



Universidad Autónoma de Querétaro

Facultad de Contaduría y Administración

Maestría en Gestión e Innovación Pública

Propuesta de reforma a normas locales para garantizar la protección y progresividad del espacio público

Tesis

Que como parte de los requisitos para obtener el grado de

Maestro en Gestión e Innovación Pública

Presenta:

Ana Teresa Isassi Granados

Dirigido por:

Mtra. Larissa Cuz Gutiérrez

Nombre del Sinodal

Presidente

Mtra. Elia Socorro Pérez Díaz

Secretario

Mtro. Juan Carlos Garfias Sánchez

Vocal

Dra. Elia Socorro Díaz Nieto

Suplente

Mtra. Elia Socorro Pérez Díaz

Suplente

Mtro. Alfonso Germán Nieto Irigoyen

Centro Universitario, Querétaro, Qro.

Fecha de aprobación por el Consejo Universitario (mes y año)
México

La presente obra está bajo la licencia:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es>



CC BY-NC-ND 4.0 DEED

Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional

Usted es libre de:

Compartir — copiar y redistribuir el material en cualquier medio o formato

La licenciante no puede revocar estas libertades en tanto usted siga los términos de la licencia

Bajo los siguientes términos:



Atribución — Usted debe dar [crédito de manera adecuada](#), brindar un enlace a la licencia, e [indicar si se han realizado cambios](#). Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que usted o su uso tienen el apoyo de la licenciante.



NoComercial — Usted no puede hacer uso del material con [propósitos comerciales](#).



SinDerivadas — Si [remezcla, transforma o crea a partir](#) del material, no podrá distribuir el material modificado.

No hay restricciones adicionales — No puede aplicar términos legales ni [medidas tecnológicas](#) que restrinjan legalmente a otras a hacer cualquier uso permitido por la licencia.

Avisos:

No tiene que cumplir con la licencia para elementos del material en el dominio público o cuando su uso esté permitido por una [excepción o limitación](#) aplicable.

No se dan garantías. La licencia podría no darle todos los permisos que necesita para el uso que tenga previsto. Por ejemplo, otros derechos como [publicidad, privacidad, o derechos morales](#) pueden limitar la forma en que utilice el material.

RESUMEN

El espacio público conforme a la fracción XVIII del artículo 3 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, es entendido como las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito, constituye un elemento esencial en la configuración de ciudades más democráticas, sostenibles e inclusivas. Su naturaleza multifuncional lo convierte en escenario privilegiado para la convivencia, la movilidad, la recreación y el ejercicio pleno de derechos ciudadanos. Sin embargo, en muchas localidades, su gestión y protección carecen de un enfoque normativo integral que garantice su preservación y desarrollo progresivo como bien común. En el estado de Querétaro, la expansión urbana, la fragmentación del territorio y la ausencia de criterios homogéneos en los marcos legales municipales han generado desafíos significativos para el acceso equitativo y la sostenibilidad del espacio público. Estas condiciones motivan la presente investigación, orientada a proponer una reforma normativa local que incorpore principios de progresividad, protección y corresponsabilidad social en el tratamiento jurídico del espacio público. El estudio parte de un diagnóstico del marco normativo vigente, identificando vacíos legales, contradicciones y omisiones que obstaculizan una política urbana con enfoque de derechos. Esta tesis se inscribe en el campo de la gestión e innovación pública, con un enfoque jurídico-normativo y de política pública, y busca aportar elementos que fortalezcan el ordenamiento jurídico local en favor de ciudades más justas, resilientes y participativas.

(Palabras clave: código urbano, espacio público, ley general, permuta y reforma)

ABSTRACT

Public space, understood as the areas, open spaces, or properties of human settlements designated for collective use, enjoyment, or enjoyment, with widespread access and free transit, constitutes an essential element in shaping more democratic, sustainable, and inclusive cities. Its multifunctional nature makes it a privileged setting for coexistence, mobility, recreation, and the full exercise of citizen rights. However, in many localities, its management and protection lack a comprehensive regulatory approach that guarantees its preservation and progressive development as a common good. In the state of Querétaro, urban expansion, territorial fragmentation, and the absence of homogeneous criteria in municipal legal frameworks have generated significant challenges for equitable access to and the sustainability of public space. These conditions motivate this research, aimed at proposing a local regulatory reform that incorporates principles of progressivity, protection, and social co-responsibility in the legal treatment of public space. The study begins with a diagnosis of the current regulatory framework, identifying legal gaps, contradictions, and omissions that hinder a rights-based urban policy. This thesis is part of the field of public management and innovation, with a legal-regulatory and public policy approach, and seeks to provide elements that strengthen local legal systems in favor of more just, resilient, and participatory cities.

(Keywords: urban code, public space, general law, exchange, and reform)

DEDICATORIAS

A Dios por ser mi roca y mi fortaleza.

A mi compañero de vida, mi mejor amigo y cómplice Armando Urbano Quintero, gracias por tu apoyo infinito, gracias por tanto amor.

A mis hijas Regina y Victoria, por permitirme conocer el amor más puro que puede existir, por su paciencia y amor incondicional.

A mis padres y hermanos, gracias por su infinito apoyo.

A mis amigos y compañeros del trabajo y de la maestría, gracias por compartir conmigo sus conocimientos y su tiempo.

AGRADECIMIENTOS

A la Universidad Autónoma de Querétaro y a la Entidad Superior de Fiscalización del Estado de Querétaro, quienes me brindaron una beca de dos años y las facilidades para realiza mis estudios de Maestría.

A la Facultad de Contaduría y Administración por brindarme la oportunidad de continuar con mi formación profesional al ser aceptada para cursar la Maestría en Gestión e Innovación Pública. También, agradezco al Contador Público Certificado Rafael Castillo Vandenpeereboom, quien siempre me brindó e incitó a seguir estudiando, prepararme y ser mejor profesionista. De igual manera, agradezco el apoyo de los licenciados Edna Enciso Villa, Rubén Ortiz Pozos y José Fernando Cervantes Peña quienes compartieron sus acertadas opiniones, experiencia y conocimiento conmigo, enriqueciendo la presente investigación.

Mis agradecimientos para mi director de tesis, la Mtra. Larissa Cruz Gutiérrez, quien compartió su conocimiento conmigo y con mucho entusiasmo y paciencia dirigió esta investigación; a mis muy apreciados lectores críticos y sinodales, quienes con sus observaciones contribuyeron a mejorar y enriquecer esta experiencia académica. A mis amigos y compañeros de trabajo, quienes por dos años me animaron, motivaron, escucharon y contribuyeron con sus puntos de vista en mis proyectos. Un especial agradecimiento a los arquitectos María Leticia Treviño Salazar y Julio César Castillo Rosales, por su valiosa aportación del diseño y realización de las gráficas para la presente tesis y a la Campaña ¡Titúlate Ya! 2025 de la Facultad de Contaduría y Administración, que me permitió concluir mi maestría.

ÍNDICE

RESUMEN	11
ABSTRACT	1
DEDICATORIAS	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
ÍNDICE	iv
ÍNDICE DE FIGURAS	vi
ÍNDICE DE TABLAS	vii
1. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1 Planteamiento del Problema	3
1.2. Justificación de la Investigación	4
1.3 Pregunta de investigación.....	5
1.4 Objetivo.....	5
1.5 Hipótesis:	5
2. MARCO TEÓRICO	6
2.1 Antecedentes	8
2.2 Generalidades del tema	15
3. METODOLOGÍA	18
3.1 Metodología de la investigación	18
3.2 Diseño de la investigación.....	18
3.3 Instrumentos a trabajar	19
3.4 Población.....	20
3.5 Muestra: Subconjunto de la población	21
4. RESULTADOS	22
CONCLUSIONES	29
a) Se cumple la hipótesis (sí, no, porqué)	34
b) Responde a los objetivos/pregunta de investigación (sí, no, porqué).....	34
REFERENCIAS.....	38
ANEXOS	442
ANEXO A: Siglas y Abreviaturas	442

ANEXO B: Informes individuales de auditoría de la cuenta pública	41
--	----

ÍNDICE DE FIGURAS

Dibujo 1 Fraccionamiento	9
Dibujo 2 Equipamiento urbano y espacio público	10
Dibujo 3 Equipamiento urbano y espacio público	10
Dibujo 4. Fraccionamiento con densidad alta	11
Dibujo 5. Área de donación fuera del fraccionamiento y/o en efectivo y/o en obra .	11
Dibujo 6. Mapa del Estado de Querétaro	11

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Informes individuales de auditoría del Municipio de Colón	13
Tabla 2. Informe individual de auditoría del Municipio de Tequisquiapan	13
Tabla 3. Comparativo de las leyes de ingresos del Municipio de Colón	14
Tabla 4. Comparativo de las leyes de ingresos del Municipio de Tequisquiapan...	14
Tabla 5. Comparativo de leyes y acuerdos de cabildo	26
Tabla 6. Propuesta de reforma al artículo 3 del CUEQ	35
Tabla 7. Propuesta de reforma al artículo 10 del CUEQ	36
Tabla 8. Propuesta de reforma al artículo 156 del CUEQ	37

1. INTRODUCCIÓN

En los últimos años, la problemática del uso, gestión y privatización del espacio público ha cobrado relevancia tanto en el ámbito local como nacional. La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, constituyó principios rectores para la protección del espacio público, su progresividad y su función social. De igual manera, dicho ordenamiento legal estableció la concurrencia de los tres órdenes de gobierno (Federación, entidades federativas y municipios) en la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional y fija los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación para la planeación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos, garantizando la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos. Sin embargo, en algunas entidades federativas como Querétaro, la armonización legislativa con dicha norma general presenta rezagos significativos.

