



# Coordinación General Jurídica

Hidalgo crece **contigo**

## LEY DE REGULACIÓN DE DESARROLLOS INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE HIDALGO

COMPILACIÓN

DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA  
GOBIERNO DEL ESTADO DE HIDALGO

La Presente es una compilación realizada por la  
Dirección General Jurídica,  
dependiente de la Coordinación General Jurídica,  
de la Secretaría de Gobierno,  
fecha de última actualización el 14 de marzo de 2021

**Gobierno del Estado de Hidalgo**



Texto Original

## LEY DE REGULACIÓN DE DESARROLLOS INDUSTRIALES DEL ESTADO DE HIDALGO.

Ley publicada en el Periódico Oficial el día lunes 14 de julio de 2014.

### GOBIERNO DEL ESTADO DE HIDALGO PODER EJECUTIVO

**JOSÉ FRANCISCO OLVERA RUIZ, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO, A SUS HABITANTES SABED:**

**QUE LA LXII LEGISLATURA DEL H. CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO, HÁ TENIDO A BIEN DIRIGIRME EL SIGUIENTE:**

#### DECRETO NUM. 203

**QUE CONTIENE LA LEY DE REGULACIÓN DE DESARROLLOS INDUSTRIALES DEL ESTADO DE HIDALGO.**

El Congreso del Estado Libre y Soberano de Hidalgo, en uso de las facultades que le confieren los Artículos 56 fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Hidalgo, **DECRETA:**

#### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** En sesión ordinaria de fecha 01 de abril del año en curso, por instrucciones de la Presidencia de la Directiva, nos fue turnada la **INICIATIVA DE DECRETO QUE CONTIENE LA LEY DE REGULACIÓN DE DESARROLLOS INDUSTRIALES DEL ESTADO DE HIDALGO**, presentada por el Lic. José Francisco Olvera Ruiz, Titular del Poder Ejecutivo del Estado.

**SEGUNDO.-** El asunto de cuenta, se registró en el Libro de Gobierno de la Primera Comisión Permanente de Legislación y Puntos Constitucionales, con el número **51/2014**.

Por lo que, en mérito de lo expuesto; y

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que la Comisión que suscribe, es competente para conocer sobre el presente asunto, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 2, 75 y 77 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo.

**SEGUNDO.-** Que los Artículos 47 fracción I, de la Constitución Política del Estado de Hidalgo y 124 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, facultan al Titular el Poder Ejecutivo, para iniciar Leyes y Decretos, por lo que la Iniciativa que se estudia, reúne los requisitos establecidos en la Ley.

**TERCERO.-** Que quienes integramos la Primera Comisión Permanente de Legislación y Puntos Constitucionales, coincidimos con lo expresado en la Iniciativa en estudio, al referir que el primero de abril de mil novecientos setenta y seis, se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo la Ley de Fomento y Protección de Nuevos Conjuntos,

Parques y Ciudades Industriales para el Estado de Hidalgo, la cual no ha sido reformada o adicionada desde su expedición, por lo que una legislación con una antigüedad de más de 37 años, que no ha sido objeto de revisión y actualización, resulta inoperable en las condiciones actuales en que se desenvuelve el desarrollo económico del Estado y la dinámica nacional.

A diferencia de la década de los setentas del siglo pasado, hoy nos encontramos en un mundo globalizado más dinámico, interconectado y con mercados más competidos, donde los cambios se presentan a mayor velocidad. Se reconoce que la propuesta considera que en la actualidad se tiene una mayor participación de la iniciativa privada en el Desarrollo Industrial, no solo del Estado, sino del País, y que la función del Estado es rectora y operativa en la economía nacional.

**CUARTO.-** Que se busca tener en el Estado de Hidalgo, un marco legal que de seguridad y sea atractivo para los inversionistas, con una guía clara de los requerimientos que se deben cumplir para instalarse en el Estado, procurando atender las disposiciones legales en materia de Desarrollo Industrial y metropolitano, el cumplimiento de la normatividad existente para la preservación y cuidado del medio ambiente, la sustentabilidad de los recursos naturales y el ordenamiento territorial, así como el cumplimiento de las disposiciones en materia de protección civil.

