



Número de iniciativa	INC/48/2026
Asunto	El que se indica
Oficina	POC

Santiago de Querétaro a 14 de mayo del 2026.

**H. SEXAGÉSIMA PRIMERA LEGISLATURA  
DEL ESTADO DE QUERÉTARO.  
P R E S E N T E:**

**DIP. PAUL OSPITAL CARRERA**, integrante de la sexagésima primera Legislatura del Estado de Querétaro y del Grupo Legislativo Movimiento Ciudadano; en ejercicio de las facultades que me conceden los artículos 18 fracción II, de la Constitución Política de Estado Libre y Soberano de Querétaro, y 42 de la Ley Órgano del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, pongo a consideración del Pleno de esta Soberanía la presente iniciativa de acuerdo **“INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA VARIOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO”**, por lo que visto de lo anterior el suscrito procede a exponer lo siguiente:





## FUNDAMENTACIÓN:

La presente promoción de la presente iniciativa se sustenta en lo dispuesto por los artículos 116 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 17 fracción II, 18 fracción II, y 19 de la Constitución Política de Querétaro, artículo 2, 16 fracción II, 42 y 44 y demás leyes aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

De acuerdo con reportes otorgados por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro aproximadamente se otorgan 2,000 licencias de construcción en un año, siendo 495 las que terminan el proceso con éxito, es decir, que no tienen ningún trámite o requisito pendiente para su entrega a Municipio.

Esto genera una mancha urbana de gran impacto dejando a un lado lo importante de tener estos grandes fraccionamientos, ya que no solo albergan a las familias, les dan un área de protección y esparcimiento, en donde se puedan realizar actividades al aire libre.

Debido al crecimiento acelerado que está manifestado el Estado solo se está procurando los permisos de construcción, pero como ya se mencionó no se les da el debido seguimiento por lo que más de la mitad de estos no cumplen con los requisitos finales, dejando así muchas situaciones inconclusas o sin proteger como lo son las áreas verdes proporcionales.



En diferentes partes del mundo se manejan diversas formas de garantizar este servicio a los habitantes de un espacio, por ejemplo en el país de Colombia siendo este de los más recientes en Latinoamérica obliga a otorgar por cada habitante un espacio de 15m<sup>2</sup>, esto así generando un “espacio público efectivo”, siendo así una meta obligatoria para los municipios, mientras que en Chile dentro de su normativa lo denominan como “mitigación por densificación” a todo proyecto que aumente la población de una zona debe proporcionar ya sea en terreno o en efectivo para realizar parques comunales, siendo así en otras partes del mundo como Singapur donde ellos le apuestan a recuperar al cien por ciento las zonas afectadas por los fraccionamientos, estos generando la obligación de recuperar lo afectado en un parque para beneficio de los habitantes del fraccionamiento.

Derivado del derecho a la Salud y el "Síndrome de Déficit de Naturaleza" la Organización Mundial de la Salud establece un mínimo de 9m<sup>2</sup> de área verde por habitante, esto con el fin de disminuir los niveles de estrés y ansiedad, así también para combatir la obesidad y evitar el aislamiento social.

Por otra parte la misma legislación Federal en la NOM-001-SEDATU-2021 (Espacios Públicos en los Asentamientos Humanos) es la norma técnica vigente que rige el diseño de estos espacios, la cual establece más que un número determinado clasifica los espacios y obliga que los nuevos desarrolladores consideren áreas de donación, siendo así que estas áreas representen entre el 10% y 15% de la superficie que se vende en un fraccionamiento o desarrollo, por otra parte la Secretaría de Medio Ambiente ha sugerido que para tener un impacto real se debería establecer 16m<sup>2</sup>, así generado una “ciudad verde”.



Ciudad Verde se identifica como el asentamiento humano y planificado y gestionado bajo un modelo de urbanismo ecosistémico, donde la infraestructura natural como parques, jardines, corredores biológicos y arbolado urbano se integre de manera proporcional y funcional con la infraestructura de concreto y edificaciones.

