

Programa para el desarrollo de Parques Industriales 2024 - 2030

**ESTRATEGIAS PARA EL FUTURO
2024 - 2030**



ASOCIACIÓN MEXICANA DE PARQUES INDUSTRIALES PRIVADOS, A.C.

© Julio 2024

Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, A.C. (AMPIP)

www.ampip.org.mx

CONTENIDO

Claudia Esteves Cano

Directora General

Lizbeth Contreras Figueroa

Coordinadora de Infraestructura y Seguridad

Adriana Barrera Franco

Coordinadora de Inteligencia Estratégica

Diana Vázquez Castañeda

Coordinadora de Energía y Sostenibilidad

DISEÑO EDITORIAL

Luisa Regina Morales Suárez

Diseñadora Gráfica

GOBIERNO AMPIP

El órgano de gobierno está conformado por un Consejo Directivo y un Consejo Consultivo, integrados por líderes del sector inmobiliario industrial en México.

Para más información, visita <https://www.ampip.org.mx/nuestro-organo-de-gobierno>

NOTAS

Este documento fue elaborado con la información y datos recabados a través de encuestas y sondeos realizados por la AMPIP con su membresía, así como con la guía del Consejo Directivo AMPIP y los datos proporcionados por empresas como PROLOGIS, FINSA Y GRUPO GP.

Se permite la reproducción total o parcial de esta publicación, siempre que se otorgue el crédito correspondiente a la AMPIP.

CONTENIDO

01

CONTEXTO GLOBAL

02

**PROGRAMA PARA EL
DESARROLLO DE PARQUES
INDUSTRIALES EN MÉXICO
2024 – 2030**

03

PROPUESTAS ESTRATÉGICAS

1. Energía
2. Entorno regulatorio y administrativo
3. Promoción

04

REFLEXIÓN FINAL

CONTEXTO GLOBAL



La economía mundial sucede en ciclos que determinan el ascenso y descenso de naciones y mercados. Actualmente, atestiguamos el final de un ciclo de globalización guiada por la ubicación en grandes mercados con amplia y barata mano de obra, al tiempo que ha iniciado uno nuevo de relocalización de la producción en lugares cercanos a los mercados finales, el llamado *nearshoring*. Se trata entonces del fin de un periodo de globalización, y la llegada de uno de regionalización, en el que el paradigma de las cadenas de suministro ha sustituido la mera eficiencia por la resiliencia.

El ciclo anterior comenzó a fines de 2001, cuando China se unió a la Organización Mundial de Comercio. Durante esta era, las empresas estadounidenses trasladaron su producción a China, basándose en su capacidad de crear economías de escala y aprovechando su mano de obra barata. La economía china se convirtió en el principal proveedor de manufacturas de Estados Unidos, consolidando su posición en el mercado global y transformándose en un mercado destino por sí misma.

Diversos factores contribuyeron al final del ciclo. Los avances tecnológicos para la automatización de la producción redujeron la necesidad de una amplia mano de obra barata; los avances en comunicación, particularmente el internet, fomentaron el comercio electrónico, demandando cadenas de suministro más ágiles; la vulnerabilidad e incertidumbre de las “largas” cadenas de suministro se hizo patente ante situaciones catastróficas como la pandemia de covid-19 y sus consecuentes atrasos en la producción, o el bloqueo del Canal de Suez; y finalmente los conflictos geopolíticos, destacando el ocurrido entre Estados Unidos y China, en el que la protección de la propiedad intelectual y el control del desarrollo tecnológico se volvieron clave ante la necesidad de Estados Unidos por mantener la autonomía de su desarrollo y crecimiento tecnológico y económico.

En respuesta, Estados Unidos ha implementado políticas que promueven una mayor producción doméstica de alta tecnología con sostenibilidad, como la Ley para la reducción de la inflación y la Ley de chips y ciencia.

En este nuevo contexto, en el que las empresas internacionales rediseñan y reubican sus cadenas de suministro, **México tiene la oportunidad de emerger como actor clave**, mediante el *nearshoring*, gracias a su proximidad geográfica con Estados Unidos; la relación entre ambos países como gobiernos aliados, con un tratado de libre comercio en funciones; la base de trabajadores mexicanos altamente calificados; la experiencia en manufactura avanzada; y la alta diversidad de productos con calidad de exportación.

El nuevo ciclo anticipa una vigencia de al menos 20 años. México debe aprovechar para capitalizar las oportunidades, especialmente en sectores manufactureros estratégicos como electromovilidad (sacando provecho de su probada experiencia en la industria automotriz), electrónica y semiconductores, así como farmacéutica y dispositivos médicos; al tiempo que debe estar a la vanguardia en sectores de servicios como logística, centros de datos y tecnologías de la información.

Las empresas que operan en México están incrementando su presencia con expansiones, y sofisticando sus procesos con la llegada de nuevas divisiones de negocio. El hito será atraer a las empresas que aún no operan en el país, fijando un objetivo claro: **posicionar a México como un espacio seguro para las empresas que operen en el país, y como la opción preferida para las empresas que están por venir**. La clave es nuestra capacidad de adaptarnos, de innovar y ofrecer un entorno competitivo para la inversión y el crecimiento industrial.

El nuevo ciclo económico ofrece a México su consolidación como un **eje en las cadenas productivas internacionales**. Con una estrategia adecuada, podremos liderar la transformación económica global, elevando de manera generalizada el bienestar de la población del país.



PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE PARQUES INDUSTRIALES EN MÉXICO 2024 – 2030



La **Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, A.C. (AMPIP)** fue creada en 1986 para representar y promover los intereses de los desarrolladores inmobiliarios industriales, inversionistas y administradores mexicanos de parques industriales,* con el fin de potenciar la capacidad manufacturera y logística de México. La membresía de la AMPIP tiene presencia en más de 460 parques industriales que albergan a más de 4 mil inquilinos, que a su vez generan más de 3 millones de empleos, a lo largo de 28 entidades federativas.

Los parques industriales son el sector inmobiliario más relevante y resiliente. Dado que forman parte de la infraestructura estratégica de las cadenas de suministro, constituyen una ventaja competitiva del país para la atracción de inversión extranjera y nacional, y forman parte del sistema logístico mexicano.

Los desarrolladores de estos espacios están comprometidos a invertir en infraestructura para que México tenga parques industriales de clase mundial. El potencial de estas inversiones se maximizará si quienes elaboran e implementan las políticas públicas comparten la misma visión de futuro.

En el umbral de una nueva administración bajo el liderazgo de **Claudia Sheinbaum**, se presenta una oportunidad sin precedentes para fortalecer al sector de parques industriales en México. Este documento, inspirado en las mejores prácticas globales y adaptado a las necesidades específicas de nuestro país, se suma a la iniciativa del próximo gobierno para la construcción de nuevos parques industriales, proponiendo un programa para el desarrollo de 128 nuevos parques industriales. Esto representa inversiones en el desarrollo inmobiliario industrial que albergará la llegada de las nuevas empresas que se integren a las cadenas productivas mexicanas, generando empleos de calidad en favor del bienestar de las comunidades donde se instalen.



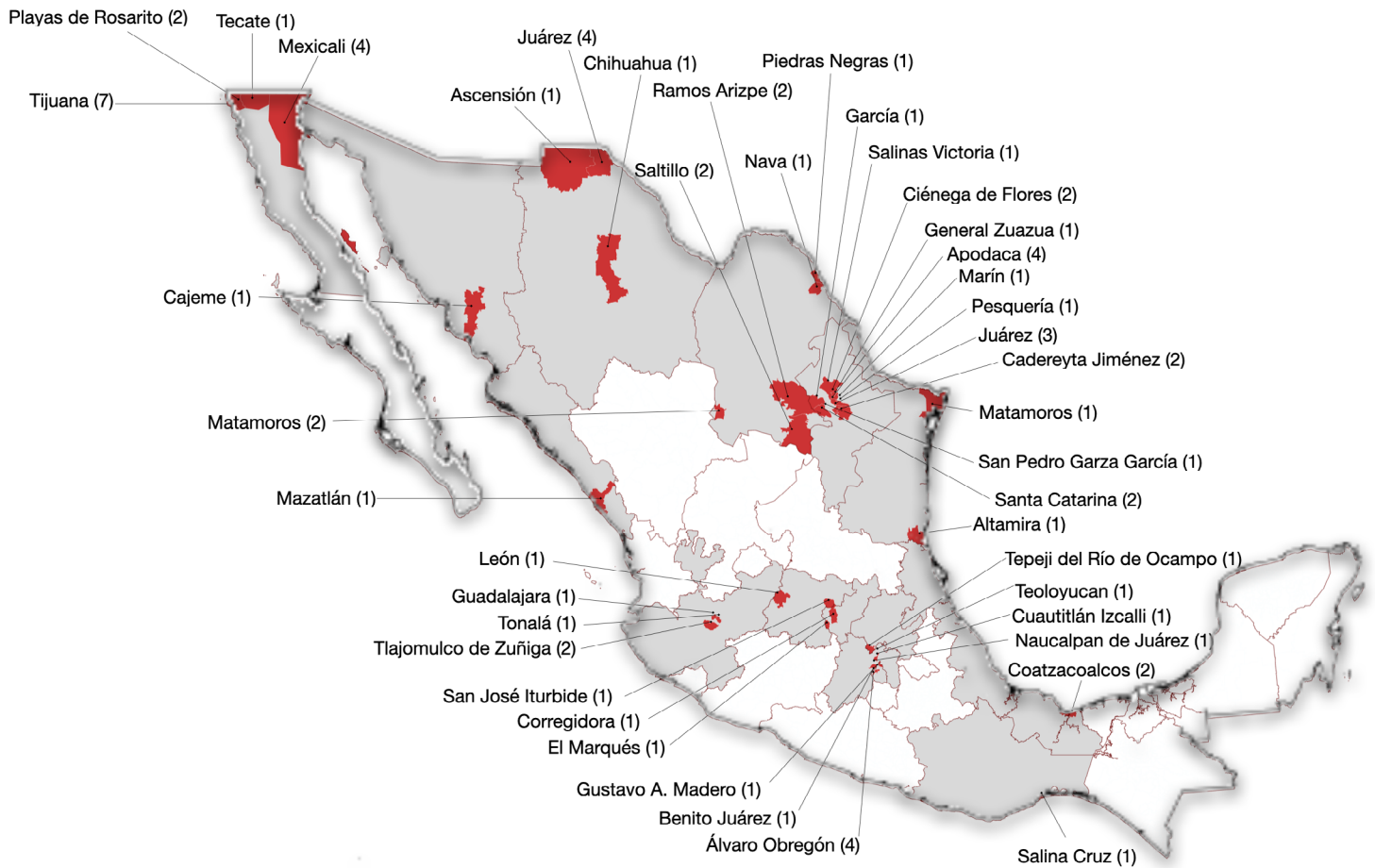
*Un parque industrial es una superficie geográficamente delimitada y diseñada para el asentamiento de la planta industrial en condiciones adecuadas de ubicación con infraestructura, equipamiento, servicios básicos y una administración permanente que permita una operación continua.

