**Periódico Oficial Número:** 076-2ª. Sección, de fecha 01 de enero de 2020

**Publicación Número:** 269-C-2019

**Documento:** Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Antecedentes**

El Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas tiene en la actualidad como eje de su política urbana, una Carta Urbana con una proyección para los años de 2009 al 2030, con dos períodos intermedios estipulados para los años 2012 y 2018, en los cuales habrían, tentativamente, modificaciones y seguimiento a sus proyecciones de desarrollo y crecimiento urbano, contemplando una expansión de áreas con aptitud urbana y una probable déficit de viviendas y servicios que podría turnarse a la crítica para el año 2018, período que ya pasó y no tenemos, a ciencia cierta, un criterio real al respecto.

Cabe destacar que este ejercicio, proyectó la creación de áreas de potencial desarrollo urbano, así como áreas verdes y con aptitud de desarrollo forestal las cuáles, en la actualidad, no obedecen a este criterio, por el desmedido avance urbano o simplemente por falta de gestión y los relevos municipales, que adoptan políticas distintas uno de otro según su visión de gobierno y las prioridades sociales del momento.

El Honorable Ayuntamiento Municipal Constitucional de Cintalapa de Figueroa, Chiapas del Período 2018-2021, preocupado por establecer políticas sólidas, sostenidas y organizadas de desarrollo y bienestar urbano, tiene a bien reglamentar los actos al respecto, esto, en beneficio social de la mancha urbana, proyectar, regular y mejorar la expansión urbana y, hacer que el Municipio del Valle de Cintalapa, tenga un futuro sustentable que nos permita desarrollarnos en un medio ordenado, con los recursos suficientes para elevar la calidad de vida y estableciendo un modelo de crecimiento urbano sostenible y en equidad con las condiciones del medio físico local.

Sirva pues el siguiente ejercicio para establecer las políticas urbanas de Cintalapa en la actualidad, de cara al desarrollo que viene y vinculando a las nuevas normas del sector, para estar en concordancia con las reglamentaciones vigentes en la materia urbana y de planeación ecológica y territorial.

**CONSIDERANDO**

La fracción II del artículo 115 constitucional, el numeral 82 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas; y los artículos 45, fracción II, de la Ley de Desarrollo Constitucional en Materia de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Chiapas, facultan a los ayuntamientos para aprobar los bandos de policía, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la Administración Pública Municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

De la misma forma la autonomía de los Municipios se encuentra consagrada en los artículos 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas; 2 y 34 de la Ley de Desarrollo Constitucional en Materia de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Chiapas.

Que la convivencia armónica de los habitantes del Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas depende en gran medida de las disposiciones reglamentarias de su Cabildo.

Debido a que el Honorable Ayuntamiento constituido como órgano deliberante tiene facultad para resolver los asuntos de su competencia, es necesario instrumentar los mecanismos que permitan el desarrollo de las sesiones de manera ordenada, logrando que todos los integrantes del Honorable Ayuntamiento intervengan y formen parte de las decisiones que se tomen a su interior, bajo los principios de igualdad y respeto a la pluralidad de ideales que cada uno representa.

En el Cabildo debe estar representado, a través de los ediles, la totalidad de los habitantes del Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas enmarcados en los sectores políticos, económicos, sociales y culturales.

La autonomía Municipal, por la vía del derecho, solo se consigue con la participación democrática, responsable y honesta de sus ediles.

Que es en el Cabildo donde se toman decisiones trascendentales de la vida institucional del Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas, en donde, así mismo, se reglamentan las acciones del Honorable Ayuntamiento y de la Participación Ciudadana.

Que la libertad de expresión respetuosa, responsable y ordenada debe estar garantizada en la tribuna del Cuerpo Edilicio del Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas, con estricto apego a derecho.

Se presenta, a continuación, para su valoración, comentarios, análisis colectivo y autorización, la propuesta de Reglamentación de Desarrollo Urbano para el Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas, vigente, en caso de ser positiva su valoración, al día siguiente de su publicación en medios digitales y estrados, previa autorización del Cabildo Municipal.

**REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO**

**TITULO PRIMERO**

**ALCANCES Y ATRIBUCIONES.**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1**.- El presente Reglamento es de interés social, público y de aplicación normativa exclusiva en el Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas. Sus disposiciones de orden general son las siguientes:

I.- Delimitar los alcances, establecer condiciones y otorgar facultades en los términos de su ámbito a los organismos Municipales en la futura toma de decisiones que involucren el sector urbano, buscando la unificación de criterios en torno a la regulación Municipal;

II.- Establecer los términos, requisitos y limitantes sobre las futuras resoluciones en torno a desarrollo urbano del Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas, en todos los sectores aplicables de la materia en el citado Municipio;

III.- Establecer los términos para planear, regular y, sobre todo, ordenar los asentamientos humanos de reciente creación del Municipio para evitar el crecimiento desmedido de zonas sin viabilidad para ello o nuevos centros de población que infrinjan las normativas aplicables en los tres niveles de Gobierno;

IV.- Definir y establecer metodologías para la Participación Ciudadana en aquellos rubros que requieran la participación de la comunidad en los términos del desarrollo urbano Municipal; y

V.- Establecer los términos de control, seguimiento y regulación de establecimientos comerciales

de alto flujo y demanda de servicios, así como establecer los términos para la planeación territorial en proyectos futuros de esta índole.

**Artículo 2**.- El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas, dentro de su política inclusiva y en concordancia con las políticas de desarrollo humano, no establecerá medidas, mecanismos o políticas que vayan en contra de cualquier ideología, género, color de piel, status social, condición o limitante física sin importar su tipo, dentro de las presentes normas.

**Artículo 3**.- Para entender plenamente lo descrito en los artículos sucesivos, debemos entender los siguientes conceptos:

**I.- Acción Urbanística**: A los actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los Programas, o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;

**II.- Área no Urbanizable**: Zonas que NO poseen aptitud de desarrollo urbano y que, por sus condiciones, deberán poseer otros usos, mismos que pueden ser, de acuerdo a sus facultades, agrícolas, industriales, restauración ecológica/forestales, de infraestructura, conservación, aprovechamiento, reserva territorial o de protección;

**III.- Área Urbana**: La franja de población visible en la Cabecera Municipal de Cintalapa de Figueroa, Chiapas cuya distinción se refiere a la existencia de servicios básicos Municipales, pavimentado de calles y electrificación, misma que se encuentra contemplada en la Carta Urbana del 2009 en su mayoría con algunas franjas de crecimiento no compactas (no fraccionadas de forma comercial o lotificadas, se refiere al crecimiento habitual, gradual y social que ha experimentado la Cabecera Municipal en los últimos 10 años);

**IV.- Área Urbanizable**: Zonas con potencial de crecimiento urbano, cuyas condiciones no deberán alterar criterios de riesgo, ambientales o sociales en su ejecución; para su expansión, éstos deberán de ser ordenados y apegados a la normativa del sector urbano en todos sus niveles;

**V.- Comité de Regulación Urbana**: Se refiere al Comité formado por Autoridades Municipales que deberá, en los casos aplicables, establecer acuerdos y consensos, solventar, determinar, dictaminar y validar las situaciones de orden urbano que requieran especial atención por representar un conflicto social, de riesgo, ecológico o ante una situación irregular. Su voto de calidad estará reservado al Presidente Municipal y estará conformado por las siguientes áreas: Síndico, Regidores, Coordinador de Infraestructura y Desarrollo Urbano, Director de Obras Públicas, Director de Medio Ambiente, Coordinador de Protección Civil Municipal, así como el Comité de Industria, Comercio, Turismo, Artesanías y Mejora Regulatoria, en los casos en que éste último tenga injerencia;

**VI.- Densificación**: A la acción en la cual, se podrá incrementar o minimizar el número de habitantes y la población por unidad de superficie, considerando aspectos físicos y del medio social y físico, y cuando hubiere necesidad, adecuando las capacidades de servicios e infraestructura del mismo;

**VII.- Destinos**: A los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o Asentamiento Humano;

**VIII.- Desarrollo Urbano**: El proceso consistente en la planeación, regulación, establecimiento de criterios y proyección de las futuras zonas ocupadas tomando en cuenta sus condiciones, regulando su establecimiento y generando nuevos polos de población sostenibles y sustentables en torno a su medio físico y social, así como el mejoramiento de los ya existentes;

