



SINALOA

ES TAREA DE TODOS

REGLAMENTO INTERNO DE OPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL “PARQUE INDUSTRIAL MAZATLÁN”

MAZATLÁN, SIN.

El presente Reglamento tiene el propósito de ordenar el uso y desarrollo del suelo para así, proteger los intereses de los industriales establecidos en el **Parque Industrial Mazatlán**, por lo que es obligatoria su observancia por todas las personas físicas ó morales, propietarios de una superficie de terreno, usuarios, arrendatarios, proyectistas, constructores y visitantes de este parque industrial.

Secretaría de Desarrollo Económico
FONDO DE INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO INDUSTRIAL DE SINALOA
H. Ayuntamiento de Mazatlán

Í N D I C E

1. **INTRODUCCIÓN**

2. **CLASIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA**
 - 2.1 INDUSTRIA NO CONTAMINANTE
 - 2.2 INDUSTRIA CONTAMINANTE
 - 2.3 INDUSTRIA PELIGROSA
 - 2.4 CLASIFICACION

3. **USO DEL SUELO**
 - 3.1 ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO
 - 3.2 ASENTAMIENTOS INDUSTRIALES
 - 3.3 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS
 - 3.4 RESTRICCIONES DE USO
 - 3.5 CONTROL Y NORMATIVIDAD
 - 3.6 DESECHOS INDUSTRIALES
 - 3.7 DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN
 - 3.8 ESTACIONAMIENTOS
 - 3.9 ÁREAS VERDES
 - 3.10 ÁREAS ABIERTAS DE ALMACENAMIENTO
 - 3.11 ÁREAS Y ANDENES DE CARGA
 - 3.11.1 BANQUETAS
 - 3.12 CERCAS Y BARDAS

4. **SUBESTACIONES Y ACOMETIDAS**

5. **IDENTIFICACIÓN DE LAS EMPRESAS**

6. **ALUMBRADO**

7. **NORMAS DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN**
 - 7.1 MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN
 - 7.2 ALTURAS
 - 7.3 DRENAJE PLUVIAL
 - 7.4 OBJETOS SOBRE EL TECHO

8. PLAZO DE CONSTRUCCIÓN

- 8.1 PRESENTACION DE PROYECTOS
- 8.2 APROBACIÓN DEL PROYECTO
- 8.3 PLAZO MÁXIMO DE CONSTRUCCION
- 8.4 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES
- 8.5 COLORES
- 8.6 PREVENCION CONTRA INCENDIOS
- 8.7 MANTENIMIENTO
- 8.8 MOBILIARIO URBANO

9. MISCELÁNEOS

- 9.1 RESPONSABILIDAD
- 9.2 REGLAMENTOS PÚBLICOS
- 9.3 RETIRO DE BASURAS Y DESHECHOS SÓLIDOS
- 9.4 SELECCIÓN DE EMPRESAS
- 9.5 DAÑOS A PROPIEDAD PRIVADA O VÍA PUBLICA

10. FACULTADES DEL PARQUE INDUSTRIAL MAZATLAN

- 10.1 MODIFICACIONES AL REGLAMENTO
- 10.2 DURACIÓN DEL REGLAMENTO
- 10.3 OCUPACIÓN DE LOS LOTES
- 10.4 INSPECCIÓN DE OBRAS
- 10.5 SUSPENSIÓN DE OBRAS
- 10.6 ENAJENACIÓN DE LOS PREDIOS
- 10.7 ASOCIACIÓN DE INDUSTRIALES

11. COMPROMISOS DEL PARQUE INDUSTRIAL MAZATLAN

- 11.1 DISPOSICIÓN DE SERVICIOS
- 11.2 MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA
- 11.3 CUMPLIMIENTO A LA NORMATIVIDAD

REGLAMENTO INTERNO DE OPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL " PARQUE INDUSTRIAL MAZATLAN "

1. INTRODUCCIÓN

El **Parque Industrial Mazatlán**, es un instrumento de promoción del desarrollo industrial que tiene el propósito de brindar mejores condiciones de ubicación y servicios, a las empresas industriales de Mazatlán, estado de Sinaloa; sus características, y dimensionamiento fueron determinados con base en un estudio de necesidades de operación y espacios, definidos por el FOINFRA para cubrir los requerimientos particulares de las empresas que buscan una adecuada localización para operar en óptimas condiciones.

El proyecto y diseño urbano de este Parque, se caracteriza por un sistema vial comunica a todos que cada uno de los **40** lotes industriales, incluyendo uno para uso de su administración, con uso comercial y de servicios, de estos se destinan **8** para la pequeña industria, **14** para la mediana y 17 para industria grande. Los lotes se agrupan en **5** manzanas con vialidades pavimentadas y arboladas, con áreas verdes; la amplitud de sus vialidades permite fácilmente la circulación y maniobras de vehículos pesados, de igual forma los servicios e infraestructura son suficientes para la demanda y requerimientos de operación de las empresas.

Su imagen urbana contribuye a la preservación ecológica con el empleo de áreas verdes, que ocupan un **3.3%** de la superficie total del Parque. El ingreso ofrece una amplia vialidad con un camellón y una glorieta como remate visual, aunado al diseño de banquetas con jardín, para darle identidad propia respetando los atributos naturales del predio.

El **Parque Industrial Mazatlán**, es un parque moderno, eficiente y atractivo y competitivo, por sus características, puede propiciar una economía de aglomeración, al operar en espacios diseñados especialmente para el asentamiento de las industrias, con las mejores condiciones de ubicación, infraestructura y de servicio, que lo califican como un Parque Industrial Moderno.

El **Parque Industrial Mazatlán** está orientado a industrias en general, no contaminantes y bajas consumidoras de agua, actuará como un instrumento para promover y fomentar la industrialización de Mazatlán y del Estado de Sinaloa así como para constituirse en una alternativa de localización industrial. Las industrias de diferentes tamaños están zonificadas agrupando pequeñas, medianas y grandes empresas, enlazadas mediante un sistema vial altamente eficiente y que enriquece su imagen urbana.

Los servicios que ofrece el **Parque Industrial Mazatlán** son: Agua Potable, Energía Eléctrica, Alumbrado, Teléfonos, Descargas de Aguas Pluviales, Drenaje Sanitario, Vialidades Pavimentadas, Banquetas con jardín y Áreas Verdes; todo, debidamente urbanizado y será operado con este Reglamento Interno para su Administración, Mantenimiento y Vigilancia en beneficio de los usuarios del mismo.

El **Parque Industrial Mazatlán**, es un desarrollo urbano-industrial y ecológico que está planeado con los conceptos más avanzados del urbanismo industrial en armonía con una arquitectura industrial de vanguardia y vinculado al entorno que lo rodea. Conceptualmente se busca alimentar el espíritu industrial de las empresas ahí establecidas y lograr un carácter e identidad propia dentro del contexto urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa.

El **Parque Industrial Mazatlán**, cumple con la Norma Mexicana de Parques Industriales NMX-R-046-2005, para convertirse en una alternativa de localización industrial y está diseñado específicamente para las necesidades de operación de las empresas de la localidad y de otras industrias foráneas, de igual forma contribuye al ordenamiento urbano de la Ciudad de Mazatlán, aprovechando sus ventajas locacionales, ubicación geográfica, equipamiento urbano y calidad de vida que ofrece esta ciudad.

El presente Reglamento está diseñado con base en los parámetros establecidos en la Norma Mexicana de Parques Industriales NMX-R-046-2005 y es un instrumento de apoyo para establecer los criterios de: operación, usos del suelo, construcción, mantenimiento y conservación de la imagen urbana, tal y como fue planeado el **Parque Industrial Mazatlán** e invitamos a nuestros propietarios y usuarios a participar en la preservación del parque y del medio ambiente para su propio beneficio y plusvalía de las inversiones.

La normatividad aquí establecida deberá ser respetada por todos los propietarios y usuarios del **Parque Industrial Mazatlán**; proyectistas, constructores y visitantes. Su contenido no se contrapone a la legislación vigente implantada por las autoridades normativas; Federales, Estatales y Municipales y será aplicable a cualquier modificación, ampliación ó remodelación de las empresas, tanto en edificaciones como en obras de urbanización y equipamiento. La aplicación de este Reglamento tiene el propósito de proteger el valor del inmueble y los legítimos intereses de los industriales, su observancia es obligatoria por todas las personas físicas ó morales, propietarios de una superficie de terreno ó una edificación industrial.

Seguros de no limitar los derechos y expresiones individuales o la creatividad de los usuarios, este documento apoyará todas las acciones que beneficien al proyecto y a los empresarios, para que así sea reconocido y entendido por todos los usuarios y visitantes.

2. CLASIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA

DEFINICIÓN: Se define como industria, a todas aquellas actividades que conllevan a transformar, elaborar o explotar productos naturales ó artificiales, mediante procedimientos mecánicos, físicos, químicos, biológicos y otros que requieren de instalaciones adecuadas, para sus necesidades de producción.

La industria se clasifica, particularmente por su tamaño y les agrupa por rama de actividad, por grado de peligrosidad, por higiene y por seguridad, etc. Atendiendo a esta clasificación, las industrias se establecerán en lugares especialmente diseñados para su desarrollo; esta condición, se manifiesta en el **Parque Industrial Mazatlán**; en su diseño urbanístico de vanguardia, está estructurada una clara zonificación de los usos del suelo para cada tamaño de industria y procura el equipamiento y servicios necesarios para su adecuado funcionamiento.

2.1 INDUSTRIA NO CONTAMINANTE Es aquella que por sus instalaciones ó materiales que transforma ó almacena, no representa ningún riesgo, molestia ó insalubridad para el personal, inmuebles vecinos e instalaciones perimetrales.

2.2 INDUSTRIA CONTAMINANTE Es aquella que por sus instalaciones, materiales que manejan, transforman y almacenan, producen toda clase de molestias, humos, ruidos, vibraciones, olores, emanaciones tóxicas ó insalubres, polvos, etc. cuya presencia resulta molesta para los usuarios de los predios vecinos y provoca contaminaciones directas.

2.3 INDUSTRIA PELIGROSA Es aquella que transforma, manipula, almacena materiales ó sustancias peligrosas que pueden fácilmente originar accidentes ó siniestros y son altamente riesgosas para el personal, inmuebles vecinos e instalaciones perimetrales.

Derivado de las definiciones anteriores, queda establecido que el **Parque Industrial Mazatlán** solo permitirá el establecimiento de pequeñas, medianas e industria grande no contaminantes, de bajo consumo de agua, y en casos muy especiales, podrá aceptar industrias molestas ó de baja contaminación que cumplan con los reglamentos vigentes de entidades normativas como la SEMARNAT y las normas oficiales mexicanas (NOM) aplicables en sus actividades industriales y en la conservación del medio ambiente.

2.4 CLASIFICACIÓN La clasificación oficial (S.E.) de, micro, pequeña y mediana empresa por número de empleos es la siguiente:

| Industria | Empleos |
|------------------|----------------|
| Micro | 1 a 30 |
| Pequeña | 31 a 100 |
| Mediana | 101 a 500 |
| Gran | Más de 500 |

3. USO DEL SUELO

3.1 ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO El uso del suelo definido en el plan maestro del **Parque Industrial Mazatlán**, señala claramente las áreas destinadas a los tres tamaños de industrias; PEQUEÑA, MEDIANA y GRANDE, así como las áreas de servicio, y áreas verdes, mismas que permitirán un óptimo funcionamiento del parque y facilitarán la interrelación de cada zona.

3.2 ASENTAMIENTOS INDUSTRIALES Solo está permitido el uso del suelo para asentamientos industriales y lo relacionado con las actividades de producción, transformación y servicios, dentro de un edificio ó instalaciones cuyo funcionamiento no constituya una molestia para los vecinos. Queda terminantemente prohibida la instalación de industrias clasificadas como inseguras ó peligrosas, tales como: manejo de explosivos y gases, radiaciones peligrosas, vibraciones, sonidos, interferencias electromagnéticas, polvos, malos olores, humos, sustancias tóxicas y contaminantes de agua y aire así como fábricas de concreto hidráulico o asfáltico.

3.3 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (Equipamiento) Está permitido en la zona denominada oficinas del parque e indicada en el Plan Maestro del Parque, el uso del suelo para instalar servicios y edificaciones complementarias como: una central de bomberos, casetas de vigilancia, correos, teléfonos, cafetería, servicios de mantenimiento, bancos, pequeña tienda de autoservicio, restaurantes, áreas recreativas, centros de capacitación y otros que justifiquen su presencia en congruencia con este reglamento para elevar la eficiencia del Parque.

3.4 RESTRICCIONES DE USO Queda **terminantemente prohibido** el uso del **Parque Industrial Mazatlán** para habitación, trailer-parks, refinamiento de hidrocarburos, empresas de gas, empresas concreteras, áreas de desperdicios ó basureros, rastro, cementerio, cárcel, actividades agropecuarias, fundiciones de hierro, zinc y otros minerales, destilación y sintetización de huesos, carnes y otros contaminantes que actúen en contra de los usuarios y propósitos del Parque.

