

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIV Legislatura

PROMOVENTE: [REDACTED]

ASUNTO RELACIONADO A: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICION DE LAS FRACCIONES II, VI Y XIII, ASI COMO UN PARRAFO AL FINAL DEL ARTICULO 127; UN PARRAFO A LA FRACCION III Y ADICION DE LA FRACCION IX DEL ARTICULO 209 SE REFORMA POR ADICION DE UN INCISO A LA FRACCION I Y SE ADICIONA EL ULTIMO PARRAFO DEL ARTICULO 342, TODOS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEON, A FIN DE REGULAR EL COBRO DE ESTACIONAMIENTO EN LOS CENTROS COMERCIALES.

INICIADO EN SESIÓN: 07 de Marzo del 2016

SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): Desarrollo Urbano

Lic. Mario Treviño Martínez

Oficial Mayor



[REDACTED] mexicano, mayor de edad, abogado, ante usted comparezco y expongo:

Señalo como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el
[REDACTED]

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 8 y 36 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ocurro a someter a consideración del Pleno de éste Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, a fin de presentar INICIATIVA DE REFORMA por adición de las fracciones II, VI y XIII, así como un párrafo al final del artículo 127; un párrafo a la fracción III y adición de la fracción IX del artículo 209; se reforma por adición de un inciso a la fracción I y se adiciona el último párrafo del artículo 342, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Hoy en día los Centros Comerciales, los establecimientos de servicios, de reunión social, de exposiciones, de convenciones, de espectáculos y hospitales, están cobrando a los usuarios, visitantes y clientes por el uso de estacionamiento, causando un daño a la economía de las familias, atentando contra sus derechos como consumidores y usuarios.

Este abuso arbitrario vulnera el derecho humano previsto en el artículo 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos, que, en su apartado 3 establece que, tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por hombre, deben ser prohibidas por las leyes.

Con esta iniciativa no sólo se evitará este tipo de cobros abusivos, sino que también se alienta el crecimiento de los centros comerciales, pues se liberaría a los consumidores de un importe que finalmente lo podrán destinar para adquirir otro tipo de artículos o servicios en dichos establecimientos.

Actualmente no existe una justificación válida y legal para que los centros comerciales, de servicios, de reunión social, de espectáculos, convenciones, hospitales, etc., sigan cobrando tarifas excesivas y estipuladas unilateralmente sin

existir un tabulador, en perjuicio de los consumidores, usuarios, clientes, etc., toda vez que no existe una disposición legal para regularlo.

En la mayoría de las grandes ciudades del País no se cobra por el uso de estacionamiento en los centros comerciales, ya sea porque de inicio así empezaron a operar o porque, en base a una reforma de Ley se eliminó dicho cobro.

En la actualidad existen centros comerciales y otros establecimientos que cuentan con estacionamientos de paga, lo que generan utilidades muy considerables en la prestación del servicio, y por el cual no se hacen responsables por los daños causados a los vehículos.

Bajo esta premisa debemos de tomar en cuenta que en la actualidad en el Estado no existe ninguna ley que obligue a los centros comerciales, de servicios, de reunión social, de espectáculos, convenciones, hospitales, etc., que cobran por el uso de estacionamiento a los usuarios a que se sujeten a las responsabilidades de los daños o perjuicios que pueda sufrir los vehículos que soliciten el servicio de estacionamiento.

Por ello, debemos de darle al ciudadano la seguridad jurídica que se merece y brindarles los instrumentos jurídicos adecuados para que puedan cuidar su patrimonio.

Es nuestra responsabilidad adecuar las normas al momento que viven quienes habitan nuestra entidad y adaptarlas a las necesidades de los ciudadanos para que estos se desarrollen con tranquilidad y puedan tener una mejor calidad de vida.

Hay que recordar que, si bien es cierto que al comerciante que renta un local se le cobra una cuota mensual de mantenimiento, esto incluye el costo mismo del estacionamiento y la seguridad, por lo que el cobro de este servicio por parte de los centros comerciales es una ganancia directa.

En los centros comerciales existen bancos, gimnasios, escuelas de inglés, en donde los usuarios acuden diariamente y se ven obligados a pagar por el uso de estacionamiento, aún y cuando ya pagaron por un curso o una anualidad del gimnasio, cuando repito, es parte del servicio gratuito que debe brindar el centro comercial ya que de las cuotas de rentas a los locatarios se incluye seguridad y mantenimiento.

Esta situación no perjudicaría a los negocios, sino que por el contrario les beneficiaría, pues tendrían más clientes con el aliciente de no tener un gasto adicional; y los comerciantes, con sus utilidades, cuentan con el recurso suficiente para el mantenimiento de sus propios estacionamientos.

Así mismo, el tiempo de tolerancia que ofrecen no es suficiente y obligar al usuario o consumidor realizar una compra para evitar el cobro de estacionamiento es injusto, pues en primer lugar se presta a que los establecimientos suban sus precios, y en segundo lugar, uno como consumidor visita los negocios que se encuentran en los centros comerciales en busca de un producto que tal vez no consigan o se encuentre muy caro, por ejemplo: un consumidor visita un centro comercial porque ahí se encuentra un cine y tiene deseos de ver una película, desde que entra al estacionamiento tarda en encontrar un lugar para estacionarse, caminar hasta el cine, hacer fila y al último te dicen que ya no hay boletos, en todo ese viacrucis se tarda más de 30 minutos.

El Municipio de Monterrey cuenta con dos reglamentos actualmente, que regula los estacionamientos en todo tipo de establecimiento mercantil o estacionamientos particulares, como lo son los centros comerciales y de servicios.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece en su artículo 46, que las edificaciones (centros comerciales), deben de contar con área de estacionamientos para los usuarios y no debe representar ningún costo para los usuarios, mismo artículo que me permito transcribir:

ARTÍCULO 46. *Para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan.*

Dicho espacio de estacionamiento será considerado como propio del uso de suelo del que se trate; en el caso de requerirse alguna medida de control en los accesos y salidas que requiera la instalación de dispositivos para tal fin, esto no deberá representar ningún costo o gasto extra para los usuarios de las instalaciones comerciales, de servicio o en su caso industriales.

Las áreas de estacionamiento que se deriven de una autorización de uso de suelo y/o de la edificación, serán exclusivos para el uso que se ejerza el inmueble. Para el caso de que se reciban vehículos que no guarden relación con dichas negociaciones y cobren por ello, quedarán sujetos a las

disposiciones aplicables a los estacionamientos de tarifa, según lo señalado por la Ley, el Plan, el presente Reglamento y las demás disposiciones generales aplicables.

Por su parte, el Reglamento de Recepción, Estacionamiento y Guarda de Vehículos en Edificios o Locales Públicos o Privados Municipales, en su artículo 6°, define a los estacionamientos particulares, entre los cuales se encuentran los centros de reunión, comerciales, y sin fines de lucro, es decir, que no se obtenga ganancia económica, mismo artículo me permito transcribir:

Art. 6. Se consideran estacionamientos particulares, los creados y mantenidos por particulares sin fines de lucro, en terrenos, edificios y construcciones utilizadas como centros de reunión social, comercial, industrial, etc., y que en áreas parciales de los mismos se realiza la guarda, recepción y entrega de vehículos pues la mayor parte del área se destina a una actividad principal distinta del servicio de estacionamiento, y que obedece su existencia a lo preceptuado por los Artículos 2°. Fracción III inciso b), 4°., 22, Fracción II inciso g), 76 y demás relativos de la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León.

Existen edificios de oficinas en donde se encuentran los Juzgados Civiles, Familiares, Mercantiles del Poder Judicial del Estado, como lo es la Torre Meridiano, ubicado en la calle Dr. Coss, en el centro de Monterrey, en donde se cobra a los usuarios que visitan los Juzgados por el uso de estacionamiento, siendo que se encuentra en un edificio comercial, que renta a los locatarios como lo es el Poder Judicial del Estado.

Por lo antes expuesto y ser un tema de interés social que afecta a la economía de las familias, y además de ser una obligación de los centros comerciales, de reunión social, de espectáculos, de convenciones, de exposiciones, y hospitalares, y por anteriormente expuesto y fundado, me permito solicitar la aprobación del siguiente:

DECRETO:

UNICO: Se reforma por adición de las fracciones II, VI y XIII, así como un párrafo al final del artículo 127; un párrafo a la fracción III y adición de la fracción IX del artículo 209; se reforma por adición de un inciso a la fracción I y se adiciona el último párrafo del artículo 342, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 127.- Los usos de servicios del suelo y edificaciones, según la función, se clasifican en:

- I. De alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, taquerías y similares;
- II. Cabaret, centros nocturnos, **de espectáculos musicales y cualquier de expresión cultural;**
- III. DEROGADA.*
- IV. De alojamiento: hoteles, moteles, posadas, casas de huéspedes y similares;
- V. Servicios bancarios y financieros: casas de cambio, aseguradoras, arrendadoras y similares;
- VI. Prestación de servicios a empresas y particulares: oficinas, despachos de profesionistas, **juzgados o dependencias de cualquier orden de gobierno**, control de plagas, alquiler de automóviles, limpieza y mantenimiento de edificios y similares;
- VII. Servicios educativos: escuelas privadas de; educación preescolar, primaria, secundaria, preparatorias, universidades, educación especial, danza, arte y similares;
- VIII. Servicios de salud: consultorios médicos, dentales, hospitales, laboratorios, unidades de emergencia y similares;
- IX. Servicios de asistencia social: guarderías infantiles, orfanatorios, asilos y similares;
- X. Asociaciones civiles y similares: colegios de profesionistas, sindicatos, gremios, clubes deportivos y similares;
- XI. Servicios religiosos: templos, conventos, seminarios y similares;
- XII. Servicios mortuorios: funeraria, cementerio, incinerador, columbario, mixto y similares;
- XIII. Servicios de recreación pasiva: cines, radiodifusoras, teatros, autódromos, palenques, velódromos, estadios, centros de convenciones, centros de exposiciones y similares;**

XIV. Servicios de recreación activa: canchas deportivas, campos de golf, vitapistas, patinaderos, boliches, centros para eventos sociales, juegos electrónicos y similares;

XV. Servicios culturales: bibliotecas, museos, galerías de arte, zoológicos y similares;

XVI. Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos: talleres mecánicos, eléctricos, vulcanizadoras y similares;

XVII. Servicios de reparación de otros artículos: cerrajerías, de calzado, de motocicletas y similares;

XVIII. Servicios de limpieza: lavanderías públicas, tintorerías, de muebles, y similares;

XIX. Servicios personales: salones de belleza, salas de masajes, peluquerías, fotografías, agencias de viajes y similares;

XX. Servicios públicos: depósitos de desechos sólidos domésticos, reformatorios, rellenos sanitarios, oficinas de tránsito, centrales de policía y similares;

XXI. Servicios de comunicaciones y transportes: ciber-cafés, correos, telégrafos, aeropuertos, helipuertos, estacionamiento de taxis, estaciones de radio y televisión; y

XXII. Los demás que determinen los municipios en sus reglamentos y programas de centros de población.

Todos los usos de servicios del suelo y edificaciones citadas deberán contar con área de estacionamiento para vehículos para los usuarios, clientes o consumidores, con las dimensiones y requerimientos de acuerdo a las exigencias de ésta Ley.

El uso de los cajones de estacionamiento a que se refiere el párrafo anterior, deberá ser sin costo y de libre acceso para los usuarios y consumidores.

ARTÍCULO 209.- Los fraccionamientos comerciales y de servicios se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I. Solo podrán desarrollarse en las zonas consideradas aptas para tal fin en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, correspondientes;

- II. Deberán sujetarse a las normas básicas que al respecto emita la autoridad en cuanto a coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de uso de suelo, coeficiente de absorción;
- III. Deberán cumplir los requerimientos de cajones de estacionamiento de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables, soluciones de acceso viales y adecuaciones viales necesarias, resultado de un estudio de impacto vial realizado conforme lo dispuesto por esta Ley, que prevea la solución de la problemática actual y futura del funcionamiento vial en ese lugar;
Tratándose de actividades comerciales, el uso de los cajones de estacionamiento a que se refiere el párrafo anterior, deberá ser sin costo y de libre acceso al usuario, exceptuando de las que su actividad directa sea exclusivo de ese servicio.
- IV. El ancho mínimo de las vías públicas será de 18-diez y ocho metros;
- V. Deberán realizar las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación, uso de espacios públicos e instalaciones para personas con capacidades diferentes;
- VI. Deberán ceder al municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público, de conformidad con lo establecido en el artículo 201, fracción II, de la presente Ley;
- VII. Construir las obras de urbanización previstas en el artículo 199 de ésta Ley; y
- VIII. Deberán cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.
- IX. Deberán contar con una póliza de seguro para responder por los daños parciales o totales causados en el interior del estacionamiento, así como por robo total o parcial.
En caso de que se cuente con cámaras de vigilancia funcionando y que cubra todo el perímetro del área de estacionamiento, y además se cuente con servicio de vigilancia con personal calificado, no estarán obligados a contar con la póliza de seguro mencionado en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 342.- Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Multa desde trescientas hasta dos mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica:
 - a)...
 - b)...
 - c)...

- d) Cuando se incumpla con la obligación de establecer el uso de cajones de estacionamientos sin costo y de libre acceso al usuario establecido en la fracción III del artículo 209 del presente ordenamiento.
- II. Multa desde dos mil hasta diez mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica:
- III. Multa desde cinco mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas.
- En caso de reincidencia la multa será el equivalente al doble de la estipulada y será sancionada con clausura total, parcial o temporal del área de estacionamiento.**

TRANSITORIOS

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

Por lo antes expuesto, a este H. Congreso del Estado de Nuevo León, atentamente pido se sirva:

PRIMERO: Tener al suscrito presentando la iniciativa de Reforma por adición de las fracciones II, VI y XIII, así como un párrafo al final del artículo 127; un párrafo a la fracción III y adición de la fracción IX del artículo 209; reforma por adición de un inciso a la fracción I del artículo 342 y adición de último párrafo, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

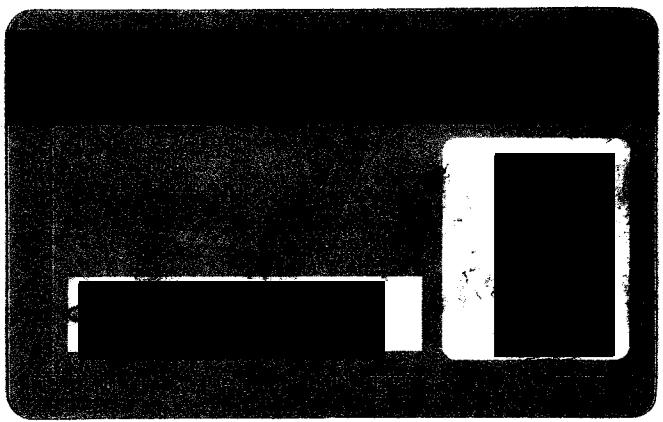
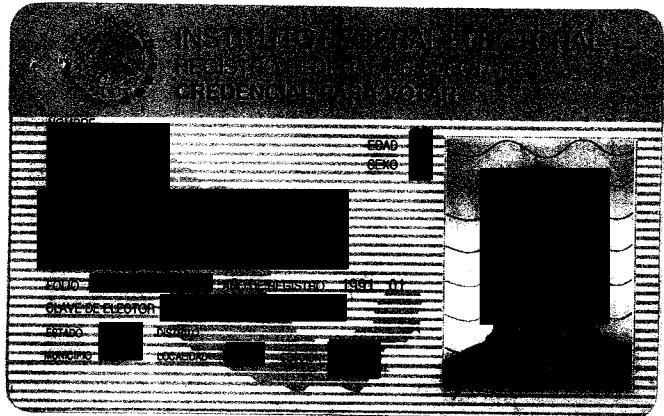
SEGUNDO: Se le de el trámite legal correspondiente.

PROTESTO LO NECESARIO

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación.

Atentamente







H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXIV LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. O.M. 0483/2016
Expediente Núm. 9956/LXXIV

[REDACTED]

Presente.-

Con relación a su escrito, mediante el cual presenta Iniciativa de reforma a diversos artículos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación a que todas las edificaciones deberán contar con estacionamiento para sus usuarios, clientes o consumidores sin costo alguno, me permito manifestarle que el C. Presidente del H. Congreso del Estado de Nuevo León, en Sesión Ordinaria celebrada el día de hoy, conoció de su escrito dictando el siguiente acuerdo:

"Trámite: De enterado y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 24 fracción III y 39 fracción VIII del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, se turna a la Comisión de Desarrollo Urbano".

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE
Monterrey, N.L., a 7 de marzo de 2016


MARIO TREVINO MARTINEZ
OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN

