



Poder Legislativo de Querétaro



OP61 42269

09/03/26 13:34

257608-46E103T134AL09

Sistema de Control de Asunto:

Querétaro, Qro., a 09 de marzo de 2026

**ASUNTO:** Se presenta Iniciativa

**HONORABLE PLENO DE LA SEXAGESIMA PRIMERA  
LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERETARO.**

**P R E S E N T E:**

Quien suscribe, **Enrique Antonio Correa Sada, Diputado Independiente**, integrante de la Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Querétaro, con fundamento en los artículos 18, fracción II de la Constitución Política del Estado de Querétaro, así como el artículo 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, someto a consideración del pleno la **“INICIATIVA DE LEY POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 142 BIS Y 142 TER DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO EN MATERIA DE ÁREAS DE EQUIPAMIENTO”**, conforme a la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

1. Que el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, siendo obligación del Estado garantizar este derecho. Asimismo, dicho precepto establece la protección a la salud y al bienestar como ejes fundamentales del interés público.
2. Que el artículo 115, fracción II de la Constitución Federal reconoce que los municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos relacionados con el desarrollo urbano, incluyendo el uso de suelo, la planificación de asentamientos humanos, parques y jardines, así como la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.
3. Que la diferenciación de Áreas de Equipamiento, y de sus subtipos, se alinea con el Objetivo 11 de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030,: “Ciudades y comunidades sostenibles”
4. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro establece, entre sus principios rectores, la planeación integral del desarrollo urbano sustentable, la equidad en el acceso a los servicios urbanos y la calidad de vida en las ciudades. No obstante, hasta el momento, no contempla de manera expresa lo que deberá contener las áreas de equipamiento.



5. Que las Áreas de Equipamiento constituyen bienes de dominio público destinados a la prestación de servicios y al bienestar de la comunidad y dentro de estas se distinguen las Áreas Verdes y las Reservas Territoriales.
6. Que las Áreas Verdes se destinan al esparcimiento, la recreación, el ornato y el equilibrio ambiental, contribuyendo a la mitigación del cambio climático y la preservación de la biodiversidad local.
7. Que las Reservas Territoriales tienen la finalidad de ser infraestructura e instalaciones municipales tales como escuelas, de protección civil, seguridad pública, mercados, espacios culturales, centros de salud y otros servicios de carácter público..
8. Que la correcta diferenciación de estos tipos de Áreas de Equipamiento permite al Municipio ejercer de manera eficiente sus facultades de planeación, control urbano y prestación de servicios públicos.
9. Que es indispensable establecer procedimientos claros de entrega y recepción de Áreas Verdes y Reservas Territoriales, con plazos específicos para la actuación municipal, a fin de evitar vacíos legales y garantizar la custodia efectiva de estos bienes.
10. Que la localización estratégica de las Áreas Verdes, particularmente en los accesos de condominios multifamiliares, facilita el ingreso de servicios públicos, mejora la seguridad y garantiza la accesibilidad de la población.
11. Que la normativa debe contemplar la convivencia responsable con mascotas en las Áreas Verdes, estableciendo lineamientos de higiene, seguridad y respeto al entorno, garantizando el disfrute del espacio para todos los usuarios.
12. Que la armonización de la normativa municipal con estas disposiciones es indispensable para otorgar certeza jurídica a desarrolladores, autoridades y ciudadanía respecto a sus derechos y obligaciones sobre las Áreas de Equipamiento.
13. Que la regulación de plazos fatales para la actuación del Municipio fortalece la transparencia, la rendición de cuentas y evita la discrecionalidad en la recepción y administración de estas áreas.



14. Que el presente decreto promueve la planificación urbana responsable, el bienestar social y el equilibrio ambiental, asegurando que las Áreas Verdes y Reservas Territoriales cumplan su función dentro de los desarrollos urbanos.

Por lo anteriormente expuesto, someto a consideración del Pleno de la LXI Legislatura del Estado, la presente:

**“INICIATIVA DE LEY POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 142 BIS Y 142 TER DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO EN MATERIA DE ÁREAS DE EQUIPAMIENTO”**,

**ARTÍCULO ÚNICO:** Se adiciona el Artículo 142 BIS y 142 TER del Código Urbano del Estado de Querétaro en materia de áreas de equipamiento, para quedar como sigue:

**Artículo 142 BIS.** Para los efectos de este Código, se entenderá por Área de Equipamiento el conjunto de predios, construcciones, instalaciones y mobiliario ubicados dentro de un desarrollo inmobiliario, destinados a prestar servicios, infraestructura y bienes de uso público o comunitario que garanticen la habitabilidad, el bienestar y la cohesión social de la población beneficiaria.

