



**COMISIONES DE DESARROLLO URBANO, OBRA  
PÚBLICA Y VIVIENDA; Y DE INDUSTRIA Y COMERCIO**



HONORABLE ASAMBLEA

A las comisiones de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda; y de Industria y Comercio, se turnó la iniciativa con proyecto de decreto que reforma el primer párrafo y la fracción X del artículo 323 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

**ANTECEDENTES**

UNICO: Que en Sesión de Pleno de fecha 8 de marzo de 2016, se turnó la Iniciativa de Decreto que reforma el primer párrafo y la fracción X del artículo 323 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, presentada por el Diputado Sergio Ochoa Vázquez, turnada a las comisiones de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda; y de Industria y Comercio, para su estudio, análisis y dictamen.

Que la iniciativa de mérito sustenta sustancialmente su exposición de motivos en lo siguiente:

*“Una de las principales características del sistema capitalista es la evolución de los sistemas de comercialización, la constante búsqueda de ampliación de los beneficios económicos ha provocado que los comercializadores no solo ofrezcan productos para la satisfacción de necesidades, sino que incluso estas puedan ser necesidades creadas.*

*Los datos estadísticos obtenidos en el Sistema de Información Empresarial Mexicano, muestran que el comercio tradicional, comúnmente conocido como de barrio, en el cual se creaban círculos virtuosos de intercambio, ha sufrido una reducción constante.*

*Simultáneamente se registra un crecimiento sostenido de cadenas comerciales en la figura de minisúper, tienda departamental y centros comerciales.*



*La función original de la autoridad ha sido la de fungir como ente regulador. Las licencias municipales de construcción así como las de operación comercial deben tener un fin más allá que ser simplemente una herramienta recaudatoria.*

*Como todos sabemos, cualquier ciudadano o persona moral que requiere una licencia de construcción, debe presentar ante la autoridad municipal un proyecto en el que se contemplen las áreas destinadas para el estacionamiento de vehículos, acorde con el flujo vehicular de la operación propia del inmueble.*

*Cotidianamente observamos que las plazas y centros comerciales de Michoacán, son altamente concurridos por personas que de manera habitual acuden a realizar compras, o adquirir bienes y servicios, además de que también aprovechan sus espacios como áreas de esparcimiento, entretenimiento y distracción.*

*En Michoacán, un gran número de plazas comerciales cuentan con tiendas departamentales y de autoservicio, restaurantes, cafeterías, cines, bancos, agencias de viajes, juegos infantiles e incluso con áreas de espectáculos y eventos públicos que se efectúan para atraer a los consumidores.*

*La alta afluencia de visitantes a los precitados centros comerciales, origina la necesidad de construir grandes estacionamientos, por lo que los administradores de tales plazas instalan sistemas automatizados que expiden un boleto que garantiza el pago de una cantidad económica, generada automáticamente al ocupar un espacio para estacionar su vehículo, sin importar que la persona haya consumido o simplemente acudido a consultar el precio de un bien o servicio y en algunos casos hasta comprometido parte de su patrimonio con la adquisición de créditos que generan notorias utilidades para los comerciantes.*

*La construcción y cobro de estacionamientos en las plazas comerciales, es un tema que no se encuentra debidamente regulado en la legislación de nuestro Estado, situación que es aprovechada por los dueños de los centros comerciales para brindar un cajón de estacionamiento a cambio de un pago.*

*Como ejemplo, en la ciudad de Morelia, Michoacán, existen centros comerciales en los que las tres primeras horas cobran doce pesos y a partir de la cuarta hora o fracción cinco pesos, también hay plazas que recaudan hasta dieciséis pesos o más, por hora o fracción, lo que evidentemente les genera una ganancia millonaria, sin que ello tenga una justificación razonable, pues lógico y justo resulta que quien ofrece un servicio al público, tenga la obligación de otorgar estacionamiento gratuito a sus clientes.*



*Peor aún, si por cualquier motivo el cliente extravía el boleto de estacionamiento tendrá que pagar una cantidad que oscila entre los ciento cincuenta y doscientos pesos, por tal pérdida, adicionalmente al tiempo de uso del cajón.*

*Es importante considerar que, en nuestro Estado ningún centro comercial asume la responsabilidad por robo vehículo, ni por cualquier tipo de daño, sea parcial o total, como contraprestación del pago, dado que no cuentan con seguro alguno que garantice tales conceptos.*

