

HONORABLE ASAMBLEA:

En fecha 28 de marzo del 2012, se turnó a la **Comisión de Desarrollo Urbano** el expediente número **7355/LXXII**, el cual contiene un escrito signado por el C. Dip. Alfonso Robledo Leal, integrante del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional a la LXXII Legislatura al Congreso del Estado de Nuevo León, mediante el cual presenta **Iniciativa de reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por adición de los artículos 124 Bis y 124 Bis I, a fin de que los inmuebles de uso habitacional puedan ser utilizados para funciones comerciales o de servicios.**

ANTECEDENTES:

Expresa el Diputado promovente que son tiempos donde la promoción del comercio y el autoempleo resulta de sobremanera importante a fin de fomentar actividades productivas que complementen el ingreso familiar, en cualquier municipio de nuestro Estado.

Señala que hoy en día la presión económica obliga a disponer medios legales que flexibilicen la libertad de cualquier ciudadano para emprender, desde su casa, un micro o pequeño negocio, sin que la tramitología ni la burocracia detengan su deseo de salir adelante por la vía que ha hecho grande a Nuevo León: el comercio y la empresa familiar.

Menciona que existen negocios que pueden ser complementarios a cualquier asentamiento humano y están así reconocidos por la Ley de

Desarrollo Urbano, afirmando que pueden ser autorizados con el permiso de los gobiernos municipales. Sin embargo, sostiene el exceso de trámites, el desorden administrativo que hace llevar varias veces los mismos papeles, los sobornos a quien puede “apresurar” la autorización del permiso o la corrupción que impera a través de los inspectores de comercio municipal, hacen cada vez más difícil que las personas que quieren ofrecer productos o servicios complementarios a la colonia donde reside, simplemente se desmoralicen o desistan de mantenerse en su microempresa.

Precisa que se pretende ayudar a que la iniciativa privada, por pequeña que esta sea, viva y florezca, enfatizando que no pretende crear ningún descontrol ni desorden, sino por el contrario, de lo ya permitido, la ley pretende liberar al ciudadano de pedir autorización engorrosa alguna, y solo tomar en cuenta al vecino de quien está por emplear, como todos estos tipos de negocios ya lo hacen, una parte de su casa-habitación para convertirlo en un pequeño negocio.

Al efecto cita lo dispuesto en los artículos 124 fracciones I, II, III y IV, 126 fracción II y 127 fracciones I, IV, VII, X, XI, XVIII, XIX y XXI.

Concluye exponiendo que es claro la Ley determina ciertos tipos de uso habitacional y tipos de uso de suelo comercial y de servicio, y que de acuerdo a ello propone que para el tipo de uso habitacional pueda cualquier persona obtener la libertad de convertir una parte de su casa en un tipo de comercio, siempre que sea complementario a la unidad

habitacional y esté establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Conforme a lo anterior presentan iniciativa con proyecto de Decreto para reformar la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por adición de los artículos 124 Bis y 124 Bis I, a fin de que los inmuebles de uso habitacional puedan ser utilizados para funciones comerciales o de servicios.

CONSIDERACIONES:

Esta Comisión de Desarrollo Urbano se encuentra facultada para conocer del asunto que le fue turnado, de conformidad con establecido por el artículo 70, fracción VIII, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nuevo León, y 39, fracción VIII, inciso a), del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, derivado de lo cual sometemos al Pleno las siguientes consideraciones:

Una adecuada planeación del desarrollo urbano es una función elemental que debe realizar el gobierno municipal para lograr el mejor aprovechamiento de los recursos con los que cuenta y conducir el crecimiento ordenado de sus centros de población, atendiendo las demandas de obras, bienes, comercios y servicios que requiera la comunidad.

En este sentido, los artículos 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y su correlativo 132 de la Carta Magna Local; los

diversos 9, fracciones I y X, de la Ley General de Asentamientos Humanos, y 10, fracción I y XIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, consagran la facultad de los Ayuntamientos para formular y aprobar los planes y programas de desarrollo urbano municipal, así como para administrar, ejecutar y vigilar su cumplimiento, así mismo, para otorgar las autorizaciones, licencias o permisos para desarrollar acciones urbanas con base en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.

