

**PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ESTADO
No. EXTRAORDINARIO 148 DE FECHA 28 DE JUNIO DE 2006**

GOBIERNO DEL ESTADO

FIDEICOMISO RELACIONADO CON EL MEDIO EMPRESARIAL

Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.—Fideicomiso Relacionado con el Medio Empresarial.—Gobierno del Estado.

**DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS DEL
PARQUE INDUSTRIAL BRUNO PAGLIAI**

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; 7 fracción IV y 10 fracciones noventa, vigésima primera y vigésima cuarta de las Reglas de Operación del Fideicomiso Relacionado con el Medio Empresarial, en concomitancia con lo establecido en las cláusulas Quinta, Octava y Novena de la Escritura Pública número dieciocho mil ochocientos noventa, tirada ante la fe del licenciado Silvio Lagos Martínez, notario público número Uno con sede en la ciudad de Xalapa, Veracruz, que contiene el Contrato de Fideicomiso, el director general del Fideicomiso relacionado con el Medio Empresarial, el Ingeniero Guillermo Pozos Rivera en uso de las facultades que le otorgan los precitados ordenamientos y en cumplimiento del acuerdo FIRME/0133/2005 tomado en la Trigésima Primera Reunión del Comité Técnico de fecha 28 de septiembre de 2005, tiene a bien publicar las siguientes 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 respaldable 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 5. Para efectos de este reglamento se debe entender por:

Fracción 1. La 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.

Fracción 2. La 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.

Fracción 3. 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.

Fracción 4. 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.

Fracción IV. **(sic)** 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.

Fracción 5. 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

Capítulo 6. (sic) La Secretaría de Desarrollo Regional autoriza 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 7. 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 correspondiente.

Artículo 8. 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, 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 9. 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 Fideicomiso Relacionado con el Medio Empresarial FIRME. Asimismo, se encuentra vedado todo permiso para establecer puestos expendedores de comida y todo cuerpo de vendedores ambulantes.

Artículo 10. Sobre la base de la normatividad vigente, la administración del parque deberá controlar olores, ruidos o humos en coordinación con la autoridad correspondiente. Asimismo, tiene el deber de retirar la basura y desechos que puedan afectar el funcionamiento del parque, todo sobre la base de la norma general de protección al ambiente.

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:

- * 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.
- * 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.
- * 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 CONSTRUCCION
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN RELACIÓN CON EL
ÁREA DEL TERRERNO

Artículo 12. La densidad de construcción de fraccionamientos industriales, de acuerdo a la norma, ésta se ajustará al 70% en lotes de pequeña, mediana y gran industria: (Art. 29 fracc. II, inciso b del reglamento para fusión)

Artículo 13. De acuerdo al reglamento 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 m² 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 m² de terreno.
- c) Diez metros lineales por todo el frente del predio para los casos de la gran industria de diez mil m² 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 14. 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 15. 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:

- * Cajón de estacionamiento por cada 200 m² de área de almacenamiento
- * Cajón de estacionamiento por cada 150 m² de área de producción
- * Cajón de estacionamiento por cada 50 m² de área de oficina
- * Cajón de estacionamiento por cada 200 m² de área de almacenamiento
- * Cajón de estacionamiento de trailer por cada 1 mil m² de nave o edificio.
- * 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.

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

Artículo 17. 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 18. 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 19. 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 FIRME.

Artículo 20. 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 21. Por seguridad, las subestaciones se ubicarán adyacentes a la construcción y se protegerán adecuadamente según especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad 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 22. 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 23. 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 y Previsión Social.

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 FIRME, 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 FIRME 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 FIRME 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 público.

Artículo 35. El FIRME establece el monto de los derechos a cubrir por los adquirientes por los servicios que preste el Fideicomiso.

Artículo 36. Los derechos por concepto de agua y drenaje serán en función de las marcadas por la CNA a partir del título de concesión que otorgue.

Artículo 37. Los servicios públicos deberán ser pagados a la administración del parque del FIRME, 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 FIRME 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 ONCEAVO SANCIONES

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.

TRANSITORIOS

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

Segundo. Se abroga el Reglamento Interno de Funcionamiento y Operación de la Ciudad Industrial Bruno Pagliai y se derogan todas las disposiciones reglamentarias y administrativas del Fideicomiso Relacionado con el Medio Empresarial que se opongan a lo establecido por este Reglamento.

Tercero. El Fideicomiso Relacionado con el Medio Empresarial, se reserva el derecho de modificar estas disposiciones reglamentarias en cualquier tiempo, sin que tales cambios lesionen los intereses de las industrial ahí establecidas.

Cuarto. La duración del reglamento es indefinida y será actualizada o modificada sólo por el Comité Técnico del Fideicomiso.

Quinto. Una copia de las presentes disposiciones se anexará a todos los contratos celebrados entre el Fideicomiso Relacionado con el Medio Empresarial 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 ocho de junio de 2006.

EL DIRECTOR GENERAL

ING. GUILLERMO POZOS RIVERA
RÚBRICA.