

**C. LICENCIADO JUAN JOSÉ SABINES GUERRERO**, Presidente Municipal Constitucional de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas; con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 62 fracción I de la Constitución Política del Estado libre y Soberano de Chiapas; 38 fracciones II y XLII, 39, 41, 42 fracciones I, II, VI y XIII, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153 fracción I, 156, 157 Y 160 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Chiapas; en cumplimiento al Acuerdo de Cabildo tomado por el Ayuntamiento en Sesión Ordinaria celebrada el día 03 de Abril del 2006, en el Acta Número 61, en su Punto Quinto del Orden del Día; a sus habitantes hace saber:

Que el Ayuntamiento Constitucional de Tuxtla Gutiérrez, en uso de las facultades que le concede el Artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado; y,

## C O N S I D E R A N D O

Considerando que el Desarrollo Económico del Municipio de Tuxtla Gutiérrez, actualmente exige mejores condiciones de infraestructura básica para los negocios, con el fin de fomentar la transformación de productos, aprovechando las fortalezas y oportunidades que ofrecen los recursos naturales, humanos y técnicos en la región Centro del Estado de Chiapas.

Considerando también la gran demanda del sector empresarial de la localidad, por conjuntar esfuerzos públicos y privados para fomentar la competitividad en los mercados regionales, nacionales e internacionales.

Que el Plan Municipal de Desarrollo 2005-2007, considera impulsar a Tuxtla Gutiérrez como el municipio eje de desarrollo regional, que tenga un crecimiento económico sustentable y donde todos los ciudadanos sin distinción alguno, tengan oportunidades de empleo en las actividades agrícolas, ganaderas, industriales, comerciales y de servicios que más les convenga.

Que dentro de las prioridades de esta administración municipal es necesario el fomento de la actividad agroindustrial, ofertando espacios con infraestructura adecuada a través de zonas de desarrollo industrial en la localidad.

Que para lograr este propósito es necesario la creación de un organismo público descentralizado de interés público, que tenga como propósito el fomento de la actividad industrial, propicie el ordenamiento urbano de las empresas, promuevan el desarrollo de parques y zonas industriales, la creación de fuentes de empleo, la modernización industrial que promueva el desarrollo urbano regional, fomente las exportaciones, el desarrollo tecnológico y genere sustentabilidad de preservación del medio ambiente y fomente la inversión para elevar la calidad de vida de los habitantes del municipio.

Por las consideraciones anteriores, este Honorable Ayuntamiento, expide el siguiente:

**REGLAMENTO INTERNO DEL PARQUE AGROINDUSTRIAL “AL PIE DEL CAÑÓN” DEL MUNICIPIO DE TUXTLA GUTIÉRREZ, CHIAPAS.**

**TÍTULO I  
CAPÍTULO ÚNICO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.-** Las disposiciones del presente Reglamento son de interés público, de observancia general y obligatoria en el Municipio de Tuxtla Gutiérrez; éste Reglamento es la base para la elaboración de proyectos, construcciones y funcionamiento del PARQUE AGROINDUSTRIAL “AL PIE DEL CAÑÓN” con los objetivos centrales siguientes:

I.-Generar la identidad del parque a través de una imagen urbana propia, basada en la unidad, funcionalidad y armonía de espacio urbano industrial equilibrado y atractivo.

II.- Establecer los lineamientos para el uso apropiado del suelo; y

III.-Establecer los criterios y normas para la expansión y crecimiento del parque agroindustrial.

**ARTÍCULO 2.-** Las normas aquí expuestas, son guía para los propietarios y usuarios del Parque; Debe considerarse la Ley de Asentamientos Humanos; Ley de Desarrollo Urbano y Obras Pública; la Ley de Desarrollo Municipal y demás legislaciones aplicables.

**TÍTULO II**  
**TIPO DE INDUSTRIAS**  
**CAPÍTULO I**  
**DEL USO DEL SUELO**

**ARTÍCULO 3.-** El tipo de Industria para el que se construye el Parque Agroindustrial al Pie del Cañón es, prioritariamente, con bajo consumo de agua e industrias limpias no contaminantes. Sólo se permite el uso de suelo para actividades industriales.

No podrá cambiar de uso de suelo; de lo contrario queda automáticamente cancelado el dictamen de uso de suelo que le fuere autorizado.

**ARTÍCULO 4.-** Son incompatibles los usos del suelo habitacional, educativo, turístico, agropecuarios, comercial, distribución, almacén y de servicios urbanos como basureros, rastros, cementerios y cárceles entre otras; así como de actividades como fundiciones de hierro, zinc y otros minerales, al igual que el destilamiento o sinterización de huesos, carnes entre otras no serán permitidas.

