,144.34 \$2,038,924.57 \$459,278.17 -\$150,442,790.74  
Total General: -\$148,863,144.34 \$2,038,924.57 \$459,278.17 -\$150,442,790.74

ContaAuxiliarCuentasMov.rpt

Página: 2 de 2  
19-feb-2015



C.P. Norma Patricia Hernández Barrera, Secretario de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, solicita al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, sea sometido al Pleno del Ayuntamiento, su petición relativa a la aprobación de las adecuaciones presupuestales y movimientos de resultados de ejercicios anteriores, de las cuentas contables 3221, 3222 y 3223, correspondientes al ejercicio 2014.

**CUARTO.-** Que mediante oficio SAY/DT/523/2014-2015, el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, turno a ésta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, la propuesta de la C.P. Norma Patricia Hernández Barrera, Secretaria de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, consistente en la aprobación de las adecuaciones presupuestales y movimientos de resultados de ejercicios anteriores, de las cuentas contables 3221, 3222 y 3223, correspondientes al ejercicio 2014, para su estudio y correspondiente dictamen.

**QUINTO.-** Que el funcionamiento de la Administración Pública permite establecer los gastos mínimos de cada dependencia los cuales son contemplados para la realización del Presupuesto anual, más en el ejercicio de sus facultades y obligaciones son necesarios ajustes en las partidas a cada uno contemplados en virtud de la variación de las necesidades que han de solventarse para el cumplimiento de sus fines y su actuar cotidiano.

#### **CONSIDERANDO**

1.- Que es competencia del H. Ayuntamiento formular y expedir el Presupuesto de Egresos del Municipio de El Marqués, Querétaro, correspondiente a cada anualidad conforme a los lineamientos y tiempos establecidos en Ley.

2.- Que el Presupuesto de Egresos constituye una expresión económica de la política municipal, la organización de las estrategias en función de las prioridades y la forma ordenada de disponer y controlar los recursos.

3.- Que el Presupuesto de Egresos es el documento que establece los gastos Públicos que tendrán vigencia durante un ejercicio fiscal determinado, siendo este el medio por el cual el Municipio establece la manera de solventar los gastos de su administración.

4.- Que el Presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal 2014 es un plan financiero de las acciones a realizar por la Administración Municipal para el periodo de la anualidad comprendida del 1º de enero al 31 de diciembre del 2014 y la continuidad del Plan Municipal de Desarrollo; con base en el principio de equilibrio presupuestal contenido en el artículo 115 Constitucional.

5.- Que los movimientos propuestos por la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal deben de realizarse y ratificarse por el H. Ayuntamiento de El Marqués, para darle a las partidas con insuficiencia presupuestal saldo presupuestario con los remanentes de otras partidas con disponibilidad, aunado a que dichas adecuaciones se originaron principalmente por el excedente que en materia de recaudación de obtuvo, con respecto a los ingresos contemplados en la Ley de Ingresos del 2014..."

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Extraordinaria de fecha 25 de febrero de 2015 dos mil quince, por unanimidad de votos del Ayuntamiento de El Marqués, Querétaro, el siguiente:

#### **"...ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Este H. Ayuntamiento de El Marqués, Querétaro, es el Órgano facultado para autorizar el presente, según lo dispuesto por los artículos 115 fracción IV de la Constitución

Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 fracción XI, 36, 38 fracción II, y 48 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.-** El H. Ayuntamiento de El Marqués, Querétaro, autoriza y ratifica las adecuaciones presupuestales y movimientos de resultados de ejercicios anteriores, de las cuentas contables 3221, 3222 y 3223, correspondientes al ejercicio 2014, que se describen a continuación, modificando el presupuesto de egresos para el ejercicio fiscal del 2014 en los términos establecidos, el cual prevalece en los puntos subsistentes no variados:

SIN TEXTO

SIN TEXTO



## MUNICIPIO EL MARQUÉS QUERÉTARO

Auxiliar de cuentas por movimiento  
Del 1 de ENERO del 2014 al 31 DICIEMBRE de 2014



3222 RESULTADO DE EJERCICIO 2013

Saldo Inicial: \$171,586,611.73

Saldo Final: \$138,265,241.25

Fecha	Tipo Poliza	Documento	No. Poliza	No. Cheque	Beneficiario	Descripción	Saldo Inicial	Carga	Abono	Saldo Final	Concepto
31/01/2014	CIARRO		9345			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS NO. 371765 DE LA OBRA 2013-01807 OFICIO DE APROBACIÓN 2013GEQ03702 DEL 50% DE ANTICIPO CAMINO CORRALEJO-PROLONGACIÓN CONSTITUYENTES LONGITUD 2.8KM, LOCALIDAD EL MARQUÉS, QRO. SEGÚN OFICIO DOPM0351/2014, POLIZA DE	\$171,586,611.73	\$9,749,092.56	\$0.00	\$161,837,519.17	
31/01/2014	CIARRO		9346			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS NO. 371766 DE LA OBRA 2013-01808 OFICIO DE APROBACIÓN 2013GEQ03700 DEL 50% DE ANTICIPO CAMINO SALTARRAGA-LA NORIA LONGITUD 3.2KM, LOCALIDAD SALTARRAGA, QRO. SEGÚN OFICIO DOPM0351/2014, POLIZA DE DIARIO CANCELADA C	\$161,837,519.17	\$9,998,627.30	\$0.00	\$151,838,891.87	
31/01/2014	CIARRO		9347			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS NO. 371767 DE LA OBRA 2013-01299M, OFICIO DE APROBACIÓN 2013GEQ02888, CONCEPTO DE PROYECTO DE FINQUITO OBRA CONSTRUCCIÓN DE ARCOTECNO EN CANCHA DE USOS MÚLTIPLES EN ESC. PRIM. INDEPENDENCIA Y REV. MEXICANA, PO	\$151,838,891.87	\$846,718.01	\$0.00	\$150,992,173.86	
31/01/2014	CIARRO		9350			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS NO. 371764 DE LA OBRA 2013-01195, OFICIO DE APROBACIÓN 2013GEQ02546 DEL 50% DE ANTICIPO DE LA OBRA TECHADO DE PLAZA CÍVICA EN J.N. ADOLFO RUÍZ CORTINEZ, LOCALIDAD PRESA DE RAYAS, EL MARQUÉS, QRO. SEGÚN OFICIO DOPM2	\$150,992,173.86	\$164,075.25	\$0.00	\$150,828,098.61	
31/01/2014	CIARRO		9351			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS NO. 371764 DE LA OBRA 2013-1387 OFICIO DE APROBACIÓN 2013GEQ03919 POR LA COMPRA DE MATERIAL DE BISUTERIA Y BELLEZA DEL PROYECTO PROGRAMA DE CAPACITACIÓN Y REMUNERACIÓN A PROMOTORES COMUNITARIOS LOCALIDAD AMAZCALA, POLIZ	\$150,828,098.61	\$200,000.00	\$0.00	\$150,628,098.61	
31/01/2014	CIARRO		9353			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS NO. 371800 DE LA OBRA 2013-1448 OFICIO DE APROBACIÓN 2013GEQ03978 DEL 30% DE ANTICIPO DE LA OBRA: PAVIMENTO ASFÁLTICO EN CAMINO DE ALFAYAYUCAN SAN MIGUEL AMAZCALA LOCALIDAD AMAZCALA EL MARQUÉS, SEGÚN OFICIO DOPM0019/2014	\$150,628,098.61	\$1,062,998.32	\$0.00	\$149,575,100.29	
31/01/2014	DIARIO		9354			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS NO. 371822 DE LA OBRA 2013-01156 OFICIO DE APROBACIÓN 2013GEQ03993 DEL 30% DE ANTICIPO TECHADO DE CANCHA DE USOS MÚLTIPLES EN PRIMARIA BENITO JUÁREZ LOCALIDAD SANTA MARÍA DE LOS BAÑOS, EL MARQUÉS, QRO. SEGÚN OFICIO DOPM	\$149,575,100.29	\$184,633.41	\$0.00	\$149,390,466.88	
31/01/2014	DIARIO		9355			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS NO. 371910 DE LA OBRA 2013-01447 OFICIO DE APROBACIÓN 2013GEQ03977 DEL 30% DE ANTICIPO DE LA OBRA: PAVIMENTO ASFÁLTICO EN CAMINO DE ATONGO A PRESA DE RAYAS, LOCALIDAD ATONGO, EL MARQUÉS, QRO. SEGÚN OFICIO DOPM0019/2014	\$149,390,466.88	\$2,357,247.43	\$0.00	\$147,033,219.45	
Total Página:							\$171,586,611.73	\$24,593,382.28	\$0.00	\$147,033,219.45	

Página: 1 de 3  
19-feb-2015

Fecha	Tipo Poliza	Documento	No. Poliza	No. Cheque	Beneficiario	Descripción	Saldo Inicial	Carga	Abono	Saldo Final	Concepto
31/01/2014	DIARIO		9356			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS NO. 371810 DE LA OBRA 2013-01159 OFICIO DE APROBACIÓN 2013GEQ03994 DEL 30% DE ANTICIPO DE LA OBRA:TECHADO DE CANCHA DE USOS MÚLTIPLES EN J.N. JESÚS RUBÉN VEGA LOCALIDAD CERRITO COLORADO, EL MARQUÉS, QRO. SEGÚN OFICIO DO	\$147,033,219.45	\$125,552.22	\$0.00	\$146,907,667.23	
31/01/2014	DIARIO		9361			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS NO. 456093 DE LA OBRA 2013-01807 OFICIO DE APROBACIÓN 2013GEQ03702 DEL 30% DE ANTICIPO DE LA OBRA:CAMINO CORRALEJO-PROLONGACIÓN CONSTITUYENTES, LONGITUD 2.8KM, LOCALIDAD, EL MARQUÉS, QRO. SEGÚN OFICIO DOPM0024/2014, P	\$146,907,667.23	\$5,848,305.52	\$0.00	\$141,059,361.71	
31/01/2014	DIARIO		9633			POLIZA DE CANCELACIÓN DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 9345	\$141,059,361.71	-\$9,749,092.56	\$0.00	\$150,808,454.27	
31/01/2014	DIARIO		9634			POLIZA DE CANCELACIÓN DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 9346	\$150,808,454.27	-\$9,998,627.30	\$0.00	\$160,807,081.57	
31/01/2014	DIARIO		9635			POLIZA DE CANCELACIÓN DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 9347	\$160,807,081.57	-\$846,718.01	\$0.00	\$161,653,799.58	
31/01/2014	DIARIO		9636			POLIZA DE CANCELACIÓN DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 9350	\$161,653,799.58	-\$164,075.25	\$0.00	\$161,617,874.83	
31/01/2014	DIARIO		9637			POLIZA DE CANCELACIÓN DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 9351	\$161,617,874.83	-\$200,000.00	\$0.00	\$162,017,874.83	
31/01/2014	DIARIO		9638			POLIZA DE CANCELACIÓN DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 9353	\$162,017,874.83	-\$1,062,998.32	\$0.00	\$163,070,873.15	
31/01/2014	DIARIO		9639			POLIZA DE CANCELACIÓN DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 9354	\$163,070,873.15	-\$184,633.41	\$0.00	\$163,255,506.56	
31/01/2014	DIARIO		9640			POLIZA DE CANCELACIÓN DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 9355	\$163,255,506.56	-\$2,357,247.43	\$0.00	\$165,612,753.99	
31/01/2014	DIARIO		9643			POLIZA DE CANCELACIÓN DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 9356	\$165,612,753.99	-\$125,552.22	\$0.00	\$165,738,306.21	
31/01/2014	DIARIO		9644			POLIZA DE CANCELACIÓN DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 9361	\$165,738,306.21	-\$5,848,305.52	\$0.00	\$171,586,611.73	
31/01/2014	DIARIO		9739			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4101 DE LA OBRA COMPRA DE MATERIAL DE BISUTERIA Y BELLEZA DEL PROYECTO PROGRAMA DE CAPACITACIÓN Y REMUNERACIÓN A PROMOTORES COMUNITARIOS, LOCALIDAD AMAZCALA	\$171,586,611.73	\$200,000.00	\$0.00	\$171,386,611.73	
31/01/2014	DIARIO		9740			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4118 DE LA OBRA ANTICIPO CAMINO CORRALEJO PROLONGACIÓN CONSTITUYENTES LOCALIDAD EL MARQUÉS, QRO. SEGÚN OFICIO DOPM0351/2014	\$171,386,611.73	\$9,749,092.56	\$0.00	\$161,637,519.17	
31/01/2014	DIARIO		9743			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4119 DE LA OBRA ANTICIPO DE CAMINO SALTARRAGA-LA NORIA SEGÚN OFICIO DOPM0350/2014	\$161,637,519.17	\$9,998,627.30	\$0.00	\$151,638,891.87	
31/01/2014	DIARIO		9745			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4130 DE LA ESTIMACIÓN 1 FINQUITO DE LA OBRA CONSTRUCCIÓN DE ARCOTECNO EN CANCHA DE USOS MÚLTIPLES ESC. PRIM. INDEPENDENCIA Y REV. MEXICANA	\$151,638,891.87	\$846,718.01	\$0.00	\$150,792,173.86	
31/01/2014	DIARIO		9747			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4131 DE LA OBRA TECHADO DE PLAZA CÍVICA EN J.N. ADOLFO RUÍZ CORTINEZ, PRESA DE RAYAS, EL MARQUÉS, SEGÚN OFICIO DOPM2349/2013	\$150,792,173.86	\$164,075.25	\$0.00	\$150,628,098.61	
31/01/2014	DIARIO		9748			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4154 DE LA OBRA TECHADO DE CANCHA DE USOS MÚLTIPLES EN J.N. JESÚS RUBÉN VEGA LOCALIDAD CERRITO COLORADO EL MARQUÉS, QRO. SEGÚN OFICIO DOPM0019/2014	\$150,628,098.61	\$125,552.22	\$0.00	\$150,502,546.39	
31/01/2014	DIARIO		9749			CANCELACIÓN DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4157 DE LA OBRA ANTICIPO DE TECHADO DE CANCHA DE USOS MÚLTIPLES EN PRIMARIA BENITO JUÁREZ SANTA MARIA DE LOS BAÑOS, SEGÚN OFICIO DOPM0019/2014	\$150,502,546.39	\$184,633.41	\$0.00	\$150,317,912.98	
Total Página:							\$171,586,611.73	\$21,288,698.75	\$0.00	\$150,317,912.98	

Página: 2 de 3  
19-feb-2015

Fecha	Tipo Poliza	Documento	No. Poliza	No. Cheque	Beneficiario	Descripción	Saldo Inicial	Cargo	Abono	Saldo Final	Concepto
31/01/2014	DIARIO		9750			CANCELACION DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4177 DEL ANTICIPO DE LA OBRA PAVIMENTO ASFALTICO EN CAMINO ALFAJAYUCAN SAN MIGUEL AMAZCALA SEGUN OFICIO DCPM0013/2014	\$150,317,912.98	\$1,052,998.32	\$0.00	\$149,264,914.66	
31/01/2014	DIARIO		9752			CANCELACION DEL RECIBO C13-4179 DEL ANTICIPO DE LA OBRA PAVIMENTO ASFALTICO EN CAMINO ATONGO A PRESA DE NAVAS LOCALIDAD ATONGO, SEGUN OFICIO DCPM0019/2014	\$149,264,914.66	\$2,357,247.43	\$0.00	\$146,907,667.23	
31/01/2014	DIARIO		9754			CANCELACION DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4130 DE LA OBRA ANTICIPO CAMINO CORRALEJO-PROLONGACION CONSTITUYENTES, EL MARQUES, QRO, SEGUN OFICIO DCPM0024/2014	\$146,907,667.23	\$5,848,305.52	\$0.00	\$141,059,361.71	
28/02/2014	DIARIO		10090			CANCELACION DE LA SOLICITUD 70357, CHEQUE 37456 DE HILDA YASMIN DELGADO ROJO POR NO ENTREGARSE EL CHEQUE	\$141,059,361.71	\$0.00	\$31,800.00	\$141,091,161.71	
28/02/2014	DIARIO		10061			CANCELACION DE LA SOLICITUD 69776, CHEQUE 36003 DE COMPAÑIA DE OBRAS NACIONALES, DISTRIBUCION, ORGANIZACION Y REPRESENTACION, S.A. POR NO ENTREGARSE EL CHEQUE	\$141,091,161.71	\$0.00	\$118,160.00	\$141,209,321.71	
28/02/2014	DIARIO		10063			CANCELACION DE LA SOLICITUD 70940, CHEQUE 36747 DE MARIA PALOMA SARAI FABILA SALINAS POR NO ENTREGARSE EL CHEQUE	\$141,209,321.71	\$0.00	\$215,030.17	\$141,424,351.88	
28/02/2014	DIARIO		10162			CANCELACION DE LA SOLICITUD 76565, CHEQUE 3021 DE ADMINISTRADORA INMOBILIARIA NIPPO, S.A. POR NO ENTREGARSE EL CHEQUE	\$141,424,351.88	\$0.00	\$573.00	\$141,424,924.88	
28/02/2014	DIARIO		10163			CANCELACION DE LA SOLICITUD 76564, CHEQUE 3020 DE ADMINISTRADORA INMOBILIARIA NIPPO, S.A. POR NO ENTREGARSE EL CHEQUE	\$141,424,924.88	\$0.00	\$573.00	\$141,425,497.88	
28/02/2014	DIARIO		10164			CANCELACION DE LA SOLICITUD 76563, CHEQUE 3019 DE ADMINISTRADORA INMOBILIARIA NIPPO, S.A. POR NO ENTREGARSE EL CHEQUE	\$141,425,497.88	\$0.00	\$573.00	\$141,426,070.88	
28/02/2014	DIARIO		10166			CANCELACION DE LA SOLICITUD 74376, CHEQUE 2838 DE ERNESTO ALFONSO STERLING BOURS, POR NO ENTREGARSE EL CHEQUE	\$141,426,070.88	\$0.00	\$5,342.88	\$141,431,413.76	
28/02/2014	DIARIO		10169			CANCELACION DE LA SOLICITUD 72048, CHEQUE 3057 DE YVENS LENHARD, POR NO ENTREGARSE EL C-CHEQUE	\$141,431,413.76	\$0.00	\$7,502.00	\$141,438,915.76	
30/06/2014	DIARIO		11312			REGISTRO DE 5 AL MILLAR DE LA OBRA CONSTRUCCION DE GUARNICIONES Y BANQUETAS EN AV. SAN ISIDRO, AMAZCALA, EL MARQUES, QRO. PMM-DO+HABITAT-204-0-R-2013, ESTIMACION E-1	\$141,438,915.76	\$1,477.35	\$0.00	\$141,437,438.41	
28/02/2014	DIARIO		11978			CORRECCION DE LA SOLICITUD 77152 POR AFECTAR FONDOS AJENOS EN LUGAR DE INGRESO POR DEVOLUCION DE RETENCIONES DAP	\$141,437,438.41	\$3,171,497.16	\$0.00	\$138,265,941.25	
31/03/2014	DIARIO		14117			REGISTRO DE LA SOLICITUD 66670 QUE SE DUPLICA SU CANCELACION EN EL MES DE JUNIO Y CON POLIZA DIARIO 12618	\$138,265,941.25	\$700.00	\$0.00	\$138,265,241.25	

Total Página: \$171,586,611.73 \$33,700,924.53 \$79,954.05 \$138,265,241.25  
Total General: \$171,586,611.73 \$33,700,924.53 \$79,954.05 \$138,265,241.25

Página: 3 de 3  
19-feb-2015



## MUNICIPIO EL MARQUÉS QUERÉTARO

### Auxiliar de cuentas por movimiento

Del 1 de ENERO del 2014 al 31 DICIEMBRE de 2014



3223 RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES AFECTABLE 2013

Saldo Inicial: \$0.00  
Saldo Final: -\$83,992,741.12

Fecha	Tipo Poliza	Documento	No. Poliza	No. Cheque	Beneficiario	Descripción	Saldo Inicial	Cargo	Abono	Saldo Final	Concepto
31/03/2014	DIARIO		16407			ADEUDO DE FACT NO 292 POR CONCEPTO DE COMPRA DE 322 M3 DE ACARREO DE GRANILLA CAMION DE 14 M3 PARA EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACION DE VARIAS CALLES DOPMA1957/2013, POLIZA DE DIARIO CANCELADA CON FECHA DE Sep 4 2014 5:48PM Y NUMERO 15419	\$0.00	\$31,430.42	\$0.00	-\$31,430.42	
31/03/2014	DIARIO		16419			POLIZA DE CANCELACION DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 16407	-\$31,430.42	-\$31,430.42	\$0.00	\$0.00	
31/03/2014	DIARIO		16516			ADEUDO DE FACTURA 2408 POR CONCEPTO DE COMPRA DE MEZCLA ASFALTICA Y EMULSION CATIONICA DE ROMPIMIENTO RAPIDO DCPM-01619/2013, POLIZA DE DIARIO CANCELADA CON FECHA DE Sep 5 2014 3:01PM Y NUMERO 16528	\$0.00	\$107,532.00	\$0.00	-\$107,532.00	
31/03/2014	DIARIO		16528			POLIZA DE CANCELACION DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 16516	-\$107,532.00	-\$107,532.00	\$0.00	\$0.00	
31/03/2014	DIARIO		16536			ADEUDO DE LA FACTURA 2408 POR CONCEPTO DE COMPRA DE MEZCLA ASFALTICA Y EMULSION CATIONICA DE ROMPIMIENTO RAPIDO DCPM-01619/2013	\$0.00	\$107,532.00	\$0.00	-\$107,532.00	
31/03/2014	DIARIO		16541			ADEUDO DE LAS FACTURAS F17895, F18063, F17895, F 017882, F 018029, F0179998 DEL PROVEEDOR ACEROS Y MATERIALES AEROPUERTO	-\$107,532.00	\$27,583.41	\$0.00	-\$135,115.41	
31/03/2014	DIARIO		16542			ADEUDO DE FACTURAS F-379, F-290, F-276, F-292 DEL PROVEEDOR JORGE LUIS VILLALON LEDEZMA	-\$135,115.41	\$122,224.96	\$0.00	-\$257,340.07	
01/04/2014	DIARIO		16547			ADEUDO DE LAS FACS 3405, 3406,3377 ANOMBRE DE MARTIN RAMON ALVARADO CABRERA	-\$257,340.07	\$46,220.78	\$0.00	-\$303,560.85	
01/04/2014	DIARIO		16552			ADEUDO DE LA FACTURA 548 PROGRAMA PRONAPRED 2013 SEGUN OFICIO SAD314/14	-\$303,560.85	\$187,199.73	\$0.00	-\$470,760.58	
01/01/2014	DIARIO		16638			CANCELACION DE CUENTA CORRIENTE POR ARMONIZACION CONTABLE	-\$470,760.58	\$79,007,281.62	\$0.00	-\$79,478,042.20	
29/08/2014	DIARIO		19778			REGISTRO DE PASIVO DEL CHEQUE 3033 DE DEVOLUCION DE IMPUESTOS RECIBO C10-29713	-\$79,478,042.20	\$80.39	\$0.00	-\$79,478,122.59	
29/08/2014	DIARIO		19793			REGISTRO DE PASIVO DEL CHEQUE 3029 POR DEVOLUCION DE IMPUESTOS RECIBO CS-45716	-\$79,478,122.59	\$68.85	\$0.00	-\$79,478,191.24	
29/08/2014	DIARIO		19794			REGISTRO DE PASIVO DEL CHEQUE 3113 POR DEVOLUCION DE IMPUESTOS DEL RECIBO CS-49534	-\$79,478,191.24	\$622.59	\$0.00	-\$79,478,813.83	

Total Página: \$0.00 \$79,478,813.83 \$0.00 -\$79,478,813.83

Página: 1 de 6  
19-feb-2015



Fecha	Tipo Poliza	Documento	No. Poliza	No. Cheque	Beneficiario	Descripción	Saldo Inicial	Cargo	Abono	Saldo Final	Concepto
29/08/2014	DIARIO		19832			REGISTRO DE PASIVO DEL CHEQUE 3087 POR DAP DEL N° DE SERVICIO: 078 030 901 826.	-\$79,478,813.83	\$1,080.98	\$0.00	-\$79,479,894.81	
29/08/2014	DIARIO		19883			REGISTRO DE PASIVO DEL CHEQUE 3099 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS.	-\$79,479,894.81	\$1,905.96	\$0.00	-\$79,481,800.77	
29/08/2014	DIARIO		19889			REGISTRO DE PASIVO DEL CHEQUE 2999 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C10-28354. POLIZA DE DIARIO CANCELADA CON FECHA DE Oct 14 2014 12:52PM Y NÚMERO 20490	-\$79,481,800.77	\$5,900.00	\$0.00	-\$79,487,700.77	
29/08/2014	DIARIO		19871			REGISTRO DE PASIVO DEL CHEQUE 3028 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C5-45716.	-\$79,487,700.77	\$6,018.00	\$0.00	-\$79,493,718.77	
29/08/2014	DIARIO		19877			REGISTRO DE PASIVO DEL CHEQUE 3031 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C5-46166.	-\$79,493,718.77	\$6,071.40	\$0.00	-\$79,499,790.17	
29/08/2014	DIARIO		19878			REGISTRO DE PASIVO DEL CHEQUE 3102 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C5-45716	-\$79,499,790.17	\$6,218.00	\$0.00	-\$79,506,008.17	
29/08/2014	DIARIO		19883			REGISTRO DE PASIVO DEL CHEQUE 3004 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C10-31151.	-\$79,506,008.17	\$6,500.00	\$0.00	-\$79,512,508.17	
29/08/2014	DIARIO		19888			REGISTRO DE PASIVO DEL CHEQUE 3116 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C14-39771	-\$79,512,508.17	\$7,024.00	\$0.00	-\$79,519,532.17	
29/08/2014	DIARIO		19915			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3001 POR DEVOLUCIÓN DE INGRESOS DEL RECIBO C5-45577.	-\$79,519,532.17	\$7,500.00	\$0.00	-\$79,527,032.17	
29/08/2014	DIARIO		19916			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3098 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO 412866.	-\$79,527,032.17	\$7,989.00	\$0.00	-\$79,535,021.17	
29/08/2014	DIARIO		19925			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3101 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO 432581.	-\$79,535,021.17	\$8,369.40	\$0.00	-\$79,543,390.57	
29/08/2014	DIARIO		19938			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3032 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C-0-31234.	-\$79,543,390.57	\$9,505.19	\$0.00	-\$79,552,895.76	
29/08/2014	DIARIO		19939			REGISTRO DE PASIVO CH 3030 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C5-45354.	-\$79,552,895.76	\$10,113.34	\$0.00	-\$79,563,009.10	
29/08/2014	DIARIO		19967			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3103 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS.	-\$79,563,009.10	\$11,952.00	\$0.00	-\$79,574,961.10	
29/08/2014	DIARIO		19968			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3104 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DE LOS RECIBOS C1-37989 Y C1-37990.	-\$79,574,961.10	\$14,740.76	\$0.00	-\$79,589,701.86	
29/08/2014	DIARIO		19970			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 2916 POR DEVOLUCIÓN DE INGRESOS DE LOS RECIBOS C17-185 Y C17-186. POLIZA DE DIARIO CANCELADA CON FECHA DE Oct 14 2014 1:37PM Y NÚMERO 30495	-\$79,589,701.86	\$16,697.59	\$0.00	-\$79,606,399.55	
29/08/2014	DIARIO		19971			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3100 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DE RECIBO 477316.	-\$79,606,399.55	\$18,130.00	\$0.00	-\$79,624,529.55	
29/08/2014	DIARIO		19973			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 2877 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS.	-\$79,624,529.55	\$20,000.00	\$0.00	-\$79,644,529.55	
29/08/2014	DIARIO		19976			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 2878 POR DEVOLUCIÓN DE INGRESOS.	-\$79,644,529.55	\$20,000.00	\$0.00	-\$79,664,529.55	
29/08/2014	DIARIO		19993			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3090, DAP DEL N° DE SERVICIO: 078 090 200 999	-\$79,664,529.55	\$20,000.00	\$0.00	-\$79,684,529.55	
29/08/2014	DIARIO		20002			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3105 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C1-4757.	-\$79,684,529.55	\$20,000.00	\$0.00	-\$79,704,529.55	
29/08/2014	DIARIO		20007			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3052 POR DEVOLUCIÓN DE INGRESOS DEL RECIBO C5-45069	-\$79,704,529.55	\$20,000.00	\$0.00	-\$79,724,529.55	
Total Página:							\$0.00	\$79,724,529.55	\$0.00	-\$79,724,529.55	

ContaAuxiliarCuentasMov.rpt

Página: 2 de 6  
19-feb-2015

Fecha	Tipo Poliza	Documento	No. Poliza	No. Cheque	Beneficiario	Descripción	Saldo Inicial	Cargo	Abono	Saldo Final	Concepto
29/08/2014	DIARIO		20008			REGISTRO DE PASIVO C-CHEQUE 3050 POR DEVOLUCIÓN DE INGRESOS DEL RECIBO C10-28937	-\$79,724,529.55	\$20,000.00	\$0.00	-\$79,744,529.55	
29/08/2014	DIARIO		20010			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3110 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C10-30709	-\$79,744,529.55	\$20,000.00	\$0.00	-\$79,764,529.55	
29/08/2014	DIARIO		20011			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3114 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C10-28937.	-\$79,764,529.55	\$20,000.00	\$0.00	-\$79,784,529.55	
29/08/2014	DIARIO		20018			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3120 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO 372769	-\$79,784,529.55	\$20,000.00	\$0.00	-\$79,804,529.55	
29/08/2014	DIARIO		20023			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3017 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DE LOS RECIBOS C4-75279 Y C4-75277. POLIZA DE DIARIO CANCELADA CON FECHA DE Oct 14 2014 1:34PM Y NÚMERO 20494	-\$79,804,529.55	\$20,000.00	\$0.00	-\$79,824,529.55	
29/08/2014	DIARIO		20025			REGISTRO DE PASIVO CH 3091, DAP SEGÚN JUICIO 4912013-IL	-\$79,824,529.55	\$20,000.00	\$0.00	-\$79,844,529.55	
29/08/2014	DIARIO		20028			REGISTRO DE PASIVO CH 3053 POR DEVOLUCIÓN DE INGRESOS DEL RECIBO C5-44832.	-\$79,844,529.55	\$20,000.00	\$0.00	-\$79,864,529.55	
29/08/2014	DIARIO		20030			REGISTRO DE PASIVO CH 3119 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C10-32182.	-\$79,864,529.55	\$20,000.00	\$0.00	-\$79,884,529.55	
29/08/2014	DIARIO		20040			REGISTRO DE PASIVO CH 3106 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C18-1429.	-\$79,884,529.55	\$20,000.00	\$0.00	-\$79,904,529.55	
29/08/2014	DIARIO		20042			REGISTRO DE PASIVO CH 2907 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C18-148.	-\$79,904,529.55	\$26,000.00	\$0.00	-\$79,930,529.55	
29/08/2014	DIARIO		20048			REGISTRO DE PASIVO CH 3478, DAP. POLIZA DE DIARIO CANCELADA CON FECHA DE Oct 14 2014 11:45AM Y NÚMERO 20474	-\$79,930,529.55	\$50,000.00	\$0.00	-\$79,980,529.55	
29/08/2014	DIARIO		20049			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 2908, DAP.	-\$79,980,529.55	\$72,993.49	\$0.00	-\$80,053,523.04	
29/08/2014	DIARIO		20050			REGISTRO DE PASIVO CH 3005 POR DEVOLUCIÓN DE INGRESOS DEL RECIBO C5-45630.	-\$80,053,523.04	\$7,500.00	\$0.00	-\$80,061,023.04	
29/08/2014	DIARIO		20053			REGISTRO DE PASIVO CH 3016 POR DEVOLUCIÓN DE INGRESOS DEL RECIBO C10-30541.	-\$80,061,023.04	\$9,000.00	\$0.00	-\$80,070,023.04	
29/08/2014	DIARIO		20054			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3003 POR DEVOLUCIÓN DE INGRESOS DEL RECIBO C10-31121.	-\$80,070,023.04	\$6,500.00	\$0.00	-\$80,076,523.04	
29/08/2014	DIARIO		20055			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3027 POR DEVOLUCIÓN DE INGRESOS DEL RECIBO C14-22096.	-\$80,076,523.04	\$20,000.00	\$0.00	-\$80,096,523.04	
29/08/2014	DIARIO		20057			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3034 DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS ACTUALIZACIÓN DEL RECIBO C14-22096.	-\$80,096,523.04	\$1,145.15	\$0.00	-\$80,097,668.19	
29/08/2014	DIARIO		20058			REGISTRO DE PASIVO CH 3000 POR DEVOLUCIÓN DE INGRESOS DEL RECIBO C5-49415.	-\$80,097,668.19	\$20,000.00	\$0.00	-\$80,117,668.19	
29/08/2014	DIARIO		20059			REGISTRO DE PASIVO CH 3109 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C5-43891.	-\$80,117,668.19	\$20,000.00	\$0.00	-\$80,137,668.19	
29/08/2014	DIARIO		20060			REGISTRO DE PASIVO C-CHEQUE 3084 POR DEVOLUCIÓN DE INGRESOS DEL RECIBO C5-38863.	-\$80,137,668.19	\$3,466.42	\$0.00	-\$80,141,134.61	
29/08/2014	DIARIO		20062			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3111 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C5-441487.	-\$80,141,134.61	\$20,000.00	\$0.00	-\$80,161,134.61	
Total Página:							\$0.00	\$80,161,134.61	\$0.00	-\$80,161,134.61	

