



Guía básica para parques industriales 2025

OBSERVATORIO ampip

© Abril 2025

Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, A.C. (AMPIP)
www.ampip.org.mx

Jorge Avalos Carpinteyro
Presidente del Consejo Directivo

Claudia Esteves Cano
Directora General

Lizbeth Contreras Figueroa
Coordinadora de Infraestructura, Seguridad y Logística

Adriana Barrera Franco
Coordinadora de Inteligencia Estratégica

Luisa Regina Morales Suárez
Diseño editorial

Esta guía se elaboró con el apoyo del Comité de Infraestructura y Seguridad.



Contenido

01. Definición de parque industrial

02. Clasificación de los parques industriales

03. Términos y definiciones

04. Requisitos de los parques industriales



La AMPIP presenta la siguiente guía que establece criterios claros y uniformes para los parques industriales en México respecto a los ámbitos del terreno, la infraestructura, los permisos, además de criterios ambientales, sociales, de gobernanza y seguridad interna. Sumado a ello, alienta a los desarrolladores de parques industriales a mejorar sus instalaciones y servicios existentes, y sienta las bases para que los nuevos proyectos se planifiquen y construyan con estándares de mayor calidad.

01. Definición de parque industrial

Un parque industrial es la superficie geográficamente delimitada y diseñada para el asentamiento de naves o edificios industriales en condiciones adecuadas de ubicación, con infraestructura, equipamiento, servicios básicos y una administración permanente que permita una operación ininterrumpida.

02. Clasificación de los parques industriales

Los parques industriales se clasifican con base en:

El desarrollo de su infraestructura

- En construcción
- Etapa 0
- Etapa 1
- Etapa 2
- Etapa 3
- En operación

Su vocación

- Manufactura
- Logístico
- Uso mixto
- Dedicado

El perímetro que los delimita

- Cerrado
- Abierto

Su tamaño

- Tamaño I
- Tamaño II
- Tamaño III

03. Términos y definiciones

Para establecer un lenguaje claro y estandarizado en el sector de parques industriales, consideramos los siguientes términos y definiciones:

Administración permanente. Es la encargada de coordinar la seguridad interna, el buen funcionamiento de la infraestructura, el mantenimiento de las áreas comunes y la gestión de trámites y permisos del parque industrial ante las autoridades.

Áreas verdes. Superficies de terreno libre destinadas a jardines con vegetación, canchas deportivas, zonas de absorción y áreas comunes de esparcimiento y/o descanso. Su uso es diferente al tránsito de vehículos o peatones.

Escorrentía. Proceso físico que consiste en el escurrimiento del agua de lluvia por la red de drenaje pluvial hasta alcanzar la red fluvial.

Impacto hidrológico cero. Reducción de la escorrentía generada por la impermeabilización del área de un terreno debida a la construcción de una obra o actividad humana, buscando llevar la respuesta hidrológica del terreno a su condición natural.

Lote industrial. Fracción de terreno o número de fracciones de terreno colindantes para la instalación de una o más unidades económicas. Puede tener o no una o varias naves industriales.

Nave o edificio industrial. Espacio físico en el cual se realizan actividades económicas relacionadas con la manufactura y/o la logística.

Zona o corredor industrial. Área en la que se realizan actividades de manufactura y/o logística.

Parque industrial con base en su tamaño:

Tamaño I. Cuando su extensión es mayor a 2 hectáreas y menor o igual a 7 hectáreas.

Tamaño II. Cuando su extensión es mayor a 7 hectáreas y menor a 75 hectáreas.

Tamaño III. Cuando su extensión es igual o mayor a 75 hectáreas.

Parque industrial con base en el desarrollo de su infraestructura:

Parque industrial en construcción. Polígono del parque industrial que ha desarrollado los proyectos ejecutivos y cuenta con los permisos necesarios de las autoridades competentes para realizar las obras de infraestructura.

Estos parques se clasifican de manera enunciativa, según la etapa en la que se encuentran:

Etapa 0. Cuando se cuenta con el terreno y se están llevando a cabo los trámites y permisos para el inicio de la construcción.

Nota: esta etapa se define únicamente como referencia.