**QUINTO.-** Que en ese tenor, la presente Ley es complementaria con las leyes existentes, como la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo y su Reglamento y la Ley para la Protección al Ambiente en el Estado de Hidalgo. Igualmente se procura asegurar el cumplimiento de estándares de calidad de clase mundial en la infraestructura industrial del Estado, por lo que incluye el cumplimiento de la Norma Mexicana referente a las especificaciones para Parques Industriales.

**SEXTO.-** Que la Ley en estudio, se diseñó alineada al Plan de Desarrollo Estatal, fomentando la participación de los municipios en la generación de nuevos Desarrollos Industriales en el Estado, de manera que se permita materializar las ventajas competitivas de proyectos industriales, conjuntos, parques y poblaciones, en mejores condiciones, atendiendo las comunicaciones, ubicación geográfica, conectividad carretera y ferroviaria, mano de obra calificada, infraestructura de servicios disponibles, calidad de vida y paz social.

**SÉPTIMO.-** Que con el objeto de tener mayor claridad y comprensión de la Ley en estudio, se estructura el texto en sus disposiciones, dividiéndose en dos Títulos, el primero con dos Capítulos y el segundo con cuatro Capítulos.

El Título Primero, se refiere a las Disposiciones Generales y se divide en dos Capítulos, el Primero se denomina Aplicación y Observancia, en su Artículo 1, se especifica que el principal objetivo de la Ley es fomentar, regular y proteger los Desarrollos Industriales en el Estado de Hidalgo respetando el ordenamiento territorial. Lo cual es un factor que favorece un mejor desempeño de las empresas que se dedican a actividades industriales, debido a su ubicación en espacios geográficos que cuenten con la infraestructura y conectividad necesaria para tener ventaja competitiva, además de dar un uso adecuado al suelo, realizando sus operaciones sin interferir o ser interferido por otras actividades urbanas.

En el Artículo 2 se define a la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial como la autoridad competente para la protección y observancia de esta Ley y los reglamentos que de ella emanen.

En concordancia con el Decreto de creación de la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial, y su objeto, en el Artículo 3, se especifica que dicha Corporación está facultada para participar en actividades de planeación, desarrollo, fomento, evaluación, promoción, ejecución y comercialización de Desarrollos Industriales que sean estratégicas para el desarrollo económico del Estado, incluyendo actividades de construcción, consolidación, mejoramiento o mantenimiento.

En el Artículo 4 se especifica que la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial, podrá incluir los proyectos relativos a la conectividad y servicios básicos de los Desarrollos Industriales e inclusive aquellas zonas habitacionales y comerciales integradas a ellos. Dichos proyectos deberán realizarse haciendo uso de las atribuciones que se le confieren en el Decreto de su creación del cuatro de octubre de 1999 y del 27 de julio de 2009.

En el Capítulo Segundo denominado Definiciones, en el Artículo 5 se define la terminología que se utiliza en el texto de la Ley, con el fin de aclarar el significado de la misma.



Para mayor claridad se utiliza el concepto de Desarrollos Industriales, en lugar de Unidades de Desarrollo que utiliza la Ley de 1976, ya que el término propuesto es más certero.

Se proporcionan las definiciones de los Tipos de Desarrollo Industrial, incluyendo los conceptos de Clúster, Corredor Industrial, Parque Industrial Especializado, Parque Industrial Mixto, Parque Industrial Logístico, Parque Científico y/o Tecnológico y Zona Industrial, los cuales faltaba incluir en la Ley de 1976, debido a que en aquel tiempo no existían. Cabe mencionar que las definiciones concuerdan con las presentadas por el SIMPPI (Sistema Mexicano de Promoción de Parques Industriales).