AMPIP: desarrollo de 128 nuevos parques industriales, 2024 - 2030

SUPERFICIE ESTIMADA		21.0 MILLONES DE M ²
	Escenario conservador	Escenario optimista
Monto de inversión	6.2 mil millones de USD	8.6 mil millones de USD
Nuevos empleos alojados	313 mil	418 mil

Fuente: AMPIP, 2024.

Localización geográfica de nuevos parques industriales en México 2024 - 2030



2024

72
nuevos parques
industriales

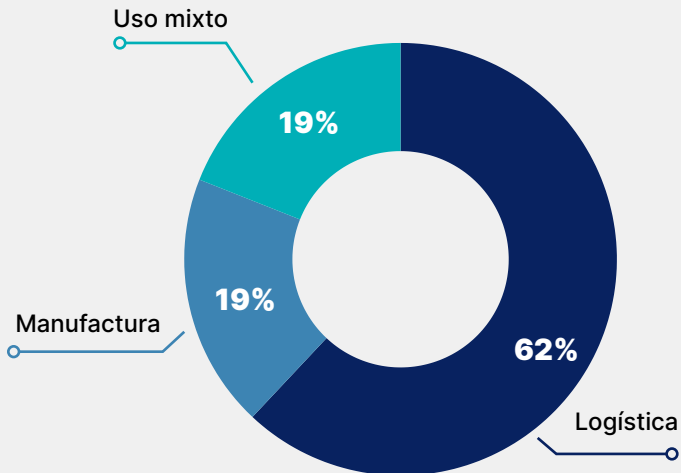
15.44
millones de
metros cuadrados

Corredores impactados:
AIFA, Bajío, Pacífico, Golfo
de California, Norte, Istmo
de Tehuantepec, Golfo de
California / Noroeste, Golfo
/ Istmo de Tehuantepec

Notas:

- Se consideran únicamente nuevos parques industriales. No se incluye el desarrollo de nuevas fases de parques ya existentes ni de parques industriales que ya tengan empresas instaladas en ellos.
- Los metros cuadrados indicados abarcan la reserva de tierras, áreas comunes, vialidades, estacionamientos y equipamientos adicionales como áreas comerciales, estaciones de bomberos, gasolineras, bancos, guarderías, áreas recreativas y de esparcimiento, entre otros.
- De los parques de 2024, el 23% se encuentran en la Etapa 1. El resto de los parques de este año y subsiguientes se encuentran en Etapa 0.
- La Etapa 0 se refiere a terrenos destinados a convertirse en parques industriales, que inician los trámites de los permisos necesarios para iniciar la construcción.
- La Etapa 1 corresponde a parques industriales en proceso de desarrollo, que ya cuentan con los permisos y factibilidades requeridos.