**IX.- Dictamen de Riesgo para Predios**: Instrumento por el cual, un perito certificado ante la Secretaría de Protección Civil del Estado de Chiapas, con base a su percepción, análisis y las características de un sitio en específico, con el soporte del Instituto para la Gestión Integral de Riesgo de Desastres en el Estado de Chiapas, emite consideraciones respecto a los riesgos

geológicos, socio organizativos y todos los aplicables según la actividad que pretenda llevarse a cabo en el sitio. Deberá tener registro vigente al momento de su emisión y el Dictamen debe ser notificado ante la Dependencia, así como ser acompañado del respectivo pago de derechos ante Hacienda Estatal;

**X.- Factibilidad de Uso y Destino de Suelo**: A la disponibilidad que puede tener un predio o inmueble diverso para cumplir con los objetivos de su establecimiento, los cuales no deberán generar en demasía, riesgos de índole civil, social, de perturbación ecológica y ambiental;

**XI.- Fundación**: A la acción de establecer un nuevo Asentamiento Humano;

**XII.- Gestión Integral de Riesgos**: Al conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de Gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción;

**XIII.- Impacto Ambiental**: A los efectos derivados del establecimiento de una actividad, obra o acción sobre una zona o zonas que reflejen alteraciones en su calidad paisajística, aire, agua,

vegetación, fauna o cualquier otro servicio ambiental;

**XIV.- MIA**: Manifestación de Impacto Ambiental, elemento de la política ambiental que tiene por objeto cuantificar, establecer, proyectar y evaluar los daños de un proyecto lineal o puntual derivado del establecimiento de una actividad ajena a su situación actual, así como estrategias de mitigación, prevención y compensación de los daños ambientales. Puede ser validada ante la SEMAHN o SEMARNAT, según el tipo de obra y/o actividad;

**XV.- Ordenamiento Territorial**: A la política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio Municipal como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental;

**XVI.- Ordenamiento Ecológico**: Al instrumento o política ambiental, cuyo objeto es regular e inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente, la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos;

**XVII.- Planeación Urbana**: A la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el Municipio, a través de acciones, inversiones, obras y servicios, que en base al ejercicio de las atribuciones de las Autoridades Municipales competentes en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población, tienen como propósito alcanzar el Desarrollo Urbano Municipal, de conformidad a lo que establece este Reglamento y a los objetivos, metas, políticas e instrumentos previstos en los Programas de Desarrollo Urbano Municipal de Cintalapa de Figueroa, Chiapas;

**XVIII.- POETCH**: Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Chiapas;

**XIX.- Regularización de la Tenencia de la Tierra**: A la legitimación de la posesión del suelo a las personas asentadas irregularmente, así como la incorporación de tal Asentamiento Humano a los programas de Desarrollo Urbano, como una acción de mejoramiento de los Centros de Población;

**XX.- Reducción de Riesgos de Desastres**: A los esfuerzos sistemáticos dirigidos al análisis y a la gestión de los factores causales de los desastres, lo que incluye la reducción del grado de exposición a las amenazas, la disminución de la vulnerabilidad de la población y la propiedad, y una gestión sensata de los suelos y del medio ambiente;

**XXI.- Riesgo Urbano y Rural**: A la posibilidad de que se origine un daño a los habitantes, vivienda, servicios urbanos e infraestructura de los Centros de Población a causa de eventos geológicos ambientales, biológicos o químicos;

**XXII.- SEMAHN**: Secretaría de Medio Ambiente e Historia Natural del Estado de Chiapas;

**XXIII.- SEMARNAT**: Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales;

**XXIV.- Usos del Suelo**: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o Asentamiento Humano; y

**XXV.- Zonas de Protección**: Se refiere a aquellas zonas que, por sus antecedentes y características, podrán ser delimitadas por el Municipio para la conservación y recuperación de sus valores

nativos en el sentido estricto de su aporte de servicios ambientales, sociales o de esparcimiento,

si fuera el caso;

**Artículo 4**.- Las bases del desarrollo urbano del Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas, estarán en función de los siguientes ejes rectores:

I.- Carta Urbana Municipal del 2009, vigente en funciones, excepto hasta la creación de un nuevo instrumento actualizado;

II.- El POETCH;

III.- Atlas de Riesgos del Estado de Chiapas; IV.- Ley Ambiental para el Estado de Chiapas;

V.- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chiapas; y

VI.- Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas.

En tanto dichos ejes sigan vigentes en la normativa Estatal y Municipal.

**Artículo 5**.- El presente Reglamento es normativo y define como sus principales utilidades públicas, las siguientes:

I.- La regularización de la tenencia Municipal urbana en Cintalapa de Figueroa, Chiapas;

II.- Mediante su ejecución, garantizar el cumplimiento de las Leyes Estatales y Federales vinculadas al tema urbano sin dejar de lado el interés y beneficio Municipal;

III.- La preservación del Patrimonio Ecológico, Urbano y Cultural del Municipio de Cintalapa de

Figueroa Chiapas;

IV.- La regularización de zonas proclives a presentar riesgos ambientales severos, riesgos graves a la población y/o edificaciones de diversos tipos y cualquier otra que atente contra el bienestar

del Municipio y sus habitantes;

V.- Promover asentamientos humanos regulados, sustentables, sostenibles y que garanticen bienestar a sus futuros habitantes; y

VI.- Prevención ante posibles desastres naturales en zonas que presenten riesgo excepcional, garantizando la integridad del pueblo de Cintalapa de Figueroa, Chiapas.

**Artículo 6**.- El presente reglamento atiende el término de concurrencia al considerar, en su concepción las normativas rectoras del sector urbano del Estado y la Federación, atendiendo y asumiendo de igual forma las facultades que dichos instrumentos conceden al Municipio.

**Artículo 7**.- El presente Reglamento será ejecutado de forma multidisciplinaria en el Ayuntamiento, a través del Comité de Regulación Urbana, para fines de entendimiento, las áreas involucradas en el Comité son las siguientes:

I. Presidente Municipal;

II. Síndico;

III. Regidores;

IV. Coordinador de Infraestructura y Desarrollo Urbano;

V. Director de Obras Públicas;

VI. Director de Medio Ambiente;

VII. Coordinador de Protección Civil; y

VIII. Comité de Industria, Comercio, Turismo, Artesanías y Mejora Regulatoria.

Todas las personalidades antes mencionadas pertenecientes al Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas.

**Artículo 8**.- El Presidente Municipal deberá, en sesión de Cabildo, emitir el fallo correspondiente en compañía de sus Regidores para la obtención de Licencias o Factibilidades de Uso y Destino de Suelo. Para dicho fin, la solicitud deberá venir acompañada del expediente integrado previamente autorizado por las áreas de competencia y con su respectiva rúbrica; si la solicitud presenta inconsistencias podrá prevenir al solicitante y establecer un plano no superior a los 20 días hábiles para la correcta regularización de la solicitud y, en caso de no atenderse ésta, la solicitud podrá ser desechada. Para otras situaciones, como la regularización de predios, la clausura de sitios que representen desequilibrio ecológico o de riesgo, de igual forma deberá emitir la resolución correspondiente y otorgar el derecho de réplica y corrección al Promovente o responsable del proyecto, el cual, de no acatarlas, se somete a las penas que pueda establecer el Comité.

**Artículo 9**. El Síndico en sesión de Cabildo de igual forma, tiene capacidad de opinión respecto a la solicitud siempre y cuando ésta tenga procedencia con base a los lineamientos vigentes de Desarrollo Municipal. Su opinión estará basada en la promoción de la regularización y correcto seguimiento de los lineamientos urbanos. El Síndico no podrá formular negativas o autorizaciones de la misma toda vez que las factibilidades y dictámenes están basados en las áreas respectivas, sin embargo, sí podrá establecer mejoras a las obligaciones que dicten los Dictámenes expedidos.

**Artículo 10**. Los Regidores tendrán también capacidad de opinión en la revisión del expediente, formando una opinión múltiple respecto a las probables autorizaciones o proyectos de mejora y regularización que establezca el Honorable Ayuntamiento. Los Regidores no podrán formular negativas o autorizaciones de la misma toda vez que las factibilidades y dictámenes están basados en las áreas respectivas, sin embargo, sí podrán establecer mejoras a las obligaciones que dicten los Dictámenes expedidos.