La presente investigación se centra en identificar las disposiciones normativas locales que contravienen o resultan insuficientes para garantizar los principios de política pública a los que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben apegarse, en específico al de protección y progresividad del espacio público, tomando como estudio de caso a los municipios de Colón y Tequisquiapan. Ambos municipios reflejan distintas problemáticas relacionadas con la autorización de la sustitución de la obligación de la superficie de las áreas de equipamiento urbano (el párrafo tercero del artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro lo define como edificios y espacios públicos, a través de los cuales se brindan diversos servicios, tales como educación, salud, cultura, recreación, deporte, abasto, transporte, administración pública, seguridad, comercio, electrolíneas para carga

de vehículos eléctricos y servicios públicos en general), que deben entregar los desarrolladores inmobiliarios por el pago en efectivo o una obra, decisiones de cabildo que permiten la ocupación exclusiva de espacios comunes, y la falta de mecanismos eficaces de participación ciudadana en la gestión del territorio.

El objetivo general de esta tesis es proponer una reforma normativa que permita armonizar el Código Urbano del Estado de Querétaro con la LGAHOTDU y garantice el derecho al espacio público como un bien colectivo. Como objetivos específicos se plantean:

1. Analizar la normativa estatal y municipal vigente en materia de espacio público;
2. Evaluar su congruencia con los principios de progresividad, equidad territorial y derecho a la ciudad; y
3. Formular una propuesta de reforma para la regulación municipal.

La metodología utilizada combina un análisis jurídico-normativo con el estudio de acuerdos de cabildo, leyes de ingresos municipales y los informes individuales de auditoría de la cuenta pública de los municipios de Colón y Tequisquiapan elaborados por la Entidad Superior de Fiscalización del Estado de Querétaro. Se busca identificar las barreras normativas y administrativas que impiden una gestión adecuada del espacio público y proponer una ruta de mejora institucional.

Reitero mi agradecimiento a la Campaña ¡Titúlate Ya! 2025 de la Facultad de Contaduría y Administración, que me brindó el acompañamiento para que pueda concluir mi maestría.

1.1 Planteamiento del Problema

En el Estado de Querétaro, la legislación local en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial no reconoce explícitamente el espacio público como un derecho humano ni como un bien colectivo. A pesar de que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) establece principios rectores como la equidad territorial, la progresividad y la función social del espacio público, estos no han sido adecuadamente armonizados con el Código Urbano del Estado ni con los ordenamientos municipales.

Esta situación se traduce en prácticas regresivas y discrecionales, como las autorizaciones por parte de los ayuntamientos para el cumplimiento sustituto de la obligación de los desarrolladores de transmitir a título gratuito superficie de terreno de los desarrollos inmobiliarios por concepto de equipamiento urbano, vialidades y cualesquiera otras a favor de los municipios, el cobro indiscriminado por uso del espacio público, la ocupación exclusiva por parte de actores privados sin consulta ciudadana y la ausencia de mecanismos eficaces de participación comunitaria. Como ejemplo de lo anterior, tenemos a los municipios de Colón y Tequisquiapan, en los que dichas prácticas se han documentado mediante acuerdos de cabildo y sus respectivas leyes de ingresos que permiten restringir el acceso al espacio común, sin criterios de justicia social ni evaluación de impacto.

La falta de regulación específica, junto con la débil participación ciudadana y la visión patrimonialista del espacio público, afecta negativamente su función social y limita el derecho a la ciudad. Esto configura un problema normativo y de política pública que requiere ser atendido desde una perspectiva de derechos y con base

en los principios establecidos por la legislación general y los estándares internacionales en materia de desarrollo urbano sostenible.

1.2. Justificación de la Investigación

El presente estudio busca contribuir a la mejora del marco normativo local para garantizar que los acuerdos emanados de los cabildos en el Estado de Querétaro estén apegados a los principios de política pública señalados en la LGAHOTDU, proponiendo una reforma legislativa que armonice las disposiciones estatales y municipales con dichos principios. Esta investigación es pertinente, ya que permite identificar los vacíos legales y contradicciones existentes, así como formular propuestas concretas para la protección y progresividad del espacio público en el Estado de Querétaro.

Desde un enfoque técnico y jurídico, esta tesis aporta elementos normativos, operativos e institucionales que pueden ser utilizados por legisladores, autoridades municipales y actores sociales interesados en fortalecer la gestión democrática del territorio. Asimismo, su relevancia práctica se refleja en el análisis de estudios de caso en Colón y Tequisquiapan, municipios que enfrentan desafíos representativos y que pueden fungir como piloto para la implementación de reformas.

A nivel académico, el trabajo se inserta en la línea de investigación sobre derecho a la ciudad, desarrollo urbano sostenible y políticas públicas locales, y busca dialogar con los marcos conceptuales desarrollados por ONU-Hábitat (2016), Lefebvre (1968), Borja (2011), entre otros.

1.3 Pregunta de investigación

¿Cuáles son las reformas legales necesarias en el Estado de Querétaro para garantizar la protección, accesibilidad y progresividad del espacio público, conforme a los principios establecidos en la LGAHOTDU?

1.4 Objetivo

Analizar si la normativa local, así como los acuerdos de cabildo dan cabal cumplimiento a lo ordenado en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

1.5 Hipótesis:

Si se armoniza el Código Urbano del Estado de Querétaro y la normativa municipal con los principios de progresividad, equidad territorial y función social del espacio público establecidos en la LGAHOTDU, entonces se podrán establecer mecanismos normativos eficaces que garanticen su carácter colectivo, prevengan su privatización regresiva y fortalezcan la participación ciudadana en su gestión.

2. MARCO TEÓRICO

Los fundamentos teóricos que sustentan el análisis del espacio público como objeto de regulación normativa, así como su dimensión social, jurídica y política. El propósito es establecer una base conceptual sólida que permita interpretar los hallazgos normativos y formular propuestas alineadas con los principios del derecho urbano contemporáneo.

El espacio público como bien colectivo y derecho humano

El espacio público es entendido como aquel ámbito físico accesible a todas las personas, que cumple funciones sociales, culturales, ambientales y de integración comunitaria. Desde una perspectiva de derechos humanos, el espacio público se concibe como un bien colectivo cuyo disfrute debe ser garantizado por el Estado bajo criterios de equidad, accesibilidad y progresividad (Borja y Muxí, 2003).

La LGAHOTDU reconoce expresamente el derecho al espacio público dentro del marco más amplio del derecho a la ciudad, y mandata a las autoridades locales a asegurar su protección, mejora y expansión. Este enfoque se articula con tratados internacionales como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ONU, 1966), y la Nueva Agenda Urbana adoptada en Hábitat III (ONU-Hábitat, 2016).

Principios rectores: progresividad, equidad territorial y función social.

La progresividad implica la obligación del Estado de mejorar continuamente las condiciones de acceso y calidad del espacio público, evitando regresiones (Pisarello, 2007). La equidad territorial refiere a la distribución equilibrada de estos

espacios en todos los sectores urbanos y rurales, sin discriminación. La función social del espacio público exige que su uso y regulación respondan al interés general y no al beneficio particular (Harvey, 2012).

Estos principios son esenciales para evaluar la congruencia de las normas locales con la LGAHOTDU y para detectar prácticas administrativas que frustren el objetivo relativo a la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público, contenido en el artículo 74 de la LGAHOTDU.

Gobernanza urbana y participación ciudadana

La gestión del espacio público no debe limitarse a decisiones administrativas unilaterales, sino que debe incorporar mecanismos de gobernanza participativa (Cabannes, 2004). La LGAHOTDU establece la obligación de los municipios de promover la participación ciudadana en la planeación y gestión del territorio, incluyendo consejos de desarrollo urbano y procesos consultivos vinculantes.

