

GACETA OFICIAL DE 18 DE JUNIO DE 2010.

NÚM. EXT. 195

### **Fondo del Futuro**

Con fundamento en los artículos 3, 40, 54 y 54 Bis de la Ley Orgánica del Poder ejecutivo del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; en concomitancia con lo establecido en las cláusulas Quinta, Octava inciso "H" y Novena fracción séptima del Contrato de Fideicomiso protocolizado mediante la Escritura Pública número nueve mil treinta y dos, tirada ante la fe del licenciado Rafael de la Huerta Manjarrez, Notario Público Número Dieciséis con sede en la ciudad de Xalapa, Veracruz, el Director General del Fondo del Futuro, el Ingeniero Guillermo Pozos Rivera en uso de las facultades que le otorgan los precitados ordenamientos y en cumplimiento del acuerdo FONDO DEL FUTURO/0049/2010 tomado en la Primera Reunión Ordinaria del Comité Técnico de fecha 22 de febrero de 2010, tiene a bien publicar las siguientes:

Última reforma publicada: Gaceta Oficial de 24 de septiembre de 2010.

## **DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS DEL PARQUE INDUSTRIAL BRUNO PAGLIAI**

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **Generalidades**

**Artículo 1.** El propósito de este reglamento es ordenar el uso y desarrollo del suelo, preservar el medio ambiente y reglamentar la operación, conservación, eficiencia, uso apropiado e imagen urbana de la ciudad industrial.

**Artículo 2.** El Parque Industrial es una superficie geográfica delimitada, diseñada especialmente para el asentamiento de la industria en las mejores condiciones de ubicación, infraestructura y de servicios, con una administración permanente para su adecuada operación.

**Artículo 3.** El reglamento interno y su aplicación beneficiará a los usuarios del parque, dará plusvalía a los predios y edificaciones, permitirá que en el parque industrial se manifieste un ambiente atractivo y funcional.

**Artículo 4.** La normatividad aquí establecida deberá ser observada por todos los propietarios, usuarios, arrendatarios, proyectistas y visitantes. Su contenido

no se contrapone a las leyes emanadas de toda autoridad municipal, estatal o federal en donde se ubica el parque.

**Artículo 5.** Toda persona o empresa que opere dentro del Parque Industrial y que cause daño, voluntaria o no intencional a otras propiedades, sea en la vía pública, mobiliarios urbanos y de servicios comunes, deberá reparar por su cuenta los perjuicios causados en el Parque Industrial o propiedad privada sin necesidades de producción.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### De las Industrias

**Artículo 6.** Para efectos de este reglamento se debe entender por:

I. Actividad industrial: es aquella que conlleva a transformar, elaborar o explotar productos naturales, o artificiales, mediante procedimientos mecánicos, físicos, químicos, biológicos y otros que requieran de instalaciones adecuadas con infraestructura, servicios eficientes y adecuados a sus necesidades de producción.

II. Zona industrial: es el área comprendida dentro del Parque Industrial en la que están ubicadas industrias y existen requerimientos de infraestructura, transporte, áreas suficientes para el personal, además de medidas de higiene y seguridad.

III. Unidad industrial: es aquella instalación cubierta que se utilice para la transformación y elaboración de productos, ya sean naturales o artificiales, mediante tratamientos físicos, químicos o biológicos.

IV. Industria no contaminante: es aquella que por sus instalaciones o materiales que transforma y almacena no representa ningún peligro, molestia o insalubridad para el personal, inmuebles, vecinos o instalaciones perimetrales.

V. Industria contaminante: es aquella que por sus instalaciones, materiales que maneja, transforma y almacena, produce toda clase de molestias, humos, ruidos, vibraciones, olores, emanaciones tóxicas o insalubres, polvos entre otros y cuya presencia es molesta para los usuarios del parque.

VI. Industria peligrosa: es aquella que transforma, manipula o almacena materiales o sustancias que pueden originar fácilmente accidentes o siniestros altamente riesgosos, para el personal que labora en el parque o bienes inmuebles de los propietarios o instalaciones perimetrales. Este tipo de

empresas deberán estar instaladas en áreas compatibles con su giro de producción.

### CAPÍTULO TERCERO

#### **Sobre el Uso del Suelo**

**Artículo 7.** La Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente autorizará el uso del suelo en instalaciones de industrias, bodegas comerciales y empresas de servicio, que permita un óptimo funcionamiento y facilitará la interrelación que existe en el parque.