**Artículo 11**.- El Coordinador de Infraestructura y de Desarrollo Urbano será el encargado de recibir las solicitudes relacionadas al sector urbano; para tales fines, deberá exigir al promovente o encargado del trámite el cumplimiento de condiciones adicionales de las áreas del comité que tienen relación al respecto. Deberá, continuamente, establecer en conjunto con la dirección de medio ambiente, la Coordinación de Protección Civil y la Dirección de Obras Públicas, análisis de la situación urbana en el Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas y establecer campañas de verificación y regularización de predios lotificados de forma irregular o en condiciones de incumplimiento, así como vigilar que los proyectos nuevos que impliquen el desarrollo masivo de viviendas, se apeguen al Reglamento de Construcción e Imagen Urbana del Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas, Vigente, esto, en conjunto con la Dirección de Obras Públicas, generando un análisis técnico conjunto respecto a los proyectos habitacionales de interés.

Así mismo, los trámites regulares del área como Alineamientos, Subdivisiones, Números oficiales y demás que impliquen atención estrictamente particular y no sean de carácter masivo, siguen siendo de su competencia fuera del Comité. Los programas de regularización que se desprendan de este Reglamento o similares, deberán ser multidisciplinarios e involucrar a las áreas del Comité, esto con el fin de darle validez a los mismos.

**Artículo 12**.- El Director de Obras Públicas deberá, en el marco de sus funciones, verificar los nuevos proyectos de desarrollo urbano a establecerse, otorgar una opinión técnica al respecto, revisar y verificar los esquemas de lotificación, autorizar dosificación de lotificación o fraccionamiento, verificación de proyectos y sellado de los planos correspondientes en conjunto con la Coordinación de Infraestructura y Desarrollo Urbano; toda actividad que suponga el establecimiento masivo de vivienda u obras de concurrencia masiva de personas en un predio o terreno en la periferia urbana o dentro de la misma, deberá cumplir con este requisito para garantizar su ejecución apegada a las densidades de vivienda o criterios de construcción que apliquen en la zona de planteamiento, así como incluir su futuro desarrollo en las proyecciones de construcción de obras y servicios, a cargo de ésta dirección. Estará facultado, de igual forma, para tener injerencia técnica y normativa en aquellas situaciones donde se planteen proyectos que conlleven un riesgo estructural o de edificación.

Su facultad, ante el carácter intrínseco de los proyectos propuestos es reguladora, más que definitoria; podrá sugerir elementos de diseño y estructura que estén enfocados en el cumplimiento de normas y reglamentaciones Municipales y Estatales, salvo en los casos en que esto implique un cambio drástico en el diseño del mismo, lo cual sometería al proyecto a la consideración del Comité.

**Artículo 13**.- El Director de Medio Ambiente deberá iniciar, ante la solicitud del trámite, solicitando un Dictamen Técnico Ambiental expedido por la **SEMAHN**, mismo que deberá coincidir con las coordenadas geográficas del sitio propuesto; su factibilidad deberá ser positiva, incluso positiva condicionada, exceptuando Dictámenes negativos. En el caso de presentarse restricciones en este sentido, el Director de Medio Ambiente notificará de la improcedencia del trámite al Comité y este será desechado.

En caso de contarse con un dictamen procedente, deberá turnar una visita de inspección, con el fin de verificar las condiciones del sitio. En el supuesto que el sitio posea vegetación no regulable por el Estado o la Federación (sobre todo frutales y de ornato, para nuestro caso particular), deberá notificar al Promovente de la solicitud la necesidad de solicitar puntualmente el derribo de los ejemplares verificados.

Garantizados el cumplimiento de al menos estos dos puntos, si no se consideran desequilibrios ecológicos graves al entorno, procederá a emitir su resolución de cumplimiento satisfactoria para la consecución del trámite. Cabe destacar que existen normativos a la par de estos procesos, los trámites Municipales en proyectos de gran escala están encaminados a la obtención de una resolución de Impacto Ambiental ante la **SEMAHN** o **SEMARNAT**, según el tipo de actividad que se pretende llevar a cabo. El Promovente será notificado que, una vez obtenida la Resolución de Impacto Ambiental, deberá notificar a la Dirección de Medio Ambiente en un plazo no mayor a 15 días hábiles mediante una copia simple de la resolución, así como copia del oficio de inicio de actividades de las obras a desarrollar.

El área está facultada para solicitar informes respecto al cumplimiento de las condicionantes ambientales del Proyecto en un lapso de 6 meses a un año, período en el cual, éstas condicionantes deben llevarse a cabo. Cabe destacar que en todos los proyectos que impliquen concurrencia masiva de personas o estén referidos en el Artículo 87 de la Ley Ambiental del Estado de Chiapas, esta normativa será aplicable.

Si los proyectos nuevos cumplen los términos facultados a esta dirección, al final de los actos, ésta deberá emitir una opinión técnica positiva a la Coordinación de Infraestructura y de Desarrollo Urbano, para proseguir con el procedimiento de evaluación.

Para el caso de los proyectos en regularización de cualquier tipo, deberá acompañar el proceso de inspección, solicitar físicamente licencias o comprobantes de cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al tipo de proyecto y, en caso de ausencia de los mismos, exhortar al cumplimiento y gestión de los mismos en plazos razonables al período de gestión requerido; si estos términos no son llevados a cabo, deberá notificar por oficio a la Autoridad correspondiente para los procesos correspondientes y acompañar en la aplicación de medidas cautelares temporales o definitivas.

**Artículo 14**.- El Coordinador de Protección Civil deberá solicitar, al inicio del trámite, un Dictamen de Riesgo para predios por un Perito Certificado por la **Secretaría de Protección Civil del Estado de Chiapas**, acompañado de su respectivo pago de derechos ante la **Secretaría de Hacienda del Estado**; deberá, posteriormente verificar que las condiciones del Dictamen se apegan a la realidad de la situación del Predio, evitando que dichos dictámenes pasen por alto situaciones que conlleven riesgo aparente y, en caso de ser así, reportarlo ante la Instancia Estatal para una revisión del mismo.

En el caso de que el Dictamen se apegue a los términos probables de riesgo del sitio, deberá emitir una opinión positiva y remitirla a la Coordinación de Infraestructura y de Desarrollo Urbano para su integración al expediente del trámite.

Para el caso de situaciones de regularización, deberá acompañar las visitas de inspección y emitir opiniones técnicas de cumplimiento u observaciones al respecto, tras lo cual deberá solicitar la aplicación de medidas orientadas al cumplimiento de los términos de su competencia y, en caso de omisión por parte del responsable, proceder a medidas cautelares temporales o permanentes.

**Artículo 15**.- El Comité de Industria, Comercio, Turismo, Artesanías y Mejora Regulatoria deberá vigilar, en el proceso, el cumplimiento de los pagos que deban erogarse para los procesos de gestión correspondientes, con el fin de que dichas solicitudes colaboren en tiempo y forma con la Hacienda Municipal. Las solicitudes deberán ser ingresadas por medio de la Coordinación de Infraestructura y de Desarrollo Urbano, previo pago de los Derechos correspondientes para la revisión correspondiente.

Para los temas de regularización, deberá solicitar a los proyectos establecidos de índole masivo o comercial, en cuyas atribuciones competa el pago de licencias, refrendos y demás, los comprobantes de pago respecto a los temas que competan a la Hacienda Municipal para que, en caso de omisiones a la misma, otorgar un plazo no superior a 20 días hábiles para su regularización o el establecimiento de un convenio de pagos, otorgando estímulo fiscal a la recaudación Municipal.

**TITULO SEGUNDO**

**DE LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO**

**CAPÍTULO I**

**SOBRE LAS NUEVAS SOLICITUDES EN TORNO AL DESARROLLO URBANO**

**Artículo 16**.- El presente Reglamento establece los requisitos que deberán presentar aquellos que desarrollen obras consistentes en construcción de fraccionamientos, lotificaciones, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios, edificios de departamentos y otros similares, que constituyan un cambio en el uso del suelo y su densidad.

