

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL DE LA LXXVII LEGISLATURA; ASÍ COMO LA C. CATALINA DOMÍNGUEZ ESTRADA, PRESIDENTA DE LA CÁMARA NACIONAL DE COMERCIO EN PEQUEÑO, SERVICIOS Y TURISMO DE MONTERREY.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA Y ADICIÓN A DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN RELACIÓN A LA PROTECCIÓN DE LOS COMERCIOS PEQUEÑOS O DE BAJO IMPACTO. SE TURNA CON CARÁCTER URGENTE.

INICIADO EN SESIÓN: 11 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO.

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA



MESA DIRECTIVA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN PRESENTE. –

Las suscritas **Diputada Itzel Soledad Castillo Almanza** integrante del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional y la **C. Catalina Domínguez Estrada**, en su carácter de **Presidenta de la Cámara Nacional de Comercio en Pequeño, Servicios y Turismo de Monterrey, Nuevo León**, de conformidad con los artículos 86, 87 y 88 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León y con fundamento en los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, acudimos a esta soberanía a proponer el siguiente proyecto de decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones a la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los principales retos que enfrentan las microempresas en México y en el Estado de Nuevo León es su baja esperanza de vida empresarial.

De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, más del 65 % de los negocios cierran antes de cumplir cinco años de operación, situación que se explica en gran medida por:

- Altos costos de formalización;
- Trámites administrativos complejos;
- Falta de esquemas de simplificación regulatoria; y
- Ausencia de acompañamiento institucional.

Las micro y pequeñas empresas representan el 99.8 % de las unidades económicas del país y generan más del 70 % del empleo nacional, por lo que su fortalecimiento constituye una prioridad para la estabilidad económica y social.

En el Estado de Nuevo León, el sector comercio representa aproximadamente **17 % del Producto Interno Bruto estatal** y genera **cientos de miles de empleos directos e indirectos**, convirtiéndose en un componente fundamental del ecosistema económico regional.

Sin embargo, una proporción importante de los pequeños negocios de barrio como tienditas, papelerías, estéticas, talleres familiares o servicios básicos enfrenta barreras regulatorias que dificultan su formalización.

Entre estas barreras destacan:

- Requisitos técnicos desproporcionados para negocios de bajo impacto;
- Costos elevados de dictámenes y permisos;
- Requisitos urbanísticos incompatibles con viviendas adaptadas para comercio; y
- Multiplicidad de reglamentos municipales.

Estas condiciones provocan que miles de pequeños negocios operen en condiciones de informalidad parcial o total, lo que genera:

- Inseguridad jurídica para los emprendedores;
- Pérdida de ingresos fiscales para los municipios;
- Limitaciones para acceder a financiamiento o programas de apoyo; y
- Barreras para el crecimiento económico local

CONTEXTO ECONÓMICO Y COMPETITIVIDAD

Nuevo León se ha consolidado como uno de los principales destinos de inversión industrial del país, particularmente en el contexto del nearshoring y la relocalización de cadenas productivas.

El desarrollo industrial requiere no sólo infraestructura logística y capital humano, sino también **ecosistemas urbanos funcionales**, donde el comercio de proximidad proporcione servicios básicos a trabajadores, proveedores y comunidades.

Fortalecer la formalización del pequeño comercio contribuye a:

- Ampliar la base económica formal;
- Fortalecer el consumo local;
- Incrementar la recaudación municipal;
- Mejorar la planeación urbana; y
- Consolidar la competitividad territorial del estado.

En este sentido, la presente iniciativa busca **equilibrar desarrollo urbano, simplificación administrativa y fortalecimiento económico local**.

DIAGNÓSTICO Y ANTECEDENTES

En Nuevo León, los Planes Estatales y Municipales de Desarrollo Urbano regulan:

- Uso de suelo;
- Zonificación;
- Licencias de construcción; y
- Permisos de uso de edificación.

Asimismo, los ayuntamientos emiten reglamentos específicos que establecen requisitos para la apertura de establecimientos comerciales.

Por ejemplo:

- Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey;
- Reglamento de Permisos de Construcción del Municipio de Guadalupe; y
- Reglamentos municipales.

En diversos municipios se han implementado mecanismos de simplificación administrativa como el **Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE)** promovido por la Comisión Nacional de Mejora Regulatoria, mediante el cual negocios de bajo impacto pueden obtener permisos de operación en plazos reducidos.

Experiencias exitosas de este modelo se han observado en ciudades como Mérida, Yucatán, donde los trámites para pequeños negocios pueden resolverse en aproximadamente tres días.