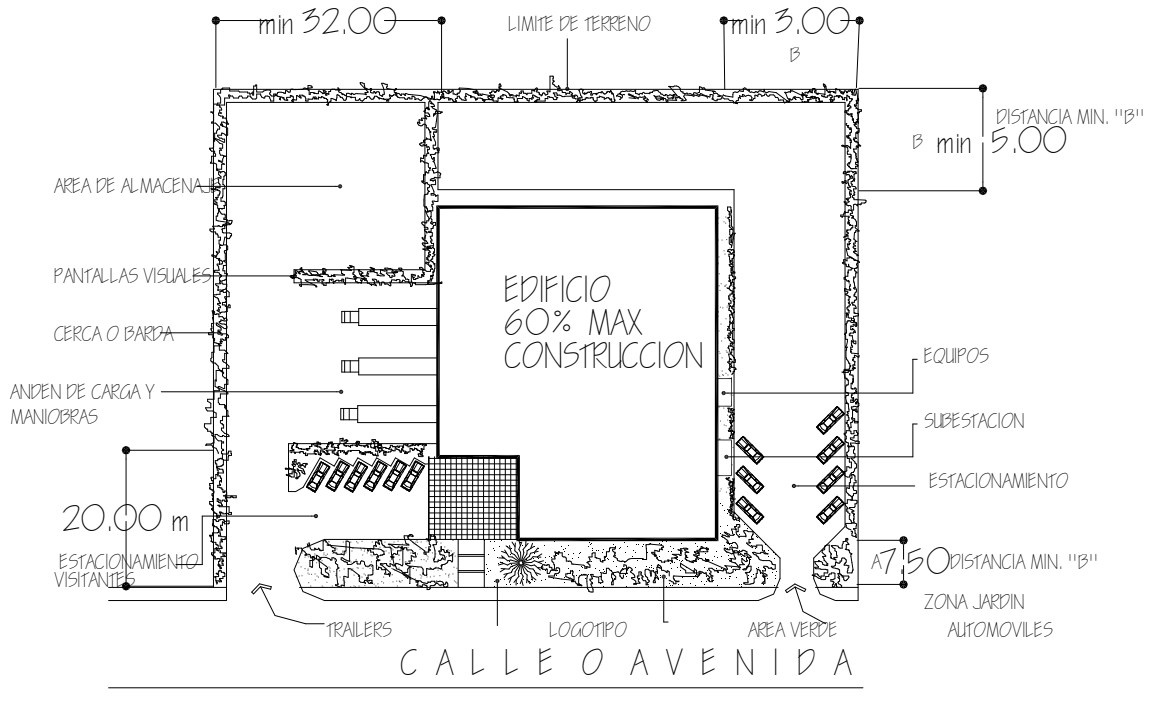
3.5 CONTROL Y NORMATIVIDAD Con base en la normatividad del Municipio de **Mazatlán**, del Estado de Sinaloa y la SEMARNAT, el **Parque Industrial Mazatlán** establecerá el control para regular los olores, ruidos ó humos y en coordinación con las autoridades municipales y la asociación de industriales se retirará la basura y desechos sólidos (aceptables), así como otros problemas que puedan afectar la propiedad, el funcionamiento o la imagen del parque, respetando la ley general del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, así mismo y derivado de su giro industrial, todas las empresas establecidas en el Parque, están obligadas a cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables a su actividad industrial y sus desechos o efluentes contaminantes deberán ser previamente tratados, antes de descargarlos al drenaje general del Parque que los lleva a la planta de tratamiento.

3.6 DESECHOS INDUSTRIALES El **Parque Industrial Mazatlán**, excepcionalmente podrá aceptar la instalación de industrias cuyos desechos industriales sean contaminantes, siempre y cuando demuestre que su destino final será un lugar de confinamiento alejados del parque, con la intermediación de empresas especializadas para el manejo y traslado de desechos contaminantes a sitios especiales y destinados para tal fin, esto en cumplimiento con la normatividad y restricciones establecidas por la SEMARNAT.

3.7 DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN

| | |
|--------------|---|
| 3.7.1 | SUPERFICIE CONSTRUIDA EN RELACIÓN CON EL ÁREA TOTAL DEL PREDIO |
| | Superficie Máxima de Construcción 60% |
| | Superficie Mínima de Espacios Abiertos 40% |
| | TOTAL DEL ÁREA DEL TERRENO 100% |

Los espacios abiertos que integran el 40% se destinarán a: áreas verdes, estacionamientos, patios de maniobras, almacén al aire libre y circulaciones.



3.7.2 DISTANCIAS MÍNIMAS DE LA CONSTRUCCIÓN AL LIMITE DEL PREDIO (COLINDANCIAS)

- ◆ Distancia al Frente de Calle ó avenida 7.50 m.
- ◆ Distancia a la Colindancia con los Terrenos laterales 3.00 m.
- ◆ Distancia a la Colindancia Posterior 5.00 m.

3.7.3 Entre el edificio y la calle ó avenida existirá una distancia mínima de 7.50 m. respecto al límite del terreno con la vía pública, esta franja se destinará a áreas verdes, entrada peatonal ó de vehículos y la instalación del logotipo de la empresa, con colores aprobados por la gerencia del **Parque Industrial Mazatlán**, ningún edificio podrá localizarse en límite del terreno o colindancias.

3.7.4 Se permite el uso de bardas transparentes (enrejados) al límite del terreno con frente a la calle o avenida y en caso de usar muro ciego, se colocarán respetando la restricción de los 7.50 m. empleando materiales permanentes acordes con la arquitectura del edificio y la imagen urbana del Parque.

3.7.5 El edificio ó nave industrial tendrá una separación mínima de 3.00 m. respecto a las colindancias laterales y 5.00 m. a los límites del terreno en la parte posterior. Se sugiere emplearlos como pasos de servicio ó áreas verdes.

3.7.6 Cada empresa deberá destinar un mínimo de 5% del área total del lote para áreas verdes y contribuir con la preservación del medio ambiente.