**Artículo 8.** Sólo está permitido el uso del suelo para asentamientos industriales y relacionados con las actividades de producción, transformación, almacenaje y empresas de servicio dentro de sus instalaciones adecuadas. Quedan exentas de presentar la autorización del uso del suelo las empresas que se instalen en parques o zonas industriales que cuenten con el registro de la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente o la instancia que corresponda.

**Artículo 9.** Está permitido el uso del suelo par las instalaciones de servicio y edificaciones complementarias al parque industrial en sitios estratégicos para ubicar un pozo de agua solicitando los permisos correspondientes ante la Comisión Nacional del Agua, un tanque elevado, casetas de vigilancia, correos, teléfono, cafetería, servicios de mantenimiento, plantas de tratamiento de aguas residuales, banco, restaurantes, áreas recreativas, centros de capacitación y otros que justifiquen su presencia en concordancia con el reglamento.

**Artículo 10.** En el Parque está prohibido el uso del suelo para residencia, trailer parks, refinamiento de hidrocarburos, áreas de desperdicio, basurero, rastro, cementerio, cárcel, actividades agropecuarias y otros contaminantes que actúen en contra de los usuarios y propósitos del parque a juicio de la Dirección del Fondo del Futuro. Asimismo, se encuentra vedado todo permiso para establecer puestos expendedores de comida y todo cuerpo de vendedores ambulantes.

**(Reformado, G.O. 24 DE SEPTIEMBRE DE 2010)**

**Artículo 11.** Dentro del parque industrial se podría aceptar la instalación de industrias cuyos desechos industriales sean contaminantes, siempre y cuando

demuestren que su destino final es en lugares especializados que cumplan con la normatividad de las dependencias encargadas del medio ambiente, sean a nivel municipal, estatal o federal.

Así también se obliga a:

a. Las empresas tienen la obligación de contar con el permiso de descarga de aguas residuales, otorgado por la Comisión Nacional del Agua de acuerdo al cuerpo receptor final de propiedad nacional o cuando se infiltren en terrenos que sean bienes nacionales, o en otros terrenos cuando puedan contaminar el subsuelo o los acuíferos y la obligación de no arrojar aguas residuales en la red pluvial.

b. Se obliga a que las aguas residuales que provengan de la industria o instalaciones de servicios, cumplan con las condiciones particulares de descarga establecidas en los permisos otorgados por la Comisión Nacional del Agua, para prevenir la contaminación de cuencas, causes de ríos, vasos o mares que funcionan como receptores finales.

c. Se obliga a instalar los dispositivos necesarios para el registro o medición de la cantidad y calidas de las aguas residuales a la salida de la instalación y antes de su incorporación y mezcla con aguas residuales de otra fuente, que pudieran modificar su calidad y volumen, en los términos de lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento.

**Artículo 12.** Dentro del parque industrial se podría aceptar la instalación de industrias cuyos desechos industriales sean contaminantes, siempre y cuando demuestren que su destino final es en lugares especializados que cumplan con la normatividad de las dependencias encargadas del medio ambiente, sean a nivel municipal, estatal o federal.

Así también se obliga a:

a. Las empresas tienen el deber de descargar las aguas negras en el drenaje sanitario del parque industrial, y la obligación de no arrojar en la red pluvial ni filtrar en los terrenos vecinos, aguas residuales que contengan sustancias dañinas a la red o que afecten la salud de las personas, flora y fauna.

b. Se obliga a que las aguas residuales que provengan de la industria, cumplan con las condiciones suficientes y necesarias, para prevenir la contaminación de cuencas, causes de ríos, vasos o mares que funcionan como receptores

finales, todo de acuerdo a las directrices de las normas de las dependencias encargadas de los asuntos ecológicos.

c. La planta que emita aguas negras tiene el deber de construir un sistema de tratamiento de agua contaminada, certificada por la autoridad correspondiente.

### **SOBRE LA DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN SUPERFICIE CONSTRUIDA EN RELACIÓN CON EL ÁREA DEL TERRENO**

**Artículo 13.** La densidad de construcción de fraccionamientos industriales, de acuerdo a la norma, se ajustará al 70% en lotes de pequeña, mediana y gran industria, en concordancia con lo establecido en el artículo 29, fracción segunda, inciso "b", del Reglamento para la fusión, subdivisión, renotificación y fraccionamiento de terrenos del Estado.