**Artículo 17.-** El presente Reglamento busca definir las acciones generales y específicas para la planeación, regularización, mejoramiento, crecimiento y zonificación urbana del Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas, mediante la aplicación de medidas y normas expresadas en el presente ejercicio y lo dispuesto por el Comité de Regulación Urbana. Contiene también los mecanismos necesarios para el desarrollo urbano y de servicios al interior del mismo Municipio.

**Artículo 18**.- Independientemente de la acción urbana de carácter particular o masivo, el Comité de Regulación Urbana deberá emitir los procesos correspondientes para la emisión de la Factibilidad de Uso de Suelo en los siguientes casos:

I. Obras de Infraestructura masiva dedicadas a la Comunicación (vías ferroviarias, carreteras, helipuertos, aeropuertos, sistemas de comunicación satelital, centrales de Autobuses y vías de comunicación en general);

II. Obras destinadas al confinamiento, tratamiento, disposición final o eliminación de residuos peligrosos, de manejo especial o sólidos urbanos;

III. Obras de infraestructura destinados a la dotación de servicios federales y estatales, como: Salud, Educación, Abasto, Seguridad, entre otros;

IV. Obras destinadas al almacenamiento, confinamiento, transformación, venta y distribución de sustancias derivadas de los hidrocarburos, sobre todo lo referente a Gas Licuado de Petróleo y Gasolinas y Diésel;

V. Obras destinadas al transporte en ductos de sustancias diversas, redes hidráulicas y de energía eléctrica, sobre zonas urbanas y rurales del Municipio; y

VI. Obras de Infraestructura destinadas al establecimiento de cadenas departamentales, grandes centros de abasto privado, tiendas con una concentración elevada de personas y alta demanda de servicios, bodegas, etcétera.

Las anteriores no tendrán limitada su factibilidad siempre y cuando presente los estudios de cuantificación de riesgo, impacto ambiental, estrategias de mitigación del daño y pagos a la Hacienda Municipal que sean aplicables previa a su construcción. El Comité estará facultado a denegar las Licencias Municipales si la obra o actividad no cumple con los estándares aplicables al tema Federal y Municipal en cada una de estas obras.

**Artículo 19**.- El proceso de Ordenamiento Urbano, comprende, sobre todo, los conceptos referentes al establecimiento de nuevos núcleos de población en la Cabecera Municipal y su periferia. Aquellas solicitudes de corte particular, segregadas, no subsecuentes y que no ocupen un espacio compacto en su gestión, serán dictaminadas y verificadas por la Coordinación de Infraestructura y Desarrollo Urbano en el marco de sus facultades; todas aquellas que contemplen el establecimiento masivo de viviendas o la subdivisión de superficies superiores a lo estipulado en los términos de la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas, se remitirán al Comité de Regulación Urbana.

**Artículo 20**.- Los proyectos consistentes en Fraccionamientos, Nuevos Conjuntos Habitacionales, Fusiones, Relotificaciones, Condominios, Edificios de Departamentos, Lotificaciones urbanas, campestres y cualquiera que sea su tipo, deberán remitir una solicitud a la Coordinación de Infraestructura y Desarrollo Urbano bajo los siguientes términos:

I. Solicitar su concepto de pago ante la Hacienda Municipal. Anexar boleta original de la misma en el expediente;

II. Solicitar por escrito, ante la Coordinación de Infraestructura y Desarrollo Urbano, la Factibilidad de Cambio de Uso y Destino de Suelo;

III. Acompañar dicha solicitud con copia simple de identificación del Promovente, original para

cotejo y copia simple de Instrumento Notarial en caso de ser persona moral; para el caso de personas físicas, anexar CURP y RFC en copia simple;

IV. Anexar plano topográfico con curvas a nivel cada 10 o 20 metros, según aplique, del predio

solicitado, en formato físico (90x60, B/N) y digital, en CD o DVD regrabable;

V. Anexar a la solicitud Original para cotejo y copia simple de Dictamen Técnico Ambiental expedido por la SEMAHN;

VI. Anexar a la solicitud Original para cotejo y copia simple de Dictamen de Riesgo para Predios, expedido por Perito Certificado ante la Secretaría de Protección Civil del Estado de Chiapas;

VII. Plano de Conjunto de la obra proyectada, indicando cuadro propuesto de áreas, apegándose a los términos de la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los

Municipios de Chiapas, en formato físico (90x60, B/N) y digital, en CD y DVD regrabable;

VIII. Para el caso de lotificaciones, anexar plano de lotificación con los términos del apartado anterior;

IX. En caso de existir, planos de instalaciones hidráulico sanitarias, áreas verdes, donación, de instalaciones eléctricas y demás. Formato físico (90x60, B/N) y digital, en CD o DVD regrabable; y

X. Proyecto Maestro o Ficha descriptiva de la obra o actividad, en formato físico (impresión en blanco y negro o color, en carpeta simple o a elección del solicitante, con broche Baco o

perforaciones para uso de carpeta con argollas) y digital, en CD o DVD regrabable, en formato

libre, con los datos técnicos, proyectados y pretendidos en la obra o desarrollo habitacional.

**Artículo 21**.- Una vez recibida la solicitud, la Coordinación de Infraestructura y Desarrollo Urbano deberá, al día siguiente de su recepción, turnar a las Direcciones de Medio Ambiente y la Coordinación de Protección Civil, las cuales, en los próximos tres días hábiles, deberán revisar el Dictamen Técnico Ambiental y el Dictamen de Riesgo para predios, verificar su factibilidad y programar, en ese mismo lapso, una visita conjunta al predio.

La visita tiene la finalidad de darles argumentos para que, en un lapso de 3 días hábiles posteriores a la visita como máximo, emitir la opinión técnica correspondiente ante la Coordinación de Infraestructura y Desarrollo Urbano. Si el sentido de la misma es positivo en ambos sentidos, la Coordinación de Infraestructura y Desarrollo Urbano procederá al seguimiento del trámite, en conjunto con la Dirección de Obras públicas

Si la opinión de la Dirección de Medio Ambiente o la Coordinación de Protección Civil fueran improcedentes, estos deberán sustentar, con base en el análisis y los marcos normativos correspondientes, el porqué de su negativa; a partir de este punto, Coordinación de Infraestructura y Desarrollo Urbano deberá notificar la inconsistencia detectada al Promovente, de forma oficial, con la finalidad de que la inconsistencia sea subsanada en un plazo no mayor a 20 días hábiles, en el caso de que ésta sea reparable.

Si la inconsistencia detectada es clasificada como grave o tiene riesgo potencial de desequilibrio ecológico o riesgo grave, con base a la Ley Ambiental para el Estado de Chiapas, el **POETCH** o el Atlas de Riesgos del Estado de Chiapas, se deberá notificar por escrito la improcedencia del trámite al Promovente con el respectivo derecho de réplica por parte del mismo. La negativa deberá estar correctamente fundada y no ser objeto de actos de parcialidad, dolo o criterios estrictamente personales.

**Artículo 22**.- Si la opinión técnica es procedente, la Coordinación de Infraestructura y Desarrollo Urbano deberá, en conjunto de la Dirección de Obras Públicas, hacer una revisión del Proyecto Maestro, las superficies propuestas y la proyección de obras secundarias para el abasto de servicios (particulares o responsabilidad del Municipio), esto, para ejecutar el Dictamen correspondiente. Este análisis deberá apegarse a lo que establezca el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana Vigente y la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas, para cumplir con la normativa correspondiente y establecer el dictamen de la solicitud conforme a derecho.

Dicho dictamen deberá comprender un rango máximo de 10 días hábiles, posteriores a los cuales, deberá expedir el pre dictamen procedente, acompañado de las opiniones expedidas por la Dirección de Medio Ambiente y la Coordinación de Protección Civil Municipal, generando así el expediente para la validación correspondiente por la otra fracción del Comité de Regulación Urbana. Se deberá emitir la autorización de la superficie autorizada o del proyecto de lotificación a la par de la solicitud de Factibilidad de Cambio de Uso y Destino de Suelo para garantizar que el proyecto no genere únicamente la Factibilidad y establezca un proyecto a medias en la localidad.