3.8 ESTACIONAMIENTOS

3.8.1 Queda prohibido estacionarse en la vía pública y en lotes vecinos desocupados. Es obligatorio que cada proyecto arquitectónico de edificación considere dentro de los espacios abiertos del predio, áreas para estacionamiento: de vehículos de carga, de empleados y de visitantes aplicando como mínimo, las siguientes normas:

- | | | |
|--|--|--------------------------|
| ◆ 1 Cajón de Estacionamiento por cada | 200 | m2 de Almacén |
| ◆ 1 Cajón de Estacionamiento por cada | 150 | m2 de Área de Producción |
| ◆ 1 Cajón de Estacionamiento por cada | 50 | m2 de Área de Oficinas |
| ◆ 1 Cajón de Estacionamiento de trailers | por cada 1000 m2 de nave ó Edificio Industrial | |

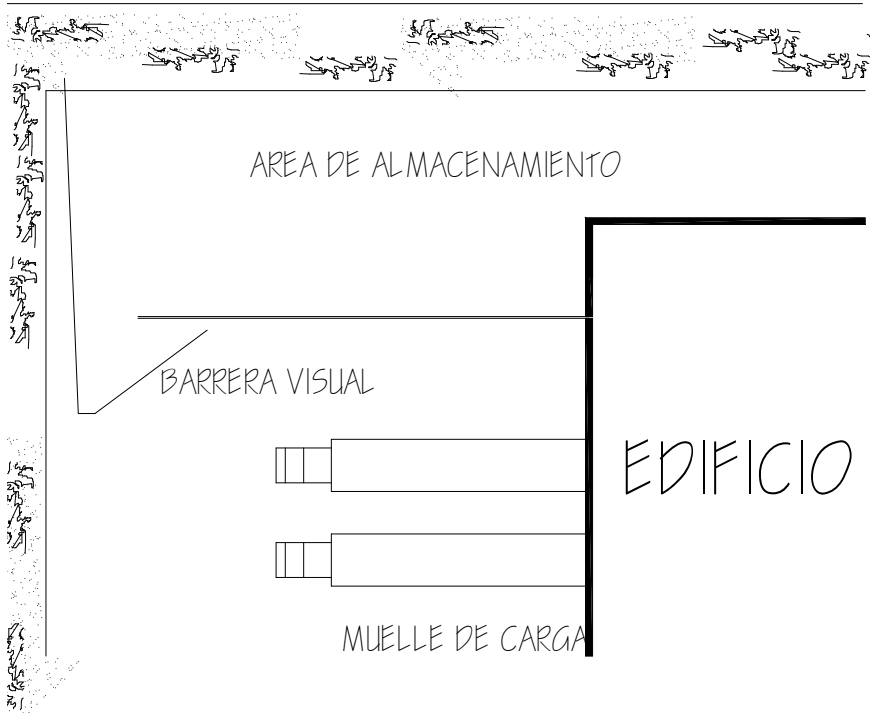
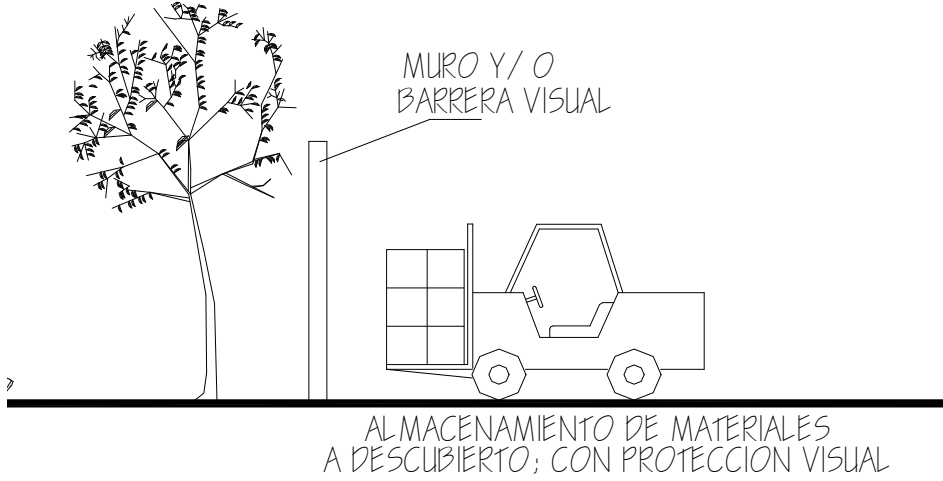
3.8.2 Todas las áreas para estacionamiento deberán ser pavimentadas y con la suficiente pendiente para el desalojo de las aguas pluviales, con guarniciones de protección, señalamientos y banquetas ó andadores, empleando áreas verdes para mejorar el ambiente y estética exterior del edificio, se sugiere el empleo de setos como parte de la arquitectura de paisaje.

3.8.3 Se deben emplear setos y jardineras para crear una cortina verde que vestibule el estacionamiento y áreas de servicio, además, tanto en la vialidad como en las entradas de cada lote se deben colocar señalamientos preventivos que den seguridad a los usuarios del parque industrial.

3.9 ÁREAS VERDES Son elementos importantes para a la preservación del medio ambiente, la imagen urbana industrial del Parque y crear una atmósfera de confort para la población del parque, los asentamientos industriales y la arquitectura del paisaje.

Al frente del terreno existirá una franja mínima de 7.50 m. que se destinará principalmente a jardín ó parte de estacionamiento para visitantes, según el proyecto arquitectónico, en su caso se sembrarán árboles a cada 5.00 m. del tipo apropiado a la región, preferentemente siempre verde; **y el mantenimiento quedará a cargo del usuario del lote.**

3.10 ÁREAS ABIERTAS DE ALMACENAMIENTO No se permitirá que los materiales, equipos, incineradores, tanques, basuras, combustibles ó suministros de materia prima para la producción de la empresa, queden expuestos a la vista del público y de los usuarios del **Parque Industrial Mazatlán** ó a la vía pública, estos, deben protegerse con una barrera visual de material pétreo ó cortina verde de una altura no menor de 1.80 m.