**CAPITULO II**  
**DE SU COMERCIALIZACIÓN**

**ARTÍCULO 5.-** El precio del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de los terrenos ubicados en el Parque Agroindustrial “Al Pie del Cañón” por apertura e instalación de industrial es de \$100.00 (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional.).

**ARTÍCULO 6.-** La forma de pago será 50% de enganche a la entrega del terreno y dos amortizaciones, una del 25% a los tres meses y el otro 25% a los seis meses no excediendo un período de pago total de más de seis meses.

**ARTÍCULO 7.-** La empresa que tenga adjudicado un terreno del Parque Agroindustrial tendrá un plazo máximo de seis meses a partir de la fecha de liquidación total para realizar trámites de escrituración del predio.

**ARTÍCULO 8.-** Una vez cubiertos los pagos, la escrituración y el tiempo cumplido de consolidación del parque como lo establece el Artículo 42 de este Reglamento, el Propietario; previa autorización de la Junta de Administración podrá realizar venta a terceros, siempre y cuando no se cambie de giro, ni se fraccione el terreno original y se respete este reglamento.

**ARTÍCULO 9.-** La junta de Administración del Parque a través del Gerente General del Organismo Público Descentralizado Municipal será quien administre la gestión de trámites de compraventa, pagos y recuperación de cartera.

**ARTÍCULO 10.-** El Gerente General tendrá la representación legal del Parque Agroindustrial, se encuentra facultado para efectuar actos de cobranza así como para comparecer a juicio ejercitando acciones de índole civil, penal, mercantil, laboral, y cualquier otra análoga ante los Tribunales Federales, Estatales y Municipales.

**TÍTULO III**  
**DE LA DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN**  
**CAPÍTULO I**  
**DE LAS MEDIDAS.**

**ARTÍCULO 11.-** Deberá considerarse en el desarrollo del Proyecto, áreas de estacionamiento según los Reglamentos de Construcción y de Estacionamientos y Parquímetros Municipales vigentes, los cuales establecen

que las edificaciones de acuerdo a su tipología y ubicación deberán contar con los espacios para cajones de estacionamiento de vehículos.

### **FRACCIÓN 3 – MANZANA 1 ( M-1)**

LOTES REGULARES

LOTES DEL 1-5 DE 964.40 M<sup>2</sup> (24.11M\*40.00M)

LOTES IRREGULARES

LOTE 6 DE 1600 M<sup>2</sup> (40.00M \*40.00M)

### **FRACCIÓN 3 – MANZANA 2 ( M-2)**

LOTES REGULARES

LOTES DEL 1-8 DE 600 M<sup>2</sup> (15.00 M\*40.00M)

LOTES IRREGULARES

LOTE 9 DE 798.63 M<sup>2</sup> (19.97M \*40.00M)

### **FRACCIÓN 3 – MANZANA 3 ( M-3)**

LOTES REGULARES

LOTES DEL 1-7 DE 600 M<sup>2</sup> (15.00 M\*40.00M)

LOTES IRREGULARES

LOTE 8 DE 822.00 M<sup>2</sup> (20.55 M\*40.00M)

### **POLÍGONO IV – MANZANA 4 (M-4)**

LOTES REGULARES

LOTES DE 1-8 DE 800.00M<sup>2</sup> (20.00 \*40.00M)

LOTES DEL 11-15 DE 2080.30.00 M<sup>2</sup> (20.78 \*100.11M)

LOTES IRREGULARES

LOTE 9 DE 579.16 M<sup>2</sup> (13.96\*15.00\*40.00\*40.01M)

LOTE 10 DE 40,131.52 M<sup>2</sup> (175.00 \*164.02 \*225.57\*226.59 M)

LOTE 16 DE 500.55 M<sup>2</sup> (5.00 M\*100.11M )

### **POLÍGONO IV – MANZANA 5 (M-5)**

LOTES REGULARES

LOTES DE 2-5 DE 800.00M<sup>2</sup> (20.00 \*40.00M)

LOTES DEL 6-9 DE 2011.51 M2 (20 M \*100.58M)

LOTES IRREGULARES

LOTE 1 DE 1043.80 M2 (26.79\*25.40\*40.00\*40.02M)

LOTE 10 DE 2378.71 M2 (25.40 M\*21.90\*100.58\*100.64)

## **CAPITULO II DE SUS COLINDANCIAS.**

### **MANZANA 1.**

- 1.** AL NORTE CON FRACCIONAMIENTO LAS TORRES.
- 2.** AL SUR CON EL BOULEVARD SALOMÓN GONZÁLEZ BLANCO.
- 3.** AL ORIENTE CON PROLONGACIÓN AV. PIJIJIÁPAN.
- 4.** AL PONIENTE CON BOULEVARD MOCTEZUMA PEDRERO ARGUELLO.