La falta de estos mecanismos en muchos municipios propicia decisiones opacas y excluyentes, como la privatización de calles, parques o plazas mediante acuerdos de cabildo. El fortalecimiento de la participación es clave para garantizar la legitimidad democrática y la sostenibilidad de las políticas urbanas (Smolka y Larangeira, 2008).

Facultades concurrentes

El pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Tesis: P./J. 142/2001, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, enero de 2002, página 1042, Pleno tesis P./J. 142/2001; véase la ejecutoria y el voto en las páginas 919 y 1026, respectivamente, de dicho tomo, señaló que en el sistema jurídico mexicano, se refiere a que la Federación, las Entidades Federativas, la Ciudad de México y los Municipios, pueden actuar respecto de una

misma materia, pero en estos casos, corresponde exclusivamente al Congreso de la Unión, el determinar la forma y términos de la participación de dichos entes, a través de una Ley General.

Armonización normativa: del federalismo cooperativo a la legislación local

El federalismo mexicano impone la necesidad de armonizar las normas estatales y municipales con los principios federales. La LGAHOTDU plantea directrices generales que deben ser desarrolladas por cada entidad federativa, mediante la adaptación de sus códigos urbanos y reglamentos municipales.

Esta armonización no debe entenderse como una mera trasposición textual, sino como un ejercicio de adecuación contextual que respete las realidades locales y fortalezca el marco jurídico (Díaz, 2019). Las disparidades entre municipios y la existencia de normas contradictorias evidencian la urgencia de avanzar hacia una legislación local más coherente, incluyente y orientada al interés público.

2.1 Antecedentes

La LGAHOTDU prevé que los fraccionadores y desarrolladores están obligados a ceder terreno al Municipio para ser destinados a áreas verdes y equipamientos. Por su parte, el Código Urbano del Estado de Querétaro, contempla dicha obligación en su artículo 156. La transmisión de la superficie a favor del Municipio consiste en el 10% de la superficie del desarrollo para equipamiento urbano. También, se prevé la posibilidad de realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio (realizado por perito valuador inmobiliario), considerando el valor de la superficie a permutar totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 de dicho código.

Para lo anterior, se insertan las siguientes láminas con la finalidad de clarificar lo señalado líneas arriba.



Dibujo 1 Fraccionamiento

Fuente: Arq. Julio César del Castillo Rosales

Conforme al deber ser de la LGAHOTDU y el Código Urbano del Estado de Querétaro, los desarrolladores deben transmitir el 10% de la superficie para equipamiento urbano, lo que se sería algo como esta imagen.

Ejemplos de equipamiento urbano:



Dibujo 2 Equipamiento urbano y espacio público

Fuente: Imagen intervenida por la arquitecta María Leticia Treviño Salazar



Equipamiento urbano (Centro de Salud)
dentro de los fraccionamientos en área de donación



Equipamiento urbano (Salones)
dentro de los fraccionamientos en área de donación

Dibujo 3 Equipamiento urbano y espacio público

Fuente: Imagen intervenida por la arquitecta María Leticia Treviño Salazar



Fraccionamiento con Densidad Alta
(una vivienda por cada 90 m² de superficie de terreno)

Dibujo 4. Fraccionamiento con densidad alta

Fuente: Imagen intervenida por la arquitecta María Leticia Treviño Salazar



Fraccionamiento con Densidad Alta
Área de donación fuera del fraccionamiento

Dibujo 5. Área de donación fuera del fraccionamiento y/o en efectivo y/o en obra.

Fuente: Imagen intervenida por la arquitecta María Leticia Treviño Salazar

De ser así, ya esos ciudadanos no tendrían acceso inmediato a espacios públicos y no fueron considerados para tal efecto, por lo que no se les está garantizando la protección, el acceso equitativo a los espacios públicos, convivencia, movilidad y recreación.

Puntualizado lo anterior, como antecedentes relevantes del tema de estudio se consideraron los informes individuales de auditoría de la cuenta pública de los municipios de Colón y correspondientes a los años 2017, 2019 y del municipio de Tequisquiapan del año 2023. De igual manera, los acuerdos de cabildo que se señalan en los informes individuales de auditoría antes referidos. También, se consideraron las leyes de ingresos de los municipios de Colón y Tequisquiapan vigentes en los años 2017, 2019 y 2023, respectivamente.

a) INFORMES INDIVIDUALES DE AUDITORÍA DE LA CUENTA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO.

Cuenta pública	Fecha del acuerdo de cabildo	Acuerdo aprobado	Observación	Fundamento legal
2017	14 de marzo de 2017	La aceptación del 10% del área de donación del condominio industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto" consistente en 55 Unidades privativas para industria ligera ubicado en Carretera Estatal número 100, número 4200, El Colorado-Higuerillas del km.4+361.50 al 4+618.90, Municipio de Colón, Qro., mediante el pago en efectivo del equivalente al valor comercial totalmente urbanizado incluyendo el mobiliario urbano de la superficie.	Haber causado un posible daño y/o perjuicio al erario público municipal, en relación a la enajenación del inmueble, integrado por 55 Unidades privativas para industria ligera ubicado en Carretera Estatal número 100, número 4200, El Colorado-Higuerillas del Km. 4+361.50 al 4+618.90 correspondiente al 10% del área de donación del Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto"; respecto del cual se recibió sólo un pago en cantidad de \$20'000,037.00 (Veinte millones treinta y siete pesos 00/100 M.N.), dado que, el valor comercial aproximado es de \$69'771,429.90 (Sesenta y nueve millones setecientos setenta y un mil cuatrocientos veintinueve pesos 90/100 M.N.) y el valor catastral aproximado es de \$62'019,048.80 (Sesenta y dos millones diecinueve mil cuarenta y ocho pesos 80/100 M.N.)	Sin fundamento legal
2019	23 de noviembre de 2018 y 20 de diciembre de 2018	1) La aceptación del 10% del área de donación del Desarrollo Inmobiliario denominado "Vesta Park Querétaro" Fraccionamiento Industrial consistente en 22 lotes para industria pesada más áreas comunes ubicado en el predio con clave catastral 050302866416128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda Galeras, jurisdicción de Tolimán, Municipio de Colón, Qro., mediante la aceptación en permuta de la superficie que corresponde al fraccionamiento industrial mencionado a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del predio San Vicente, Ex Hacienda de Peñuelas. 2) Acuerdo por el que se modifica su similar mediante el cual se acepta el 10% del área de donación del Desarrollo Inmobiliario denominado Vesta Park Querétaro" Fraccionamiento Industrial consistente en 22 lotes para industria pesada más áreas comunes ubicado en el predio con clave catastral 050302866416128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex hacienda Galeras, jurisdicción de Tolimán, Municipio de Colón, Qro., mediante la aceptación en permuta de la superficie que corresponde al fraccionamiento industrial mencionado a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del predio San Vicente, Ex Hacienda de Peñuelas, aprobado en sesión extraordinaria de cabildo de fecha 23 de noviembre de 2018.	El contrato de donación a título gratuito, celebrado con la persona moral con RFC QVC940801V88 Y el Municipio de Colón, Qro., en cumplimiento a los acuerdos aprobados por el Ayuntamiento del Municipio de Colón, de fecha 23 de noviembre y 20 de diciembre ambos del 2018, relativos a cumplir la obligación de donación de un área equivalente al 10% del Desarrollo Inmobiliario "Vesta Park Querétaro", con clave catastral 050302866416128, mediante la indebida aceptación del inmueble identificado como la Fracción 1 del predio San Vicente, Ex Hacienda Peñuelas, con acceso por la calle 20 de noviembre, Localidad La Peñuela, Municipio de Colón, con una superficie de 174,570.748 m2, clave catastral 050304801017049, que tiene un valor menor al que originalmente le correspondía al Municipio de Colón, al no tratarse de un predio urbanizado y de calidad equiparable, ya que se encuentra por debajo del valor totalmente urbanizado incluyendo mobiliario urbano de inmuebles ubicados dentro Desarrollo Inmobiliario "Vesta Park Querétaro", ocasionando un posible daño a la hacienda municipal.	Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro

Tabla 1. Informes individuales de auditoría del Municipio de Colón
Fuente: Elaboración propia.

b) INFORME INDIVIDUAL DE AUDITORÍA DE LA CUENTA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.

