

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



## **LXXII Legislatura**

**PROMOVENTE: C. DIP. ALFONSO ROBLEDO LEAL, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO ACCION NACIONAL.**

**ASUNTO RELACIONADO A:** ESCRITO MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICION DE LOS ARTICULOS 124 BIS Y 124 BIS1 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEON, A FIN DE QUE LOS INMUEBLES DE USO HABITACIONAL PUEDAN SER UTILIZADOS PARA FUNCIONES COMERCIALES O DE SERVICIOS.

**INICIADO EN SESIÓN: 28 DE MARZO DE 2012**

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

**Lic. Antonio Perales Elizondo**

**Oficial Primero**

**Encargado del Despacho de la Oficialía Mayor**

**Honorable Asamblea:**

El suscrito **Diputado Ernesto Alfonso Robledo Leal**, miembro de la LXXII Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, hago uso de esta tribuna para someter a la consideración de esta asamblea, iniciativa de adición de los artículos 124 BIS y 124 BIS 1 a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al tenor de la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Los nuestros son tiempos donde la promoción del comercio y el autoempleo resulta de sobremanera importante a fin de permitir actividades lícitas productivas que complementen el ingreso familiar, en cualquier municipio de nuestro Estado.

Hoy por la tanto 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.

Hoy en día, existen negocios que pueden ser complementarios a cualquier asentamiento humano y están así reconocidos por la Ley de Desarrollo Urbano. De hecho, pueden ser autorizados y lo son con el permiso de los gobiernos municipales. Sin embargo, 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 municipales, hacen cada vez más difícil que la gente que quiere ofrecer productos o servicios complementarios a la colonia donde reside, simplemente se desmoralice o desista de mantenerse en su microempresa.

Queremos ayudar a que la iniciativa privada, por pequeña que esta sea, viva y florezca. Esta iniciativa de reforma no pretende crear ningún descontrol ni desorden sino por el contrario, de lo ya permitido actualmente, 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.

Analizando la Ley Estatal de Desarrollo Urbano, tenemos en sus artículos 124, 126 y 127 lo siguiente:

**ARTÍCULO 124.** Los usos habitacionales del suelo se clasifican en:

- I. Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios forestales o similares;
- II. Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables;
- III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote:
  - a) Multifamiliar horizontal;
  - b) Multifamiliar vertical; y
  - c) Multifamiliar mixto, que contenga horizontal y vertical.
- IV. Otras que mezclen las anteriores.

**ARTÍCULO 126.** Los usos comerciales del suelo y edificaciones, según su función, se clasifican:

II. Comercial al por menor:

- a) Venta de alimentos sin preparar;
- b) Venta de productos alimenticios y bebidas en envase cerrado;
- c) Venta de bebidas en envase cerrado;
- d) Venta de alimentos preparados y bebidas;
- e) Venta de prendas de vestir, calzado y accesorios;
- f) Venta de mobiliario y equipo para casa y oficina;
- i) Venta de artículos de escritorio;
- j) Ventas de libros, revistas y similares;

**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;

IV. De alojamiento: hoteles, moteles, posadas, casas de huéspedes y similares;

VII. Servicios educativos: ..... educación especial, danza, arte y similares;

X. Asociaciones civiles y similares: colegios de profesionistas, sindicatos, gremios, clubes deportivos y similares;

XI. Servicios religiosos: templos, conventos, seminarios 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;

XXI.- .... ciber-cafés ...

Así, es claro que la Ley determina ciertos tipos de uso habitacional y tipos de uso de suelo comercial y de servicio. Lo que se propone, es que de acuerdo a 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.

Por todo lo anteriormente expuesto, es que someto a la aprobación de ésta asamblea el siguiente proyecto de:

**DECRETO:**

**UNICO.-** Se reforma la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por adición de los artículos 124 BIS y 124 BIS 1, para quedar como sigue

**ARTÍCULO 124 BIS.-** Los inmuebles con usos habitacionales contenidos en las fracciones I, II y III inciso a) del artículo anterior, podrán ser utilizados para función Comercial o de Servicios, siempre y cuando el área a utilizar para dichos fines no exceda del 20 por ciento del total del inmueble y se utilice exclusivamente para las actividades comerciales descritas en los incisos a), b), c), d), f), i) y j) de la fracción II del artículo 126 de la presente ley. Así como para la prestación de los servicios descritos en las fracciones I, IV y VII solamente en cuanto a la oferta de educación especial, danza, arte y similares, la fracciones X, XI, XVIII y XIX a excepción de salas de masajes, y la fracción XXI exclusivamente en lo que concierne a cibercafés, todo lo anterior contenido en el artículo 127 de la presente ley.

*Los particulares para hacer uso de la prerrogativa que otorga el presente artículo, deberán contar con la autorización por escrito de los vecinos colindantes del inmueble, autorización que se notificará a las autoridades municipales en materia de Desarrollo Urbano al menos 15 días antes de iniciar operaciones comerciales o de servicios. Para hacer efectiva dicha prerrogativa, no se requerirá de licencia o permiso de la autoridad municipal.*

**ARTÍCULO 124 BIS 1.-** *A falta de cumplimiento de cualquiera de los requisitos a que se refiere el artículo anterior, la autoridad municipal podrá impedirle al particular el uso de la prerrogativa antes descrita hasta en tanto no regularice su situación.*

#### TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.-** Las personas que actualmente se encuentren en el supuesto del presente decreto contarán con un período máximo de 120 días naturales contados a la fecha de entrada en vigor del presente decreto.

Atentamente,  
Monterrey, Nuevo León, a febrero de 2012.

  
\_\_\_\_\_  
DIP. ERNESTO ALFONSO ROBLEDO LEAL