**Artículo 14.** De conformidad al artículo 29, fracción segunda, inciso "a", del Reglamento para la fusión, subdivisión, renotificación y fraccionamiento de terrenos del Estado, se establece que entre el edificio y la calle o avenida existirá una distancia sin construir de:

- a) Seis metros lineales por todo el frente del predio para los casos de pequeña industrial entre un mil y dos mil 500 m<sup>2</sup> de terreno.
- b) Ocho metros lineales por todo el frente del predio para los casos de mediana industria entre 2 mil 500 y diez mil m<sup>2</sup> de terreno.
- c) Diez metros lineales por todo el frente del predio para los casos de la gran industria de diez mil m<sup>2</sup> de terreno adelante.
- d) La franja se destinará a áreas verdes, banquetas interiores, entrada peatonal o de vehículos y la instalación del logotipo de la empresa.

### **FRANJAS DE SEGURIDAD**

**Artículo 15.** Para evitar ruidos, vibraciones, radiaciones y propagación de polvos, incendios, entre otros, dentro de las colindancias con lotes vecinos debe llevarse a cabo una construcción en donde se deje un área de reserva sin construir de 2.5 metros lineales entre el límite de la propiedad y la edificación.

**Artículo 16.** Está prohibido estacionarse en la vía pública, lotes desocupados. El proyecto urbanístico del Parque Bruno no está diseñado para estacionamiento público, es deber de las empresas que diseñen sus áreas de estacionamiento vehicular de carga y descarga, así como de los empleados y visitantes dentro del predio de la empresa, deberán aplicarse las siguientes normas:

- a. Cajón de estacionamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de área de almacenamiento.
- b. Cajón de estacionamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de área de producción.
- c. Cajón de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de área de oficina.
- d. Cajón de estacionamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de área de almacenamiento.
- e. Cajón de estacionamiento de trailer por cada 1 mil m<sup>2</sup> de nave o edificio.
- f. Las áreas de estacionamiento deberán ser pavimentadas y tendrán suficiente pendiente para desalojo de las aguas pluviales, así como guarniciones de protección, señalamientos y banquetas o andadores, empleando áreas verdes para una mejora del ambiente y estética de la empresa.
- g. Es justo realizar señalamientos preventivos para la seguridad de los peatones, estos deben hacerse en las entradas vehiculares de cada lote, empleando colores reglamentarios el blanco y el amarillo, con la finalidad de no entorpecer el tránsito vehicular.

**Artículo 17.** Es recomendable el empleo de áreas verdes para guardar una estética y confort.

**Artículo 18.** Ningún material, equipo, incineradores, tanques de basura, combustibles o suministros de materia prima para la producción de la empresa quedarán a la vista del público.

**Artículo 19.** Las áreas y andenes de carga deberán situarse preferentemente en los laterales del edificio en su parte posterior, no se permite andenes de carga en la fachada principal del edificio.

**Artículo 20.** La altura máxima de bardas será de 2.5 metros y en su caso tendrán que ser acabados acordes al estilo del edificio principal. No se permitirá el uso de lámina, madera, concreto simple, alambradas o material improvisado que dé mala imagen a criterio del Fondo del Futuro.

**Artículo 21.** Las fachadas de las obras de las empresas deberán ser de tabique comprimido, piedra, concreto así como evitar el aplanado que se deteriora con facilidad.

El adquirente se obliga a: que los patios que sirvan para dar ventilación a oficinas o piezas habitables de servicio, tengan las siguientes dimensiones mínimas, en relación con la altura de los muros que lo limitan.

**Altura hasta Dimensión mínima**

4.00 m 2.50 m

8.00 m 3.25 m

12.00 m 4.00 m

**Para las piezas no habitables**

4.00 m 2.00 m

8.00 m 2.25 m

12.00 m 2.50 m

Más de 12.00 m 1/5 m de altura.

## CAPÍTULO CUARTO

### **De las Subestaciones y Acometidas**

**Artículo 22.** Por seguridad, las subestaciones se ubicarán adyacentes a la construcción y se protegerán adecuadamente según especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad o por su acrónimo CFE, empleando cortinas visuales de diseño arquitectónico para ocultarlas.

No se permiten subestaciones eléctricas o de gas al frente de la construcción ni dentro de la franja de restricción frontal marcada como alineamiento respecto a la vía pública.

Las acometidas eléctricas o telefónicas cumplirán con las disposiciones de la prestadora de servicios telefónicos y CFE procurando conservar la estética.

