



Poder Legislativo de Querétaro



OP61

21992

10/06/25 12:34

236552-53E106TI33AL10

Sistema de Control de Asunto:

Santiago de Querétaro, Qro., a 10 de junio de 2025.

Asunto: Se presenta Iniciativa.

**HONORABLE PLENO DE LA SEXAGÉSIMA PRIMERA
LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO
P R E S E N T E:**

DIPUTADA PERLA PATRICIA FLORES SUÁREZ, integrante del Grupo Legislativo del Partido Verde Ecologista de México de la Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Querétaro, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 18, fracción II, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, en concordancia con el artículo 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, someto a la consideración de esta Honorable Representación la siguiente **"INICIATIVA DE LEY POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO"**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el mundo, más del 50 % de la población vive en zonas urbanas. Para 2045, la población urbana mundial aumentará en 1,5 veces hasta llegar a 6000 millones de personas. Es por ello que todas las autoridades deben actuar con rapidez para planificar el crecimiento y proporcionar servicios básicos.

Una vez que se construye una ciudad, su estructura física y patrones del uso del suelo pueden permanecer durante generaciones, dando lugar a una expansión insostenible. El aumento del uso del suelo urbano supera el crecimiento de la población hasta en un 50 %; para 2030, esto puede añadir al mundo hasta 1,2 millones de km² de nueva superficie construida. Esa expansión ejerce presión sobre la tierra y los recursos naturales, lo que produce resultados indeseables: las ciudades son



responsables de dos tercios del consumo mundial de energía y de más del 70 % de las emisiones de gases de efecto invernadero.

Ante lo anterior, es evidente la obligación que tenemos de construir ciudades que “funcionen” que sean verdes, resilientes e inclusivas. Sabemos que esto requiere una intensa coordinación de políticas y decisiones sobre inversión y también debemos entender que los gobiernos desempeñan un papel importante y en consecuencia deben actuar ahora, configurar el desarrollo futuro de las ciudades y crear oportunidades para todas las personas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Constitución Federal, toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley.

Esto va de la mano con lo que señalan algunos tratados internacionales de conservación ambiental que se complementan en cuanto a la conservación ambiental y el desarrollo urbano, como el Convenio de Diversidad Biológica (CDB) y el Acuerdo de París, los cuales tienen objetivos que pueden estar en desacuerdo con el crecimiento urbano, mientras que otros, como el Acuerdo de Escazú, pueden ayudar a facilitar un desarrollo urbano sostenible.

Por su parte, también en Querétaro el legislador se ha preocupado por insertar el tema ambiental en su Carta Fundante, ya que el artículo 5 señala que toda persona tiene derecho a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar integral; es obligación de las autoridades y de los habitantes protegerlo. Y no solo ello, todavía va más allá, al precisar que la protección, la conservación, la restauración y la sustentabilidad de los recursos naturales serán tareas prioritarias del Estado, lo cual



obliga a todas las autoridades, incluido por supuesto a Poder Legislativo como generador de normas, a poner excepcional cuidado en este tema.

Como sabemos, Querétaro por su posición geográfica estratégica, ha sido foco de incontenible crecimiento. Industrias de diversas índoles han permitido estabilidad económica y social que permea en todo el Estado, convirtiéndose en un gran atractivo para que muchas personas y familias opten por establecerse en nuestra Entidad.

La inversión pública y privada, inversión extranjera, el establecimiento de empresas locales, nacionales e internacionales son también factor de crecimiento urbano en la entidad.

Este crecimiento, que deriva en un incremento poblacional y que a su vez redundan en ampliación de la urbe, han sido atendidos más que de forma preventiva, de forma reactiva, hace muchos años que el crecimiento ha dejado de ser planeado como se debería y en su lugar se han ido autorizando como habitables, zonas que nunca debieron serlo, también se han hecho más sencillas las autorizaciones para el establecimiento de desarrollos inmobiliarios por parte de las autoridades competentes, lo que ha permitido incluso un crecimiento inmobiliario desordenado.

Uno de los elementos que menos se ha tomado en cuenta para ordenar el desarrollo urbano es el relativo al medio ambiente, y en particular, esta iniciativa se enfoca en lo correspondiente a zonas forestales y áreas verdes.

Como sabemos y conocemos, principalmente en la zona metropolitana a la capital, se han permitido la creación de desarrollos inmobiliarios de forma desmesurada, sin un estricto control, lo cual trae como consecuencia un sin número de riesgos, como lo es



la falta de agua, inundaciones, falta de servicios y hasta el mismo congestionamiento vial es una consecuencia.

Pero más allá de ello, la flora originaria de nuestro estado ha sido diezmada sin control y sin que se ejecuten acciones reparatorias. Si bien no se trata de vegetación boscosa la que existe o existía en la capital y su zona metropolitana, la vegetación existente cumplía perfectamente su finalidad de ser un filtro ambiental o de ser zona de captación de aguas para reponer los mantos acuíferos, también representaba el hábitat de miles de especies que desafortunadamente han tenido que ir migrando a zonas cada vez más reducidas posicionándose en incluso e riesgo de desaparecer.