**Artículo 23**.- El expediente revisado por las áreas técnicas, será remitido a la reunión de cabildo inmediata a su expedición, para que sea evaluado en la misma, revisar los antecedentes, su planteamiento y emitir el fallo correspondiente. Los documentos emitidos, con el número de oficio correspondiente, deberán ser integrados al Acta de Cabildo para dejar constancia de su emisión y notificar al día siguiente de su resolución al Promovente.

**Artículo 24**. Sí el Cabildo, incluido el Presidente Municipal detectan irregularidades en el análisis de la solicitud documental o algún factor que límite su expedición, deberá asentar dicho punto en la sesión de cabildo y, en un lapso menor a 5 días hábiles, convocar al Comité de Regulación Urbana para una revisión de la solicitud, la cual no podrá ser aplazada.

El Comité deberá discutir, en su conjunto, las probables irregularidades detectadas y establecer un punto de acuerdo al respecto. Si la deficiencia es de la parte Promovente, se deberá emitir al día siguiente hábil de la reunión de Comité, una solicitud por escrito señalando la corrección o irregularidad detectada, tras lo cual, éste deberá subsanar en un plazo máximo de 10 días hábiles posteriores a su notificación. Tras su correcta gestión, el Promovente deberá ingresar por escrito las correcciones y éstas serán remitidas nuevamente al Cabildo para su revisión y posterior dictaminación.

Si la irregularidad es propia del Comité y es subsanable de forma interna, el Comité deberá realizar los ajustes necesarios en un plazo máximo de 5 días hábiles y remitir nuevamente a la sesión de Cabildo para su revisión y posterior dictaminación.

**Artículo 25**.- Para las solicitudes respecto a Factibilidades de Cambio de Uso y Destino de Suelo diferentes al rubro de vivienda, se observan las siguientes recomendaciones:

I. Si se trata de proyectos inherentes al tema de los hidrocarburos, referentes a Estaciones de Servicio tipo Pemex o similar, Estaciones de Carburación de Gas L.P., plantas de almacenamiento de Gas L.P. o similar que tenga en su concepción espacial, elementos probables de riesgo o explosión, su ubicación deberá estar fuera de un probable radio explosivo de la casa habitación más cercana a la zona de almacenamiento del derivado de hidrocarburo (tanque subterráneo, superficial o similar); su rango no deberá ser, en el más crítico de los casos, menor a 50 metros. Este factor debe ser reforzado por la Coordinación de Protección Civil del Municipio sobre los nuevos planteamientos.

II. Para el caso de las Tiendas Departamentales o de Autoservicio, se deberá analizar la presión ocasionada sobre el rubro de los servicios Municipales; una excesiva presión sobre los servicios de abasto de agua entubada o alcantarillado y drenaje (en caso de existir), alteraría el desarrollo urbano de la zona de establecimiento siempre y cuando, el Promovente del nuevo proyecto no establezca medidas preventivas y auxiliares para mitigar de forma eficiente la presión de servicios.

III. Los proyectos comerciales, industriales o de aprovechamiento en general, deberán ser analizados desde la perspectiva de su acoplamiento al núcleo urbano de su establecimiento y no al revés; en este punto, el Comité de Regulación Urbana puede estimar, con fundamento en el análisis, el potencial de servicios de la zona, su densificación y demás, la expedición o no de las autorizaciones correspondientes.

**Artículo 26**.- Los casos extraordinarios que posean características de especial atención, deberán ser sometidos al escrutinio conjunto del Comité de Regulación Urbana, el cual deberá, derivado de la o las reuniones necesarias, emitir su juicio al respecto; esto, para tomar en cuenta todas las aristas de interés en nuevos proyectos comerciales de la zona urbana de Cintalapa de Figueroa, Chiapas.

**CAPÍTULO II**

**PLANEACIÓN, REGULACIÓN Y APLICACIÓN.**

**Artículo 27**.- Los instrumentos de Planeación Urbana del Municipio serán los instrumentos rectores de la Planeación y Regulación del Desarrollo Urbano de Cintalapa de Figueroa, Chiapas, a saber, serán los siguientes:

I. Opinión Técnica Municipal de la Dirección de Medio Ambiente;

II. Opinión Técnica de la Coordinación de Protección Civil;

III. Licencia de Funcionamiento;

IV. Opinión Técnica de Coordinación de Infraestructura y Desarrollo Urbano; y

V. Opinión Técnica de Servicios, emitido por la Dirección de Obras Públicas.

**Artículo 28**.- La Opinión Técnica de la Dirección de Medio Ambiente estará en función de varios factores:

I. Status del proyecto o tópico de análisis en el entorno físico ambiental de Cintalapa de Figueroa, Chiapas. Tiempo de funcionamiento, afectaciones visibles o no al medio físico ambiental, integración al paisaje urbano y ambiental;

II. Emisión de Aguas Residuales;

III. Aprovechamiento de Recursos;

IV. Emisión de partículas al medio aéreo;

V. Generación de Residuos Sólidos, de Manejo Especial y Peligrosos; y

VI. Status documental y de trámites.

El análisis de estos factores en su conjunto, emitirá una seria de valores al respecto con el fin de externar una opinión respecto al funcionamiento, operación, establecimiento y/o lo que aplique.

La opinión técnica en aquellos proyectos que tengan al menos 3 factores visibles o reportados de los 6 antes comentados, deberán ser sujetos de atención inmediata para la realización del mismo, en función de la responsabilidad del Municipio de establecer sistemas de regulación y conservación ambiental en beneficio de la zona urbana de Cintalapa de Figueroa, Chiapas.

**Artículo 29**.- La opinión estará soportada por una visita documental, misma que deberá ser realizado por personal a su cargo, el cual deberá establecer un modelo de análisis a base de preguntas y respuestas con la persona encargada del sitio/proyecto. Su modelo de cuestionamiento debe basarse en los 6 ejes de atención y debe ser entendible, mesurado y enfocado en la recolección del mayor volumen de información posible.

Para realizar dicha visita, la Dirección de Medio Ambiente debe notificar mediante orden de inspección al sitio un día antes de la misma; la orden debe ser recibida por personal del establecimiento/proyecto y acusar de recibido el aviso, para designar al día siguiente hábil, una persona con la capacidad necesaria para otorgar la información correspondiente sobre los puntos de interés para la Opinión Técnica.

**Artículo 30**.- Una vez realizada la inspección documental, la Dirección de Medio Ambiente deberá emitir una opinión técnica especificando clara y detalladamente aquellos factores que puedan estar generando perturbación al medio físico ambiental y urbano.

Las anomalías de corte ambiental observadas, una vez establecidas en la Opinión Técnica, deberán ser notificadas de forma oficial al encargado o responsable del proyecto/establecimiento, con el fin de ser subsanadas a la brevedad, plazos aplicables según la magnitud del daño o las acciones de emergencia y remediación que puedan establecerse. Los plazos pueden ir desde los 5 a los 60 días hábiles; aquellos desequilibrios que tengan carácter de emergente (generación de residuos peligrosos al suelo, contaminación del Manto Freático, dispersión y contaminación por Residuos Sólidos Urbanos y demás) deberán ser subsanados en un plano no mayor a las 72 horas, estableciendo métodos de suspensión y mitigación del daño ocasionado en el mismo lapso.

Es importante destacar que muchas de las probables anomalías pueden no estar en facultad del Municipio, por lo cual, deberá motivarse a su canalización con las autoridades correspondientes del sector Estatal y Federal y condicionar ante el responsable, la ejecución de gestiones administrativas consistentes en la obtención de licencias y factibilidades que no competan al sistema Municipal.

Si la opinión es positiva, se debe conminar al responsable del proyecto/establecimiento a presentar reportes trimestrales respecto al cumplimiento de medidas compensatorias respecto a probables anomalías ambientales en el entorno de sus facultades.

**Artículo 31**.- Las opiniones Técnicas de la Dirección de Medio Ambiente deberán ser necesarias en los siguientes casos:

I. Solicitudes de Factibilidad de Cambio de Uso y Destino de Suelo, a partir del establecimiento del presente Reglamento;

II. Establecimientos que, por su elevada concurrencia, puedan ser factores de interés: Supermercados, Plazas, Tiendas de franquicia, Centrales Camioneras, entre otras;

III. Proyectos de Fraccionamientos y Lotificaciones que se encuentren en desarrollo; y

IV. Proyectos o establecimientos que manejen sustancias consideradas peligrosas en volúmenes comerciales.

**Artículo 32**- La Opinión Técnica de la Coordinación de Protección Civil estará en función de los riesgos sociales, estructurales y fenómenos que puedan interactuar con el desarrollo de nuevos núcleos de población y la expansión comercial. Su función radica en mecanismos de revisión y prevención de hechos indeseables para la salud y el bienestar colectivo e individual.