## CAPÍTULO QUINTO

### **De los Anuncios o Identificaciones de la Empresa**

**Artículo 23.** Los anuncios deberán estar localizados sobre la franja de restricción frontal en el área verde y solo serán para identificar a la empresa, evitando promocionar el producto, precios o servicio. Las medidas recomendables son de 1.20 m de altura por 3 metros de largo, en él incluye el

nombre de la empresa cubriendo más del 50% de la superficie de letras y logotipo.

No se permiten anuncios temporales que no cumplan con las especificaciones.

## CAPÍTULO SEXTO

### **Del Alumbrado**

**Artículo 24.** Es importante asegurar que las empresas consideren la iluminación exterior en sus edificios industriales por seguridad y como complemento al alumbrado público. Todas las edificaciones con muros principales y vistas a las calles deberán tener iluminación adecuada, la altura máxima de los postes de las luminarias será de 13 metros.

## CAPÍTULO SÉPTIMO

### **De las Normas de Proyecto y Construcción**

**Artículo 25.** Toda obra de edificación deberá construirse en un plazo razonable según su tamaño, las construcciones no deben quedar inconclusas ni parcialmente concluidas. Es importante presentar la licencia de construcción a la administración del parque.

Las construcciones provisionales, casetas, bodega, equipo, materiales y escombros deben retirarse del parque industrial una vez terminada la obra.

**Artículo 26.** Todos los proyectos de construcción, ampliación o remodelación, debían ser congruentes con el diseño urbano del parque.

**Artículo 27.** Cada empresa contará con la seguridad e instalaciones adecuadas contra incendio para su beneficio y reducción de primas de seguro, su proyecto incluirá una red contra incendio, tomas siamesas y extinguidores localizables según las normas de la Secretaría del Trabajo, Previsión Social y Productividad.

**Artículo 28.** Para aprovechar el agua de lluvia y así asegurar el abasto de agua durante los tiempos de mantenimiento preventivo del sistema de agua, recomienda construir colectores y cisternas con capacidad de su requerimiento.



**Artículo 29.** Los edificios e instalaciones de las empresas deberán contar con un mantenimiento necesario para guardar buena imagen tanto de la empresa como del parque industrial.

**Artículo 30.** Antes de iniciar una obra, esta deberá ser autorizada previamente por la Dirección del Fondo del Futuro, así como por las autoridades correspondientes. La empresa deberá entregar el proyecto de la obra, con todas las especificaciones de la obra avalados por un profesional y registrado ante el perito del Ayuntamiento. La administración deberá de entregar un plano del parque para conocer el uso del suelo y redes fluviales y drenaje.

**Artículo 31.** El mobiliario urbano y nomenclatura del parque industrial, postes de iluminación, paradas de autobuses, banca de espera, jardineras, casetas telefónicas, fuentes y ornamentos del parque quedan a cargo de la administración del parque.

**Artículo 32.** El Fondo del Futuro tiene la facultad de practicar inspecciones durante la construcción de la obra, también cuando la empresa esté en operación para verificar cumplimiento.

**Artículo 33.** El Fondo del Futuro podrá solicitar a las autoridades competentes la suspensión de cualquier obra que viole o no cumpla con las especificaciones legales vigentes o si se considera representa alguna violación a las disposiciones de este reglamento.

## CAPÍTULO NOVENO

### **Del Pago de Derechos**

**Artículo 34.** Para efectos de este reglamento entienden por derechos: los establecidos en el Art. 6 del Código Fiscal para el Estado de Veracruz, definiéndose a estos últimos como las contraprestaciones establecidas por la Ley en pagos de servicios públicos.

**Artículo 35.** El Fondo del Futuro establecerá el monto de los derechos a cubrir por los adquirientes por los servicios que preste el Fideicomiso, según la extensión superficial del lote que albergue las instalaciones de la empresa.

**(Reformado, G.O. 24 DE SEPTIEMBRE DE 2010)**

**Artículo 36.** Los derechos por concepto de aprovechamiento de aguas nacionales y descargas de aguas residuales, serán cubiertos a favor de la

Comisión Nacional de Agua en términos de lo dispuesto por la Ley Federal de Derechos.

**Artículo 37.** Los servicios públicos deberán ser pagados a la administración del parque del Fondo del Futuro, en tanto no se municipalizan los servicios. Dichos pagos deberán ser a los primeros cinco días de cada mes, en caso de atraso se tendrá una penalización convencional que se calculará adicionando seis puntos porcentuales mensuales al costo porcentual promedio (c.p.p.) que determina el Banco de México. En los casos de incumplimiento de pagos se suspenderán los servicios no reconociendo los posibles daños al patrimonio del deudor.

