



MORELDS

Parque
Científico y
Tecnológico

REGLAMENTO INTERNO Y DE ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO MORELOS





Fideicomiso Parque Científico y Tecnológico Morelos

Reglamento Interno y de Administración del Fideicomiso Parque Científico y Tecnológico de Morelos.

CONSIDERANDO

Que mediante Decreto número Mil Setecientos Sesenta y Uno de fecha 25 de abril del año 2012, publicado en el Periódico Oficial número 4969, con el propósito de autorizar al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos, a realizar los trámites necesarios para afectar al Patrimonio del Fideicomiso Parque Científico y Tecnológico de Morelos, diversos bienes inmuebles de propiedad Estatal ubicados en el municipio de Xochitepec, Morelos, para el cumplimiento de los fines del citado Fideicomiso.

Como parte del Plan Nacional de Desarrollo 2007 – 2012 se encuentra contemplado la promoción del avance tecnológico a través de las estrategias orientadas a alcanzar un mayor nivel de desarrollo científico y tecnológico; crear un vínculo estrecho entre el sector público, la academia y el sector empresarial, brindando mayor apoyo directo a la investigación en ciencia y tecnología.

En ese sentido, el Plan Estatal de desarrollo 2007 – 2012, contempla como uno de sus objetivos impulsar la competitividad de las personas, las empresas y el entorno institucional, desarrollando infraestructura y servicios que propicien la inversión en el Estado, generando beneficios mayores para su población, a través del apoyo a los sectores tecnológico y científico. En tal virtud, el Gobierno del Estado de Morelos considera que la inversión del sector privado orientada esencialmente a empresas del sector científico y tecnológico, generará beneficios económicos, de atracción, desarrollo y crecimiento en los sectores de tecnología y ciencias.

Para el cumplimiento de los objetivos en comento, el Gobierno del Estado de Morelos diseñó la creación del Parque Científico y Tecnológico Morelos, que consiste en un desarrollo de tipo industrial orientado a empresas del sector tecnológico y científico que estén dispuestas a instalarse en dicho Parque y agrupar en uno o varios sectores que integren cadenas productivas eficientes y de alta especialización; dicho proyecto ha sido ejecutado por conducto de la Secretaría de Desarrollo Económico, creando el Fideicomiso del Parque Científico y Tecnológico Morelos, para llevar a cabo la conformación, administración y operación de dicho Parque.

Por lo anterior, con la finalidad de contar con una normatividad interna que contemple los procedimientos para la promoción, trámite y las formas de transmisión de los bienes y derechos del Parque, así como las salvedades derivadas de la admisión, instalación, concesión, enajenación y del cumplimiento de sus fines; el Fideicomiso del Parque Científico y Tecnológico Morelos, se ha dado a la tarea de establecer los mecanismos normativos para la solicitud, plazos, términos y procesos para el otorgamiento de los mismos de manera eficiente, oportuna y transparente.

En ese sentido el presente Reglamento pretenden definir los alcances del Fideicomiso en el cumplimiento de sus fines, los beneficios en favor de la población objetivo, regular los trámites, plazos y términos para las formas de transmisión de los bienes y derechos, brindar los parámetros de acción para la celebración de los convenios de colaboración, coordinación y/o concertación que se suscriban con la Secretaría de Desarrollo Económico, Organismos Intermedios y con los beneficiarios, así como los Contratos derivados de la traslación de derechos, apegándose a la Ley de Desarrollo Económico Sustentable del Estado Libre y Soberano de Morelos, de su Reglamento y Reglas de Operación, en todo lo que le sea relativo y aplicable; a su Contrato de Fideicomiso, el cual contempla su constitución y atribuciones de su Órgano de Gobierno, así como el objeto del mismo.



Así mismo, el Parque Científico y Tecnológico de Morelos se constituyó como un Fideicomiso Público en términos del segundo párrafo del artículo 19 de la Ley de Organismos Auxiliares de la Administración Pública del Estado de Morelos, el cual será traslativo de dominio, de inversión y administración.