### **MANZANA 2.**

- 1.** AL NORTE CON FRACCIONAMIENTO LAS TORRES.
- 2.** AL SUR CON EL BOULEVARD SALOMÓN GONZÁLEZ BLANCO.
- 3.** AL ORIENTE CON AV. TUXTLA CHICO.
- 4.** AL PONIENTE CON PROLONGACIÓN AV. PIJIJIAPAN.

### **MANZANA 3.**

- 1.** AL NORTE CON FRACCIONAMIENTO LAS TORRES.
- 2.** AL SUR CON EL BOULEVARD SALOMÓN GONZÁLEZ BLANCO.
- 3.** AL ORIENTE CON FRACCIONAMIENTO LAS TORRES.
- 4.** AL PONIENTE CON AV. TUXTLA CHICO.
- 5.**

### **MANZANA 4.**

- 1.** AL NORTE CON EL BOULEVARD SALOMÓN GONZÁLEZ BLANCO Y AV. ANTONIO PARIENTE ALGARIN.

2. AL SUR CON TRÉBOL DE INCORPORACIÓN DEL LIBRAMIENTO SUR.
3. AL ORIENTE CON AV. JOSÉ ENRIQUE ZARDAIN VILLEGAS.
4. AL PONIENTE CON AV. DOMINGO MUGIRÁ REVUELTA Y PROPIEDAD PRIVADA.

#### **MANZANA 5.**

1. AL NORTE CON EL BOULEVARD SALOMÓN GONZÁLEZ BLANCO.
2. AL SUR CON AV. ANTONIO PARIENTE ALGARIN.
3. AL ORIENTE CON AV. DOMINGO MUGIRÁ REVUELTA Y PROPIEDAD PRIVADA.
4. AL PONIENTE CON BOULEVARD MOCTEZUMA PEDRERO.

**ARTÍCULO 12.-** Para las colindancias a las calles interiores del parque, son permitidos los siguientes usos:

- A) Accesos peatonales y vehiculares.
- B) Arborización de acuerdo al plan diseñado para el parque.
- C) Instalación del logotipo de la empresa de acuerdo a los lineamientos del reglamento.
- D) Áreas verdes y jardines.

### **TÍTULO IV**

#### **DE LOS TIPOS Y DELIMITACIONES DE CONSTRUCCIÓN.**

##### **CAPÍTULO. I**

#### **COLINDANCIAS ENTRE PREDIOS Y FRENTES DE LOTES.**

**ARTÍCULO 13.-** La construcción de naves de las empresas a instalarse en el Parque Agroindustrial estarán sujetas a la autorización de la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, cumpliendo con lo establecido referente a alturas, materiales, fachadas, amortiguamiento y todo lo que esta Secretaría estipule de acuerdo a la reglamentación existente en la materia.

##### **CAPÍTULO II**

#### **COLINDANCIAS CON VIALIDADES EXTERNAS DEL PARQUE.**

**ARTÍCULO 14.-** Esta colindancia ya se encuentra definida por la malla ciclón colocada por la Junta de Administración del Parque Agroindustrial pero de ninguna manera podrá construirse acceso alguno por las mismas.

En estos casos podrán emplearse cortinas vegetales para vestibular el espacio así como arborizar con especies de la región los espacios no construidos de las áreas industriales.

**ARTÍCULO 15.-** Cada proyecto de Industria debe contemplar estacionamiento de vehículos para los empleados y visitantes por separado, así como áreas de carga y descarga suficiente, para los lotes de 600-820 M2 se considera un área de estacionamiento de 100 M2 y para los lotes de 1,800 M2 se considera una área de estacionamiento de 200 M2 aproximadamente.

**ARTÍCULO 16.-** No se permitirá carga, descarga y pernocta de materia primas o productos terminados en las vías públicas ni en el estacionamiento de vehículos de cualquier tipo en las mismas.

Así mismo, se prohíbe utilizar la banqueta para el estacionamiento de cualquier obstáculo propio del Parque Agroindustrial, ya sean fijos, semifijos o móviles que impidan la debida circulación.

**ARTÍCULO 17.-** El horario contemplado para la descarga de materias primas o productos terminados será de 18:00 a 6:00 horas. Todas las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en el estacionamiento interno de cada lote.

**TÍTULO V.  
ÁREAS VERDES.  
CAPÍTULO ÚNICO.  
DE LA ARBORIZACIÓN Y JARDINES.**



**ARTÍCULO 18.-** La arborización de la franja verde de los predios se hará con base al plan de arborización del parque con especies de la región.

**ARTÍCULO 19.-** En las zonas con restricciones de construcción se sembraran por parte de los propietarios árboles de no menos 2.5 mts. de altura (30 como mínimo) y arbustos de forma combinada, estos árboles podrán ser sauces, primavera, caobillo, ciprés, entre otros.

Los arbustos podrán pertenecer a las especies de juníperos, setos como argentinas, bugambilias, benjamins y tulipanes; Los que deberán ser sembrados a una distancia de 8 a 6 mts, en tres bolillos.