ContaAuxiliarCuentasMov.rpt

Página: 3 de 6  
19-feb-2015

Fecha	Tipo Poliza	Documento	No. Poliza	No. Cheque	Beneficiario	Descripción	Saldo Inicial	Cargo	Abono	Saldo Final	Concepto
29/08/2014	DIARIO		20063			REGISTRO DE PASIVO CHEQUE 3016 POR DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS DEL RECIBO C5-43720.	\$80,181,134.61	\$20,000.00	\$0.00	\$80,181,134.61	
29/08/2014	DIARIO		20474			POLIZA DE CANCELACION DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 20046	\$80,181,134.61	\$80,000.00	\$0.00	\$80,131,134.61	
29/08/2014	DIARIO		20490			POLIZA DE CANCELACION DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 19809	\$80,131,134.61	\$5,000.00	\$0.00	\$80,125,234.61	
29/08/2014	DIARIO		20494			POLIZA DE CANCELACION DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 20023	\$80,125,234.61	\$20,000.00	\$0.00	\$80,105,234.61	
29/08/2014	DIARIO		20495			POLIZA DE CANCELACION DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 19970	\$80,105,234.61	\$16,897.69	\$0.00	\$80,088,336.92	
09/12/2014	DIARIO		25879			CANCELACION DEL CHEQUE 3035	\$80,088,336.92	\$0.00	\$12,832.07	\$80,075,504.85	
09/12/2014	DIARIO		25885			CANCELACION DEL CHEQUE N° 2948	\$80,075,504.85	\$0.00	\$42,513.00	\$80,033,191.85	
09/12/2014	DIARIO		25889			CANCELACION DEL CHEQUE N° 2949	\$80,033,191.85	\$0.00	\$42,513.00	\$79,990,678.85	
09/12/2014	DIARIO		25890			CANCELACION DEL CHEQUE N° 2950	\$79,990,678.85	\$0.00	\$29,471.00	\$79,961,207.85	
09/12/2014	DIARIO		25961			CANCELACION DEL CHEQUE N° 2951	\$79,961,207.85	\$0.00	\$19,112.00	\$79,942,095.85	
09/12/2014	DIARIO		25976			CANCELACION DEL CHEQUE N° 2957	\$79,942,095.85	\$0.00	\$197.67	\$79,941,898.18	
31/10/2014	DIARIO		27640			REEMBOLSO DE VARIAS FACTURAS GASTOS GENERADOS EN LA SECRETARIA ADJUNTA	\$79,941,898.18	\$5,412.62	\$0.00	\$79,947,310.80	
31/10/2014	DIARIO		27654			REEMBOLSO DE VARIAS FACTURAS GENERADOS DE LA SECRETARIA ADJUNTA	\$79,947,310.80	\$7,870.05	\$0.00	\$79,955,280.85	
31/10/2014	DIARIO		27739			GASTOS A COMPROBAR	\$79,955,280.85	\$15,150.00	\$0.00	\$79,970,430.85	
31/10/2014	DIARIO		27757			COMPRA DE REFRACCIONES, POLIZA DE DIARIO CANCELADA CON FECHA DE Dic 9 2014 4:47PM Y NUMERO 27761	\$79,970,430.85	\$993.69	\$0.00	\$79,971,424.54	
31/10/2014	DIARIO		27761			POLIZA DE CANCELACION DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 27757	\$79,971,424.54	\$993.69	\$0.00	\$79,970,430.85	
31/10/2014	DIARIO		27834			REINTEGRO DE DESCUENTO DEPOSITO AL H. TRIBUNAL PENSIÓN ALIMENTICIA DE JUAN MAUEL TREJO MARTINEZ	\$79,970,430.85	\$933.34	\$0.00	\$79,971,364.19	
28/11/2014	DIARIO		37271			REGISTRO DE DEPOSITO DE DEVOLUCION DE NOMINA DE LA C. GONZALEZ ONTIVEROS ANA PAULA DE AGUINALDO DE FECHA 31/12/13	\$79,971,364.19	\$0.00	\$3,555.95	\$79,967,808.24	
28/11/2014	DIARIO		37312			REGISTRO DE DEPOSITO DE DEVOLUCION DE NOMINA DE PVD 31/12/13 DE ANA PAULA GONZALEZ ONTIVEROS, POLIZA DE DIARIO CANCELADA CON FECHA DE Jan 19 2015 5:36PM Y NUMERO 37317	\$79,967,808.24	\$0.00	\$963.13	\$79,968,845.11	
28/11/2014	DIARIO		37313			REGISTRO DE DEPOSITO DE DEVOLUCION DE NOMINA CATORCENA 26 DE ANA PAULA GONZALEZ ONTIVEROS	\$79,968,845.11	\$0.00	\$4,160.00	\$79,962,685.11	
28/11/2014	DIARIO		37314			REGISTRO DE DEPOSITO DE DEVOLUCION DE NOMINA DE LA CATORCENA 26 DE FRANCISCO ORTIZ BENITEZ	\$79,962,685.11	\$0.00	\$4,160.00	\$79,958,525.11	
28/11/2014	DIARIO		37315			REGISTRO DE DEPOSITO DE DEVOLUCION DE NOMINA DE AGUINALDO DEL C. FRANCISCO ORTIZ BENITEZ	\$79,958,525.11	\$0.00	\$3,555.95	\$79,954,969.16	
28/11/2014	DIARIO		37316			REGISTRO DE DEPOSITO DE PVD DE FRANCISCO ORTIZ BENITEZ	\$79,954,969.16	\$0.00	\$963.13	\$79,954,006.03	
28/11/2014	DIARIO		37317			POLIZA DE CANCELACION DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 37312	\$79,954,006.03	\$0.00	\$963.13	\$79,954,969.16	
Total Página:							\$0.00	\$80,118,062.93	\$183,033.77	\$79,854,969.16	

ContaAuxiliarCuentasMov.rpt

Página: 4 de 6  
19-feb-2015

Fecha	Tipo Poliza	Documento	No. Poliza	No. Cheque	Beneficiario	Descripción	Saldo Inicial	Cargo	Abono	Saldo Final	Concepto
28/11/2014	DIARIO		37325			REGISTRO DE DEPOSITO DE DEVOLUCION DE NOMINA DE PVD 31/12/13 DE ANA PAULA GONZALEZ ONTIVEROS	\$79,954,969.16	\$0.00	\$963.13	\$79,954,006.03	
28/11/2014	DIARIO		37336			CANCELACION DE RECIBO DE INGRESOS C5-47483 FOLIO 447235 POR EXTRAVO	\$79,954,006.03	\$2,478,558.60	\$0.00	\$82,430,556.03	
28/11/2014	DIARIO		37423			REGISTRO DE DEPOSITO DE POR DEVOLUCION DE NOMINA DE FECHA 15/11/12	\$82,430,556.03	\$0.00	\$15,000.00	\$82,415,556.03	
28/11/2014	DIARIO		37424			REGISTRO DE DIFERENCIA REGISTRADA EN LAS CATORCENAS C4-22-2012 Y C4-24-2012	\$82,415,556.03	\$0.00	\$22,182.60	\$82,393,373.43	
28/11/2014	DIARIO		37425			REGISTRO DE DEPOSITO DE DEVOLUCION DE NOMINA DE FECHA 21/02/13	\$82,393,373.43	\$0.00	\$10,366.58	\$82,383,006.85	
28/11/2014	DIARIO		37426			REGISTRO DE DEPOSITO POR DEVOLUCION DE NOMINA DE FECHA 20/09/13	\$82,383,006.85	\$0.00	\$3,666.74	\$82,379,340.11	
28/11/2014	DIARIO		37496			REGISTRO DE DEPOSITO DE DEVOLUCION DE NOMINA DEL CASTAÑON HERNANDEZ MIGUEL	\$82,379,340.11	\$0.00	\$4,000.00	\$82,375,340.11	
28/11/2014	DIARIO		37499			REGISTRO DE DEPOSITO DE DEVOLUCION DE NOMINA DEL C. RESENDIZ HERNANDEZ LUIS RODRIGO	\$82,375,340.11	\$0.00	\$4,000.00	\$82,371,340.11	
28/11/2014	DIARIO		37500			REGISTRO DE DEPOSITO DE DEVOLUCION DE NOMINA DEL C. RODRIGUEZ ORTA CARLOS RUBEN	\$82,371,340.11	\$0.00	\$4,000.00	\$82,367,340.11	
28/11/2014	DIARIO		37502			REGISTRO DE DEPOSITO DE DEVOLUCION DE NOMINA DEL C. RAMIREZ GARCIA EDUARDO CEFERINO	\$82,367,340.11	\$0.00	\$4,000.00	\$82,363,340.11	
28/11/2014	DIARIO		37505			REGISTRO DE DEPOSITO DE DEVOLUCION DE NOMINA DEL C. RICARDO RAFAEL LAVADORES CARRILLO	\$82,363,340.11	\$0.00	\$6,000.00	\$82,357,340.11	
28/11/2014	DIARIO		37507			REGISTRO DE DEPOSITO DE DEVOLUCION DE NOMINA DEL C. RENDON CARPINTERO MIGUEL	\$82,357,340.11	\$0.00	\$6,000.00	\$82,351,340.11	
28/11/2014	DIARIO		37533			REGISTRO DE DEPOSITO DE NOMINA DEL C. JOSE ANTONIO NUÑEZ VEGA DE LA CATORCENA 1	\$82,351,340.11	\$0.00	\$5,133.38	\$82,346,206.73	
31/12/2014	DIARIO		38771			PAGO DE FACTURA 19 POR CONCEPTO DE LA COMPRA DE UNA MOTOCICLETA YAMAHA XV250 V-STAR 2014 PROGRAMA SUBSEMUN 2013	\$82,346,206.73	\$90,000.00	\$0.00	\$82,436,206.73	
31/12/2014	DIARIO		38779			PAGO DE FACTURA 21 POR CONCEPTO DE COMPRA DE MOTOCICLETA YAMAHA XV250 V-STAR PROGRAMA SUBSEMUN 2013	\$82,436,206.73	\$90,000.00	\$0.00	\$82,526,206.73	
31/12/2014	DIARIO		38907			INTERES FOPEDEP 2013, POLIZA DE DIARIO CANCELADA CON FECHA DE Feb 9 2015 12:59PM Y NUMERO 883	\$82,526,206.73	\$81.00	\$0.00	\$82,526,287.73	
31/12/2014	DIARIO		38908			INTERES FOPEDEP 2013	\$82,526,287.73	\$81.00	\$0.00	\$82,526,368.73	
31/12/2014	DIARIO		38909			INTERES HABITAT 2013	\$82,526,368.73	\$191.00	\$0.00	\$82,526,559.73	
31/12/2014	DIARIO		38924			RECLASIFICACION DE CUENTA CONTABLE A RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES AFECTABLE	\$82,526,559.73	\$489,278.17	\$0.00	\$83,015,837.90	
31/12/2014	DIARIO		39090			CANCELACION DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4060 DE GOBIERNO DEL ESTADO DE LA OBRA CONSTRUCCION DE ANEXO, DIRECCION EN J.N. BICENT. DE MEX.	\$83,015,837.90	\$379,722.00	\$0.00	\$83,395,559.90	
31/12/2014	DIARIO		39091			CANCELACION DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4061 DE GOBIERNO DEL ESTADO DE LA OBRA CONST. DE AREA ADM EN ESC. SEC. GRAL. EL MARQUES DE B. DEL V. LOCALIDAD SALDARRIAGA	\$83,395,559.90	\$387,465.00	\$0.00	\$83,783,024.90	
31/12/2014	DIARIO		39092			CANCELACION DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4098 DE PAGO DE LA PRIMER ESTIMACION DE OBRA PROG. DE EQUIPAMIENTO DE ESPACIOS PUBLICOS DEP Y JARDINES LOCALIDAD ATONGO	\$83,783,024.90	\$595,965.00	\$0.00	\$84,378,989.90	
Total Página:							\$0.00	\$84,597,356.10	\$248,346.20	\$84,348,989.90	

ContaAuxiliarCuentasMov.rpt

Página: 5 de 6  
19-feb-2015

Fecha	Tipo Poliza	Documento	No. Poliza	No. Cheque	Beneficiario	Descripción	Saldo Inicial	Cargo	Abono	Saldo Final	Concepto
31/12/2014	DIARIO		39093			CANCELACION DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4097 DE GOBIERNO DEL ESTADO DE LA OBRA CONSTRUCCION DE ARC EN CANCHA DE USOS MULTIPLES ES ESC. TEL. L.C. DEL RIO LOCALIDAD AGUA AZUL	-\$84,349,009.90	\$424,751.00	\$0.00	-\$84,773,760.90	
31/12/2014	DIARIO		39099			CANCELACION DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4117 DE LA OBRA CONSTRUCCION DE ARCO TECHO EN CANCHA DE USOS MULTIPLES ESC. PRIN IND Y REV MEX. LOC. LA PIRAD.	-\$84,773,760.90	\$846,718.00	\$0.00	-\$85,620,478.90	
31/12/2014	DIARIO		39100			CANCELACION DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4163 DE LA OBRA CONSTRUCCION DE 2 AULAS DIDACTICAS EN ESC. TELESECUNDARIA MARIA CURIE LOCALIDAD LA PIEDAD	-\$85,620,478.90	\$40,389.00	\$0.00	-\$85,660,867.90	
31/12/2014	DIARIO		39101			CANCELACION DEL RECIBO DE INGRESOS C13-4148 DE ADQ. MAT. PARA T. CULTURA PROYECTO PROG. CAP. MED. TA CULT. DIB PINT. PAPEL MACHE ART. LOCALIDAD AMAZCALA	-\$85,660,867.90	\$237,458.00	\$0.00	-\$85,898,325.90	
31/12/2014	DIARIO		39102			CANCELACION DEL CHEQUE 60 DE LA CUENTA DE SUBSEMUN 2012	-\$85,898,325.90	\$0.00	\$1,683,203.78	-\$84,215,122.12	
31/12/2014	DIARIO		39104			CANCELACION DE LA SOLICITUD 67970 DE RODRIGO EMILIO PERRUSQUIA MONTES POR DUPLICIDAD CON LA SOLICITUD 16021	-\$84,215,122.12	\$0.00	\$60,000.00	-\$84,155,122.12	
31/12/2014	DIARIO		39105			CANCELACION DE LA SOLICITUD 67971 DE RODRIGO EMILIO PERRUSQUIA MONTES POR DUPLICIDAD CON LA SOLICITUD 16021	-\$84,155,122.12	\$0.00	\$150,000.00	-\$84,005,122.12	
31/12/2014	DIARIO		39107			REGISTRO DE DEPOSITO 2614428	-\$84,005,122.12	\$0.00	\$6,000.00	-\$83,999,122.12	
31/12/2014	DIARIO		39108			REGISTRO DE DEPOSITO 2614435	-\$83,999,122.12	\$0.00	\$6,000.00	-\$83,993,122.12	
31/12/2014	DIARIO		39109			REGISTRO DE DEPOSITO 2614437	-\$83,993,122.12	\$0.00	\$300.00	-\$83,992,822.12	
31/12/2014	DIARIO		39282			POLIZA DE CANCELACION DE LA POLIZA DIRECTA NUMERO 38907	-\$83,992,822.12	-\$81.00	\$0.00	-\$83,992,741.12	

Total Página: \$0.00 \$86,146,591.10 \$2,153,849.98 -\$83,992,741.12  
Total General: \$0.00 \$86,146,591.10 \$2,153,849.98 -\$83,992,741.12

Página: 6 de 6  
19-feb-2015

## TRANSITORIOS

- 1.- El presente acuerdo entrará en vigor el día de su aprobación.
- 2.- Una vez aprobado el presente remitase para su publicación por una sola ocasión en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal.
- 3.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que emita la certificación correspondiente al presente acuerdo.
- 4.- Comuníquese el presente acuerdo a la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal para su debido cumplimiento, así como a la Entidad Superior de Fiscalización del Estado de Querétaro..."

ASÍ LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE EL MARQUÉS, QRO., Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

DADO EN EL RECINTO OFICIAL DEL EJECUTIVO MUNICIPAL A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL DOS MIL QUINCE.

UNICA PUBLICACIÓN

ACUERDO QUE AUTORIZA LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CIRCUITO UNIVERSIDADES DEL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS QRO., Y SU VERSIÓN ABREVIADA. (UNICA PUBLICACIÓN)

EL CIUDADANO LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47, FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

## CERTIFICA

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 04 de Marzo de 2015 dos mil quince, el Honorable Ayuntamiento de El Marqués Autoriza la Aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués Qro., y su versión abreviada, el cual señala:

"...CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 26, 27 Y 115, FRACCIÓN V, INCISOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 40 Y 90 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30, 116, 117, 118, 119 Y 120 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 7, 8, 13, 14, 15, 22, 23, 28, 29, 46, 47, 48, 50 DE LA LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 18, 19, 20, 21, 23 DEL REGLAMENTO DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 26, 28, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 52,



**53, 58 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 29, 32, 60, 64 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 24, 26, 27 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESTATAL; 48, Y 55, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE ÉSTE AYUNTAMIENTO, Y EN BASE A LOS SIGUIENTES:**

#### **ANTECEDENTES:**

1. Que con fecha 27 de febrero del 2015 fue recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Dictamen Técnico con número de Folio CPT/03/2015 suscrito por el Arq. Héctor Rendón Rentería, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués Qro., relativo a la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués Qro., y su versión abreviada.

#### **"...DIAGNOSTICO:**

1. Que el día 12 de noviembre de 2014, se publicó en dos de los diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro, la INVITACIÓN a la ciudadanía, al Foro de Consulta Ciudadana, referente al inicio de trabajos referentes a la presentación del diagnóstico y la participación ciudadana en el taller del "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués, Qro.", de igual forma, se publicó en la Gaceta Municipal No. 52, año 2, de fecha 21 de noviembre de 2014.

2. Que el día 23 de octubre de 2014, se publicó una breve reseña en la publicación semanal Magazine de Querétaro; de la realización del Foro de Consulta Ciudadana para el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués, Qro."

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, el Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley de Planeación del Estado de Querétaro; consideran y coinciden en que las normas en materia de desarrollo urbano son de orden público e interés social y que para llevar a buen término los objetivos, es necesaria la coordinación de las tres instancias de Gobierno.

Es importante señalar, que el contar con Instrumentos de Planeación Urbana, permitirá al Municipio, regular la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras; dictar las medidas necesarias para la ordenación y regularización de los asentamientos humanos en el territorio municipal; para lograr así, el desarrollo equilibrado del municipio, en beneficio y mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

El Gobierno del Estado, en base al Artículo 5, del Código Urbano del Estado de Querétaro, está facultado para que en coordinación con los Municipios, defina las acciones inherentes a la planeación, el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en el ámbito de su competencia; así como al Artículo 9 fracción VII, en donde se plasma que es de su competencia el participar, en coordinación con los municipios correspondientes, en la formulación, aprobación y ejecución de los planes y programas de áreas conurbadas y zonas metropolitanas de su territorio, así como en los programas regionales.

Es por ello, que esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal en coordinación y con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, promovió el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués, Qro." con el que se pretende, como Instrumento de Planeación Urbana,

atender la dinámica de crecimiento del municipio bajo los lineamientos en él establecidos, respetando las áreas agrícolas de alta productividad y las zonas de conservación, definiéndose con ello las áreas urbanizables y de crecimiento mediante una zonificación secundaria con su correspondiente definición de compatibilidad de usos.

#### **Zona Normativa del Plan.**

Dentro de las localidades que integran el área de estudio se encuentran: El Pozo, Cerro Prieto, La Trinidad, La Mariola (El Rosario), La Laborcilla, Mariola (Granja), Rancho La Cruz, Rancho El Conejo, Rancho San Antonio, Rancho H, y los Fraccionamientos: La Pradera, Zibatá, comprendiendo una superficie total de estudio de 5,847.69 Has., dentro de la cual se contempla una superficie de Área Urbana y Área Urbanizable de 3,388.72 Has...."

2.- Una vez revisado los antecedentes y la documentación presentada por la Dirección de Desarrollo Urbano se emitió la siguiente Opinión:

#### **"...Opinión:**

Con base en lo anteriormente descrito, esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, considera FAVORABLE que a través de Sesión de Cabildo se apruebe "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués, Qro." y su Versión Abreviada, ya que éste será el sustento para establecer los lineamientos Técnico-legales aplicables para la regulación del uso y destino del suelo, la protección al medio ambiente y el ordenamiento urbano en la zona poniente de este Municipio.

De esta manera se cumplirá con el procedimiento técnico-jurídico que dé vigencia y operatividad a dicho instrumento de Planeación Urbana, ya que posterior al Acuerdo respectivo, deberá publicarse en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", en un periódico de mayor circulación en la Entidad y su inscripción en el Registro de los Planes de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que desde la fecha de inscripción surta los efectos legales correspondientes, de acuerdo a los artículos 47 y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

El "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués, Qro.", consta de una Memoria Técnica que contiene:

1. INTRODUCCIÓN.
2. MARCO JURÍDICO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO.
3. DIAGNÓSTICO.
4. NORMATIVIDAD.
5. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS.
6. INSTRUMENTACIÓN.
7. NIVEL PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.
8. REFERENCIA BIBLIOGRÁFICAS

Así como ANEXO CARTOGRAFICO correspondientes, que contienen la descripción completa del mismo:

Diagnóstico.

D01 Plano Base.

D02 Clima.

D03 Edafología.

D04 Riesgo.

D05 Fisiografía.  
D06 Geología.  
D07 Geomorfología.  
D08 Vegetación y Uso de Suelo.  
D09 Vialidad y Transporte.  
D10 Topografía.  
D11 Aptitud Territorial.  
D12 Tenencia de la Tierra.

#### Estrategia.

E01 Estrategia Vial y Estructura Urbana.  
E02 Estrategia de Transporte.  
E03 Infraestructura y Servicios.  
E04 Estrategia Equipamiento.  
E05 Zonificación Primaria.  
E06 Zonificación Secundaria.  
E07 Estrategia Zonificación Secundaria.

De igual forma anexo al presente dictamen, se presenta la versión abreviada a la memoria técnica del “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués, Qro.”, misma que respeta la estructura del Programa en Versión Completa.

#### CONSIDERACIONES:

Esta Dirección de Desarrollo Urbano se encargó de la realización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano señalado, con el fin de establecer las condiciones de crecimiento y desarrollo de la zona en estudio, para que así pueda adquirir su validez jurídica y culminar su proceso que le permita tener plena vigencia y operatividad.

Asimismo, los predios que resulten encontrarse bajo la normativa del presente Programa de Desarrollo Urbano, y que a su vez hayan estado contemplados dentro de la parte Sur del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Chichimequillas (2004-2025) y en la parte Norte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Cañada – Saldarriaga, Municipio de El Marqués, Qro.; deberán atender lo que el presente “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués, Qro.” dicte en cuanto a normatividad en los usos de suelo que éste contemple. En caso de existir algún (nos) predio (os) que haya (n) resultado excluido (s) por el instrumento de planeación en cuestión y no se encuentre (n) normado (s) por algún otro Plan o Programa de Desarrollo con plena vigencia legal, con el fin de evitar dejarlos sin normatividad en cuanto a su uso de suelo; esta Dirección de Desarrollo Urbano realizará el estudio correspondiente en caso de que el propietario o propietarios de los terrenos soliciten o requieran algún trámite para asignar algún giro específico al (los) predio (os) en omisión.

El H. Ayuntamiento en conjunto con la Dirección de Desarrollo Urbano y demás instancias que dicte el Código Urbano del Estado de Querétaro, deberán realizar las adecuaciones y actualizaciones de los Planes o Programas con los que cuente el municipio de El Marqués, Qro., a fin de que exista congruencia entre las diversas zonas de estudio que componen el Territorio Municipal.

Una vez aprobado el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués, Qro.”, el H. Ayuntamiento ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad.

Una vez publicado el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués, Qro.”, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el H. Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surtan sus efectos legales...”

3.- Por instrucciones del L.A.E. Enrique Vega Carriles, Presidente Municipal, el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, mediante Oficio número SAY/DT/561/2014-2015, turnó a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., el Dictamen Técnico con número de Folio CPT/03/2015 suscrito por el Arq. Héctor Rendón Rentería, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués Qro., relativo a la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués Qro., y su versión abreviada, la cual a continuación se describe de manera textual:

“ ...

#### 1. INTRODUCCIÓN

Este documento establece las bases para el desarrollo urbano de la zona estratégica denominada Circuito Universidades del Municipio de El Marqués, Qro.; mismo que establece el rumbo sobre cual se deberán enfocar las acciones y los recursos de la administración municipal en cuanto a desarrollo urbano se refiere.

El polígono de este programa se sustrae de la zona de actuación de dos instrumentos de planeación existentes: El “Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Cañada – Saldarriaga” y al norte el “Plan Parcial de Desarrollo Urbano Zona de Chichimequillas”, ambos quedan vigentes y pertenecen al Municipio de El Marqués, conformando un nuevo polígono como instrumento de Planeación denominado: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués, Qro.

#### 2. MARCO JURÍDICO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO.

Para dar validez a este instrumento de planeación se contempló su obligación, proceso de formulación y aprobación, así como su integración y evaluación, lo cual se establece en los siguientes instrumentos jurídicos:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Art. 26, Art. 27, Art. 115.

Ley General de Asentamientos Humanos,

Art. 40, Art. 90.

Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro,

Art. 30, Art. 116, Art. 117, Art. 118, Art. 119, Art. 120.

Ley de Planeación del Estado de Querétaro,

Art. 7, Art. 8, Art. 13, Art. 14, Art. 15, Art. 22, Art. 23, Art. 28, Art. 29, Art. 46, Art. 47, Art. 48, Art. 50.

Reglamento de Planeación del Estado de Querétaro.

Art. 18, Art. 19, Art. 20, Art. 21, Art. 23.

Código Urbano del Estado de Querétaro.

Art. 1, Art. 2, Art. 3, Art. 4, Art. 5, Art. 6, Art. 7, Art. 8, Art. 9, Art. 10, Art. 26, Art. 28, Art. 29, Art. 30, Art. 31, Art. 40, Art. 41, Art. 42, Art. 52, Art. 53, Art. 58.

Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

Art. 29, Art. 32, Art. 60, Art. 64.

Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal.

Art. 24, Art. 26, Art. 27.

### 3. DIAGNÓSTICO

El diagnóstico realizado para este programa se basó en información documental y empírica. Se analizaron datos de los planes de desarrollo urbano y estratégicos vigentes y se realizaron trabajos en campo.

#### 3.1. 3.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

El Polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades (PPDUCU) se conforma por una superficie total de 5,847.69 Ha., equivalente al 7.98% con respecto al territorio total del municipio.

##### 3.1.1. Ámbito Regional

##### 3.1.1.1 Sistema de ciudades

La definición del Sistema de Ciudades Municipal se determinó tomando como base el Sistema de Ciudades y Niveles de Servicio establecido por el Plan de Desarrollo Urbano Integral 2012 (PEDUI), en el cual la Ciudad de Querétaro y su Zona Conurbada tienen un Nivel de Servicios Estatales, mientras que La localidad de la Cañada se ubica con Nivel de Servicios Municipales.

Para el municipio de El Marqués, quedó conformado por los siguientes rangos de localidad:

1. Localidad Urbana.- localidad, asentamiento humano o conurbación con población de 2,500 ó más habitantes.
2. Localidad Rural rango o nivel de atención 1.-asentamiento humano, localidad o conurbación con población de 1,000 a 2,499 habitantes.
3. Localidad Rural rango o nivel de atención 2.-asentamiento humano, localidad o conurbación con población de 100 a 999 habitantes.
4. Localidad Rural rango o nivel de atención 3.-asentamiento humano, localidad o conurbación con población menor a 100 habitantes.

##### 3.1.1.2. Sub regionalización Municipal (Planes de Desarrollo Urbano Vigentes)

Como sub regionalización del municipio se han delimitado cinco zonas que corresponden a los límites normativos de los programas de desarrollo urbano vigentes y que responden a la funcionalidad entre localidades, estos son:

- Zona Norte
- Zona de Chichimequillas
- Zona La Cañada-Saldarriaga
- Zona Sur-Poniente
- Zona de Galeras (al oriente del Municipio).

#### 3.2 MEDIO NATURAL.

Se entiende por medio natural al territorio que comprende todos los seres vivos y no vivos que existen de forma natural en la Tierra. En el sentido más purista, es un ambiente o entorno que no es el resultado de la actividad o la intervención humana. El ambiente natural puede ser contrapuesto al "ambiente construido". Para la planeación del desarrollo urbano se estudia su morfología, las especies que interactúan en él, el tipo de suelo y el comportamiento de las aguas superficiales, entre otras características con la finalidad de planear zonas con aptitud para el desarrollo urbano y compatible con las actividades económicas en la región.

##### 3.2.1. Fisiografía

Debido a la posición geográfica del área de estudio, pertenece a la provincia eje neo volcánico que se encuentra ubicada en las partes Centro y Sur del municipio de la división fisiográfica de la Sierra Volcánica Transversal. Las características fisiográficas de la zona que comprende el presente instrumento se definen y delimitan por el cerro Grande de Santa Cruz y sus escurrimientos, dicho cerro se encuentra en la zona poniente del

polígono con 2,290 msnm, principalmente cuenta con dos vertientes importantes y ambos escurrimientos se ven vinculados por el Río Chichimequillas, el primero al norte de la zona de estudio, con dirección suroeste-noreste que van hacia el valle Chichimequillas el cual es un corredor de lomeríos suaves y llanuras con poca pendiente aptas para el cultivo, mas sin embargo dichos escurrimientos al seguir su curso se convierten en el Río Chichimequillas el cual recorre la zona oriente del polígono, que posteriormente tomará el nombre de Río Querétaro al pasar por la comunidad de la Cañada, en cuanto los escurrimientos de la zona sur, estos son más verticales debido a la pendiente del terreno, dicha zona es más accidentada la cual presenta lomeríos, mesetas y depresiones, los escurrimientos naturales tomaran dirección norte-sur por un riachuelo que pasa por la comunidad del Pozo y que posteriormente se conectaran al Río Querétaro a la altura de la comunidad de la Cañada.

##### 3.2.2 Topografía

De acuerdo al modelo digital de elevaciones realizado para el proyecto del POET "Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado de Querétaro", hace referencia a que el territorio que comprende el polígono en la parte noroeste se encuentra una elevación montañosa y que a sus costados son menos pronunciadas las pendientes, en la oriente se encuentra una planicie la cual forma parte del valle de Chichimequillas, dicho valle, que atraviesa el municipio de este a oeste y se cierra un poco siguiendo el cauce del Río Querétaro a la salida hacia el municipio de Querétaro en la zona urbana de La Cañada, dicha depresión tiene una altura de 1,850 msnm.

La única pendiente dominante es la del cerro Grande de Santa Cruz que comprende un 25% del terreno y el cual se ubica en el centro del polígono y lo atraviesa de oriente a poniente, teniendo su mayor elevación al oeste; al costado del cerro en la parte noreste se localiza el valle de Chichimequillas, cabe mencionar que en la faldas de dicho cerro se encuentra el fraccionamiento Zibatá, y por la parte central y sureste del predio dominan las llanuras donde se encuentran las localidades de Cerro Prieto, La Mariola, El Conejo, Rancho H, Rancho San Antonio y La Trinidad; por la parte sur del cerro Grande de Santa Cruz y oeste del polígono de estudio se encuentra La Pradera dominada por una loma con poca pendiente, y siguiendo el recorrido de los escurrimientos hacia el sur se forma un arroyo que sirve de asentamiento para la comunidad de El Pozo, teniendo al costado sobre una meseta a la localidad de La Laborcilla, cabe mencionar que hacia al sur de esta, se encuentra la depresión natural de la cañada por donde sigue su cauce el Río Querétaro.

##### 3.2.3 Geología

Dentro de la geología del municipio de El Marqués la totalidad del área corresponde a la era Cenozoica de diferentes periodos, cuaternario, terciario y algunas zonas de combinación Terciario-cuaternario.

La geología en la que se encuentra el polígono de estudio en su mayoría es comprendida por Basalto- Plioceno Cuaternario, mas sin embargo en la parte sur y noroeste se encuentra una geología comprendida por Basalto-Brecha volcánica básica del periodo Plioceno-Cuaternario.

Las fracturas geológicas tienen dirección Noreste – Suroeste se concentran al Norte del municipio, aunque existe una fractura localizada en la región Sur del polígono cercana a la localidad de El Pozo.

La mayor parte del polígono de intervención "PPDUCU" tiene una orografía de terreno plano ligeramente ondulado, pero cuenta con 2 partes de terreno con disección severa a montañoso, uno localizado en la zona de la Pradera, y el otro localizado entre el Conejo, Cerro Prieto y el Pozo hacia el sur, y con C. Grande de Santa Cruz hacia el noroeste; además cuenta con una parte de terreno de lomerío a terreno montañoso localizado en C. Grande de Santa Cruz.

##### 3.2.4 Geomorfología

En general el polígono de estudio se encuentra dentro de una región semiárida, en la que



la precipitación es baja, la vegetación no es muy abundante, y los cauces no tienen agua o son intermitentes. Por consiguiente, en la actualidad a la incisión del relieve por parte de los drenajes, el transporte y posterior deposición de sedimentos, no es muy perceptible, excepto cuando se presentan lluvias fuertes y cortas que producen pequeños torrentes. Sobre las pendientes en el polígono de estudio, es necesario notar que hay una cúspide donde las pendientes son entre el 8 y el 20% y se encuentran al sur-poniente de Zibatá, esta cúspide culmina en dos laderas, una con orientación sur, y otra con vista al norte donde las pendientes son menores del 20%, estas laderas se disponen del oriente a poniente y abarcan desde la reserva de Peña Colorada hasta el área de reserva de Amazcala.

Al sur del polígono convergen seis escurrimientos naturales en un área de pendientes entre 8 y 20%, estos escurrimientos están en el área de crecimiento de la comunidad llamada El Pozo.

La mayoría del polígono de intervención del PPDUU cuenta con geología de Ts (ar), a excepción de 2 zonas, que son la de Vista hermosa al noreste y el Rancho de San Antonio al sur, ambas cuentan con una geología de Ts (ar-cg).

La mayoría del territorio del polígono de estudio cuenta con complejo volcánico de estructura tipo trazo de macizo formado por mesetas volcánicas; mientras que la parte al noreste de Vista Hermosa y a la parte al sur de Rancho San Antonio corresponden a Laderas de edificios volcánicos y mesas de lavas asociadas, son estructuras individuales.