En el Título Segundo, denominado De los Desarrollos Industriales, en el Artículo 6, se especifica que la ubicación de Desarrollos Industriales en el Estado de Hidalgo deberá ser aprobada por la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial, con el objeto de maximizar las probabilidades de éxito de los proyectos, al ubicar los Desarrollos Industriales en aquellos polígonos que se ajusten a la vocación de la región y a la infraestructura disponible o factible de establecer. Se pide inclusive a los inversionistas un estudio de factibilidad, con el fin de contar con un estudio amplio y formal sobre la factibilidad de éxito del proyecto.

Otro de los objetivos es evitar que los nuevos Desarrollos Industriales sean afectados por los ya existentes o en proyecto.

En el Artículo 7, se establece que la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial sea consultada antes de ser autorizada la ubicación de nuevos proyectos de carácter diferente al industrial, con el fin de evitar que los Desarrollos Industriales afecten o se vean afectados por la instalación de desarrollos de tipo habitacional, comercial y de servicios, turísticos o incluso logísticos y de distribución.

Los Artículos 8 y 9 también establecen medidas para asegurar la correcta ubicación de los Desarrollos Industriales. En el Artículo 8 se precisan especificaciones que deberán cumplir los predios en los que se asentarán los Parques Industriales Logísticos y en el Artículo 9 se determinan las especificaciones para los Parques Científicos y/o Tecnológicos.

Con el fin de garantizar la correcta ubicación de los Desarrollos Industriales, el Artículo 10 menciona que la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial podrá proponer predios a aquellos promotores y desarrolladores que estén interesados en instalar un Desarrollo Industrial en el Estado de Hidalgo. Se establece por medio del Artículo 11, que los derechohabientes de Desarrollos Industriales no podrán utilizar los predios para propósitos diferentes a los ya autorizados, salvo previa autorización de la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial en coordinación con la Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial.

El motivo de establecer un control para la ubicación y desarrollo de proyectos en el Estado, es el de regular el uso de suelo, promover el ordenamiento territorial y evitar la incompatibilidad de los Desarrollos Industriales con otros proyectos colindantes, cualquiera que sea el tipo de éstos. También se busca maximizar las posibilidades de éxito de los Desarrollos Industriales a través de una correcta ubicación congruente con la vocación de la zona.

En el Capítulo Segundo, denominado Aspectos Físicos y Legales de los Desarrollos Industriales, uno de los principales objetivos de la Ley, es proporcionar al inversionista una guía clara sobre aquellas leyes que se deben cumplir para poder instalar un Desarrollo Industrial en el Estado de Hidalgo, evitando confusiones u omisiones.

En el Artículo 13, se requiere a los desarrolladores de Desarrollos Industriales un reglamento con la finalidad de asegurar el uso de suelo, el control de las edificaciones, el mantenimiento y la buena convivencia dentro del Desarrollo Industrial. El objetivo es contar con una reglamentación que contribuya a la protección de las inversiones realizadas en los Desarrollos Industriales ubicados en el Estado de Hidalgo, la cual deberá ser vigilada por la autoridad municipal competente.

En el Capítulo Tercero, denominado Aspectos Físicos de los Lotes Industriales, se establece que con la finalidad de garantizar que las construcciones de uso industrial instaladas en el Estado de Hidalgo, cumplan con requerimientos de clase mundial, en el Artículo 14 se requiere que las edificaciones de uso industrial cumplan con lo estipulado en la Norma Mexicana de Especificaciones de Parques Industriales, en lo referente a los lotes para uso industrial, entendiéndose por lote para uso industrial la superficie de terreno perfectamente delimitada cuyo destino sea autorizado únicamente para la edificación de instalaciones dedicadas a realizar actividades de producción, transformación,

Dirección General Jurídica  
Compilación

manufactura, ensamble, almacenaje y distribución. Un Desarrollo Industrial puede estar dividido en lotes industriales, o estar conformado únicamente por uno.