Cuenta pública	Fecha del acuerdo de cabildo	Acuerdo aprobado	Observación	Fundamento legal
2023	28 de diciembre de 2023	Se aprueba el dictamen que emitió la comisión de desarrollo urbano y ecología, por lo <u>tanto se autoriza aceptar la permuta para que la persona moral denominada "Hotel Balneario El Relox, S.A. de C.V." o quien sus derechos represente, cubra con la totalidad de la obra denominada "Dren Pluvial de calle Morelos a Parque La Pila", zona centro, en el Municipio de Tequisquiapan, QRO., el área de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro,</u> en cumplimiento de la obligación que establece el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, conforme a las especificaciones de acuerdo a proyecto presentado.	Que en contraposición al marco normativo, se haya autorizado y aceptado que HOTEL BALNEARIO EL RELOX, S.A. DE C.V." o quien sus derechos represente cubriera con la obra denominada "Dren pluvial de calle Morelos a Parque La Pila", zona centro, en el Municipio de Tequisquiapan, QRO., el área de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.	Sin fundamento legal

Tabla 2. Informe individual de auditoría del Municipio de Tequisquiapan
Fuente: Elaboración propia.

C) LEYES DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE COLÓN

Ejercicio fiscal	Contempla la permuta de la obligación de donar superficie por pago en efectivo	Transcripción del o los artículos que lo contemplan
2017	No	No aplica
2018	No	No aplica
2019	No	No aplica
2023	Si	Artículo Decimotercero transitorio. Para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, <u>el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización del Ayuntamiento</u> y sea destinado para inversión pública preferentemente. (Énfasis añadido)

Tabla 3. Comparativo de las leyes de ingresos del Municipio de Colón
Fuente: Elaboración propia.

d) LEYES DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN

Ejercicio fiscal	Contempla la permuta de la obligación de donar superficie por pago en efectivo	Transcripción del o los artículos que lo contemplan
2017	No	No aplica
2019	No	No aplica
2023	Si	Artículo Decimotercero transitorio. Para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, <u>el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización del Ayuntamiento</u> y sea destinado para inversión pública <u>preferentemente</u> . (Énfasis añadido)

Tabla 4. Comparativo de las leyes de ingresos del Municipio de Tequisquiapan

Fuente: Elaboración propia.

2.2 Generalidades del tema

a) LEY GENERAL

De conformidad con el pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Tesis: P./J. 5/2010, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, febrero de 2010, página 2322, las leyes generales son normas expedidas por el Congreso de la Unión que distribuyen competencias entre los distintos niveles de gobierno en las materias concurrentes y sientan las bases para su regulación, de ahí que no pretenden agotar la regulación de la materia respectiva, sino que buscan ser la plataforma mínima desde la que las entidades puedan darse sus propias normas tomando en cuenta su realidad social. Por tanto, cumpliendo el mínimo normativo que marca la ley general, las leyes locales pueden tener su propio ámbito de regulación, poniendo mayor énfasis en determinados aspectos que sean preocupantes en una región específica.

Cabe mencionar que una vez que las leyes generales entran en vigor, deberán ser aplicadas por las autoridades en los tres niveles de gobierno, es decir, federales, locales, Ciudad de México, municipales y alcaldías.

b) LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

El Observatorio Regional de Planificación para el Desarrollo de América Latina y el Caribe, señala que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano fija las normas básicas e instrumentos de gestión para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país. También, refiere que este ordenamiento legal establece la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional. Igualmente, refiere que dicha Ley fija los criterios para que exista una definición de competencias, así como una efectiva congruencia, coordinación y participación entre los distintos niveles de gobierno para la planeación del territorio.

c) CÓDIGO URBANO

Un Código Urbano, según Emilio Vasconcelos Dueñas, es el eje rector del derecho urbano. Define el ordenamiento y las normas que regulan el desarrollo y la gestión de las ciudades, abarcando aspectos legales, sociales, económicos y físicos.

d) LEY DE INGRESOS MUNICIPAL

Conforme al artículo 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, es el documento en el que se establece anualmente el monto de los

impuestos, derechos, productos, aprovechamientos, participaciones, aportaciones e ingresos extraordinarios que tengan derecho a percibir.

e) ARTÍCULO TRANSITORIO

De conformidad con la tesis aislada en materia común con número de registro digital 188686 publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Octubre de 2001, página 1086, se tiene que: “Los artículos transitorios de una ley, reglamento, acuerdo y, en general, de cualquier ordenamiento jurídico, forman parte de él; en ellos se fija, entre otras cuestiones, la fecha en que empezará a regir o lo atinente a su aplicación, lo cual permite que la etapa de transición entre la vigencia de un numeral o cuerpo de leyes, y el que lo deroga, reforma o adiciona, sea de tal naturaleza que no paralice el desenvolvimiento de la actividad pública del Estado, y no dé lugar a momento alguno de anarquía, por lo que la aplicación de aquéllos también es de observancia obligatoria...”

f) ACUERDO DE CABILDO

La fracción III del artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro lo define como resolución del órgano colegiado mediante el cual define una disposición que será obligatoria para todos los que se encuentren en el supuesto que contiene, generando en consecuencia derechos y obligaciones. También, dicho ordenamiento legal establece que los acuerdos de cabildo se toman en sesión, en las que sus miembros discuten y votan los asuntos del orden del día, por lo que se puede concluir que un acuerdo de cabildo es una decisión tomada por los integrantes del ayuntamiento para atender los asuntos que interesan y son competencia del municipio.

g) PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Significa que todos los actos de los poderes públicos, incluyendo la legislación, deben estar conformes con la ley, y que no pueden ser contrarios a ella, lo que se traduce en el principio que reza: “la autoridad solo puede hacer lo que la ley le permite”.

h) PRINCIPIO DE PROTECCIÓN Y PROGRESIVIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO

De acuerdo con la LGAHOTDU, se refiere a que las autoridades en los tres niveles de gobierno deben garantizar condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes.

3. METODOLOGÍA

El enfoque metodológico adoptado para el desarrollo de la investigación, detallando las técnicas de análisis, las fuentes de información y los criterios utilizados para seleccionar los estudios de caso. La metodología combina un análisis cualitativo de tipo jurídico-normativo con un enfoque de estudio de caso múltiple (Yin, 2009).

3.1 Metodología de la investigación

Se emplea una metodología cualitativa con énfasis en el análisis documental y normativo. El objetivo es identificar congruencias y contradicciones entre las normas locales (estatales y municipales) y la legislación de carácter general, particularmente la LGAHOTDU. Se adopta una perspectiva crítica del derecho, en la que el análisis normativo se articula con la revisión de prácticas administrativas y decisiones políticas que afectan el uso del espacio público (De Sousa Santos, 2002).

3.2 Diseño de la investigación

Técnicas de recolección de información

Las principales técnicas utilizadas incluyen:

- Revisión documental de la LGAHOTDU, el Código Urbano del Estado de Querétaro y leyes de ingresos municipales.
- Análisis de acuerdos de cabildo y actas municipales relacionadas con el uso del espacio público.

El proyecto de investigación será cualitativa y bibliográfico.