Las Áreas de Equipamiento se clasifican, como mínimo, en dos categorías:

- A) Áreas Verdes:** parques y espacios recreativos, deportivos, culturales y de integración familiar, que pueden incluir zonas destinadas al esparcimiento de animales de compañía;
- B) Reservas Territoriales:** predios o superficies reservadas para la eventual localización de infraestructura pública o instalaciones municipales tales como escuelas, unidades de protección civil, instalaciones de seguridad pública, mercados, centros de salud u otros servicios públicos de la localidad.

Las Áreas de Equipamiento tendrán, entre otros, los siguientes fines:

- a)** Satisfacer necesidades colectivas de carácter educativo, cultural, deportivo, recreativo, de salud, seguridad pública, de servicios públicos y protección civil;
- b)** Proveer espacios de convivencia, esparcimiento y áreas verdes públicas;
- c)** Alojjar infraestructura de servicios públicos necesaria para la operatividad del desarrollo;
- d)** Garantizar la accesibilidad universal y la seguridad para las personas usuarias.

Los requisitos específicos por categoría que deberán cumplir son los siguientes:



**A) Áreas Verdes.**

1. Los desarrollos urbanos sujetos a fraccionamiento deberán destinar a Áreas Verdes, en el entendido previsto en este inciso, al menos el diez por ciento (10%) de la superficie total del terreno fraccionado. El cómputo de dicho porcentaje no incluirá camellones o separadores viales.
2. Las Áreas Verdes deberán contar, de manera obligatoria, con las siguientes características mínimas:
  - a) Pasos y andadores peatonales que conecten con la red peatonal del desarrollo y con accesos públicos;
  - b) Plantas y vegetación nativa o adaptada al clima regional, privilegiando criterios de conservación del entorno; en ningún caso se permitirá el uso de pasto como opción.
  - c) Sistema de riego con agua tratada a la vegetación;
  - d) Áreas deportivas y de juego, con mobiliario e instalaciones seguras y accesibles;
  - e) Señalética clara que identifique el uso, la regulación interna (horarios, normas de convivencia) y la prohibición de actividades que dañen el espacio público.
  - f) Espacios destinados al esparcimiento con animales de compañía, debidamente delimitados, señalizados y dotados de mobiliario básico (contenedores de residuos, áreas de sombra) y que cumplan las condiciones de higiene y seguridad previstas en la normativa aplicable.
  - g) En el caso de condominios multifamiliares, las áreas verdes deberán ubicarse cercanas a la entrada principal, a fin de facilitar el acceso y aprovechamiento por parte de los servicios públicos.
3. Las Áreas Verdes señaladas en este inciso serán de uso público o comunitario y, por tanto, no podrán transmitirse, gravarse, ni cambiarse de uso. Su destino como Área Verde deberá constar en el instrumento de fraccionamiento, plano y en la escritura pública y se considerarán inalienables e imprescriptibles mientras mantengan dicha denominación.

**B) Reservas Territoriales.**

1. Las reservas territoriales podrán destinarse preferentemente a la localización de infraestructura e instalaciones municipales tales como escuelas, de protección civil, seguridad pública, mercados, espacios culturales, centros de salud y otros servicios de carácter público.



2. A diferencia de las Áreas Verdes, las Reservas Territoriales podrán modificar su uso o destino únicamente mediante los instrumentos de planeación urbana y con la aprobación del Ayuntamiento respectivo, previa verificación del cumplimiento de los requisitos y condicionantes previstos en este Código y en la normativa municipal aplicable..
3. Los desarrollos urbanos sujetos a fraccionamiento deberán destinar a Reservas Territoriales, en el entendido previsto en este inciso, al menos el cinco por ciento (5%) de la superficie total del terreno fraccionado.
4. El cambio de uso de una Reserva Territorial requerirá, por lo menos, la aprobación del Ayuntamiento y la comprobación de que:
  - a) Se mantiene o se compensa la provisión de áreas verdes y espacios públicos del desarrollo y del municipio, ya sea mediante la reposición en sitio alterno o mediante medidas compensatorias que aseguren la protección ambiental y de convivencia urbana;
  - b) Se garantizan los servicios públicos necesarios y la accesibilidad universal para la nueva función; y
  - c) Se respetan las normas de planeación urbana y los criterios de sustentabilidad y seguridad establecidos en los instrumentos normativos aplicables.