## CAPÍTULO DÉCIMO

### Disposiciones Generales

**Artículo 38.** Los adquirentes de predios serán responsables por daño, pérdida o perjuicio a interesados directos o indirectos, respecto a la aprobación o desaprobación de los planos o proyectos por parte de las autoridades correspondientes, construcción de obras o la aplicación de sanciones sobre la base del reglamento del Parque Bruno Pagliai, leyes, reglamentos de obra pública en vigor. El adquirente, como empresario será el único responsable de las obligaciones en materia de trabajo y seguridad social, lo mismo aplica para el contratista del adquirente.

**Artículo 39.** El adquirente no podrá enajenar su propiedad sin convenir con el nuevo comprador, en que éste asuma los derechos y obligaciones consignadas en este reglamento.

**Artículo 40.** Cualquier modificación a las obligaciones que se pacten en los contratos entre el Fondo del Futuro y los adquirentes, estipuladas en los contratos celebrados entre el Fideicomiso y los adquirentes incluso con terceros no implica modificación en las obligaciones originales. Toda constancia deberá ser original. El ocultar el nuevo adquirente la existencia de las disposiciones de este título cuarto, hará incurrir al adquirente original en la responsabilidad civil y penal correspondiente.

## CAPÍTULO UNDÉCIMO

## **Sanciones**

**(Reformado, G.O. 24 DE SEPTIEMBRE DE 2010)**

**Artículo 41.** El incumplimiento del adquirente de cualquiera de las disposiciones de este reglamento, dará lugar a que la Administración del Parque Bruno Pagliai pueda optar, a su juicio por exigir el cumplimiento de las mismas o la rescisión del contrato respectivo.

En adición a todas las obligaciones contenidas en el presente reglamento, el adquirente se obliga, so pena de rescisión del contrato de compraventa y la responsabilidad civil, penal y/o administrativa a que haya lugar, a:

A) Ajustarse al uso o la constructora de las obras y las instalaciones en los terrenos materia de este contrato, a las disposiciones que determinen los Reglamentos Municipales, Estatales y Federales, el Reglamento Interno de la Ciudad Industrial Bruno Pagliai, y en general acatar las disposiciones, reglamentos vigentes.

B) La parte adquirente cubrirá al Fondo del Futuro hasta en tanto no sea recibido el Fraccionamiento por las autoridades competentes, las cantidades que correspondan por concepto de mantenimiento, conservación, limpieza y vigilancia de las obras, servicios o instalaciones existentes, así como, el costo correspondiente por consumo de agua potable y alcantarillado o dependencia que la sustituya en sus funciones, sujetándose a las normas que la propia dependencia fije.

C) El adquirente cubrirá la cantidad que corresponde por derechos de conexión a la red de distribución de agua potable.

D) El adquirente se obliga a construir y poner en operación una planta de tratamiento de aguas residuales dentro de sus instalaciones, a fin de que cumplan con las normas que exigen las autoridades competentes en materia de medio ambiente.

## TRANSITORIOS

**Primero.** Las presentes disposiciones entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Oficial* del estado.

**Segundo.** Se abrogan las anteriores disposiciones reglamentarias del parque industrial Bruno Pagliai y todas las disposiciones reglamentarias y administrativas del extinto Fideicomiso Relacionado con el Medio Empresarial que se opongan a lo establecido por este Reglamento dado por el Fondo del Futuro como su causahabiente.

**Tercero.** El Fondo del Futuro, se reserva el derecho de modificar estas disposiciones reglamentarias en cualquier tiempo, sin que tales cambios lesionen los intereses de las industrias ahí establecidas.

**Cuarto.** La duración del reglamento es indefinida y será actualizada o modificada sólo por el Comité Técnico del Fideicomiso, su causahabiente o sucesor en título.

**Quinto.** Una copia de las presentes disposiciones se anexará a todos los contratos celebrados entre el Fondo del Futuro y los adquirientes de los lotes de terreno en el Parque Industrial Bruno Pagliai y formará parte de dichos contratos.

Dado en la ciudad de Xalapa de Enríquez, Veracruz de Ignacio de la Llave, el día veintidós de febrero de 2010.

El director general  
Ing. Guillermo Pozos Rivera

Rúbrica.