3.3 Instrumentos a trabajar

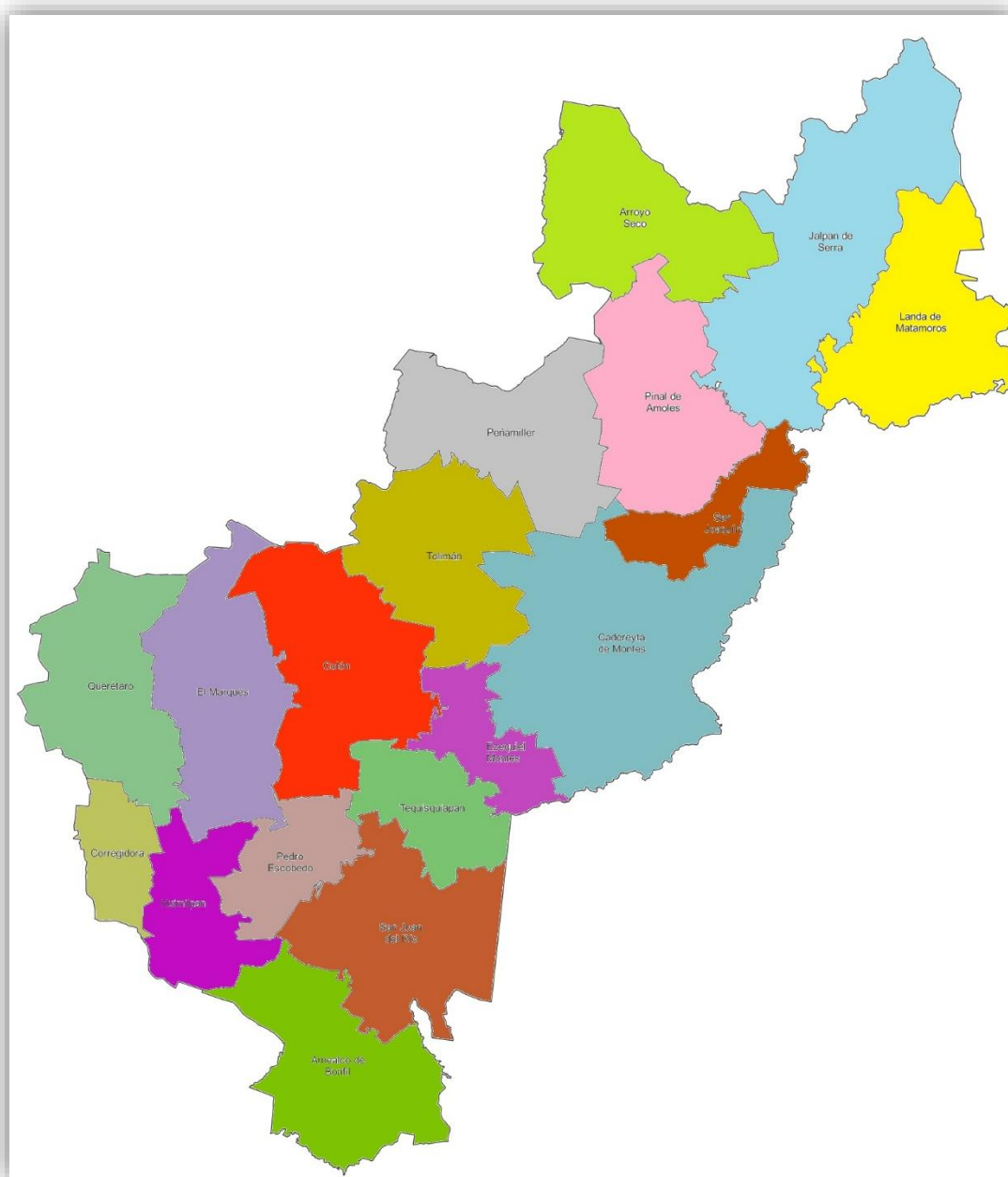
Los instrumentos que trabajar son:

- Los informes individuales de auditoría de la cuenta pública de los municipios de Colón y Tequisquiapan, correspondientes a los años 2017, 2019 y 2023.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano.
- Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Leyes de Ingresos Municipales.
- Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.

- Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro.

3.4 Población

Los 18 municipios del Estado de Querétaro del año 2017 al 2023.



Dibujo 6 Mapa del Estado de Querétaro

Fuente: Elaboración propia

3.5 Muestra: Subconjunto de la población

Las leyes de ingresos de los municipios de Colón y Tequisquiapan del Estado de Querétaro del año 2017 al 2024.

Los acuerdos de cabildo de los años 2017 al 2024, que tengan relación con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, de los municipios de Colón y Tequisquiapan del Estado de Querétaro.

Criterios de selección de estudios de caso

Los municipios de Colón y Tequisquiapan fueron seleccionados por presentar:

- ✓ Normas municipales que contemplan el cobro por el uso del espacio público.
- ✓ Antecedentes documentados de ocupación de espacios comunes mediante acuerdos de cabildo.
- ✓ Ausencia o debilidad de mecanismos institucionalizados de participación ciudadana en temas de ordenamiento territorial.

Análisis de la información

- La información se sistematizó mediante matrices comparativas de normas y prácticas, identificando:
- Disposiciones que contradicen los principios de la LGAHOTDU.
- Omisiones normativas relevantes.
- Prácticas administrativas que limitan el acceso equitativo al espacio público.
- Esta sistematización permite establecer lineamientos para una propuesta de reforma que promueva la armonización legislativa y el fortalecimiento del derecho al espacio público (Nogueira Alcalá, 2014).

4. RESULTADOS

Este capítulo presenta los hallazgos derivados del análisis normativo y la revisión de prácticas administrativas en los municipios de Colón y Tequisquiapan, en relación con la regulación del espacio público. Se identifican contradicciones normativas, omisiones legales y prácticas que vulneran los principios de progresividad, equidad territorial y función social establecidos en la LGAHOTDU.

Análisis del Código Urbano del Estado de Querétaro

El Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ) constituye el principal marco normativo estatal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. No obstante, presenta diversos vacíos y contradicciones respecto a los principios rectores establecidos en la LGAHOTDU.

En primer lugar, el CUEQ no reconoce explícitamente el derecho al espacio público como un derecho humano ni como un bien colectivo. Si bien establece lineamientos para la planeación urbana y el uso del suelo, carece de una definición clara del espacio público y de mandatos específicos para su protección, mejora y expansión. Esta omisión dificulta su aplicación como herramienta de garantía de derechos y limita su capacidad para orientar la actuación municipal.

Asimismo, el Código no incorpora con claridad el principio de progresividad.

No se establece una obligación expresa del Estado para ampliar o mejorar el acceso a espacios públicos, ni se prevén mecanismos para evitar regresiones, como la reducción de superficies públicas o su uso exclusivo por particulares.

En cuanto a la equidad territorial, el Código no contempla criterios de distribución espacial equilibrada de los espacios públicos. Su enfoque se limita a aspectos técnico-urbanísticos, sin considerar indicadores de justicia territorial o acceso equitativo.

Finalmente, aunque el Código hace referencia a la participación ciudadana, su implementación es débil y poco vinculante. No establece procedimientos claros para la consulta pública en decisiones relacionadas con el uso del espacio público, ni exige la integración de órganos colegiados con representación ciudadana.

Análisis de acuerdos de cabildo: autorizaciones y principio de legalidad

Uno de los hallazgos más relevantes fue la revisión de los acuerdos de cabildo que se mencionan en las tablas 1 y 2 del presente trabajo, en los que respecto a la obligación que tienen los fraccionadores y desarrolladores de ceder terreno al Municipio para ser destinados a áreas verdes y equipamiento urbano, se advirtieron tres posturas por parte de los municipios, las cuales consisten en:

- 1) Autorizar a los desarrolladores el pago en efectivo del equivalente al valor comercial de la superficie de terreno totalmente urbanizado incluyendo el mobiliario urbano, por concepto de equipamiento urbano, vialidades y cualesquiera otras que deben transmitir a los municipios;
- 2) Autorizar la permuta total por otro predio no urbanizado ni de calidad equiparable; y
- 3) Autorizar que el área de transmisión a título gratuito a favor del Municipio se cubriera con una obra consistente en un dren pluvial.

No obstante, en los tres casos de las autorizaciones realizadas por los ayuntamientos, se tiene una actuación fuera del principio de legalidad, debido a que autorizan cuestiones que no están permitidas en el Código Urbano del Estado de Querétaro o en su caso, en la respectiva ley de ingresos municipal. Estos acuerdos, si bien formalmente válidos, carecen de justificación técnica y social, y se adoptan sin considerar el impacto en el acceso colectivo.

Además, no se identificaron mecanismos efectivos de evaluación o seguimiento de estos acuerdos, lo que abre la puerta a su uso discrecional o clientelar. Tampoco se garantiza que estos actos sean temporales, reversibles o sujetos a rendición de cuentas.

Leyes de ingresos municipales

Una práctica común en los municipios de Querétaro es el de autorizar a los desarrolladores el pago en efectivo del equivalente al valor comercial de la superficie de terreno totalmente urbanizado incluyendo el mobiliario urbano, por concepto de equipamiento urbano, vialidades y cualesquiera otras que deben transmitir a los municipios, fundamentando su actuar en un artículo transitorio de las leyes de ingresos municipales.

Estas prácticas contravienen el principio de función social del espacio público, al privilegiar el uso económico sobre el uso colectivo y comunitario. Además, no existe una obligación normativa de destinar los ingresos obtenidos por dichas permutas para la adquisición, mejora o mantenimiento de espacios públicos.

Participación ciudadana: ausencia de mecanismos efectivos

La participación ciudadana en la gestión del espacio público es uno de los elementos más débiles en los municipios analizados. Aunque formalmente se reconoce el derecho a participar, no existen estructuras institucionalizadas que permitan incidir en las decisiones sobre el uso, destino o mantenimiento de los espacios públicos.

No se encontraron consejos de desarrollo urbano activos, ni procesos consultivos vinculantes para decisiones sobre uso del suelo o autorizaciones de

ocupación de espacios. La participación se limita, en el mejor de los casos, a foros informativos o encuestas no representativas.

Esta ausencia de mecanismos efectivos impide que las comunidades defiendan su derecho al espacio público o participen en su diseño y conservación. También debilita la legitimidad democrática de las decisiones administrativas y limita la posibilidad de construir una gobernanza urbana participativa.