Esto no solo beneficiando a los seres vivos que habiten, sino también al medio ambiente, ya que esto genera espacios donde se pueda regular la temperatura, ya que en los lugares donde hay mucha construcción y pocas áreas verdes se genera un fenómeno denominado “islas de calor”, en donde la temperatura se puede elevar hasta por 5 grados más que la temperatura regular, teniendo 3 ejes para ejecutarla:

- I. Conectividad: no generar las “manchas verdes”, si no crear una red conectada que permite que la biodiversidad y las personas se desplacen en la ciudad con aire limpio y bajo la sombra.
- II. Accesibilidad universal: que estos espacios se encuentren cerca, es decir, aplicar la regla de los 15 minutos, esto para que todos puedan llegar caminando.
- III. Servicios ecosistémicos: las áreas verdes no solo son de “ornato”; sirven para infiltrar el agua al acuífero de Querétaro, limpiar el aire y regular la temperatura y lo más importante al ser una ciudad que tiende a inundarse ser capaces de resistirlas en temporada de lluvias.

En la administración del municipio de Santiago de Querétaro del 2003-2006, establecieron diversos conceptos de áreas verdes<sup>1</sup>, como:

- Espacio público: Esta definido por el conjunto de inmuebles públicos y privados localizados en la ciudad; esta destinado a la satisfacción de las

<sup>1</sup> [https://implanqueretaro.gob.mx/im/st/7/art\\_pb/OUL02.pdf](https://implanqueretaro.gob.mx/im/st/7/art_pb/OUL02.pdf)



necesidades urbanas colectivas, que trascienden los límites de los intereses privados de los habitantes.

- **Area verde:** son superficies continuas que como mínimo deben contar con 2m<sup>2</sup> que sustenten vegetación como pastos, arbustos y flores de ornato, destinados al embellecimiento urbano, la recreación, el esparcimiento y el saneamiento ambiental.
- **Jardín vecinal:** espacio arbolado destinado al libre acceso de la población. Por su proximidad con las zonas de vivienda, generalmente cuenta con andadores y lugares de descanso, juegos y recreación infantil, kiosco, fuente de sodas, sanitarios y áreas verdes.
- **Parque de barrio:** espacio abierto arbolado destinado al libre acceso de la población en general para disfrutar el paseo, descanso y recreación.
- **Parque urbano:** área verde que por su gran extensión cuenta con espacios diferenciados unos de otros por actividades específicas y que, por estas características particulares, ofrece mayores posibilidades para paseo, descanso, recreación y convivencia a la población en general. Cuenta con áreas arboladas, bosques, espacios para la administración, restaurante, kioscos, cafetería, áreas de convivencia general, zona de juegos para niños y deporte informal, servicios generales, andadores, plazas, estacionamiento, entre otros.
- **Unidad deportiva:** Conjunto de gran extensión de terreno constituidos por instalaciones deportivas al cubierto y descubierto, destinado principalmente a la práctica organizada del deporte y a realizar competencias deportivas; así como por áreas adecuadas para la recreación de los niños. Esta integrada por canchas de usos múltiples, canchas de fútbol, canchas de beisbol, pista de atletismo, gimnasio cubierto, alberca y fosa de clavados, frontones, canchas de tenis, gimnasio al aire libre, ciclista, cancha de softbol, canchas de softbol, canchas de fútbol rápido, y juegos infantiles.



En 2013 el Estado de Querétaro la ONU-Hábitat realizó una consulta de calidad de vida y hace mención que para una correcta distribución del área verde es de 15m<sup>2</sup> por habitante, mientras que en ese año la distribución era de 8.76m<sup>2</sup> por habitante, a su vez, el área verde real en delegaciones como Félix Ososores Sotomayor era de 1m<sup>2</sup> por habitante.<sup>2</sup>

Actualmente el Plan de Desarrollo Municipal<sup>3</sup>, contempla:

Tipo de Espacio	Cantidad Estimada m <sup>2</sup>
Áreas verdes no definidas	396,439.88
Remanente	2,861.92
Parques	1,995,608.29
Jardines	1,006,128.50
Andadores	64,757.72
Unidades deportivas	970,821.80
Panteones	279,117.25
Plazas	87,243.51
Glorietas	18,316.64
Camellones	1,221,605.23
Distribuidores viales	898,272.77
<b>TOTAL</b>	<b>6,919,170.51</b>

El problema radica que, en colonias como Centro Sur, Zire, Zakia, Zibatá, El nuevo Refugio, la Pradera, Cimatarío, entre otras no existen los espacios de esparcimiento

<sup>2</sup> <https://implanqueretaro.gob.mx/im/q500/2/6/CalidadDeVida-AreaVerdePerCapita.pdf>

<sup>3</sup> PMD2021-2024.pdf



adecuados, ya que estos dependen de lo que la constructora deje y el mantenimiento que se les de hasta la entrega de los desarrollos, siendo así que no hay un espacio público de esparcimiento como área verde, jardín o unidad deportivas cerca, ya que estas se encuentran lejos del alcance de los habitantes de dichas colonias.

Anteriormente Querétaro les apostaba a las áreas verdes, lugares de esparcimiento, prueba de ello es que estaba planificados dentro de los planes de desarrollo<sup>4</sup>, para ejemplificar:

Colonia	Año de inicio	Área verde
Álamos	1960	Tiene 3,650 metros cuadrados, cuenta con gimnasio al aire libre, áreas para mascotas, iluminación LED y mobiliario renovado.
Carretas	1960 / 1970	El parque principal (que corre paralelo a la Calzada de los Arcos) es un corredor lineal de varios cientos de metros de largo. El "Parque de los Árboles Caídos", siendo así que tiene 2 parques.
Jardines de la Hacienda	1973	Tiene una superficie de aproximadamente 782 metros cuadrados, cuenta con módulos de juegos infantiles, aparatos de ejercicio y sistemas de riego para mantener la vegetación.

<sup>4</sup> [https://implanqueretaro.gob.mx/im/st/7/art\\_pb/OUL02.pdf](https://implanqueretaro.gob.mx/im/st/7/art_pb/OUL02.pdf)



Por lo anteriormente expuesto y fundado, respetuosamente se somete a consideración de esta H. Sexagésima primera Legislatura del Estado de Querétaro, la presente iniciativa.

**INICIATIVA:**

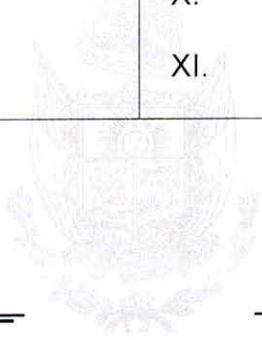
**ÚNICO. - “INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA DIVERSOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO”**

LEGISLACIÓN VIGENTE	PROPUESTA
<b>Artículo 30.</b> Los programas sectoriales de diversas materias relacionadas con la urbana, que elaboren las autoridades del sector de que se trate, deberán ser integrados con base en la legislación que los regula y en congruencia con los objetivos y metas de los programas señalados en los artículos anteriores y podrán versar, entre otras, sobre las siguientes materias:	<b>Artículo 30.</b> Los programas sectoriales de diversas materias relacionadas con la urbana, que elaboren las autoridades del sector de que se trate, deberán ser integrados con base en la legislación que los regula y en congruencia con los objetivos y metas de los programas señalados en los artículos anteriores y podrán versar, entre otras, sobre las siguientes materias:





I. Suelo, reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra;	I. Suelo, reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra;
II. Vivienda;	II. Vivienda;
III. Conservación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos relacionados con el desarrollo urbano en el Estado;	III. Conservación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos relacionados con el desarrollo urbano en el Estado;
IV. Movilidad Sustentable;	IV. Movilidad Sustentable;
V. Vialidad;	V. Vialidad;
VI. Transporte;	VI. Transporte;
VII. Accesibilidad universal;	VII. Accesibilidad universal;
VIII. Equipamiento;	VIII. Equipamiento;
IX. Ejecución y operación de servicios públicos; y	IX. Ejecución y operación de servicios públicos; y
X. Pluvial.	X. Pluvial.
	XI. <b>Área Verde Proporcional</b>