**A )** En zonas como estacionamientos y áreas de almacenamientos, podrán emplearse cortinas vegetales para vestibular el espacio, así como arborizar con especies de la región en espacios donde no existan construcciones industriales.

**B)** En ningún caso se permitirá la plantación de Eucaliptos por los efectos que estos tienen en los suelos y mantos acuíferos.

**C)** Para evitar la disminución visual al interior de los predios se podrán colocar especies como: caobillo, ciprés y benjamins.

**ARTÍCULO 20.-** Si durante el proceso de construcción de las instalaciones de la planta industrial, se dañan o se destruyen los árboles y el pasto sembrados, previamente establecido por la Junta de Administración del Parque Agroindustrial en el área de banquetas, estos tendrán que ser repuestos por la empresa de acuerdo a las características que presenten los mismos al momento de ser dañados.

## **TÍTULO VI.**

### **ÁREAS ABIERTAS DE ALMACENAMIENTO.**

#### **CAPÍTULO. I**

#### **DEL ALMACENAMIENTO.**

**ARTÍCULO 21.-** Las áreas al aire libre de Almacenamiento de material, equipo, incineradores y tanques de aguas o combustible, estarán rodeadas por berreras visuales que no permitan la visibilidad desde calle o Avenidas Públicas y no podrán instalarse dentro de las áreas de restricción de construcción. Estos espacios serán pavimentados y podrán localizarse lateralmente o en la parte posterior de la edificación, en ningún caso pueden estar al frente dentro de las áreas restrictivas.

**ARTÍCULO 22.-** Se prohíbe almacenar explosivos, y para el caso de sustancias combustibles, su depósito será subterráneo; para el almacenamiento de productos cuyo manejo implique riesgo se deberá contar con dictamen de Vulnerabilidad de la Dirección de Protección Civil Estatal y Municipal.

## **CAPITULO II.**

### **DE LAS ÁREAS Y MUELLES DE CARGA Y DESCARGA.**

**ARTÍCULO 23.-** Cada lote deberá tener un área especial para carga y descarga. Los espacios de carga serán pavimentados con carpeta asfáltica para permitir el acceso; de ninguna manera podrán realizarse maniobras de carga y descarga en las vías públicas internas del polígono.

## **CAPITULO III.**

### **DE LA VIALIDAD, SEÑALIZACIÓN, ACCESOS Y BARDAS.**

**ARTÍCULO 24.-** Queda estrictamente prohibido trabajar sobre la vía pública.

**ARTÍCULO 25.-** Para el acceso de vehículos pesados al predio se deberá realizar un dictamen vial ante la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal , así como de incorporación a la vialidad.

**ARTÍCULO 26.-** El uso de bardas es recomendable en las colindancias entre lotes con una altura de 3.50 metros. El material debe ser ligero y acorde a la

Arquitectura del edificio. No se permite el uso de láminas, madera, concreto simple o alambre de púas.

## **TÍTULO VII DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, ACOMETIDA Y ALUMBRADO.**

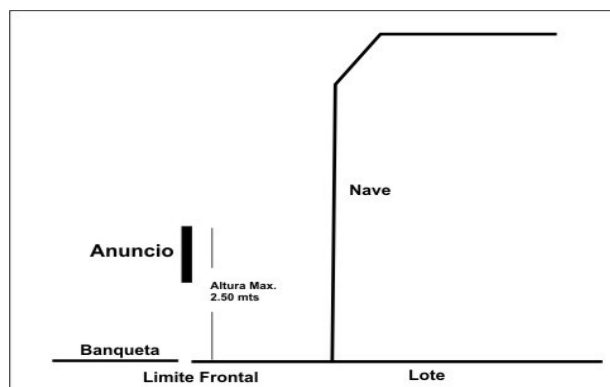
### **CAPÍTULO I DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA Y SU INSTALACIÓN.**

**ARTÍCULO 27.-** La subestación eléctrica se localizará en un espacio determinado en la fracción III, ubicada en el lote No. 29 lateralmente, respetando las franjas de colindancias de 3.00 mts. Por seguridad estarán aisladas y protegidas, evitando su visibilidad. La acometida eléctrica será subterránea.

**ARTÍCULO 28.-** Las empresas a instalarse en el Parque Agroindustrial se harán cargo de los gastos que por concepto de sus acometidas de energía eléctrica que resulten ante la Comisión Federal de Electricidad.

### **CAPÍTULO II DE LOS ANUNCIOS.**

**ARTÍCULO 29.-** El anuncio de identificación de cada empresa cumplirá con los requisitos establecidos en el Reglamento de Anuncios y se ubicará en la franja de restricción frontal de cada lote de acuerdo a las características siguientes:



En caso de requerir el derribo y/o desrame de algún árbol por la colocación de algún anuncio o publicidad para el establecimiento, se deberá tramitar la solicitud correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo y Servicios Urbanos con la finalidad de no hacerse acreedor de multas y sanciones de acuerdo al Reglamento de Aseo Urbano y Protección al Ambiente.