Diagnóstico general y retos identificados

A partir del análisis realizado, se identifican los siguientes problemas clave:

- Ausencia de reconocimiento explícito del derecho al espacio público en la normativa estatal.
- Discrecionalidad en los acuerdos de cabildo para que los desarrolladores cumplan con la obligación de transmitir a título gratuito del municipio superficie del desarrollo.
- Falta de mecanismos institucionalizados de participación ciudadana.
- Omisión de principios rectores como progresividad, equidad territorial y justicia espacial.

Estos hallazgos revelan la necesidad urgente de una reforma normativa que armonice el marco jurídico estatal y municipal con la LGAHOTDU y con los estándares internacionales en materia de derechos urbanos. Asimismo, evidencian la importancia de avanzar hacia una gestión democrática y sustentable del espacio público.

LGAHOTDU	CUEQ	Artículo transitorio de la Ley de Ingresos Municipal	Acuerdo de cabildo
<p>Artículo 76. Las leyes locales establecerán las disposiciones tendientes a que los planes y programas de Desarrollo Urbano que implementen acciones de Densificación, garanticen una dotación suficiente de espacios públicos por habitante y conectividad con base en las normas aplicables, por medio de la adquisición y habilitación de espacios públicos adicionales a los existentes dentro del polígono sujeto a Densificación.</p> <p>Igualmente establecerán que los predios que con base en la normatividad aplicable, los fraccionadores y desarrolladores estén obligados a ceder al municipio para ser destinados a áreas verdes y equipamientos, no puedan ser residuales, estar ubicados en zonas inundables o de riesgos, o presentar condiciones topográficas más complicadas que el promedio del fraccionamiento o conjunto urbano.</p>	<p>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.</p> <p>La distribución de la superficie [...]</p> <p>En el caso de fraccionamientos, además [...]</p> <p>Se exceptúan de la transmisión [...]</p> <p>Para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial y condominios, por su clasificación, [...]</p> <p>Dicha superficie deberá estar [...]</p> <p>Corresponderá al Municipio, a través de su Ayuntamiento, [...]</p> <p>En el cumplimiento de las obligaciones expresadas en los párrafos primero y segundo del presente artículo, al momento de la emisión del dictamen técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la autorización correspondiente, se deberá observar lo siguiente:</p> <p>I. Corresponderá a los Municipios [...]</p> <p>II. Las áreas destinadas al equipamiento urbano [...]</p> <p>III. En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 de este Código. El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario;</p>	<p>Artículo Decimotercero transitorio. Para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización del Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.</p>	<p>Se aprueba el dictamen que emitió la comisión de desarrollo urbano y ecología, por lo tanto se autoriza aceptar la permuta para que la persona moral denominada "Hotel Balneario El Relox, S.A. de C.V." o quien sus derechos represente, cubra con la totalidad de la obra denominada "Dren Pluvial de calle Morelos a Parque La Pila", zona centro, en el Municipio de Tequisquiapan, QRO., el área de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en cumplimiento de la obligación que establece el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, conforme a las especificaciones de acuerdo a proyecto presentado.</p>

Tabla 5. Comparativo de leyes y acuerdos de cabildo
Fuente: Elaboración propia.

En este orden de ideas y considerando el ejemplo de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2023, se puede concluir que en términos de lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, éste impone como obligación, entre otras, la donación de la superficie del 10% al Municipio, la cual se tiene como un derecho del Municipio, ingreso al patrimonio municipal que conforme al artículo 17 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, se debe clasificar, registrar y manejar conforme

a lo señalado en el respectivo reglamento municipal y demás ordenamientos aplicables (Código Civil, etcétera), es decir, esta obligación se traduce un dar o hacer, no en una obligación de carácter fiscal, siendo menester puntualizar que ésta obligación deriva del artículo 76 segundo párrafo de la LGAHOTDU, resaltándose que en el Código Urbano del Estado de Querétaro el legislador no tuvo la intención de establecer que las obligaciones a cargo de los desarrolladores inmobiliarios podrían cubrirse en efectivo, sino que sólo señala de manera clara que podrán permutarse. De igual manera, en la multicitada Ley de Ingresos, no se advierte que regule o señale de manera expresa la obligación sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento para cubrir el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, esto es, la referida ley no regula dicha imposición o recaudación, aunado a que en dicho cuerpo normativo no se establecen los elementos de dicho supuesto, es decir, no precisa el sujeto, hecho imponible, base imponible, tasa o tarifa, y época de pago, reiterándose que en la multicitada Ley de Ingresos, no se estableció como un impuesto, derecho, producto, aprovechamiento, participación, aportación e ingreso extraordinario que tenga derecho a percibir dicho Municipio, por lo que al no contemplarse en el cuerpo normativo sino únicamente en un artículo transitorio que es impreciso y lo que pretende regular no tiene relación con la naturaleza (objeto/materia) de la Ley, sino que contempla un supuesto diverso que incluso la Ley de la Materia (Código Urbano) no prevé, es por lo que dicho artículo transitorio es contrario a derecho y se estaría contraviniendo a lo dispuesto en los artículos 109 y 110 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

4.1 ¿Qué ordenamiento legal debe prevalecer?

Para dar respuesta a dicha incógnita, se considera la tesis del cuarto tribunal colegiado en materia civil del primer circuito, Tesis: I.4o.C.220 C, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo XXXI, Febrero de 2010, página 2788. Registro digital: 165344, tesis de la que se desprende lo siguiente:

Criterio de competencia, aplicable bajo las circunstancias siguientes: a) que se produzca un conflicto entre normas provenientes de fuentes de tipo diverso; b) que entre las dos fuentes en cuestión no exista una relación jerárquica (por estar dispuestas sobre el mismo plano en la jerarquía de las fuentes), y c) que las relaciones entre las dos fuentes estén reguladas por otras normas jerárquicamente superiores, atribuyendo -y de esa forma, reservando- a cada una de ellas una diversa esfera material de competencia, de modo que cada una de las dos fuentes tenga la competencia exclusiva para regular una cierta materia. Este criterio guarda alguna semejanza con el criterio jerárquico, pero la relación de jerarquía no se establece entre las normas en conflicto, sino de ambas como subordinadas de una tercera.

En este sentido y considerando los criterios de solución para el conflicto de leyes y atendiendo a los criterios de competencia y la norma que tutele mejor los intereses protegidos, la que debe prevalecer es el Código Urbano del Estado de Querétaro.

Lo anterior derivado de que el Código Urbano del Estado de Querétaro, obedece a la CPEUM artículos 27 párrafo tercero y 73 fracción XXIX-C así como el numeral 76 segundo párrafo de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, mientras que las Leyes de Ingresos de los Municipios tienen su origen en una ley estatal, conforme al artículo 17 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro en relación con el

artículo 29 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro.

Criterio en el cual se elige la norma que tutele mejor los intereses protegidos, de modo que se aplicará la que maximice la tutela de los intereses en juego, lo que se hace mediante un ejercicio de ponderación, el cual implica la existencia de valores o principios en colisión y, por tanto, requiere que las normas en conflicto tutelen o favorezcan al cumplimiento de valores o principios distintos.

En atención a dicho criterio, debe resaltarse que tanto la Ley General y el Código Urbano que nos ocupan, tienen como finalidad garantizar una dotación suficiente de espacios públicos por habitante y conectividad por medio de la adquisición y habilitación de espacios públicos adicionales a los existentes dentro del polígono sujeto a Densificación.

CONCLUSIONES

La investigación ha permitido identificar que el marco normativo estatal y municipal vigente en Querétaro presenta múltiples deficiencias para garantizar el derecho al espacio público. Entre los hallazgos más relevantes se destacan:

- La LGAHOTDU fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016 mientras que el Código Urbano para el Estado de Querétaro fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 31 de mayo de 2012 y si bien es cierto que ha sufrido varias reformas, también cierto lo es que éstas no han sido para armonizar su articulado con la LGAHOTDU.
- Ausencia de reconocimiento normativo del espacio público como derecho humano y bien colectivo en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

- Contradicción con los principios de la LGAHOTDU, especialmente en lo relativo a la progresividad, equidad territorial y función social del espacio público.
- Prácticas administrativas discrecionales, como acuerdos de cabildo que permiten el uso exclusivo de espacios públicos sin consulta ciudadana ni evaluación de impacto.
- Cobros por uso del espacio público establecidos en leyes de ingresos municipales sin justificación social ni mecanismos de reinversión en el propio espacio.
- Debilidad institucional en los mecanismos de participación ciudadana, con ausencia de órganos colegiados o procesos de consulta vinculantes.

Estos hallazgos confirman la existencia de una brecha normativa y operativa entre el marco legal local y los principios establecidos en la LGAHOTDU, así como en los instrumentos internacionales suscritos por México en materia de derechos humanos y desarrollo urbano sostenible (ONU-Hábitat, 2016; ONU, 1966).