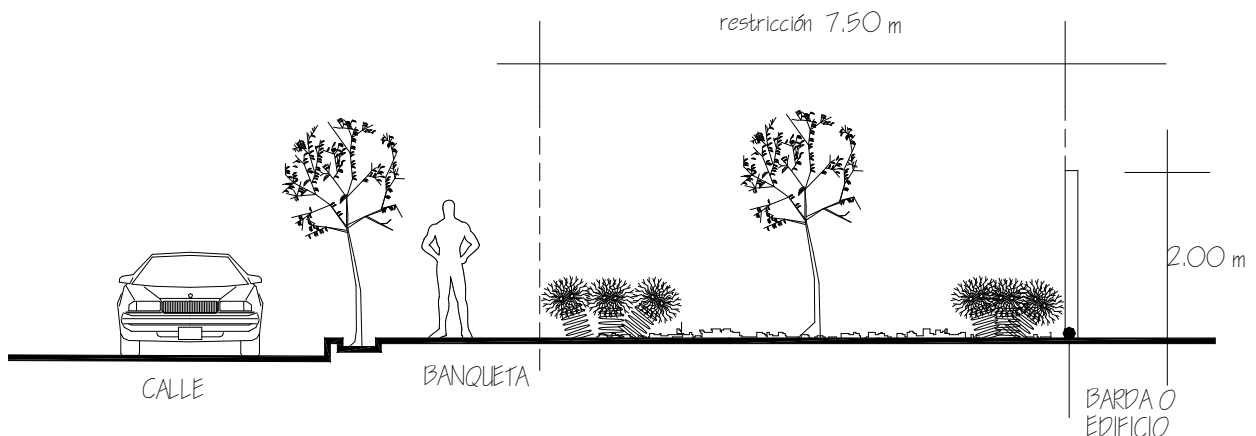
3.11 ÁREAS Y ANDENES DE CARGA No se permiten andenes de carga en la fachada principal del edificio con frente a la calle ó avenida, excepto si el terreno tiene dos frentes. Las áreas y andenes de carga deberán situarse preferentemente en los laterales del edificio ó en su parte posterior. Excepcionalmente el **Parque Industrial Mazatlán** podrá autorizar un andén de carga al frente siempre y cuando las necesidades de la empresa lo justifiquen. Su construcción será aprobada por la gerencia del Parque con el proyecto arquitectónico correspondiente y la solicitud del interesado

3.11.1 BANQUETAS Las Banquetas al frente del lote, serán construidas por el propietario o empresa establecida, con las especificaciones y diseño muestra empleado en el acceso del Parque, así mismo, el ingreso vehicular a cada industria empleará la guarnición tipo "L" construida con una curvatura de radio mínimo de 6.00 m. y amplitud de 6.00 m. Acorde con el diseño arquitectónico de la planta industrial.

3.11.1.1 BANQUETAS CON JARDIN las banquetas con jardín, ubican el área verde al frente del predio en una franja de 2.5 m, esta será sembrada por el Parque por una sola vez y el mantenimiento quedará a cargo de la empresa propietaria del predio en cuestión, para conservar su imagen como industria limpia y contribuir a la arquitectura del paisaje del Parque.

CERCAS Y BARDAS

3.12.1 Se emplearán solamente en las colindancias posteriores y laterales del terreno con las propiedades vecinas, conservando las distancias especificadas en el punto 3.7.2 y 3.7.4.



3.12.2 Solo se permitirá el empleo de materiales permanentes, principalmente mampostería, según el criterio arquitectónico bajo el cual se proyectó el edificio; son aceptables los materiales innovadores de alta calidad resistentes a la intemperie y durabilidad.

3.12.3 En las colindancias laterales se podrá usar malla ciclón con una cortina de árboles arbustos siempre verdes, muros de block aparente ó mampostería de buena calidad.

3.12.4 No se permite el uso de lámina, madera, concreto simple, alambre de púas ó cualquier otro material improvisado que represente mal uso, peligro ó imagen negativa para la empresa y para el Parque Industrial Mazatlán.

4. SUBESTACIONES Y ACOMETIDAS

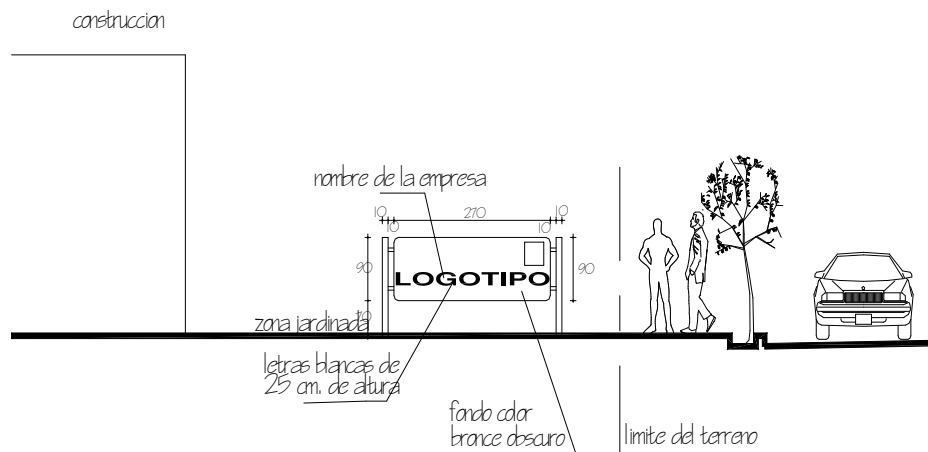
4.1 Las subestaciones de cada empresa se ubicarán adyacentes a la construcción y deben protegerse con las especificaciones de la C. F. E., empleando además cortinas visuales de diseño arquitectónico para ocultarlas y señalamientos de seguridad.

4.2 No se permite construir o ubicar subestaciones eléctricas ó de gas, al frente de la construcción, ni dentro de la franja verde de 7.50 m. normada como alineamiento respecto de la vía pública en el punto 3.7.2.

4.3 Las acometidas eléctricas ó telefónicas serán preferentemente subterráneas y deben cumplir con las especificaciones de proyecto de la C. F. E. y TELMEX en congruencia con la estética y arquitectura industrial del edificio.

5. IDENTIFICACIÓN DE LAS EMPRESAS

La identidad de la empresa se localizará sobre la franja restrictiva de 7.50 m., sobre el área verde para identificar a la industria ocupante, el diseño, dimensiones, tipología y colores serán aprobados por la Gerencia del **Parque Industrial Mazatlán** sin alterar de ninguna manera la imagen corporativa de la empresa.



5.1 Las medidas recomendables son 1.20 m. de altura por 3.00 m. de largo, en este se incluye el nombre de la compañía, cubriendo con las letras y el logotipo no más del 50% de la superficie del anuncio y será congruente con su imagen corporativa.

5.2 La fuente tipográfica recomendable será Helvética con el nombre de la empresa, altura máxima de 60 cm. diseñados y contruidos con materiales permanentes en armonía con el edificio.

5.3 No se permiten anuncios espectaculares sobre las fachadas ó techumbres del edificio, ni anuncios provisionales. En casos especiales, se permitirá una permanencia máxima de 30 días, después, será removido del lugar, teniendo el Gerente y/o la Asociación de Industriales del **Parque Industrial Mazatlán**, la facultad para ordenar su retiro.