De lo anterior se desprende que la planeación del desarrollo urbano comprende la actividad coordinada del gobierno y la comunidad del municipio, dirigida a planear, ejecutar y controlar las acciones de ordenamiento y regulación del proceso de urbanización, de acuerdo al desarrollo socioeconómico del municipio y enmarcado dentro de un orden jurídico establecido.

Ello significa que el desarrollo urbano no surge espontáneamente, sino que debe ser planeado, teniendo como objetivo lograr el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, de los centros de población y de sus elementos físicos, tales como vivienda, comercios, infraestructura urbana y servicios públicos, todo ello en armonía con el medio ambiente y en función de sus recursos naturales.

En este sentido, la función de los usos y destinos del suelo se determina por los Municipios a través de la zonificación secundaria. A este respecto el artículo 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado establece que:

“La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías:

I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

III. Complementarios o compatibles: son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona.

IV. Prohibidos: los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes”.

De la misma forma el artículo 138 de la Ley antes citada refiere que:

“Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley”.

En este contexto la iniciativa que se analiza contraviene el espíritu de la planeación, pues pretende establecer una función comercial a los usos de suelo habitacionales, lo que en la praxis equivaldría a cambiar la zonificación secundaria establecida en los planes y programas de desarrollo municipales, violentando con ello las facultades de la autoridad municipal para determinar dicha zonificación además del procedimiento de elaboración, consulta y aprobación de los planes o programas de desarrollo urbano descrito en los artículos 54 al 60 de la Ley urbanística estatal.

Igualmente, la propuesta no contempla soluciones a las múltiples problemáticas que pudiera ocasionar el convertir los usos de suelo habitacionales en comerciales, aún así fuese mínimo la superficie a utilizar de los lotes habitacionales para la función comercial, pues ello derivar en conflictos vecinales, la necesidad de contar con más espacios de estacionamiento en los fraccionamientos y una posible minusvalía a las propiedades.

En razón de lo expuesto, quienes integramos esta Comisión de Dictamen Legislativo consideramos que no es viable aprobar la iniciativa de reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por adición de los artículos 124 Bis y 124 Bis I, a fin de que los inmuebles de uso habitacional puedan ser utilizados para funciones comerciales o de servicios.

En virtud de las consideraciones vertidas en el cuerpo del presente dictamen, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, sometemos al criterio de esta Soberanía el siguiente proyecto de:

A C U E R D O

PRIMERO. No ha lugar a acordar de conformidad la iniciativa presentada por el C. Diputado Alfonso Robledo Leal, integrante del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional a la LXXII Legislatura al Congreso del Estado de Nuevo León, mediante el cual propuso reformar la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por adición de los artículos 124 Bis y 124 Bis I, a fin de que los inmuebles de uso habitacional puedan ser utilizados para funciones comerciales o de servicios, en virtud de las consideraciones vertidas en el cuerpo del presente dictamen.

SEGUNDO. Se dejan a salvo los derechos del Diputado promovente para presentar de nueva cuenta la iniciativa analizada, complementando la misma o bien realizando las adecuaciones que estime pertinentes.

TERCERO. Comuníquese el presente acuerdo al Diputado promovente en cumplimiento de lo establecido en el artículo 124 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León.

CUARTO. Archívese y téngase por concluido el presente asunto.

Monterrey, Nuevo León

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

PRESIDENTA:

DIP. SONIA GONZÁLEZ QUINTANA

VICE-PRESIDENTE

SECRETARIO

DIP. FRANCISCO JAVIER BUSTILLOS
SOTO

DIP. DELMA SILVIA GONZÁLEZ
GARZA

VOCAL

VOCAL

DIP. TOMÁS ROBERTO MONTOYA
DÍAZ

DIP. JOSÉ ELIGIO DEL TORO
OROZCO

VOCAL

VOCAL

DIP. MARÍA DE JESÚS HUERTA REA

DIP. ALEJANDRO CÉSAR RODRÍGUEZ
PÉREZ

VOCAL

DIP. ENRIQUE GUADALUPE PÉREZ
VILLA

VOCAL

DIP. VICTOR OSWALDO FUENTES
SOLÍS

VOCAL

DIP. HÉCTOR ISRAEL CASTILLO
OLIVARES

VOCAL

DIP. JORGE SANTIAGO ALANÍS
ALMAGUER