*Cualquier usuario que haya hecho uso del servicio de estacionamiento en centros comerciales le consta que en las máquinas y/o en los boletos, se imprimen locuciones tales como: “Atención, favor de cerrar su auto con llave, y active su alarma, el centro comercial no se hace responsable por ningún tipo de daño parcial o total y/o robo en su vehículo”; o “La empresa no se hace responsable por daños o robo al vehículo”, entre otras.*

*La actividad de un centro comercial consiste en vender productos, bienes y servicios, por lo que no está justificado el cobro de los espacios que ocupan los automóviles de los consumidores, pues aun cuando para construir un centro comercial se invierten altas sumas monetarias, esa inversión es recuperada con la renta o venta de espacios comerciales.*

*Debemos hacer notar que no todos los empresarios del sector actúan de igual manera en virtud a que en Michoacán, también existen centros y plazas comerciales muy prosperas que proporcionan a sus clientes, amplios y modernos estacionamientos, sin que por ello cobren un solo peso.*

*Ante el crecimiento del sector comercial se ha creado una demanda social generalizada que coincide en la exigencia de que las plazas y centros comerciales, brinden espacios para estacionamiento gratuito a los consumidores, bajo el argumento real y evidente de que se acude a ellos como consumidores de bienes y /o servicios no por la renta de un espacio de estacionamiento.*

*Si se erradica el cobro en los estacionamientos de las plazas y centros comerciales de Michoacán, seguramente ello traerá consigo un incremento significativo en las ventas de todos los comerciantes establecidos en las mismas, pues el monto que los consumidores actualmente destinan por concepto de estacionamiento, podría ser erogado dentro del mismo centro comercial.*

*Algunos dueños de las plazas comerciales seguramente se opondrán a la gratuidad de los estacionamientos, argumentando que el dinero que por tal concepto recaban, es destinado para pagar a los empleados que se encargan de*



*vigilar y proporcionar seguridad a los consumidores y a sus vehículos, sin embargo, no debe pasar por desapercibido, que la seguridad pública es una obligación de la Federación, del Estado y de sus Municipios, y no de los centros comerciales, aunado a que su argumento resultaría una falacia, pues como se dijo, ningún centro o plaza comercial se responsabiliza por el robo o los daños que se le causen a algún vehículo.*

*No faltará también, quien manifieste que la gratuidad de los estacionamientos en las plazas o centros comerciales, viola la libertad de trabajo y de comercio, sin embargo, por encima de tal derecho, se encuentra el interés público que prevalece sobre el particular.*

*Además, esta iniciativa tampoco contraviene derecho alguno, pues el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su párrafo tercero, es muy claro al establecer que: “la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;...*

*Atento a lo anterior y tomando en consideración el interés público, es necesaria una reforma que contemple y ordene la gratuidad de los estacionamientos en los centros comerciales, con la salvedad de que se podrá efectuar el cobro de una contraprestación, a las personas que no justifiquen haber realizado la compra o pago de algún producto, bien o servicio en el interior del centro comercial.*

*Así mismo, se exceptuarán de lo señalado en el párrafo que precede, todos aquellos casos en los que la actividad comercial sea la prestación exclusiva del servicio de estacionamiento.”*

Que del estudio y análisis realizado a la Iniciativa de mérito se arribó a las siguientes:



## CONSIDERACIONES

Que el Congreso del Estado es competente para reformar, crear, abrogar y derogar las leyes y decretos que se expidieren, conforme a lo establecido en el artículo 44 fracción I y VIII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo.

Que las comisiones de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda; y de Industria y Comercio, son competentes para estudiar, conocer y dictaminar la Iniciativa de mérito de conformidad a lo establecido en los artículos 75 fracción VIII y 81 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo.

Que los diputados que integramos estas comisiones de dictamen estamos comprometidos en dar seguimiento a los asuntos pendientes turnados por el Pleno, siendo responsables en hacer un estudio detallado, sensible e imparcial, velando en todo momento por los intereses del ciudadano, en los términos que la ley dispone.

Que el artículo 27 de la Constitución Federal establece: “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana....”

Que esta propuesta de iniciativa de reformas al Código de Desarrollo Urbano de la entidad, pretende establecer un marco jurídico donde se garantice al ciudadano el



**COMISIONES DE DESARROLLO URBANO, OBRA  
PÚBLICA Y VIVIENDA; Y DE INDUSTRIA Y COMERCIO**



acceso al servicio de estacionamiento gratuito, sobre aquéllos cajones de estacionamiento que desde su origen, son destinados para este fin, a los desarrollos comerciales.