Derivado de las consideraciones expuestas, este Fideicomiso Parque Científico y Tecnológico Morelos, considera imperante la necesidad de establecer el presente Reglamento, bajo los lineamientos que en este instrumento se establecen para el cumplimiento de sus fines, por lo que este Fideicomiso tiene a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO Y DE ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE MORELOS.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERO.- El presente Reglamento tiene por objeto establecer los lineamientos para regular la organización, modificación, administración y convivencia entre los ADQUIRIENTES del PCyTM que conforman el conjunto urbano, con el propósito de garantizar el cumplimiento de los fines del FIDEICOMISO, fomentando las actividades de investigación, desarrollo e innovación científica y tecnológica.

SEGUNDO.- Para efectos de éste Reglamento se entenderá por:

- **CONTRATO DE FIDEICOMISO:** Contrato celebrado entre el Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Morelos, por conducto de la Secretaría de Finanzas y Planeación y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, mediante contrato número 386 de fecha 26 de septiembre de 2011.
- **FIDEICOMISO:** El Fideicomiso Parque Científico y Tecnológico Morelos, constituido mediante contrato de Fideicomiso celebrado entre el Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Morelos, por conducto de la Secretaría de Finanzas y Planeación y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, mediante contrato número 386 de fecha 26 de septiembre de 2011.
- **COMITÉ TÉCNICO:** el Comité Técnico del Fideicomiso Parque Científico y Tecnológico Morelos.
- **SECRETARÍA TÉCNICA:** La Secretaria Técnica del Comité Técnico del Parque Científico y Tecnológico Morelos, encargada de ejecutar el Proyecto.
- **PCyTM:** Al Parque Científico y Tecnológico Morelos.
- **ADQUIRIENTES:** son las personas físicas o morales con derecho de usar o adquirir algún bien del patrimonio del PCyTM.
- **SEDECO:** A la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Morelos.
- **REGLAMENTO:** El presente Reglamento Interno y de Administración del Fideicomiso Parque Científico y Tecnológico Morelos.
- **CONJUNTO SEDE:** Consistente en los Edificios del PCyTM, denominados como Edificio de Negocios Tecnológicos y Edificio de Servicios Tecnológico.



- ESPACIOS DE USO: espacios de las instalaciones del CONJUNTO SEDE, sujetos a otorgarse en uso a los ADQUIRIENTES.
- LOTES: Predios destinados para venta.

TERCERO.- El PCyTM se establecerá bajo el régimen de propiedad en condominio.

CUARTO.- El Régimen de Propiedad en Condominio del PCyTM se estructurará de las siguientes características:

- a) **CONDominio DE TERRENOS:** En la que un terreno, previas las autorizaciones legales, se divide en unidades con-dominiales consistentes en lotes de propiedad exclusiva; en los que cada condómino podrá realizar sus propias edificaciones, sujetándose a las normas generales y a las especiales del condominio, con elementos de propiedad común que necesariamente serán no solo las áreas de terreno para comunicación interna y con la vía pública, sino otros elementos e instalaciones de uso general que sean suficientes para sustentar el régimen de condominio; y
- b) **CONDominio VERTICAL:** En la que se trata de construcciones unidas estructuralmente, en la que cada condómino es propietario exclusivo de una unidad con-dominial y en común de todo terreno, y de las instalaciones y construcciones de uso general.
- c) **CONDominio MIXTO:** En la que dentro de un mismo desarrollo o edificación con dominial concurren las características a que se refieren los incisos anteriores.

QUINTO.- Los LOTES tendrán la utilización que se autorice en su caso y que podrán ser: industriales, de investigación aplicada, de actividades profesionales relacionados con la ciencia y la investigación y en general cualesquiera que cumplan los fines del FIDEICOMISO.

SEXTO.- En el PCyTM podrán establecerse, siempre que se fomente la innovación y se preserve el medio ambiente:

- a) Laboratorios, centros y actividades relacionadas a la investigación básica y aplicada, desarrollando la tecnología, diseño, pruebas y experimentos de productos y servicios, así como el desarrollo de software.
- b) Empresas para diseñar y producir prototipos.
- c) Empresas que produzcan en serie.
- d) Empresas dedicadas al procesamiento de datos o análisis de la información, con la condición de que estos servicios de información sean preferentes para los usuarios del PCyTM.
- e) Incubadoras de negocios con base tecnológica y oficina de patente.
- f) Instituciones dedicadas a la formación de capital humano a nivel posgrado.
- g) Cualquier otra actividad que cumpla los requisitos del PCyTM y esté relacionada con su objetivo y fin.

CAPITULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA DEL PCyTM

SÉPTIMO.- La Administración del PCyTM, se realizará a través del FIDEICOMISO, que será ejecutado por la SEDECO, a través del titular de la Subsecretaría de Inversiones, quien funge como SECRETARIO TÉCNICO del COMITÉ TÉCNICO, mismo que cuenta con facultades y atribuciones para el diseño, construcción, operación, comercialización, explotación y mantenimiento del PCyTM, de conformidad con las cláusulas séptima, octava y novena del CONTRATO DE FIDEICOMISO.

OCTAVO.- El PCyTM para su correcto funcionamiento y operación ofrecerá los siguientes servicios:



- a) Redes de Evacuación de aguas pluviales e hidrosanitarias.
- b) Energía Eléctrica.
- c) Jardinería en áreas comunes.
- d) Seguridad y vigilancia.
- e) Pozo y tanque de alimentación de agua.
- f) Estacionamiento del CONJUNTO SEDE.
- g) Y todos aquellos que se adicionen por aprobación del COMITÉ TÉCNICO para el mejor funcionamiento del PCyTM.

NOVENO.- Los ADQUIRIENTES serán responsables por el mantenimiento dentro de sus LOTES o ESPACIOS DE USO, las cuales siempre deberán permanecer en óptimas condiciones.

DÉCIMO.- La SECRETARÍA TÉCNICA es la encargada de administrar y mantener en perfecto estado las áreas comunes, misma que cuenta con facultades de liberar los recursos económicos y cualesquiera necesarios para cumplir con estos fines, tales como personal de seguridad, servicio de recolección de basura, servicio de jardinería, limpieza y mantenimiento en las calles y avenidas de acceso.

DÉCIMO PRIMERO.- El COMITÉ TÉCNICO determinará las cuotas de mantenimiento de las áreas comunes, mismas que los ADQUIRIENTES deberán pagar con puntualidad.

Se manejarán dos tipos de cuotas en el PCyTM:

- a) **Las cuotas mensuales:** serán destinadas para los gastos ordinarios relacionados con los servicios de administración, operación, supervisión, vigilancia, limpieza, seguridad, mantenimiento y conservación de las áreas comunes, tales como jardines, sistema de riego, servicios de agua, de electricidad, etcétera.
- b) **Las cuotas extraordinarias:** serán aquellas que se destinen a realizar inversiones o mejoras en el PCyTM, que impliquen mejorar su apariencia, su uso y funcionamiento o cuando así lo determine el COMITÉ TÉCNICO.

Las cuotas mensuales se cubrirán dentro de los diez primeros días de cada mes en la cuenta de banco que se señale para tal efecto.

El SECRETARIO TÉCNICO informará a los ADQUIRIENTES cuando el COMITÉ TÉCNICO solicite el pago de cuotas extraordinarias que deberán pagarse en la cuenta de banco que se señale para tal efecto.

El gasto mensual de mantenimiento del PCyTM se distribuirá entre los ADQUIRIENTES. Para el cálculo de este precio, el COMITÉ TÉCNICO tomará como base los metros cuadrados de cada LOTE o ESPACIO DE USO del ADQUIRIENTE determinado en el contrato que se celebre por la enajenación.

DÉCIMO SEGUNDO.- Los visitantes al PCyTM serán responsabilidad directa del ESPACIO DE USO o LOTE al cual concurren, previo proceso de identificación y corroboración de la visita en los accesos del PCyTM. Cualquier infracción o daño causado por el (los) visitante (s), será responsabilidad de los ADQUIRIENTES visitados.

Los ADQUIRIENTES quedarán excluidos de toda responsabilidad cuando la infracción o daño causado se genere por imprudencia, impericia u omisión del visitante.