Vocación de los 72 parques industriales



Los parques industriales se clasifican según su vocación:

De Manufactura:

Alberga principalmente empresas en operación dedicadas a actividades de fabricación, elaboración o producción de bienes.

De Logística:

Alberga principalmente empresas dedicadas a gestionar las labores de transporte y distribución de bienes.

De Uso Mixto:

Alberga empresas en operación dedicadas a manufactura y logística.

Dedicado:

Alberga a los proveedores encargados del suministro de componentes y actividades de ensamblaje de fabricantes de equipo original.



**2025****17**
nuevos parques
industriales**1.76**
millones de
metros cuadrados**Corredores impactados:**
AIFA, Bajío, Maya,
Pacífico, Norte, Golfo de
California / Noroeste**2026****12**
nuevos parques
industriales**1.32**
millones de
metros cuadrados**Corredores impactados:**
Bajío, Maya, Noroeste,
Pacífico, Golfo de California,
Norte, Golfo / Istmo de
Tehuantepec / Maya**2027****14**
nuevos parques
industriales**1.45**
millones de
metros cuadrados**Corredores impactados:**
AIFA, Bajío, Noroeste,
Golfo de California, Norte,
Golfo de California /
Noroeste**2028****9**
nuevos parques
industriales**0.60**
millones de
metros cuadrados**Corredores impactados:**
AIFA, Bajío, Centro,
Pacífico, Golfo / Istmo de
Tehuantepec**2029****4**
nuevos parques
industriales**0.37**
millones de
metros cuadrados**Corredores impactados:**
Maya, Golfo de
California, Norte, Golfo /
Istmo de Tehuantepec

PROPUESTAS ESTRATÉGICAS



Se proponen **cinco acciones estratégicas en tres líneas fundamentales**, para el éxito del programa de desarrollo planteado; sobre las que se profundiza en las siguientes páginas:

ENERGÍA

ACCIÓN 1:

Marco participativo de coinversión con la iniciativa privada, para impulsar la ejecución de actividades de reforzamiento en la infraestructura de transmisión y distribución, promoviendo los corredores con mayor demanda. La demanda estimada para los parques existentes y nuevos es de 3,000 MW.

ACCIÓN 2:

Comité intersectorial de revisión regulatoria para incrementar los límites de capacidad instalada en proyectos de generación distribuida, de 0.5 MW a 1 MW, bajo una iniciativa para aprovechar el 50% de los techos de las naves industriales. La inversión necesaria para los parques existentes y nuevos representa un estimado de 6 mil millones de USD.

ENTORNO REGULATORIO Y ADMINISTRATIVO

ACCIÓN 3:

Digitalización transversal a los tres niveles de gobierno, mediante la creación de una plataforma digital que funcione como ventanilla única, reduciendo tiempos y costos.