Que los desarrollos comerciales están obligados a destinar una sección de estacionamientos como requisitos que deben cubrir en la integración del expediente técnico, gestionado ante el Ayuntamiento y que debe ser autorizado para iniciar el proyecto de construcción. Estos cajones deben respetarse en favor de los usuarios, con el acceso gratuito; sin embargo, en algunos espacios, no se respeta esta prerrogativa, por ello se requiere un procedimiento formal elevado a la Ley, que dé certeza jurídica para que los ciudadanos puedan gozar de esta prerrogativa de gratuidad.

Es importante en esta reforma, incluir la prohibición de cambiar la vocación de uso de suelo en relación a los cajones de estacionamiento reglamentarios para la licencia de construcción a los desarrollos habitacionales, con esta disposición se dota de herramientas legales a los Ayuntamientos para que no se puedan autorizar el estatus de estacionamiento de gratuito a oneroso.

Que en el alcance de esta propuesta de reforma, los Ayuntamientos tienen una gran responsabilidad para eficientizar la misma, por ello se les exhorta a que regulen o actualicen sus reglamentos correspondientes, donde la autoridad municipal asuma su responsabilidad de vigilar el cumplimiento de la misma, pero también se les insta a que intensifiquen sus esfuerzos en generar mecanismos que otorguen a los ciudadanos las prerrogativas a que tienen derecho en el acceso del servicio de estacionamiento.

Estamos convencidos que esta reforma impacta favorablemente en el bolsillo de los ciudadanos, ya que tienen la oportunidad de acceder a un servicio de estacionamiento sin costo, sobre aquéllos cajones que por reglamentación deben reunir los desarrollos comerciales para la prestación de los servicios que brindan.

Que por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 44 fracción VIII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; 8 fracción II, 62 fracciones IX y XV, fracción I del artículo 64, 66, 75, 81,



242 y 244, 245 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, los diputados integrantes de las comisiones de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda; y de Industria y Comercio, ponemos a su consideración, la siguiente propuesta de:

#### DECRETO

ARTÍCULO UNICO. Se reforma el primer párrafo y la fracción X del artículo 323 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 323.- Los desarrollos comerciales deberán ajustarse a las especificaciones que en cada caso fije el Ayuntamiento, de acuerdo con las normas generales siguientes:

I a IX.....

**X. Dispondrán de cajones para estacionamiento de vehículos y áreas para maniobras de carga y descarga de productos, de conformidad con lo dispuesto por el reglamento de construcciones. Aquéllos cajones de estacionamiento que determine el Ayuntamiento como obligatorios en la expedición de licencia de construcción, serán sin costo para el usuario; sin que estos puedan ser destinados para otro fin.**

**XI a XII.....**

#### TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

SEGUNDO. Se otorga un término de noventa días para que los Ayuntamientos del Estado y Concejos Municipales, a que actualicen y regulen en sus reglamentos el contenido de esta reforma.



**COMISIONES DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA; Y DE INDUSTRIA Y COMERCIO**



TERCERO. Se exhorta a las autoridades municipales para que en el ámbito de sus facultades, se eficiente la inspección y vigilancia de la prestación de servicio de los estacionamientos.

Palacio del Poder Legislativo, Morelia, Michoacán, a 15 de julio de 2016.

**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA**

DIP. JUAN MANUEL FIGUEROA CEJA

PRESIDENTE

DIP. EDUARDO GARCÍA CHAVIRA INTEGRANTE	DIP. JOSE JAIME HINOJOSA CAMPA INTEGRANTE
-------------------------------------------	----------------------------------------------

DIP. SOCORRO DE LA LUZ QUINTANA LEON INTEGRANTE
----------------------------------------------------

**COMISIÓN DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

DIP. ELOÍSA BERCER ZERMEÑO

PRESIDENTA

DIP. RAÚL PRIETO GÓMEZ INTEGRANTE	DIP. MARÍA MACARENA CHÁVEZ FLORES INTEGRANTE
DIP. HECTOR GÓMEZ TRUJILLO INTEGRANTE	DIP. ROBERTO MALDONADO HINOJOSA INTEGRANTE

Hoja que corresponde íntegramente al dictamen que contiene propuesta de Decreto que emiten las comisiones de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda y de Industria Y Comercio, en relación a la iniciativa para reformar el artículo 323 del Código de Desarrollo Urbano del Estado.