Su proceso tiene Una ruta de función muy similar a la Opinión de Medio Ambiente, a saber:

I. Detección de Proyectos/Establecimientos de interés a base de denuncias o análisis de la Coordinación;

II. Notificación de visita;

III. Visita documental un día hábil posterior a la notificación;

IV. Elaboración de opinión basada en términos y reglamentaciones enfocadas a la Protección Civil poniendo énfasis en los temas estructurales, eléctricos, riesgos explosivos o de proliferación de sustancias tóxicas en el medio físico inmediato a la zona de proyecto;

V. Notificación al Promovente y/o encargado del Proyecto/Establecimiento; y

VI. Actos cautelares inmediatos en caso de detección de causales de riesgo individual o colectivo; en caso de evaluaciones con entorno positivo, establecer un método de seguimiento trimestral sobre los puntos de interés.

**Artículo 33**.- La Licencia de Funcionamiento es un método efectivo para el control comercial y su relación con el entorno urbano de las zonas aledañas al sitio de proyecto/establecimiento. El Comité de Planeación Urbana podrá realizar periódicamente análisis para detectar comercios o establecimientos que incumplan la Licencia y a partir de eso, establecer medidas cautelares graduales, desde el exhorto de pago y regularización hasta la clausura temporal o la suspensión de servicios Municipales.

**Artículo 34**.- La Opinión Técnica de la Coordinación de Infraestructura y Desarrollo Urbano se fundamenta en sus atribuciones de regular y controlar las normas y características que marcan el Plan de Desarrollo Municipal y el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana vigentes. Se trata de un instrumento de regularización y orden urbano territorial que puede ser de aplicación permanente y que funcione como un mecanismo eficiente en la misión de la Coordinación de promover el desarrollo urbano de la Cabecera Municipal de Cintalapa de Figueroa, Chiapas.

Su planteamiento se basa en el orden establecido con anterioridad:

I. Detección de Proyectos/Establecimientos de interés a base de denuncias o análisis de la Dirección;

II. Notificación de visita;

III. Visita documental un día hábil posterior a la notificación;

IV. Elaboración de opinión basada en los términos y reglamentaciones del Plan de Desarrollo Municipal y el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana; y

V. Notificación al Promovente y/o encargado del Proyecto/Establecimiento.

Inmediatamente de la expedición de la Opinión, la Dirección podrá establecer las medidas cautelares y de regulación sobre los proyectos verificados, con el fin de que la Opinión sea un elemento dinámico para la regulación de los centros urbanos.

Dichas medidas deberán ser orientadas a la mejora territorial y urbana de los sitios y proyectos elegidos y no serán limitativas de los núcleos poblacionales consolidados; merecerán especial atención los proyectos en desarrollo y de reciente creación.

**Artículo 35**.- La Opinión Técnica de Servicios a cargo de la Dirección de Obras Públicas será, en este caso, más un instrumento de proyección de requerimientos, definición de los servicios urbanos existentes y la detección de carencias para el establecimiento de programas y planeación de obras en el futuro inmediato.

Su proceso se basa en las Opiniones que emita la Coordinación de Infraestructura Desarrollo Urbano, será pues una Opinión de seguimiento, y estará enfocada en los siguientes puntos de interés:

I. Cobertura de Servicios de Agua Potable Entubada;

II. Servicios de Drenaje y Alcantarillado sanitario existentes o carencia de los mismos en la zona de interés;

III. Cobertura de servicios primarios;

IV. Cobertura de servicios de iluminación pública; y

V. Existencia de servicios de apoyo y esparcimiento.

Se trata de una opinión basada en métodos de visita y seguimiento censal (de forma aleatorio, seccionando un tamaño de muestra acorde a la densidad de población de la zona seleccionada) y empírico que reforzará las opiniones de desarrollo urbano de los proyectos seleccionados por la Coordinación de Infraestructura y Desarrollo Urbano; esto coadyuvará en la priorización y planeación de obras futuras en las zonas de proyección urbana y en desarrollo.

**Artículo 36**.- Las Opiniones Técnicas de la dirección de Medio Ambiente, y las Coordinaciones de Protección Civil y de Infraestructura y Desarrollo Urbano tendrán una vigencia de 6 meses a partir de su fecha de expedición. Se sugiere solicitar en cada una de ellas reportes trimestrales; en caso de que después de un semestre no exista ninguno de los dos reportes de seguimiento trimestral, se ordenará una nueva inspección con la aplicación inmediata de medidas cautelares al momento de la visita de inspección. Las medidas cautelares pueden ser:

I. Clausura Temporal Parcial o Total;

II. Clausura permanente del sitio; y

III. Multas.

El organismo responsable de la visita deberá determinar la medida cautelar correspondiente o una combinación de ellas, según los niveles de la actividad y la gravedad de las infracciones.

**Artículo 37**.- Todas las Opiniones Técnicas generadas deberán ser turnadas por oficio/memorando a todos los miembros del Comité de Regulación Urbana al momento de su notificación.

**Artículo 38**.- El Comité de Regulación Urbana, a petición, podrá reunirse para discutir situaciones extraordinarias o que sean ajenas a los conceptos ya establecidos para tomar una decisión consensada y emitir un Dictamen del Comité sobre el tema de atención que suplirá la Opinión Técnica en cuestión. Cualquier miembro del Comité puede solicitar la revisión de Opiniones en caso de existir controversias o dudas sobre la fundamentación y conceptos vertidos en la Opinión Técnica, sin embargo, las decisiones deberán ser de carácter colectivo; es decir, un área por sí sola no podrá emitir Factibilidad alguna de forma unilateral.

**Artículo 39**.- El Comité de Regulación Urbana deberá, de forma anual, reunirse para realizar el Programa Municipal de los Centros de Población Urbanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano; su labor será analizar, elaborar, aprobar, actualizar, ejecutar, controlar y evaluar el Programa. Su aprobación estará sujeta al Cabildo Municipal y deberá ser, una vez ejecutada, del orden público, cumpliendo de esta forma con la normativa vigente a nivel Estatal.

**Artículo 40**.- Con fines de planeación y control de los sistemas de desarrollo urbano, el Comité de Regulación Urbana, deberá participar con los organismos involucrados (Secretaría de Medio Ambiente e Historia Natural, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Hacienda), atendiendo a los términos de concurrencia vigentes, en el desarrollo, aprobación, ejecución, control, evaluación y revisión de Programas Regionales de Desarrollo Urbano, entendiendo que este punto no se limita al término de participación, sino de la gestión de los mismos por la probable iniciativa del Comité.

**Artículo 41**.- Todos los casos extraordinarios inherentes a la regularización y planificación del Desarrollo Urbano Municipal de Cintalapa de Figueroa, Chiapas, deberán ser discutidos, analizados, fallados y resueltos en reuniones de Comité, para garantizar la institucionalidad de las decisiones que emita el Honorable Ayuntamiento Municipal.

**CAPÍTULO III**

**DE LAS SANCIONES.**

**Artículo 42**.- El Comité de Regulación Urbana tiene facultad para solicitar, de forma separada o en conjunto, copias documentales respecto a los procesos de Factibilidades de Uso de Suelo de nueva solicitud o las que se hayan otorgado desde el inicio del trienio; esto obedece a poder evaluar y reconsiderar procesos que no se hayan desarrollado conforme a la nueva aplicación del Reglamento; en los casos donde puedan detectarse anomalías, el Comité deberá sesionar para analizar el o los puntos que puedan suponerse irregulares para establecer un veredicto.

**Artículo 43**.- El Comité de Regulación Urbana y cada uno de sus componentes, podrá someter a consideración del mismo, situaciones, casos o proyectos que posean irregularidades en el área urbana o rural del Municipio para establecer medidas preventivas o de urgente aplicación para mitigar o detener el daño, la irregularidad o los fenómenos que afecten el desarrollo Municipal de Cintalapa de Figueroa, Chiapas.