6. ALUMBRADO

Es obligatorio que los usuarios del **Parque Industrial Mazatlán**, consideren iluminación exterior en sus edificios, por seguridad y como complemento del alumbrado público de las vialidades. Todas las edificaciones con muros principales y vista a la calle ó avenida deberán tener iluminación en los accesos, en la fachada, estacionamientos y andenes.

La altura máxima de los postes de las luminarias será de 12.00 m., serán mantenidas en buenas condiciones de operación y con un nivel lumínico de 8 luxes como mínimo.

7. NORMAS DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

El propósito de este apartado, es aportar elementos para lograr un equilibrio armónico entre la arquitectura industrial, el diseño urbanístico del **Parque Industrial Mazatlán**, y el aspecto exterior de las edificaciones industriales que en su conjunto conforman a la imagen urbana que se desea. Estas normas propician la creatividad e innovación arquitectónica de los proyectistas que buscan una expresión individual en sus obras y la armonía con el medio ambiente y entorno del parque.

7.1 MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Solo se permitirá el uso de materiales de construcción permanentes y durables, preferentemente mampostería y concretos; las estructuras metálicas ó de concreto serán empleadas como elementos arquitectónicos y estructurales diseñados con ingeniería de alta calidad.

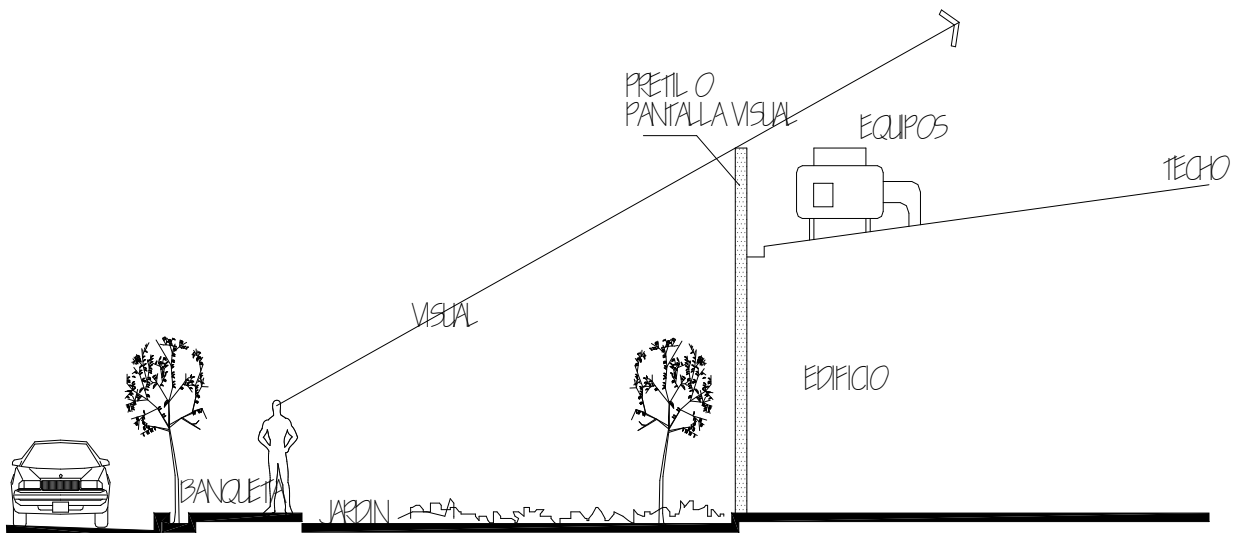
Los materiales innovadores utilizados adecuadamente serán aceptados, siempre y cuando cumplan con las normas y reglamentos de construcción vigentes en el Municipio de Mazatlán, y/o en el Estado de Sinaloa y reúnan la seguridad y estética congruente con la intención bajo la cual se planeó la imagen urbana del Parque.

7.2 ALTURAS La altura de los edificios y todas las estructuras, están limitadas a un máximo de 12.00 m. ó 3 pisos, salvo casos específicos en que por necesidades de la empresa se requiera una altura mayor; estos serán analizados por la Gerencia y/o la Asociación de Industriales del **Parque Industrial Mazatlán** para aprobación o rechazo en su caso.

7.3 DRENAJE PLUVIAL

Las azoteas de los edificios así como las áreas abiertas pavimentadas, deben construirse con pendientes suficientes para facilitar los escurrimientos pluviales y deben desalojarse por medio de bajadas y drenes pluviales conectados directamente al sistema de drenaje pluvial superficial del **Parque Industrial Mazatlán**, en ningún caso se permitirá la caída libre de las aguas ni se permitirá conectarlas al drenaje sanitario de aguas servidas.

7.4 OBJETOS SOBRE EL TECHO Todo equipo u objeto que sobrepase la línea de horizonte del techo, deberá ocultarse con pantallas de diseño arquitectónico que armonicen con el edificio, se puede evitar la visualización desde la calle del material empleado en el techo y sus pendientes, mediante pretilos que se integren a la fachada.



8. PLAZO DE CONSTRUCCIÓN

Toda obra de edificación deberá ser planeada para concluirarla dentro de un plazo razonable según su tamaño, no se permitirá que las construcciones queden inconclusas ó parcialmente terminadas, ni dejar expuestas las excavaciones sin que estas retornen en el corto tiempo al estado natural del sitio; el constructor presentará a la Gerencia del **Parque Industrial Mazatlán**, el programa de obra del edificio así como su permiso de construcción emitido por las oficinas de obras públicas del municipio y/o autoridades competentes.

8.1 PRESENTACIÓN DE PROYECTOS El proyecto ejecutivo para construir la planta industrial, será previamente aprobado por el **Parque Industrial Mazatlán** y por las autoridades correspondientes; el empresario remitirá a la administración del parque un juego de planos con plantas, fechadas, cortes, planos estructurales y mejoramiento del suelo, debidamente especificados, con dimensiones, alturas, materiales a emplear y programa de obras. El proyecto deberá estar avalado por un profesional de la construcción, registrado como perito responsable en el estado de Sinaloa y/o el municipio de Mazatlán.

La administración del Parque entregará al propietario del lote, un plano con la localización de la manzana y ubicación del predio, superficie, dimensiones, etc. Así como las condiciones de uso del suelo, restricciones y los puntos de acometidas a las redes de infraestructura.

8.2 APROBACIÓN DEL PROYECTO Todo proyecto, construcción, ampliación ó remodelación debe ser primeramente aprobado en planos por la Gerencia del **Parque Industrial Mazatlán**, independientemente de que este cumpla con las disposiciones de las entidades normativas, municipales y estatales que autorizan la construcción de edificios o naves industriales.