En el Artículo 15 se detallan especificaciones para la instalación de empresas industriales de alto riesgo, en concordancia con la normatividad referente a Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

En los Artículos 16 y 17 se establece que los lotes para uso industrial estarán sujetos en su edificación a los lineamientos establecidos en el Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, de acuerdo a la clasificación establecida en los Artículos 115 y 125 de dicho Reglamento. Con esto se asegura la concordancia entre la Ley de Regulación de Desarrollos Industriales del Estado de Hidalgo y la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y su Reglamento.

El Capítulo Cuarto, denominado Sobre los Costos Industriales, se establece con la finalidad de evitar especulaciones con los costos de terrenos para uso industrial, el Artículo 18 regula el procedimiento para determinar los costos industriales por metro cuadrado. Se define que el costo será determinado mediante avalúo emitido por la autoridad municipal, y deberán estar acorde al mercado de predios similares, tanto en zonas colindantes como contrastantes. Esta investigación la efectuará la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial.

**OCTAVO.-** Que en ese tenor y de acuerdo a lo vertido anteriormente, quienes integramos la Primera Comisión Permanente de Legislación y Puntos Constitucionales y a partir del análisis y estudio de la Iniciativa de mérito, consideramos pertinente su aprobación.

**POR TODO LO EXPUESTO, ESTE CONGRESO, HA TENIDO A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:**

## **D E C R E T O**

**QUE CONTIENE LA LEY DE REGULACIÓN DE DESARROLLOS INDUSTRIALES DEL ESTADO DE HIDALGO.**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se crea la **Ley de Regulación de Desarrollos Industriales del Estado de Hidalgo.**

### **TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO PRIMERO APLICACIÓN Y OBSERVANCIA**

**Artículo 1.** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés general, teniendo por objeto fomentar, regular y dar certeza jurídica a los Desarrollos Industriales en el Estado de Hidalgo, promoviendo el desarrollo urbano ordenado, la regulación del uso de suelo, el ordenamiento territorial y la preservación y cuidado del medio ambiente.

**Artículo 2.** La Secretaría de Desarrollo Económico es la autoridad competente para la aplicación, fomento y promoción de esta Ley industrial en el Estado de Hidalgo y para su protección, observancia y cumplimiento, la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial.

**Artículo 3.** La Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial, es el organismo facultado para la planeación, desarrollo, fomento, evaluación, promoción, ejecución y comercialización de proyectos civiles y urbanísticos, para la construcción, consolidación, mejoramiento y mantenimiento de desarrollos industriales estratégicos para el desarrollo económico del Estado.

**Artículo 4.** Los Desarrollos Industriales que realice la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial deberán tomar en consideración los Planes de Desarrollo Urbano de la región, los cuales determinarán las zonas para el establecimiento de las industrias, en las cuales se podrán incluir aquellos relativos a la conectividad y servicios básicos de los Desarrollos Industriales e inclusive aquellas zonas habitacionales y comerciales integradas a ellos.



Los desarrollos que realice la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial se realizarán haciendo uso de las atribuciones indicadas en el Decreto de creación de dicho Organismo y podrán incluir la ejecución de:

- I. Estudios de factibilidad;
- II. Planes de negocios;
- III. Proyectos ejecutivos arquitectónicos; y
- IV. Obra pública.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DEFINICIONES**