### 3.2.5 Edafología

Como resultado de la estructura orográfica del municipio, los tipos de clima y la vegetación, existen principalmente 4 tipos de suelos en el polígono:

La parte norte y sur está dominada por el tipo de suelo Vertisol, suelo generalmente negro, en donde hay un alto contenido de arcilla expansiva que forma profundas grietas en las estaciones secas, limitados por un sustrato calizo, rocoso o por tepetate; cabe mencionar que en la parte sur del polígono se encuentran bancos de este material, dicho suelo se encuentra en las comunidades de Rancho H, Rancho San Antonio, El conejo, La Trinidad, La Pradera, La Laborcilla, Cerro Prieto y la Mariola, así mismo abarcando una pequeña área del polígono en la comunidad del Pozo existe el de tipo de suelo feozem, los cuales son suelos con igual o mayor fertilidad que los vertisols, es, ricos en materia orgánica, textura media, buen drenaje y ventilación, en general son poco profundos, casi siempre pedregosos y muy inestables, restringiendo por ello su uso en la agricultura permanente.

En cuanto a la parte central, específicamente toda el área que abarca el Cerro Grande de Santa Cruz de este a oeste y por consiguiente el Fraccionamiento Zibatá lo constituyen suelos de tipo feozem y litozol este suelo forma la etapa primaria de formación del suelo, la capa del mismo es menor a 10 cm de espesor, predominando en ella la materia orgánica, con una fertilidad de media a alta.

Dentro del polígono de acción del Programa del Circuito Universidades toda la Edafología pertenece a Sierra.

### 3.2.6 Hidrología

Hidrológicamente el territorio del municipio de El Marqués se ubica en la región hidrológico-administrativa de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) número 8 (RHA VIII) llamada Lerma-Santiago-Pacífico.

A su vez hace parte principalmente de dos regiones hidrológicas de la CONAGUA la RH26 llamada Río Pánuco y la RH12 llamada Lerma-Santiago; sin embargo, su territorio se encuentra casi en su totalidad en la RH12 con un 93.03% del territorio del municipio en esta región, y por la ubicación del polígono de acción este se encuentra dentro de la región RH12.

La totalidad del polígono se encuentra en la cuenca del Río Querétaro, por lo cual el estatus general en cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos es "déficit" situación preocupante ya que el recurso agua es un atributo ambiental prioritario para el desarrollo

de sectores como el agropecuario, industrial y el crecimiento de poblacional. Este déficit de recursos hídricos ha sido causado por la sobre explotación de acuíferos, problemática ampliamente discutida no sólo en el municipio sino a nivel de zona metropolitana del Estado de Querétaro, zona que por su acelerado crecimiento urbano cada vez requiere de más recursos, entre ellos el agua.

#### 3.2.6.1 Agua superficial y subterránea.

##### Agua superficial

Las corrientes de agua superficial obedecen a la accidentada topografía, siendo la principal el Río Querétaro que tiene su origen en los cerros Blanco y de La Cruz, en el mismo municipio de El Marqués, donde recibe el nombre de río Chichimequillas, pasando la localidad de este nombre y después por Amazcala y La Griega,

lugar donde se juntan los escurrimientos de la parte norte del cerro Grande de Santa Cruz y que al llegar a dichas comunidades cambia su nombre por río Querétaro, siguiendo su recorrido al llegar a la comunidad de la Cañada se juntan con este los escurrimientos de la parte sur del Cerro Grande de Santa Cruz. Dichos escurrimientos ya han pasado por la comunidad del Pozo.

##### Agua subterránea.

El Polígono del PPDUU se ubica sobre cuatro acuíferos como se muestra en el Gráfico No. 8, aunque realmente sólo tiene influencia en tres de ellos: Valle de San Juan del Río, Valle de Amazcala, Valle de Querétaro.

### 3.2.7 Clima

Dentro del polígono de estudio en la parte norte se tiene un clima tipo BS1 kw, que corresponde a un clima semicálido, con una temperatura anual en promedio entre 12 y 18 °C, con temperatura del mes más frío entre -3 y 18 °C, y temperatura del mes más caliente mayor de 18 °C, con lluvias de verano y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual; Mientras que la parte sur de color café, tiene un clima tipo BS1 hw que es semicálido, temperatura entre 18 °C y 22 °C, temperatura del mes más frío menor de 18 °C, temperatura del mes más caliente mayor de 22 °C, Lluvias de verano y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual

### 3.2.8 Flora y Fauna

La información de vegetación que se localiza en el área de estudio se obtuvo por un diagnóstico y conservación de los recursos bióticos de la zona, que realizó la Universidad Autónoma de Querétaro, la escuela de Biología, del informe final de 1997. Las fuentes en la recopilación de información fueron, salidas a campo, bibliográficas y según los últimos autores, en la cuenca alta del río Querétaro se registran tres tipos de vegetación:

- Bosque tropical caducifolio,
- Pastizales
- Matorral.

### 3.2.9. Usos de suelo agrícola y vegetación.

El área de estudio cuenta con diferentes usos de suelo y coberturas vegetales de acuerdo a las actividades o tipo de vegetación que cubre el territorio. Dentro de estos se encuentran principalmente los usos relacionados con las actividades agropecuarias, zonas urbanas, cuerpos de agua, matorral crasicaule, pastizales y en pequeña proporción bosque tropical caducifolio en el Cerro Grande de Santa Cruz.

### 3.2.10 Riesgo ambiental

La zona de estudio está catalogada como riesgo medio por efecto de fenómenos hidrometeorológicos son catalogados como riesgo medio y en algunos casos son considerados para todo el municipio como es el caso de sequías, tormentas eléctricas y granizadas.

En la zona no se presentan riesgos geológicos, ni con fenómenos sanitarios como lluvia ácida, epidemias, plagas, desertificación, y el de contaminación a suelo, agua y aire es bajo.

#### 3.2.10.1 Identificación de zonas de riesgo

##### Inundaciones.

La posibilidad de inundaciones es muy baja, sin embargo y debido a que la comunidad del Pozo se encuentra asentada sobre un escurrimiento natural procedente del Cerro Grande de Santa Cruz, cabe el riesgo de que se lleguen a presentar inundaciones en los predios aledaños al arroyo, así mismo en el Fraccionamiento de La Pradera presenta los mismos riesgos por diferentes causas pero principalmente a la falta de educación y cultura en la población por tirar basura en la calle que obstruye el desagüe de la red de alcantarillado y drenes pluviales de la zona.

#### 3.3 APTITUD DEL SUELO

Entre los sectores productivos que se identificaron son: agropecuario, industrial, habitacional, comercial y servicios.

En el polígono de estudio puede observarse diversas tendencias en el uso de suelo. El crecimiento de la mancha urbana, específicamente al norte con Zibatá, al poniente con la vialidad Fray Junípero Serra y el fraccionamiento la Pradera y al Sur con los bancos de material y la Cañada, ha hecho presión sobre los terrenos que aún son agrícolas dentro de las comunidades de El Pozo, La Trinidad, Cerro Prieto y La Mariola (El Rosario).

##### 3.3.1. Sector agropecuario

El sector agropecuario se encuentra integrado por cuatro ramas económicas, que son: agricultura, ganadería, silvicultura y pesca. El sector agropecuario es uno de los componentes más importantes para el desarrollo económico, político y social. Este sector representa una importante actividad del municipio, el resultado realizado por el POET "Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado de Querétaro" demostró que el 21.67% del área municipal se encuentra en la clasificación de aptitud muy alta, esto principalmente en el valle central y en el sur donde se ubican gran cantidad de pozos de extracción de agua, recurso indispensable para el sector, siendo en esta zona donde se encuentra el polígono de estudio y que muestra de ello están localidades como: La Mariola (granja), Rancho H, Rancho San Antonio y La Trinidad con mayor representatividad en este rubro.

##### 3.3.2. Sector industrial y bancos de materiales

#### 3.4. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

Tiene como objetivo mostrar las condiciones de vida de la población por medio de uso de indicadores que describen la composición social de los habitantes por edad y sexo, los factores que influyen en la dinámica demográfica de la zona, las actividades económicas del ámbito local y por último las zonas donde se concentran los mayores niveles de marginación y pobreza.

##### 3.4.1. Demografía

Al año 2010 la población total del polígono comprende 12 localidades que suma 9,956 habitantes de los cuales 6,619 (66.48%) representan la población urbana mientras que el porcentaje restante (33.52 % ó tres mil 337 habitantes) se ubica en zona rural.

Dentro del Polígono que comprende el PPUCU se ubican actualmente 12 localidades entre las que destacan por su número de población el Fraccionamiento La Pradera, El Pozo, La Trinidad, Cerro Prieto y Zibatá sin embargo este último no cuenta con datos censales u oficiales por lo cual el análisis se realizara únicamente con 11 localidades inmersas al polígono de estudio. Cabe señalar que el Desarrollo Habitacional Zibatá a finales del año 2014 contaba con un total de 447 viviendas, lo que proyectaba una

población de 1,788 habitantes para ese año.

Tabla 6. Población por localidad y sexo

MUNICIPIO/LOCALIDAD	P. TOTAL	P. T. H	P. T. M
MUNICIPIO EL MARQUES	116,458	57,274	58,691
LA PRADERA	6,619	3,233	3,386
EL POZO	1,220	620	600
CERRO PRIETO	710	367	343
LA TRINIDAD	816	419	397
LA MARIOLA (EL ROSARIO)	289	154	135
LA LABORCILLA	195	104	91
MARIOLA (GRANJA)	32	17	15
RANCHO LA LUZ	31	16	15
RANCHO EL CONEJO	27	16	11
RANCHO SAN ANTONIO	12	0	0
RANCHO H	5	2	3
<b>TOTAL PPDU CTO UNVS</b>	<b>9,956</b>	<b>4,948</b>	<b>4,996</b>

Fuente: Censo General Población y Vivienda INEGI, 2010

Las localidades que conforman el polígono de estudio registraron para el año 2010 un total de 9,956 habitantes que representa un 8.52 % con respecto al total municipal, de los cuales el 49.7% corresponde a la población masculina y el 50.3 a la población femenina.

##### 3.4.2. Proyecciones de crecimiento de la población.

La siguiente tabla muestra la población de las localidades pertenecientes al Programa de Desarrollo Urbano del Circuito Universidades, y las proyecciones de cada una de estas en periodos quinquenales tomando como base los datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2005 y del Censo General 2010.

Tabla 7. Proyecciones de Crecimiento de las Localidades.

LOCALIDAD	2005	2010	2015	2020	2025	2030
CERRO PRIETO	487	710	1,036	1,509	2,200	3,207
RANCHO EL CONEJO	8	27	91	307	1,038	3,502
RANCHO SAN ANTONIO	--	12	--	--	--	--
LA TRINIDAD	686	816	971	1,154	1,373	1,633
LA MARIOLA (EL ROSARIO)	266	289	314	341	371	402
RANCHO H	4	5	6	8	10	12
MARIOLA (GRANJA)	27	32	38	45	53	63
RANCHO LA LUZ	23	31	42	56	76	102
EL POZO	969	1,220	1,549	1,968	2,499	3,174
<b>TOTALES</b>	<b>2,460</b>	<b>3,142</b>	<b>4,046</b>	<b>5,389</b>	<b>7,619</b>	<b>12,095</b>

Fuente: Elaboración propia

##### 3.4.3. Rangos de edad de la población.

La zona de estudio es muy variable pues existe un porcentaje importante en la población de 0 a los 11 años, reduciendo el porcentaje en los años de 12 a 17 y posteriormente vuelve a aumentar en el rango de 18 a 49 años y finalmente disminuye para los 50 y más.

##### 3.4.4. Población Económicamente Activa, su estructura y nivel de Ingresos.

Al año 2010, la Población Económicamente Activa -PEA en adelante, del polígono de análisis se estimó en poco más de 4 mil 720 habitantes, representando 47.41 de la población total, porcentaje mayor al promedio municipal (39.77%).

Respecto a la tasa de ocupación, 73.24% de la población se considera ocupada y representan un poco más de 4 mil 720 habitantes.

El Fraccionamiento La Pradera tiene la PEA más alta dentro del Programa, con 3,468 personas. Las comunidades de Rancho San Antonio, Rancho H, no cuentan con PEA, puesto que solo son ranchos o pertenecen al ejido de una localidad.

##### 3.4.5 Actividad económica local e Ingresos

De acuerdo con los resultados del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE, INEGI), en la zona predominan actividades relacionadas con el sector secundario, donde predomina el sector de comercios y servicios, la mayoría de estos ubicados en la localidad de La Pradera.

#### 3.4.5.1 Marginación y pobreza.

Los indicadores de marginación las localidades que requieren atención prioritaria por las condiciones de vida de la población que las habita en orden de importancia son; La Mariola (El Rosario), Cerro Prieto, La Laborcilla, Rancho la Luz y Rancho el Conejo.

### 3.5 VIVIENDA

#### 3.5.1 Condiciones de hacinamiento

Tomando como base la norma de 1.5 hab/cuarto se observa que existe un alto índice de hacinamiento en casi todas las localidades a excepción de las localidades de Rancho el Conejo, El Pozo y La Pradera, presentan un porcentaje inferior al de la norma. El resto de las localidades presenta un promedio de hab/cuarto que supera el establecido por la norma, sobresaliendo la localidad de La Laborcilla que presenta el promedio más alto de 2.05 hab/cuarto.

#### 3.5.2 Condiciones de vivienda

En cuanto a las condiciones de la vivienda con acceso a servicios dentro del el polígono se observa que no se tiene una cobertura al 100% de los servicios de agua, drenaje y luz. El servicio de drenaje presenta el mayor porcentaje sin cobertura dentro del polígono sobresaliendo la localidad de el Rancho el Conejo 57.14%, Rancho la Luz 50% y La Mariola (El Rosario) 23.08%. El servicio de energía eléctrica al interior del polígono presenta déficit en la localidad de Mariola (Granja) con 14.29%, con respecto al servicio de agua entubada sobresalen las localidades de Rancho el Conejo 28.57%, Mariola (Granja) 28.57% y La Laborcilla 28.57%.

Con base en el Programa Estatal de Vivienda (PEVI), se plantean las necesidades de vivienda en tres horizontes de planeación para los años 2015, 2021 y 2030, estableciendo para cada uno de estos términos la cantidad de vivienda necesaria para el municipio de El Marqués, concluyendo que para el corto plazo (2015) es necesario construir 8,089 unidades, para el mediano plazo (2021) 7,659 unidades y para el largo plazo (2030) 12,088 unidades, que sumados arrojan una cantidad de 27,836 unidades en total del año 2010 al año 2030.

#### 3.5.3 Requerimientos de vivienda

El requerimiento de vivienda para el polígono de estudio se estimó a largo plazo para el periodo 2010-2030, teniendo mil 827 unidades que representan el 14.58% con respecto al municipio, el cual requiere para el mismo periodo un total de 12 mil 533 unidades que representan el 45.51% con respecto a las viviendas actuales.

La localidad que sobresale con mayor número de unidades es Rancho el Conejo con 875 unidades que representan el 6.99% con respecto al total municipal, en segundo lugar se encuentra la localidad de Cerro Prieto con 430 unidades 3.43% y en tercer lugar la localidad de el Pozo con 339 unidades 2.71%.

### 3.6 EQUIPAMIENTO

Para este rubro se analizarán los niveles de servicios del equipamiento con el que se cuenta en la zona y posteriormente para cada una de las localidades donde exista algún elemento o unidades básicas de servicio.

## 4.- NORMATIVIDAD

Esta sección dispone los lineamientos básicos para la administración del suelo urbano del polígono Estratégico. Estas normas establecen los criterios de control Municipal que deberán aplicarse a cada uno de los nuevos proyectos insertos en dicho polígono, esto con la finalidad de contar con criterios específicos de protección ambiental, distribución eficiente de servicios y una participación activa de la sociedad en la administración de los recursos municipales.

Se han definido estas normas para lograr una adecuada gestión municipal de las

estipulaciones definidas en la normatividad por uso de suelo y en la carta urbana. De igual forma se crean como un instrumento específico para la administración del suelo urbano de la zona, sin embargo todas lo que no esté determinado en esta sección, se registrará bajo las condiciones del Código Urbano de Querétaro, el Reglamento de construcción y demás instrumentos legales que apliquen a esta zona.

### 4.1. CONDICIONANTES DE LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

Se describen, en forma abreviada, los aspectos que se consideran en los niveles superiores de planeación vigentes, relativos al objeto del presente plan parcial de desarrollo urbano y su ámbito de estudio:

#### 4.1.1 Nivel federal

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018 establece 6 objetivos principales:

Objetivo 1. Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Objetivo 2. Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental.

Objetivo 3. Diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión del suelo.

Objetivo 4. Impulsar una política de movilidad sustentable que incremente la calidad, disponibilidad y accesibilidad de los viajes urbanos.

Objetivo 5. Evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales.

Objetivo 6. Consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales.

#### 4.1.2 Nivel estatal

### PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2010-2015

Tiene por objetivos:

Establecer una política territorial que permita impulsar el desarrollo sustentable, reducir las disparidades regionales, compensar los rezagos de las regiones, distribuir jerárquicamente los equipamientos e incrementar las oportunidades de progreso para toda la población.

El desarrollo de un Sistema de Planeación Territorial Integral que sea la base para conducir el desarrollo urbano en el estado.

El desarrollo de proyectos urbanos integrales.

Contribuir al ordenamiento territorial y a la planeación del desarrollo urbano, con base en la información y operación catastral.

La coordinación de los diversos niveles de gobierno para el mejoramiento del desarrollo urbano.

La integración de asentamientos humanos al desarrollo urbano.

### 4.2 OBJETIVOS DEL PROGRAMA

#### 4.2.1 Objetivos Generales

Establecer normas para el ordenamiento para la ocupación territorial de la población en el polígono de estudio.

Definir estrategias y criterios legales para la administración del uso del suelo en la zona.

Disponer de un programa de acciones que permitan la ocupación adecuada del territorio.

#### 4.2.2 Objetivos Particulares

Los objetivos particulares han sido divididos secciones, para identificar la aplicación específica en zonas con características urbanas similares dentro del polígono de estudio.

Sin embargo las finalidades comunes a todas las áreas son las siguientes:

El desarrollo urbano en función del medio ambiente.



Reducir el impacto ecológico negativo provocado por la ocupación de las áreas habitacionales.

Diseñar estrategias que posibiliten la eliminación de los focos de infección directa hacia los escurrimientos, arroyos y drenes en el área normativa del programa.

Establecer mecanismos para proteger las zonas cerriles con potencial ecológico dentro del área normativa del programa.

Detectar y promover el uso sustentable del medio ambiente al interior del polígono definido en el programa.

El desarrollo urbano en función de la actividad económica

Fortalecer la utilización del suelo de acuerdo a su potencial natural.

Determinar el tipo y ubicación de equipamiento necesario para el desarrollo de las actividades económicas.

Determinar el tipo y ubicación de infraestructura necesaria para el desarrollo adecuado de la zona.

Establecer focos de desarrollo que integren inversión pública y privada.

El desarrollo urbano en función del desarrollo social

Favorecer la organización social en las colonias a través de la creación de comités comunitarios para la ejecución de acciones concretas.

Mejorar las condiciones de vida de la población otorgando infraestructura y servicios urbanos adecuados y que favorezcan las actividades productivas.

Propiciar la participación de la población en las obras y acciones que llevan a cabo las dependencias oficiales.

Impulsar la construcción de un entorno urbano adecuado a las necesidades y costumbres de la población.

#### 4.3 HORIZONTES DE PLANEACIÓN

##### 4.3.1 Estructura vial general

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués, Qro., contempla el polígono de estudio y define el criterio conceptual de planeación a utilizar.

##### 4.3.2 Vialidades Secundarias

Las vialidades secundarias debido al crecimiento de la mancha urbana han cobrado importancia y se plantean para que puedan asumirse como vías alternas y complementarias.

Calles habitacionales no deben salir directamente a avenidas para evitar bocacalles continuas; la separación entre estas debe ser de 200 m como mínimo y 500 m como máximo.

La cantidad y dirección de la Vialidades primarias es obligatorias (se permite modificación mínima en el trazo para adaptar a proyecto y topografía).

##### 4.3.3 Transporte público de pasajeros

Se propone crear una estructura vial específica e independiente que permita el desplazamiento seguro y expedito de los sistemas colectivos de transporte público de pasajeros por vías construidas exprofeso y lo ubique al alcance de la economía de los usuarios en un marco de beneficio-costos, que permitirá la reducción de recorridos extensos, que son propiciados por una densidad urbana baja.

Se propone contar con líneas de transporte a corto plazo en el eje oriente poniente y en el circuito universidades. A mediano deberán generarse líneas de transporte público en el eje Norte-sur.

##### 4.3.4 Infraestructura de Agua, Drenaje y Electricidad.

Se propone que en las áreas de amortiguamiento de las vías nombradas como infraestructura pluvial (IP) se construyan los ramales principales de las redes de alcantarillado y drenaje pluvial. La red principal de agua potable podrá seguir el trazo de

los corredores urbanos.

Es imperante que la CFE realice los estudios pertinentes para la ubicación de una sub estación que dé servicio a los futuros habitantes del polígono.

De igual forma se requiere que la CEA evalúe la ampliación y creación de plantas de tratamiento, para ello se recomienda ubicarla al poniente de los bancos de material (ver plano de Estrategia Secundaria).

##### 4.3.5 Equipamiento

Se establece la necesidad de prever dos equipamientos municipales importantes y el área para la creación de nuevos servicios públicos.

En primer lugar se requiere la creación de Oficinas Municipales de Atención al público, estas darán seguimiento a la administración de servicios públicos y pago de impuestos prediales. Inicialmente conviene ubicar estas oficinas cercanas a las zonas más pobladas como la Pradera.

En segundo lugar, es necesario prever la ubicación de un panteón municipal, que se recomienda que se ubique al poniente de la comunidad El Pozo a espaldas del corredor C1 oriente-poniente. Este terreno deberá ser al menos de 2 has.

La futura creación del IMSS regional al oriente del fraccionamiento la Pradera implicará la construcción de la vialidad alterna a Fray Junípero que recorrerá en el sentido norte sur junto al canal pluvial ubicado en esta zona.

Finalmente, otros servicios como parques urbanos, zonas deportivas, escuelas y clínicas podrán ubicarse en los terrenos en los que actualmente están los bancos de material.

#### 4.4 REGULACIÓN DE USO DE SUELO

Los usos del suelo se definen como las actividades o giros a las cuales puede destinarse un predio o fracción del mismo. Existen diferentes modalidades de usos:

- Uso permitido: Se caracteriza de manera principal en una zona y su localización está permitida en la zona señalada.
- Uso prohibido: Tiene como característica la incompatibilidad con los usos predominantes de la zona, considerando su ubicación no permitida en la zona.
- Uso condicionado: Únicamente para los casos en que las normas particulares establecidas a niveles federales y o estatales para giros específicos se contrapongan a las características particulares del entorno natural y modificado.

##### 4.4.1 Coeficientes de ocupación, uso y absorción

El Código Urbano del Estado de Querétaro en el Artículo 343 define que los proyectos para la construcción de obras deberán considerar el diseño de los siguientes factores:

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), que es la superficie del lote que puede ser ocupada con construcciones, manteniendo libre de construcción, como mínimo, los siguientes porcentajes promedio: tratándose de uso habitacional, veinte por ciento en vivienda popular, veinticinco por ciento en residencial y cuarenta por ciento en campestre; en el caso de uso comercial, veinticinco por ciento y en uso industrial el treinta y cinco por ciento;

El coeficiente de absorción del suelo (CAS), que es la superficie mínima del lote que puede ser susceptible de incorporación a áreas de riego o zonas verdes dentro del predio, cuya área mínima deberá contar, cuando menos, con los siguientes porcentajes: tratándose de uso habitacional, diez por ciento en vivienda popular, doce punto cinco por ciento en residencial y cuarenta por ciento en campestre; en el caso de uso comercial, será de doce punto cinco por ciento y en uso industrial el dieciocho por ciento; y

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), entendido como la superficie máxima de construcción que se permitirá en un predio y se expresa con el número de veces que se construya en la superficie del lote; por lo tanto, técnicamente será procedente que el coeficiente de utilización de suelo no exceda de uno, siempre y cuando cumpla con lo establecido en los planes y programas de desarrollo urbano. En ambos casos, los

coeficientes variarán de acuerdo con las características específicas de cada delegación, considerando su tipología y densidad.

## 5.- POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

### 5.1 POLÍTICAS GENERALES

#### 5.1.1 Políticas de crecimiento

Para efecto de la estrategia general del Programa de Desarrollo Urbano Circuito Universidades, considerando dentro del programa la zona donde se ubican las comunidades de La Cañada, Hércules, Saldarriaga y los bancos de materiales, y hacia una dirección hacia el norte por la zona de Zibatá, se considerarán las siguientes políticas de desarrollo urbano.

##### 5.1.1.1 Políticas de densificación.

Es necesario identificar el uso de suelo que, por sus características, puede ser urbanizable, y en consecuencia, declararlo como reserva territorial y evaluar el momento de realizar el cambio de uso de suelo. De tal manera que cuando el desarrollo rebasa los límites consolidados de la ciudad, ya exista la planeación de una estructura adecuada y ordenada de la red urbana que permita una coherencia en el funcionamiento de la ciudad, provocando una adecuada conectividad.

##### 5.1.2 Políticas de Conservación.

Este criterio de conservación se dirige tanto hacia los recursos naturales como a la imagen urbana de la zona y tomados tanto desde el punto de vista ambiental como productivos y de mejora continua en la calidad de vida. Esto es el de preservar por una parte, las áreas de conservación ambiental para proteger los escurrimientos, las zonas de recarga del acuífero y los ecosistemas locales y por otra, conservar las áreas de actividades agropecuarias para la diversificación de la base económica de la aglomeración y la imagen urbana como la percepción visual del entorno, privilegiando una imagen urbana grata tanto a los habitantes como a los visitantes.

##### 5.1.3 Política de mejoramiento

Para mejorar la imagen urbana de la zona se utilizaron cinco criterios conceptuales de Planeación que son:

1. La creación de corredores urbanos en las arterias más importantes de la Zona, con el objeto de homogeneizar la imagen de éstas y de darles más jerarquía, propiciando la conformación de una "cinta urbana" mediante el aumento de alturas y el uso mixto del suelo.
2. Ampliación de banquetas, utilizando en algunos casos el área actual de estacionamiento, para dar al peatón un espacio más digno y atractivo.
3. Arborización de banquetas con árboles de hoja perenne o caduca según sea el caso por situación de clima y ornato, para lo cual se prevé dejar un espacio adecuado en la banqueta.
4. Identificación y propuesta de algunos espacios urbanos que por sus características de localización y accesibilidad puedan ser utilizados construyendo edificios de gran altura que den una imagen dinámica, moderna y de prestigio a la Ciudad.
5. Generar espacios públicos de buena calidad en colonias populares, donde son escasos los espacios abiertos. Consiste en generar paseos vecinales que comuniquen zonas relevantes en la colonia y generen un atractivo local.

### 5.2.- USOS DE SUELO

#### 5.2.1 Aplicación de usos de suelo

Los usos de suelo definidos en la zonificación secundaria de este programa se aplicarán a todos los lotes comprendidos en el área de estudio.

Los lotes que contemplen un uso de suelo y restricciones de corredor urbano y/o de vialidad de infraestructura lluvia (IP) deberán respetar todas las condicionantes para

cada uno de ellos al interior del lote.

Los propietarios deberán respetar el trazo de las vialidades primarias y secundarias y garantizar la continuidad de las vialidades.

#### 5.3 DEFINICION DE ZONIFICACION PRIMARIA

Para el efecto de ordenar y regular el desarrollo urbano, el territorio planificado se clasifica en:

- Áreas urbanas
- Áreas urbanizables
- Áreas no urbanizables
- Áreas de provisiones, reservas, usos y destinos

Las áreas urbanas: Son aquellas que se utilizan por los habitantes de los centros de población para el desarrollo cotidiano de sus actividades, en las cuales se ubican las instalaciones necesarias para ello y que han sido aceptadas como tales por las autoridades municipales en la materia o están en proceso de aceptación.

Las áreas urbanizables: Son aquellas que de acuerdo a los estudios técnicos realizados durante el proceso de planeación son consideradas apropiadas para la expansión del centro de población y por lo tanto se les clasifica como tales.

Las áreas no urbanizables: Son las que por sus características físico-naturales deberán dedicarse a la conservación. En estos espacios la urbanización será restringida y sólo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de beneficio social y de carácter colectivo y de uso común.

En atención a lo establecido en la legislación federal y estatal en materias relacionadas con la legislación urbana, para efecto de estas normas, se consideran adicionalmente áreas de urbanización restringida las ocupadas por:

- Los derechos de vía de ductos y redes de distribución de energéticos.
- Los derechos de vía de ferrocarril y de carreteras en cuanto a lo establecido en la Ley de Vías Generales de Comunicación y legislación estatal en la materia.
- Las áreas de restricción de aeropuertos.

Las Áreas Naturales Protegidas en los términos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley de Protección

- Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
- Las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua, en cuanto a lo que establece la Ley de Aguas Nacionales.
- Las áreas de protección al patrimonio histórico y cultural en los términos de la Ley Federal sobre monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- Los derechos de vía por el paso de las instalaciones de agua potable, alcantarillado y drenaje y
- Las áreas de protección a acuíferos.

Las áreas de provisiones, reservas, usos y destinos:

Se definen de la siguiente manera:

- Provisiones.- Áreas que se utilizarán para la fundación de nuevos centros de población.
- Reservas.- Áreas previstas para el crecimiento de los centros de población.
- Usos.- Fines privados a que podrán dedicarse los predios de un centro de población.
- Destinos.- Fines públicos previstos para los predios de un centro de población.

Una vez definida la clasificación de las áreas en que se divide el territorio comprendido en el área que norman los diferentes tipos de planes se realizó la zonificación secundaria. Para ello se dividió cada una de las áreas en zonas específicas a las que se aplicarán normas y criterios que definan el aprovechamiento permitido de los predios que contienen.

A las áreas de urbanización restringida por efectos de otras disposiciones diferentes a la legislación urbana se aplicarán en principio los criterios de aprovechamiento que se

establezca en esa normatividad.

Dependiendo del nivel de planeación se aplicará la zonificación primaria o secundaria. La zonificación primaria deberá utilizarse para el ordenamiento y regulación de espacios: Estatal, regional, subregional, de zona conurbada y municipal. La zonificación secundaria se utilizará para el ordenamiento y regulación de los centros de población (Planes Directores Urbanos), o de un área determinada o distrito de un centro de población (Programas Parciales).

5.4 ZONIFICACIÓN PRIMARIA

5.4.1 Definiciones de Área urbana y Área urbanizable

ZONIFICACION PRIMARIA	Ha.	%
URBANO	1,387.87	23.73
NO URBANO	2,458.97	42.05
URBANIZABLE	2,000.85	34.22
	5,847.69	100.00

- Habitacional. (Clave H) Zonas dedicadas predominantemente a usos habitacionales.
- Mixtos. (Clave M) Zonas con diversas mezclas de usos compatibles entre sí. A este nivel de planeación se definirán solamente las zonas con mezclas de usos de mayor importancia por las áreas que sirven y los impactos que generan a la estructura urbana (Centro Urbano, Subcentro Urbano, Corredor Urbano, Comercial y de Servicios para la Industria y Comercial y de Servicios Regionales.
- Turístico Urbano. (Clave TU) Zonas con uso predominantemente turístico, como hoteles y servicios relacionados con los mismos.
- Industrial. (Clave I) Zonas dedicadas predominantemente al uso industrial en sus categorías de pesada, mediana y ligera.
- Equipamiento Regional. (Clave ER) Zonas destinadas a albergar los equipamientos de alcance regional (Aeropuertos civiles y militares, terminales de autobuses foráneos, terminales de carga y estaciones de ferrocarril).
- 5.4.2 Definiciones de área no urbanizable
- Forestal. (Clave F) Zonas que contienen especies forestales que por sus características se considera deseable que tengan un aprovechamiento forestal racional.
- Protección Ecológica. (Clave PE) Zonas que por sus características de flora y/o fauna son consideradas por las autoridades locales para su conservación y protección.
- Recarga de Acuíferos. (Clave RA) Zonas rústicas que por su alta permeabilidad deberán conservarse en su estado actual para permitir la recarga de los acuíferos. En caso de ocuparse con construcciones, deberá ser con muy baja intensidad de uso del suelo, con coeficiente de ocupación del suelo de 0.05 y coeficiente de utilización del suelo de 0.10. Además deberá canalizar el agua de lluvia hacia pozos de absorción.
- Cuerpos de Agua. (Clave CA) Zonas cuyo aprovechamiento predominante es el almacenamiento de agua. Estas zonas incluirán la zona federal de ríos, arroyos, presas, etc., así como sus áreas de mantenimiento.
- Actividades Extractivas. (Clave AE) Zonas cuyo aprovechamiento predominante es la explotación de los materiales y minerales del subsuelo para su posterior transformación en insumos industriales y de la construcción.
- Agropecuario. (Clave A) Zonas rústicas dedicadas a la agricultura de riego, agricultura de riego y actividades pecuarias, que por sus características es deseable que conserven su uso actual.

5.5 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

5.5.1 Usos de suelo Habitacional (Fraccionamientos y condominios verticales y horizontales)

Zonificación secundaria para uso de suelo H2 (uso de suelo habitacional hasta 200 hab/Ha.

40 viviendas por hectárea.

Cada lote debe tener como mínimo 180 m2.

El frente mínimo 9m

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es de 0.6.

El coeficiente de Utilización del suelo (CUS) es de 1.8.

El coeficiente de absorción (CAS) 0.1

La altura máxima permitida son 3 niveles y 11 m.

Restricciones en m. \*F= s/r, L= s/r y P= 3.

Restricción para la construcción frente a la vialidad regional es 5m.

Zonificación secundaria para uso de suelo H3 (uso de suelo habitacional hasta 300 hab/Ha).

60 viviendas por hectárea.

El frente mínimo 6m.

Cada lote debe tener como mínimo 120 m2.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es de 0.6.

El coeficiente de Utilización del suelo (CUS) es de 2.4.

El coeficiente de absorción (CAS) 0.1

La altura máxima permitida son 4 niveles y 14 m.

Restricciones en m. Frontal= s/r, Lateral= s/r y Posterior= 2m.

Restricción para la construcción frente a la vialidad regional es 5m.

Zonificación secundaria para uso de suelo H4 (uso de suelo habitacional hasta 400 hab/Ha.

80 viviendas por hectárea.

El frente mínimo en m es 6m.

Cada lote debe tener como mínimo 105 m2.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es de 0.75.