**Artículo 42.** Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, contendrán, además de los elementos que establece el artículo 31 de este Código, lo siguiente:

- I. Las razones por las cuales el programa se integra a los fines u objetivos de los distintos instrumentos de planeación urbana que conforman el Sistema Estatal de Planeación Urbana;
- II. Las reservas, usos y destinos del territorio a través de la zonificación secundaria, la cual deberá estar en concordancia con la zonificación primaria

**Artículo 42.** Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, contendrán, además de los elementos que establece el artículo 31 de este Código, lo siguiente:

- I. Las razones por las cuales el programa se integra a los fines u objetivos de los distintos instrumentos de planeación urbana que conforman el Sistema Estatal de Planeación Urbana;
- II. Las reservas, usos y destinos del territorio a través de la zonificación secundaria, la cual deberá estar en concordancia con la zonificación primaria



<p>establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano o el Programa de Ordenación de Zona Metropolitana o Zona Conurbada;</p> <p>III. La delimitación del centro de población o área de aplicación del Programa Parcial;</p> <p>IV. El listado de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y las zonas de monumentos que guarden relación con el desarrollo urbano del Estado;</p> <p>V. Las características y normas técnicas de la construcción y distribución de la infraestructura servicios y</p>	<p>establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano o el Programa de Ordenación de Zona Metropolitana o Zona Conurbada;</p> <p>III. La delimitación del centro de población o área de aplicación del Programa Parcial;</p> <p>IV. El listado de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y las zonas de monumentos que guarden relación con el desarrollo urbano del Estado;</p> <p>V. Las características y normas técnicas de la construcción y distribución de la infraestructura servicios y</p>
--	--



equipamiento urbano, de acuerdo con el Sistema Normativo Municipal previendo la seguridad, accesibilidad, movilidad y libre tránsito de las personas discapacitadas;

- VI. La eliminación de barreras arquitectónicas de manera imperceptible en edificios públicos, plazas públicas, parques, oficinas de gobierno ya existentes mediante ayudas técnicas y/o remodelación y la determinación de que todo espacio nuevo por obligación, considere todas las características y normas técnicas de la construcción y

equipamiento urbano, de acuerdo con el Sistema Normativo Municipal previendo la seguridad, accesibilidad, movilidad y libre tránsito de las personas discapacitadas;

- VI. La eliminación de barreras arquitectónicas de manera imperceptible en edificios públicos, plazas públicas, parques, oficinas de gobierno ya existentes mediante ayudas técnicas y/o remodelación y la determinación de que todo espacio nuevo por obligación, considere todas las características y normas técnicas de la construcción y



distribución de la infraestructura servicios y equipamiento urbano, de acuerdo con el Sistema Normativo Municipal previendo la seguridad, accesibilidad, movilidad y libre acceso de las personas con discapacidad, creando espacios sin discriminación para todos;

- VII. Las propuestas de esquemas específicos de utilización del suelo para barrios, colonias, fraccionamientos o nuevos desarrollos habitacionales, comerciales o industriales, los cuales podrán ser propuestos y elaborados por cualquier instancia pública,

distribución de la infraestructura servicios y equipamiento urbano, de acuerdo con el Sistema Normativo Municipal previendo la seguridad, accesibilidad, movilidad y libre acceso de las personas con discapacidad, creando espacios sin discriminación para todos;

- VII. Las propuestas de esquemas específicos de utilización del suelo para barrios, colonias, fraccionamientos o nuevos desarrollos habitacionales, comerciales o industriales, los cuales podrán ser propuestos y elaborados por cualquier instancia pública,



privada o social y deberá estar en concordancia con la zonificación secundaria establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población o Parcial, debiendo considerar los siguientes elementos mínimos:

- I. La delimitación, características y condiciones del área de estudio.
- II. La justificación del esquema específico de utilización del suelo.
- III. Los objetivos que se persiguen.
- IV. Los derechos y obligaciones de los particulares afectados.

privada o social y deberá estar en concordancia con la zonificación secundaria establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población o Parcial, debiendo considerar los siguientes elementos mínimos:

- I. La delimitación, características y condiciones del área de estudio.
- II. La justificación del esquema específico de utilización del suelo.
- III. Los objetivos que se persiguen.
- IV. Los derechos y obligaciones de los particulares afectados.



