

El Congreso del Estado de Nuevo León



2024

**PROMOVENTE:** CC. LUIS ERNESTO DE VILLA VILLEGAS Y VICTORIA OCHOA MUÑOZ

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 218 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

**INICIADO EN SESIÓN:** 31 DE JULIO DEL 2024

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

**Mtra. Armida Serrato Flores**

**Oficial Mayor**



CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Luis Ernesto de Villa Villegas, mexicano, mayor de edad, profesionista y; Ana

Victoria Ochoa Muñoz

7 Anexa copia simple de INEZ

[REDACTED] de conformidad con lo establecido en los artículos 56 fracción III, 58 y 87 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, comparecemos a presentar la siguiente iniciativa de reforma a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, a fin de proteger diversos derechos constitucionales con el que contamos las y los mexicanos, en cuanto a la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ("CPEUM") garantiza en su artículo 27 párrafo segundo, el derecho a la propiedad privada de las y los mexicanos, sin embargo, también se establece en el referido artículo en su párrafo tercero que, *"la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público"*, debiendo de entenderse estas como aquellas disposiciones jurídicas de carácter general y abstracto que establecen la forma, dimensiones y/o características que deben de tener tanto terrenos como construcciones.

Con base a lo anterior puede decirse que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León (la "Ley") impone modalidades a los fraccionamientos comerciales y de servicios ("centros comerciales") cuando en su artículo 218 fracción tercera dispone que:

***"III. Deberán cumplir los requerimientos de cajones de estacionamiento para vehículos y bicicletas de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables, soluciones de acceso viales y adecuaciones viales necesarias, resultado de un***

*estudio de movilidad realizado conforme a lo dispuesto por esta Ley, que prevea la solución de la problemática actual y futura del funcionamiento vial en ese lugar;*

En un primer entendimiento del extracto citado inmediato anterior se comprende que, los centros comerciales están obligados a cumplir con lo establecido en cuanto a los requisitos que les imponen los ordenamientos legales aplicables sobre las cuestiones que versan respecto a los cajones de estacionamiento. Dichos ordenamientos son los reglamentos municipales de las ciudades en donde se encuentran los referidos recintos (los centros comerciales).

Para efectos de la presente iniciativa se transcribe lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

***“Artículo 46. [...]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 [...]***

***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 [...]***

***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...”***

***“Artículo 47. Las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio [...] deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos [...]*”**

De lo anterior se desprende que, los centros comerciales deben de tener un espacio de estacionamiento que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, entendiéndose este último como la comercialización de bienes, productos y/o servicios; incluso se prevén dos supuestos que confirman que los centros comerciales están obligados a proporcionar un espacio de estacionamiento gratuito a los usuarios que atiendan a los mismos mediante vehículo ya que (i) ni la implementación de control de accesos y/o salidas es justificación suficiente para efectuarles un cobro y; (ii) específicamente establece que es posible cobrar a aquellos usuarios que atiendan a dichos recintos pero que no guarden relación con

el giro del negocio de los mismos, por lo tanto, a contrario sensu se entiende que, no es posible cobrar a las y los usuarios que atiendan a los referidos recintos y si guarden relación con el giro de negocio de estos, que es el de la comercialización de bienes, productos y/o servicios.

Cabe destacar que, el municipio de Monterrey no es el único que dispone lo expuesto anteriormente, sino también municipios como el de San Pedro Garza García, San Nicolás de los Garza y Santa Catarina, todos del Estado de Nuevo León.

Con base en lo expuesto con anterioridad se comprende que, dentro de la legislación analizada no se establece la autorización expresa que permita el cobro por el uso de estacionamientos en los centros comerciales, empero, tampoco se desprende la prohibición de manera expresa de dicho cobro. De tal forma que, lo expresado en este párrafo constituye una de las razones por las cuales se debe de reformar la Ley.

Ahora bien, atendiendo a otro derecho que gozamos las y los mexicanos, el cual está dotado de supremacía constitucional, es el derecho a la movilidad, que se encuentra previsto en el artículo 4 de la CPEUM, consistente en que las personas puedan disponer de un sistema integral de movilidad de calidad que sea aceptable y suficiente, en el que se permita el efectivo desplazamiento para la satisfacción de sus necesidades y pleno desarrollo.

Lo anterior cobra relevancia cuando los centros comerciales ponen a disposición de los consumidores la venta de alimentos, bebidas y vestimenta, cuestiones que son necesarias para la satisfacción de necesidades de una persona. Por lo tanto, la imposición arbitraria y unilateral por parte de los centros comerciales del cobro de cuotas a quienes atienden a los mismos mediante un vehículo para su posterior resguardo, transgrede a estos últimos el referido derecho, toda vez que no pueden desplazarse de manera efectiva para satisfacer sus necesidades, pues para ello se

encuentran sujetos a cubrir una tarifa que, atendiendo a lo dispuesto en la Ley, resulta ilegal.