El coeficiente de Utilización del suelo (CUS) es de 3.

El coeficiente de absorción (CAS) 0.1

La altura máxima permitida son 4 niveles y 14 m.

Restricciones en m. Frontal= s/r, Lateral= s/r y Posterior= 2m.

Restricción para la construcción frente a la vialidad regional es 5m.

Zonificación secundaria para uso de suelo H2m (uso de suelo habitacional hasta 200 hab/Ha/mixto.

40 viviendas por hectárea.

El frente mínimo en m es 9m.

Cada lote debe tener como mínimo 135 m2.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es de 0.6.

El coeficiente de Utilización del suelo (CUS) es de 1.8.

El coeficiente de absorción (CAS) 0.1

La altura máxima permitida son 3 niveles y 11 m.

Restricciones en m. Frontal= 5, Lateral= s/r y Posterior= s/r.

Restricción para la construcción frente y o lateral a la vialidad regional es 5m.

Zonificación secundaria para uso de suelo H4m (uso de suelo habitacional hasta 400 hab/Ha/mixto.

60 viviendas por hectárea.

El frente mínimo en m es 6m.

Cada lote debe tener como mínimo 90 m2.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es de 0.75.

El coeficiente de Utilización del suelo (CUS) es de 3.

El coeficiente de absorción (CAS) 0.1

La altura máxima permitida son 4 niveles y 14 m.



Restricciones en m.Frontal= 5, Lateral= s/r y Posterior= s/r.  
Restricción para la construcción frente a la vialidad regional es 5m

Zonificación secundaria para uso de suelo CS (Comercio y servicios).  
La densidad de habitantes / hectárea es hasta 600.  
120 viviendas por hectárea.  
El frente mínimo en m es 9m.  
Cada lote debe tener como mínimo 135 m2.  
El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es de 0.6.

El coeficiente de Utilización del suelo (CUS) es de 4.5  
El coeficiente de absorción (CAS) 0.125  
La altura máxima permitida son 6 niveles y 21 m.  
Restricciones en m.Frontal= s/r, Lateral= s/r y Posterior= s/r.  
Restricción para la construcción frente a la vialidad regional es 5m

Zonificación secundaria para uso de suelo SU (Sub centro urbano).  
La densidad de habitantes / hectárea es hasta 400.  
80 viviendas por hectárea.  
El frente mínimo en m es 6m  
Cada lote debe tener como mínimo 90 m2.  
El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es de 0.6.  
El coeficiente de Utilización del suelo (CUS) es de 6  
El coeficiente de absorción (CAS) 0.15  
La altura máxima permitida son 15 niveles y 3.5 m máximo por nivel.  
Restricciones en m.Frontal= s/r, Lateral= s/r y Posterior= s/r.  
Restricción para la construcción frente a la vialidad regional es 5m

Zonificación secundaria para uso de suelo CB (Centro de barrio).  
La densidad de habitantes / hectárea es hasta 200.  
40 viviendas por hectárea.  
El frente mínimo en m es 9m.  
Cada lote debe tener como mínimo 135 m2.  
El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es de 0.6.  
El coeficiente de Utilización del suelo (CUS) es de 6  
El coeficiente de absorción (CAS) 0.15  
La altura máxima permitida son 5 niveles y 17.5 m.  
Restricciones en m.Frontal= s/r, Lateral= s/r y Posterior= s/r.  
Restricción para la construcción frente a la vialidad regional es 5m.

#### 5.5.1.1 Normatividad para el condominio horizontal (CH)

Condominio horizontal tipo 1 (CH1)  
El área mínima construida es de 30 m2 (pies de casa).  
El área máxima de desplante es de 60 m2.  
El área máxima de construcción es de 120 m2.  
El área privativa por casa (no incluye estacionamiento) es de 15 m2.  
El área común abierta por casa (concentrada) es de 10 m2.  
Los cajones de estacionamiento mínimos por casa son 1.  
Los estacionamientos para visitas (% de cajones residentes) es igual a 20.  
El ancho mínimo de arroyo es 8 m.  
El ancho mínimo de banqueta es 1.5 m.  
Condominio horizontal tipo 2 (CH2)  
El área mínima construida es de 60m2.  
El área máxima de desplante es de 90 m2.

El área máxima de construcción es de 180 m2.  
El área privativa por casa (no incluye estacionamiento) es de 20 m2.  
El área común abierta por casa (concentrada) es de 10 m2.  
Los cajones de estacionamiento mínimos por casa son 2.  
Los estacionamientos para visitas (% de cajones residentes) son igual a 35.  
El ancho mínimo de arroyo es 8 m.  
El ancho mínimo de banqueta es 2 m.  
Condominio horizontal tipo 3 (CH3)  
El área mínima construida es de 90m2.  
El área máxima de desplante es de 120 m2.  
El área máxima de construcción es de 240 m2.  
El área privativa por casa (no incluye estacionamiento) es de 25 m2.  
El área común abierta por casa (concentrada) es de 10 m2.  
Los cajones de estacionamiento mínimos por casa son 3.  
Los estacionamientos para visitas (% de cajones residentes) son igual a 50.  
El ancho mínimo de arroyo es 8 m.  
El ancho mínimo de banqueta es 2 m.  
5.5.1.2 Normatividad para el condominio vertical (CV)

Condominio vertical tipo 1  
Tiene un departamento tipo 60-74 m2.  
El área común abierta por departamento es de 10 m2 (no incluye estacionamiento).  
Los cajones de los estacionamientos mínimos por departamento son igual a 1.  
Los estacionamientos para visitas (% de cajones de residentes es igual a 20).  
La anchura mínimo de arroyo son 8 m  
El ancho mínimo de banqueta es 1.5 m.  
Condominio vertical tipo 2  
Tiene un departamento tipo 75-119 m2  
El área común abierta por departamento es de 15m2 (no incluye estacionamiento).  
Los cajones de los estacionamientos mínimos por departamento son igual a 2.  
Los estacionamientos para visitas (% de cajones de residentes es igual a 35).  
La anchura mínimo de arroyo son 8m.  
El ancho mínimo de banqueta es 2 metros.

Condominio vertical tipo 3.  
Tiene un departamento de más de 120 m2  
El área común abierta por departamento es de 20 m2 (no incluye estacionamiento).  
El área libre corresponde al 10% del área total del predio.  
Los cajones de los estacionamientos mínimos por departamento son igual a 3.  
Los estacionamientos para visitas (% de cajones de residentes es igual a 50).  
La anchura mínimo de arroyo son 8m.  
El ancho mínimo de banqueta es 2 metros.  
5.5.2 Área no urbanizable

Protección Ecológica Forestal. (Clave PEF) Zonas que contienen especies forestales que por sus características se considera deseable que tengan un aprovechamiento forestal racional.  
Protección Ecológica Protección Especial. (Clave PEPE) Zonas que por sus características de flora y/o fauna son consideradas por las autoridades locales para su conservación y protección.  
Protección Ecológica Recarga de Acuíferos. (Clave PERA) Zonas rústicas que por su alta permeabilidad deberán conservarse en su estado actual para permitir la recarga de los acuíferos. En caso de ocuparse con construcciones, deberá ser con muy baja intensidad de uso del suelo, con Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.05 y Coeficiente de Utilización del Suelo de 0.10. Además deberá canalizar el agua de lluvia hacia pozos de

absorción.

Cuerpos de Agua. (Clave CA) Zonas cuyo aprovechamiento predominante es el almacenamiento de agua. Estas zonas incluirán la Zona Federal de ríos, arroyos, presas, etc.

Actividades Extractivas. (Clave AE) Zonas cuyo aprovechamiento predominante es la explotación de los materiales y minerales del subsuelo para su posterior transformación en insumos industriales y de la construcción.

Todo terreno AE deberá dejar un área de amortiguamiento de 50 m a lo largo de cualquier colindancia a vialidad, cual quiera sea la jerarquía de esta.

Protección Agrícola de Riego. (Clave PAR) Zonas rústicas dedicadas a la agricultura de riego de alta productividad, con un ciclo anual, dos ciclos anuales o cultivos perennes, que por sus características es deseable que conserven su uso actual.

Protección Agrícola de Temporal. (Clave PAT) Zonas rústicas dedicadas a la agricultura de temporal, que por sus características es deseable que conserven su uso actual.

Protección Usos Pecuarios. (Clave PUP) Zonas rústicas dedicadas a la ganadería, que por sus características es deseable que conserven su uso actual.

Protección Ecológica Usos Múltiples. (Clave PEUM) Zonas rústicas ocupadas por equipamientos educativos, de investigación, recreativos, etc. así como almacenamientos de productos peligrosos y equipamiento especial, con muy baja intensidad de uso del suelo, desarrollado en forma de corredor a los lados de los ejes carreteros.

- Superficie mínima del lote: 10,000 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo del lote: 100 m
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.05
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.10
- El coeficiente de absorción (CAS) 0.90
- Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS
- Restricción frontal: 10 m
- Restricción lateral 10 m
- Restricción posterior 10 m

En las zonas de Protección Ecológica Forestal, Protección Agrícola de Riego, Protección Agrícola de Temporal, Protección Usos Pecuarios y Protección Ecológica Usos Múltiples se permitirá la construcción de hasta una vivienda por hectárea, con Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.05 y un Coeficiente de Utilización del Suelo de 0.10. En estas zonas el municipio y/o los organismos que tengan a su cargo la prestación de los servicios públicos municipales no tendrán la obligación de brindarlos.

## 5.6 RESTRICCIONES POR TIPO DE VIALIDAD

### 5.6.1 Corredores Urbanos.

Se propone que en las avenidas y arterias principales de la Ciudad se genere una "cinta urbana" que dé más jerarquía y homogeneidad a la imagen urbana. Estas cintas urbanas tienen la ventaja de que generarán espacios con usos del suelo mixtos, que reforzarán el concepto de polifuncionalidad de la ciudad. Se crearán espacios públicos revitalicen diversas áreas de la zona de estudio.

En los corredores urbanos se eliminará el estacionamiento en la vía pública, así como en el frente del terreno, para lo cual se exigirá que las áreas de estacionamiento, previstas en los reglamentos vigentes, se realicen en sótanos, mezzanines o al fondo de los predios. Esto con el objetivo de generar una continuidad urbana y sobre todo, para dar la prioridad al peatón y a personas con capacidades diferentes.

El corredor urbano deberá incorporar el criterio de continuidad a la peatonalización, a través de la prolongación de la banqueta, a lo largo de todas las vialidades que se interceptan con estos, mediante un paso peatonal.

En los corredores urbanos se deberán crear de franjas verdes arboladas, que a la vez que protegerán del polvo, viento, ruido y asoleamiento a los edificios adyacentes al corredor.

Brindarán paseos más confortables para los peatones. Al promotor que adquiera un terreno urbanizable con restricción corredor urbano se le permitirá basar el cálculo del número de viviendas sobre el área total a ejes de avenidas, o sea a densidad bruta, y aplicar el total al área habitacional central restante, o sea densidad neta, respetando el reglamento de construcción y el código urbano.

A corto plazo se mantiene la densidad señalada en el plan actual. A mediano o largo plazo como va completando el corredor se aumenta la densidad global, dejando el centro unifamiliar del bloque sin cambio.

En el corredor se puede permitir el uso residencial unifamiliar o comercial de estructura ligera, sin subdivisión ni uso condominal, que a mediano o largo plazo puede ser remplazado por un edificio que completa el corredor urbano coherente respetando las normas correspondientes. Como ejemplo en la Av. Reforma en la ciudad de México se ha podido remplazar las mansiones originales por los edificios actuales gracias al tamaño del predio.

### 5.6.1.1 Usos de suelo en corredor Urbano.

La densificación constituye la manera de aprovechar óptimamente el suelo para contribuir al funcionamiento eficiente de la ciudad y a un crecimiento ordenado y menos agresivo al contexto natural.

Por lo anterior se estipula la siguiente reglamentación básica para el diseño de corredores urbanos en el polígono estratégico.

- Sólo aplica la normatividad de corredores a terrenos urbanizados o urbanizables.
  - Los corredores urbanos quedan exentos del cálculo de densidad habitacional del predio. Las limitantes formales se estipulan en las tablas correspondientes a cada corredor.
  - Para el cálculo de estacionamiento se considerará lo estipulado en las normas de condominio vertical (Ver tabla CV) y un cajón de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de oficina y un cajón por cada 80 m<sup>2</sup> de área comercial.
  - El estacionamiento no excederá los tres niveles de subsuelo contado a partir de nivel de banqueta. En todos los casos deberá añadirse el estudio de impacto urbano, vial y ambiental.
  - Para un mejor funcionamiento de la estructura vial de la zona, se clasifican los corredores urbanos en dos tipos (C1 y C2). Corresponde a las Vialidades Tipo 1 y 2 (existentes y propuestas) definidas en los planos de vialidad y estrategia.
  - Se permite uso habitacional unifamiliar y/o comercio en terrenos con uso de corredor urbano. Estos usos se consideran temporales, ya que a mediano o largo plazo resultará más rentable el reemplazo de estas construcciones por edificios tipo corredor urbano.
  - Los usos temporales en corredor urbano solo contarán con licencia de construcción si el comercio o la vivienda es para un único propietario y si no se subdivide. Así las negociaciones futuras para la densificación del lote se realizará con un único dueño.
  - Las torres sobre los basamentos en edificios tipo corredor urbano no son obligatorias, sin embargo en todos los casos la autoridad hará la recomendación de que los constructores prevean la estructura necesaria para la construcción de una torre y ampliación del estacionamiento.
- ### 5.6.2 Restricciones para vialidades IP (de infraestructura pluvial)

Los cauces naturales de agua o arroyos secos son zonas inundables dado que responden a la topografía. A pesar de que comúnmente se observen estos arroyos sin agua, ocasionalmente pueden acarrear grandes cantidades de agua y sólidos, que implican un riesgo para los habitantes y las edificaciones. Además estos cauces son las zonas más húmedas en su entorno, por lo que suelen generar suelos fértiles para la siembra de árboles, inclusive en áreas que no han sido taladas se observa concentración de

vegetación.

Fundamentado en el artículo 117 Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente, donde se estipula que: I. La prevención y control de la contaminación del agua, es fundamental para evitar que se reduzca su disponibilidad y para proteger los ecosistemas del país; II. Corresponde al Estado y la sociedad prevenir la contaminación de ríos, cuencas, vasos, aguas marinas y demás depósitos y corrientes de agua, incluyendo las aguas del subsuelo; III. El aprovechamiento del agua en actividades productivas susceptibles de producir su contaminación, conlleva la responsabilidad del tratamiento de las descargas, para reintegrarla en condiciones adecuadas para su utilización en otras actividades y para mantener el equilibrio de los ecosistemas; IV. Las aguas residuales de origen urbano deben recibir tratamiento previo a su descarga en ríos, cuencas, vasos, aguas marinas y demás depósitos o corrientes de agua, incluyendo las aguas del subsuelo; y V. La participación y corresponsabilidad de la sociedad es condición indispensable para evitar la contaminación del agua. Por lo anterior se estipula que:

1. Sólo aplica esta normatividad para los lotes urbanizados o urbanizables por donde pase un río, canal o escurrimiento natural indicados en los planos de diagnóstico y estrategia.
2. Todos los propietarios de lotes por los que cruce alguno de los arroyos definidos en este documento serán propensos a registrarse bajo estos lineamientos.
3. Los arroyos estarán libres de edificación. Podrán colocarse construcciones temporales como; juegos infantiles, quioscos y lonarías.
4. El tratamiento de los arroyos será similar a los camellones, por lo que contará con vías de baja velocidad a cada lado (con empedrados o adoquín). El camellón contará con banquetas a cada lado y se constituirá como un parque lineal de libre acceso a la población.
5. El ancho de área verde del camellón (30 m) será considerada como área de donación. Los propietarios quedan obligados a garantizar la libre accesibilidad peatonal y vehicular a todo el largo del parque lineal.
6. En caso de que el arroyo pase por un fraccionamiento bardeado, los propietarios estarán obligados a abrir paso por el camellón y sólo podrán cerrar al paso en las calles perpendiculares a la vialidad de Infraestructura pluvial (IP). Queda estrictamente prohibido construir bardas de conjuntos cerrados frente a estas vialidades. Todas las casas frente al parque tendrán acceso por las calles laterales al camellón.
7. Los propietarios serán responsables de la reforestación de esta zona. Deberán presentar el plan de reforestación para ser evaluado.
8. Los propietarios podrán equipar estas áreas como parques, siempre y cuando no se construyan edificaciones que excedan el 0.03 de COS.
9. Los propietarios de lotes frente a IP tendrán la opción de establecer como lote mínimo el habitacional correspondiente o registrarse bajo los lineamientos del basamento C2 (sin torres) y con un COS de .8, un CAS de .10 y CUS máximo de 3.5.

## 6. INSTRUMENTACIÓN

### 6.1 INSTRUMENTACION JURÍDICA DEL PROGRAMA.

#### 6.1.1 Bases para el Decreto que Aprueba el programa.

Con base en el Código Urbano del estado de Querétaro, que en su artículo 40 cita "Una vez aprobados los planes (o programas) de desarrollo urbano, se publicaran en forma abreviada en el periódico oficial y en dos periódicos locales de mayor circulación en la entidad; se inscribirán en el registro de los planes de desarrollo y en el Registro Público de la Propiedad y del comercio, para que desde la fecha de inscripción surtan los efectos legales correspondientes".

En el artículo 41 del mismo código se señala: "A partir de la fecha en que el plan se

inscriba en el registro de los planes de desarrollo urbano, la autoridad municipal podrá expedir licencias de construcción en congruencia con este; las que se expidan en contravención del plan, serán nulos en pleno derecho".

### 6.1.2 Reglamentaciones del Programa de Desarrollo de Centro de Población.

Una vez que este programa de desarrollo haya sido aprobado y publicado de acuerdo a lo descrito anteriormente y de acuerdo al artículo 42 del código urbano, es necesaria la elaboración del reglamento de planes o de zonificación para el municipio de El Marqués, donde se deben definir las atribuciones de las diferentes dependencias en cuanto a la formulación, revisión y seguimiento de los planes de desarrollo urbano, estableciéndose también, los derechos, obligaciones y sanciones de y hacia los propietarios de predios en materia de desarrollo urbano, respecto al uso y destino de los mismos así como para las autoridades federales, estatales o municipales encargadas de la operación urbana.

### 6.2 INSTRUMENTOS PARA LA OPERACIÓN ADMINISTRATIVA.

Un paso inicial e imprescindible es la difusión masiva de la planeación municipal.

A la publicación del programa de desarrollo urbano en los principales diarios de la región, deben seguir acciones específicas, organizadas en un programa de comunicación. Las grandes líneas de este programa serían las siguientes:

- Por una parte, continuar la difusión del programa, de manera permanente, a través de los diversos medios de comunicación social (diarios e internet), a manera de "spots", boletines de prensa, programas especiales, página Web, etc.
- Imprimir la versión abreviada en póster para su exhibición en lugares públicos e instituciones educativas, así como para enviarla a dependencias y organismos federales, estatales y municipales que tienen incidencia en el desarrollo urbano así como a instituciones representativas de los sectores privado y social. También deberá haber ejemplares disponibles al público.
- Utilizar los centros de información del municipio de El Marqués para difusión del programa.
- Aprovechar periódicamente el foro disponible en el consejo de concertación ciudadana para el desarrollo urbano (en el ámbito estatal) y en el consejo municipal de participación social.
- Para la recepción de información, comentarios, sugerencias, quejas, etc. por parte de la comunidad, así como para dialogarlos, los canales institucionales serían los consejos (el estatal y el municipal).
- Como segunda fase, se debe establecer la operación del programa, lo cual se deberá implementar a través del propio municipio, a través de una oficina del administración urbana con personal capacitado en esta materia, esta oficina deberá tener coordinación con las áreas similares de los municipios vecinos y con el estado para canalizar las solicitudes vinculadas con el uso de suelo, para su evaluación, y en su caso, aprobación por el H. Cabildo. Si existen solicitud de modificaciones y continuidad de trámites, la dirección de desarrollo urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, será la encargada de dar seguimiento a estos casos.

### 6.2.1 Sistema de Transferencia de potencialidad de Desarrollo

El programa de desarrollo urbano define el grado deseable de ocupación del suelo, abarcando cada una de las zonas y predios de los centros urbanos y su entorno inmediato, racionando el espacio, la infraestructura y el transporte. Sin embargo, también se reconoce la necesidad de proveer de un mecanismo que no limite las iniciativas particulares para el desarrollo de las localidades, especialmente cuando se trata de generar fuentes de empleo y espacios habitacionales de interés social.

En este apartado se detallan criterios adicionales que complementan la normatividad del programa de desarrollo urbano, con el fin de agilizar los procedimientos de autorización de incremento en las densidades habitacionales previstas y que facultan a la autoridad



municipal competente para su aprobación, quedando vigentes los demás ordenamientos señalados en este mismo documento.

Los horizontes de planeación que se establecen para este programa de desarrollo están basados en los periodos de gestión administrativa tanto del municipio de El Marqués como del gobierno del estado de Querétaro para efecto de que exista continuidad y concordancia de temporalidad en la ejecución de los programas establecidos por este instrumento.

En este sentido se establece el corto plazo para los periodos de la actual gestión municipal y la siguiente, así como el término de la actual administración de gobierno del estado; el mediano plazo se fija hasta el término de la siguiente administración de gobierno estatal y el largo plazo se establece en congruencia con otros instrumentos de planeación del estado y municipios así como por la propia dinámica que va presentando la zona de estudio y sus expectativas dentro del desarrollo regional que hacen que las variables consideradas actualmente puedan cambiar sustancialmente en el mediano plazo. Con estas consideraciones se definen los horizontes de planeación de la manera siguiente:

CORTO PLAZO: años 2015 –2018

MEDIANO PLAZO: años 2019 – 2023

LARGO PLAZO: años 2024 – 2030.

### 6.3 POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PUNTUALES

#### 6.3.1 Para regular los plazos de ejecución de obras

En el polígono se han determinado los plazos más adecuados para la ocupación de los predios. Estos plazos propician un crecimiento urbano ordenado. Las anomalías en el cumplimiento de dichos plazos provocan el aumento de costos en la dotación de servicios y las afectaciones sociales relativas a los vacíos urbanos, como el deterioro de la imagen urbana, zonas desprotegidas o poco vigiladas y focos de infección.

#### 6.3.2 Restricciones para cambios de uso de suelo

Para este programa estratégico se ha estudiado la ubicación y los usos de suelo adecuados para el crecimiento urbano de la zona, por lo que la autoridad municipal hará la recomendación a los propietarios de que, en todos los casos, se conserve el uso de suelo planificado. Sin embargo, existen algunos usos de suelo que podrían ser modificados sin generar afectaciones negativas a los propietarios colindantes, siempre que se aplique la normatividad específica para el nuevo uso.

#### 6.3.3 Para regular la fusión o subdivisión de predios

1. Los propietarios deberán realizar las fusiones y subdivisiones necesarias para acoplar los predios a lo que se estipula en el programa respecto a la ubicación de vialidades, corredores urbanos, áreas verdes y espacios abiertos.

2. Queda expresamente prohibido la subdivisión de lotes ya registrados como unifamiliares.

3. Queda expresamente prohibido la subdivisión de cualquier lote (no unifamiliar) si alguno de los resultantes tuviera un tamaño menor a los mínimos estipulados en este programa.

4. Para el caso de colonias en proceso de consolidación y densificación, las construcciones hechas en el margen permitido por este programa, se considerarán como “ampliación de vivienda” o “vivienda en condominio”. Para lo que deberán respetar la normatividad específica para el caso.

5. En todas las comunidades en proceso de consolidación, donde los propietarios de lotes unifamiliares hayan construido en los límites permitidos por este programa y deseen vender algún nivel de la construcción como departamento o comercio, primero deberán hacer el trámite de cambio de uso de suelo, según sea el caso, posteriormente podrán escriturar a favor de un tercero bajo régimen de condominio vertical o habitacional de uso mixto. Se otorgarán facilidades para la escrituración a todos los que pretendan regularizar sus propiedades.

#### 6.3.4 Para regular Sección de vialidades.

La sección de vialidades se divide en cuatro categorías, la primaria urbana (C1), la secundaria urbana (C2), la terciaria urbana colectores y locales y la peatonal- circulación compartida. Las calles habitacionales no deben salir directamente a avenidas para evitar bocacalles a cada 50 m, la separación entre estas debe ser de 200 m como mínimo y 500 m como máximo.

#### 6.3.5 Para regular los envolventes de la construcción

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación debiéndose considerar a partir del nivel medio de banquetta. Se calcula con la expresión siguiente:  $\text{Altura (niveles)} = \text{CUS/COS}$ . Para determinar la altura total en metros, se deberá considerar 3.5 mts y 4.5 mts en usos no habitacionales, como altura máxima de entrepiso.

#### 6.3.6 Nuevos fraccionamientos

##### 6.3.6.1 Norma técnica complementaria para los usos de suelo por colonia.

Con el fin de conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes de las colonias y/o fraccionamientos habitacionales, evitando la instalación de usos de suelo no compatibles con la vivienda, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal podrá elaborar una Norma Técnica Complementaria para la colonia o fraccionamiento, la cual será parte integrante de los anexos técnicos del presente programa.

#### 6.3.7 Usos del suelo restringido al diseño y construcción de reingenierías.

Las reingenierías propuestas para este programa deben ser diseñadas por especialistas reconocidos por las instancias competentes a la administración de vías públicas regionales, estatales y municipales. Dada la envergadura de estas obras.

#### 6.3.8 Regulación formal de comercios CS

##### a. Plazas comerciales.

Para la zona estratégica definida en este programa, es indispensable que las nuevas plazas conformen parte de la imagen urbana y del sub centro de población.

#### 6.3.9 Comercio en corredor Urbano

Los usos corresponden a comercios y servicios mixtos, los cuales pueden incluir o no vivienda. Para garantizar la continuidad visual en avenidas primarias, estos usos de suelo se regirán bajo las normas del corredor urbano en que se ubique, sin embargo se hace la acotación a todos los comercios que no puedan atenerse a esta norma dadas las características propias de seguridad de las edificaciones y a los comercios que no pueden ser considerados como de “usos temporales en corredor urbano” ya que son construcciones que implican una recuperación a largo plazo, como es el caso de las gasolineras.

#### 6.3.10 Normas generales para usos industriales.

Superficie mínima de amortiguamiento para los siguientes usos:

- 25m a cada lado (50 total). Para cualquier ducto de petróleo o sus derivados.
- 12.5m a cada lado (25 m total). Para zonas industriales catalogadas como pesadas o semi pesadas, o zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo.
- 50 m. Para zonas industriales o almacenamiento de sustancias que sean consideradas como altamente riesgosas por la legislación.
- 10 m. Para zonas industriales ligeras y/o medianas
- 30 m. Para talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.
- Un mínimo de 50m, más las consideraciones específicas elaboradas por las autoridades competentes en los Parques Industriales donde se prevea el desarrollo de actividades consideradas como altamente riesgosas.

#### 6.3.11 Aspectos ambientales y riesgos.

Al resto del área de estudio que no está ocupada por usos urbanos, de acuerdo al análisis del medio físico natural, se le asigna el uso de preservación ecológica en función de sus

características, asignando la clave de Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE) a las áreas que sin tener un uso agrícola intensivo deben conservarse por ser importantes para el entorno.

#### 6.3.12 Arborización

La Plantación de árboles en las vialidades y banquetas será condición de registro de terminación de obra ante el municipio.

El área de donación con usos de parque urbano o áreas verdes públicas serán arboladas con especies aptas para la zona, con la finalidad de permitir la oxigenación del área.

#### 6.3.14 Para Estudios de Impacto Urbano, Vial y Ambiental

En suelo urbanizable, todos los proyectos de vivienda a partir de construcción y todos los que incluyan oficinas, comercios, servicios, industria y/o equipamiento, deberán presentar para la obtención de la licencia de uso de suelo, estudios de impacto urbano y vial al entorno que contenga las afectaciones en los siguientes aspectos:

El uso y la intensidad de un predio que impacten por el aprovechamiento a los predios contiguos, así como los valores y la plusvalía que se le confiere

### 7.- NIVEL PROGRAMATICO Y CORRESPONSABILIDAD

De acuerdo al análisis y resultados del diagnóstico y la definición de políticas en las estrategias, se derivaron tres temas Infraestructura y Vialidades, Equipamiento y Desarrollo Urbano y Ecología, las cuales se circunscriben dentro de igual número de programas. A continuación se presenta la definición de estos juntos con las metas que en cada uno de ellos se tendrán que cumplir para ser sustentable este Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades PPDCU, municipio de El Marqués.

#### INFRAESTRUCTURA Y VIALIDADES

Objetivo:

Contar con una red del sistema de drenaje pluvial en la zona eficiente y seguro que permita a su vez captar y reutilizar el recurso natural (agua) integrando y aprovechando las vialidades para la captación y conducción de la lluvia a la red pluvial de acuerdo al crecimiento de la mancha urbana.

Metas:

- a) Realizar un Estudio Hidrológico e Hidráulico para la zona
- b) Complementar los drenes pluviales en la parte oriente del Fraccionamiento La Pradera.
- c) Construcción de drenes pluviales en la zona sur del Circuito Universidades.
- d) Ampliar la Planta de Tratamiento de agua ubicada al surponiente de la localidad de El Pozo.

Ampliación del Puente Vehicular de la localidad de Cerro Prieto que cruza el

- e) libramiento Querétaro – San Luis Potosí (Carretera Federal 57)
- f) Construcción de carriles de incorporación y desincorporación para enlazar el libramiento Querétaro – San Luis Potosí (Carretera Federal 57) y la Av. Centenario del Ejército Mexicano.

Mecanismos Institucionales para lograr los objetivos:

- Captar recursos federales para subsidio y financiamiento de los estudios dentro de programas federalizados y recursos estatales.
- Programar recursos estatales para la realización de los estudios y proyectos

Marco de Aplicabilidad:

Polígono de acción del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades.

Responsables:

- o Secretaría de Comunicaciones y Transportes
- o Comisión Nacional del Agua

- o Comisión Estatal de Agua
- o Comisión Estatal de Caminos
- o Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas (SDUOP)
- o Secretaría de Planeación y Finanzas (SPF-COPLADEQ)
- o Municipio de El Marqués.

#### DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Objetivo:

Promover el desarrollo sustentable de la zona de estudio y sus localidades.

Metas

- a) Realizar un estudio de Impacto Ambiental y Riesgo en la zona de los bancos de material para determinar los límites ó polígonos de la zona de extracción.
- b) Ampliar la Planta de Tratamiento Ubicada al surponiente de la localidad de El Pozo.
- c) Generar un sistema de recolección de basura así como la implementación de la separación de los residuos.
- d) Realizar un programa de reforestación en vialidades y áreas autorizadas por el municipio con vegetación de la región.

Mecanismos Institucionales para lograr los objetivos:

Captar recursos federales para subsidio y financiamiento de los estudios dentro de programas de mezcla de recursos federalizados, estatales y municipales.

- Participación de la Iniciativa privada

Marco de Aplicabilidad:

Polígono de acción del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades.

Responsables:

- o Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas (SDUOP).
- o Secretaría de Planeación y Finanzas (SPF-COPLADEQ).
- o Secretaría de Desarrollo Sustentable (SEDESU).
- o Comisión Estatal de Aguas.
- o Comisión Nacional del Agua.
- o Municipio de El Marqués.

#### EQUIPAMIENTO

Objetivo:

Dotar a las localidades de equipamiento mínimo y necesario para el desarrollo de la población.

Metas:

- a) Construcción de un plantel educativo de nivel medio superior en el perímetro de circuito universidades.
- b) Instalación de Oficinas de atención pública municipal en el Fraccionamiento La Pradera.
- c) Construcción de una Clínica en el perímetro de circuito universidades
- d) Ampliación del módulo de policía en el Fraccionamiento La Pradera
- e) Dotar de Juegos Infantiles y canchas deportivas a cada una de las localidades al interior del polígono.
- f) Construcción de una casa de cultura en el Fraccionamiento La Pradera y en la localidad de El Pozo.

- Captar recursos federales para subsidio y financiamiento de los estudios dentro de programas federalizados y recursos estatales.
- Programar recursos estatales para la realización de los proyectos.

Marco de Aplicabilidad:

Polígono de acción del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades.

Responsables:

- o Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas (SDUOP)
- o Secretaría de Salud del Estado
- o Secretaría de educación del Estado de Querétaro
- o Secretaría de Planeación y Finanzas (SPF-COPLADEQ)
- o Municipio de El Marqués...”

**CONSIDERANDO**

Que es competencia del H. Ayuntamiento autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo que se encuentra ubicado dentro del territorio de su jurisdicción, así como participar en la formulación, expedición y modificación de los planes de desarrollo urbano municipal.

Que el Plan Municipal de Desarrollo y los planes parciales de Desarrollo Urbano expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.

Que las modificaciones a los Planes Subregionales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

Que una vez realizado el análisis del expediente relativo al caso en concreto, se realiza el presente, se considera FAVORABLE que a través de Sesión de Cabildo se apruebe “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués, Qro.” y su Versión Abreviada, ya que éste será el sustento para establecer los lineamientos Técnico-legales aplicables para la regulación del uso y destino del suelo, la protección al medio ambiente y el ordenamiento urbano en la zona poniente de este Municipio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de fecha 04 de Marzo del 2015, por Unanimidad del Pleno del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., el siguiente:

**PRIMERO.-** El H. Ayuntamiento de El Marqués autoriza en términos del presente Acuerdo, la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués Qro., y su versión abreviada.

**SEGUNDO.-** Una vez aprobado el presente dictamen por parte del Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro., la Secretaría del Ayuntamiento deberá remitir la documentación correspondiente ante las instancias competentes, para su publicación en la “Gaceta Municipal” y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, a costa del Municipio de El Marqués Qro.

Así mismo, deberá publicarse el presente Acuerdo en un diario de mayor circulación en el Municipio, de manera legible en una foja completa, a costa del Municipio de El Marqués Qro., conforme a lo dispuesto en el Artículo 47 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

**TERCERO.-** Una vez cumplimentado lo anterior y de manera inmediata, la Dirección de Desarrollo Urbano deberá remitir para su inscripción en el Registro de los Planes de Desarrollo Urbano, protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Gobierno del Estado en la Sección Especial, a costa del Municipio de El Marqués Qro., en su versión abreviada, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Circuito Universidades del Municipio de El Marqués Qro.