DÉCIMO TERCERO.- Con el objeto de mantener la seguridad de las instalaciones en los accesos principales del PCyTM éste contará con elementos de seguridad las veinticuatro horas del día, y con circuito cerrado con cámaras de vigilancia. Los elementos de seguridad apostados en las casetas de vigilancia se encargarán de llevar un control minucioso del acceso peatonal y vehicular.



DÉCIMO CUARTO.- El acceso a los centros de operación de cada empresa, queda a libre arbitrio de cada ADQUIRIENTE, con la finalidad de proteger su equipo e información.

DÉCIMO QUINTO.- Todas las áreas del PCyTM deberán contar con espacios suficientes para permitir la entrada y maniobras de vehículos de emergencia (camiones de bomberos, ambulancias, patrullas, etcétera), por lo que las rutas de emergencia deberán establecerse claramente.

CAPITULO III

DE LA CONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN Y MODIFICACIONES DE LAS INSTALACIONES DEL PCyTM

DÉCIMO SEXTO.- Los proyectos de construcción, expansión, alteración o demolición de cada LOTE o ESPACIO DE USO serán presentados por escrito al COMITÉ TÉCNICO para su autorización.

El COMITÉ TÉCNICO contestará por escrito cada solicitud, en un plazo no mayor a 15 días hábiles.

Los ADQUIRIENTES deberán esperar la respuesta del COMITÉ TÉCNICO para poder ingresar al PCyTM cualquier tipo de material de construcción.

DÉCIMO SÉPTIMO.- La solicitud presentada deberá incluir:

- a) Materiales a utilizar.
- b) Especificaciones sobre los servicios básicos (agua, energía eléctrica, telefonía, y cuando sea el caso, aguas residuales), la densidad de construcción, tiempo aproximado de construcción.
- c) Y los demás datos que permitan el análisis de la obra a realizar.

DÉCIMO OCTAVO.- Los daños a terceros causados por los materiales utilizados en el proyecto en proceso de modificación, serán responsabilidad de los ADQUIRIENTES que estén realizando dicha modificación.

DÉCIMO NOVENO.- Así mismo, deberán ajustarse a la normatividad vigente de Construcción y demás relativos y aplicables a la materia del municipio de Xochitepec y del Estado de Morelos.

VIGÉSIMO.- La responsabilidad de cualquier remodelación, construcción o modificación del inmueble será exclusiva del ADQUIRIENTE, excluyendo de toda responsabilidad al FIDEICOMISO sobre los contenidos respecto de diseños estructurales, de cálculo o de estabilidad de cualquier estructura, así como del buen o mal funcionamiento del mismo, de los daños causados a los colindantes o de los trámites de cualquier permiso, ya que cada ADQUIRIENTE, se hará cargo de todo lo relativo a dichas remodelaciones, modificaciones o construcciones.

CAPITULO IV

DE LAS ÁREAS COMUNES

VIGÉSIMO PRIMERO.- Los ADQUIRIENTES, trabajadores y visitantes del PCyTM tendrán derecho a utilizar las áreas, bienes e instalaciones de uso público tales como calles, banquetas, avenidas, estacionamiento, ciclista, entre otros.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- El uso y disfrute de las áreas comunes de ninguna manera podrán ser objeto de lucro individual, deberán cuidarlas y respetarlas, así como evitar su deterioro de cualquier forma temporal o permanente.



VIGÉSIMO TERCERO.- En caso de que exista algún deterioro sobre las áreas comunes, el que lo ocasionó deberá repararlo de manera inmediata, a su costa.

VIGÉSIMO CUARTO.- Queda prohibido que las áreas comunes sean utilizadas para la realización de eventos, tales como reuniones, comidas o cualquiera.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Cualquier situación con circunstancias no previstas en este Reglamento deberá ser sometido por escrito ante el COMITÉ TÉCNICO para su consideración, quien deberá resolver en un término no mayor a 30 días hábiles.

SEGUNDO.- El presente Reglamento podrá ser modificado en cualquier momento por acuerdo del COMITÉ TÉCNICO.

Dado en la Ciudad de Cuernavaca, Capital del Estado Libre y Soberano de Morelos, a los cuatro días del mes de junio del año dos mil doce.