**Artículo 5.** Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

1. **CIUDAD INDUSTRIAL.-** El desarrollo urbano industrial perfectamente zonificado, que ocupe grandes extensiones y ofrezca todas las ventajas de un Parque Industrial, complementado por áreas habitacionales, de servicios, comerciales, educativas, de capacitación y recreativas. Su infraestructura, servicios y urbanización responden a las necesidades de cada uso de suelo. Se circunscribe a un proyecto integral satélite que puede ubicarse en el área de influencia de un centro de población.
2. **CLÚSTER.-** Concentración de varias empresas, del mismo sector, relacionadas o complementarias, ubicadas en un área geográfica definida, con el objeto de lograr una coordinación en aspectos de interés común entre ellas, para obtener ventajas competitivas, la optimización de cadenas productivas y el impulso a la innovación en su sector.
3. **CONJUNTO INDUSTRIAL.-** Agrupación de un número reducido de empresas micro y pequeñas, afines o complementarias, que comparten servicios e infraestructura en un mismo tipo de edificación para ocupación inmediata, que puede operar bajo un régimen de condominio o arrendamiento.
4. **CORREDOR INDUSTRIAL.-** Sistema de parques, ciudades o conjuntos industriales, localizados sobre un eje carretero importante con un origen y destino, que facilita la producción compartida, el suministro de insumos y la distribución de productos, además del ordenamiento de la industria.
5. **C.O.S.-** Coeficiente de Ocupación de Suelo. Es el área permisible de desplante de edificación en un lote o predio, expresada en porcentajes de la superficie total del terreno; éste representa el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo.
6. **C.U.S.-** Coeficiente de Utilización de Suelo. Es el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio determina la máxima superficie construida de una edificación, en un lote determinado. Para la determinación del C.U.S. se considera la totalidad de los niveles permitidos, así como los elementos edificados que se encuentren cubiertos o techados con cualquier tipo de material.
7. **DESARROLLOS INDUSTRIALES.-** Los conjuntos, naves, parques, ciudades, zonas, corredores y Clústers Industriales.
8. **ESTADO.-** El Estado Libre y Soberano de Hidalgo.
9. **INDUSTRIA.-** Conjunto de actividades humanas generadoras de empleos y riqueza, cuyo giro atiende a las vocaciones naturales o inducidas de acuerdo a las potencialidades de infraestructura, recursos humanos y recursos naturales, en una zona o región y tipificada por el Artículo 16 de esta Ley.

- 10. INFRAESTRUCTURA.-** Obras de construcción que sirven de soporte para el desarrollo de otras actividades, necesarias en la organización estructural de las ciudades y empresas; comprende, entre otras, vías generales de comunicación, toda clase de redes de transportación y distribución de servicios públicos.
- 11. LOTES PARA USO INDUSTRIAL.-** Superficie de terreno perfectamente delimitada, cuyo destino es autorizado únicamente para la edificación de naves industriales.
- 12. NAVE INDUSTRIAL.-** Instalación física o edificación diseñada y construida para realizar actividades industriales de producción, transformación, manufactura, ensamble, almacenaje, distribución y cualquier otro proceso industrial.
- 13. PARQUE INDUSTRIAL.-** Superficie geográficamente delimitada, de 10 hectáreas o más, diseñada especialmente para el asentamiento de la planta industrial en las mejores condiciones de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación, que ordena el asentamiento de empresas industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y conurbadas. Hace un uso adecuado del suelo. Proporciona condiciones para que las empresas industriales operen eficientemente y estimula la creatividad y productividad dentro de un ambiente confortable. Coadyuva a las estrategias de desarrollo industrial de una región.
- a. PARQUE INDUSTRIAL ESPECIALIZADO.-** Parques para el asentamiento de un mismo tipo de industria, afines o complementarios, que propician el desarrollo o fortalecimiento de una rama industrial específica. Por su infraestructura, servicios y equipamiento de alta calidad, se distinguen de un parque industrial común.
- b. PARQUE INDUSTRIAL MIXTO.-** Parques Industriales donde se asientan industrias de diferentes sectores con el objeto de agruparlas geográficamente en un área con la infraestructura óptima para su operación.
- c. PARQUE INDUSTRIAL LOGÍSTICO.-** Parque industrial que cuenta con la infraestructura requerida para el asentamiento de empresas dedicadas al manejo, almacenamiento, control y distribución de mercancías.
- d. PARQUE CIENTÍFICO Y/O TECNOLÓGICO.-** Organización establecida en un espacio físico, que concentra instituciones y actividades para formar, atraer y desarrollar recursos humanos altamente calificados, al servicio del crecimiento económico, la transferencia de tecnología y la innovación.
- 14. POLÍGONOS INDUSTRIALES.-** Espacios territoriales dedicados a la instalación de Desarrollos Industriales.
- 15. ZONA INDUSTRIAL.-** Sector dentro de la zona urbana que se destina de modo dominante al uso industrial, sin proveer servicios comunes, regulando los usos permitidos y asegurando el cumplimiento de las normas mínimas necesarias para la producción de energía, transportes, agua, desagües, accesibilidad y terrenos vacantes para crecimientos y adaptaciones de las empresas industriales asentadas.