Además, tomando en consideración la dimensión individual del derecho a la movilidad que tienen las personas, que consiste en la capacidad que estas tienen para decidir libremente de su movimiento y el modo de traslado en el que desean hacerlo en función de sus necesidades, condiciones físicas y cognitivas, y de los servicios disponibles; se puede afirmar entonces que con la imposición de tarifas por parte de los centros comerciales, las personas que se encuentren imposibilitadas al pago de las mismas y/o que no deseen hacerlo, no pueden por ende, decidir libremente la manera en la que desean realizar su traslado.

En relación con lo anterior toma relevancia el derecho a la libre circulación, el cual también es un derecho que goza de supremacía constitucional y se relaciona con el derecho a la movilidad toda vez que, se encuentra previsto en el artículo 11 de la CPEUM, que consiste en que no debe haber interferencias sin justificación en los movimientos de las personas. Por ende, el cobro por el uso de los estacionamientos en los centros comerciales, el cual no es legal atendiendo a la legislación aplicable, interfiere de una manera no justificada en los movimientos de las personas que se trasladan a dichos recintos, al sujetar el acceso y/o salida de los mismos (mediante vehículo) al pago de una cuota, violentando así de manera conjunta ambos derechos.

Por su parte, cobra relevancia el derecho de los consumidores, el cual se encuentra previsto en la CPEUM en su artículo 28, toda vez que establece que, *“la ley protegerá a los consumidores y propiciará su organización para el mejor cuidado de sus intereses”*.

En relación con lo anterior, la Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC) define a los consumidores como *“la persona física o moral que adquiere, realiza o disfruta como destinatario final bienes, productos o servicios”*; y a los proveedores

*como “la persona física o moral en términos del Código Civil Federal, que habitual o periódicamente ofrece, distribuye, vende, arrienda o concede el uso o disfrute de bienes, productos y servicios”.*

En este sentido, cabe destacar que la Asamblea General de las Naciones Unidas (de la cual México forma parte desde noviembre de 1945), aprobó el 16 de abril de 1985 las directrices para la protección al consumidor, las cuales son las bases sobre las cuales los Estados Miembros deben de desarrollar sus políticas y leyes de protección al consumidor.

Las referidas directrices reconocen en forma implícita algunos derechos de los consumidores, entre ellos, el de la promoción y protección de los intereses económicos de los consumidores, el cual consiste en que las políticas de los gobiernos deben de (i) tratar de hacer posible que los consumidores obtengan el máximo beneficio de sus recursos económicos y; (ii) tratar de alcanzar las metas en materia de prácticas comerciales leales y protección efectiva contra las prácticas que puedan perjudicar los intereses económicos de los consumidores.

Incluso, en relación con lo anterior, la LFPC también recoge de manera implícita el derecho a la protección de los intereses económicos del consumidor en su artículo primero al mencionar de forma enunciativa más no limitativa los principios básicos en las relaciones de consumo.

Por lo tanto, con base a lo expuesto en las líneas anteriores se entiende que, (i) los centros comerciales tienen el carácter de proveedores; (ii) los usuarios que atienden a estos lugares (ya sea mediante vehículo y/o de cualquier otra forma) ostentan el carácter de consumidores y; (iii) México al ser parte de los Estados Miembros de las Naciones Unidas debe de acatar las directrices para la protección al consumidor aprobadas mediante su Asamblea General, una de las cuales se encuentra prevista de manera implícita en la LFPC (la protección de los intereses económicos de los consumidores), por lo tanto se debe de regular el precio de las tarifas establecidas

en los centros comerciales para que los consumidores obtengan el máximo beneficio de sus recursos económicos.

Aunado a lo anterior, se debe de tomar en cuenta el artículo 10 de la LFPC que prohíbe (i) aplicar métodos o prácticas comerciales desleales; (ii) establecer cláusulas o condiciones abusivas o impuestas en el abastecimiento de productos y/o servicios y; (iii) prestar servicios adicionales a los originalmente contratados, no solicitados o aceptados expresamente por el consumidor. Para efectos de la presente iniciativa es de suma relevancia considerar que dicha ley define en su artículo 25 Bis a las condiciones abusivas como el condicionamiento de la venta de bienes o de servicios, situación que se materializa cuando los centros comerciales condicionan el acceso a la adquisición de bienes, productos y/o servicios a aquellas personas que desean ingresar a los mismos mediante vehículo para su posterior resguardo, al pago de una tarifa establecida de manera arbitraria y unilateral.