**ARTÍCULO 30.-** La utilización de cualquier otro anuncio o nomenclatura de la empresa deberá respetar los siguientes requisitos:

- A) No sobrepasar el límite de propiedad del predio
- B) La leyenda y/o logotipo de la empresa tendrá una altura no mayor de 2.50 mts.
- C) Contar con la autorización de la Junta de Administración.

### **CAPITULO III. DEL ALUMBRADO.**

**ARTÍCULO 31.-** Cada empresa deberá tener la iluminación adecuada en cada área de su lote industrial, utilizando luces de obstáculos de media intensidad, los accesos y fachadas tendrán una iluminación suficiente para evitar

accidentes nocturnos y dar una imagen agradable a las instalaciones industriales, de preferencia utilizando luz indirecta.

## **TÍTULO VIII.**

### **DEL DRENAJE PLUVIAL, DE LAS AGUAS PLUVIALES Y DESECHOS SANITARIOS.**

#### **CAPITULO I**

#### **DEL DRENAJE Y SU ALMACENAMIENTO.**

**ARTÍCULO 32.-** El agua pluvial recolectada de azoteas, estacionamientos y espacios abiertos tendrá su red independiente dentro de las instalaciones de la empresa y desaguara al drenaje pluvial subterráneo del Parque. En ningún caso podrá conectarse al drenaje sanitario, ya que esta agua se va directamente a la red municipal y/o al canal a cielo abierto.

**ARTÍCULO 33.-** Las aguas sanitarias ( baños y limpieza de pisos o maquinaria) y las del producto de algún proceso industrial deberán contar con su propia red interna separada de las aguas netamente pluviales, para recibir un tratamiento a nivel secundario dentro de la empresa y posteriormente conectarse al drenaje sanitario del parque y de esta forma cumplir con la norma vigente que para este tipo de descargas dispone la Comisión Nacional del Agua y el Instituto de Protección al Medio Ambiente Municipal.

**ARTÍCULO 34.-** En la salida de las descargas pluvial y sanitaria de cada lote se construirá un registro, ubicado en el área de restricción frontal, con el objeto de poder monitorear y realizar pruebas de calidad de las aguas vertidas en cada una de las redes del Parque, así como él poder clausurar la descarga, (en caso de ser necesario.) La empresa que no observe estas disposiciones será acreedora de sanciones y multas por parte de Comisión Nacional del Agua y el Instituto de Protección al Medio Ambiente Municipal.

**ARTÍCULO 35.-** La construcción y operación de la planta de tratamiento de las aguas sanitarias y/o de procesos industriales será responsabilidad de cada empresa que su actividad lo demande.

**ARTÍCULO 36.-** Las descargas sanitarias y pluvial de los lotes que se encuentran perfectamente identificadas, tanto en ubicación, como en profundidad. Motivo por el cual no se autorizará ninguna descarga adicional o con cambio de posición o profundidad, ya que a la larga se vería afectada la imagen del Parque Agroindustrial; por lo anterior las empresas deberán tomar en consideración estas características para el desarrollo de sus proyectos, en el desplante de sus naves industriales y en la salida de sus drenajes internos.

## **CAPITULO II.**

### **DE LA ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES.**

**ARTÍCULO 37.-** La altura de la construcción de edificios, tanques de almacenamiento, torres de enfriamiento y chimeneas, no excederá de 7.00 Metros; cuando sea necesario variar la misma por el funcionamiento de alguna empresa, se analizará una posible solución con la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal y la Junta de Administración del Parque Agroindustrial.

## **CAPITULO III.**

### **DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**

**ARTÍCULO 38.-** Los materiales básicos para la construcción de naves y oficinas son los propios de la zona, que sean durables y resistentes, como la piedra, el tabique y el concreto. Se propone emplear combinaciones entre, a saber: piedra, tabique y concreto. Cuando se use algún acabado debe ser durable y estético. Los colores pueden ser naturales y pintura de tonos claros.

A) Se recomienda que al menos en los accesos y edificios administrativos de las industrias, se tomen los criterios siguientes:

B) El uso de materiales en fachadas como: Tabique, madera, aplanado fino, rústico o repellido, teja, piedra y cantera de la región; así como herrería forjada y típica.

C) Todo espacio vacío en desuso deberá tener perfectamente forma rectangular en vertical del lado más largo.

D) En la fachada, los elementos de cancelería se permitirán con perfiles de hierro estructural o tubular, hierro forjado o madera, prohibiéndose la utilización de perfiles de aluminio natural o dorado y pinturas plateadas o doradas.