<p>V. El diseño de conjunto e imagen urbana.</p> <p>VI. La procedencia y aplicación de los recursos financieros necesarios para llevarlos a cabo.</p> <p>VII. Los efectos sociales que se puedan producir en la población del área afectada.</p> <p>VIII. Los elementos que contribuyan a la celebración de convenios entre autoridades, propietarios y los sectores público, social y privado, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública.</p>	<p>V. El diseño de conjunto e imagen urbana.</p> <p>VI. La procedencia y aplicación de los recursos financieros necesarios para llevarlos a cabo.</p> <p>VII. Los efectos sociales que se puedan producir en la población del área afectada.</p> <p>VIII. Los elementos que contribuyan a la celebración de convenios entre autoridades, propietarios y los sectores público, social y privado, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública.</p>
--	--



<p>IX. Los anteproyectos de obras e inversiones para la infraestructura;</p>	<p>IX. Los anteproyectos de obras e inversiones para la infraestructura;</p>
<p>VIII. Los resultados previsibles que se obtendrán con la ejecución del programa parcial, en beneficio del área y sus habitantes;</p>	<p>VIII. Los resultados previsibles que se obtendrán con la ejecución del programa parcial, en beneficio del área y sus habitantes;</p>
<p>IX. Las zonas generadoras de derechos de desarrollo; y</p>	<p>IX. Las zonas generadoras de derechos de desarrollo; y</p>
<p>X. La normatividad aplicable a las Áreas de Actuación que se encuentren dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano.</p>	<p>X. La normatividad aplicable a las Áreas de Actuación que se encuentren dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano.</p>
	<p>XI. <b>Las áreas verdes proporcionales por cada permiso otorgado a las fraccionadoras.</b></p>



**NO EXISTE**

**Artículo 42Bis.** En toda autorización de regímenes de propiedad en condominio o desarrollos inmobiliarios que impliquen un aumento en la densidad poblacional permitida por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, la autoridad municipal estará obligada a habilitar o mejorar una superficie de Área Verde Pública de Escala Urbana proporcional al número de nuevos habitantes proyectados.

Esta superficie será independiente y adicional a las áreas de donación que los desarrolladores deben entregar dentro del predio conforme a este Código.

El cálculo de esta superficie será de al menos 16m<sup>2</sup> por cada habitante



	<p>potencial, y deberá ubicarse dentro de un radio de dos kilómetros directo del desarrollo.</p> <p>El mantenimiento de estas áreas deberá ser por parte del municipio en donde se encuentre. Podrán existir acuerdos entre el municipio y los vecinos para adoptar espacios verdes.</p>
	<p><b>Artículo 42Ter.</b> Dentro de estas áreas verdes y de esparcimiento deberá darse prioridad a la integración de vegetación endémica del lugar, esto con el fin de asegurar la adaptación al clima que tiene el Estado.</p> <p>Además, se deberá buscar técnicas que aseguren la infiltración del agua al subsuelo.</p>



## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación por el Pleno de la Legislatura del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.** Remítase al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para su publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

Por lo expuesto y fundado, a este H. Pleno de la Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Querétaro, atentamente solicitamos:

**ÚNICO.** Tenerme por presente en los términos de este escrito, ingresando formalmente la presente iniciativa y previos trámites de Ley, sírvase turnarla a la comisión correspondiente para su estudio y dictamen.

**ATENTAMENTE**

**DIP. PAUL OSPITAL CARRERA**  
Integrante de la Sexagésima Primera Legislatura del  
Estado de Querétaro

Av. Fray Luis de León No. 2920.  
Desarrollo Centro Sur. C.p. 76090.  
Santiago de Querétaro, Qro.