**CUARTO.-** Una vez que este programa de desarrollo haya sido aprobado y publicado de acuerdo a lo descrito anteriormente y de acuerdo al artículo 42 del código urbano, es necesaria la elaboración del reglamento de planes o de zonificación para el municipio de El Marqués, donde se deben definir las atribuciones de las diferentes dependencias en cuanto a la formulación, revisión y seguimiento de los planes de desarrollo urbano, estableciéndose también, los derechos, obligaciones y sanciones de y hacia los propietarios de predios en materia de desarrollo urbano, respecto al uso y destino de los mismos así como para las autoridades federales, estatales o municipales encargadas de la operación urbana. Por lo que para la elaboración del mismo se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que a través de la Coordinación de Asuntos Legislativos, la Dirección Jurídica, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano tendrá que llevar a cabo las mesas de trabajo a efecto de la elaboración y, en su momento, la entrada en vigor del multicitado Reglamento.

**QUINTO.-** Para la instrumentación y operación administrativa del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués Qro., una vez que este haya sido publicado en los principales diarios de la región deben de seguirse acciones específicas, organizadas en un programa de comunicación que se lleve a cabo por la Dirección de Comunicación Social, siendo las siguientes:

- Por una parte, continuar la difusión del programa, de manera permanente, a través de los diversos medios de comunicación social (diarios e internet), a manera de “spots”, boletines de prensa, programas especiales, página Web, etc.
- Imprimir la versión abreviada en póster para su exhibición en lugares públicos e instituciones educativas, así como para enviarla a dependencias y organismos federales, estatales y municipales que tienen incidencia en el desarrollo urbano así como a instituciones representativas de los sectores privado y social. También deberá haber ejemplares disponibles al público.
- Utilizar los centros de información del municipio de El Marqués para difusión del programa.
- Aprovechar periódicamente el foro disponible en el consejo de concertación



ciudadana para el desarrollo urbano (en el ámbito estatal) y en el consejo municipal de participación social.

- Para la recepción de información, comentarios, sugerencias, quejas, etc. por parte de la comunidad, así como para dialogarlos, los canales institucionales serían los consejos (el estatal y el municipal).
- Como segunda fase, se debe establecer la operación del programa, lo cual se deberá implementar a través del propio municipio, a través de una oficina de administración urbana con personal capacitado en esta materia, esta oficina deberá tener coordinación con las áreas similares de los municipios vecinos y con el estado para canalizar las solicitudes vinculadas con el uso de suelo, para su evaluación, y en su caso, aprobación por el H. Cabildo.

#### TRANSITORIOS

1.- El presente Acuerdo surtirá los efectos legales correspondientes a partir de su fecha de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, lo anterior con fundamento en lo establecido en los artículos 47 y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

2.- Se derogan todas las demás disposiciones u ordenamientos jurídicos de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Programa.

3.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique el presente Acuerdo a al Presidente Municipal, al Síndico Municipal, a la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, a la Secretaría de Administración, a la Secretaría de Gobierno, a la Secretaría Particular, a la Secretaría Técnica, a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, a la Dirección de Obras Públicas Municipales, a la Dirección de Seguridad Pública, Tránsito y Protección Civil Municipal, a la Dirección de Comunicación Social Municipal, a la Coordinación de Ecología, al Instituto Municipal de Planeación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado, Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Comisión Estatal de Aguas, Comisión Estatal de Caminos, para su conocimiento y estricta aplicación

Notifíquese y cúmplase...”

ASÍ LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MARQUÉS, QRO., Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

DADO EN EL RECINTO OFICIAL DEL EJECUTIVO MUNICIPAL A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE MARZO DEL DOS MIL QUINCE.

#### UNICA PUBLICACIÓN

ACUERDO QUE AUTORIZA LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO ZONA ORIENTE DEL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS QRO., Y SU VERSIÓN ABREVIADA. (UNICA PUBLICACIÓN)

EL CIUDADANO LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47, FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

#### QUERÉTARO.

#### CERTIFICA

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 04 de Marzo de 2015 dos mil quince, el Honorable Ayuntamiento de El Marqués Autoriza la Aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Oriente del Municipio de El Marqués Qro., y su versión abreviada, el cual señala:

**“...CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 26, 27 Y 115, FRACCIÓN V, INCISOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 40 Y 90 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30, 116, 117, 118, 119 Y 120 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 7, 8, 13, 14, 15, 22, 23, 28, 29, 46, 47, 48, 50 DE LA LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 18, 19, 20, 21, 23 DEL REGLAMENTO DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 26, 28, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 52, 53, 58 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 29, 32, 60, 64 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 24, 26, 27 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESTATAL; 48, Y 55, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE ÉSTE AYUNTAMIENTO, Y EN BASE A LOS SIGUIENTES:**

#### ANTECEDENTES:

2. Que con fecha 27 de febrero del 2015 fue recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Dictamen Técnico con número de Folio CPT/01/2015 suscrito por el Arq. Héctor Rendón Rentería, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués Qro., relativo a la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Oriente del Municipio de El Marqués Qro., y su versión abreviada.

#### “...DIAGNOSTICO:

1. Que el día 08 de agosto del 2013, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) Delegación Estatal Querétaro, aprueba mediante oficio No. DEQ/JEF/880/13, el ejercicio de recurso correspondiente a subsidios federales del Programa Hábitat.

2. Que el día 11 de noviembre del 2013, se firmó el contrato de prestación de servicios profesionales por honorarios para dar inicio a los trabajos técnicos correspondientes al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente, Municipio de El Marqués; Qro., a través del Arq. Armando Sierra Miranda; utilizando el recurso correspondiente al número de obra 220111PD001 del Programa Hábitat por parte de la Secretaría de Desarrollo Social, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, y con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado; para lo cual, y con base a lo dispuesto en el Artículo 10 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el cual se describen las atribuciones de los municipios en la elaboración, revisión y ejecución de los programas municipales de desarrollo urbano en su jurisdicción, así como entre otras cosas, el prever las acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los Centros de Población.

3. Que el día 17 de diciembre de 2013, se envió a la Dirección de Obras Públicas el expediente completo, así como el informe de resultados del Plan Parcial antes señalado, para que a su vez enviara la documentación correspondiente a la SEDATU para su revisión y realizará las observaciones correspondientes a la memoria técnica descriptiva y cartografía elaborada.

4. Que el día 22 y 29 de enero de 2014, se envía oficio a la Dirección de Obras Públicas donde se anexa en formato digital, el proyecto final del Plan Parcial aludido, así como las fotografías en donde consta el proceso de elaboración del mismo.

5. Que el día 24 de febrero de 2014, se giraron las invitaciones a diversas autoridades y ciudadanos familiarizados con el tema de la planeación urbana, así como conocedores del crecimiento estratégico de la Zona Metropolitana de Querétaro, a participar en el Taller Prospectivo de Expertos aplicando la metodología Delphi mediante procedimientos remotos a través de tecnología Web, ello con el fin de recabar propuestas de solución a las problemáticas futuras de acuerdo al crecimiento urbano en la zona, determinar metas claras de desarrollo, así como el establecimiento de procesos y sinergias que permitan operar estrategias y definir acciones con visión de largo plazo.

6. Que el día 20 de marzo del 2014, se publicó en uno de los diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro, el AVISO A LA CIUDADANÍA referente a la elaboración del "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente, Municipio de El Marqués; Qro.", quedando abierto el Proceso de Consulta Pública, estando a disposición de la ciudadanía para comentarios y sugerencias sobre la problemática del Desarrollo Urbano y su estrategia dentro de la zona de estudio, publicándose en la Gaceta Municipal No. 37, año 2, de fecha 21 de marzo de 2014.

7. Que el día 29 de abril del 2014, se publicó en uno de los diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro, el AVISO A LA CIUDADANÍA referente a una ampliación de plazo de revisión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente, Municipio de El Marqués; Qro., con el fin de obtener la versión final de las observaciones a considerar para conformar dicho instrumento de Planeación Urbana.

8. Que a principios del mes de diciembre de 2014, se generó un documento preliminar, su versión abreviada y cartografía de lo que se conoce como la Memoria Técnica Descriptiva del "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente, Municipio de El Marqués; Qro.", que conjunta el análisis obtenido del diagnóstico y las estrategias de aprovechamiento de la zona producto de la situación actual y tendencial del crecimiento urbano de esta zona dentro de la dinámica de la zona metropolitana de Querétaro, con una visión prospectiva de su contexto urbano actual, para lograr una visión integral que permita canalizar su evolución hacia un desarrollo más sustentable y eficiente, sobre todo para permitir la mejora de la calidad de vida de sus habitantes en función de la administración operativa y el gasto público eficiente, situación por la cual se opta en unificar en un solo instrumento de planeación, dos de los Planes de Desarrollo actuales: el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Palo Alto – El Paraíso, El Marqués, Qro., 2002-2020 (Plan Director Urbano) y el Plan de Desarrollo Urbano Navajas – Galeras.

9. Que como parte del análisis realizado por ésta Dirección de Desarrollo Urbano, se observó la necesidad de contemplar algunos predios ubicados dentro de: Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte (2004-2025) y Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Chichimequillas (2004-2025), en específico en las colindancias de la parte Sur con el presente Programa de Desarrollo, debido a que actualmente esa zona no han tenido la movilidad y el crecimiento proyectado en dichos instrumentos, así como, también se detectó la necesidad de contemplar propiedades completas y evitar que un mismo predio cuente con dos normatividades; situación que se ha presentado en algunas otras zonas del territorio municipal y que genera incompatibilidades de giros específicos entre Planes o Programas de Desarrollo.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de

Asentamientos Humanos, el Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley de Planeación del Estado de Querétaro; consideran y coinciden en que las normas en materia de desarrollo urbano son de orden público e interés social y que para llevar a buen término los objetivos, es necesaria la coordinación de las tres instancias de Gobierno.

Es importante señalar, que el contar con Instrumentos de Planeación Urbana actualizados, permitirá al Municipio regular la planeación, fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población localizados dentro de su respectiva zona de estudio, así como establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, dictar las medidas necesarias para la ordenación y regularización de los asentamientos humanos en el territorio municipal, para lograr así el desarrollo equilibrado del municipio, en beneficio y mejoramiento de las condiciones y calidad de vida de la población.

El Gobierno del Estado, en base al Artículo 5, del Código Urbano del Estado de Querétaro, está facultado para que en coordinación con los Municipios, defina las acciones inherentes a la planeación, el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en el ámbito de su competencia; así como al Artículo 9 fracción VII, en donde se plasma que es de su competencia el participar, en coordinación con los municipios correspondientes, en la formulación, aprobación y ejecución de los planes y programas de áreas conurbadas y zonas metropolitanas de su territorio, así como en los programas regionales.

Es por ello, que esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal en coordinación y con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado, promovió la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente, Municipio de El Marqués; Qro., con el que se pretende, como Instrumento de Planeación Urbana, atender la dinámica de crecimiento del municipio bajo los lineamientos en él establecidos, respetando las áreas agrícolas de alta productividad y definir los diferentes Usos del Suelo mediante su zonificación secundaria y su correspondiente definición de compatibilidad de usos.

#### **Zona Normativa del Programa.**

Dentro de las localidades que integran el área de estudio se encuentran: Palo Alto, El Monte, Calamanda, El Paraíso, Lagunas del Carmen, Coyotillos, Agua Azul, La Loma, El Coyote, Jesús María, Ampliación de Jesús María, Cerrito Colorado, Santa María Ticomán, El Rodeo, La Griega, Guadalupe la Venta, San José Navajas, Altos de San Isidro y a los Fraccionamientos Paseos del Marqués, Libertadores, San Isidro, Hacienda La Cruz, Parque Logístico, Polo Comercial y de Abasto "La Lonja", Parque Industrial O'Donnell y el Aeropuerto Internacional de Querétaro; comprendiendo una superficie de estudio de 11,055.97 Has., dentro de la cual se contempla una superficie de Área Urbana de 2,454.60 Has...."

2.- Una vez revisado los antecedentes y la documentación presentada por la Dirección de Desarrollo Urbano se emitió la siguiente Opinión:

#### **"...Opinión:**

Con base en lo anteriormente descrito, esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, considera FAVORABLE que a través de Sesión de Cabildo se apruebe "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA ORIENTE, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS; QRO." y su Versión Abreviada, ya que éste será el sustento técnico-legal para establecer los lineamientos aplicables a la regulación del uso y destino del suelo, la protección al medio

ambiente y al ordenamiento urbano en la zona oriente de este Municipio.

De esta manera, se cumplirá con el procedimiento técnico-jurídico que dé vigencia y operatividad a dicho instrumento de Planeación Urbana, ya que posterior al Acuerdo respectivo, deberá publicarse en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, en un periódico de mayor circulación en la Entidad y su inscripción en el Registro de los Planes de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que desde la fecha de inscripción surta los efectos legales correspondientes, ello de acuerdo a los Artículos 47 y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

El “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente, Municipio de El Marqués; Qro.” consta de una Memoria Técnica que contiene:

- I. Antecedentes.
- II. Diagnóstico.
- III. Normativo.
- IV. Estratégico.
- V. Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.
- VI. Instrumental.
- VII. Bibliografía.

Asimismo, sus ANEXOS son los siguientes:

- ANEXO TALLER FODA
- ANEXO FOTOGRÁFICO
- ANEXO CARTOGRAFICO correspondiente, que contiene la descripción completa del mismo.

Diagnóstico.

B-01 PLANO BASE.

D-01 DIAGNÓSTICO DEL MEDIO FÍSICO NATURAL.

D-02 DIAGNÓSTICO DEL MEDIO FÍSICO ARTIFICIAL.

D-03 DIAGNÓSTICO DE DESARROLLO ECONÓMICO.

Estrategia.

E-01 ZONIFICACIÓN PRIMARIA.

E-02 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

Políticas

P-01 PROGRAMÁTICO.

De igual forma anexo al presente dictamen, se presenta la versión abreviada a la memoria técnica del “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente, Municipio de El Marqués; Qro.”, misma que respeta la estructura del Programa en Versión Completa.

#### CONSIDERACIONES:

Siendo que esta Dirección de Desarrollo Urbano realiza el proceso de continuidad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano señalado, con el fin de establecer las condiciones de crecimiento y desarrollo de la zona en estudio, para que así pueda adquirir su validez jurídica y culminar su proceso que le permita tener plena vigencia y operatividad, y debido a que la zona de estudio comprende los polígonos normativos de los Planes de

Desarrollo Urbano que a continuación se detallan, el H. Ayuntamiento deberá dejarlos sin validez, así como, deberá dar aviso al Registro Público de la Propiedad y del Comercio para que de igual forma invalide su actual registro, y sean sustituidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa:

a) Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Palo Alto – El Paraíso, El Marqués, Qro., 2002-2020 (Plan Director Urbano), aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 24 de junio del 2003, Acta No. AC/14/2003, Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, número 63, de fecha 10 de octubre del 2003, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y, registrado en la Oficina de Planes de Desarrollo Urbano, el día 3 de junio del 2004, bajo la partida 32, Libro Único No.2 del registro de los Planes de Desarrollo Urbano y del Registro Público de la Propiedad.

b) Plan de Desarrollo Urbano Navajas – Galeras, documento Técnico – Jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 4 de mayo del 2007, Acta No. AC/022/2006-2007; Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, número 57, de fecha 21 de septiembre del 2007; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y, registrado bajo la partida 70, del Libro Único No. 2, de los Planes de Desarrollo Urbano, el día 19 de octubre del 2007.

Asimismo, los predios que resulten bajo la normativa del presente Programa de Desarrollo Urbano en su colindancia Nor-Oriente, que correspondan a la parte Sur-Oriente de el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte (2004-2025) y en la colindancia Nor-Poniente, que correspondan a la parte Sur-Poniente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Chichimequillas (2004-2025), deberán atender lo que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de La Zona Oriente, Municipio de El Marqués; Qro., dicte en cuanto a normatividad en los usos de suelo que éste contemple. En caso de existir algún (nos) predio (os) que haya (n) resultado excluido (s) por el instrumento de planeación en cuestión y no se encuentre (n) normado (s) por algún otro Plan o Programa de Desarrollo con plena vigencia legal, con el fin de evitar dejarlos sin normatividad en cuanto a su uso de suelo; esta Dirección de Desarrollo Urbano realizará el estudio correspondiente en caso de que el propietario o propietarios de los terrenos soliciten o requieran algún trámite para asignar algún giro específico al (los) predio (os) en omisión.

El H. Ayuntamiento en conjunto con la Dirección de Desarrollo Urbano y demás instancias que dicte el Código Urbano del Estado de Querétaro, deberán realizar las adecuaciones y actualizaciones de los Planes o Programas con los que cuente el municipio de El Marqués, Qro., a fin de que exista congruencia entre las diversas zonas de estudio que componen el Territorio Municipal.

Una vez aprobado el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente, Municipio de El Marqués; Qro., el H. Ayuntamiento ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad.

Una vez publicado el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente, Municipio de El Marqués; Qro., en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el H. Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surtan sus efectos legales....”

3.- Por instrucciones del L.A.E. Enrique Vega Carriles, Presidente Municipal, el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, mediante Oficio



número SAY/DT/561/2014-2015, turnó a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., el Dictamen Técnico con número de Folio 01/2015 suscrito por el Arq. Héctor Rendón Rentería, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués Qro., relativo a la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Oriente del Municipio de El Marqués Qro., y su versión abreviada la cual a continuación se describe de manera textual:

“...

**I. ANTECEDENTES**

El crecimiento urbano que ha experimentado el Municipio de El Marqués, Qro., en los últimos años, ha sido significativo, convirtiéndolo en un lugar atractivo para el establecimiento de nuevos desarrollos habitacionales, comerciales e industriales. Esto se refleja en el incremento de nuevos asentamientos y fraccionamientos habitacionales que han surgido en la periferia de la zona metropolitana, generando una conurbación dinámica y compleja con la ciudad de Santiago de Querétaro favoreciendo un modelo de urbanización extendido y poco deficiente.

Por ello, el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente, Municipio de El Marqués, Qro., es producto de la situación actual y tendencial del crecimiento urbano de esta zona dentro de la dinámica de la zona metropolitana de Querétaro. Sus planteamientos están basados en una visión de largo plazo, al año 2030, con metas específicas para el corto y mediano plazo y un programa de acciones acorde con los periodos gubernamentales del propio Municipio de El Marqués y del Gobierno del Estado de Querétaro.

El área de actuación normativa del PPDUZOMM cuenta con una superficie de 11,055.95 has., y se define a partir de la unión de los polígonos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Palo Alto- El Paraíso, y el Polígono del Plan de Desarrollo Navajas-Galeras en el ámbito correspondiente al Municipio de El Marqués, Qro.

**II. DIAGNÓSTICO**

La zona de estudio del Programa, al ser parte del Municipio de El Marqués, se encuentra dentro de lo que se considera como la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ), la cual considera la inclusión de los Municipios de Querétaro, Corregidora, Huimilpan y El Marqués.

Fisiográficamente, el Municipio se localiza dentro de la provincia fisiográfica “Eje Volcánico Transversal”, el cual se “caracteriza por ser una enorme masa de rocas volcánicas de todos tipos acomodadas en diferentes etapas, desde mediados del terciario (aproximadamente 35 millones de años) hasta el presente”.

El área de actuación del programa se encuentra en la zona centro-oeste del territorio estatal, que orogénicamente es producto de factores geológicos que tuvieron lugar a fines de la época Cretácica y principios del Terciario.

A partir de esta formación originada por los eventos geológicos en el municipio de El Marqués y haciendo referencia a la zona de estudio, se identifican elevaciones, con una rango de altitud que van de 1,950 a 2,160 metros sobre el nivel medio del mar (msnm).

Topográficamente, el área de actuación del PPDUZOMM se encuentra en una altitud media de 2,020 msnm, alrededor de esta se encuentran algunas elevaciones aisladas como lo son: Cerro la Caja, El Resbaladero y Picacho, que alcanza altitudes mayores a 2,020 metros, como se veía en la tabla anterior; en ese sentido el cerro con mayor altura es el

conocido como Cerro de La Caja con 2,170 msnm.

Algunas de las localidades de la zona se ubican sobre las laderas, el caso de Navajas, Agua Azul y Coyotillos, las cuales se encuentran en pendientes mayores a 10%, además son localidades que se encuentran en el rango de semiurbanas con calles que tienen inclinaciones que van de 10 a 12%.

En cuanto a su hidrología, la mayor parte del territorio municipal de El Marqués, cerca del 90% de la superficie, se encuentra dentro de la Región Hidrológica No. 12 Lerma-Santiago, la cual tiene una extensión superficial de 132,724 km<sup>2</sup> y es considerada como una región estratégica para el país. El 10% restante de la superficie drena hacia la Región Hidrológica No. 26 Río Pánuco, el cual tiene su desembocadura en el Golfo de México.

El área que drena en esta porción del territorio municipal corresponde al área de aportación a la cuenca del Río Laja y de la subcuenca Tributaria Río Apaseo, cuya corriente en territorio estatal es conocido como el Río Querétaro. En particular el área de actuación de este programa de desarrollo urbano se ubica en la cuenca media del Río Querétaro, aguas abajo de la presa Jesús María.

A nivel de micro cuencas, de acuerdo con el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico del Territorio de Querétaro, la zona de estudio comprende 4 microcuencas Amazcala, La Griega, siendo las de menor extensión y las microcuencas Galeras y Gral. Lázaro Cárdenas, son aquellas con mayor territorio dentro del área de actuación del presente programa.

De acuerdo con la topografía de la zona, se identifican 4 unidades de escurrimiento en la Subcuenca del Río Querétaro:

Unidad de escurrimiento	Superficie de la Unidad de escurrimiento (ha)	Superficie dentro de la zona de estudio (ha)	Porcentaje %
1	11,860.00	5,334.83	48.91
2	5,463.00	2,624.64	24.06
3	18,040.00	2,275.85	20.86
4	2,601.00	672.92	6.17
Totales	37,964.00	10,908.24	100.00

La vegetación de la zona del PPDUZOMM queda comprendida dentro de la categoría Neo tropical en la región xerofítica mexicana, específicamente en la Provincia Florística “Altiplanicie” de acuerdo con el trabajo de Rzedowski (1978). Dicha región se extiende desde el sur de los EEUU incluyendo grandes extensiones del norte y centro de la República Mexicana. La Provincia de la Altiplanicie corresponde esencialmente a la región fisiográfica del mismo nombre y es la más extensa reconocida por el autor (Rzedowski op. cit.).

Por otra parte, el Inventario Nacional Forestal del año 2000, reporta específicamente para la zona del PPDUZOMM y sus inmediaciones distintas categorías que incluyen tanto vegetación como uso del suelo y que son: Asentamientos humanos, Agricultura de riego, Agricultura de temporal, Matorral crasicaule, Matorral crasicaule perturbado y Selva baja caducifolia perturbada.

En el área de actuación del PPDUZOMM existen seis localidades que se han integrado, en tres áreas conurbadas; la localidad de Agua Azul se ha integrado con la localidad de Coyotillos y han conformado la primera. Por otro lado la localidad de Jesús María con la localidad de Cerrito Colorado conforman la segunda y por último la localidad de La Loma se integró, junto con la localidad de Ejido El Coyote, en la tercera área conurbada.

En el caso de la primera área conurbada se refiere a una zona donde las condiciones

topográficas han diseñado las vialidades y tienen relación por medio de una avenida principal que las divide y que sin embargo es tomada como vía de salida de los habitantes de esa zona.

La segunda área conurbada se refiere a una mancha urbana dividida por la vía del tren y esto les impide tener comunicación directa por alguna vialidad de acceso, sin embargo la población se comunica a nivel, atravesando las vías a pie o por bicicleta o motocicleta.

La tercera es la que se refiere a la localidad de La Loma y la localidad Ejido El Coyame, ambas separadas por la vialidad de acceso denominada 16 de septiembre. Es importante resaltar que en 2011, junto a estas localidades se construyó el fraccionamiento Paseos del El Marqués, sobre una superficie de 29.14 has, el cual es un desarrollo de nivel medio con densidad de 300 habitantes por hectárea.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2010, la zona de estudio se encuentra conformada por 14 localidades rurales mayores a 100 habitantes y menores a 2,500 habitante y tres más bajo en la clasificación de localidades urbanas de acuerdo con el criterio cuantitativo utilizado por el INEGI, sin embargo y de acuerdo con los trabajos de campo realizados estas no cumplen con la categorización, ya que son localidades que cuentan con infraestructura insuficiente y con calles no pavimentadas, lo cual no representa una estructura urbana definida ni consolidada.

Cabe destacar que el 53% de las localidades han duplicado o triplicado su población en los últimos 30 años, lo cual responde al fenómeno natural en localidades rurales con tendencia a convertirse en urbanas por su cercanía con ciudades mayores; en general se observan tasas de crecimiento crecientes anuales, que oscilan entre 0.31 y 6.1%; En este caso se identifican las localidades de El Paraíso como la de crecimiento más bajo en el periodo intercensal 2000 y 2010. En este mismo periodo la localidad de Palo Alto, tuvo el crecimiento más significativo en la zona de estudio con una tasa de 6.61%, pasando de un total de 1,444 a una población de 2,399 habitantes para un crecimiento de 955 personas más en 2010.

El establecimiento de nuevos desarrollos ha proliferado en los últimos 5 años; desarrollos han incrementado el número de habitantes en la zona. Por otro lado en la zona existen asentamientos legalmente no reconocidos, denominados irregulares, los cuales tienen un tiempo de instalación que va de 12 a 15 años.

El uso actual del suelo sobre toda la zona de estudio es preponderantemente agrícola de riego y natural de tipo matorral craciraule, además de agricultura de temporal, lo que representa el 61.57%, 11.18% y 10.51%, respectivamente.

La superficie que ocupan las localidades en el área de actuación del PPDUZOMM es de 617.44 ha, lo que representa el 5.66% del total de la zona de estudio. Con estas superficies, la densidad de población para las localidades es de 26.26 habitantes por hectárea.

La densidad de población promedio para las localidades rurales es de 57.14 habitantes por hectárea, siendo la de mayor densidad la localidad de El Rodeo con 35.71 y la de menor densidad la localidad de Coyotillos con 6.17 habitantes por hectárea.

De acuerdo con los trabajos de campo y a la información proporcionada por la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de El Marqués, se tienen identificados, en la zona de actuación del Programa, un total de 5 asentamientos irregulares cuya superficie suma 65 has, dentro de las cuales se ubican 6,124 pobladores.

Asentamientos Irregulares en la Zona de Estudio.					
ID	Nombre	Área	Superficie (has)	No. De Habitantes	Densidad bruta (Hab/Ha)
8	El Monte	435,382.14	43.54	1,772	40.70
18	Lagunas del Carmen	81,067.08	8.11	1,306	161.10
27	San Pedro Zacatenco	14,494.95	1.45	262	180.75
2	Ampliación Jesús María	99,456.62	9.95	1,045	105.07
16	La Griega colonia Casa Blanca	56,676.34	5.67	159	28.05
		687,077.14	63.04	4,544	

Fuente: Propia a partir de información del Municipio de El Marqués y recorridos de campo.

Respecto a la tenencia de la tierra, en la zona existen polígonos de un total de 19 ejidos con 8,873.59 ha, lo que representa el 81.35% del total de la zona, el resto son pequeñas propiedades en predios mayores a 50.0 ha, en general, que funcionan en su mayoría como ranchos y estos se encuentran en un régimen de propiedad privada y suman un total de 2,034.65 has, siendo el 18.65% del área de actuación del Programa. En cuanto a infraestructura, de acuerdo con el INEGI, a nivel localidad, la cobertura promedio en los servicios de agua potable y drenaje sanitario es del 91.46 y del 93.92%, respectivamente, no obstante que el sentir ciudadano refleja una falta importante del servicio en agua potable, argumentando que no es constante. Aquí la situación se refiere a la falta de infraestructura adecuada para la conducción del agua potable, ya que por ser una zona acuífera, existen pozos que alcanzan gastos hasta de 60 lps., y de acuerdo con la distribución de las fuentes de abastecimiento a cada una de las localidades se tiene una distribución de 15 pozos que suman un gasto total promedio de 240 lps, que representa un superávit de 186 lps, con respecto a la demanda de la población. Sin embargo algunos de estos pozos, no son solo para el abastecimiento de agua, sino que son utilizados para el riego.

En la zona de actuación del Programa se cuenta con infraestructura aeroportuaria constituido por el Aeropuerto Intercontinental Querétaro, el cual se encuentra tanto en los límites del municipio de El Marqués y el municipio de Colón, con quien comparte esta infraestructura.

De acuerdo con los resultados del censo de Población y vivienda del INEGI realizado en 2010, existen un total de 6,064 viviendas en la zona, con un promedio de 4.53 habitantes por vivienda; de estas, 5,525 se encuentran habitadas y el resto están deshabitadas. Para las localidades con mayor especulación por su cercanía con el aeropuerto, se desarrollan productos de vivienda bajo influencia de las localidades urbanas, con lotes tipo entre 250.0 y 450.0 m2.

Casi la totalidad de la vivienda en la zona es rural, en lotes tipo (solar) mayores a 250.0 y 450.0 m2, en los que existe en promedio una vivienda en una ocupación (COS) no mayor al 30%, en que el suelo libre se usa para actividades agropecuarias.

Por otro lado en los últimos tres años se han construido dos grandes desarrollos, los cuales tienen un impacto directo en la oferta de vivienda y que en el año que se elabora este Programa, se encuentran en un nivel de cobertura aproximado del 70%: El Fraccionamiento Hacienda La Cruz con una superficie aproximada de 29.44 has y una densidad h4, se calcula que a saturación cuenta con un total de 11,326 habitantes. En ese mismo sentido el Fraccionamiento Paseos del Marqués, con una superficie de 29.14 has con una densidad de h4, se calcula también, que a saturación lleguen a residir un total de 12,264 habitantes.

La estructura vial regional sirve a las localidades rurales y a las actividades económicas de la zona, con carreteras de tipo estatal. La zona es atravesada por la autopista México - Querétaro que es la infraestructura vial más importante del país y que la conexión de las carreteras estatales que se cuentan con la zona, tienen conexión por medio de la carretera

100. La mayoría de las localidades tienen acceso directo a alguna de las vialidades regionales, mientras que otras lo tienen de forma indirecta a través de caminos vecinales. La estructura vial actual es suficiente tanto para el flujo vehicular local como regional, no obstante que en la medida que se consoliden otros proyectos urbanos, la zona requerirá de nuevas vialidades.

En cuanto al transporte, la zona es atendida por una gran cantidad de rutas, la mayoría comunicando a las localidades que se encuentran dentro de ésta con la Cañada y la ciudad de Querétaro, así como hacia el interior del Estado.

El equipamiento urbano identificado en las localidades que se encuentran dentro de la zona de actuación del presente Programa, se identifica una cobertura que va incrementándose de acuerdo al crecimiento de necesidades de la población que las habita. En el subsistema educación destacan aumentos de 9, 67 y 27 aulas para jardines de niños, primarias y secundarias, respectivamente, lo que representa incrementos del 30.0%, 155.0% y 117.0% respecto al equipamiento existente en el año 2001; para el subsistema salud, el número de consultorios aumento de 5 a 12 UBS, lo que representa avances del 140.0% para el mismo periodo. También se observa que en la mayoría de los casos, el déficit de equipamiento es mayor en las periferias de las localidades, donde la ocupación es baja y bajo la figura de asentamientos irregulares.

En cuanto al contexto de la imagen urbana, la zona está conformada sobre una gran planicie en la que destacan algunas elevaciones aisladas, pero importantes, como las que existen en las localidades de Navajas y Viborillas, entre otras; que constituyen puntos de referencia significativos, las cuales se consideran como hitos o lugares relevantes y singulares de la zona del Programa.

### III. NORMATIVO

En el año 2030, el desarrollo de la Zona Oriente del Municipio de El Marqués, Qro. favorece la competitividad de la zona metropolitana y tiene niveles elevados de sustentabilidad, favoreciendo la movilidad eficiente tanto regional, como metropolitana e interurbana, con un crecimiento ordenado que permite que todos sus habitantes cuenten con mayores y mejores condiciones de acceso a los servicios, infraestructura, equipamiento, transporte y seguridad ante riesgos; ha mejorado la calidad de vida de la población al mantener tiempos relativamente cortos de traslado entre la vivienda y los lugares de recreación, trabajo, educación, servicios y cultura además de que sus valores ambientales se protegen, aprovechan e incrementan para las generaciones futuras.

### OBJETIVOS

Lograr el desarrollo sustentable de la Zona Oriente del Municipio de El Marqués, en el que además de promover la calidad de vida de sus habitantes, se garantice el aprovechamiento de los recursos naturales sin afectar su disponibilidad futura, y se posicione un polo de desarrollo logístico integral que favorezca la competitividad de la zona en los contextos regional, nacional e internacional.

Fortalecer la colaboración entre la sociedad y las autoridades para el desarrollo urbano, actual y futuro, de manera equitativa, comprometida, consciente y madura en beneficio de sus habitantes, actualizando los instrumentos de planeación existentes y aplicándolos conforme a derecho para recuperar la legitimidad y credibilidad en las instituciones y sus autoridades, quienes deberán rendir informes claros y públicos a la ciudadanía.

Establecer procesos productivos de alto valor agregado que funcionen como nuevos focos de generación de empleos mejor remunerados y sean detonadores de cadenas

productivas que permitan alcanzar niveles sostenidos de crecimiento económico y social sin afectar el equilibrio del medio ambiente. Objetivos para la conservación y mejoramiento del medio ambiente.

Ordenar y regular el crecimiento físico de las localidades con el fin de que no se invadan las áreas con valor ecológico y uso agrícola.

Evitar que las actividades productivas y el crecimiento de los centros de población deterioren los recursos naturales y alteren las condiciones ambientales de las localidades.

Crear un sistema vial secundario que articule las localidades del área de estudio, particularmente las que tienen procesos de conurbación.

Establecer programas de regularización y mejora de viviendas en los asentamientos irregulares.

Generar desarrollos habitacionales, industriales y de servicios compatibles con el medio natural y sus áreas de preservación, para propiciar un desarrollo sustentable.