## **TITULO IX.**

### **DE LA PREVENCIÓN DE LOS SINIESTROS Y MEDIDAS DE SEGURIDAD Y MANTENIMIENTO.**

#### **CAPITULO I.**

#### **DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS.**

**ARTÍCULO 39.-** De acuerdo al uso del edificio, cada empresa contará con la seguridad y protección adecuadas contra incendios, para su beneficio y reducción de primas de seguro.

Debe existir sistema y equipo de bombeo, gabinetes, tomas contra incendios, tomas siamesas y extinguidores, localizados de acuerdo al reglamento aplicable. Además de que se deberá contar con el dictamen de operación de la Dirección de Protección Civil Municipal.

En el caso de manejo de materiales o sustancias peligrosas o flamables deberán realizar los trámites correspondientes ante la Dirección de Protección Civil Municipal.

El Parque Agroindustrial deberá contar con las instalaciones necesarias para prevenir y combatir incendios, así como rutas de evacuación en caso de presentarse una contingencia, en el cual las empresas participantes otorgarán la descripción exacta de su plan de evacuación y posteriormente hacer un plan general de contingencia.

En el caso de suscitarse un incendio, inundación o desastre natural, deberá activarse la alarma de notificación, permitiendo la salida del personal.

## **CAPITULO II. DEL MANTENIMIENTO.**

**ARTÍCULO 40.-** El mantenimiento de cada industria y sus áreas correspondientes queda a cargo de la empresa propietaria. Las construcciones deben permanecer en buen estado, limpias, al igual que las áreas libres y jardines.

## **TÍTULO X. DE LA VENTA, RENTA Y TRASPASOS DE LOTES. CAPITULO I. DE LA VENTA DE LOTES.**

**ARTÍCULO 41.-** El espacio industrial asignado no puede ser rentado, subarrendado, fraccionado, ni efectuar traspasos a terceros, ni será utilizado como bodega o centro de distribución y no podrá realizar venta del lote asignado hasta que haya cumplido los 5 años y no tenga ningún adeudo con el Organismo Público Descentralizado del Parque Agroindustrial.

## **CAPITULO II. DEL CAMBIO DE GIRO Y DE ACTIVIDADES.**

**ARTÍCULO 42.-** El cambio de giro podrá efectuarse siempre y cuando no provoquen riesgos o daños a terceros y que sea analizado y aprobado por la Junta de Administración del Parque Agroindustrial.

**ARTÍCULO 43.-** El espacio Industrial asignado en caso de haber cubierto totalmente el valor del lote podrá ser gravado hasta por el 50% de su valor para garantizar deuda siempre y cuando tenga la aprobación de la junta de administración.



**TITULO XI.**  
**TRABAJADORES PERMANENTES.**  
**CAPITULO ÚNICO.**

**ARTÍCULO 44.-** Las empresas instaladas en el Parque Agroindustrial están comprometidas en contratar trabajadores permanentes de acuerdo a la carta compromiso firmada en la adjudicación; Caso contrario se rescindirá el contrato y el Organismo Público Descentralizado del Parque Agroindustrial, a través de la Junta de Administración recuperará el o los lotes asignados, reintegrándole los depósitos y gastos efectuados mediante una valuación.

**TÍTULO XII.**  
**DE LA LEGISLACIÓN Y REGLAMENTACIONES LEGALES.**  
**CAPITULO I.**  
**DE LA OBSERVANCIA DE LA LEGALIDAD.**

**ARTÍCULO 45.-** Todas las operaciones efectuadas dentro del Parque Agroindustrial “Al Pie del Cañón”, están sujetas a las Leyes y Reglamentos vigentes de orden Federal, Estatal y Municipal.

**ARTÍCULO 46.-** La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Instituto de Historia Natural, la Comisión Nacional del Agua y el Instituto de Protección al Medio Ambiente Municipal son las encargadas de regular la recepción de aguas en la red sanitaria y emisiones contaminantes de ruidos, polvo, humos, entre otros, sus dictámenes deben ser asumidas por la Industria correspondiente.

**CAPITULO II.**  
**DE LOS DAÑOS A PROPIEDAD AJENA O VÍA PÚBLICA.**

**ARTÍCULO 47.-** Las personas o compañías que construyan y operen dentro del Parque que causen daño a otra propiedad, vía pública o servicios comunes, deberán reparar por su cuenta y asumir los costos de los perjuicios causados.

**ARTÍCULO 48.-** Durante la construcción de las plantas industriales se pueden dañar vialidades, banquetas, guarniciones, pinturas y vialetas, motivo por el cual serán repuestas de acuerdo a su condición original por quien haya causado el daño.