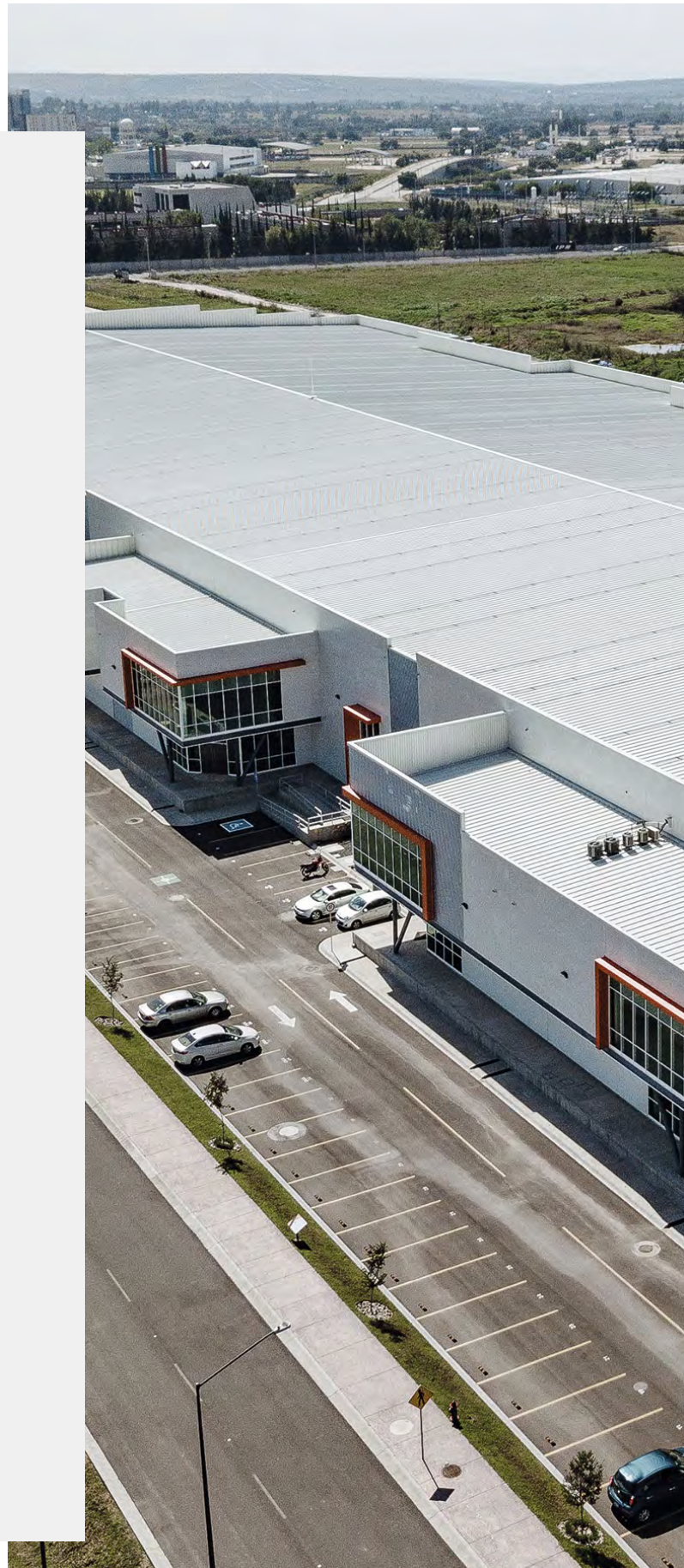
ACCIÓN 4:

Mesas gerenciales que den seguimiento puntual a proyectos estratégicos para su entrada en operación y, paralelamente, que atiendan los casos que presenten rezagos críticos.

PROMOCIÓN

ACCIÓN 5:

Participación plena y permanente de AMPIP en el Consejo Nacional de Desarrollo Regional y Relocalización, aportando su conocimiento y probada experiencia para desarrollar e implementar proyectos estratégicos, contribuir a la formulación de políticas que favorezcan la inversión y el desarrollo industrial, además de promover la localización de empresas en regiones estratégicas del país.



01. ENERGÍA

La modernización y refuerzo de la infraestructura energética, el impulso a la transición limpia, y la implementación de soluciones inteligentes de eficiencia en sintonía con el desarrollo inmobiliario industrial, asegurarán un suministro eléctrico confiable y sostenible para los parques industriales y las empresas que operen en ellos.

Actualmente las operaciones en México de sectores como el automotriz, electrónico, aeroespacial y de otras manufacturas, representan necesidades energéticas robustas con demandas que pueden alcanzar hasta los 250 MW, según el tipo y tamaño de proyecto productivo. Los parques requieren una infraestructura eléctrica estable, equipada con subestaciones capaces de manejar altas cargas y sistemas de respaldo para garantizar la continuidad operativa sin interrupciones, asegurando la calidad, seguridad y competitividad de sus operaciones.

Por otro lado, los parques en construcción representan requerimientos energéticos aún más complejos y exigentes. Se proyecta que para 2025 la demanda energética de los nuevos desarrollos industriales aumentará en un 25%, impulsada por la expansión de sectores como el de tecnologías de información y el de logística, conjuntamente con el aumento en líneas de producción de manufactura ligera. Otros factores que impactarán en el aumento de la demanda son la integración de cargadores para dar servicio a flotillas eléctricas, y la necesidad de confort en las áreas de producción.

Para asegurar que México siga siendo un destino atractivo del *nearshoring* es esencial desarrollar estrategias que fortalezcan al Sistema Eléctrico Nacional. Se requiere fomentar la inversión privada en las actividades de transmisión y distribución, así como incrementar la capacidad de generación de energía mediante fuentes renovables que coadyuve a cumplir con las políticas de sostenibilidad y descarbonización. Esto brindará certeza a las inversiones y prosperidad compartida. La meta es garantizar que la energía se convierta en un máximo beneficio colectivo que detone el crecimiento equilibrado y sostenible en todas las regiones del país.

Impulsar una política energética que favorezca la inversión y el crecimiento del país plantea dos ejes de acción en el corto plazo:

ACCIÓN 1:

Marco participativo de coinversión con la iniciativa privada, para impulsar la ejecución de actividades de reforzamiento en la infraestructura de transmisión y distribución, promoviendo los corredores con mayor demanda. La demanda estimada para los parques existentes y nuevos es de 3,000 MW.