Etapa 1. Cuando el parque industrial cuenta con todos los permisos necesarios de las autoridades competentes para realizar las obras de infraestructura, así como todas las factibilidades de servicios a pie de lote (agua, energía, gas, teléfono/internet, etc.).

Etapa 2. Cuando el parque industrial está desarrollando las obras de infraestructura (calles, casetas, delimitaciones, etc.) y se encuentra implementando los servicios en los lotes.

Etapa 3. Cuando el parque industrial está realizando las acciones necesarias para que pueda instalarse la primera empresa.

Parque industrial en operación. Polígono que ha terminado las obras de infraestructura, cuenta con los permisos y licencias por parte de las autoridades competentes para su funcionamiento y tiene al menos una empresa en operación.

Parque industrial con base en su vocación:

Parque industrial de manufactura. Polígono que cuenta con al menos el 85% del área ocupada dedicada a actividades de fabricación, elaboración o producción de bienes.

Parque industrial logístico. Polígono que cuenta con el 100% del área ocupada dedicada a gestionar las labores de transporte y distribución de bienes.

Parque industrial de uso mixto. Polígono que cuenta con empresas en operación dedicadas a manufactura y logística.

Parque industrial dedicado. Polígono que alberga a los proveedores encargados del suministro de componentes y actividades de ensamblaje de fabricantes de equipo original.

Parque industrial con base en el perímetro que lo delimita:

Parque industrial cerrado. Polígono que se encuentra delimitado en su totalidad por una cerca, barrera periférica o barda, además de uno o varios accesos controlados.

Parque industrial abierto. Polígono que presenta ausencia de una cerca, barrera periférica o barda, y que cuenta con accesos vigilados con casetas, cámaras y/o plumas en algunos puntos del perímetro que delimita al parque.

Proyecto ejecutivo. Es un conjunto de memorias, planos, cálculos y especificaciones que contienen datos y detalles precisos, suficientes para que los profesionales de los distintos ramos estén en posibilidades de interpretar la información gráfica y escrita, para poder ejecutar la obra.

Socio comercial. Copropietario, arrendatario y/o proveedor de bienes o servicios que tiene una relación comercial con la administración permanente del parque industrial.

04. Requisitos de los parques industriales

Los parques industriales deben cumplir con requisitos obligatorios y recomendados. Estos últimos reflejan las tendencias y mejores prácticas que guían la construcción y operación de dichos parques, orientando su desarrollo hacia estándares de eficiencia, seguridad y sostenibilidad.

Obligatorios

- » Generales
- » Técnicos
- » Infraestructura
- » Urbanización
- » Restricciones de construcción
- » Ambientales, sociales y de gobernanza (ASG)
- » Seguridad interna

Recomendables

- » Infraestructura adicional
- » Urbanización
- » Equipamiento
- » Mobiliario urbano
- » ASG
- » Seguridad interna

1. Requisitos obligatorios

1.1 GENERALES

- Plano de ubicación del parque industrial.
- Título de propiedad del predio (escritura pública), o documento equivalente que garantice la tenencia legal de la tierra.
- Autorización en materia de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo ambiental; y evidencia de cumplimiento de las condicionantes establecidas por la autoridad ambiental competente.
- Estudio para diseño de pavimentos.
- Proyecto ejecutivo de ingeniería básica, lotificación, agua para servicios y/o de uso industrial, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones.
- Licencias, autorizaciones, permisos y requerimientos para su construcción en cumplimiento con la normatividad de la entidad federativa donde se ubique.
- Proyectos de obras de cabeza (acometidas u obras de infraestructura con las que se dota de los servicios básicos al parque industrial).
- Estudio hidrológico.
- Requisitos adicionales para parques industriales en operación:
 - » Plano de lotificación y planos actualizados de la obra terminada, debidamente autorizados.
 - » En caso de que el parque industrial se desarrolle por fases autosuficientes, debe demostrar que la fase que está operando cuenta con todos los servicios básicos.
 - » Administración permanente.