Lo anterior en el entendido de que artículo 76 párrafo primero, de la LGAHOTDU ordena que en las leyes locales de la materia se establezcan las disposiciones para que los planes y programas de desarrollo urbano que implementen acciones de densificación garanticen una dotación suficiente de espacios públicos por habitante y conectividad, por medio de la adquisición y habilitación de espacios públicos adicionales a los existentes dentro del polígono sujeto a densificación, dicha disposición se trata de una medida que busca maximizar el principio de protección y progresividad del espacio público previsto en el artículo 4 fracción VII de la LGAHOTDU con el propósito de hacer efectivo el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana de quienes habiten en los espacios donde, de acuerdo con los planes y programas de desarrollo urbano de los distintos órdenes de gobierno, se haya considerado oportuno llevar a cabo acciones de densificación poblacional.

No obstante, el actuar de los ayuntamientos así como las leyes de ingresos municipales del Estado de Querétaro, aprovechándose de la brecha normativa y operativa entre el marco legal local y los principios establecidos en la LGAHOTDU, con su actuar impiden el cumplimiento del objetivo de la LGAHOTDU relativo a la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público y a su vez con su actuar se enfatiza que no se está dando cumplimiento con el mandato consistente en que las leyes locales deben garantizar que se efectúen las cesiones correspondientes de espacios públicos en proporción adecuada. Acuerdos y autorizaciones de los ayuntamientos con los que se transgredieron los derechos de los ciudadanos, así como a los principios de progresividad de los derechos al espacio público y equipamiento urbano y participación ciudadana, en virtud de que las disposiciones que autorizan la sustitución de las áreas de equipamiento que deben entregar los fraccionadores cuando se autoriza un nuevo desarrollo inmobiliario por el pago en efectivo u obras de infraestructura disminuyen la capacidad del Municipio para que proporcione espacios para el equipamiento urbano, lo que vulnera el principio de progresividad establecido en los artículos 1 de nuestra carta magna y 4 fracción VII de la LGAHOTDU.

Elementos clave de la propuesta de reforma

A partir del diagnóstico anterior, se plantea una propuesta de reforma normativa basada en los siguientes ejes:

a) Reconocimiento del derecho al espacio público en la legislación estatal

Modificar el Código Urbano del Estado de Querétaro para incorporar una definición expresa del espacio público como bien colectivo y como derecho humano, con base en lo establecido en la LGAHOTDU y en la Nueva Agenda Urbana. Esta

reforma debe incluir una cláusula general que obligue a las autoridades a garantizar su accesibilidad, disfrute universal, mejora progresiva y protección frente a usos excluyentes.

b) Inclusión de principios rectores en la legislación local

Establecer en el Código Urbano y en los reglamentos municipales los principios de:

- Progresividad, como obligación de no regresividad y mejora continua del acceso al espacio público.
- Equidad territorial, como criterio para la planificación y distribución justa de espacios públicos en zonas urbanas y rurales.
- Función social, que priorice el uso colectivo y comunitario por encima de intereses particulares.

c) Regulación específica sobre uso y ocupación del espacio público

Establecer en la normativa estatal y municipal un capítulo específico que regule:

- ✓ Los procedimientos y requisitos para autorizar el uso temporal del espacio público.
- ✓ La prohibición de ocupaciones exclusivas sin evaluación de impacto social y consulta ciudadana.
- ✓ Criterios claros para el cobro por uso, con escalas diferenciadas y destino obligatorio a la mejora del espacio público.

d) Fortalecimiento de la participación ciudadana

Reformar el Código Urbano del Estado de Querétaro para establecer:

- ✓ La obligación clara de transmitir a título gratuito a los municipios del Estado de Querétaro el dominio del diez por ciento del área total del predio para equipamiento urbano;
- ✓ Precisar los casos en que procedan las permutas por otros inmuebles.
- ✓ Señalar las excepciones de transmisión de la superficie.

e) Armonización técnica y cooperativa

Promover, desde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas estatal, una guía técnica de armonización normativa, en coordinación con los municipios, que oriente la adecuación de reglamentos locales al marco federal.

Esta estrategia debe sustentarse en un enfoque de federalismo cooperativo, como el sugerido por Díaz (2019), donde el gobierno estatal no imponga reformas, sino que actúe como facilitador técnico para lograr una legislación local coherente y funcional.

Implicaciones y ruta de implementación

- ✓ La implementación de esta propuesta de reforma requiere:
- ✓ La conformación de mesas de trabajo técnico-jurídicas entre Congreso del Estado, municipios y sociedad civil.
- ✓ La elaboración de un diagnóstico municipal participativo que identifique necesidades y oportunidades en materia de espacio público.
- ✓ La capacitación de autoridades locales en los principios de derecho urbano y en gestión democrática del territorio.

Además, se recomienda iniciar con una reforma piloto en los municipios analizados (Colón y Tequisquiapan), que permita validar los lineamientos propuestos antes de su adopción generalizada.

a) Se cumple la hipótesis (sí, no, porqué)

Como se observa, la hipótesis planteada se cumplió puesto que ha quedado advertido que el Código Urbano del Estado de Querétaro, las leyes de ingresos municipales y los acuerdos de cabildo no son suficientes para garantizar a la sociedad queretana los principios de legalidad, progresividad y protección del espacio público, dado que dichos ordenamientos legales y actos de autoridad al permitir que los desarrolladores inmobiliarios paguen en moneda la obligación del 10% de superficie que están obligados no incrementa los espacios públicos y tampoco se tiene la certeza jurídica de que el dinero recibido sea utilizado para generar espacios públicos en atención al crecimiento de la mancha urbana.

b) Responde a los objetivos/pregunta de investigación (sí, no, porqué)

Garantizar el derecho al espacio público requiere más que reformas jurídicas: implica transformar la cultura institucional, superar la visión patrimonialista del territorio y construir una gobernanza urbana participativa e incluyente. Esta tesis busca contribuir a ese esfuerzo, desde un enfoque técnico y normativo, proponiendo cambios concretos que refuercen el carácter colectivo, equitativo y democrático del espacio público en Querétaro.

PROPUESTA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 3, 10 y 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

Cabe señalar que para la realización de la presente propuesta se consideró lo establecido en la LGAHOTDU así como diversa normativa en materia de desarrollo urbano de los estados de Nuevo León, Jalisco y del Distrito Federal.

DICE	PROPUESTA
<p>Artículo 3. La planeación y regulación del desarrollo urbano, la ordenación del territorio y la coordinación entre autoridades, deberá realizarse conforme a los principios de racionalidad, viabilidad, equidad, inclusión social, promoción de la cultura, seguridad, habitabilidad, democracia participativa, productividad, sustentabilidad y equilibrio regional.</p> <p>Todas las personas residentes en el Estado de Querétaro, tienen derecho al disfrute de ciudades sustentables, justas, democráticas, seguras y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. Lo anterior, con el objetivo de generar las condiciones para el desarrollo de una vida digna y de calidad para todos, tanto en lo individual como en lo colectivo y promover entre los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto al medio ambiente y a las normas cívicas y de convivencia</p>	<p>Artículo 3. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:</p> <p>I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;</p> <p>II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;</p> <p>III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;</p> <p>IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;</p> <p>V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;</p> <p>VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;</p> <p>VII. Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;</p> <p>VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;</p> <p>IX. Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y</p> <p>X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.</p>

Tabla 6. Propuesta reforma al artículo 3 del CUEQ

Fuente: Elaboración propia.

DICE	PROPUESTA
Artículo 10. Son atribuciones de los Municipios: I. Las que le señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; II. [...] XI. Las demás que le otorgue el presente ordenamiento y las disposiciones legales relativas.	Artículo 10. Son atribuciones de los Municipios: I. Las que le señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; II. [...] XI. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos. XII. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano; XIII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley; XIV. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda; XV. A propuesta del desarrollador, aceptar o no aceptar la permuta parcial o total de las áreas de transmisión gratuita y el equipamiento correspondiente, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento y los servicios públicos en el centro de población; XVI. Las demás que le otorgue el presente ordenamiento y las disposiciones legales relativas.

Tabla 7. Propuesta reforma al artículo 10 del CUEQ
Fuente: Elaboración propia.