Para lograr confiabilidad y seguridad en la red se requiere modernizar, robustecer y expandir la infraestructura de transmisión, transformación y distribución, bajo una planeación regionalizada, dando atención prioritaria a los corredores estratégicos, y buscando apalancamiento con las obras de refuerzo que serán necesarias para la exitosa evacuación de energía proveniente de nuevas plantas de generación (ciclos combinados, modernizaciones, equipamientos y centrales fotovoltaicas). En un interés colectivo por acelerar el crecimiento económico, el sector privado es el aliado estratégico para empujar la expansión de la red, garantizando la capacidad de suministro de energía firme y la integración de energías intermitentes.

ACCIÓN 2:

Comité intersectorial de revisión regulatoria para incrementar los límites de capacidad instalada en proyectos de generación distribuida, de 0.5 MW a 1 MW, bajo una iniciativa para aprovechar el 50% de los techos de las naves industriales. La inversión necesaria para los parques existentes y nuevos representa un estimado de 6 mil millones de USD.

Para mantener el impulso del *nearshoring* en México, es necesario un mayor fomento a la inversión en el desarrollo de proyectos de generación a partir de fuentes de energía limpias. Esta solución, en conjunto con la implementación de sistemas de almacenamiento, busca no sólo optimizar la eficiencia del sistema eléctrico, sino también beneficiar a sectores cuyos procesos continuos son sensibles a las intermitencias, ayudando además a reducir costos en las horas de mayor demanda.



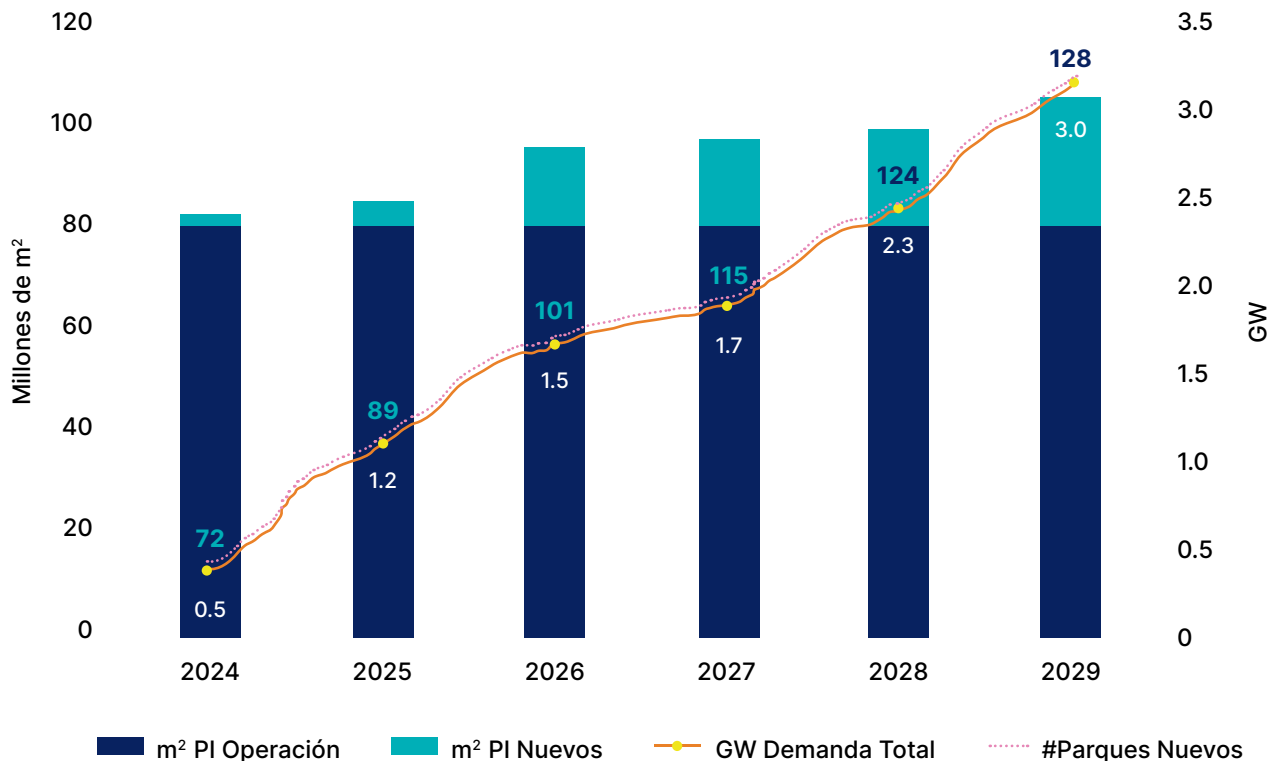
Según datos de la AMPIP, actualmente se encuentran en operación aproximadamente 80 millones de m² de parques industriales, reflejando una preminencia del sector manufacturero del 80%, mientras que el 20% restante se dedica a actividades logísticas. En 2023, esta operación tuvo una demanda aproximada de 13,000 MW.