Controlar el crecimiento de los asentamientos humanos de las localidades para evitar la proliferación de asentamientos irregulares en su periferia y, particularmente en las áreas ejidales.

Involucrar a la ciudadanía en la planeación urbana mediante la participación social de los diferentes sectores (especialistas, servidores públicos y población en general) para que sus propuestas incidan directamente en el desarrollo urbano de la zona de actuación del programa.

### METAS

Con la aplicación del Programa se espera tener logros en los tres horizontes de planeación que corresponden a los plazos: corto (2012- 2015), mediano (2016- 2021) y largo (2022- 2030). Logros que estarán asociados a los resultados obtenidos en el perfil de sustentabilidad.

Aplicar al 100% las restricciones marcadas en el atlas de riesgo del Municipio de El Marqués dentro del área de actuación del PPDUZOMM, que restrinja los cambios de uso de suelo, en zonas catalogadas como de alto riesgo.

Consolidar al 100% la estructura vial metropolitana con la ampliación de Av. Constituyentes, la Carretera Estatal 200 y su conexión con el Circuito Universidades.

Conservar y proteger al 100% las zonas con valor ecológico y aquellas con vocación agrícola y de alta vulnerabilidad y riesgo, marcadas en el PPDUZOMM y en el Atlas de Riesgo, restringiendo los cambios de uso del suelo de preservación agrícola a urbanos.

Establecer reservas territoriales en el 50% del área urbanizable para sustentar programas de apoyo al asentamiento de la población de menores recursos.

### IV. NIVEL ESTRATÉGICO

#### IV.1 Modelo de desarrollo urbano

El modelo de desarrollo urbano se basa en un modelo polinuclear de tres subsistemas de localidades aglutinadas en torno a una localidad concentradora debidamente articulada

con su subsistema de localidades.

IV.2 Estrategias y Líneas Estratégicas

Para el diseño de la estrategia, se parte de lo global con la estrategia en función del desarrollo económico, para concretar el resto de las estrategias en el ámbito local, para el medio ambiente, el desarrollo social y la estrategia de desarrollo urbano.

Tabla.IV.2.1. Estrategia del PPDUZOMM

Estrategia		Principios base de actuación	Líneas estratégicas	Estrategia Territorial
Estrategia Urbana en función del Desarrollo Económico	De lo Global	Competitividad	Desarrollo de nodos de infraestructura regional.	El desarrollo de una estructura de localidades y de una estructura urbana que permita el desarrollo de las actividades urbanas en la zona en forma adecuada y su interacción, en primer grado con la Zona Metropolitana de Querétaro y en segunda instancia, que permita la consolidación como polo integral de desarrollo de la zona de actuación del Programa.
			Impulso a proyectos estratégicos en materia logística de pasajeros y carga.	
			Articulación del Tren de Alta Velocidad con el Aeropuerto Intercontinental	
			Impulso de proyectos estratégicos de desarrollo regional.	
Estrategia Urbana en función del Ordenamiento Ecológico	A lo Local	Habitabilidad	Promoción e impulso de áreas para el crecimiento industrial de alto valor agregado.	
			Impulso a las áreas con potencial productivo del sector primario.	
			Conservación	
Estrategia Urbana en función del Desarrollo Social	A lo Local	Equidad	Restauración	
			Manejo	
Estrategia de Desarrollo Urbano	A lo Local	Gobernanza	Integración social e inclusión de los habitantes en el desarrollo de la zona.	
			Mejoramiento urbano, para el desarrollo integral de comunidades.	
Estrategia de Desarrollo Urbano	A lo Local	Gobernanza	Consolidación de los Centros Concentradores de Servicios.	
			Desarrollo de Nodos de Servicios Regionales.	
Estrategia de Desarrollo Urbano	A lo Local	Gobernanza	Instrumentación de acciones para la operación urbana.	

Fuente:Elaboración propia

IV.2.1. Estrategia urbana en función del desarrollo económico

La articulación productiva como eje del desarrollo económico de la zona de actuación del PPDUZOMM, será la base para el desarrollo urbano, debido a que en la actualidad son pocos los proyectos definidos a corto plazo, mientras que la especulación prevalece en gran parte de esta zona.

Líneas estratégicas en función del desarrollo económico

Estrategia		Principios base de actuación	Líneas estratégicas
Estrategia Urbana en función del Desarrollo Económico	La articulación productiva como eje del desarrollo económico de la zona	Competitividad	Desarrollo y consolidación de nodos y corredores en la zona con servicio de infraestructura metropolitana y regional
			Modernización e implementación de la infraestructura de terminales y transporte ferroviario en la zona
			Articulación del Tren de Alta Velocidad con el Aeropuerto Intercontinental
			Impulso de proyectos estratégicos de desarrollo regional.
			Promoción e impulso de áreas para el crecimiento industrial de alto valor agregado
			Impulso y modernización de las áreas con potencial productivo del sector primario

IV.2.1.1. Desarrollo y Consolidación de nodos y corredores en la zona con servicios de infraestructura regional.

El sistema de nodos y corredores con infraestructura son la base para el desarrollo logístico de pasajeros y carga, elemento indispensable para que se constituya el Polo Integral de Desarrollo Estratégico de la Zona Oriente. Para ello, es fundamental impulsar las acciones necesarias para consolidar los corredores metropolitanos y primarios establecidos sobre de la red vial existente, favoreciendo obras y acciones de mejoramiento de la sección vial, incorporación de transporte troncal público de pasajeros, regeneración de banquetas con la incorporación de ciclo vías, entre otros. Para lo cual se consideran las principales vialidades de carácter metropolitano y primario: a través de las cuales se debe fortalecer la relación que existe en la zona con el corredor de la carretera 57 y con Santiago de Querétaro creando un sistema vial que articule el Polo Integral de Desarrollo Estratégico de la zona tanto a nivel metropolitano como regional.

IV.2.1.2. Modernización e implementación de la infraestructura de terminales y transporte ferroviario de la zona.

Corresponde a la consolidación del Centro de Servicios Regionales (CSR) previsto en el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro; corresponde área contigua al Aeropuerto Internacional de Querétaro; el cual, con la incorporación de infraestructura logística de carga, se constituirá en el nodo logístico y de tráfico regional más importante de la ZMQ y del centro del país, con vinculación de la industria, agroindustria, comercio y servicios, a través de corredores logísticos regionales.

IV.2.1.3. Consolidar el nodo multimodal del Aeropuerto Intercontinental.

Corresponde al polígono del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro donde se debe implementar un nodo multimodal primario logístico de transporte de pasajeros y carga aérea consolidando el Cluster Aeroespacial e incorporando actividades de valor agregado y de servicios con los que se fomente la consolidación de los usos compatibles con la actividad aeronáutica.

En el nodo del Aeropuerto Intercontinental se impulsará la dotación de infraestructura de transporte terrestre de pasajeros, reorganización de equipamientos, modernización de instalaciones especializadas, ampliación de la capacidad de infraestructura existente para disponer de áreas funcionales diferenciadas que permitan atender los requerimientos de usuarios y mercancías.

IV.2.1.4. Impulso de proyectos estratégicos de desarrollo regional.

Para detonar el potencial logístico de la zona acorde a la visión de competitividad en el país, se proponen los siguientes polígonos para proyectos estratégicos, que podría abarcar hasta un total de 462.9 has., sin embargo, en una primera etapa y mientras se sobrepasa el carácter especulativo de la zona del Programa, se considera una cantidad de suelo menor:

- Cluster Logístico de Apoyo (CL1).
- Cluster Logístico Intermodal (CL2).
- Cluster de Servicios Regionales (CL3).
- Cluster de Investigación y Desarrollo Tecnológico (CL4).

IV.2.1.5. Promoción e impulso de áreas para el crecimiento industrial de alto valor agregado.

Se busca posicionar a la zona como un Polo Integral de Desarrollo Estratégico, se debe discriminar las empresas que tendrán factibilidad de ubicarse en ella, ya que deberán ser empresas que generen procesos de alto valor agregado, no contaminantes ni consumidoras de agua y que desarrollen procesos y productos que complementen las cadenas productivas del Cluster Aeronáutico, del sector automotriz y del sector electrónico. La aptitud se adquiere a través de la accesibilidad y de la capacidad para concertar las obras de infraestructura de cabeza.

IV.2.1.6. Impulso a las áreas con potencial productivo primario.

Se definirán aquellas áreas con la mayor vocación agropecuaria, no solo para asegurar la permanencia sus actividades derivadas para todos los escenarios de desarrollo de la zona, sino para impulsar su potencial productivo primario.



#### IV.2.2. Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico.

La estrategia será la identificación de la aptitud territorial y de las políticas definidas en el Ordenamiento ecológico del territorio municipal, que tengan injerencia en la zona y que se definan como aprovechamiento, conservación, restauración y manejo del medio natural, que permita el desarrollo logístico de la zona y defina los criterios para garantizar que no se urbanicen las zonas que carezcan de vocación o que presenten vulnerabilidad y riesgos.

Las acciones orientadas a la conservación están orientadas a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales, de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general en las áreas que constituyen el patrimonio natural, histórico y cultural dentro del área de actuación del PPDUZOMM.

Para la restauración de zonas con deterioro, ocasionado por los efectos del desarrollo urbano, como es el caso de: a) bancos de material y b) de los escurrimientos superficiales contaminados por aguas negras y grises, que son descargadas sin tratamiento alguno, en los afluentes al río Querétaro, se deberá llevar un registro anual de las emisiones industriales de contaminantes del agua, el aire y de residuos no peligrosos.

Se propone el establecimiento de una red de monitoreo de agua subterránea, con base en pozos piloto, donde automáticamente mediante sensores piezométricos se registre la evolución del nivel estático y dinámico del acuífero.

Deberá llevarse a cabo el diseño de un programa de manejo de residuos sólidos que contemple la separación doméstica y la industrial, además que la recolección eficiente sea por concesiones, contrato o provisión municipal (de acuerdo a la viabilidad), el transporte y la disposición. Asimismo, deberán de observarse las Normas Oficiales Mexicanas vigentes en materia de residuos peligrosos, sólidos municipales y biológico infecciosos. En cuanto al diseño e instrumentación de rellenos sanitarios podrá llevarse a cabo de forma municipal o intermunicipal realizando los estudios y el diseño de conformidad con la NOM-083-SEMAR-03-200CT-04.

#### IV.2.3. Estrategia urbana en función del Desarrollo Social.

La integración social e inclusión de los habitantes en el desarrollo de la zona, en paralelo al desarrollo regional, se buscará que los habitantes del sistema de localidades tengan acceso a la participación del empleo generado por el desarrollo económico y, por otro lado, puedan participar con la aportación de sus tierras en los proyectos inmobiliarios que se desarrollen y los beneficios que ello conlleva, impulsando la corresponsabilidad con los tres órdenes de gobierno y los agentes corresponsables para fomentar del desarrollo integral de la población en situación de pobreza, exclusión, marginación, desigualdad por género o vulnerabilidad social, por medio de la coinversión en proyectos y acciones.

El mejoramiento urbano para el desarrollo integral de las comunidades, los habitantes actuales y futuros de las localidades deberán gozar de las condiciones suficientes de desarrollo local, en una primera etapa para el desarrollo rural y a futuro para el desarrollo urbano; es decir, las dotaciones de equipamiento, el mejoramiento de servicios públicos deberá ser acorde a la situación que prevalezca en cada una de las localidades.

En este sentido se establece una política de crecimiento en las áreas urbanas de las localidades concentradoras de servicios de La Griega, San José Navajas, Jesús María y Palo Alto.

#### IV.2.4. Estrategia de Desarrollo Urbano.

Está basada en el establecimiento de un sistema de localidades y enlaces urbano-territoriales con orientación del crecimiento de la zona, soportado por eficientes procesos de gestión urbana inmobiliaria, para que los proyectos urbanos puedan desarrollarse bajo condiciones de rentabilidad económica financiera, con la concertación de todos los actores del desarrollo urbano.

Se buscará la integración administrativa de la zona del PPDUZOMM con el Plan que Ordena y

Regula la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro por las características de la misma y la tendencia de crecimiento que implicaba el que se amplíe el límite de aplicación del programa de la ZCCQ; desde el punto de vista normativo, esta situación se consideró al implementar del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro, que por sus características y alcances subregionales tiene una visión e implementación más actual y completa que el de la ZCCQ.

La plataforma de abasto y manejo de Suelo Agua, buscará elevar las condiciones de habitabilidad de las áreas con deterioro físico o carente de servicios. Para esto es indispensable detonar una política de dotación de infraestructura y servicios básicos, y el incremento de espacios públicos que permitan una mayor integración del tejido social. De manera complementaria se orienta a mejorar la accesibilidad y movilidad urbana a través de un sistema vial, una red de transporte público masivo suficiente y eficiente y una red de infraestructura de transporte no motorizado.

La modernización de la estructura operacional y material de la gestión y administración urbana, depende de la colaboración entre los actores de su territorio, del respeto al marco jurídico y de la organización para el desarrollo con un objetivo compartido y un rumbo de acción.

La gestión urbana en un ámbito de influencia metropolitana y regional requiere de un proceso que genere sinergias positivas entre los actores en un marco de complementariedad y colaboración. Mientras más sólidos sean los componentes de la organización habrá mayor posibilidad de conducir a la Zona hacia los objetivos planteados en beneficio de las generaciones actuales y futuras, es una de las principales líneas operativas del PPDUZOMM, ya que será la herramienta que promoverá que se generen las condiciones de atracción de inversión y proyectos no especulativos, garantizando que los precios del suelo estén ligados a las obras de infraestructura de cabeza.

#### IV.3. Estrategia Territorial

Política de crecimiento.

Considera tres casos: en el primero La habilitación de suelo habitacional en el sistema de localidades, según sus necesidades de suelo urbano; en ese sentido se aplicará a las localidades de La Griega, Jesús María, San José Navajas, Palo Alto, Calamanda y Paraíso.

En el segundo caso, para la consolidación del Polo Integral de Desarrollo Estratégico de la zona del Programa alrededor de la infraestructura aeroportuaria y ferroviaria para pasajeros y carga, para promover una serie de proyectos estratégicos de manufactura, logística, negocios y desarrollo tecnológico, preponderantemente.

Y en el tercer caso, en las zonas de ocupación por asentamientos irregulares, el crecimiento deberá ser controlado a través de la formulación de programas y convenios de ordenamiento con cooperación para la introducción de servicios básicos; en este último caso no se recomienda la dotación de equipamiento urbano.

Política de mejoramiento.

Esta política busca elevar las condiciones de habitabilidad y competitividad de las áreas con deterioro físico o carente de servicios. Para esto se aplicará con orientación a tres vertientes:

- Dotación de infraestructura y servicios básicos para las localidades.
- Impulso a la calidad de las viviendas y de la imagen urbana en todas las localidades.
- Incremento de espacios públicos que permitan una mayor integración del tejido social.

Política de conservación.

Dirige a preservar y restaurar el equilibrio ecológico, así como a proteger el medio ambiente de la Zona Oriente del Municipio de El Marqués por medio de un aprovechamiento eficiente del agua, de controlar, limitar y erradicar fuentes de contaminación y la degradación física tanto en áreas no urbanas como urbanas.

También se orienta a la preservación del patrimonio histórico edificado existente en las diferentes localidades y que son bienes culturales fundamentales para conservar la identidad cultural.

En las zonas con vulnerabilidad y presencia de riesgos por deposición y de inundaciones, al norte de la zona de actuación del Programa, la política estará orientada a que estos polígonos no se urbanicen en ninguno de los escenarios de desarrollo.

IV.4. Definición de áreas

Se clasifican en:

**ÁREAS URBANAS ACTUALES;** Incluye las áreas actuales de las localidades que se destinan al uso urbano, así como algunos casos de industria de la transformación e industria agropecuaria; también se incluyen usos industriales aislados diversos, como Guardián y Effem, así como conjuntos industriales como el Parque O'Donnell (antes El Tepeyac) y el Parque Industrial La Cruz, así como el importante equipamiento regional constituido por el aeropuerto.

**ÁREAS URBANIZABLES;** son aquellas que de acuerdo a los estudios técnicos realizados durante el proceso de planeación son consideradas apropiadas para la expansión de las localidades y las áreas de manufactura y logística y por lo tanto se les clasifica como tales. Principalmente, se incorporan los polígonos alrededor del aeropuerto para el desarrollo de proyectos estratégicos de manufactura, investigación, logística y servicios regionales.

Se propone como suelo urbanizable a los usos pecuarios inmersos en las localidades que estratégicamente se determina su transformación de rural a urbano, como Coyotillos, Agua Azul, La Griega, Navajas y Galeras, a efecto de que puedan habilitarse. También se han considerado los polígonos de asentamientos irregulares con viabilidad para regularizar, principalmente para usos habitacionales, en las inmediaciones de las localidades de Jesús María, La Griega y El Paraíso; y para uso industrial en la localidad de Coyotillos y Agua Azul. Se propone la habilitación de suelo habitacional para cada localidad según la proyección de las necesidades de suelo previstas.

**ÁREAS NO URBANIZABLES;** son las que por sus características físico-naturales deberán

dedicarse a la conservación en los términos del artículo 70 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en este sentido, incluso se plantea la reubicación de dos asentamientos irregulares uno al oriente de Santa María Ticomán por ocupar área de protección ecológica y otro en el entronque de la carretera 210 con la vía del ferrocarril a la altura de la localidad de Jesús María por el riesgo que implica con la incorporación del Tren de Alta Velocidad.

Áreas no urbanizables para cualquier escenario de desarrollo y su justificación se describen en el apartado de la "Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico".

En estos espacios la urbanización será restringida y sólo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de beneficio social y de carácter colectivo y de uso común.

Definición de áreas a nivel municipal

Definición de áreas	Superficie (Ha)	Porcentaje (%)
Urbana	2,454.66	22.20
Urbanizable	2,114.74	19.12
No urbanizable	6,486.61	58.66
Total	11055.95	100

Fuente: elaboración propia.

IV.4.1. Zonificación Secundaria.

Área urbana y Área urbanizable.

**Zonas Habitacionales.** La clasificación de zonas habitacionales se estableció en función de la densidad de población, a fin de que sea un valioso instrumento, tanto para regular las compatibilidades de uso como para lograr el aprovechamiento óptimo de las redes de infraestructura.

Habitacional hasta 50 hab./ha. (Clave H 0.5)

Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad muy baja de 12.5 viv./ha.

- Superficie mínima del lote: 320 m2
- Frente mínimo del lote: 15 m
- Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.50
- Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.50
- Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.40
- Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS
- Restricción frontal: 5 m
- Restricción lateral: Sin restricción
- Restricción posterior: 3 m

Habitacional hasta 100 hab. /ha.(Clave H1) Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad muy baja de 25 viv./ha.

Superficie mínima del lote: 320 m2

Frente mínimo del lote: 15 m  
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.50  
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.50  
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.40  
Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS  
Restricción frontal: 5 m  
Restricción lateral: Sin restricción  
Restricción posterior: 3 m

Habitacional hasta 200 hab./ha. (Clave H2) Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad baja de 50 viv./ha.

Superficie mínima del lote: 135 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo del lote: 9 m  
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.60  
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.80  
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.125  
Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS  
Restricción frontal: 3 m  
Restricción lateral: Sin restricción  
Restricción posterior: 3 m

Habitacional hasta 300 hab./ha. (Clave H3) Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad media de 75 viv./ha.

Superficie mínima del lote: 90 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo del lote: 6 m  
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.70  
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 2.10  
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.10  
Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS  
Restricción frontal: 2 m  
Restricción lateral: Sin restricción  
Restricción posterior: 2 m

Habitacional hasta 400 hab./ha. (Clave H4) Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas dúplex con una densidad alta de 80 viv./ha.

Superficie mínima del lote: 90 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo del lote: 6 m  
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.80  
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 3.20  
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.20  
Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS  
Restricción frontal: 2 m  
Restricción lateral: Sin restricción  
Restricción posterior: 2 m

Zonas de Usos Mixtos. Estas zonas se establecieron a fin de lograr diversas mezclas de usos compatibles que permitan la localización de fuentes de empleos contiguos a las viviendas o complementarios de servicios con comercios para evitar desplazamientos

innecesarios.

Habitacional Rural con Comercio y Servicios. (Clave HRCS) Zonas que conforman los asentamientos rurales, predominantemente habitacionales mezcladas con comercio, servicios y equipamiento de nivel básico. Para éste tipo de uso se recomienda una densidad baja de aproximadamente 100 Hab./Ha. Los predios con frente a la vialidad regional que pasa por el poblado dejarán una área jardinada al frente de dos metros. Los giros comerciales y de servicios tendrán una restricción de nueve metros a partir del derecho de vía para estacionamiento.

Habitacional hasta 100 hab. /ha con Servicios. (Clave H1S) Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares mezcladas con servicios, ya sea en planta baja o en predios independientes, con una densidad muy baja de 20 viv. /ha. Cuando la mezcla se ubica dentro de un lote la vivienda ocupará un mínimo de 40% del área construida y el área dedicada a los servicios un máximo del 60%.

Superficie mínima del lote: 320 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo del lote: 15 m  
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.50  
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.50  
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.40  
Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS  
Restricción frontal: 5 m  
Restricción lateral: Sin restricción  
Restricción posterior: 3 m

Habitacional hasta 200 hab./ha./Servicios. (Clave H2S) Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares mezcladas con servicios, ya sea en planta baja o en predios independientes, con una densidad baja de 40 viv./ha. Cuando la mezcla se ubica dentro de un lote la vivienda ocupará un mínimo de 40% del área construida y el área dedicada a los servicios un máximo del 60%.

Superficie mínima del lote: 135 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo del lote: 9 m  
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.60  
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.80  
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.10  
Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS  
Restricción frontal: 5 m  
Restricción lateral: Sin restricción  
Restricción posterior: Sin restricción

Habitacional hasta 300 hab./ha./Servicios. (Clave H3S) Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares mezcladas con servicios, ya sea en planta baja o en predios independientes, con una densidad media de 60 viv./ha. Cuando la mezcla se ubica dentro de un lote la vivienda ocupará un mínimo de 40% del área construida y el área dedicada a los servicios un máximo del 60%.

Superficie mínima del lote: 90 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo del lote: 6 m  
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.70  
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 2.10

Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.10

Altura en niveles: La que resulte del COS y el

CUS

Restricción frontal: 5 m

Restricción lateral: Sin restricción

Restricción posterior: Sin restricción

Habitacional hasta 400 hab./ha./Servicios. (Clave

H4S) Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares mezcladas con servicios, ya sea en planta baja o en predios independientes, con una densidad media de 60 viv./ha. Cuando la mezcla se ubica dentro de un lote la vivienda ocupará un mínimo de 40% del área construida y el área dedicada a los servicios un máximo del 60%.

Superficie mínima del lote: 90 m<sup>2</sup>

Frente mínimo del lote: 6 m

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.70

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 2.10

Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.10

Altura en niveles: La que resulte del COS y el

CUS

Restricción frontal: 5 m

Restricción lateral: Sin restricción

Restricción posterior: Sin restricción

Corredor Urbano. (Clave CUR) Espacio de la ciudad que se desarrolla paralelo a los ejes viales donde se alojan comercios y servicios especializados predominantemente, estas zonas sirven a grandes áreas de un centro de población.

Superficie mínima del lote: 500 m<sup>2</sup>

Frente mínimo del lote: 20 m

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.80

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 3.20

Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.125

Altura en niveles: La que resulte del COS y el

CUS

Restricción frontal: 10 m, de los cuales el 20% será área jardinada y el resto se utilizará como estacionamiento para

Restricción lateral: Sin restricción

Restricción posterior: 5 m

Centro de Barrio. (Clave CB) Espacio o zona urbana que concentra predominantemente elementos comerciales y de servicios básicos, cuya área de influencia es el barrio.

Superficie mínima del lote: 200 m<sup>2</sup>

Frente mínimo del lote: 10 m

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.80

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.60

Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.125

Altura en niveles: La que resulte del COS y el

CUS

Restricción frontal: 5 m

Restricción lateral: Sin restricción

Restricción posterior: 3 m

Centro Vecinal. (Clave CV) Espacio o zona urbana que concentra predominantemente elementos comerciales y de servicios básicos, cuya área de influencia es vecinal.

Superficie mínima del lote: 200 m<sup>2</sup>

Frente mínimo del lote: 10 m

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.80

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.60

Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.125

Altura en niveles: La que resulte del COS y el

CUS

Restricción frontal: 5 m

Restricción lateral: Sin restricción

Restricción posterior: 3 m

Comercial y de Servicios. (Clave CS) Zonas ocupadas por actividades encaminadas al almacenamiento, abasto y ventas para la población en general, así como talleres de servicios para el mismo fin.

Superficie mínima del lote: 200 m<sup>2</sup>

Frente mínimo del lote: 10 m

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.80

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 2.40

Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.125

Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS

Restricción frontal: 4 m, de los cuales el 20%

Será área jardinada Restricción lateral: Sin restricción

Restricción posterior: Sin restricción

Industrial. Se definieron a fin de agrupar en ciertos espacios instalaciones con requerimientos de espacio y suministro de infraestructura similares, así como por su potencialidad de generar riesgos a los asentamientos humanos.

Industria Pesada o de Alto Riesgo. (Clave IP) Zona de la ciudad donde se asienta predominantemente la industria considerada pesada según la clasificación de SEDESU.

Superficie mínima del lote: 1,500 m<sup>2</sup>

Frente mínimo del lote: 25 m

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.80

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.60

Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.18

Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS

Restricción frontal: 5 m, de los cuales el 20%

Será área jardinada Restricción lateral: 3 m

Restricción posterior: Sin restricción

Techos en las edificaciones: prohibido uso de materiales brillantes.

Industria Mediana. (Clave IM) Zona de la ciudad donde se asienta predominantemente la industria considerada mediana según la clasificación de SEDESU.

Superficie mínima del lote: 1,000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo del lote: 20 m

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.80

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.60

Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.18

Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS

Restricción frontal: 5 m, de los cuales el 20%

Será área jardinada



Restricción lateral: 3 m  
Restricción posterior: Sin restricción.

Agroindustria. (Clave AI) Zonas del territorio donde se asienta predominantemente la industria vinculada al procesamiento y transformación de insumos y productos agrícolas y pecuarios; es considerada como industria del tipo mediano.  
Superficie mínima del lote: 5,000 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo del lote: 50 m  
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.60  
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.60  
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.18  
Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS  
Restricción frontal: 5 m, de los cuales el 20%  
Será área jardinada  
Restricción lateral: 3 m  
Restricción posterior: Sin restricción.

Servicios para la Industria. (Clave SI) Zonas ocupadas por actividades encaminadas al almacenamiento, abasto y ventas para la industria así como los servicios de logística y mantenimiento para el mismo fin, estas actividades se desarrollaran paralelamente a los ejes viales primarios y accesos regionales.

Superficie mínima del lote: 1,000 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo del lote: 20 m  
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.80  
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.60  
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.125  
Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS  
Restricción frontal: 5 m, de los cuales el 20%  
Será área jardinada Restricción lateral: 3 m  
Restricción posterior: Sin restricción

Equipamiento. Estas zonas se definieron con la intención de agrupar en ciertos espacios actividades afines.

Equipamiento Institucional. (Clave EI) Zonas destinadas a albergar los diversos equipamientos de las instituciones públicas (Educación, Cultura, Salud, Asistencia pública, Recreación y deporte, Comunicaciones y transporte, Servicios urbanos y Administración pública), cuya normatividad estará definida por las instituciones que brindan los servicios. Las claves para los diferentes tipos de equipamientos institucionales es la siguiente: Educación (EI-1) Cultura (EI-2), Salud (EI-3), Asistencia Social (EI-4), Comercio (EI-5), Abasto (EI-6), Comunicaciones (EI-7), Transportes (EI-8)  
Recreación (EI-9), Deporte (EI-10), Administración Pública (EI-11) y Servicios urbanos (EI-12).

Equipamiento Regional. (Clave ER) Zonas destinadas a albergar los equipamientos de alcance regional (Aeropuertos civiles y militares, Terminales de autobuses foráneos, Terminales de carga y Estaciones de ferrocarril).

Espacios Verdes y Abiertos. (Clave EVA) Zonas destinadas al esparcimiento y recreación de la población.

Equipamiento para Infraestructura. (Clave EIN) Zonas destinadas a albergar los equipamientos necesarios para que funcione adecuadamente la infraestructura de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc.

Área no urbanizable.

Protección Ecológica Protección Especial. (Clave PEPE) Zonas que por sus características de flora y/o fauna son consideradas por las autoridades locales para su conservación y protección.

Cuerpos de Agua. (Clave CA) Zonas cuyo aprovechamiento predominante es el almacenamiento de agua. Estas zonas incluirán la Zona Federal de ríos, arroyos, presas, etc.

Actividades Extractivas. (Clave AE) Zonas cuyo aprovechamiento predominante es la explotación de los materiales y minerales del subsuelo para su posterior transformación en insumos industriales y de la construcción.

Protección Agrícola de Riego. (Clave PAR) Zonas rústicas dedicadas a la agricultura de riego de alta productividad, con un ciclo anual, dos ciclos anuales o cultivos perennes, que por sus características es deseable que conserven su uso actual.

Protección Agrícola de Temporal. (Clave PAT) Zonas rústicas dedicadas a la agricultura de temporal, que por sus características es deseable que conserven su uso actual.

Protección Usos Pecuarios. (Clave PUP) Zonas rústicas dedicadas a la ganadería, que por sus características es deseable que conserven su uso actual. En las zonas de Protección Agrícola de Riego, Protección Agrícola de Temporal y Protección Usos Pecuarios se permitirá la construcción de hasta una vivienda por hectárea, con Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.05 y un Coeficiente de Utilización del Suelo de 0.10. En estas zonas el municipio y/o los organismos que tengan a su cargo la prestación de los servicios públicos municipales no tendrán la obligación de brindarlos.

Derecho de Vía. (Clave DV) Conformado por la franja de terreno de restricción federal o estatal que corre paralela a ambos lados de una vía de comunicación o infraestructura eléctrica o energética federal y que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de la vía de comunicación o las instalaciones de infraestructura correspondientes.

Zonas Federales. (Clave ZF) Zonas que forman parte de las vías de comunicación (carreteras o ferrocarriles) o cauces de ríos, arroyos o cuerpos de agua, que por su naturaleza, son de propiedad federal y que su uso está restringido a la restricción del uso que alojan.

Zonificación secundaria.

USOS	SUPERFICIES	
	HA	PORCENTAJE %
Área urbana y área urbanizable		
Centro de barrio	11.38	0.10
Comercio y servicios	183.07	1.66
Corredor urbano	127.64	1.15
Equipamiento especial	17.54	0.16
Equipamiento regional	2.96	0.03
Equipamiento para la infraestructura	35.67	0.32
Equipamientos	776.10	7.01
Habitacional con servicios hasta 100 hab/ha	8.81	0.08
Habitacional con servicios hasta 200 hab/ha	460.50	4.17
Habitacional con servicios hasta 300 hab/ha	109.57	0.99
Habitacional con servicios hasta 400 hab/ha	127.39	1.15
Habitacional hasta 100 hab/ha	186.93	1.69
Habitacional hasta 200 hab/ha	3.00	0.03
Habitacional hasta 300 hab/ha	93.39	0.84
Habitacional hasta 400 hab/ha	237.83	2.15
Habitacional hasta 50 hab/ha	0.34	0.00

Habitacional rural con comercio y servicios	111.47	1.01
Industria mediana	1023.29	9.26
Industria pesada	207.77	1.88
Industria y servicios	504.25	4.56
Servicios para la industria	171.92	1.53
<b>subtotal</b>	<b>4,400.82</b>	<b>39.77</b>
Área no urbanizable		
Actividad extractiva	81.07	0.73
Agroindustria	134.46	1.22
Cuerpo de agua	98.43	0.88
Derecho de vía	418.21	3.78
Espacios verdes y abiertos	19.59	0.09
Protección agrícola de riego	3582.94	32.41
Protección agrícola temporal	1395.03	12.62
protección ecológica protección especial	781.52	7.05
Protección de usos pecuarios	126.33	1.14
Zona Federal del río Querétaro	17.55	0.16
<b>subtotal</b>	<b>6,655.13</b>	<b>60.08</b>
<b>Total</b>	<b>11,055.95</b>	<b>100%</b>

#### IV.3.4.2. Compatibilidad de usos de suelo.

A efecto de establecer las mezclas más adecuadas de usos del suelo en las diferentes zonas en que se podrá dividir el territorio estatal se preparó la Tabla de Compatibilidad de Usos, la cual se presenta a continuación. En ella se establecen los usos permitidos, condicionados y prohibidos.

Para efecto de la tabla, los usos permitidos son los fines públicos o privados que, de acuerdo a los tipos de zona son predominantes o compatibles y, podrán darse a los predios siguiendo un trámite normal ante las autoridades competentes en la administración de los usos del suelo.

Los usos condicionados son los fines públicos o privados que, de acuerdo a los tipos de zona, estarán sujetos al cumplimiento de normas de control adicionales que permitan avalar su ubicación.

Finalmente, los usos prohibidos son aquellos fines públicos o privados que presentan incompatibilidad con algún tipo de zona por lo que no tienen cabida en ella, y por lo tanto no serán autorizados por la autoridad competente en la administración de los usos del suelo.

#### IV.3.3. Etapas de Desarrollo.

Para la promoción del desarrollo de manufactura y logística, se considera que en el corto plazo (año 2015) se podrían desarrollar los predios localizados en los ranchos de propiedad particular al sur del aeropuerto, entre los que se incluye la reserva territorial del Gobierno del Estado y los polígonos de ejidos de Agua Azul y Viborillas al sur del aeropuerto, sin embargo y para éstos últimos, será indispensable y necesaria la coordinación de los ejidatarios, poseionarios y/o propietarios de los predios, debido a que las presiones especulativas son fuertes, a que la mayoría de los ejidatarios ya han vendido sus parcelas y a que estas ventas se llevan a cabo a través del fraccionamiento de los predios, incorporando, también el tramo oriente de la carretera estatal No. 200. Para el mediano plazo (año 2021), se promoverá el desarrollo de los predios localizados poniente de las localidades de Coyotillos y Agua Azul y los predios al norte del tramo central de la carretera estatal No. 500. Para el largo plazo (año 2030) se podrían desarrollar el resto de los predios con manufactura y logística.