**Artículo 44**.- Las medidas preventivas serán las siguientes:

I. Amonestación. Notificado por escrito al Promovente o Responsable de la Obra o Actividad, en el cual el Comité exhorta a la regulación o detención de la anomalía o actividad perjudicial en un lapso de 3 a 15 días hábiles, período en el cual deberá presentar permisos, autorizaciones o los aplicables al caso, para demostrar la legalidad de sus actos, en caso de detectarse la presencia de ilícitos, el Comité deberá ordenar medidas más severas o la suspensión de la actividad, en caso de presentarse desacato por parte del Promotor de la obra o actividad.

II. Clausura Temporal Parcial. Clausura de una zona específica de la obra o actividad, durante al menos 5 días hábiles, período en el cual el Promotor o Representante Legal de la misma deberá

demostrar la presencia de permisos, factibilidades, autorizaciones, licencias o los aplicables

para el desarrollo de su(s) actividad(es). Si durante este período se hace caso omiso a la solicitud, el Comité ordenará las medidas que procedan según su consideración.

III. Clausura Temporal Total. Clausura de toda la superficie destinada a la obra o actividad, durante

al menos 5 días hábiles, período en el cual el Promotor o Representante Legal de la misma deberá demostrar la presencia de permisos, factibilidades, autorizaciones, licencias o los aplicables para el desarrollo de su(s) actividad(es). Si durante este período se hace caso omiso a la solicitud, el Comité ordenará las medidas que procedan según su consideración. Ésta podrá aplicarse a situaciones que demanden alto grado de riesgo o atención urgente, que impliquen riesgos a la vecindad, salud, mantos freáticos y otros de interés urbano y ecológico.

**Artículo 45**.- Las medidas de urgente aplicación serán las siguientes:

I. Clausura Total de la obra o actividad. En caso de existir, de forma documentada, niveles altos de riesgo antropogénico, ambiental, de infraestructura u otro que atente contra el bienestar urbano, si existe desacato, rebeldía u omisión a las recomendaciones de la Autoridad Municipal, ésta podrá suspender totalmente y de forma indefinida la obra o actividad, apoyándose del uso de la Fuerza Pública Municipal, organismos de seguridad privados, del Estado o la Federación, con el fin de salvaguardar la integridad física de sus ejecutores. Dicha clausura solo podrá ser reconsiderada si existen los elementos necesarios para su análisis, a petición expresa de más del 50% del Comité o en caso de que la Obra o Actividad involucre un beneficio colectivo en su desarrollo no considerado al momento de detectar las anomalías del Proceso. La reconsideración de la medida tendrá el voto de calidad del Presidente Municipal en la emisión de su resolutivo y se deberá tener en cuenta que la reconsideración no implica expresamente el levantamiento de las medidas cautelares o su autorización.

II. Multas. Acorde a la gravedad del daño, sus alcances, daños puntuales y colaterales, renuencia a la ejecución de medidas o a regularizar su situación, el Comité de Regulación Urbana en compañía de la Hacienda Municipal podrá establecer multas que irán de las 10 hasta las 1,000 Unidades de Medida y Actualización (UMA´s) vigentes al momento de su aplicación. Dicha multa deberá ser pagada directamente a las arcas municipales, las cuales emitirán un recibo oficial al respecto, con el cual el infractor o sancionado, acreditará mediante oficio al Comité de Regulación Urbana el cumplimiento de la medida impuesta.

III. Revocación de Autorizaciones, Licencias y/o Factibilidades. En caso de detectarse anomalías en la presentación de la información, falsear la misma, ejecutar en la realidad medidas u obras superiores a las solicitadas, el Comité, acreditadas las pruebas de los ilícitos, podrá revocar todas y cada una de las autorizaciones emitidas con anterioridad por contar con la facultad para ello. Las licencias revocadas no podrán ser expedidas nuevamente en un plazo de 12 meses, los sitios de los cuales se revocan dichas actividades deberán no presentar actividades constructivas o cualquiera relacionada a la actividad revocada para ser nuevamente objeto de trámite al paso de 12 meses. En caso de incumplirse estas medidas, se podrá aplicar el punto I de este listado.

**Artículo 46**.- Las presentes medidas podrán ser aplicables o nuevas solicitudes y aquellas en desarrollo, tramitadas en los 3 años anteriores al inicio del presente Reglamento, con fines de regularización.

**CAPÍTULO IV**

**DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL.**

**Artículo 47**.- El Comité de Regulación Urbana podrá contar de forma alterna, con un Comité de Participación Ciudadana con fines de consulta para la ejecución de planes de desarrollo, convenios y actividades destinadas a la regulación, mejoramiento y preservación del Patrimonio Urbano. Dichos Comités podrán sesionar por convocatoria al menos cada 6 meses y de forma extraordinaria de así requerirse.

**Artículo 48**.- El Comité de Participación Ciudadana deberá elegirse mediante consulta pública, a través de una convocatoria en medios impresos, electrónicos y publicitarios existentes en el Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas. El período de su elección no deberá rebasar los 6 meses a partir de la Autorización del presente Reglamento.

**Artículo 49**.- Su número no deberá rebasar los 10 integrantes, el método de selección será por voto escrito en una consulta pública, para lo cual deberán postularse en el mismo acto, aquellos interesados en conformarlo; el resto de la ciudadanía que acuda deberá sufragar a los candidatos interesados, los cuales preferentemente deberán venir de diversos sectores para garantizar pluralidad: Productivo y Rural, Educativo, Científico/Investigación, Social, Constructivo, Empresarial y los que resulten. En caso de postularse únicamente 10 o menos candidatos y de no haber negativas en la consulta para ello, los postulados de forma voluntaria integrarán dicho Comité.

**Artículo 50**.- Su conformación se ratificará en la reunión de Cabildo inmediatamente próxima a la realización de la Consulta Pública, debiendo, posterior a este acto, celebrar una reunión con el Comité

de Desarrollo Urbano para definir estrategias de trabajo conjunto y los tópicos de interés para su ejecución en el mediano plazo.

**Artículo 51**.- Los planes de desarrollo, convenios y acciones enfocadas en el mejoramiento, conservación, regulación y desarrollo urbano que lleve a cabo el Comité de Regulación Urbana, deberán ser discutidos, mejorados y autorizados en una reunión conjunta de Comités, previo a su ejecución.

**Artículo 52**.- Los temas sujetos a análisis, discusión, planeación y formulación entre Comités, abordarán preferentemente los siguientes temas:

I. La vigilancia y el cumplimiento de los Planes y Actividades encaminados al Desarrollo Urbano del Municipio.

II. La planeación, construcción y desarrollo de infraestructura, equipamiento y espacios públicos, llevados a cabo con recursos públicos, para garantizar su correcta ejecución.

III. El desarrollo de proyectos estratégicos para el Municipio, sean urbanos, comerciales, industriales, recreativos, turísticos, etcétera.

IV. Preservación del Patrimonio Urbano y Cultural.

V. Obras, proyectos o convenios destinados a la prevención y control de riesgos en los centros urbanos del Municipio.

VI. Preservación de zonas ecológicas, santuarios o patrimonio ambiental del Municipio.

**Artículo 53**.- El Comité de Participación Ciudadana deberá vigilar que la población del medio urbano y rural tenga canales de acceso a la información en medios acordes a su situación y deberá promover la conciencia urbana de la población del Municipio y la transparencia de la información disponible para consulta.

**Artículo 54**.- Todo habitante del Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas, posee el libre derecho de denuncia ante situaciones que pongan en riesgo su integridad o la preservación del medio urbano o rural; el Comité de Regulación Urbana deberá habilitar buzones ciudadanos para la recepción de quejas y denuncias, las cuales deberán ser analizadas y supervisadas en un lapso no mayor de 10 días hábiles. El Comité de Participación Ciudadana vigilará el cumplimiento de los tiempos de respuesta y la defensa del ciudadano en este tipo de casos. La denuncia no podrá ser anónima ni en aquellos casos en los que el hecho denunciado sea visible, tácito y de fácil verificación.