Se estima que, para finales del 2024, la demanda de energía incremente un 15%, mientras que para 2025 se espera un crecimiento del 25% con la integración de nuevos sectores industriales y de servicios adicionales. En el periodo de 2024 a 2029 se espera desarrollar poco más de 20 millones de m² de espacios inmobiliarios en 128 parques industriales que estarán ubicados en los corredores industriales considerados estratégicos para el gobierno federal y que requerirán una capacidad de generación de 3,000 MW para satisfacer la demanda.

En la siguiente gráfica, se puede observar la evolución proyectada de la demanda energética en paralelo al incremento de espacios industriales durante el periodo comprendido entre 2024 y 2029. Este análisis permite visualizar cómo el crecimiento en la superficie de los parques industriales impactará en las necesidades de suministro eléctrico, proporcionando una perspectiva integral del desarrollo industrial y sus implicaciones energéticas a lo largo de los próximos años.

Para lograrlo, se requerirá no solo del reforzamiento de la Red Nacional de Transmisión y las Redes Generales de Distribución, sino también de capacidad instalada adicional, dando entrada a esquemas de generación distribuida de tipo solar. Para esto es necesaria la revisión de la normativa existente buscando que la capacidad pueda incrementar de 0.5 MW a 1 MW. En una iniciativa para aprovechar el 50% de los techos de las naves industriales proyectadas, se podrían instalar alrededor de 860 MW de generación distribuida, sin considerar los casi 8,000 MW que se podrían sumar de los 80 millones de m² de parques en operación, que en su conjunto pudieran representar una inversión cercana a los 6 mil millones de dólares.

Evolución de la demanda, superficie y número de parques industriales 2024-2029



Fuente: AMPIP, 2024.

Nota: Se consideran metros cuadrados existentes (parques industriales en operación) y por desarrollar (parques industriales nuevos)

02. ENTORNO REGULATORIO Y ADMINISTRATIVO

Hacer una mejora regulatoria y administrativa, tanto de forma como de fondo, conduce a simplificar, facilitar, clarificar, agilizar y lograr transparencia en los trámites, fortaleciendo el desarrollo ordenado y competitivo de los parques industriales y reduciendo barreras burocráticas.

A través de un sondeo con la membresía AMPIP se identificaron alrededor de 36 trámites a cumplir para el desarrollo de un parque industrial: 13 con autoridades federales, 10 con autoridades estatales y 13 más con autoridades municipales. La dificultad para resolverlos ocurre de manera indistinta con autoridades de los tres niveles de gobierno.

En estos trámites, el desarrollo inmobiliario industrial adolece de problemáticas que, de mayor a menor frecuencia con que se presentan, pueden resumirse como: falta de coordinación entre autoridades gubernamentales, burocracia excesiva, costos elevados, corrupción, y falta de claridad en los requerimientos.

Un ejemplo ilustrativo son los (al menos) siete trámites relacionados con el impacto ambiental y la obtención de permisos ambientales que los desarrolladores de parques industriales deben cumplir con diversas autoridades de nivel federal, estatal y municipal. El 100% de los desarrolladores reportan estos trámites como “muy complicados” o “complicados”, y 60% adolece de falta de coordinación entre las autoridades encargadas de su resolución.

Para atender esta problemática, la solución se plantea en torno a dos ejes de acción:

ACCIÓN 3:

Digitalización transversal a los tres niveles de gobierno, mediante la creación de una plataforma digital que funcione como ventanilla única, reduciendo tiempos y costos.

Con esta acción se contará con una herramienta que:

- Dé máxima publicidad a las leyes y reglamentos involucrados con cada uno de los trámites a realizar, en su versión más actualizada y vigente.
- Indique los trámites que se deben llevar a cabo, así como el orden y las autoridades ante las cuales deben ingresarse.
- Identifique aquellos trámites que deban estar alineados entre las autoridades de los distintos niveles de gobierno, reduciendo redundancias y transmitiendo la documentación entregada automáticamente, de manera que se reduzcan extravíos de documentación y tiempos.
- Homologue requisitos y criterios de evaluación de cumplimiento.

- Indique de manera clara e inequívoca los tiempos de respuesta y solución de cada trámite, con cada autoridad.
- Simplifique mediante firma electrónica el proceso de autorización.