1.2 TÉCNICOS

Servicios	Mínimo		Deseable	
	Parque industrial de manufactura, mixto o dedicado	Parque industrial logístico	Parque industrial de manufactura, mixto o dedicado	Parque industrial logístico
Agua para servicios y/o de uso industrial	0.5 l/s/ha	0.05 l/s/ha	1 l/s/ha	0.1 l/s/ha
Energía eléctrica	300 kVA/ha		500 kVA/ha	
Descarga de aguas residuales	0.4 l/s/ha	0.04 l/s/ha	0.8 l/s/ha	0.08 l/s/ha
Telecomunicaciones	Un sistema de telecomunicaciones de voz y datos, que garantice disponibilidad para cada lote industrial y que cuente con disponibilidad para redundancia.		Troncal de fibra óptica y acometida en cada lote industrial para servicios de voz, datos y video, con acceso a servicio de banda ancha y redundancia.	
Descarga de agua pluvial	Se debe realizar un estudio hidrológico específico para el parque en construcción o en operación. Diseñarlo considerando un tiempo de retorno de al menos 5 años.		Conforme al estudio hidrológico específico del parque en construcción o en operación. Diseñarlo con un tiempo de retorno mínimo entre 5 y 50 años considerando el impacto hidrológico cero.	

1.3 INFRAESTRUCTURA

Infraestructura	Especificaciones	
Agua para servicios y/o de uso industrial	<ul style="list-style-type: none"> Infraestructura necesaria para gasto máximo horario. 	<ul style="list-style-type: none"> En volumen mínimo suficiente para cubrir las necesidades proyectadas o factibilidad de suministro.
Energía eléctrica	<ul style="list-style-type: none"> Redes de distribución e infraestructura de energía eléctrica con capacidad mínima. 	<ul style="list-style-type: none"> Documentación que compruebe la factibilidad de suministro por terceros, o bien la capacidad de autogeneración que garantice la demanda calculada.
Descarga de aguas residuales	Infraestructura necesaria para el gasto máximo extraordinario, con la que aplique de las siguientes soluciones: <ul style="list-style-type: none"> descarga de aguas residuales a la red municipal conforme a NOM-002-SEMARNAT-1996 o la que la sustituya a futuro; reúso conforme a NOM-003-SEMARNAT-1997 o la que la sustituya a futuro; o descarga a un cuerpo receptor, conforme a NOM-001-SEMARNAT-2021 o la que la sustituya a futuro y, en su caso, permiso del organismo operador. 	
Telecomunicaciones	<ul style="list-style-type: none"> Un sistema de telecomunicaciones de voz y datos que garantice disponibilidad para cada lote industrial, o bien troncal de fibra óptica y acometida en cada lote industrial para servicios de voz, datos y video, con acceso a servicio de banda ancha. 	<ul style="list-style-type: none"> Telecomunicaciones en la tecnología que ofrezca disponibilidad para los usuarios de los lotes industriales.
Descarga de agua pluvial	<ul style="list-style-type: none"> Infraestructura necesaria acorde con el periodo de retorno de diseño. 	<ul style="list-style-type: none"> Estructuras para drenaje pluvial con capacidad para el periodo de retorno de diseño.

1.4 URBANIZACIÓN

- Carriles de aceleración y desaceleración o camino de acceso al parque industrial.
- Vialidades pavimentadas de concreto asfáltico o concreto hidráulico.
- Guarniciones de concreto.
- Alumbrado de vialidades
- Nomenclatura de calles.
- Señalamiento de vialidades.
- Almacén temporal para manejo de residuos sólidos, de manejo especial y peligrosos, generados en las áreas públicas bajo la responsabilidad de la administración del parque industrial.

1.5 RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN

- Distancia mínima al frente de calle o avenida: 7.0 m.
- Distancia mínima a colindancias laterales y posteriores: 2.5 m; deseable de 5.0 m.
- Banquetas frente a empresas en operación: ancho mínimo de 1.40 m; ancho recomendable de 2.50 m con 1.0 m de área de absorción.

1.5.1 Requisitos particulares para lotes industriales

- Densidad de construcción:
 - » Superficie máxima de desplante: 70%
 - » Espacios abiertos: 30%
 - » Superficie de terreno: 100%
- Cada lote del parque industrial debe contar con un área de estacionamiento suficiente que albergue los vehículos requeridos para la operación de cada empresa instalada, a fin de evitar que se obstruyan las vialidades y/o se invadan otras áreas del parque industrial. El área del estacionamiento debe estar señalizada y pavimentada o recubierta con materiales cuya capacidad de carga permita la circulación vehicular.