Por ello es que el primer objetivo de esta iniciativa es que, en predios con vegetación forestal que vayan a ser destinados al desarrollo urbano, se excluya o se asegure un porcentaje mínimo para que subsista ese ecosistema, es decir poniendo un ejemplo, si un predio que actualmente tenga vegetación forestal, y con ello no nos referimos solo a bosques, sino a vegetación nativa del lugar, y que quieran destinarlo o convertirlo para desarrollo inmobiliario, al menos el 20% de la superficie de ese desarrollo deberá permanecer con la misma vegetación nativa, es decir, ese porcentaje de superficie deberá clasificarse como zona destinada a la conservación ambiental, lo cual permitirá que ya no pueda ser después destinada para otra cosa.

Como segundo eje en esta iniciativa, se propone que, para que un desarrollo inmobiliario sea entregado y recibido por las autoridades municipales, en este se encuentren ya perfectamente habilitadas para su uso las que se hayan determinado como áreas verdes.

Esta propuesta nace de la exigencia social que permea en las familias que, tristemente, han visto como en sus zonas de residencia, las que supuestamente



estarían destinadas para ser áreas verdes, son convertidas después, a conveniencia y con la anuencia de las autoridades, en zonas de comercio o también en zonas habitacionales, quedando privadas de estas áreas y siendo afectado su derecho humano a un medio ambiente sano, tutelado como ya dijimos, en la Constitución Federal, Tratados Internacionales, Constitución Local y sus ordenamientos derivados.

Por ello esta segunda propuesta se enfoca en la necesidad de que los desarrolladores inmobiliarios construyan y habiliten perfectamente dichas áreas verdes, so pena de no ser recibidas estas áreas por las municipalidades y con ello incurrir en violaciones a la normatividad urbanística vigente en nuestro Estado.

Las áreas verdes en los espacios urbanos desempeñan servicios muy importantes. Por ejemplo, funciones biológicas como proporcionar oxígeno, capturar contaminantes y regular la temperatura. Además, contribuyen a disminuir y amortiguar los niveles del ruido, así como a incrementar la biodiversidad.

Pero además, en los desarrollos inmobiliarios, desempeñan servicios muy importantes. Por ejemplo, funciones biológicas como proporcionar oxígeno, capturar contaminantes y regular la temperatura. Además, contribuyen a disminuir y amortiguar los niveles del ruido, así como a incrementar la biodiversidad.

De ahí la importancia de que las y los desarrolladores generen y habiliten adecuadamente las áreas verdes proyectadas en los desarrollos antes de entregarlos a las autoridades municipales, generando así un beneficio a la ciudadanía y al propio medio ambiente.



Por lo expuesto y señalado anteriormente, se somete a la consideración de esta Soberanía la iniciativa de:

LEY POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

ARTÍCULO ÚNICO: Se adicionan un nuevo último párrafo al artículo 144, un segundo párrafo al artículo 210; de la misma manera, se reforman el primer párrafo, el inciso a) de la fracción V, el inciso a) de la fracción VI y el inciso a) de la fracción VII, todas del artículo 156 y la fracción VI del artículo 247, todos del Código Urbano del Estado de Querétaro para quedar con la siguiente redacción:

Artículo 144. Sólo se aprobarán...

Sólo se permitirán...

No obstante lo anterior, en los predios con vegetación forestal solo se permitirán desarrollos inmobiliarios siempre y cuando al menos el 20 por ciento de la superficie del desarrollo sea considerada como zona destinada a la conservación ambiental de conformidad con lo establecido en el artículo 71 del presente ordenamiento.

Artículo 156. En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne. Si el desarrollo o la autorización es por etapas, secciones o fases, de cada una de ellas se deberá transmitir gratuitamente la superficie señalada, debiendo ésta quedar dentro de la etapa, sección o fase que corresponda.

La distribución de...



LXI
— LEGISLATURA —
QUERÉTARO



En el caso...

Para el caso...

Dicha superficie deberá...

Corresponderá al Municipio...

En el cumplimiento...

I. a la V. ...

a) El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado, **además de que deberá estar completamente habilitada y en condiciones de uso adecuadas previo a la entrega al municipio.**

b) al c). ...

VI. En aquellos desarrollos...

a) El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado, **además de que deberá estar completamente habilitada y en condiciones de uso adecuadas previo a la entrega al municipio.**

b) al c) ...

VII. En los desarrollos...



a) El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado, además de que deberá estar completamente habilitada y en condiciones de uso adecuadas previo a la entrega al municipio.

b) El seis por...

VIII. a la XI. ...

Artículo 210. A partir de...

En relación a las áreas verdes, éstas deberán estar completamente habilitadas y en condiciones de uso adecuadas, previo a la entrega al municipio, de lo contrario, no podrá realizarse la entrega a la autoridad municipal.

Artículo 247. Una vez concluida...

I. a la V. ...

VI. Que las redes de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, jardines y mobiliario urbano y, en su caso, el alumbrado público, se hayan entregado por el desarrollador a satisfacción de la autoridad municipal correspondiente. **Además, las áreas verdes deberán estar completamente habilitadas y en condiciones de uso adecuadas; y**

VII. Que las obras...



LXI
— LEGISLATURA —
QUERÉTARO



TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga"

ARTÍCULO SEGUNDO. Se derogan aquellas disposiciones contrarias a lo previsto en esta Ley.

ARTÍCULO TERCERO. Los municipios del estado de Querétaro, deberán ajustar su normatividad conforme a lo establecido en la presente Ley, en un plazo máximo de 180 días posteriores a la publicación de la presente Ley.

ARTÍCULO CUARTO. Aprobada la presente Ley, envíese al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

ATENTAMENTE

LXI LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO
GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

DIPUTADA PERLA PATRICIA FLORES SUÁREZ
COORDINADORA