DICE	PROPUESTA
Capítulo Tercero	Capítulo Tercero
De las Transmisiones Gratuitas en los Desarrollos Inmobiliarios	De las Transmisiones Gratuitas en los Desarrollos Inmobiliarios
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.	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.
La distribución de la superficie [...]	La distribución de la superficie [...]
En el caso de fraccionamientos, además [...]	En el caso de fraccionamientos, además [...]
Se exceptúan de la transmisión [...]	Se exceptúan de la transmisión [...]
Para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial y condominios, por su clasificación, [...]	Para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial y condominios, por su clasificación, [...]
Dicha superficie deberá estar [...]	Dicha superficie deberá estar [...]
Corresponderá al Municipio, a través de su Ayuntamiento, [...]	Corresponderá al Municipio, a través de su Ayuntamiento, [...]
En el cumplimiento de las obligaciones expresadas en los párrafos primero y segundo del presente artículo, al momento de la emisión del dictamen técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la autorización correspondiente, se deberá observar lo siguiente:	En el cumplimiento de las obligaciones expresadas en los párrafos primero y segundo del presente artículo, al momento de la emisión del dictamen técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la autorización correspondiente, se deberá observar lo siguiente:
I. Corresponderá a los Municipios [...]	I. Corresponderá a los Municipios [...]
II. Las áreas destinadas al equipamiento urbano [...]	II. Las áreas destinadas al equipamiento urbano [...]
III. En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 de este Código.	III. Cuando a juicio de la autoridad municipal la superficie a transmitir gratuitamente a que se refiere este Capítulo no sea útil para fines públicos, el ayuntamiento podrá autorizar la permuta total o parcial de dicha superficie por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. En este caso, el ayuntamiento deberá motivar su aceptación, acreditando la conveniencia o el mayor interés público y beneficio social que justifique reubicar o agrupar estas superficies y su equipamiento, en beneficio de la población.
El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario;	El estudio valuatorio a que se refiere esta fracción consiste en un avalúo comercial y en su caso, las actualizaciones que sean necesarias, cuyo pago queda a cargo del interesado, mismo que será realizado por un perito valuador profesional registrado conforme las disposiciones estatales aplicables en materia de valuación inmobiliaria.
	La permuta no podrá ser mayor del 50% del área de cesión a que esté obligado el desarrollador en el caso de usos habitacionales, con excepción las zonas habitacionales de alta densidad, en los que la superficie a transmitir gratuitamente y su equipamiento no deberán permutarse y por lo tanto, se deberán determinar y aportar en los mismos predios a urbanizar; en los desarrollos de otros usos, los reglamentos municipales determinarán los porcentajes aplicables.
	En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo para cumplir con la obligación de transmitir gratuitamente al Municipio el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano u otro cumplimiento sustituto. Tampoco, se podrán aceptar transmisiones de bienes inmuebles para cubrir obligaciones de desarrollos inmobiliarios futuros.
IV. Los predios a que hace referencia la fracción III, podrán ubicarse en sitios de interés municipal, preferentemente en zonas urbanas y su uso será el que le señalen los programas [...]	V. Los predios a que hace referencia la fracción III, podrán ubicarse en sitios de interés municipal, preferentemente en zonas urbanas y su uso será el que le señalen los programas [...]

Tabla 8. Propuesta reforma al artículo 156 del CUEQ

Fuente: Elaboración propia.

REFERENCIAS

- Borja, J. y Muxí, Z. (2003). El espacio público: ciudad y ciudadanía. Electa.
- Cabannes, Y. (2004). Participatory budgeting: A significant contribution to participatory democracy. *Environment and Urbanization*, 16(1), 27–46.
- Díaz, C. (2019). Federalismo y armonización legislativa en México. *Revista de Derecho Público*, 43, 55-73.
- Harvey, D. (2012). Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Akal.
- ONU. (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
- ONU-Hábitat. (2016). Nueva Agenda Urbana. Conferencia Hábitat III.
- Pisarello, G. (2007). El derecho a la vivienda. Claves para comprender y debatir una exigencia social. Trotta.
- Smolka, M. y Larangeira, A. (2008). Instrumentos notables de gestión del suelo en América Latina. Lincoln Institute of Land Policy.
- De Sousa Santos, B. (2002). Crítica de la razón indolente: contra el desperdicio de la experiencia. Desclée de Brouwer.
- Nogueira Alcalá, H. (2014). La construcción del espacio público en América Latina: desafíos y perspectivas. *Revista INVI*, 29(81), 23-49.
- Yin, R. K. (2009). *Case Study Research: Design and Methods*. Sage Publications.
- ONU-Hábitat. (2016). Nueva Agenda Urbana. Conferencia Hábitat III.
- ONU. (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
- Cabannes, Y. (2004). Participatory budgeting: A significant contribution to participatory democracy. *Environment and Urbanization*, 16(1), 27–46.
- Díaz, C. (2019). Federalismo y armonización legislativa en México. *Revista de Derecho Público*, 43, 55-73.

- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), Observatorio Regional de Planificación para el Desarrollo de América Latina y el Caribe [en línea]. Recuperado el 10 de 06 de 2025, de <https://observatorioplanificacion.cepal.org/es/marcos-regulatorios/ley-general-de-asentamientos-humanos-ordenamiento-territorial-y-desarrollo>
- Informe Individual de Auditoría de la Cuenta Pública del Municipio de Colón, Querétaro, del periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017. Recuperado el 10 de 06 de 2025, de <https://esfe-gro.gob.mx/informes-de-fiscalizacion-2/>
- Informe Individual de Auditoría de la Cuenta Pública del Municipio de Colón, Querétaro, del periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019. Recuperado el 10 de 06 de 2025, de <https://esfe-gro.gob.mx/informes-de-fiscalizacion-2/>
- Informe individual del resultado de la fiscalización superior a la cuenta pública del ejercicio fiscal 2023 de la entidad fiscalizada denominada Municipio de Tequisquiapan, Querétaro. Recuperado el 10 de 06 de 2025, de <https://esfe-gro.gob.mx/informes-de-fiscalizacion-2/>
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (28 de noviembre de 2016). Recuperado el 10 de 06 de 2025, de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf>
- Código Urbano del Estado de Querétaro (31 de mayo de 2012). Recuperado el 10 de 06 de 2025, de <https://site.legislaturaqueretaro.gob.mx/CloudPLQ/InvEst/Codigos/COD-ID-06.pdf>
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (5 de febrero de 1917). Recuperado el 10 de 06 de 2025, de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Ley de ingresos del Municipio de Colón, Querétaro de los años 2017 (21 de diciembre de 2016), 2018 (20 de diciembre de 2017), 2019 (26 de diciembre

de 2018) y 2023 (23 de diciembre de 2022). Recuperado el 10 de 06 de 2025, de <https://lasombradearteaga.segobqueretaro.gob.mx/>

- Ley de ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro de los años 2017 (21 de diciembre de 2016), 2019 (26 de diciembre de 2018) y 2023 (27 de diciembre de 2022). Recuperado el 10 de 06 de 2025, de <https://lasombradearteaga.segobqueretaro.gob.mx/>
- Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro (21 de julio de 2014). Recuperado el 10 de 06 de 2025, de <https://www.queretaro.gob.mx/hu/prontuario-2025>
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (15 de julio de 2010). Recuperado el 05 de 06 de 2025, de <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/97da4268e160f5fcf59961b9963b128f551b9e81.pdf>
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León (06 de diciembre de 2016). Recuperado el 05 de 06 de 2025, de https://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/leyes_abrogadas/ley_de_desarrollo_urbano_del_estado_de_nuevo_leon/
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (27 de noviembre de 2017) Recuperado el 05 de 06 de 2025, de https://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/leyes/ley_de_asentamientos_humanos_ordenamiento_territorial_y_desarrollo_urbano_para_el_estado_de_nuevo_le/
- Código Urbano para el Estado de Jalisco (10 de septiembre de 2008) Recuperado el 05 de 06 de 2025, de https://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/codigo_urbano_para_el_estado_de_jalisco_1.pdf
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (15 de julio de 2010) Recuperado el 05 de 06 de 2025, de

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY_DE_DESARROLLO_URBANO_DEL_DF_5.1.pdf

- Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (15 de marzo de 2018) Recuperado el 05 de 06 de 2025, de https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/reglamentos/RGTO_DE_LA_LEY_DE_DESA_URBANO_DEL_DF_4.2.pdf

ANEXOS

ANEXO A: Siglas y Abreviaturas

LGAHOTDU: Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

CPEUM: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

CUEQ: Código Urbano del Estado de Querétaro.

ANEXO B: Informes individuales de auditoría de la cuenta pública.

B.1 Informe individual de auditoría de la cuenta pública del Municipio de Colón, Querétaro del periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017.

B.2 Informe individual de auditoría de la cuenta pública del Municipio de Colón, Querétaro del periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019.

B.3 Informe individual del resultado de la fiscalización superior a la cuenta pública del ejercicio fiscal 2023 de la entidad fiscalizada denominada Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.