DIMENSIÓN DEL PROBLEMA

Según datos del INEGI: Total, de establecimientos en Nuevo León: **209,041 unidades económicas**

De estos:

- 90 % corresponden a micro y pequeñas empresas; y
- Se estima que cerca del 50 % opera en condiciones de informalidad.

Esto representa aproximadamente: **94,068 negocios con potencial de formalización.**

La meta de esta iniciativa es formalizar en una primera etapa al menos: **47,000 pequeños negocios en el estado.**

PROBLEMÁTICA URBANA: REQUISITO DE ESTACIONAMIENTO

Uno de los obstáculos más comunes para la formalización del comercio de barrio es la exigencia de cajones de estacionamiento, prevista en diversos reglamentos municipales de construcción y desarrollo urbano.

En muchos casos, estos reglamentos establecen: 1 cajón de estacionamiento por cada **25 a 50 metros cuadrados de superficie comercial**.

Sin embargo, muchos negocios de barrio operan en **espacios adaptados dentro de viviendas**, donde resulta físicamente imposible cumplir con este requisito.

Esto genera una barrera administrativa que impide obtener la licencia de funcionamiento, a pesar de tratarse de negocios de bajo impacto urbano.

IMPORTANCIA DE LA HOMOLOGACIÓN MUNICIPAL Y LA COORDINACIÓN ESTATAL

La diversidad de reglamentos municipales en el área metropolitana genera asimetrías regulatorias que afectan la competitividad económica del estado.

Un mismo negocio puede enfrentar requisitos distintos dependiendo del municipio donde se ubique.

Por ello, la presente iniciativa propone establecer en la Ley de Desarrollo Urbano principios generales de simplificación administrativa, a fin de que los municipios armonicen sus reglamentos mediante criterios comunes.

La coordinación entre el Gobierno del Estado y los municipios permitirá:

- Homologar criterios regulatorios;
- Reducir cargas administrativas;
- Fortalecer la planeación urbana regional; y
- Mejorar el clima de inversión en el estado.

Es por lo anteriormente expuesto, que se propone el siguiente proyecto de:



DECRETO

ÚNICO.- Se **reforman** los incisos h e i de la fracción III del artículo 88, el segundo párrafo del artículo 313 y la fracción II del artículo 316 y se **adicionan** un inciso j a la fracción III del artículo 88 y un tercer párrafo al artículo 313, todo a la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, para quedar como sigue:

Artículo 88.- ...

I. y II. ...

III. ...

a) a la g) ...

h) La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de compensando a los propietarios afectados por estas medidas;

i) La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a los propietarios afectados; y

j) Establecer las zonas habitacionales con usos complementarios a vivienda.

Artículo 313.- ...

Para el caso de las licencias relativas a usos complementarios a la vivienda ya sean de servicios o comercio, se deberán respetar los coeficientes relativas al coeficiente ocupación del suelo, coeficiente absorción del suelo o área verde o coeficiente utilización del suelo.



En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

Artículo 316.- ...

- I. ...
- II. ...

Para las solicitudes de licencia de ampliación de hasta 100 metros cuadrados en viviendas de uso familiar, así como para ampliaciones relativas a usos complementarios de vivienda, ya sean de servicio o comercio, que no excedan del 30% de la superficie del inmueble, no será necesario presentar los proyectos arquitectónicos a que hace referencia la presente fracción, siempre y cuando se respeten los coeficientes de ocupación del suelo, utilización del suelo y área de absorción o área verde.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. - Los ayuntamientos del estado deberán armonizar sus reglamentos de construcción, anuncios uso de suelo y licencias de funcionamiento en un plazo no mayor de 180 días hábiles.



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA

MONTERREY, NUEVO LEÓN; A FECHA DE SU PRESENTACIÓN.

ATENTAMENTE

ITZEL SOLEDAD CASTILLO

ALMANZA

DIPUTADA LOCAL

CATALINA DOMÍNGUEZ

ESTRADA

**PRESIDENTA DE LA CÁMARA NACIONAL
DE COMERCIO EN PEQUEÑO, SERVICIOS
Y TURISMO DE MTY**



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA

MONTERREY, NUEVO LEÓN; A FECHA DE SU PRESENTACIÓN.

ATENTAMENTE



ITZEL SOLEDAD CASTILLO
ALMANZA
DIPUTADA LOCAL



CATALINA DOMÍNGUEZ
ESTRADA
PRESIDENTA DE LA CÁMARA NACIONAL
DE COMERCIO EN PEQUEÑO, SERVICIOS
Y TURISMO DE MTY