#### V. NIVEL PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Se establecieron líneas generales de acción estratégica necesarias para el llevarse a cabo, estas acciones se han agrupado según la estrategia de la cual se han derivado, en función del:

**ORDENAMIENTO URBANO:** Este grupo de acciones tiene como objetivo contribuir al ordenamiento del territorio a través de acciones de equipamiento e infraestructura, principalmente, que sirvan de sustento para mejorar la habitabilidad y estructurar la movilidad.

**MEDIO AMBIENTE:** Este grupo de acciones pretende hacer frente al deterioro ambiental por medio de programas y obras que permitan restaurar y conservar la calidad del suelo, el aire y el agua, así como evitar los riesgos.

**DESARROLLO SOCIOECONÓMICO:** Este grupo de acciones está encaminado a fortalecer la competitividad de la zona, por medio de acciones de apoyo, infraestructura y equipamiento regional.

#### VI. NIVEL INSTRUMENTAL

En materia de participación ciudadana consultiva debe mencionarse que el Código Urbano vigente la considera al señalar que las autoridades tomarán en cuenta una instancia que promueva la participación ciudadana, consultiva y deliberativa en la planeación y ordenación de zonas urbanas y territoriales.

Participación Ciudadana para la elaboración del PPDUZO, seguimiento y cumplimiento.

Para llevar a cabo la integración del PPDUZOMM fueron realizados diversos talleres Delphi, para los cuales se convocó a expertos en materia de desarrollo económico y logística, desarrollo urbano y vivienda e infraestructura y medio ambiente. Como producto de tales talleres se formuló y expuso un análisis FODA (fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas) acerca de la problemática social, territorial, económica y ambiental en la zona.

Deberán establecerse las líneas correspondientes para garantizar a los ciudadanos que de conformidad con lo expresado en el artículo 16 de la Ley General de Asentamientos Humanos en la aprobación y modificación de los planes o programas se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

1. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano o sus modificaciones, difundiendo ampliamente;
- 2.- Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes;
- 3.- Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones.
4. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones serán publicados en el órgano de difusión oficial del gobierno del estado y en los periódicos de mayor circulación de la entidad federativa o municipio

correspondiente y, en su caso, en los bandos municipales.

Así mismo, se mantendrá el proceso de consolidación de los diferentes órganos de planeación para el desarrollo integral del estado y municipios de Querétaro, tales como el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Querétaro y el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal.

Por ello, el COPLADEQ mantendrá la asistencia de diversos organismos como los Consejos de Concertación Ciudadana, los Subcomités y el Instituto Estatal de Concertación Social.

Actas de aprobación de Cabildo.

Para la pertinente validación e implementación del PPDUZOMM y la estrategia que de éste emana, deberá otorgarse la aprobación administrativa y de Cabildo por parte del Municipio de El Marqués. El Acta de aprobación por parte del Cabildo otorgará la validez jurídica para desarrollar las consideraciones correspondientes en los ejercicios de la Ley de ingresos-egresos en el municipio, así como la suscripción en el Acta de los periodos de revisión y evaluación del PPDUZOMM.

Fuentes de ingresos tradicionales.

El ámbito jurídico estatal y municipal determina las fuentes y conceptos tributarios, además de la estructura fiscal del municipio (Código Fiscal del Estado de Querétaro, la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado, Ley de Coordinación Fiscal Estatal Intermunicipal del Estado de Querétaro) requerida para la operación del PPDUZOMM.

Los requerimientos de capital se constituyen como de corto, mediano o largo plazo. De esta forma, los recursos de capital de corto plazo consisten en los pasivos corrientes del municipio más el capital a mediano plazo. Las fuentes internas a corto y mediano plazos consistirán básicamente en impuestos, productos, derechos y aprovechamientos, así como recursos excedentes y del ahorro.

Fuentes de financiamiento alternativas.

Como soportes de financiamiento alternativo se consideran las fuentes externas a corto y mediano plazos que se constituirán por participaciones federales y estatales, así como donaciones, préstamos temporales de la banca comercial e incluso de desarrollo, letras de cambio y diversas aportaciones del sector privado.

El financiamiento de corto plazo será primordialmente susceptible de emplearse para inversiones en activos realmente líquidos, con el objeto de poder disponer de él con facilidad para descargar el pasivo en caso de ser necesario. De esa manera, estas fuentes de corto plazo se podrán utilizar para diagnósticos temáticos puntuales e inventario de componentes urbanos, entre otros.

Por su parte, las fuentes de capital de largo plazo consistirán por un lado en fuentes internas de largo plazo, donde su redituabilidad es a más de un año (superior a 18 meses), y que consecuentemente habrán de liquidarse en periodos similares; ejemplo de lo anterior son reservas y utilidades de ejercicios anteriores.

Por su parte, las fuentes externas de largo plazo podrán utilizarse para inversiones de largo plazo en activos fijos, por ejemplo adquisición de terrenos, maquinaria y equipos necesarios para llevar acciones urbanas y prestamos de la banca de desarrollo de largo plazo en su caso.

Mecanismos de seguimiento de acciones.

El seguimiento de acciones será a través de una Comisión de evaluación y seguimiento del PPDUZOMM integrará la representación del gobierno estatal, municipal así como de los actores locales presentes en la zona. La Comisión trabajará conjuntamente con las entidades coordinadoras de proyectos estratégicos de SDUOP y los municipios de la zona.

Asimismo, se llevará a cabo el registro y revisión de los mecanismos o procedimientos para el alcance de las metas previstas en el PPDUZOMM, además de la revisión anual de la Zonificación Secundaria.

Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano.

El papel que desempeñen los diferentes órganos de planeación para el desarrollo integral del Estado y particularmente en el Municipio, tales como el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Querétaro y el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal será fundamental para retroalimentar las acciones y orientaciones del desarrollo urbano en la zona del PPDUZOMM.

Por otro lado, es evidente que el Plan requiere de mecanismos que deben concebirse para operar durante periodos largos necesarios para que los proyectos maduren, permanezcan al margen de los vaivenes de las administraciones gubernamentales, garanticen el manejo solvente y transparente de recursos de los inversionistas, así como que posean altos grados de flexibilidad para realizar una variada gama de acciones.

Expedición de dictámenes de uso del suelo.

La expedición de dictámenes o informes de uso del suelo (DUS) por parte del Municipio de El Marqués a los particulares debe fundamentarse en la estrategia territorial según la Zonificación Secundaria y las Políticas y Etapas de Desarrollo Urbano de este Plan...”

## CONSIDERANDO

Que es competencia del H. Ayuntamiento autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo que se encuentra ubicado dentro del territorio de su jurisdicción, así como participar en la formulación, expedición y modificación de los planes de desarrollo urbano municipal.

Que el Plan Municipal de Desarrollo y los planes parciales de Desarrollo Urbano expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.

Que las modificaciones a los Planes Subregionales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

Que una vez realizado el análisis del expediente relativo al caso en concreto, se realiza el presente, se considera FAVORABLE que a través de Sesión de Cabildo se apruebe "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Oriente del Municipio de El Marqués, Qro." y su Versión Abreviada, ya que éste será el sustento para establecer los lineamientos Técnico-legales aplicables para la regulación del uso y destino del suelo, la protección al medio ambiente y el ordenamiento urbano en la zona oriente de este Municipio..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de fecha 04 de Marzo del 2015, por Unanimidad del Pleno del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., el siguiente:

#### **"...ACUERDO:**

**PRIMERO.-** El H. Ayuntamiento de El Marqués autoriza en términos del presente Acuerdo, la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Oriente del Municipio de El Marqués, Qro, y su versión abreviada.

**SEGUNDO.-** Una vez aprobado el presente dictamen por parte del Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro., la Secretaría del Ayuntamiento deberá remitir la documentación correspondiente ante las instancias competentes, para su publicación en la "Gaceta Municipal" y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", a costa del Municipio de El Marqués Qro.

Así mismo, deberá publicarse el presente Acuerdo en un diario de mayor circulación en el Municipio, de manera legible en una foja completa, a costa del Municipio de El Marqués Qro., conforme a lo dispuesto en el Artículo 47 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

**TERCERO.-** Una vez cumplimentado lo anterior y de manera inmediata, la Dirección de Desarrollo Urbano deberá remitir para su inscripción en el Registro de los Planes de Desarrollo Urbano, protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Gobierno del Estado en la Sección Especial, a costa del Municipio de El Marqués Qro., en su versión abreviada del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente del Municipio de El Marqués.

**CUARTO.-** Una vez que este programa de desarrollo haya sido aprobado y publicado de acuerdo a lo descrito anteriormente y de acuerdo al artículo 42 del código urbano, es necesaria la elaboración del reglamento de planes o de zonificación para el municipio de El Marqués, donde se deben definir las atribuciones de las diferentes dependencias en cuanto a la formulación, revisión y seguimiento de los planes de desarrollo urbano, estableciéndose también, los derechos, obligaciones y sanciones de y hacia los propietarios de predios en materia de desarrollo urbano, respecto al uso y destino de los mismos así como para las autoridades federales, estatales o municipales encargadas de la operación urbana. Por lo que para la elaboración del mismo se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que a través de la Coordinación de Asuntos Legislativos, la Dirección Jurídica, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano tendrá que llevar a cabo las mesas de trabajo a efecto de la elaboración y, en su momento, la entrada en vigor del multicitado Reglamento.

**QUINTO.-** Para la instrumentación y operación administrativa del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Oriente del Municipio de El Marqués Qro., una vez que este haya sido publicado en los principales diarios de la región deben de seguirse acciones específicas, organizadas en un programa de comunicación que se llevara a cabo por la Dirección de Comunicación Social, siendo las siguientes:

- Por una parte, continuar la difusión del programa, de manera permanente, a través de los diversos medios de comunicación social (diarios e internet), a manera de "spots", boletines de prensa, programas especiales, página Web, etc.
- Imprimir la versión abreviada en póster para su exhibición en lugares públicos e instituciones educativas, así como para enviarla a dependencias y organismos federales, estatales y municipales que tienen incidencia en el desarrollo urbano así como a instituciones representativas de los sectores privado y social. También deberá haber ejemplares disponibles al público.
- Utilizar los centros de información del municipio de El Marqués para difusión del programa.
- Aprovechar periódicamente el foro disponible en el consejo de concertación ciudadana para el desarrollo urbano (en el ámbito estatal) y en el consejo municipal de participación social.
- Para la recepción de información, comentarios, sugerencias, quejas, etc. por parte de la comunidad, así como para dialogarlos, los canales institucionales serán los consejos (el estatal y el municipal).
- Como segunda fase, se debe establecer la operación del programa, lo cual se deberá implementar a través del propio municipio, a través de una oficina del administración urbana con personal capacitado en esta materia, esta oficina deberá tener coordinación con las áreas similares de los municipios vecinos y con el estado para canalizar las solicitudes vinculadas con el uso de suelo, para su evaluación, y en su caso, aprobación por el H. Cabildo.

#### **TRANSITORIOS**

1.- El presente Acuerdo surtirá los efectos legales correspondientes a partir de su fecha de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, lo anterior con fundamento en lo establecido en los artículos 47 y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

2.- Se derogan todas las demás disposiciones u ordenamientos jurídicos de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Programa.

3.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique el presente Acuerdo a al Presidente Municipal, al Síndico Municipal, a la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, a la Secretaría de Administración, a la Secretaría de Gobierno, a la Secretaría Particular, a la Secretaría Técnica, a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, a la Dirección de Obras Públicas Municipales, a la Dirección de Seguridad Pública, Tránsito y Protección Civil Municipal, a la Dirección de Comunicación Social Municipal, a la Coordinación de Ecología, al Instituto Municipal de Planeación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado, Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Comisión Estatal de Aguas, Comisión Estatal de Caminos, para su conocimiento y estricta aplicación

Notifíquese y cúmplase.

ASÍ LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE EL MARQUÉS, QRO., Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.



DADO EN EL RECINTO OFICIAL DEL EJECUTIVO MUNICIPAL A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE MARZO DEL DOS MIL QUINCE.

#### UNICA PUBLICACIÓN

ACUERDO QUE AUTORIZA APROBACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA SURPONIENTE MUNICIPIO DE EL MARQUÉS QRO., Y SU VERSIÓN ABREVIADA. (UNICA PUBLICACIÓN)

**EL CIUDADANO LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47, FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO.**

#### CERTIFICA

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 4 de Marzo de 2015 dos mil quince, el Honorable Ayuntamiento de El Marqués autoriza aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente Municipio de El Marqués Qro., y su versión abreviada; el cual señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 26, 27 Y 115, FRACCIÓN V, INCISOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 40 Y 90 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30, 116, 117, 118, 119 Y 120 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 7, 8, 13, 14, 15, 22, 23, 28, 29, 46, 47, 48, 50 DE LA LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 18, 19, 20, 21, 23 DEL REGLAMENTO DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 26, 28, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 52, 53, 58 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 29, 32, 60, 64 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 24, 26, 27 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESTATAL; 48, Y 55, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE ÉSTE AYUNTAMIENTO, Y EN BASE A LOS SIGUIENTES:**

#### ANTECEDENTES:

3. Que con fecha 27 de febrero del 2015 fue recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Dictamen Técnico con número de Folio CPT/02/2015 suscrito por el Arq. Héctor Rendón Rentería, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués Qro., relativo a la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués Qro., y su versión abreviada.

#### ‘DIAGNOSTICO:

1. Mediante Oficio No. DDU/CPT/2026/2014, de fecha 01 de septiembre de 2014, se dio inicio formalmente a la realización del Instrumento de Planeación Urbana denominado “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente, Municipio de El Marqués, Qro.”

2. Que el día 04 de septiembre de 2014, se publicó en dos de los diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro, la INVITACIÓN a la ciudadanía, al Foro de Consulta Ciudadana, referente al inicio de trabajos referentes a la presentación del diagnóstico y la participación ciudadana en el taller del “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona

Surponiente, Municipio de El Marqués, Qro.”; de igual forma, se publicó en la Gaceta Municipal No. 47, año 2, de fecha 05 de septiembre de 2014.

3. Que el día 08 de octubre de 2014, se publicó una breve reseña en los periódicos El Universal Querétaro, Noticias y El Corregidor Querétaro; de la realización del Foro de Consulta Ciudadana para el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente, Municipio de El Marqués, Qro.”

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, el Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley de Planeación del Estado de Querétaro; consideran y coinciden en que las normas en materia de desarrollo urbano son de orden público e interés social y que para llevar a buen término los objetivos, es necesaria la coordinación de las tres instancias de Gobierno.

Es importante señalar, que el contar con Instrumentos de Planeación Urbana, permitirá al Municipio, regular la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras; dictar las medidas necesarias para la ordenación y regularización de los asentamientos humanos en el territorio municipal; para lograr así, el desarrollo equilibrado del municipio, en beneficio y mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

El Gobierno del Estado, en base al Artículo 5, del Código Urbano del Estado de Querétaro, está facultado para que en coordinación con los Municipios, defina las acciones inherentes a la planeación, el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en el ámbito de su competencia; así como al Artículo 9 fracción VII, en donde se plasma que es de su competencia el participar, en coordinación con los municipios correspondientes, en la formulación, aprobación y ejecución de los planes y programas de áreas conurbadas y zonas metropolitanas de su territorio, así como en los programas regionales.

Es por ello, que esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal en coordinación y con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, promovió el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente, El Marqués, Qro., con el que se pretende, como Instrumento de Planeación Urbana, atender la dinámica de crecimiento del municipio bajo los lineamientos en él establecidos, respetando las áreas agrícolas de alta productividad y los Usos del Suelo mediante una zonificación secundaria con su correspondiente definición de compatibilidad de usos.

#### Zona Normativa del Plan.

Dentro de las localidades que integran el área de estudio se encuentran: La Piedad, El Colorado, San Isidro Miranda, El Rosario, El Carmen, Colonia San Cristóbal, Loma de La Cruz, Cumbres de Conín Tercera Sección, Sección Sur de San Isidro Miranda, El Durazno, Monte de la Calavera, Colonia San Pedro, La Ladera, Sección Norte de San Isidro Miranda, La Peña Colorada, Rancho Guadalupe, Palo Blanco, Cumbres de Conín, Sección sur de La Piedad, Rancho Los Tres Magueyes, Familia Nieves, y los Fraccionamientos: Residencial del Parque, Real Solare 1 y 2, Rincones del Marqués, Real del Cimatario, Ciudad Marqués, Villas La Piedad, Mallorca Residence, Colinas de la Piedad y Villas La Piedad; comprendiendo una superficie de estudio de 10,358.58 Has., dentro de la cual se contempla una superficie de Área Urbana y Área Urbanizable de 7,073.6 Has.

2.- Una vez revisado los antecedentes y la documentación presentada por la Dirección de Desarrollo Urbano se emitió la siguiente Opinión:

#### ‘OPINIÓN:

Con base en lo anteriormente descrito, esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, considera FAVORABLE que a través de Sesión de Cabildo se apruebe "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente, Municipio de El Marqués, Qro." y su Versión Abreviada, ya que éste será el sustento para establecer los lineamientos aplicables a la regulación del uso y destino del suelo, la protección al medio ambiente y al ordenamiento urbano en la zona surponiente del Municipio, la cual presenta una dinámica actual de crecimiento acelerado debido a sus características de excelente conectividad vial, lo que exige contar con un documento normativo actualizado en esta materia.

De esta manera se cumplirá con el procedimiento técnico-jurídico que dé vigencia y operatividad a dicho instrumento de Planeación Urbana, ya que posterior al Acuerdo respectivo, deberá publicarse en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", en un periódico de mayor circulación en la Entidad y su inscripción en el Registro de los Planes de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que desde la fecha de inscripción surta los efectos legales correspondientes, de acuerdo a los artículos 47 y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

El "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente, Municipio de El Marqués, Qro.," consta de una Memoria Técnica que contiene:

- I. Antecedentes.
  - II. Diagnóstico.
  - III. Normativo.
  - IV. Estratégico.
  - V. Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.
  - VI. Instrumental.
  - a. Anexo
  - VII. Bibliografía
- Así como ANEXOS, que consta de:

- ANEXO FOTOGRÁFICO FODA
- ANEXO FOTOGRÁFICO
- ANEXO CARTOGRÁFICO correspondientes, que contienen la descripción completa del mismo:

Diagnóstico.

B-01 PLANO BASE.

D-01 SÍNTESIS DEL MEDIO NATURAL.

D-01 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.

D-03 MEDIO ARTIFICIAL.

D-03 DESARROLLO ECONÓMICO.

Estrategia.

1. ZONIFICACIÓN PRIMARIA.

2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

E-02.1 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA POR LOCALIDADES

Políticas

P-01 PROGRAMÁTICO.

De igual forma anexo al presente dictamen, se presenta la versión abreviada a la memoria técnica del "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente, Municipio de El Marqués, Qro." misma que respeta la estructura del Programa en Versión Completa.

#### CONSIDERACIONES:

Esta Dirección de Desarrollo Urbano se encargó de la realización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano señalado, con el fin de establecer las condiciones de crecimiento y desarrollo de la zona en estudio, para que así pueda adquirir su validez jurídica y culminar su proceso que le permita tener plena vigencia y operatividad, y debido a que la zona de estudio

comprende la actualización del polígono normativo del Plan de Desarrollo Urbano que a continuación se detalla, H. Ayuntamiento deberá dejar sin validez, así como deberá dar aviso al Registro Público de la Propiedad y del Comercio para que de igual forma invalide su actual registro, y sea sustituido por el Programa Parcial de de Desarrollo Urbano que nos ocupa:

Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente, Municipio El Marqués, Qro., documento Técnico Jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 13 de febrero de 2009, asentado en Acta No. AC/012/2008-2009, Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", número 61, de fecha 28 de agosto de 2009, e inscrito en la Oficina de Planes de Desarrollo Urbano, y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio No. 00000029/001 el día 30 de septiembre de 2009.

El H. Ayuntamiento en conjunto con la Dirección de Desarrollo Urbano y demás instancias que dicte el Código Urbano del Estado de Querétaro, deberán realizar las adecuaciones y actualizaciones de los Planes o Programas con los que cuente el municipio de El Marqués, Qro., a fin de que exista congruencia entre las diversas zonas de estudio que componen el Territorio Municipal.

Una vez aprobado el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente, Municipio de El Marqués, Qro.," el H. Ayuntamiento ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en un periódico de mayor circulación en la Entidad.

Una vez publicado el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente, Municipio de El Marqués, Qro.," en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el H. Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surtan sus efectos legales..."

3.- Por instrucciones del L.A.E. Enrique Vega Carriles, Presidente Municipal, el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, mediante Oficio número SAY/DT/561/2014-2015, turnó a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., el Dictamen Técnico con número de Folio 02/2015 suscrito por el Arq. Héctor Rendón Rentería, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués Qro., relativo a la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Surponiente del Municipio de El Marqués Qro., y su versión abreviada la cual a continuación se describe de manera textual:

#### "Introducción

La actualización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente de El Marqués, debido a los lineamientos establecidos en el nuevo Código Urbano, se denominará como Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente, Municipio de El Marqués, Qro. (PPDUZSPMM).

La dinámica de desarrollo que tiene la ciudad de Santiago de Querétaro y su zona metropolitana, no se reducen al crecimiento demográfico y territorial que impacta en los municipios que colindan con el propio Municipio de Querétaro, igual que esta dinámica no se puede entender desde las variables sociales y económicas locales, sino a partir de su alto nivel competitivo que condiciona el grado de interacción económica, política y social de esta zona metropolitana con ciudades de los estados vecinos, como Celaya, León, San José Iturbide, San Luis de La Paz, San Luis Potosí y, principalmente, con la capital del País y su zona metropolitana, así como con ciudades medias del Estado, como San Juan del Río y

Tequisquiapan que determinan que la zona metropolitana de Querétaro tenga un papel estratégico preponderante en el ámbito regional del centro del País.

#### **Delimitación del Área Normativa de Estudio.**

El área de actuación normativa del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente, se define a partir del polígono determinado en el instrumento de planeación existente, con los ajustes debidos a la modificación en los límites municipales producto del Convenio de Reconocimiento y Fijación de Límites Territoriales entre el Municipio de Querétaro y el Municipio de El Marqués publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 18 de diciembre de 2007.

El área de actuación se encuentra delimitada al:

Al Norte con el área de actuación del plan parcial de desarrollo urbano del Centro de Población La Cañada – Saldarriaga.

Al Sur con el Municipio de Huimilpan.

Al Oriente con el área de actuación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente, Municipio de El Marqués, Qro.

Al Poniente con el Municipio de Querétaro.

Con una superficie de 10,358.58 has, comprende un total de 28 localidades (asentamientos y localidades), dentro de las que destacan El Colorado (Lázaro Cárdenas), La Piedad, San Isidro Miranda, El Carmen y El Rosario.

#### **Contexto subregional**

El área de actuación del PPDUZSPMM se ubica dentro de la Subregión conocida como zona sur poniente del municipio de El Marqués, un área predominantemente industrial.

#### **Microregionalización**

Atendiendo al comportamiento de las localidades mayores de 100 habitantes por hectárea (H1) en la zona de estudio, se encuentra que tres de ellas (El Carmen, El Colorado y La Piedad) están ubicadas en dicho valle, a poca distancia una de las otras y tienden a formar una continuidad física; en ellas, la mayor parte de las actividades laborales giran en torno a la industria instalada en sus cercanías. Por su parte, San Isidro Miranda también con una densidad mayor a H1, al poniente del valle, se encuentra más influenciado por Querétaro, dada su cercanía con esta ciudad, hecho que la contrasta de las otras. Prueba de esto es la instalación de equipamiento regional que da servicio a la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro como es el Ecocentro. Al sur de la zona de estudio, se ubica la localidad de El Rosario, con una altitud 40m. Por encima del valle y separada de este por los Cerros El Tángano, Boludo y El Patol, se encuentra aislada de las localidades de San Isidro Miranda, de El Carmen, La Piedad y El Colorado, y su cercanía con la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro por la parte del municipio de Corregidora la hace obedecer a una dinámica completamente distinta de ellas. En El Rosario persisten con mayor intensidad las actividades agropecuarias que en las otras localidades, y se ubican zonas de cobertura vegetal natural de importancia ecológica. Por último, la zona ubicada al norte de la zona de estudio, también separada del valle por los Cerros Trojitas y La Cañada, carece de asentamientos humanos mayores de 10 habitantes y está dedicado casi por completo a las actividades primarias. Gran parte de su superficie es ejidal, y el territorio se aprovecha en actividades agropecuarias y con algunos bancos de extracción de material pétreo. En las elevaciones mencionadas, existen comunidades vegetales naturales de importancia ecológica.

#### **Marco Jurídico**

Este Programa, es un instrumento técnico-jurídico que forma parte del Sistema Estatal de Planeación Urbana previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro y el Sistema Nacional de Planeación Democrática, en apego a la Ley General de Asentamientos Humanos y se fundamenta en los principios constitucionales del ordenamiento urbano territorial y en la regulación que establecen las leyes federales en materia agraria, urbana y ecológica, concernientes a los principios del ordenamiento urbano territorial, la regulación a los usos del suelo, la competencia de las autoridades municipales, estatales y federales en la materia, y las bases de su coordinación.

#### **Marco Jurídico Federal**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 115

Artículo 27

Artículo 73

Ley General de Asentamientos Humanos

Artículo 5

Artículo 11

Artículo 16

Capítulo V

Capítulo VI

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Artículo 15

Artículo 19

Artículo 23

Ley General de Cambio Climático.

Artículo segundo

Artículo octavo

Artículo treinta

#### **Marco Jurídico Estatal**

Constitución Política del Estado de Querétaro

Artículo 22

Código Urbano del Estado de Querétaro

Artículo 3

Artículo 5

Artículo 8

Artículo 26

Artículos 28, 29 y 30

Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Artículo 5°, fracciones V y X

Artículo 27

Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal.

Artículo 24

#### **Marco Jurídico Municipal**

Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro

Diagnóstico

Para proponer una estrategia de desarrollo urbano, es necesario conocer con precisión las circunstancias que prevalecen en el territorio, las causas y efectos de los fenómenos ambientales, económicos y sociodemográficos, su interrelación y sus efectos en la dimensión espacial. Con este fin, se presenta el diagnóstico que abarca el ámbito regional, la situación de los elementos del medio físico natural, el medio físico transformado y los aspectos socioeconómicos.

**Fisiografía:** De acuerdo con la regionalización fisiográfica el área de actuación del PPDUZSPMM, se encuentra dentro de la zona del eje volcánico transversal y tiene como uno de los indicios de esta actividad volcánica al Cimatario, ubicándose en las estribaciones de esta importante geoforma; Biogeográficamente la Zona Surponiente del Municipio de El Marqués se encuentra en la subprovincia conocida como Altiplano Sur (Zacatecano-Potosino) de acuerdo con la clasificación generada por la CONABIO.

**Rangos de altitud y de pendiente.** Los rangos de altitud en la Zona Surponiente del Municipio de El Marqués se ubican entre los 1,900 msnm como parte más baja, situada en la localidad El Colorado, hasta los 2,250 msnm, en el Cerro El Patol, ubicado al sur de la localidad San Isidro Miranda. Las pendientes de terreno presentes en la zona de estudio van desde 2 a 8% en el Sistema Llanos de San Juan y de 8% hasta 60% en el Sistema Mesetas y Cañadas Orientales. En la mayor parte del área se encuentran pendientes con rangos máximos promedio de 37 % y mínimos de 2%

Dentro del área de actuación de éste Programa se registra dos tipos de clima, uno es: Templado Subhúmedo C(wo) clima caracterizado por sus temperaturas medias anuales entre 12°C y 18°C, con lluvias en verano que varía entre los 400 hasta 600 mm anuales y un porcentaje de lluvia invernal entre 5 y 10.2, este tipo de clima es de los más secos de los subhúmedos, presentan un cociente de precipitación/Temperatura (P/T) menor a 43.2. El segundo tipo de clima es Semiseco Semicálido (BS1hw) de forma general este clima es el segundo más común para el municipio, ya que cubre aproximadamente un 32% de su superficie.

Geología

El tipo de roca identificado, de acuerdo con estudios anteriores tiene una edad geológica desde el Plioceno cuaternario formando los yacimientos de basalto y tobas riolíticas, hasta Terciario Superior donde afloran las minas de tezontle (Arenisca), hasta el Cuaternario aluvial formando los depósitos de tepetate localizados en el área, se recolectaron muestras en bancos de agregados pétreos para análisis mineralógico, así como en el Cerro El Tángano donde fue posible la inspección de ígneos extrusivos del plioceno.

Hidrología

El área de actuación del PPDUZSPMM se ubica dentro de la Región Hidrológica No. 12 (RH12), denominada Lerma- Chapala. Sus escurrimientos son afluentes del río Querétaro, el cual se convierte en el Río Apaseo, ya en el estado de Guanajuato, hasta el Río Laja en la ciudad de Celaya, que por último confluye con el río Lerma en el municipio de Coroneo, aportando sus escurrimientos para alimentar al lago de Chapala en el estado de Jalisco, no sin antes pasar por el estado de Michoacán. En el área de actuación se identifican 10 áreas de drenaje natural, de las cuales 8 escurren hacia el río Querétaro, y el resto a la cuenca alta del río El Pueblito, todas ellas dentro de la RH12. En ella se ubican 29 cuerpos de agua, entre bordos y presas, predominantemente para uso agropecuario.

El área de actuación del Programa se ubica en las zonas acuíferas conocidas como Valle de San Juan del Río- Pedro Escobedo y Valle de Querétaro, los cuales se encuentran en una condición geohidrológica de sobreexplotación (en su balance hidráulico presenta un déficit) y

como consecuencia en veda permanente, de acuerdo con la Política de la CONAGUA.

Localidades

Según el XIII Censo de Población y Vivienda de INEGI levantado en el año 2010, en el área de actuación del Programa se contabilizaban 40 localidades con población distinta a 0; por razones metodológicas, INEGI cuenta por separado a algunas localidades en las que existe conurbación, por ejemplo: San Isidro Miranda, donde toma como localidades por separado a las colonias Santa Juanita, Los Bordes, Las Águilas y la Segunda Sección de Conin, encontrándose que en la realidad todas ellas forman parte de San Isidro Miranda. Del total de localidades registradas, cuatro de ellas cuentan con población mayores a los 1,158 y el resto se encuentran por debajo de esta cantidad de personas registradas en el último censo de población.

Deterioro del medio natural.

La ubicación geográfica; facilita el enlace del municipio con la capital de la república y el resto del país, al mismo tiempo que la estructura de la carretera divide al territorio dificultando la interacción interlocal y generando situaciones de riesgo. Considerando al territorio como el soporte de la vida y de las actividades humanas, se describen a continuación los elementos naturales que representan un obstáculo para la ocupación urbana o generan situaciones de riesgo.

Usos de Suelo y cobertura vegetal.

Uso de suelo y cobertura vegetal	Superficie (ha)	Porcentaje
Agricultura de riego	1,237.52	11.95
Agricultura de temporal	1,991.46	19.22
Bosque tropical caducifolio	15.33	0.15
Cuerpos de Agua	81.12	0.90
Matorral crasicaule	2,789.16	26.92
Matorral subtropical	1,764.71	17.03
Pastizal inducido	118.15	1.14
Pastizal natural	3.22	0.03
Zona urbana	2,346.41	22.65
Totales	10,358.58	100.00

Fuente: Propia a partir de Cartografía municipal, Dirección de Desarrollo Urbano Municipio de El Marqués.

Régimen de tenencia de la tierra.

Régimen de Propiedad	Nombre nacional	Superficie (ha)	% respecto del total de superficie ejidal	% respecto del total de la zona de estudio
Propiedad Ejidal	El Colorado	822.05	3.74	7.94
	El Paraiso	108.89	0.49	1.05
	Jesús María	15.10	0.07	0.15
	La Cañada, hoy Villa del Marqués del Águila	2,384.38	10.84	23.02
	La Loma	239.62	1.09	2.31
	La Machorra	1,238.27	5.63	11.95
	Palo Alto	658.73	2.99	6.36
	Saldamaga	340.55	1.55	3.29
	Propiedad privada	4,550.71		43.93
	Totales	10,358.30		100.00

Fuente: Propia a partir de Cartografía municipal, Dirección de Desarrollo Urbano Municipio de El Marqués.

Uso Potencial Urbanizable y No Urbanizable.



Se identifica que el área que es urbanizable es el 45% de la superficie territorial; l representa un total de 4,682.17 has. La superficie no urbanizable suma un total de 4,141.47 has y representa el 40% de la superficie total del área de actuación del PPDUZSPMM.

#### **Vivienda.**

De acuerdo con el INEGI, en el XIII censo de población y vivienda, en el área de actuación y particularmente en su 23 localidades se contabilizan un total de 4,014 viviendas particulares habitadas, de las cuales sólo 219 tienen pisos de tierra, que representa el 5.66% del total de ellas(ver gráfica II.4.9.1). Esto refleja que la mayor parte de las viviendas no se encuentran en situación de precariedad.

#### **Vialidad y Transporte.**

Para fines de la funcionalidad dentro del área de actuación del PPDUZSPMM, la autopista federal No. 57 México-Querétaro se considera como troncal, seguida en orden de importancia por otras vialidades clasificadas como vialidades primarias, por funcionar, no sólo como conexiones entre las localidades de la zona de estudio, sino por articular distintas partes de la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, como la propia Ciudad de Querétaro, La Cañada y el Pueblito y al exterior con otros puntos importantes como Sanfandila, el Aeropuerto Internacional de Querétaro y las cabeceras municipales de Pedro Escobedo o Huimilpan. Estas vialidades se identifican como la carretera estatal No. 210 El Colorado-El Rodeo; la carretera estatal No. 420; entronque carretera estatal No. 431-El Cimatario; carretera estatal No. 431 El Colorado-Galindo y el acceso al Ecocentro.

En cuanto al tema de transporte público urbano, en todas las localidades del área de actuación del PPDUZSPMM, existe el servicio, sin embargo las rutas actuales están diseñadas para realizar recorridos desde la ciudad de Querétaro hasta localidades más alejadas de la capital del estado, fuera del área de actuación del PPDUZSPMM.