Lo expresado en el párrafo inmediato anterior se relaciona con el artículo 43 de la LFPC cuando establece que “[...] *Tampoco podrá condicionarse la venta, adquisición o renta a la adquisición o renta de otro producto o prestación de un servicio [...]*”. Por lo tanto, cuando se le condiciona a los consumidores que atienden mediante vehículo y desean el resguardo del mismo, al pago de una tarifa establecida por los centros comerciales, se transgrede el artículo transcrito.

Debiendo también de tener en consideración el artículo primero de la LFPC cuando establece que sus disposiciones son irrenunciables y contra su observancia no se pueden alegar costumbres, usos, prácticas, convenios o estipulaciones en contrario.

Ahora bien, por su parte, otro de los derechos que se encuentra vulnerado en virtud de la referida práctica, es el de la no discriminación, el cual también es de rango constitucional, al estar previsto en el último párrafo del artículo primero de la CPEUM.

La discriminación se actualiza cuando el motivo por el que se le da a una persona un trato desigual es racionalmente injustificable. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado las formas en las que se manifiesta la discriminación, que es (i) por tratar a personas iguales de forma distinta; (ii) por ofrecer un igual tratamiento a quienes se encuentran en situaciones diferentes; (iii) indirectamente cuando una disposición, criterio o práctica aparentemente neutral ubica a un grupo social específico en clara desventaja frente al resto.

En el caso en cuestión, la referida práctica ubica a un grupo social en clara desventaja frente al resto si se toma en cuenta que, algunos de los centros comerciales en el Estado de Nuevo León como lo son los denominados Fashion Drive, Arboleda, Palacio de Hierro, Punto Valle, Galerías Monterrey, entre otros, cobran 30 pesos por hora por usar un espacio de estacionamiento y, acorde a la Secretaría del Trabajo y Previsión Social el salario mínimo general en 2024 en México es de 248.93 pesos diarios, el cual si se divide en una jornada de 8 horas da un total de 31.11 pesos; por lo tanto, las personas que generan el salario mínimo en México no se encuentran posibilitadas de asistir a estos recintos mediante vehículo toda vez que, no tienen los recursos económicos suficientes para cubrir dichas tarifas. Debiendo de tomar en cuenta que, no porque las personas puedan y/o deseen asistir mediante vehículo a los centros comerciales significa que se encuentran posibilitados de pagar las referidas cuotas ya que, existen aquellos casos en los que el vehículo que utilicen sea prestado, donado, ganado mediante algún concurso, etc.

Es por las razones anteriores que se considera de suma importancia la modificación al artículo 218 de la Ley, adicionando una fracción para quedar de la siguiente manera:

<b>Dice</b>	<b>Debe Decir</b>
<i>Artículo 218: ... I. al VIII. ...</i>	<i>Artículo 218: ... I. al VIII. ...</i>

	<p><i>IX. Está prohibido el cobro por el uso de estacionamientos a quienes atiendan a estos establecimientos, siempre y cuando su visita se relacione con el giro del negocio y demuestren que adquirieron cualquier bien, producto y/o servicio.</i></p> <p><i>En ningún caso se cobrará más del 5% del salario mínimo general vigente en México como tarifa fija por un lapso de 12 horas.</i></p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Es por lo anterior que se presenta el siguiente proyecto de:

### **DECRETO**

**Artículo Único.-** Se reforma el artículo 218 adicionándose la fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Urbano del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

**Artículo 218.** 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 para vehículos y bicicletas de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables, soluciones de acceso viales y adecuaciones viales necesarias,

resultado de un estudio de movilidad 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 19-diecinueve metros; Con aceras de 3.50-tres punto cincuenta metros;
- V. Deberán realizar las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación, uso de espacios públicos e instalaciones para personas con discapacidad;
- VI. Deberán ceder al Municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público, de conformidad con lo establecido en el artículo 210, fracción III, de la presente Ley;
- VII. Construir las obras de urbanización previstas en el artículo 208 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. **Está prohibido el cobro por el uso de estacionamientos a quienes atiendan a estos establecimientos, siempre y cuando su visita se relacione con el giro del negocio y demuestren que adquirieron cualquier bien, producto y/o servicio.**

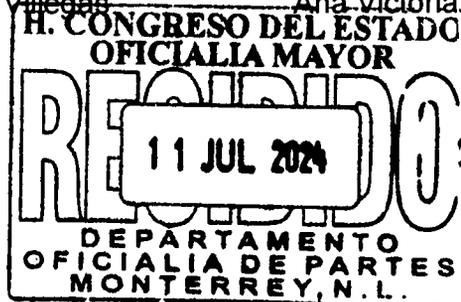
**En ningún caso se cobrará más del 5% del salario mínimo general vigente en México como tarifa fija por un lapso de 12 horas.**

En Monterrey, Nuevo León, a la fecha de su presentación.