Así, se lograría agilizar tiempos, bajar costos, evitar nichos de corrupción y dar certidumbre a los desarrolladores, mientras que las propias autoridades contarían con un mejor mecanismo de control.

ACCIÓN 4:

Mesas gerenciales que den seguimiento puntual a proyectos estratégicos para su entrada en operación y, paralelamente, que atiendan los casos que presenten rezagos críticos.

Esta acción, a implementarse al menos a nivel estatal, está enfocada a evitar la pérdida de oportunidades y recursos, transformando los riesgos en competitividad.

Por una parte, se evitaría la pérdida de proyectos prospectados que pudieran significar un elevado desarrollo, generador de bienestar para las comunidades donde se ubiquen. Por otra parte, se daría atención a proyectos que, por los rezagos burocráticos que presenten, estén en peligro de perderse, lo que representaría un desperdicio de recursos económicos y humanos, e incluso daños reputacionales para la llegada y operación de futuros proyectos.



03. PROMOCIÓN

Para garantizar el crecimiento y desarrollo sostenible del sector de parques industriales en México, es esencial adoptar una estrategia de promoción de inversión proactiva, precisa y bien planificada.

La atracción de inversión productiva, tanto nacional como extranjera, es altamente competitiva: regiones subnacionales y países pugnan para que las empresas localicen sus operaciones en una u otra ubicación.

El país tiene una posición privilegiada para integrarse en cadenas productivas globales, especialmente en sectores como el automotriz, electrónico y de semiconductores, así como farmacéutico y de dispositivos médicos. Aprovechar esta oportunidad requiere una comprensión profunda de las necesidades y expectativas de las empresas en estos sectores.

Es fundamental salir a promover activamente las ventajas competitivas de México en el ámbito industrial. La promoción no debe ser reactiva, sino una iniciativa constante, precisa y estratégica para atraer inversión extranjera directa y fomentar el desarrollo de nuevas oportunidades de negocio.

Es imperativo ser proactivos y seleccionar cuidadosamente los mercados, sectores e incluso protagonistas hacia los cuales dirigir los esfuerzos de promoción. Desarrollar un plan integral para atraer a empresas que aún no han elegido a México como destino de inversión es crucial. Este plan debe incluir la elaboración de propuestas de valor personalizadas que resalten los beneficios específicos de invertir en México.

Adicionalmente, la promoción efectiva de los parques industriales de México requiere un enfoque integral y coordinado. AMPIP, con su conocimiento y recursos, está en posición de liderar los esfuerzos, apoyando al gobierno federal y asegurando que México siga siendo un destino atractivo para la inversión extranjera directa en sectores clave. Para ello el eje de acción es:

ACCIÓN 5:

Participación plena y permanente de AMPIP en el Consejo Nacional de Desarrollo Regional y Relocalización, aportando su conocimiento y probada experiencia para desarrollar e implementar proyectos estratégicos, contribuir a la formulación de políticas que favorezcan la inversión y el desarrollo industrial, además de promover la localización de empresas en regiones estratégicas del país.

Con acceso a datos y valiosa información, AMPIP puede colaborar en la elaboración de políticas públicas y estrategias, debido a que cuenta con datos detallados y análisis que pueden influir positivamente en las decisiones de inversión productiva.

Además, al proporcionar información sobre las mejores ubicaciones, basándose en la infraestructura y otras ventajas competitivas, AMPIP puede asesorar a las empresas en su proceso de decisión y destacar las zonas con mayor potencial de crecimiento y desarrollo.



REFLEXIÓN FINAL





Hemos presentado las líneas fundamentales y acciones estratégicas que conforman el programa en el que AMPIP enfocará sus esfuerzos durante los próximos años. Se trata de una visión de desarrollo para México, partiendo de la localización de la planta productiva y logística en espacios idóneos que aseguren su exitosa operación.

Con ello nos dirigimos decididamente hacia un futuro de negocios prósperos y comunidades con bienestar mediante acciones que funcionan en sinergia con las propuestas del gobierno entrante.

Esto nos hace vislumbrar los próximos años con renovado entusiasmo e impulso para seguir trabajando; queremos hacerlo acompañando cercana y colaborativamente a la administración de gobierno, para contribuir y sumar coordinadamente en beneficio de México.



ASOCIACIÓN MEXICANA DE PARQUES INDUSTRIALES PRIVADOS, A.C.



ASOCIACIÓN MEXICANA DE
PARQUES INDUSTRIALES PRIVADOS, A.C.

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO
DE PARQUES INDUSTRIALES EN MÉXICO
2024 – 2030**