**CAPITULO III.  
DE LA SEGURIDAD E HIGIENE.**

**ARTICULO 49.-** Las empresas se comprometen a acatar las disposiciones que establece la Secretaría del Trabajo, la Dirección de Protección Civil y la Dirección de Fomento Sanitario Municipal en cuestiones de seguridad e higiene.

**TÍTULO XIII.  
DEL USO DEL AGUA Y SERVICIOS CONEXOS DE COMUNICACIÓN.  
CAPITULO I  
DEL USO DEL AGUA.**

**ARTÍCULO 50.-** El consumo de agua no excederá de 0.5 l/s/ha diarios por lote.

**ARTÍCULO 51.-** Dado que los procesos industriales que se desarrollarán en el Parque Agroindustrial no implican el consumo intenso de agua, en caso de requerimientos mayores será necesario la autorización de la Comisión Nacional del Agua para la construcción de pozos y en el caso tanques elevados; solamente se podrán construir por prevención cisternas con un máximo de almacenamiento de 30 metros cúbicos.

**ARTÍCULO 52.-** Asimismo, existe la obligación de dar el tratamiento secundario a sus aguas residuales sean sanitarias o de sus procesos industriales, de acuerdo a los lineamientos y/o normas vigentes dictados por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Comisión Nacional de Agua y el Instituto de Protección al Medio Ambiente Municipal.

**ARTÍCULO 53.-** Cada empresa será responsable del pago mensual oportuno del concepto del consumo de agua de acuerdo a la lectura de los medidores

instalados en la tomas de cada lote en las oficinas del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, En caso de no realizar los pago correspondientes se hará acreedora a las sanciones que fije el Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.

## **CAPITULO II. DEL USO DE LA TELEFONÍA Y FIBRA ÓPTICA.**

**ARTÍCULO 54.-** Cada lote industrial dispone del acceso para las tomas de líneas telefónicas, con su respectiva acometida a pie de lote. Los gastos generados por contratación de cada línea o bien de trabajos adicionales por concepto de acometida, serán cubiertos por el propietario.

**ARTÍCULO 55.-** Se contratará una línea 01800 que conectará a las empresas hacia el exterior brindando servicio sin costo a los clientes y proveedores y de manera interna comunicará a las empresas con la caseta de vigilancia reduciendo los costos de operatividad, misma que será cubierta por los propietarios de cada lote industrial, en forma prorrateada.

**ARTÍCULO 56.-** Así mismo cada lote cuenta con el acceso de líneas de fibra óptica disponibles y al igual que con las líneas telefónicas, el propietario se hará cargo de su contratación y de los gastos que correspondan por concepto de acometida.

Las acometidas serán subterráneas.

## **TÍTULO XIV. DISPOSICIONES GENERALES.**

### **CAPITULO I.**

**DE LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES,  
EL INSTITUTO DE HISTORIA NATURAL Y EL INSTITUTO DE PROTECCIÓN  
AL MEDIO AMBIENTE MUNICIPAL.**

**ARTÍCULO 57.-** Las industrias que se establezcan en el parque se obligan a cumplir estrictamente con los parámetros determinados por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, el Instituto de Historia Natural y el Instituto de Protección al Medio Ambiente Municipal, respecto de las condiciones particulares de descarga de aguas sanitarias y residuales, como señala el punto anterior; asimismo, se obligan a atender las normas establecidas por esas mismas Instituciones, para evitar la Contaminación del Suelo, y la Contaminación por Emisiones Atmosféricas.

Cada empresa deberá realizar trámite ante la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y el INHE en materia de impacto ambiental, cumpliendo con los lineamientos marcados en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente.

## **CAPITULO II. DE LOS PROYECTOS DE OBRAS.**

**ARTÍCULO 58.-** Los planos, proyectos, especificaciones y programas de obras que las empresas deberán entregar en el plazo a que se refiere el contrato de ocupación y compraventa, deberán ser aprobados previamente por la Junta de Administración del Parque Agroindustrial a efecto de que éste compruebe que cumplen con los requisitos señalados en el presente reglamento y no deben ser modificados en cuanto a inversión, área, ni tiempos a desarrollarse.

**ARTÍCULO 59.-** Una vez presentado el proyecto deberá dar inicio a la construcción de la nave industrial en un plazo no mayor a los 45 días naturales y una vez iniciado deberá dar cumplimiento en base a la fase de construcción y generación de empleos comprometidos en las cartas presentadas por cada empresa a la Junta de Administración.

**ARTÍCULO 60.-** Que en caso de incumplimiento de los días antes mencionado se rescindirá el contrato, y el Organismo Público Descentralizado del Parque Agroindustrial, a través de la Junta de Administración recuperará el o los lotes asignados, reintegrándole los depósitos efectuados hasta el momento.

**CAPITULO III.**  
**DEL INICIO DE OPERACIONES Y SANCIONES.**

**ARTÍCULO 61.-** Antes de iniciar el funcionamiento de las empresas, deberán cumplir con los Lineamientos de Protección Civil Municipal.