8.3 PLAZO MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN El plazo máximo para iniciar la construcción de la nave o edificio industrial, será de 9 meses contados a partir de la firma de aceptación del interesado y entrega física del predio; en caso de retraso para iniciar la obra se podrá otorgar un plazo adicional máximo de 6 meses para concluirarla, los casos excepcionales serán analizados por el FOINFRA en su calidad de propietario del **Parque Industrial Mazatlán** a solicitud por escrito del interesado, para en su caso, conceder una prórroga.

8.4 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES No se permitirán construcciones provisionales ó ampliaciones que no cumplan con el criterio inicial establecido, las construcciones serán proyectadas con la flexibilidad suficiente para permitir un crecimiento modular conservando el mismo estilo arquitectónico y estético, previa autorización oficial del proyecto ó ampliación, tanto del **Parque Industrial Mazatlán**, como de las autoridades correspondientes.

Las construcciones provisionales como casetas y bodegas empleadas durante el período de ejecución de la obra, así como el retiro del equipo, materiales, escombros, y todos los sobrantes de la construcción, se retirarán antes de la puesta en marcha de la empresa.

8.5 COLORES Las edificaciones del **Parque Industrial Mazatlán**, podrán usar colores de la gama de terracotas, tonos suaves ó los colores naturales de los materiales; no serán aceptados los colores brillantes ó agresivos ni el uso de franjas ó espectaculares que vayan en detrimento de la calidad e imagen urbana del Parque.

8.6 PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS Para su beneficio y reducción de primas de seguros, cada empresa contará con las adecuadas instalaciones contra incendio, además de las restricciones de colindancias, su proyecto incluirá en su caso una red contra incendio, gabinetes, tomas siamesas y extintores estratégicamente localizados según los requerimientos de las autoridades, departamento de bomberos, reglamentos vigentes del Estado de Sinaloa y las normas establecidas por la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

8.7 MANTENIMIENTO Todas las instalaciones industriales deberán tener un mantenimiento periódico para conservar su estilo arquitectónico y la buena apariencia de sus edificios, áreas verdes, estacionamientos, espacios abiertos y en general todos los elementos necesarios para conservar la buena imagen y funcionamiento, tanto de la empresa, como del **Parque Industrial Mazatlán**; principalmente al frente del predio (áreas verdes) y fachada principal del edificio.

8.8 MOBILIARIO URBANO

La instalación y mantenimiento del mobiliario urbano queda a cargo del **Parque Industrial Mazatlán**, no obstante, para mejorar su imagen urbana puede autorizar que las empresas instalen por su cuenta algunos elementos como: postes ornamentales de iluminación, bancas, jardineras, señalamientos, kioscos, basureros públicos, casetas telefónicas, fuentes, elementos ornamentales, semáforos y protecciones peatonales, todos considerados como mobiliario urbano y en armonía con el diseño urbanístico del Parque.

9. MISCELÁNEOS

9.1 RESPONSABILIDAD El **Parque Industrial Mazatlán**, no será responsable de ningún daño, pérdida ó perjuicio causado a los interesados directos ó indirectos, por la aprobación ó rechazo de los planos, proyectos ó construcción de obras que cumplan con la reglamentación del Parque, pero que pudieran no ser aceptados y sancionados por las leyes de Obras Públicas del municipio de Mazatlán, y/o el Estado de Sinaloa.

9.2 REGLAMENTOS PÚBLICOS Todas las operaciones y actividades realizadas dentro del **Parque Industrial Mazatlán**, están sujetas a las leyes, normas oficiales (NOM) y reglamentos vigentes de orden Federal, Estatal y Municipal; es responsabilidad de las empresas dar cumplimiento a estos requerimientos aplicables en su caso, a su actividad industrial y autorización de operación o funcionamiento.

Las Secretarías SEMARNAT, SALUD y la CNA o sus equivalentes en la entidad, regulan la recepción de aguas en la red sanitaria y emisiones contaminantes en todas sus formas, por lo que el funcionamiento de las empresas deberá apegarse a lo que dictaminen estas Entidades normativas para su adecuada operación y autorización de funcionamiento.

9.3 RETIRO DE BASURAS Y DESHECHOS SÓLIDOS El **Parque Industrial Mazatlán** mediante convenio con las autoridades municipales de Mazatlán o alguna empresa privada especializada, podrá negociar el retiro de basuras y de desechos sólidos no contaminantes para dar un servicio periódico a las empresas que lo soliciten, quedando a cargo de estas, el pago de estos servicios directamente al prestador de este servicio, privado o municipal en su caso.

9.4 SELECCIÓN DE EMPRESAS Con base en este reglamento, el **Parque Industrial Mazatlán** se reserva el derecho de aceptar ó rechazar la solicitud para establecimiento de algunas empresas, tomando en consideración su actividad industrial, la inversión programada, número de empleos generados, necesidades de operación, demanda de servicios, emisión de contaminantes, planes de inicio de actividades, etc. Para tal efecto, estos datos se asentarán en una cédula de información proporcionada por el Parque y este otorgará por escrito su dictamen en un plazo máximo de 15 días a la

empresa solicitante, con base en la decisión tomada por el Comité Técnico del Fideicomiso del Fondo de Infraestructura para el desarrollo Industrial de Sinaloa **FOINFRA**.

9.5 DAÑOS EN PROPIEDAD PRIVADA O VÍA PÚBLICA Toda persona que opere dentro del **Parque Industrial Mazatlán** y que debido a sus actividades, voluntaria ó involuntariamente causen daños a otras propiedades, vías públicas, mobiliario urbano y servicios comunes, deberán reparar por su cuenta y riesgo los perjuicios causados al Parque ó propiedad ajena, sin necesidad de recurrir a los procedimientos de obligación que marca la vía legal.

10. FACULTADES DEL PARQUE INDUSTRIAL MAZATLAN

10.1 MODIFICACIONES AL REGLAMENTO El Fideicomiso del **FOINFRA**, principal promotor y propietario del **Parque Industrial Mazatlán** se reserva el derecho de modificar y mejorar este Reglamento en cualquier tiempo; sin que tales cambios lesionen los intereses de los Asociados y/o las empresas en él establecidas; sus condiciones y restricciones deben hacerse cumplir por el Representante del Parque y las violaciones ó incumplimiento, le dan derecho a tomar acciones y en su caso recurrir a las autoridades competentes, para corregir anomalías y vigilar el uso razonable de las distintas áreas que lo componen.