## TÍTULO SEGUNDO DE LOS DESARROLLOS INDUSTRIALES

### CAPÍTULO PRIMERO SOBRE LA UBICACIÓN DE LOS DESARROLLOS INDUSTRIALES

**Artículo 6.** Los propietarios o poseedores de áreas o predios, incluyendo las Dependencias y Entidades Federales, Estatales y Municipales, que pretendan realizar una acción urbana en el territorio del Estado con fines industriales, deberán obtener la aprobación por parte de la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial, con los siguientes objetivos:

- I.-** Que los proyectos sean estratégicos para el desarrollo del Estado;
- II.-** Ubicar los Desarrollos Industriales en aquellos polígonos industriales con alto potencial;
- III.-** Asegurar que la ubicación de las industrias sea congruente con la vocación de las regiones del Estado y con el aprovechamiento óptimo de la infraestructura de que dispone o de aquella que sea factible establecer;





**IV.-** Que la ubicación de los Desarrollos Industriales sea determinada de acuerdo a su potencial y vocación, privilegiando el cuidado, preservación del medio ambiente y sustentabilidad de los recursos naturales; y

**V.-** Que cuenten con la infraestructura necesaria para la descarga y manejo de aguas residuales o la infraestructura sea establecida por el promovente.

La solicitud de aprobación por parte de la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial, deberá estar acompañada por una constancia de viabilidad expedida por la Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, y por un estudio de factibilidad que incluya antecedentes, objetivos, lineamientos metodológicos, marco de referencia, análisis de localización, preliminares, actores involucrados, elementos de soporte para el desarrollo del parque, hallazgos relevantes, acuerdos básicos para el desarrollo del proyecto, plan de trabajo para impulsar su desarrollo, conclusiones y recomendaciones, además de un reporte ejecutivo.

Posterior a la aprobación de la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial, deberá procederse a obtener las autorizaciones, permisos, constancias y licencias que otorgan las Autoridades en materia de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Protección Civil, como es la presentación del Estudio de Impacto Ambiental ante la Autoridad Estatal o Federal, en materia del Medio Ambiente.

**Artículo 7.** Las acciones urbanas de carácter diferente al industrial, deberán obtener la aprobación de la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial, para asegurar que no exista incompatibilidad con otros Desarrollos Industriales, como son:

- a) Habitacionales;
- b) Comerciales y de servicios;
- c) Turísticos; y
- d) Logísticos y de distribución.

Las propuestas de estos nuevos proyectos deberán estar acompañadas de la documentación mencionada en el Artículo 6 de esta Ley.

En el desarrollo urbano habitacional y comercial, derivado del industrial, se considerará:

- I. Que los desarrollos urbanos queden accesibles a los Desarrollos Industriales, es decir, que cuenten con la ubicación y la infraestructura necesaria que permita la rápida comunicación entre ellos, para cuyo efecto, deberán ajustarse construyendo las vías públicas, que requiera el caso, de conformidad con las leyes, normas, reglamentos y demás disposiciones legales aplicables, contemplando zonas de transición y amortiguamiento entre sí; y
- II. Que se promuevan en forma proporcional a la demanda de la industria.

**Artículo 8.** Para la ubicación de parques industriales logísticos, se deberá considerar:

- I. Que cuente con factibilidad de conexión a servicios básicos y especiales que se requieran;
- II. Impactar positivamente en el desarrollo económico de la zona donde se ubiquen;
- III. Aprovechar la infraestructura disponible de tal manera que se maximice la conectividad;
- IV. Contar con vías de acceso pavimentadas diseñadas en función de la frecuencia, velocidad y tipo de vehículos que transiten sobre ellas, así como la topografía existente, de manera que garanticen su conservación por diez años como mínimo sin gastos elevados de mantenimiento;
- V. Los accesos deberán estar diseñados de tal manera que minimicen el impacto vial en la zona, para lo cual se deberán ajustar a las medidas que se establecen en las leyes, normas, reglamentos y demás disposiciones legales aplicables; y

**VI.** En el caso de que no exista infraestructura para descarga y manejo de aguas residuales, la infraestructura se deberá establecer por parte del promovente.

**Artículo 9.** Debido a la naturaleza de los Parques Científicos y Tecnológicos, éstos deberán estar ubicados dentro de zonas urbanas donde se garantice el abasto ininterrumpido de los siguientes servicios:

- I. Energía eléctrica;
- II. Telecomunicaciones;
- III. Agua potable;
- IV. Drenaje;
- V. Seguridad pública;
- VI. Alumbrado público;
- VII. Recolección de residuos sólidos urbanos y de manejo especial; y
- VIII. Transporte urbano.

**Artículo 10.** La Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial propondrá a aquellos desarrolladores y promotores que estén interesados en instalar un Desarrollo Industrial en el Estado de Hidalgo predios destinados para uso industrial en los planes de desarrollo urbano correspondiente, con el objetivo de cumplir con los requerimientos del Artículo 6 de esta Ley.

**Artículo 11.** Los administradores, propietarios o terceros derechohabientes de Desarrollos Industriales, no podrán dedicar espacios de terreno a propósito diferente al uso al cual fueron destinados, salvo que se modifiquen los Programas de Desarrollo Urbano que les dieron origen, en cuyo caso, la autoridad en Ordenamiento Territorial otorgará el cambio de uso de suelo que señale la modificación a los programas citados, incluyendo la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial.

## **CAPÍTULO SEGUNDO ASPECTOS FÍSICOS Y LEGALES DE LOS DESARROLLOS INDUSTRIALES**

**Artículo 12.** Los fraccionadores, promotores y propietarios de los Desarrollos Industriales tendrán la obligación de cumplir con las leyes, normas, reglamentos y demás disposiciones legales aplicables a los Desarrollos Industriales.

**Artículo 13.** Con el fin de proteger las inversiones de los fraccionadores, promotores y propietarios, los Desarrollos Industriales deberán contar con un reglamento interno que cubra los requisitos especificados en la Norma Técnica Mexicana de especificaciones de Parques Industriales vigente, el cual deberá ser aprobado por la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial.

El reglamento interno deberá incluirse en texto integrado o como anexo en las escrituras públicas de compraventa de los lotes industriales que sean enajenados. Este reglamento debe tener carácter de obligatoriedad y ser respetado por los industriales, proyectistas, constructores, usuarios y visitantes del parque industrial.

## **CAPÍTULO TERCERO ASPECTOS FÍSICOS DE LOS LOTES INDUSTRIALES**



**Artículo 14.** Los lotes para uso industrial deberán cumplir en sus edificaciones, con los requisitos señalados en la Norma Mexicana de Especificaciones de Parques Industriales vigente, principalmente lo correspondiente a:

- I. Densidad de construcción;
- II. Restricciones de construcción;
- III. Superficies dedicadas a áreas verdes y superficies destinadas para la infiltración de aguas tratadas; y
- IV. Estacionamientos y andenes de carga.

Todas las instalaciones industriales y de servicios deberán contar con áreas de carga y descarga dentro del predio.

**Artículo 15.** La instalación de empresas industriales de alto riesgo, como son aquellas que por su alto impacto al medio ambiente, transforman, manipulan y almacenan materiales o sustancias peligrosas, que pueden originar accidentes altamente riesgosos, tanto para el personal que labora como para los vecinos e instalaciones perimetrales, deberán ubicarse en los términos que indique el respectivo dictamen de impacto urbano e impacto y riesgo ambiental, previa valoración del primero y segundo listados de sustancias y actividades altamente riesgosas, así como de la opinión técnica sobre protección civil, además de estar sujetas a los siguientes lineamientos:

- I. Contar con un estudio específico, aprobado por la Autoridad en materia de Ordenamiento Territorial, relativo a la restricción para la edificación perimetral y su dimensionamiento;
- II. Prever un área de amortiguamiento como parte integral del predio en la que no se permitirá ningún tipo de construcción;
- III. Contar con sistema de abastecimiento y dotación de agua potable, sistema para disposición de aguas residuales, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, guarniciones, telefonía, banquetas y pavimento, sujetos a las normas de urbanización;
- IV. Cada predio deberá contar con un sistema para la recolección, tratamiento y destino de basura; y
- V. No permitir el uso habitacional.

Así mismo, se deberá cumplir con el frente mínimo, el C.O.S. y el C.U.S. que establecen la normatividad referente a asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

**Artículo 16.** Las industrias ubicadas en lugares para Desarrollos Industriales, de acuerdo con los programas y recursos que requieren para su operación, se clasifican en:

- I. Industria pesada; la que requiere grandes cantidades de recursos materiales, espacio y altos montos de inversión en infraestructura para operar. Son grandes generadoras de empleo y su operación es compleja. Por su misma naturaleza, tienen un alto impacto sobre el medio ambiente;
- II. Industria mediana; la que por la cantidad de recursos que requiere y por la complejidad de sus operaciones, requieren de espacios e infraestructura especializada que les proporcione las condiciones para operar con continuidad. A diferencia de la industria pesada, no tienen un alto impacto sobre el medio ambiente, sin embargo, si pueden producir algún impacto relevante en sus inmediaciones; y
- III. Industria ligera; la que no requiere el consumo de grandes cantidades de recursos, ni una infraestructura altamente especializada para operar con normalidad.

**Artículo 17.** Los distintos tipos de lotes para uso industrial estarán sujetos a los lineamientos establecidos en el Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de acuerdo a la clasificación establecida en el Artículo 16 de la presente Ley.

## **SOBRE LOS COSTOS INDUSTRIALES**

**Artículo 18.** El valor por metro cuadrado, que se utilizará en los lotes para uso industrial será determinado mediante avalúo emitido por la autoridad municipal.

Los costos industriales máximos, mínimos, para venta o renta de lotes industriales, así como de Desarrollos Industriales en general, serán acorde al análisis y la investigación pertinentes, efectuados por la Corporación de Fomento de Infraestructura Industrial de mercados de predios similares al del estudio, tanto en zonas colindantes como contrastantes.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** La presente Ley entra en vigor al siguiente día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

**SEGUNDO.** Se abroga la Ley de Fomento y Protección de Nuevos Conjuntos Parques y Ciudades Industriales para el Estado de Hidalgo, Publicada en el Suplemento del Periódico Oficial del Estado de Hidalgo, el 1° de abril de 1976.

**AL EJECUTIVO DE LA ENTIDAD, PARA LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 51 DE LA CONSTITUCION POLÍTICA DEL ESTADO DE HIDALGO.- APROBADO EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO, HIDALGO, AL PRIMER DÍA DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.**

### **PRESIDENTE**

**DIP. LEONARDO PÉREZ CALVA.**

### **SECRETARIO**

**DIP. MARIO ALBERTO CUATEPOTZO  
DURÁN.**

### **SECRETARIO**

**DIP. J. DOLORES LÓPEZ GUZMÁN.**

**EN USO DE LAS FACULTADES QUE EM CONFIERE EL ARTÍCULO 71 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO, TENGO A BIEN PROMULGAR EL PRESENTE DECRETO, POR LO TANTO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y CIRCULE PARA SU EXACTA OBSERVANCIA Y DEBIDO CUMPLIMIENTO.**

**DADO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL CATORCE. EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE HIDALGO, LIC. JOSÉ FRANCISCO OLVERA RUIZ.- RÚBRICA.**