1.6 ASG

- Del área total del parque industrial, se debe destinar el 3% para uso de áreas verdes.
- De la superficie de cada lote industrial, se debe destinar un mínimo de 5% para uso de áreas verdes.
- Los parques industriales deben obtener la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA).
- Los parques industriales en operación deben contar con evidencia documental de que están llevando a cabo las siguientes acciones:
 - » Campañas de culturización que promuevan la reducción del consumo de agua por parte de las empresas instaladas en el parque.
 - » Programa de implementación de mejores prácticas en eficiencia energética en áreas comunes.
 - » Bitácora de apagado de luces o sistema automatizado.
 - » Campañas de capacitación en mejores prácticas para uso eficiente de energía.
 - » Recolección, análisis y reporte de datos.

1.7 REQUISITOS DE SEGURIDAD INTERNA

- Reglamento interno con obligatoriedad en su cumplimiento
- Política de seguridad y análisis de riesgo
- Plan de contingencia y/o emergencia
- Personal de seguridad

2. Recomendables

2.1 INFRAESTRUCTURA ADICIONAL

- Ciclovía
- Espuela de ferrocarril
- Estacionamiento para bicicletas
- Red contra incendio e hidrantes
- Red de agua tratada
- Red de gas

2.2 URBANIZACIÓN

- Camellones jardineados.
- Que el desarrollador considere los atractivos naturales del terreno al elaborar el plan maestro del parque industrial.
- Limpieza y mantenimiento en áreas no vendidas y en áreas no desarrolladas.
- Incluir en el reglamento del parque la obligatoriedad de mantener limpios los terrenos industriales para sus propietarios.

2.3 EQUIPAMIENTO

- Aduana interna
- Área comercial
- Áreas recreativas
- Bancos y cajeros automáticos (ATM)
- Depósito para recoger y almacenar el agua, ya sea subterráneo o elevado
- Departamento de mantenimiento
- Estación de bomberos
- Gasolinera
- Hotel
- Lote industrial para actividades logísticas
- Oficina de correos, mensajería y/o paquetería
- Restaurante o cafetería
- Salón de usos múltiples
- Servicios médicos
- Sistema electrónico de seguridad
- Terminal de carga intermodal
- Terminal de fibra óptica o microondas
- Transporte urbano

2.4 MOBILIARIO URBANO

- Arbotantes decorativos
- Bancas
- Basureros
- Directorio general de empresas
- Elementos decorativos (esculturas, fuentes, etc.)
- Identidad de las empresas (logotipos)
- Identidad del parque industrial en la entrada principal
- Paradas de autobuses
- Plano de localización
- Teléfonos públicos

2.5 ASG

- Diagnóstico de la interrelación de la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible de la Organización de las Naciones Unidas, con las actividades de la industria establecida en el parque
- Programas de capacitación y comunicación ASG
- Dispositivos y elementos ahorradores de agua
- Energía renovable
- Procedimiento de remediación en caso de contaminación del suelo
- Guardería y sala de lactancia
- Promoción del desarrollo comunitario y medición de su impacto
- Transporte interno
- Vinculación con la comunidad
- Código de ética
- Políticas anticorrupción
- Área de servicio que incluya baños públicos para choferes dentro de las áreas comunes del parque industrial
- Diseño de áreas ajardinadas con especies nativas
- Acercamiento a comunidades y/o escuelas cercanas al parque industrial para participar en programas de apoyo y educación
- Centro de acopio para reciclaje de materiales de los inquilinos
- Áreas recreativas y/o de esparcimiento

2.6 SEGURIDAD INTERNA

- Planeación de la seguridad
- Seguridad física
- Controles de acceso físico
- Criterios, requerimientos y revisiones de socios comerciales
- Seguridad de procesos
- Seguridad de vehículos de carga, contenedores, remolques y semirremolques
- Seguridad del personal
- Seguridad de la información y documentación
- Capacitación en seguridad y concientización
- Manejo e investigación de incidentes

Nota: para mayor información sobre estos requisitos revisar el Programa AMPIP Parque Industrial Seguro: https://www.ampip.org.mx/storage/es/Parque%20Industrial%20Seguro_compressed.pdf



Guía básica para parques industriales 2025