**Equipamiento Urbano:** De acuerdo a este análisis, el equipamiento del área de estudio es el apropiado para la población que tiene en la actualidad, incluso cuenta con equipamiento de jerarquía regional como el Centro Expositor.

**Equipamiento educativo:** En lo que se refiere a educación básica, casi todas las localidades de la zona de estudio presentan déficit en cuanto a equipamiento para educación básica (Jardín de Niños y Primaria), salvo El Rosario. En cuanto a educación secundaria, existe déficit para estos elementos (Telesecundaria y Secundaria General) en San Isidro Miranda, el resto del área satisface los requerimientos actuales. En materia de educación superior, pese a que es de carácter regional y existe una amplia cobertura en el Municipio de Querétaro, colindante con el área de estudio de este programa, el área cuenta con un centro de educación superior: la Universidad Politécnica de Querétaro, por lo que el requerimiento de la población hacia este tipo de equipamiento está cubierta en la actualidad.

**Equipamiento Cultural:** Los elementos que presentan déficit en todas las localidades son Casa de Cultura, Biblioteca Pública y Centro Social Popular; en el caso del primero, el elemento existe en la cabecera municipal, no alcanzando el radio de influencia de éste para la zona de estudio; para el segundo y tercer caso no existen los elementos.

**Equipamiento para la salud:** El elemento principal de este subsistema es el Centro de Salud Rural para Población Concentrada, que no obstante, a que existe en todas las localidades, la calidad del servicio es mala, incidiendo en ello la alta rotación de médicos y por lo tanto la falta de continuidad del personal en la atención a los habitantes de las localidades.

**Equipamiento para la asistencia social:** Centro de Desarrollo Comunitario: En este elemento se

proporcionan los servicios de asistencia social a la población marginada o de escasos recursos y no existe (ni alguno que se le equipare) en ninguna de las localidades, resultando importante en el caso de la zona de estudio (junto con el equipamiento cultura, recreativo y deportivo) dada la incidencia de problemas sociales relacionados con la pobreza y la desintegración familiar.

**Equipamiento recreativo:** Los dos elementos que presentan déficit en todas las localidades de la zona de estudio son los juegos infantiles y el jardín vecinal. Si bien es cierto que en La Piedad, en El Carmen y en El Colorado, existen áreas y espacios abiertos, y que en El Rosario y en San Isidro Miranda, no existen, éstos son insuficientes, particularmente en La Piedad. Se considera importante el atender el déficit de estos elementos porque tienen el papel de ser fundamentales en el desarrollo e integración sociales.

**Equipamiento deportivo:** En todas las localidades existe una cancha de fútbol, hecho que se explica por la popularidad del deporte; el Sistema Normativo de Equipamiento Básico considera para una concentración rural, una dotación de 714 a 1,428 metros cuadrados de cancha, siendo que la cancha más reducida de la zona de estudio tiene 800 metros cuadrados, el requerimiento podría considerarse satisfecho (otros equipamientos son: una cancha particular de fútbol rápido en La Piedad, una cancha de usos múltiples en El Rosario, en San Isidro Miranda un lienzo charro y en El Colorado, lienzos charros); sin embargo se encontró que no existe ninguna liga femenil de fútbol, por lo que más de la mitad de la población está desatendida y es necesario implementar otras alternativas para este grupo en específico.

**Equipamiento en comercio:** En ninguna de las localidades existe un espacio planificado adecuadamente para tianguis o mercado, sino que funcionan en plazas de usos múltiples, es notorio que salvo en La Piedad y en El Colorado, la población de las localidades realiza la mayor parte de las compras fuera del lugar donde vive.

**Equipamiento para el abasto:** A este respecto, se encuentra que a nivel de la zona para la producción de carne en canal de bovinos se depende del rastro TIF del Municipio de Querétaro, ubicado en San José El Alto; para el caso del rastro de porcinos, no hay una producción en el municipio que se destaque en la Región Centro del Estado. En lo que concierne a producción de carne de ave, si bien el municipio y la zona de estudio se destacan como productores, los principales productores son consorcios comerciales que resuelven su necesidad, sin la necesidad de la participación gubernamental.

**Equipamiento para el transporte.** Este equipamiento es deficiente en las localidades del área de estudio. Los lugares donde las unidades realizan las paradas y el pasaje aborda o desciende de las ellas se desarrolla directamente en las vialidades regionales, poniendo en riesgo sus vidas, y complicando la movilidad. De esta manera se identifica la necesidad de la creación en cada localidad de paradas de autobús, que pueda brindar seguridad, comodidad, un mejor servicio a la localidad.

**Equipamiento administración pública.** El único lugar donde existe el elemento de Delegación Municipal es en El Colorado, pero, por el análisis de coberturas por las relaciones establecidas entre cada asentamiento y las distancias entre unas y otras, se detecta que se satisface el requerimiento actual de la población y de la propia dinámica provocada por los parques industriales de la zona.

**Equipamiento para servicios urbanos.** Los dos elementos que se destacan con déficit, son la Comandancia de Policía y cementerio. La primera que existe en la delegación de El Colorado, si bien satisface los criterios normativos considerados, el hecho de que se dé una alta incidencia de alcoholismo, drogadicción e incluso delitos menores, en la localidad de San Isidro Miranda, hace necesaria la presencia de este elemento. El segundo elemento no existe en la zona de estudio, donde la población tiene que trasladarse a Querétaro, a Palo Alto o a La Cañada para tener servicios de sepultura de sus familiares.

## Infraestructura y Servicios

En el caso del suministro de agua la mayor parte de las comunidades cuentan con tanque elevado y suministro por medio de explotación de los acuíferos. En lo que se refiere al drenaje con excepción del Rosario y el Durazno las comunidades cuentan con el servicio. Finalmente se tiene una cobertura de 90% de suministro de energía eléctrica en las comunidades.

## Emergencias Urbanas

Dentro de los riesgos de tipo natural se identifican los hidrometeorológicos como sequías severas, los derivados de altas precipitaciones, los de carácter geológico generados por fallas o movimientos telúricos y los geomorfológicos. Los riesgos de tipo antropogénico se refieren a los de tipo químico que se identifican principalmente en las zonas industriales, sobre todo en el parque industrial Bernardo Quintana, donde en los últimos años se han presentado emergencias producto del manejo inadecuado de sustancias peligrosas.

Se presentan también zonas donde la concentración humana presenta riesgos identificados como sociales, y que se manifiestan en esta zona dentro del centro expositivo donde cada diciembre se desarrolla la Feria Internacional Querétaro y que logra concentrar a miles de asistentes durante los 15 días que es su duración.

## Sitios Naturales Relevantes

En la zona de actuación de Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente del Municipio de El Marqués Querétaro, a partir de 2009 se decretó una superficie de 1,375 has. de un área considerada como zona de diversidad de especies de árboles y matorral xerófilo, además de seis especies de mamíferos, 70 de aves y 12 de anfibios y reptiles. La declaratoria fue publicada en el Diario oficial la Sombra de Arteaga de fecha 22 de mayo de 2009, mediante la cual se declara (sic) Área Natural Protegida la zona de reserva Ecológica, el área denominada "El Tángano", con una superficie de 1,375,950.539 (un millón trescientos setenta y cinco mil novecientos cincuenta metros cuadrados).

## Potencial Turístico

Se cuenta con dos tipos de elementos que permitirán desarrollar actividades turísticas en el área de actuación del PPDUZSPMM; uno de ellos es el turismo cultural, que se formula a partir de la existencia de cascos de hacienda, donde se impulsaría el conocimiento de la historia de cada una de ellas, conformando un circuito histórico en el que se identifique la importancia histórica de cada uno de estos elementos; el ecoturismo, que lo conforman actividades relacionadas con el área natural protegida El Tángano, que desde su creación se identifican aquellas actividades de investigación y educación ambiental, que se pueden realizar y que se refieren al avistamiento de aves, la recolección de plantas que no estén status de protección de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2001.

## Patrimonio Histórico, Arqueológico y Cultural

Dentro del área de actuación del PPDUZSPMM, se ubican algunos elementos de patrimonio cultural edificado; se trata de edificios que se relacionaron con actividades agropecuarias y que fueron construidos en el siglo XVIII y XIX.

Monumentos Históricos.

Localidad	Inmueble Histórico Catalogado
El Colorado	Subestación eléctrica de la hacienda
	Hacienda de El Colorado (dividida en seis fichas)
La Piedad	Hacienda de La Piedad
El Rosario	Las trojes, la era y la represa
La Noria	La capilla y la casa del hacendado (dos fichas)

Fuente: INAH, Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles, Estado de Querétaro, Región de los Valles Centrales.

Además del patrimonio cultural edificado, existen otros elementos del llamado patrimonio intangible: tradiciones, costumbres, narraciones, leyendas y fiestas tradicionales; entre éstas últimas se destacan: la fiesta de la Virgen del Carmen el 16 de julio en la localidad del mismo nombre, la fiesta de San Isidro Labrador en San Isidro Miranda el 15 de mayo, San Miguel Arcángel en El Colorado el 29 de septiembre, o bien las fiestas a la Virgen del Rosario el 7 de octubre en El Durazno y El Rosario.

## Aspectos Socioeconómicos.

Con base en la categorización llevada a cabo con anterioridad, la población presenta un crecimiento intenso en las localidades urbanas, derivado, en mayor medida a la dinámica representada por la llegada de población nueva a los centros urbanos, influenciados por la demanda de mano de obra de las diferentes zonas industriales y de servicios que se han instalado en el área de influencia del PPDUZSPMM y en menor proporción de la reproducción de la misma. Esta población se distribuye en el territorio tal como se registra en la tabla que a continuación se presenta.

Población 2014 en las localidades urbanas y suburbanas del área de actuación del PPDUZSPMM.

Localidad	Población 2010 (1)	Población 2014 (2)
El Carmen	1,158	1,323
El Rosario*	1,599	1,695
San Isidro Miranda	3,810	4,159
El Colorado	4,315	4,525
La Piedad	4,456	4,658
El resto de localidades	2,226	2,442
Totales	17,564	18,802

Fuente: (1) XIII Censo de Población y Vivienda. INEGI, 2010 (2) Cálculo propio a partir de tomas de agua potable y hacinamiento calculado por el INEGI, 2010.

Clasificación de las localidades y distribución de la población en la zona de estudio para el año 2010

Nombre de la localidad	Población total 2010	Tipo
Familia Nieves	10	Rurales
Rancho Los Tres Magueyes	11	
Sección Sur De La Piedad	15	
Familia Nieves	10	
Rancho Los Tres Magueyes	11	
Cumbres De Conín	18	
Palo Blanco	20	
Rancho Guadalupe	23	
La Peña Colorada	29	
Sección Norte De San Isidro Miranda	30	
La Ladera	32	
Colonia San Pedro	37	
Monte De La Calavera	41	
Segunda Sección De Conín	58	
El Durazno	120	
Sección Sur de San Isidro Miranda	130	Suburbanas
Cumbres de Conín Tercera Sección	260	
Loma De La Cruz	274	
Fraccionamiento Residencial del Parque	502	
Colonia San Cristóbal	751	
El Carmen	1,158	Urbanas
El Rosario	1,479	
San Isidro Miranda	3,810	
El Colorado	4,315	
La Piedad	4,441	
Población total en el área de estudio	17,564	

Fuente: INEGI, Censo de Población y vivienda 2010.

### **Población Económicamente Activa.**

De acuerdo con la información recabada por el INEGI en 2010, en el área de actuación del PPDUZSPMM la población económicamente activa representaba el 33% del total de la población, el 30% correspondía a la población económicamente inactiva, la cual es solamente 3 puntos porcentuales por debajo de la activa, lo que llama la atención debido a que existe un alto porcentaje de población que se encuentra dentro de esta categoría y que se refiere a población menor de 12 años o mayores a 60 años.

### **Nivel Normativo.**

Condicionantes de los Niveles superiores de Planeación

#### **Nivel Federal.**

Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018

Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2006 – 2012

Programa de Desarrollo de la Región Centro Occidente.

#### **Nivel Estatal.**

Plan Estatal de Desarrollo 2012 – 2015

Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral 2005-2025 (PEDUI).

Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro (en proceso de aprobación por los municipios involucrados).

Plan que Ordena y Regula la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro (PORZCCQ).

- Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio (POET)

- Programa Estatal de Vivienda 2012 - 2015

#### **Nivel Municipal.**

Plan Municipal de Desarrollo 2012 – 2015

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Palo Alto – El Paraíso.

### **Visión.**

En el año 2030, el desarrollo de la Zona Sur Poniente del Municipio de El Marqués, Qro. favorece la competitividad de la Zona Metropolitana de Querétaro por lo que se traduce tanto en términos económicos como en la condición de vida de sus habitantes, lo cual junto con acciones como incorporación de equipamiento e infraestructura urbanas en todos sus niveles así como un transporte público altamente eficaz entre otras tecnologías permiten la conservación del medio ambiente y favorecen el desarrollo sustentable además de una imagen urbana agradable, por lo que también se aprovecha para las generaciones futuras.

**Objetivo General:** Lograr el desarrollo urbano sustentable de la Zona Surponiente del Municipio de El Marqués mediante la coordinación, cooperación y concertación, de las instituciones y dependencias encargadas de la administración del desarrollo urbano y el medio ambiente, además del sector social y económico, que propicien mejoras en la calidad de vida de los habitantes actuales y futuros, a través de la consolidación de los asentamientos humanos, en condiciones de seguridad, salubridad y equilibrio con las actividades productivas, comerciales y de servicios que se desarrollan en el contexto metropolitano y regional.

**Objetivos específicos:** Controlar la proliferación de asentamientos humanos irregulares.

Consolidar los núcleos urbanos de las localidades fomentando la ocupación de los vacíos urbanos.

Fortalecer la colaboración entre la sociedad y las autoridades para el desarrollo urbano, actual y futuro, de manera equitativa, comprometida, consciente y madura en beneficio de sus habitantes, actualizando los instrumentos de planeación existentes y aplicándolos conforme a derecho para recuperar la legitimidad y credibilidad en las instituciones y sus autoridades, quienes deberán rendir informes claros y públicos a la ciudadanía.

Identificar superficies aptas para actividades productivas, equipamiento y de servicios de carácter regional, que eleven la competitividad del territorio.

Promover la adquisición de reservas territoriales para la ejecución de proyectos estratégicos de desarrollo urbano como parques urbanos, equipamiento e infraestructura de carácter metropolitano.

Mantener claramente diferenciados los distintos usos del suelo y las actividades urbanas no compatibles.

Trabajar de manera coordinada en materia de planeación con las instancias correspondientes de los municipios que integran la ZMQ.

Optimizar la atención administrativa en materia de desarrollo urbano agilizando la respuesta de trámites y solicitudes.

Introducir y operar criterios de regulación urbana que permitan desarrollo sustentable.

### **Horizonte de planeación**

Corto Plazo: Años 2014 – 2018

Mediano Plazo; Años 2018 – 2021

Largo Plazo; Años 2021 – 2030

### **NORMATIVIDAD DE USO DE SUELO.**

La determinación de las zonas de crecimiento y proyección de la demanda de suelo, se determina considerando cuatro variables:

- Las tasas de crecimiento demográfico suponiendo una densidad constante, a excepción de la localidad de El Carmen, donde se sugiere duplicar la densidad debido a que presenta una tasa alta, gran dispersión e insuficiente reserva con aptitud para la ocupación urbana;
- El proyecto político de la administración municipal actual, que pretende elevar la competitividad del territorio y su promoción para inducir el crecimiento de la zona metropolitana sobre esta sección territorial;
- Las estrategias de crecimiento de los planes de la Cañada y de la Zona Conurbada de Querétaro y;
- La incorporación de la forma más ordenada posible, de los cambios de uso de suelo acumulados que han sido autorizados por el H. Ayuntamiento.

Con las consideraciones anteriores, para las zonas de crecimiento propuestas se establecen los siguientes criterios:

- Los usos de suelo se señalan en el plano de estrategia denominado zonificación secundaria y las particularidades sobre usos específicos serán resueltos por la Dirección de Desarrollo Urbano mediante estudios de compatibilidad e impacto urbano que le será requerirá al particular, cuando este pretenda la ocupación de un predio que se agrega a la urbanización.
- La incorporación de nuevas superficies a la ocupación urbana habrá de realizarse bajo criterios de contigüidad, permitiéndose únicamente los desarrollos y formas de

urbanización que guarden conexión directa a una distancia no mayor a 300 metros de la zona urbana más cercana. Esta norma se establece en congruencia con los criterios para definir un continuo urbano y con el fin de evitar la dispersión de la urbanización y el incremento en el déficit de infraestructura.

- Cuando dentro de las áreas de crecimiento se ubiquen vestigios arqueológicos, según se indica en el plano de zonificación secundaria, el Instituto Nacional de Antropología e Historia habrá de delimitar la zona y establecer las restricciones que correspondan.

- La orientación del crecimiento urbano se dirige preferentemente sobre zonas aptas de incipiente ocupación o ya impactadas por actividades económicas ubicadas el noreste del Ecocentro y en las áreas que cuentan ya con un cambio de uso de suelo.

- Cuando se decida inducir el desarrollo sobre nuevas superficies de crecimiento ya previstas en el plan, habrá de considerarse el compromiso de los propietarios de los predios beneficiados con la variación de valor, para su participación en la dotación de la infraestructura básica.

- La incorporación de los cambios de uso de suelo se realizará buscando conformar zonas de crecimiento articuladas y mitigando los efectos adversos cuando éstas se ubican en áreas no aptas para la ocupación urbana y atendiendo a las condicionantes que se definieron para cada caso en la autorización respectiva.

#### Requerimientos Totales de Servicios Corto Plazo

Corto Plazo 2014 – 2018 se busca la consolidación de las comunidades. El crecimiento industrial en la zona centro del PPDUZSPMM con los nuevos usos planteados

Mediano Plazo 2018 – 2021 se consolidarán los servicios urbanos concentrándose en la dotación e integración de las comunidades más alejadas como son el Durazno y el Rosario, se buscará la preservación de las zonas no urbanizables para que los propietarios realicen actividades de bajo impacto ambiental

Largo Plazo 2021 – 2030 Se tratará de hacer más compacta la zona a efecto de evitar el traslado de infraestructura urbana a zonas más alejadas dándole prioridad a los usos de suelo en las zonas más cercanas y restringiendo la creación de nuevas viabilidades que alejen el centro de la zona de influencia

No se permitirán cambios de usos del suelo, densidades e intensidades de su aprovechamiento previsto en este programa que impliquen la modificación de la estructura urbana prevista e impacten negativamente en los servicios públicos. Las modificaciones al PPPDUZSPMM, deberá observar el procedimiento que para su elaboración, aprobación, publicación y registro prevé el Código Urbano.

#### Estrategias.

##### Estrategia General.

Constituye la base para la ocupación del territorio de la Zona Surponiente del Municipio de El Marqués a través de la gestión del desarrollo urbano. Este escenario considera que se consolide el sistema de localidades de acuerdo a la estrategia que se comenta más adelante. Entre el Polígono Integral de Desarrollo Estratégico y las áreas habitacionales prevalecerá mayormente la conservación de su uso actual de agrícola de riego y temporal o uso pecuario.

#### Zonificación de Usos y Destinos Zonas urbanas

#### Zonificación primaria

Clave	Definición de áreas	Superficie (Ha)	Porcentaje (%)
AU	Urbana	1538.56	14.85
U	Urbanizable	5,535.04	53.44
NU	No urbanizable	3,284.61	31.71
	<b>Total</b>	<b>10,358.21</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia

#### Modificación del Uso de Suelo

#### Normas para la ocupación de territorio con uso habitacional

Clave	Uso	CO S %	CU S %	CAS %	Frente mínim o	Restricciones		
						Front al	Later al	Posteri or
H1	Habitacion al hasta 100 hab/ha	0.50	1.50	0.40	15	5	-	3
H2	Habitacion al hasta 200 hab/ha	0.60	1.80	0.125	9	3	-	3
H3	Habitacion al hasta 300 hab/ha	0.70	2.10	0.10	6	2	-	2
H4	Habitacion al hasta 400 hab/ha	0.80	3.20	0.20	6	1	-	-
H1CS	Habitacion al hasta 100 hab/ha con comercio y servicios	0.50	1.50	0.40	15	5	-	3
H2CS	Habitacion al hasta 200 hab/ha con comercio y servicios	0.60	1.80	0.10	9	5	-	-
H3CS	Habitacion al hasta 300 hab/ha con comercio y servicios	0.70	2.10	0.10	6	5	-	-
H3.5CS	Habitacion al hasta 350 hab/ha con comercio y servicios	0.80	2.10	0.20	6	5	-	-
H5CS	Habitacion al hasta 500	0.80	2.10	0.20	6	5	-	-

\*No aplica por tratarse de desarrollos en condominio.

#### Áreas de Actuación Particulares.

En concordancia con las características del territorio del programa y de acuerdo a la estrategia definida se proponen las áreas de actuación particulares en zonas susceptibles de crecimiento urbano, consolidación de zonas urbanas con potencial de desarrollo y zonas industriales ya establecidas, mejoramiento de los asentamientos humanos rurales, conservación ambiental y protección de riesgos. Las áreas de actuación particulares se definen en:

Áreas de Actuación Particulares de Consolidación, son las áreas urbanas donde existe infraestructura vial de jerarquía urbana o barrial que incorpora una importante concentración de equipamientos. CU – 1 Ciudad Maderas CU – 2 Ciudad Marqués; CIN – 1 Parques Industriales Bernardo Quintana – El Marqués – Tecnológico Innovación



- **Áreas de Actuación Particulares de Conservación,**  
Son aquellas zonas cuya fisonomía y valores naturales o culturales forman parte de un legado que requiere de su preservación, de acuerdo con su legislación particular; Áreas naturales protegidas, Áreas de conservación ecológica y Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua.
- **Áreas de Actuación Particulares de Mejoramiento,**  
Son áreas urbanas en donde se realizarán obras de urbanización para la regeneración urbana, considerando las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población o localidad rural. Estas acciones se refieren al mejoramiento, saneamiento y recuperación de sus elementos urbanos tales como: vialidades, redes de infraestructura, mobiliario y equipamiento urbano, o elementos del paisaje urbano.

Áreas de actuación de consolidación. Se clasifican en dos tipos: de consolidación de estructura urbana y de consolidación industrial.

#### De dotación de agua potable.

Elevar las condiciones de habitabilidad de las áreas con deterioro físico o carente de servicios. Para esto es indispensable detonar una política de dotación de infraestructura y servicios básicos, y el incremento de espacios públicos que permitan una mayor integración del tejido social.

#### Preservación de derechos de vía.

Para preservación de las obras de infraestructura se establece una franja de restricción que permita la integridad de las mismas. En caso de las vialidades y líneas de conducción para evitar asentamientos en zonas que pongan en riesgo a la población se establecieron los derechos de vías en el Programa.

#### Normatividad para instalación de estaciones de servicios de gas carburante.

Para efectos jurídicos- administrativo el uso del suelo para instalaciones de gas carburante (gasolineras), se define como uso de impacto regional., Se podrán establecer gasolineras en áreas urbanas o urbanizables, con capacidad máxima de depósito de gas L. P. de 5 000 litros, siempre y cuando cumplan las condiciones previstas en el programa.

#### Nivel Programático y de Corresponsabilidad Social

Programas en materia de Ordenamiento Urbano

- Programa de planeación.
- Programa de adquisición de suelo para reservas territoriales de equipamiento institucional.
- Programa de impulso a mejores prácticas de vivienda y desarrollo urbano.
- Programa de mejoramiento de Imagen Urbana.

Programas en materia de Medio Ambiente:

- Programa de manejo de residuos sólidos.
- Programa ordenamiento ecológico y riesgo hidrológico.
- Programa de saneamiento.

Programas en Materia de Desarrollo Socioeconómico:

- Programa de infraestructura para el desarrollo sustentable.
- Programa para la producción agrícola y eficiencia en riego.
- Programa de Infraestructura para el desarrollo socioeconómico.
- Programa para el desarrollo socioeconómico de la población.

#### Instrumentación

La instrumentación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente,

Municipio de El Marqués, Qro, está estructurada de acuerdo con los distintos temas y aspectos que deben ser llevados a cabo para lograr la plena efectividad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente.

#### Instrumentos para la operación administrativa.

A la publicación de este programa de desarrollo urbano en los principales diarios de la ciudad, deben seguir acciones específicas, organizadas en un programa de comunicación. Las grandes líneas de este programa serían las siguientes:

- Por una parte, continuar la difusión del plan, de manera permanente, a través de los diversos medios de comunicación social (radio, televisión, diarios y revistas), a manera de “spots”; boletines de prensa, programas especiales, etc.
- Imprimir la versión abreviada en poster para su exhibición en lugares públicos e instituciones educativas, así como para enviarla a dependencias y organismos federales, estatales y municipales que tienen incidencia en el desarrollo urbano así como a instituciones representativas de los sectores privado y social. También deberá haber ejemplares disponibles para venta al público.
- Utilizar los Centros de Información del Municipio para difusión del Programa.
- Aprovechar periódicamente el foro disponible en el Consejo de Concertación Ciudadana para el Desarrollo Urbano (en el ámbito estatal) y en el IMPLAN municipal.
- Para la recepción de información, comentarios, sugerencias, quejas, etc. por parte de la comunidad, así como para dialogarlos, los canales institucionales serían los consejos (el estatal y el municipal).

#### Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo

El Programa de Desarrollo Urbano define el grado deseable de ocupación del suelo, abarcando cada una de las zonas y predios de su área de actuación, regulando el espacio, la infraestructura y el transporte. Sin embargo, también se reconoce la necesidad de proveer de un mecanismo que no limite las iniciativas particulares para el desarrollo urbano, especialmente cuando se trata de generar fuentes de empleo y espacios habitacionales de impacto social.

En este apartado se detallan criterios adicionales que complementan la normatividad del Programa de Desarrollo Urbano, con el fin de agilizar los procedimientos de autorización de incremento en las densidades habitacionales previstas y que facultan a la autoridad municipal competente para su aprobación, quedando vigentes los demás ordenamientos señalados en este mismo documento.

Incremento de densidades de población

DENSIDAD INICIAL	INCREMENTO ACUMULABLE (%)	MÍNIMO	NUMERO MÁXIMO DE NIVELES
H1 (100 HAB/HA.)	100		Cuatro
H2 (200 HAB/HA.)	50		Cuatro
H2S (200 HAB/HA.) y servicios	40		Cuatro
H2.5 (250 HAB/HA.)	40		Cuatro
H3.5 (350 HAB/HA.)	10		Cuatro
H3.5CS(350 HAB/HA.) y servicios	10		Seis
H4 (400 HAB/HA.)	10		Seis
H5CS (500 HAB/HA.)	50		Seis

Fuente: Elaboración propia.

Instrumentos de participación ciudadana para la elaboración del PPDUZSPMM, seguimiento y cumplimiento.

En materia de participación ciudadana consultiva debe mencionarse que el Código Urbano vigente la considera al señalar que las autoridades tomarán en cuenta una instancia que promueva la participación ciudadana, consultiva y deliberativa en la planeación y ordenación de zonas urbanas y territoriales.

Acta de aprobación de cabildo.

#### **Instrumentos para la obtención de recursos.**

El ámbito jurídico estatal y municipal determina las fuentes y conceptos tributarios, además de la estructura fiscal del municipio (Código Fiscal del Estado de Querétaro, la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado, Ley de Coordinación Fiscal Estatal Intermunicipal del Estado de Querétaro) requerida para la operación del PPDUZSPMM.

#### **Fuentes de financiamiento alternativas.**

Como soportes de financiamiento alternativo se consideran las fuentes externas a corto y mediano plazos que se constituirán por participaciones federales y estatales, así como donaciones, préstamos temporales de la banca comercial e incluso de desarrollo, letras de cambio y diversas aportaciones del sector privado.

#### **Mecanismos de seguimiento de acciones.**

El seguimiento de acciones será a través de una comisión de evaluación y seguimiento del PPDUZSPMM integrará la representación del gobierno estatal, municipal así como de los actores locales presentes en la zona. La Comisión trabajará conjuntamente con las entidades coordinadoras de proyectos estratégicos de SDUOP y los municipios de la zona.

#### **Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano.**

El papel que desempeñen los diferentes órganos de planeación para el desarrollo integral del Estado y particularmente en el Municipio, tales como el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Querétaro y el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal será fundamental para retroalimentar las acciones y orientaciones del desarrollo urbano en el área de actuación del PPDUZSPMM.

### **CONSIDERANDO**

Que es competencia del H. Ayuntamiento autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo que se encuentra ubicado dentro del territorio de su jurisdicción, así como participar en la formulación, expedición y modificación de los planes de desarrollo urbano municipal.

Que el Plan Municipal de Desarrollo y los planes parciales de Desarrollo Urbano expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.

Que las modificaciones a los Planes Subregionales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las

disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

Que una vez realizado el análisis del expediente relativo al caso en concreto, se realiza el presente, se considera FAVORABLE que a través de Sesión de Cabildo se apruebe "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente Municipio de El Marqués Qro." y su Versión Abreviada, ya que éste será el sustento para establecer los lineamientos Técnico-legales aplicables para la regulación del uso y destino del suelo, la protección al medio ambiente y el ordenamiento urbano en la zona Surponiente de este Municipio."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de fecha 4 de marzo del 2015, por Unanimidad del Pleno del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., el siguiente:

#### **"ACUERDO:**

**PRIMERO.-** El H. Ayuntamiento de El Marqués autoriza en términos del presente Acuerdo, la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente Municipio de El Marqués Qro., y su versión abreviada.

**SEGUNDO.-** Una vez aprobado el presente dictamen por parte del Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro., la Secretaría del Ayuntamiento deberá remitir la documentación correspondiente ante las instancias competentes, para su publicación en la "Gaceta Municipal" y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", a costa del Municipio de El Marqués Qro.

Así mismo, deberá publicarse el presente Acuerdo en un diario de mayor circulación en el Municipio, de manera legible en una foja completa, a costa del Municipio de El Marqués Qro., conforme a lo dispuesto por el artículo 47 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

**TERCERO.-** Una vez cumplimentado lo anterior y de manera inmediata, la Dirección de Desarrollo Urbano deberá remitir para su inscripción en el Registro de los Planes de Desarrollo Urbano, protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Gobierno del Estado en la Sección Especial a costa del Municipio de El Marqués Qro., en su versión abreviada del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente.

**CUARTO.-** Una vez que este programa de desarrollo haya sido aprobado y publicado de acuerdo a lo descrito anteriormente y de acuerdo al artículo 42 del código urbano, es necesaria la elaboración del reglamento de planes o de zonificación para el municipio de El Marqués, donde se deben definir las atribuciones de las diferentes dependencias en cuanto a la formulación, revisión y seguimiento de los planes de desarrollo urbano, estableciéndose también, los derechos, obligaciones y sanciones de y hacia los propietarios de predios en materia de desarrollo urbano, respecto al uso y destino de los mismos así como para las autoridades federales, estatales o municipales encargadas de la operación urbana. Por lo que para la elaboración del mismo se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que a través de la Coordinación de Asuntos Legislativos, la Dirección Jurídica, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano tendrá que llevar a cabo las mesas de trabajo a efecto de la elaboración y, en su momento, la entrada en vigor del multicitado Reglamento.

**QUINTO.-** Para la instrumentación y operación administrativa del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente del Municipio de El Marqués Qro., una vez que este

haya sido publicado en los principales diarios de la región deben de seguirse acciones específicas, organizadas en un programa de comunicación, que se llevara a cabo por la Dirección de Comunicación Social, siendo las siguientes:

- Por una parte, continuar la difusión del programa, de manera permanente, a través de los diversos medios de comunicación social (diarios e internet), a manera de "spots", boletines de prensa, programas especiales, página Web, etc.
- Imprimir la versión abreviada en póster para su exhibición en lugares públicos e instituciones educativas, así como para enviarla a dependencias y organismos federales, estatales y municipales que tienen incidencia en el desarrollo urbano así como a instituciones representativas de los sectores privado y social. También deberá haber ejemplares disponibles al público.
- Utilizar los centros de información del municipio de El Marqués para difusión del programa.
- Aprovechar periódicamente el foro disponible en el consejo de concertación ciudadana para el desarrollo urbano (en el ámbito estatal) y en el consejo municipal de participación social.
- Para la recepción de información, comentarios, sugerencias, quejas, etc. por parte de la comunidad, así como para dialogarlos, los canales institucionales serían los consejos (el estatal y el municipal).
- Como segunda fase, se debe establecer la operación del programa, lo cual se deberá implementar a través del propio municipio, a través de una oficina del administración urbana con personal capacitado en esta materia, esta oficina deberá tener coordinación con las áreas similares de los municipios vecinos y con el estado para canalizar las solicitudes vinculadas con el uso de suelo, para su evaluación, y en su caso, aprobación por el H. Cabildo.

#### TRANSITORIOS

1.- El presente Acuerdo surtirá los efectos legales correspondientes a partir de su fecha de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, lo anterior con fundamento en lo establecido en los artículos 47 y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

2.- Se derogan todas las demás disposiciones u ordenamientos jurídicos de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Programa.

3. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique el presente Acuerdo a al Presidente Municipal, al Síndico Municipal, a la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, a la Secretaría de Administración, a la Secretaría de Gobierno, a la Secretaría Particular, a la Secretaría Técnica, a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, a la Dirección de Obras Públicas Municipales, a la Dirección de Seguridad Pública, Tránsito y Protección Civil Municipal, a la Dirección de Comunicación Social Municipal, a la Coordinación de Ecología, al Instituto Municipal de Planeación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado, Secretaria de Comunicaciones y Transportes, Comisión Estatal de Aguas, Comisión Estatal de Caminos, para su conocimiento y estricta aplicación.

Notifíquese y cúmplase.

ASÍ LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE EL MARQUÉS, QRO., Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

DADO EN EL RECINTO OFICIAL DEL EJECUTIVO MUNICIPAL A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE MARZO DEL DOS MIL QUINCE.

**UNICA PUBLICACIÓN**

**SIN TEXTO**



**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**

Venustiano Carranza no. 2, La Cañada, El Marqués, Querétaro  
CP 76240, Tel. (442) 238 84 00  
[www.elmarques.gob.mx](http://www.elmarques.gob.mx)

**Edición: Sesión Ordinaria, ejemplares impresos 10**