

LEY DE REGULACIÓN DE DESARROLLOS INDUSTRIALES DEL ESTADO DE HIDALGO

ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL: 26 DE DICIEMBRE DE 2022.

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo, el lunes 14 de julio de 2014.

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, HA TENIDO A BIEN DIRIGIRME EL SIGUIENTE:

DECRETO NÚM. 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, DECRET A:

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

.....

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:

DECRETO

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..

(ADICIONADO, P.O. 26 DE DICIEMBRE DE 2022)

Dicho reglamento deberá garantizar el desarrollo de infraestructura fiable, sostenible, resiliente y de calidad.

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.

CAPÍTULO CUARTO

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 CONSTITUCIÓN 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.- RÚBRICA; SECRETARIO, DIP. MARIO ALBERTO CUATEPOTZO DURÁN.- RÚBRICA; SECRETARIO, DIP. J. DOLORES LÓPEZ GUZMÁN.- RÚBRICA.

EN USO DE LAS FACULTADES QUE ME 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.

[N. DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS AL PRESENTE ORDENAMIENTO.]

P.O. 26 DE DICIEMBRE DE 2022.

[N. DE E. TRANSITORIO DEL “DECRETO NUM. 328 QUE ADICIONA EL PÁRRAFO TERCERO AL ARTÍCULO 13 DE LA LEY DE REGULACIÓN DE DESARROLLOS INDUSTRIALES DEL ESTADO DE HIDALGO”.]

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.