Además se deberán considerar las siguientes características para las áreas de equipamiento las cuales podrán ser:

- a) Las Áreas Verdes y las Reservas Territoriales deberán señalarse claramente en el proyecto, plano y acta de división y formalizarse mediante escritura pública o acto jurídico que garantice su destino público o comunitario en los términos de este Código y la normatividad municipal aplicable.
- b) Los desarrolladores serán responsables del mantenimiento y conservación de las Áreas de Equipamiento hasta que la autoridad competente las reciba formalmente.
- c) En caso de administración privada de uso común o régimen condominal, el proyecto deberá incluir reglamentos y mecanismos de conservación que aseguren la disponibilidad, mantenimiento y acceso público conforme a lo establecido en este Código.



El incumplimiento de las disposiciones de este artículo será sancionado conforme a lo previsto en este Código y en la normativa municipal y estatal aplicable, sin perjuicio de las acciones administrativas y de restitución que correspondan.

**Artículo 142 TER.** Deben de contar con requisitos técnicos y procedimientos para la integración y operación de las Áreas de Equipamiento en desarrollos urbanos, los cuales son los siguientes:

- a) Las Áreas de Equipamiento deberán entregarse con servicios básicos: agua potable, drenaje, energía eléctrica, vialidad de acceso peatonal y de vehículo, alumbrado público, depósitos de basura y telecomunicaciones, en condiciones de operación y conforme a las especificaciones técnicas municipales.
- b) Las instalaciones y mobiliario urbano deberán cumplir con criterios de accesibilidad universal, seguridad, durabilidad y sustentabilidad.
- c) La ubicación y dimensiones de las Áreas de Equipamiento deberán favorecer la accesibilidad peatonal y la conectividad con el tejido urbano circundante.

El procedimiento para cambio de uso de Reservas Territoriales será el siguiente:

- a) El Municipio deberá presentar la solicitud de cambio de uso ante el Ayuntamiento, acompañada del estudio técnico correspondiente, en el que se justifique la necesidad del cambio, su impacto urbano, ambiental y social, así como las medidas de mitigación o compensación que resulten aplicables.”
- b) El Ayuntamiento, previa opinión técnica de las dependencias competentes y conforme a los instrumentos de planeación urbana, resolverá la autorización, pudiendo imponer condicionantes como reposición de áreas verdes, ejecución de obras complementarias o aportaciones para infraestructura municipal.
- c) Corresponderá a los municipios la verificación de cumplimiento de las presentes disposiciones en los términos de sus facultades y normatividad aplicable.
- d) Lo no previsto en los presentes artículos se regirá por las demás disposiciones de este Código y la normativa municipal aplicable.

La entrega de Áreas Verdes y Reservas Territoriales se sujetará al siguiente procedimiento:



- a) Dentro de los treinta (30) días naturales posteriores a la conclusión de las obras de urbanización, el desarrollador deberá notificar por escrito al Municipio la disponibilidad de las Áreas Verdes y Reservas Territoriales para su entrega.
- b) El Municipio contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para llevar a cabo la verificación física y documental de las áreas a entregar, comprobando que cumplan con las características, dimensiones y localización aprobadas en el proyecto autorizado.
- c) Una vez realizada la verificación, el Municipio levantará un acta circunstanciada en la que conste el cumplimiento o, en su caso, las observaciones que el desarrollador deba subsanar en un plazo no mayor a sesenta (60) días naturales.
- d) Subsanadas las observaciones, el Ayuntamiento deberá aprobar en un plazo de treinta (30) días naturales la aceptación formal de las Áreas Verdes y Reservas Territoriales, inscribiendo la transmisión de dominio en el Registro Público de la Propiedad.

### TRANSITORIOS

**Primero.** La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga".

**Segundo.** Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se contravengan a lo previsto en la presente Ley.

**Tercero.** Envíese al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga".

**Cuarto.** Las disposiciones contenidas en los artículos 142 BIS y 142 TER serán aplicables únicamente a los desarrollos urbanísticos cuya solicitud de autorización se presente con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto. Los desarrollos que, a la fecha de entrada en vigor, se encuentren en trámite, deberán adecuar sus proyectos para cumplir con el porcentaje mínimo y las características técnicas previstas en dichos artículos, salvo que la autoridad municipal, mediante resolución expresa, autorice su implementación de manera progresiva, estableciendo los plazos y condiciones específicas para su cumplimiento.



**Quinto.** Los Ayuntamientos del Estado deberán realizar las adecuaciones correspondientes a sus Reglamentos Municipales en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, a fin de garantizar su debida armonización con las disposiciones aquí establecidas.

**ATENTAMENTE  
LXI LEGISLATURA  
DIPUTADO INDEPENDIENTE**

  
**DIP. ENRIQUE ANTONIO CORREA SADA**

HOJA DE FIRMAS DE LA "INICIATIVA DE LEY POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 142 BIS Y 142 TER DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO EN MATERIA DE ÁREAS DE EQUIPAMIENTO".