**ARTÍCULO 62.-** Toda empresa que se establezca en el Parque y no cumpla con lo estipulado en este reglamento se hará acreedora a una pena convencional consistente en el incremento del precio del lote de 100 a 200 pesos por el resto del adeudo de pago por compra del o los lotes asignados en caso de reincidir el precio del m<sup>2</sup> será de 300 pesos por el último adeudo que tenga por la compra del terreno.

**ARTÍCULO 63.-** Si bien el Parque es para uso industrial ello no exime a las industrias que se vayan a establecer de contar con su licencia de Uso de Suelo Municipal por el giro Industrial al cual se van a dedicar, al dictamen de Impacto Ambiental, Licencia de Construcción Municipal.

**ARTÍCULO 64.-** Cada empresa deberá presentar aprobación por parte de la Dirección de Protección Civil Municipal en donde especifica claramente que la empresa en condiciones de laborar sin exponer la vida de los trabajadores y correr el riesgo de una contingencia ambiental.

**CAPÍTULO IV.**  
**DEL AMORTIGUAMIENTO Y ZONIFICACIÓN.**

**ARTÍCULO 65.-** En área de amortiguamiento ecológico del Parque Agroindustrial estará bajo custodia de las empresas que lo integren.

**ARTÍCULO 66.-** Se zonificará por rubros y grados de peligrosidad en cuanto a la lotificación del Parque Agroindustrial.

**CAPITULO V.**

## **DE LA ASOCIACIÓN DE INDUSTRIALES.**

**ARTÍCULO 67.-** Será obligatorio que las empresas instaladas en el Parque pertenezcan a la Asociación de Industrias ubicadas en el Parque la cual será formada y presidida por los representantes de las empresas para establecer el Comité de Vigilancia para el buen funcionamiento del Parque.

### **CAPITULO VI. DE LA MEMBRESÍA.**

**ARTÍCULO 68.-** Toda empresa instalada en el Parque Agroindustrial estará obligada a pagar la cuota de membresía que incluye el pago de los servicios que el mismo le preste en la parte proporcional que de acuerdo a superficie y costos de operación y mantenimiento le correspondan. Dichos servicios son pago de nomina de la administración del Organismo Público Descentralizado Municipal “Al pie del Cañón” correspondiente a la administración del Parque, mantenimiento de áreas verdes, alumbrado público, servicio de limpia, vigilancia, cuota de mantenimiento, promoción de publicidad de las empresas, gastos administrativos, pago de la línea 01800 y todas aquellas que emanen para el buen funcionamiento del Parque.

De igual forma, toda empresa instalada en el Parque Agroindustrial estará obligada a pagar los gastos variables y ocasionales que se generen por el buen funcionamiento del Parque como son: pintura, señalización, bacheo de vialidades, reposición de lámparas, reparación de enmallado, entre otras.

### **CAPITULO VII. DEL ÁREA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.**

**ARTÍCULO 69.-** El Parque Agroindustrial contará con un área de servicios para oficinas de la administración del parque en un área aproximada de 579.16 m<sup>2</sup> de 13.96\*15.00\*40.00\*40.01M, ubicados en el Polígono IV Manzana 4 (M-4).

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación, en los estrados del Palacio Municipal y en cinco lugares de mayor afluencia vecinal.

**SEGUNDO.-** Los imprevistos no contemplados en el presente Reglamento serán solucionados por la junta de administración del Parque Agroindustrial “Al Pie del Cañón”, el H. Ayuntamiento Municipal, el Gobierno del Estado e Instituciones Federales que tengan ingerencia normativa respecto a la operación del Parque, y su dictamen será inapelable.

**TERCERO.-** Además de lo dispuesto en el presente se deberá dar exacto cumplimiento en lo conducente al Reglamento de Construcción, el Reglamento del Uso del Suelo Comercial y la prestación de servicios establecidos en el Municipio, en el Reglamento de Protección Ambiental y Aseo Urbano para el Municipio de Tuxtla Gutiérrez y demás normas complementarias en la materia.

**CUARTO.-** En caso de incumplimiento de pago por parte de los empresarios beneficiarios, por concepto de recuperación por la venta de terrenos, el H. Ayuntamiento recuperará estos terrenos para incorporarlos a los bienes propiedad del municipio o en su caso promoverlos para su venta a otros, posibles compradores, a través del Organismo Público Descentralizado denominado el Parque Agroindustrial “Al Pie del Cañón”.

**QUINTO.-** Para su debido conocimiento, publíquese el presente Reglamento en la Gaceta Municipal y remítase al Director del Periódico Oficial del Estado para su publicación.

**LIC. JUAN SABINES GUERRERO**  
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

**LIC. CLAUDIA TRUJILLO RINCÓN.**  
SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO