

Año: 2015

Expediente: 9485/LXXIV

# ***H. Congreso del Estado de Nuevo León***



## **LXXIV Legislatura**

**PROMOVENTE** C. LUIGUI JAVIER BAVINES BURNES

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTICULOS 209; 282 Y 283 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO, EN RELACION A ELIMINAR EL COBRO EN ESTACIONAMIENTOS DE PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES.

**INICIADO EN SESIÓN:** 15 de Septiembre del 2015

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

**Lic. Mario Treviño Martínez**

**Oficial Mayor**



AL H. DIPUTADO PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA.  
DE LA LX<sup>XIV</sup> LEGISLATURA DEL ESTADO DE NUEVO LEON.  
P R E S E N T E .-

Con fundamento en los numerales 8, 34 y 39 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como lo establecido en el artículo 36 apartado III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León en mi calidad de ciudadano mexicano residente en el estado, de la manera más atenta yo el C. LUIGUI JAVIER BAVINES BURNES mexicano mayor de edad, en pleno goce de mis facultades, derechos civiles y políticos, sin adeudos de carácter fiscal y con domicilio para oír y recibir notificaciones en la calle

me permito presentar

la siguiente:

**INICIATIVA DE REFORMA A LA LEY DE DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO DE LOS ARTICULOS 209, 282 y 283 PARA ELIMINAR EL COBRO EN ESTACIONAMIENTOS DE PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES.**

LXIV LEGISLATURA, MONTERREY NUEVO LEON MÉXICO A 1 DE SEPIEMBRE DEL 2015

**INICIATIVA DE REFORMA A LA LEY DE DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO DE LOS ARTICULOS 209, 282 y 283 PARA ELIMINAR EL COBRO EN ESTACIONAMIENTOS DE PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES.**

**Texto Original:**

**LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

**SECCIÓN QUINTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS**

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. 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;
- IV. El ancho mínimo de las vías públicas será de 18-diez y ocho metros;
- V. Deberán realizar las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación, uso de espacios públicos e instalaciones para personas con capacidades diferentes
- VI. ; 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; y
- VII. VII. Construir las obras de urbanización previstas en el artículo 199 de esta Ley.

### **SECCIÓN PRIMERA DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO**

ARTÍCULO 282.- La licencia de uso de suelo será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

I. Determinar el uso de suelo de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano; y

II. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliares, la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto correspondiente, debiendo el interesado solicitar posteriormente la licencia de construcción y en el caso de uso diferente al habitacional unifamiliar solicitar el uso de edificación para la función específica o giro particular de dicho uso del suelo.

ARTÍCULO 283.- Para la obtención de la licencia municipal de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio;
- IV. IV. Indicar el uso del suelo que se pretende.**
- V. Pago de derechos correspondientes; y,
- VI. Los demás que señalen para tal efecto los Ayuntamientos en las disposiciones de carácter general que al efecto expidan.

Para que queden de la siguiente forma:

#### SECCIÓN QUINTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

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

- VIII. 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;
- IX. 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;
- X. **III. Deberán cumplir los requerimientos del mínimo de cajones de estacionamiento gratuito y cajones especiales para personas con discapacidad física 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;**
- XI. El ancho mínimo de las vías públicas será de 18-diez y ocho metros;
- XII. Deberán realizar las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación, uso de espacios públicos e instalaciones para personas con capacidades diferentes
- XIII. ; 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; y
- XIV. VII. Construir las obras de urbanización previstas en el artículo 199 de esta Ley.

## SECCIÓN PRIMERA DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO

**ARTÍCULO 282.-** La licencia de uso de suelo será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

- I. Determinar el uso de suelo de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano; y
- II. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliares, la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto correspondiente, debiendo el interesado solicitar posteriormente la licencia de construcción y en el caso de uso diferente al habitacional unifamiliar solicitar el uso de edificación para la función específica o giro particular de dicho uso del suelo.

**En el caso de fraccionamientos comerciales y de servicio, no se podrá otorgar licencia para el cobro de estacionamiento, salvo que el dueño o representante legal del inmueble cambie el giro comercial de la licencia y tenga por objeto brindar este servicio exclusivamente, salvo casos especiales que sean de utilidad pública o de interés social.**

**ARTÍCULO 283.-** Para la obtención de la licencia municipal de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- VII. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- VIII. II. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IX. III. Presentar plano de localización del predio;
- X. **IV. Indicar el uso del suelo que se pretende y el fin comercial para lo que será construido o adaptado el inmueble.**
- XI. V. Pago de derechos correspondientes; y,
- XII. VI. Los demás que señalen para tal efecto los Ayuntamientos en las disposiciones de carácter general que al efecto expidan.

Conforme a la siguiente:

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Actualmente existen un gran número de plazas y centros comerciales en el área metropolitana, lugares muy recorridos por los ciudadanos para realizar compras, recreación o esparcimiento en familia. Debido al crecimiento en el parque vehicular en el estado y de población, resultan insuficientes los estacionamientos en la vía pública situación que han aprovechado los centros y plazas comerciales como área de oportunidad para incrementar sus ingresos por hora de manera efectiva sin pagar un impuesto de dicha ganancia, sin responsabilidad civil por los daños ocasionados sobre los bienes muebles de los consumidores, sin regulación ni sanciones por las normas del consumidor, sin equipamiento para casos de siniestros, incendios, terremotos, inundaciones o eventos catastróficos de la naturaleza y sin normatividad de carácter general de aplicación para todo el estado de Nuevo León. Por lo tanto operan bajo ilegalidad y contrariamente a los principios generales de derecho.

Ahora bien, cabe hacer mención el disgusto de la ciudadanía por los cobros ilegales y excesivos de los centros comerciales aunado a que las plazas y centros comerciales que realizan cobro por estacionarse, se deslindan de toda responsabilidad por los daños que se puedan ocasionar en los vehículos, en virtud que no existen consecuencias legales en materia de estacionamientos públicos o privados en el ámbito estatal ni en el ámbito municipal en sus respectivas competencias. Esto detona un estado de indefensión a los ciudadanos en razón de que la persona que utilice el servicio de estacionamiento en una plaza o centro comercial, no adquiere legalmente la calidad de consumidor o cliente, ni la certeza jurídica que el boleto de entrada le otorga un seguro de responsabilidad civil a cada vehículo que se encuentre utilizando un cajón durante su estadía en el centro o plaza comercial.

Con lo que respecta al espíritu de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado, el artículo primero nos menciona el objeto y la observancia de la misma bajo los criterios de **“orden público e interés social”** Los cobros en los estacionamientos en plazas y centros comerciales están muy lejos de ser de Interés Social aquí radica la ilegalidad de dicha actividad y que afecta directamente en la economía de las familias y en sus bienes muebles. No obstante de ser una obligación de los negocios cumplir con cajones de estacionamiento dependiendo los metros cuadrados del local, en el entendido que las plazas y centros comerciales son multi negocios.

Como antecedente se menciona que la ciudadanía en diversas ocasiones a tratado de impulsar la eliminación de estos cobros, pero las legislaturas pasadas por presiones políticas y por presión de un pequeño sector de la población como es la CANACO movieron todas sus influencias para que fuera desechada definitivamente la discusión. Inclusive se reformo en el 2014 la Ley de Desarrollo Urbano creando candados legaloides

para que persistan lagunas en la misma ley y no se regule esta actividad lucrativa de unos cuantos.

La realidad social del estado y la certeza jurídica de los ciudadanos no puede depender de un reglamento municipal sin la misma fuerza de una ley. Esta iniciativa no afecta la esfera municipal ni su autonomía, en razón que los municipios legalmente se tienen que ajustar a la normatividad estatal en materia de Desarrollo Urbano.

**Objetivo de la reforma:**

- I. Dar certeza jurídica a los ciudadanos usuarios de sus derechos fundamentales.
- II. Regular legislativamente las prácticas de cobro indebido de las plazas y centros comerciales
- III. Garantizar a los ciudadanos los derechos básicos del consumidor que otorga la Ley Federal del Consumidor y que son:
  1. **Derecho a la Información:** La publicidad, las etiquetas, los precios, los instructivos, las garantías y, en general, toda la información de los bienes y servicios que nos ofrezcan, debe ser oportuna, completa, clara y veraz, de manera que podamos elegir sabiendo qué compramos.
  2. **Derecho a la Educación:** Podemos recibir educación en materia de consumo, conocer nuestros derechos y saber de qué forma nos protege la ley, así como organizarnos con familiares o vecinos para aprender a consumir mejor y de manera más inteligente
  3. **Derecho a elegir:** Al decidirnos por un producto o servicio, nadie puede presionarnos, condicionarnos la venta a cambio de comprar algo que no queremos, o exigir pagos o anticipos sin que se haya firmado un contrato.
  4. **Derecho a la Seguridad y a la Calidad:** Los bienes y servicios que se ofrecen en el mercado deben cumplir con normas y disposiciones en materia de seguridad y calidad. Además, los instructivos deben incluir las advertencias necesarias y explicar claramente el uso recomendado de los productos.
  5. **Derecho a no ser discriminados:** Al comprar un producto o contratar un servicio, no pueden negarlo, discriminarnos o tratarnos mal por nuestro sexo, raza, religión, condición económica,

nacionalidad, orientación sexual, por tener alguna discapacidad o cualquier motivo similar.

6. **Derecho a la compensación:** Si un proveedor nos vende un producto de mala calidad o que no cumple con las normas, tenemos derecho a que nos lo reponga o nos devuelva nuestro dinero, así como a una bonificación no menor al 20% del precio pagado. También nos deberá bonificar cuando nos preste un servicio de forma deficiente o no nos lo proporcione. Asimismo, tenemos derecho a que nos indemnice por los daños y perjuicios que nos haya ocasionado.
7. **Derecho a la Protección:** Podemos ser defendidos por las autoridades y exigir la aplicación de las leyes; también organizarnos con otros consumidores para defender intereses comunes. Cuando algún proveedor no respete nuestros derechos, podemos acudir a Profeco a presentar nuestra queja o llamar al Teléfono del Consumidor para denunciar algún abuso que esté afectando a varios consumidores.

#### IV. Garantizar los derechos humanos de los ciudadano bajo los principios de:

1. **El principio de universalidad** deviene del reconocimiento de la dignidad que tienen todos los miembros de la raza humana sin distinción de nacionalidad, credo, edad, sexo, preferencias o cualquier otra, por lo que los derechos humanos se consideran prerrogativas que le corresponden a toda persona por el simple hecho de serlo.
2. **El principio de interdependencia** consiste en que todos los derechos humanos se encuentran vinculados íntimamente entre sí, de tal forma, que el respeto y garantía o bien, la transgresión de alguno de ellos, necesariamente impacta en otros derechos.

En el entendido de que por esta interdependencia unos derechos tienen efectos sobre otros, se debe tener una visión integral de la persona humana a efecto de garantizar todos y cada uno de sus derechos universales.

3. **El principio de Indivisibilidad** indica que todos los derechos humanos son infragmentables sea cual fuere su naturaleza. Cada



uno de ellos conforma una totalidad, de tal forma que se deben garantizar en esa integralidad por el Estado, pues todos ellos derivan de la necesaria protección de la dignidad humana.

4. **El principio de progresividad** establece la obligación del Estado de generar en cada momento histórico una mayor y mejor protección y garantía de los derechos humanos, de tal forma, que siempre estén en constante evolución y bajo ninguna justificación en retroceso.

Por lo anterior expuesto solicito:

**Primero.-** Se admita a discusión y estudio la presente petición por estar ajustada a derecho, por ser de interés público y orden social.

**Segundo.-** Se turne a la comisión correspondiente para su análisis y discusión.

**Tercero.-** Una vez aprobadas las reformas a la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado:

- A. Se ordene decreto legislativo dirigido a todos los ayuntamientos del Estado de Nuevo León, para que revoquen las licencias otorgadas por las administraciones pasadas.
- B. Se modifiquen los reglamentos municipales acatando la prohibición a todas las plazas y centros comerciales de cobrar por el estacionamiento.
- C. Se deje sin efectos las licencias otorgadas con anterioridad a estas reformas por ser ilegales y no estar ajustadas a derecho.
- D. En su oportunidad, se someta a discusión una Ley de Estacionamientos para el Estado de Nuevo León donde se establezcan derechos y obligaciones para los dueños de estacionamientos así como para los usuarios.
- E. Que la resolución a esta petición sea favorable para la ciudadanía y publique en la brevedad en el diario oficial para su sanción y entrada en vigor.

Justa y legal mi solicitud solicito sea proveída de conformidad

Monterrey NL. A 1 de Septiembre del 2015

~~LUIGUI JAVIER BAVINES BURNES~~