Luis Ernesto de Villa Villegas

Ana Victoria Ochoa Muñoz

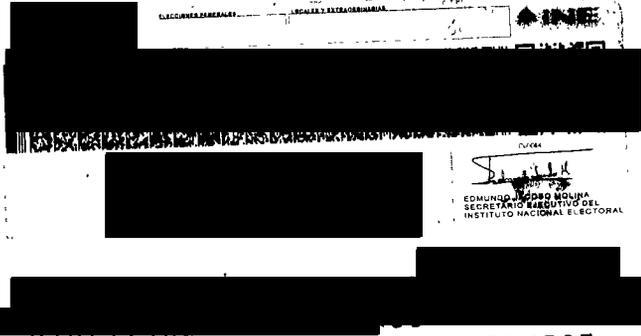




MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE  
DE VILLA  
VILLEGAS  
LUIS ERNESTO  
DOMICILIO

CURP  
ESTADO MUNICIPIO AÑO DE REGISTRO  
LOCALIDAD EMISIÓN SECCIÓN VIGENCIA



DE<VILLA<VILLEGAS<<LUIS<ERNEST

H. CONGRESO DEL ESTADO  
OFICIALIA MAYOR  
**RECIBIDO**  
10 JUL 2008  
DEPARTAMENTO  
OFICIALIA DE PARTES  
MONTERREY, N.L.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXVI LEGISLATURA  
OFICIALÍA DE PARTES



El H. Congreso del Estado de Nuevo León es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporcione

**Finalidades para las cuales serán tratados sus Datos Personales**

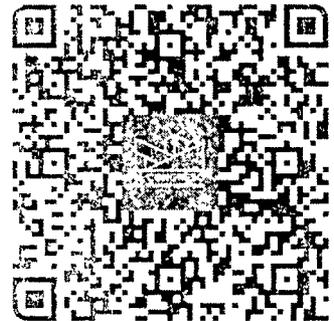
Sus datos personales serán utilizados para: a) Registro de Iniciativas; b) Registro de Convocatorias (Otros documentos o información que consideren se presentan) y c) Trámites asuntos administrativos. Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en la Oficialía de Partes adscrita a la Oficialía Mayor de este H. Congreso del Estado.

**Transferencia de Datos**

Se informa que no se realizarán transferencias de datos personales, salvo aquellas que sean necesarias para atender requerimientos de información de una autoridad competente que estén debidamente fundados y motivados.

**Mecanismos para el ejercicio de los derechos ARCO**

Se informa que podrá ejercer sus derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación u Oposición (ARCO) de sus datos personales de forma presencial ante la Unidad de Transparencia del H. Congreso del Estado, a través de la Plataforma Nacional de Transparencia (<http://www.plataformadetransparencia.org.mx/>), o al correo electrónico [enlace.transparencia@hcnl.gob.mx](mailto:enlace.transparencia@hcnl.gob.mx). Si desea conocer el procedimiento para el ejercicio de estos derechos puede acudir a la Unidad de Transparencia a la dirección antes señalada, enviar un correo electrónico a [enlace.transparencia@hcnl.gob.mx](mailto:enlace.transparencia@hcnl.gob.mx) o bien, comunicarse al Tel. 81815-095000 ext. 1065.



**Sitio dónde consultar el Aviso de Privacidad Integral**

Usted podrá consultar el Aviso de Privacidad Integral en la siguiente dirección electrónica: <https://www.hcnl.gob.mx/privacidad/> o bien, de manera presencial en las instalaciones del Congreso del Estado y de manera telemática en la Unidad de Transparencia.

Última actualización: Abril 2023

Consiento y autorizo que mis datos personales y datos sensibles (si me presenta el caso) sean tratados conforme a lo previsto en el presente aviso de privacidad.

Si autorizo   
No autorizo

Domicilio para recibir las notificaciones que correspondan

Calle  Núm. Ext.  Núm. Int.   
Colonia  Municipio   
Teléfono(s)  Estado  C.P.

Consiento y autorizo el recibir las notificaciones a través de medios electrónicos y en su caso, señalo el siguiente correo electrónico

Si autorizo   
No autorizo

Correo

Luis Ernesto de Villa Villegas

NOMBRE Y FIRMA AUTOGRAFA DEL INTERESADO