10.2 DURACIÓN DEL REGLAMENTO La duración del reglamento es indefinida y será actualizado como instrumento guía para la operación, conservación y mantenimiento del **Parque Industrial Mazatlán**. Toda modificación deberá aprobarse previamente por el **FOINFRA** como órgano rector del Parque con el objeto de mantenerlo en las mejores condiciones, tal y como fue planeado, para beneficio tanto del Parque como de las empresas que en él operen.

10.3 OCUPACIÓN DE LOS LOTES Con base en los acuerdos y entrega física de los predios a cada uno de los propietarios, el **Parque Industrial Mazatlán**, podrá exigir la ocupación del lote asignado, la construcción y la instalación de la empresa, vigilando el cumplimiento del plazo de 9 meses estipulado en este reglamento, en caso contrario, el **FOINFRA**, analizará el caso para tomar una decisión colegiada.

10.4 INSPECCIÓN DE OBRA El Administrador o gerente del **Parque Industrial Mazatlán** tendrá la facultad de practicar inspecciones durante la construcción de la obra y la operación de las empresas, para verificar los ordenamientos de este Reglamento, así como los Municipales, Estatales y Federales.

10.5 SUSPENSIÓN DE OBRAS El Gerente del **Parque Industrial Mazatlán**, podrá solicitar a las autoridades competentes la suspensión de cualquier obra que no cumpla con la normatividad y/o las disposiciones legales vigentes ó si considera que su ejecución representa algún peligro para los ocupantes ó usuarios del Parque y si no respeta lo estipulado en este Reglamento.

10.6 ENAJENACIÓN DE LOS PREDIOS El **Parque Industrial Mazatlán** fue creado sin fines de lucro y su propósito es evitar la especulación con los predios, sin embargo, cuando un propietario desee enajenar su terreno, el **FOINFRA** como propietario del Parque Industrial, tiene el derecho en primer lugar para recuperarlo (derecho de tanto), y pueda ser adquirido para promover su ocupación, en

caso de no ejercerlo, dará por escrito su autorización para ser adquirido por un tercero e invitar a que el nuevo propietario dé cumplimiento a la normatividad de este Reglamento para conservar la armonía y aceptación entre los industriales y empresarios establecidos en el Parque.

10.7 ASOCIACIÓN DE INDUSTRIALES El **Parque Industrial Mazatlán**, pugnará para que los usuarios formen una asociación de industriales del Parque con el fin de proteger sus intereses y conservar en óptimas condiciones la imagen, funcionamiento y valor de inmueble. Con esta forma de Asociación, las empresas podrán negociar, todos los aspectos que afecten o beneficien la operación de sus industrias, y se harán cargo del mantenimiento, conservación y vigilancia, aportando recursos para conservar la plusvalía de sus inversiones.

11. COMPROMISOS DEL PARQUE INDUSTRIAL MAZATLAN

El **Parque Industrial Mazatlán**, está comprometido con los empresarios e industriales, ofreciéndoles las mejores condiciones de ubicación infraestructura y servicios; su planeación reúne los conceptos más avanzados del urbanismo industrial y los más altos estándares de calidad, tomando como marco de referencia la **Norma Mexicana de Parques Industriales NMX-R-046-2005**, para garantizar su eficiencia, competitividad e imagen urbana.

11.1 DISPOSICIÓN DE SERVICIOS Es compromiso del **Parque Industrial Mazatlán** proporcionar la infraestructura y servicios básicos indispensables con estándares de alta calidad para favorecer la operación de las empresas que en él se instalen.

Los servicios disponibles serán contratados directamente por el empresario con la Entidad prestadora de esos servicios; Telmex, CFE, etc, las redes de infraestructura y servicios disponibles en el Parque son:

- ◆ Red de Distribución y Almacenamiento de Agua Potable.
- ◆ Red de Distribución de Energía Eléctrica.
- ◆ Red de Alumbrado Público
- ◆ Red de Telecomunicaciones.
- ◆ Red de Drenaje Sanitario.
- ◆ Drenaje Pluvial Superficial
- ◆ Planta de Tratamiento de Aguas Negras.
- ◆ Previsiones para disposición de desperdicios en general y eliminación de desechos sólidos industriales con cargo a las empresas en su caso.
- ◆ Vialidades urbanizadas y pavimentadas, banquetas, áreas verdes, áreas de servicios.
- ◆ Mantenimiento y Vigilancia del Parque
- ◆ Caseta de Control

11.2 MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA La Gerencia del **Parque Industrial Mazatlán** dará a conocer oportunamente a los propietarios de los lotes, la cuota de mantenimiento que deberán pagar para su conservación y vigilancia y esta será proporcional a la superficie del lote ocupado por sus empresas. Las cuotas de mantenimiento serán aprobadas por el Comité Técnico del Fondo de Infraestructura para el Desarrollo Industrial de Sinaloa FOINFRA y una vez que se constituya la Asociación de Industriales del Parque, ellos determinarán las cuotas.

11.3 CUMPLIMIENTO A LA NORMATIVIDAD Cumplir con las disposiciones vigentes y las que en el futuro se expidan sobre desarrollo urbano, así como las relacionadas al uso del suelo, utilización de agua, energía eléctrica y en general las referentes a la prevención y control de la contaminación ambiental, contempladas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

La Administración del **Parque Industrial Mazatlán** y la Asociación de Industriales del Parque, vigilarán el estricto cumplimiento de este Reglamento, sin crear una indebida privación de las funciones características de cada empresa y la libertad de manifestarse como tal, dentro de un uso razonable del sitio, así mismo se utilizará como un instrumento para apoyar su operación, conservación, mantenimiento y plusvalía de sus inversiones.

El propósito del **Parque Industrial Mazatlán** es crear las mejores condiciones para la operación eficiente de las empresas y estas puedan elevar sus niveles de competitividad, solucionar problemas comunes y propiciar la modernización de las industrias. El presente Reglamento está formulado para proteger los intereses de los industriales del Parque, procurando los mecanismos para conservar en buenas condiciones su estado y funcionamiento, tal y como fue planeado.

El **Parque Industrial Mazatlán**, proporcionará un ejemplar de este Reglamento a todos los adquirientes de un lote industrial para dar a conocer al empresario las responsabilidades, obligaciones y derechos que adquiere al instalar su industria y formar parte de este importante Parque Industrial.

El presente, Reglamento Interno de Operación es un documento oficial y es un anexo más, de las escrituras respectivas que amparan la adquisición de un lote en el **Parque Industrial Mazatlán**.

**FONDO DE INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO INDUSTRIAL DE SINALOA.
PARQUE INDUSTRIAL MAZATLAN.**

Culiacán, Sinaloa . 31 de Agosto de 2005.