**Artículo 55**.- El ciudadano denunciante tendrá derecho a la protección de sus datos; estos no podrán ser revelados al indiciado durante el proceso de investigación y verificación, por seguridad del denunciante. Ante hechos comprobados, se garantizará la identidad del demandante para evitar represalias al mismo, y se aplicarán las medidas preventivas o de urgente aplicación que fueran necesarias al infractor.

En caso se trate de una denuncia falsa o sin fundamento, el Comité de Regulación Urbana estará facultado a llamar a comparecer al denunciante para la exposición de sus razones. En caso el denunciante haga caso omiso o su planteamiento no sea del todo lógico, podrán aplicarse sanciones administrativas al mismo según la consideración del Comité de Regulación Urbana y las Autoridades Municipales.

**Artículo 56**.- Para que una denuncia sea considerada por el Comité de Regulación Urbana, deberá estar acompañada al menos de lo siguiente:

I. Nombre, razón social, domicilio y datos de contacto del denunciante.

II. Escrito libre donde detalle las supuestas anomalías o actividades que denuncia.

III. En caso de contar con ello, los datos del supuesto infractor o las mayores referencias posibles para su identificación.

IV. Fotografías, audios, videos o cualquier elemento que constituya una prueba del ilícito.

**Artículo 57**.- En caso de que la denuncia proceda, el infractor deberá garantizar la reposición de daños, la suspensión de actividades nocivas o perjudiciales y, de considerarlo el Comité de Regulación Urbana, la imposición de fianzas o multas para garantizar estos actos.

**Artículo 58**.- Si el infractor no cumple las medidas dispuestas por el Comité de Regulación Urbana o es reincidente, podrá turnarse al orden penal previa suspensión total de sus actividades en el sitio.

**Artículo 59**.- De ser necesario y de existir inconsistencias en la acreditación de los daños o actos perjudiciales por los cuales sea indiciado, el Infractor tendrá un derecho de réplica o presentación de pruebas que tendrá una duración de 5 días hábiles a partir de la notificación del proceso de investigación al que sea sujeto; durante este lapso, mediante documentales y testimonios, podrá presentar lo que a su derecho convenga respecto a los actos que le sean señalados, pruebas que estarán a la consideración del Comité de Regulación Urbana y los organismos que este considere puedan intervenir para emitir un juicio más apegado a la legalidad y neutralidad del proceso.

**Artículo 60**.- De igual forma, el Indiciado podrá tener derecho a un recurso de queja ante otras instancias con la finalidad de preservar sus derechos, dicho recurso podrá utilizarlo ante Instancias superiores al Honorable Ayuntamiento Municipal o al mismo Comité, de considerarlo necesario.

**CAPÍTULO V**

**DE LA INFLUENCIA DEL PRESENTE REGLAMENTO.**

**Artículo 61**.- El presente reglamento será de carácter obligatorio para los Ciudadanos, Personas Morales o Físicas, Empresas Transnacionales, Organismos locales y foráneos y cualquier elemento del medio urbano que pueda tener algún rango de influencia en el mismo.

**Artículo 62**.- El presente Reglamento es definitorio y regulatorio en los temas siguientes:

I. La expansión futura de los centros de Población Urbana de Cintalapa de Figueroa, Chiapas.

II. Los criterios de crecimiento de las zonas urbanas de Cintalapa de Figueroa, Chiapas, así como su futura dotación de servicios.

III. La participación de Comités, Ciudadanos, Gobiernos Federal y del Estado, así como Secretarías

y Programas inherentes al tema urbano.

IV. Todos los elementos que competan al control, preservación, regulación, vigilancia y desarrollo urbano del Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas.

**Artículo 63**.- Los elementos aquí dispuestos a manera de requisitos para la obtención de nuevas Licencias o factibilidades de Uso de Suelo, los cuales no podrán ser omitidos a criterio personal o de algún elemento del Comité de Regulación Urbana de Cintalapa de Figueroa, Chiapas o del Comité de Participación Ciudadana sin menoscabo de ninguna Persona Moral o Física.

**Artículo 64**.- Los programas y convenios a realizar en el futuro a partir del establecimiento del presente Reglamento, deberán tomar en cuenta los criterios aquí emitidos y en su defecto, mejorarlos según el comportamiento de los fenómenos urbanos de Cintalapa de Figueroa, Chiapas.

**Artículo 65**.- El presente Reglamento será facultativo y de interés para la creación, recuperación, mantenimiento y creación de espacios públicos destinados a la movilidad urbana, así como la protección de espacios públicos asociados al desarrollo urbano del Municipio.

**Artículo 66**.- Las áreas, terrenos, predios o cualquier tipo de régimen presente en el Municipio de Cintalapa de Figueroa, Chiapas, están sujetos a las disposiciones del presente Reglamento y deberán respetar los términos aquí establecidos. Para el caso de zonas pecuarias, forestales, de conservación ambiental y agrícola, éstas deberán, preferentemente, mantener su vocación y los fines que hasta ahora llevan a cabo.

**Artículo 67**.- Para el caso de las Factibilidades de Cambio de Uso de Suelo y sus Destinos, éstos podrán ser los siguientes:

I. Áreas Naturales Protegidas.

II. Áreas No Urbanizables.

III. Áreas Habitacionales.

IV. De Servicios.

V. Industriales.

VI. Espacios Abiertos.

VII. Infraestructura.

VIII. Equipamiento.

IX. Agropecuarios, Forestales y Acuícolas.

X. Patrimonio Natural y Cultural.

XI. Imagen Urbana, Espacios Urbanos o Étnicos.

XII. Rústico Laborable.

XIII. Los demás que establezcan los lineamientos urbanos del Municipio.

**Artículo 68**.- Es de aplicación municipal de igual forma, vigilar los siguientes tópicos en aquellos proyectos destinados al Desarrollo Urbano de forma masiva:

I. Presencia y porcentaje total de áreas verdes.

II. Zonas de donación destinadas a la promoción y desarrollo de espacios públicos.

III. El equipamiento urbano de la zona de desarrollo de la actividad.

IV. La dotación de servicios de forma ordenada y sostenible.

V. Cualquiera que incida en el futuro bienestar urbano y colectivo.

**Artículo 69**.- El Comité de Regulación Urbana, en compañía del Comité de Participación Ciudadana podrán efectuar convenios de colaboración con sectores públicos y privados siempre y cuando:

I. Las actividades resultantes de dichos convenios deriven en el mejoramiento, preservación, conservación y regulación del desarrollo urbano del Municipio.

II. Los acuerdos sean sustentables y no generen daños colaterales a la Población del Municipio.

III. Sean convenios de larga duración y seguimiento mutuo.

**Artículo 70**.- Las Factibilidades de Uso de Suelo para fines habitacionales, adicionalmente, no podrán ser otorgadas cuando afecten:

I. Sitios ubicados en Reservas Federales con algún grado de protección: Áreas Naturales Protegidas, Santuarios, Zonas Sujetas a Conservación Ecológica del Estado de Chiapas o cualquier área destinada a la preservación, protección de recursos o la investigación.

II. Zonas de preservación del Patrimonio Cultural, Étnico, Social, Antropológico, Arqueológico y similares.

III. El equilibrio de la densidad urbana y niveles de construcción de una zona en específico.

IV. Cualquier elemento que incurra en desequilibrio ecológico severo o represente un riesgo severo para la Población del Municipio.

**TRANSITORIOS**

**Artículo Primero. -** El presente reglamento entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el

Periódico Oficial del Estado.

**Artículo Segundo. -** El Comité de Regulación Urbana deberá constituirse en un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la autorización del Presente Reglamento

**Artículo Tercero. -** Notificar en medios impresos y electrónicos de la entrada en vigor del presente, así como contar con un tomo de consulta pública en el Área de Desarrollo Urbano.

C. José Francisco Nava Clemente, Presidente Municipal Constitucional.- C. Pascual López Hernández, Primer Regidor.- C. Isabel del Carmen Rosales Zuarth, Segundo Regidor.- C. Pablo Ruiz Valencia, Tercer Regidor.- C. Sally Edith Gallardo Núñez, Cuarto Regidor.- C. Karla Gallegos Arce, Regidor Plurinominal.- C. Lorena Vázquez Castillejos, Regidor Plurinominal.- C. Octavio Mendoza León, Secretario Municipal.- **Rúbricas.**