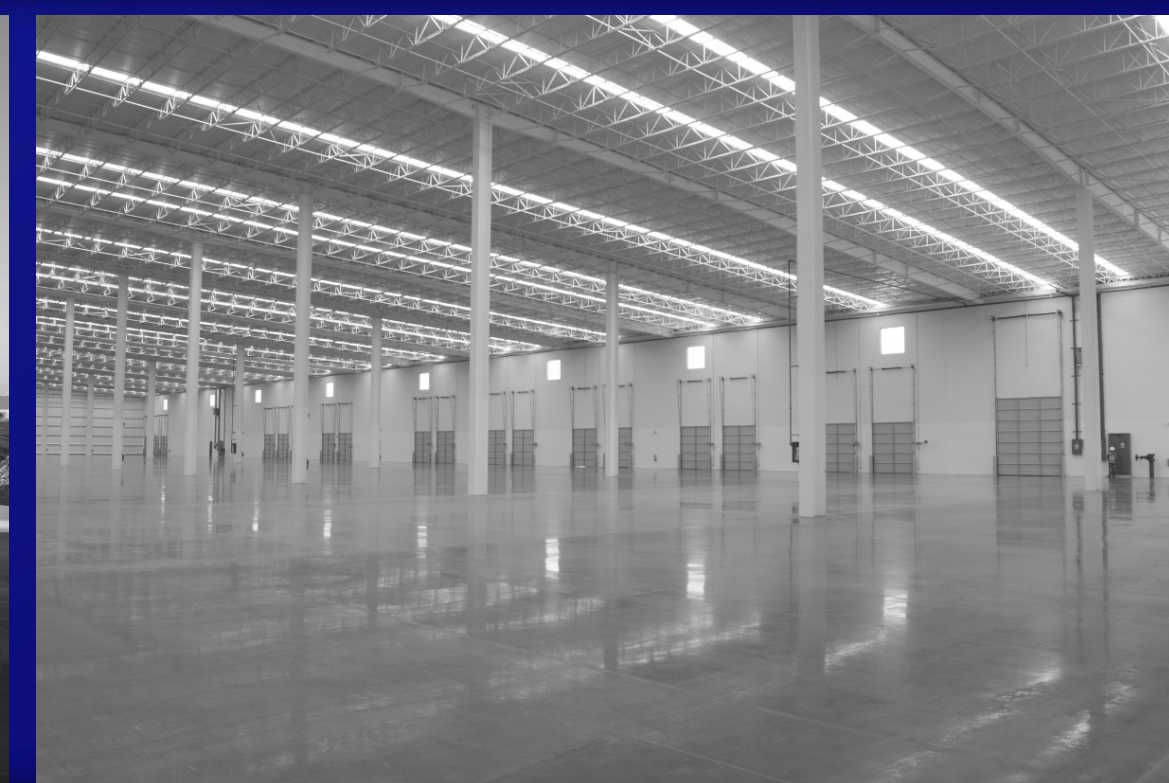


2025 PARQUES INDUSTRIALES EN MÉXICO

Forjando el futuro de la industria



AMPIP, TU MEJOR ALIADO PARA
LA SELECCIÓN DE UBICACIÓN DE
TU PROYECTO EN MÉXICO



OBSERVATORIO ampip

VERSIÓN AUTORIZADA: OCTUBRE 14, 2025

Sector inmobiliario industrial en Mexico

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ^{3T}
Absorción neta (millones de metros cuadrados ocupados menos millones de metros cuadrados desocupados en el mismo periodo)	2.0 mill m ²	2.1 mill m ²	3.5 mill m ²	4.2 mill m ²	5.0 mill m ²	4.6 mill m ²	2.5 mill m ²
Tasa de disponibilidad (m² listos para que una empresa se instale)	5.5%	6.3%	3.8%	2.1%	2.2%	3.7%	5.0%

Mercados más dinámicos 2025 (% del total)

North: 54.3%
(Monterrey, Juárez, Saltillo, Tijuana, Reynosa)

Bajío – Occidente: 23.7%
(Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí, Aguascalientes, Jalisco)

Ciudad de México y área metropolitana: 22.1%

Inquilinos

Sectores:	
Manufactura	36%
Automotriz	32%
Logística	19%
E-commerce	8%
Alimentos y bebidas	2%
Otros	3%

Origen:	
Nacionales	26%
Extranjeros	74%

Fuente: AMPIP con información de sus miembros y de CBRE.



MEXICAN ASSOCIATION OF INDUSTRIAL PARKS

La **principal organización** empresarial que representa a desarrolladores, propietarios e inversionistas de parques industriales en México.

Impulsora de las **mejores prácticas** en calidad de infraestructura, seguridad, sostenibilidad y responsabilidad social.

Parte de la **infraestructura estratégica** para las cadenas de suministro que generan empleo y desarrollo económico.

AMPIP EN NÚMEROS

+477
Parques
industriales
en 28 estados

+85
Millones
metros
cuadrados

+4,000
Inquilinos
manufactura
& logística

+3.7
Millones
empleos

AMPIP fue creada en 1986 para representar y promover los intereses de propietarios, desarrolladores, inversionistas y administradores de parques industriales en México, con el objetivo de fortalecer las capacidades industriales y logísticas del país.

Los parques industriales...

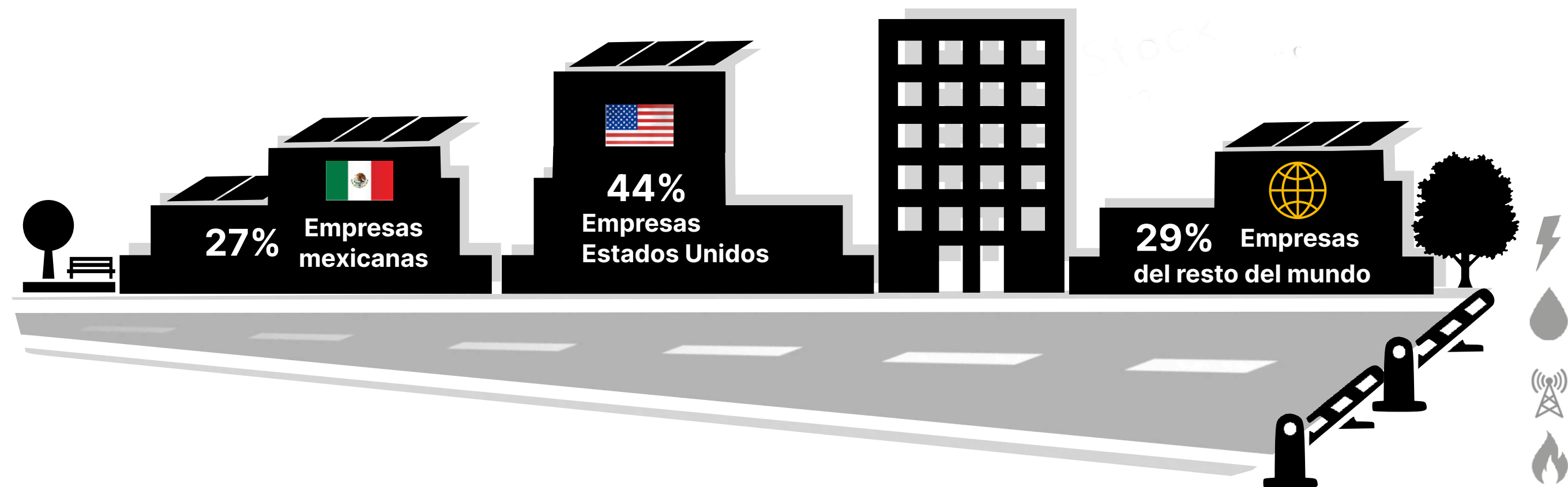
- forman parte de la infraestructura estratégica del país.
- forman parte del sistema logístico nacional debido a su relevancia como centros de almacenamiento y distribución.
- forman parte de las ventajas competitivas del país para la atracción de inversión extranjera.

Parques Industriales de México: donde echan raíces las cadenas globales de suministro

Con 477 parques en todo el país, la infraestructura industrial de México alberga a 4,000 empresas y genera más de 3.7 millones de empleos en los sectores manufacturero y logístico.

Parques industriales en México:

- Acceso a servicios esenciales
- Ubicaciones estratégicas con infraestructura compartida
- Enfocados en manufactura ligera y logística (las industrias pesadas suelen operar fuera de los parques debido a su escala y demanda de recursos)
- Primer eslabón en las cadenas de suministro



Las empresas que operan en parques industriales están integradas en múltiples flujos de producción y comercio, tanto nacionales como internacionales.



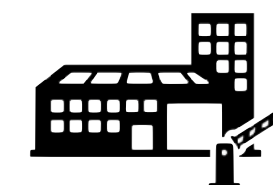
Mercado interno



Exportaciones a Estados Unidos



Exportaciones al resto del mundo



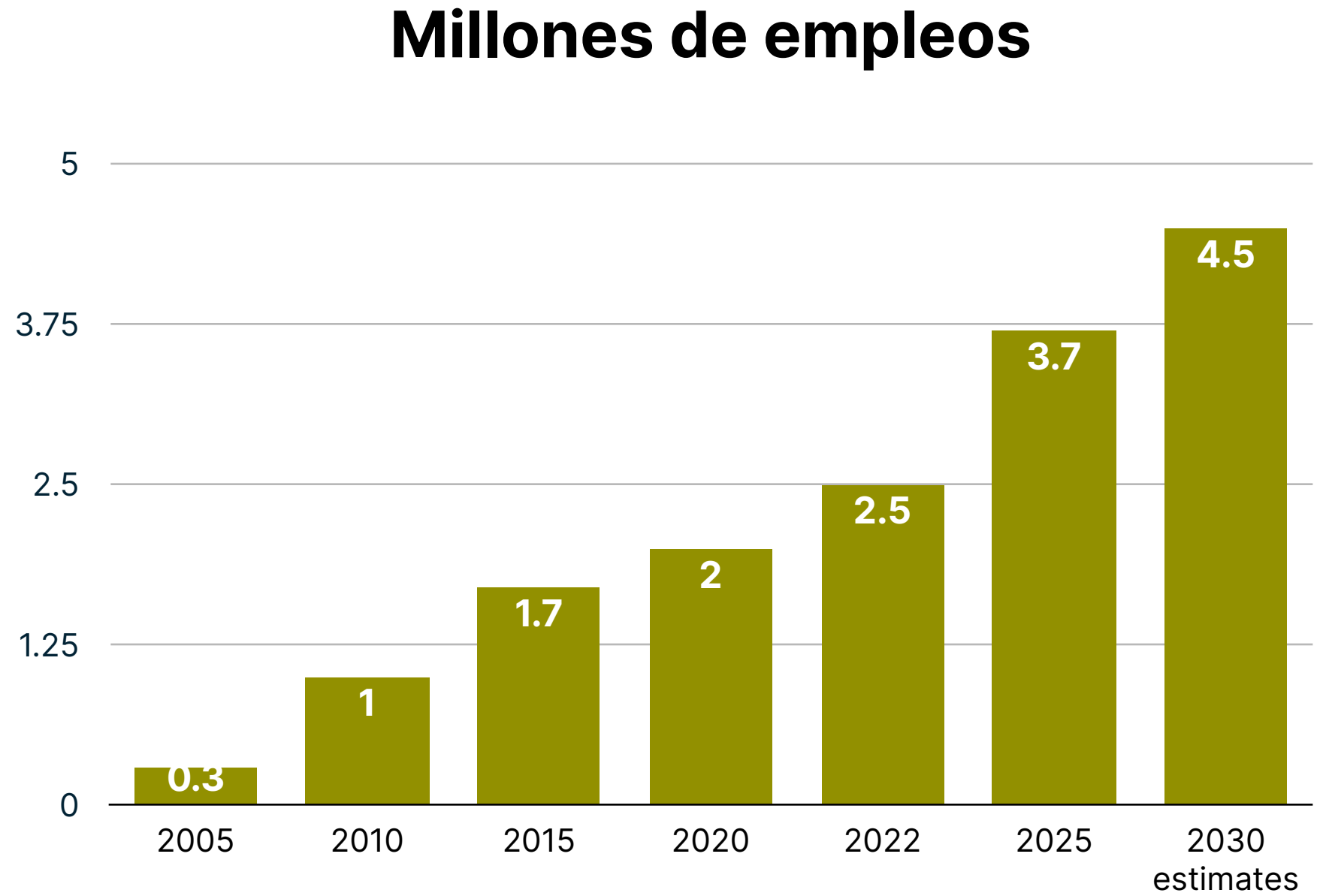
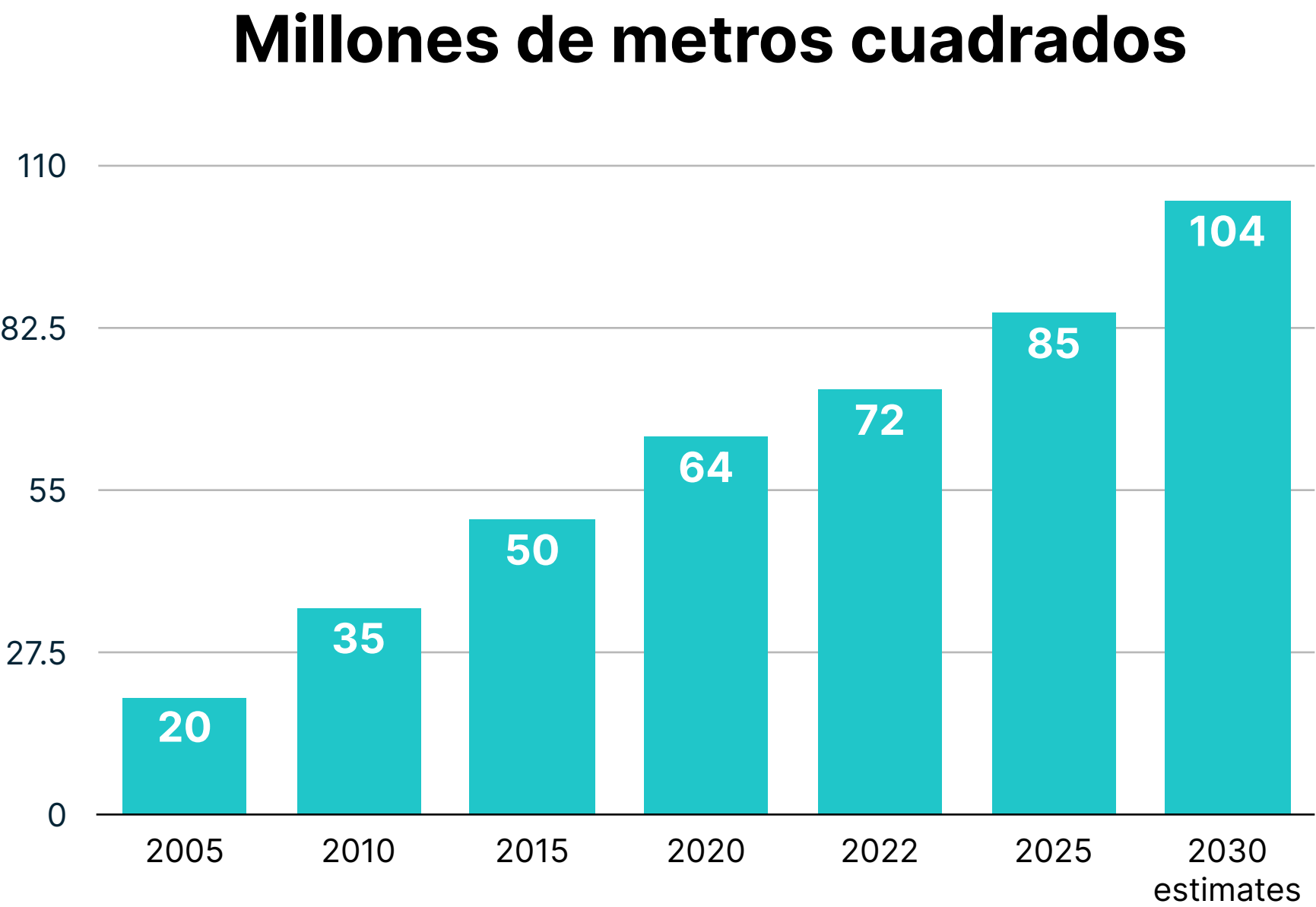
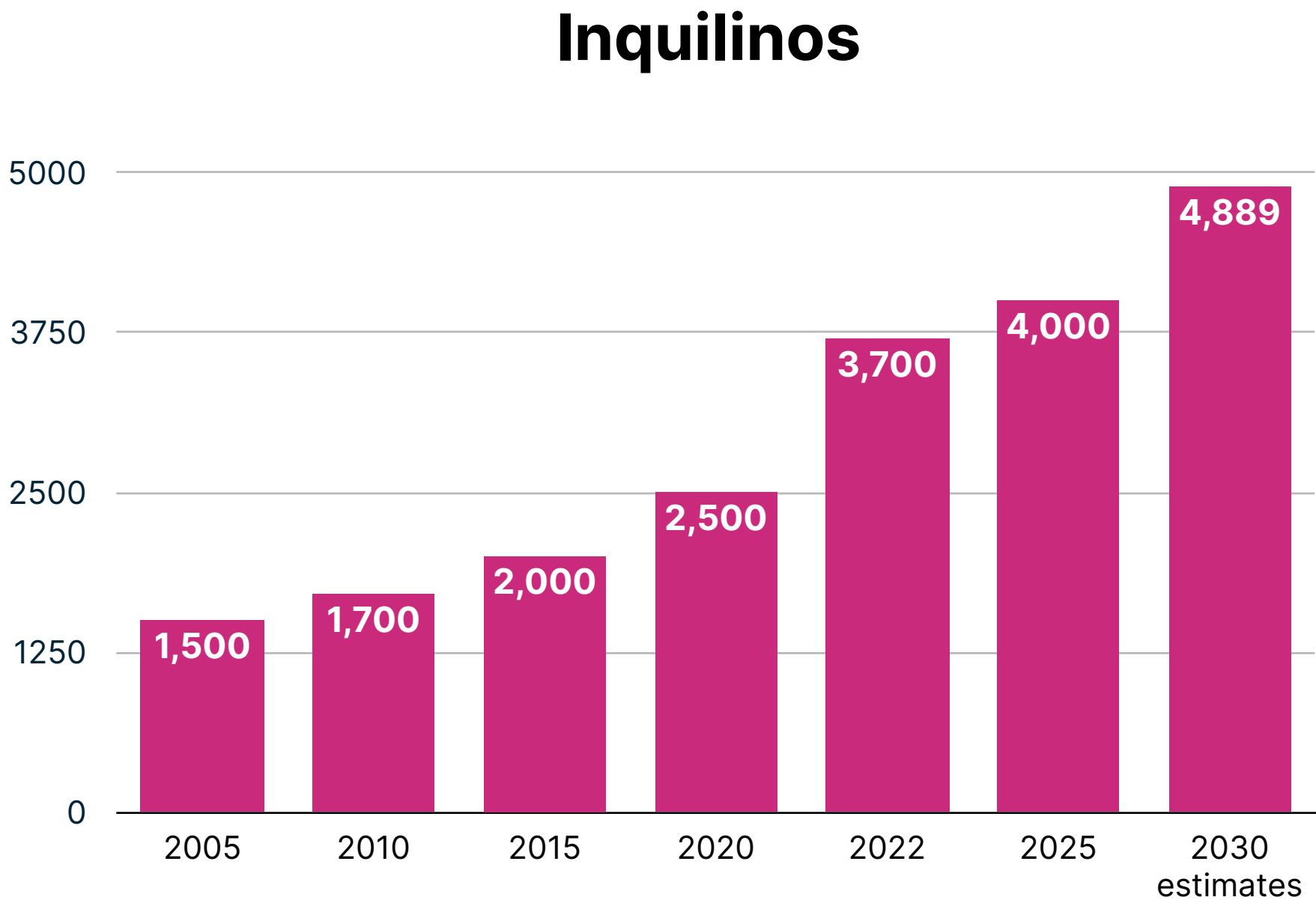
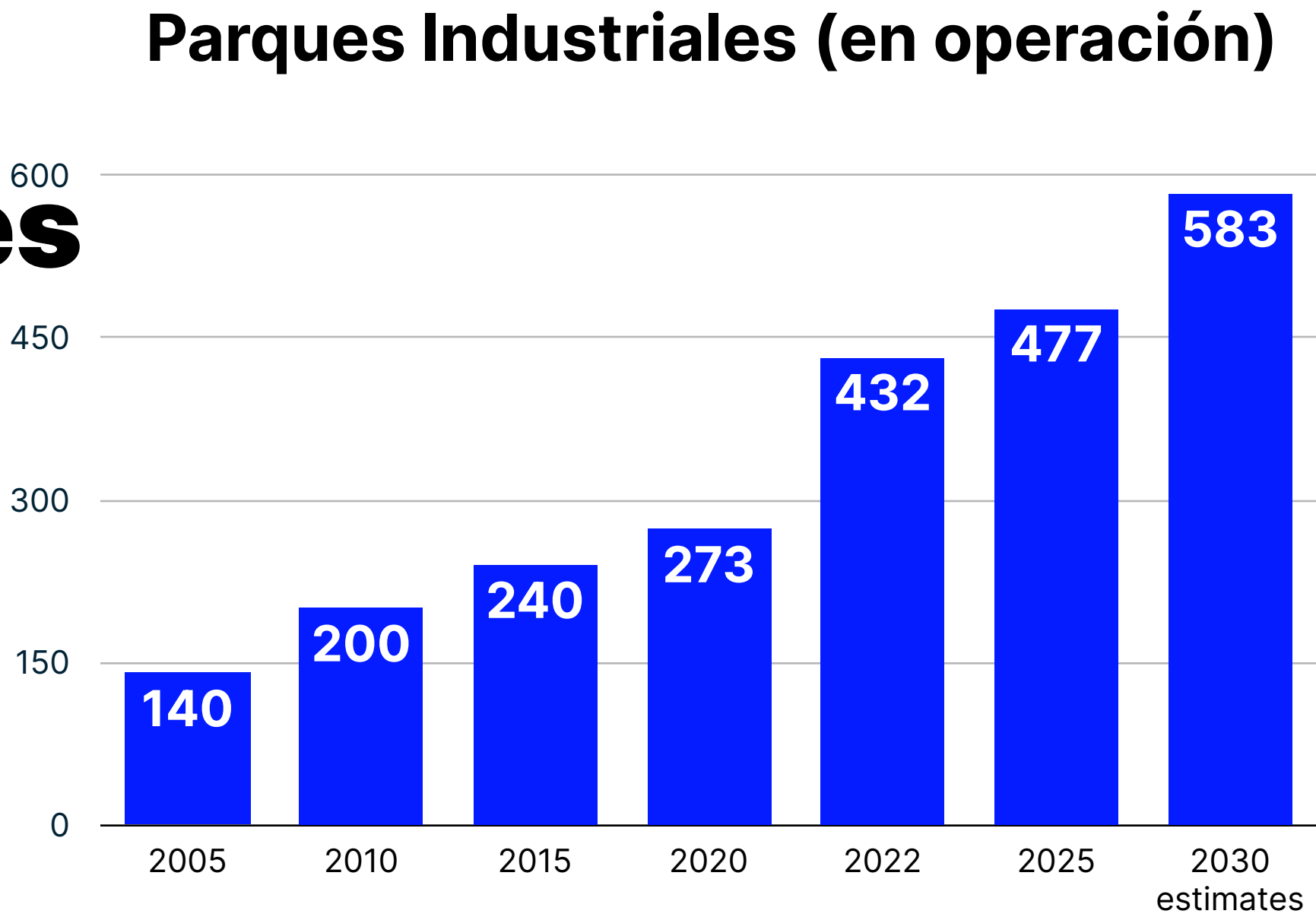
Integración de la cadena de suministro a través de los parques industriales.



Abasteciendo a fabricantes de equipo original (OEMs).

AMPIP

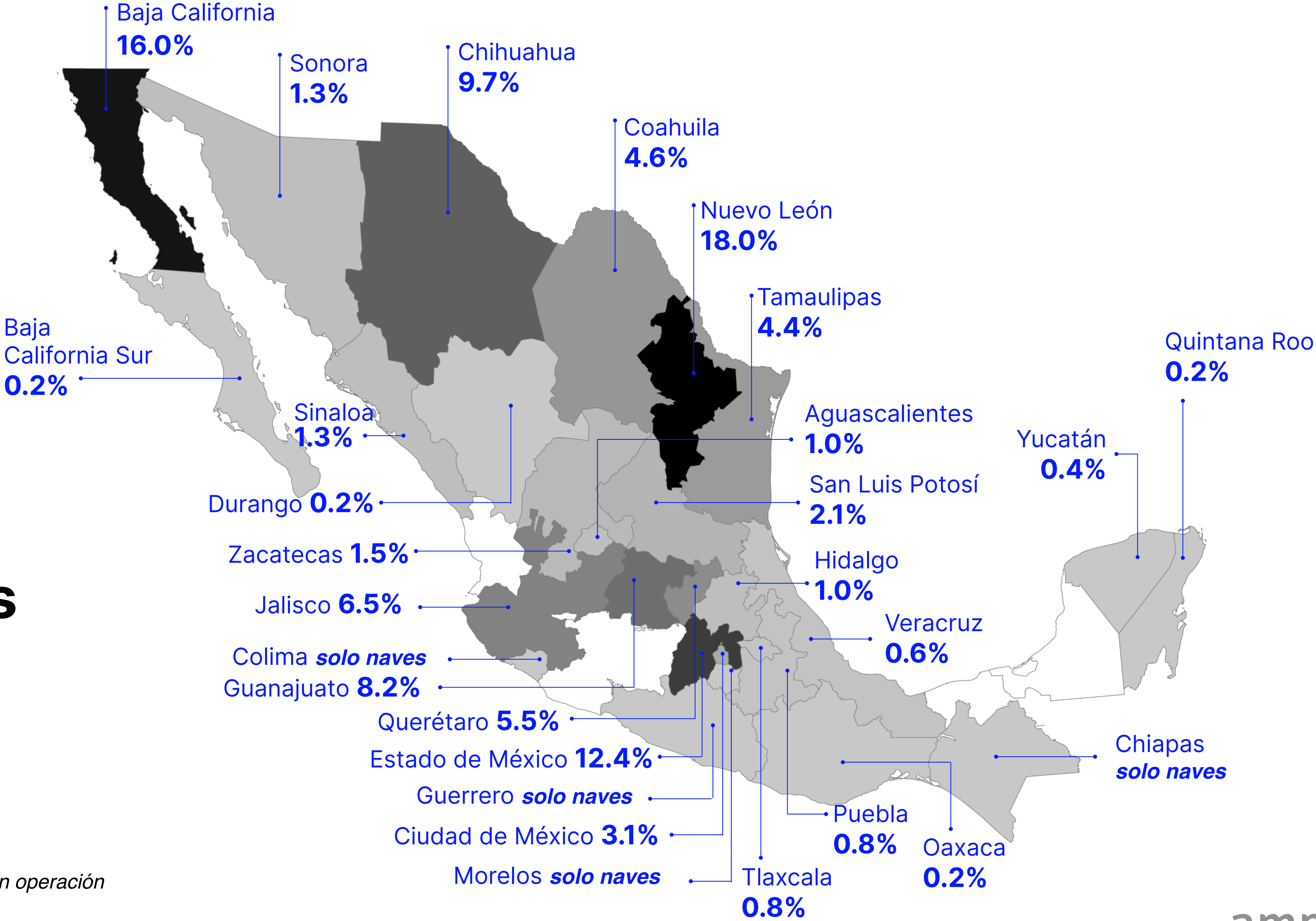
proyecciones



Fuente: AMPIP

AMPIP: Distribución de parques industriales en México, 2025

Los miembros
de AMPIP tienen
presencia en
477 parques
industriales
28 Estados



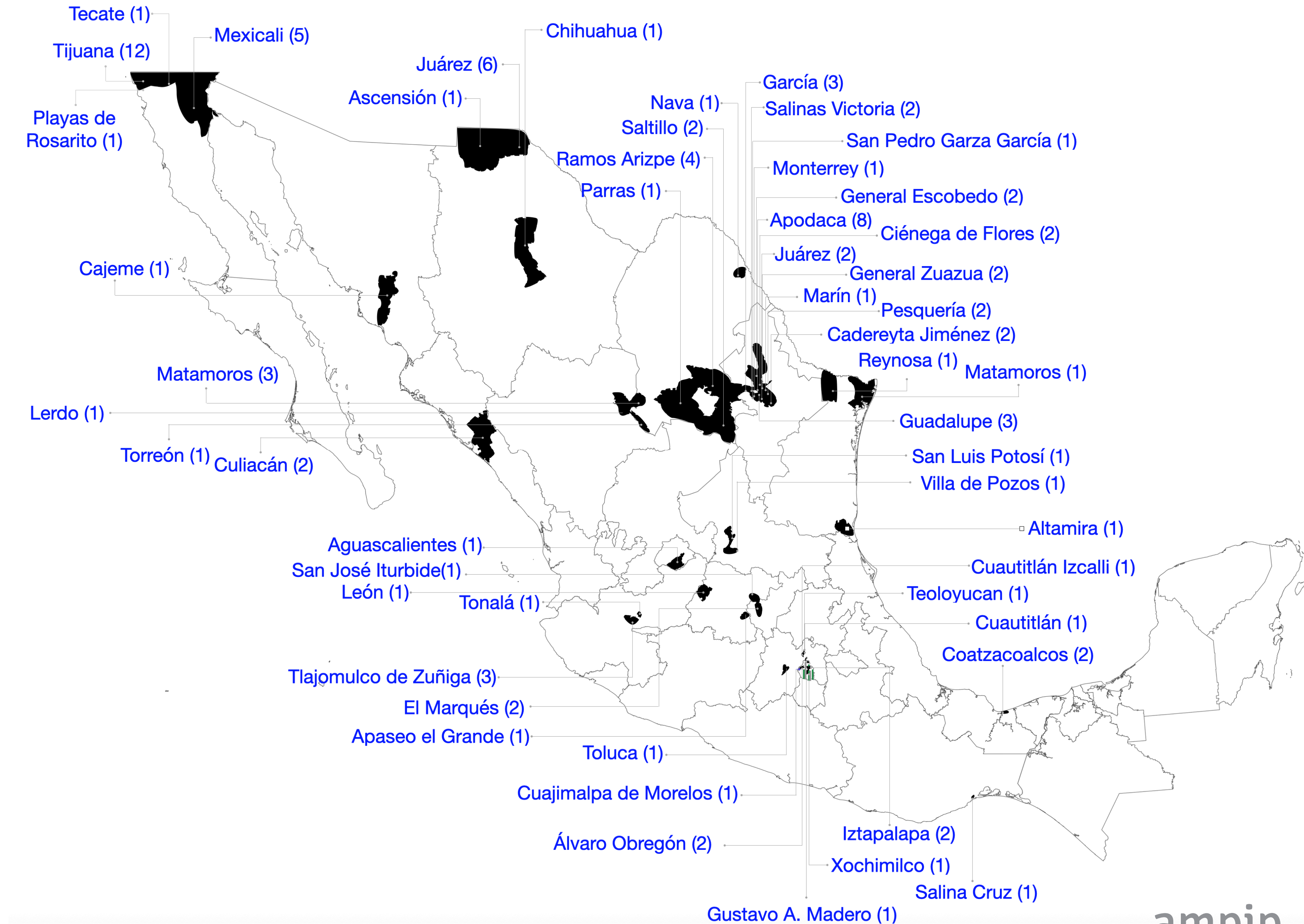
Nota: Este mapa incluye 477 parques industriales actualmente en operación
Fuente: AMPIP, junio de 2025.

103 nuevos parques industriales en construcción en México

Más de 21.5 millones de metros cuadrados de superficie identificada, actualmente en diversas etapas de desarrollo.

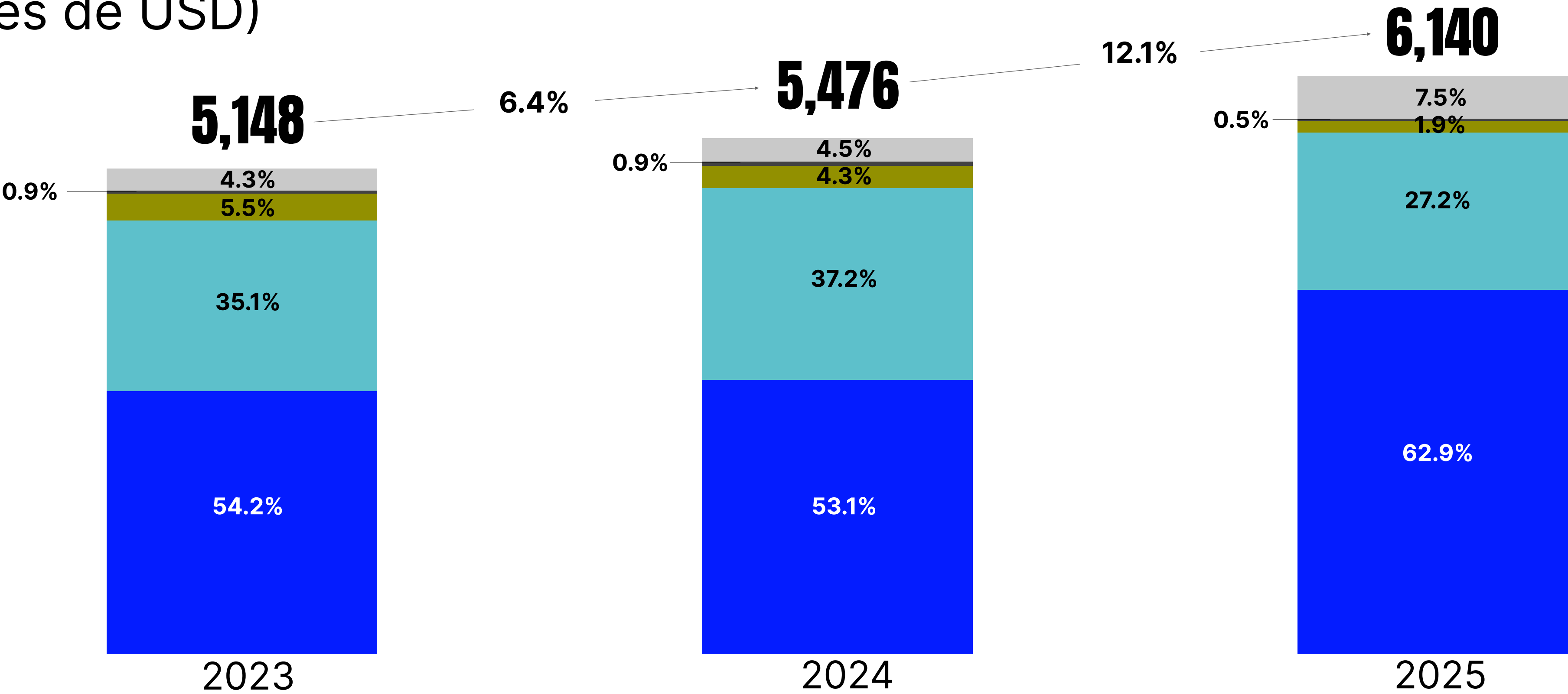
52 municipios
17 estados

Fuente: AMPIP, Junio 2025



Inversión en bienes raíces industriales de los miembros de AMPIP (2023-2025)

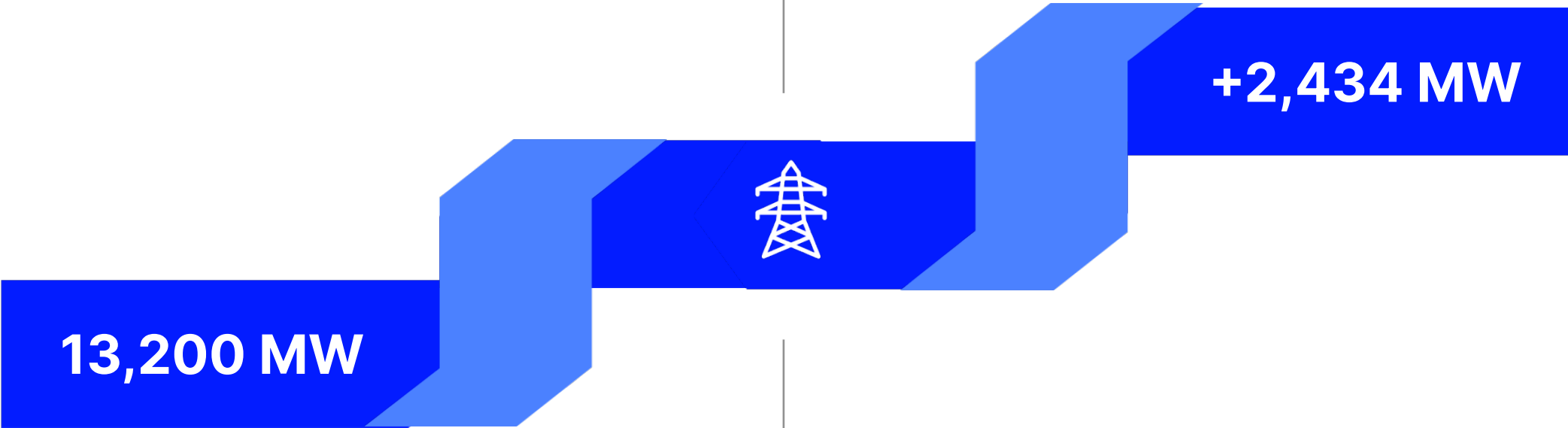
(Millones de USD)



- Inversión destinada a otros conceptos relacionados con el desarrollo y la construcción de activos inmobiliarios industriales.
- Inversión destinada a naves industriales independientes ya existentes (fuera de parques industriales).
- Inversión destinada al desarrollo y/o construcción de nuevas naves industriales independientes (fuera de parques industriales).
- Inversión destinada al desarrollo de parques industriales existentes, así como a la construcción de naves industriales dentro de los mismos.
- Inversión destinada al desarrollo de nuevos parques industriales, así como a la construcción de naves industriales dentro de ellos.

Panorama energético de México

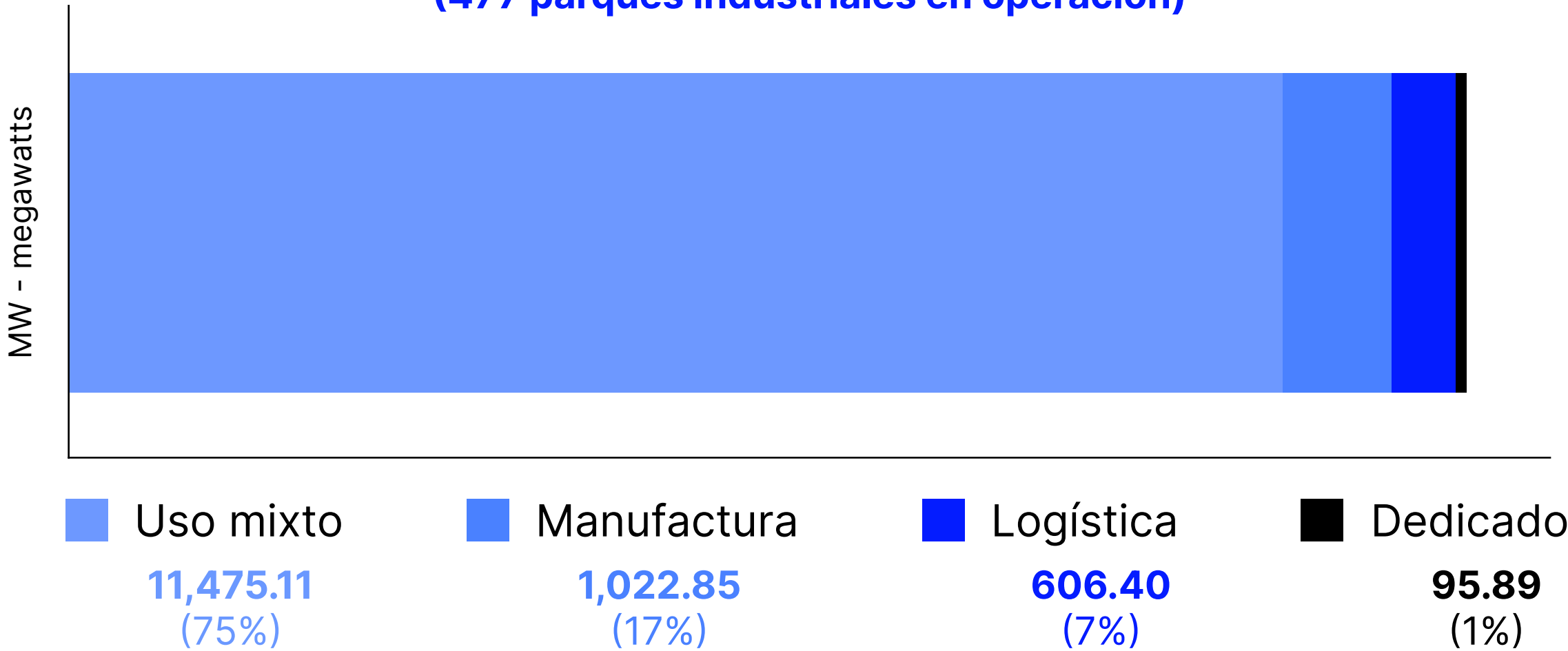
Los **477 parques industriales en operación** requieren un suministro eléctrico confiable y sostenible para atender sectores como la manufactura y la logística.



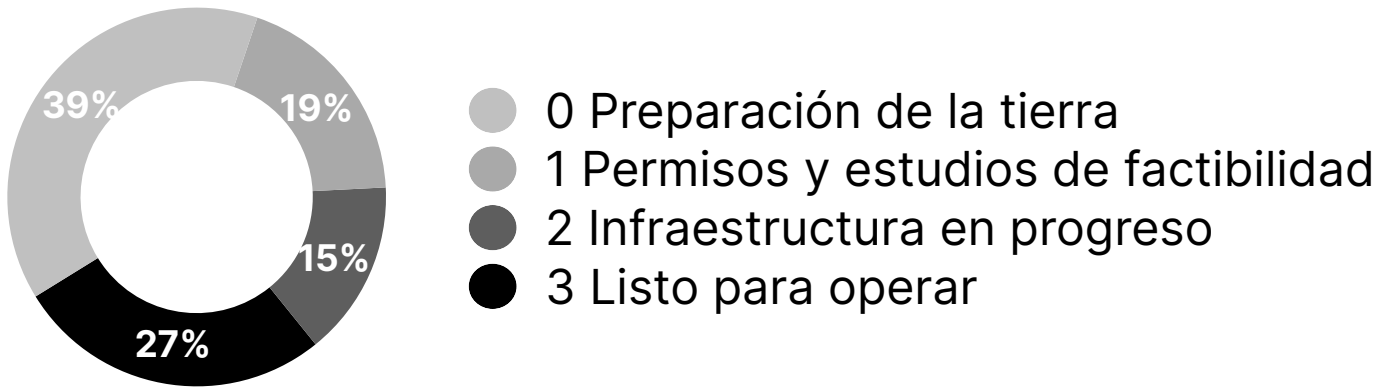
Los parques industriales requieren una capacidad instalada significativa para satisfacer sus demandas operativas.

Los **103 parques industriales en construcción** requerirán inversiones estratégicas en capacidad instalada para garantizar un suministro eléctrico suficiente que atienda la demanda proyectada.

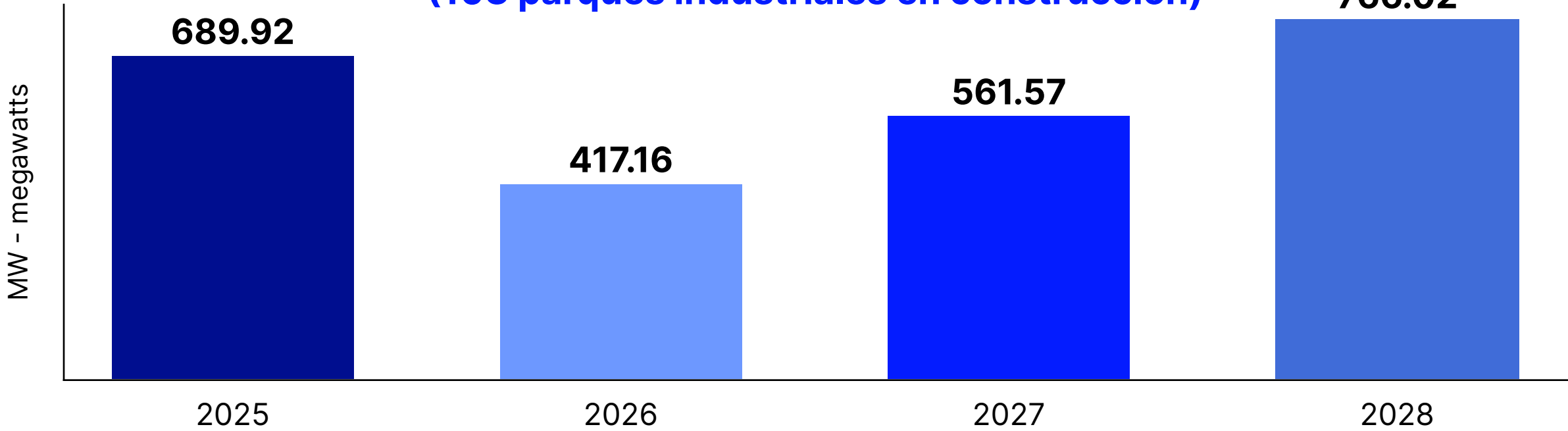
Capacidad instalada por uso (13,200 MW en 2025)
(477 parques industriales en operación)



La necesidad de capacidad instalada se determina de acuerdo con la etapa de construcción:

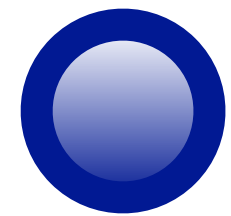


Capacidad instalada adicional por año (2,434 MW en total)
(103 parques industriales en construcción)



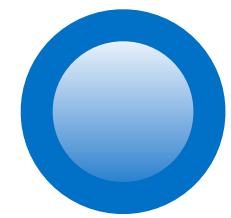
Estos escenarios requieren un fuerte enfoque en energías limpias, generación distribuida y la modernización del sistema eléctrico nacional para garantizar la competitividad y sostenibilidad a largo plazo, al tiempo que se cumplen los requisitos regulatorios.

Alternativas de suministro eléctrico para los parques industriales de México



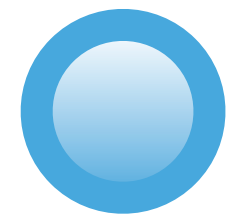
Servicio de Suministro Básico

Tarifa regulada por el Estado que garantiza cobertura, continuidad y precios predecibles.



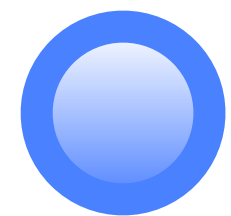
Servicio de Suministro Calificado

Consumo superior a 1 MW dentro del Mercado Eléctrico Mexicano; costos de energía regulados.



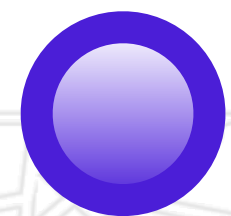
Generación Distribuida (hasta 0.7 MW)

Menos de 0.7 MW sin requerir permiso; ideal para fuentes de energía renovable.



Autoconsumo (0.7 MW a 20 MW)

Procedimiento regulatorio simplificado; debe cubrir las necesidades energéticas en sitio.



Autoconsumo (más de 20 MW)

Requiere permiso de generación y el pago por el uso de la infraestructura eléctrica.

Estas alternativas permiten la reventa de energía a terceros, generando ingresos adicionales y mayor flexibilidad operativa para los parques industriales.

Se desarrollarán soluciones energéticas a la medida, junto con el establecimiento de una ventanilla especializada para apoyar los procesos de energía limpia y contribuir a la certeza operativa de las inversiones entrante

La Estrategia Nacional del Sector Eléctrico de México tiene como objetivo fortalecer la infraestructura de generación, transmisión y distribución, garantizando un suministro eléctrico confiable en todo el país.

Entendiendo el territorio:

Parques Industriales, Polos de Desarrollo y Corredores del Bienestar

México impulsa el desarrollo económico y social del país con base en diferentes modelos de desarrollo territorial, con propósitos complementarios: desde espacios industriales eficientes hasta estrategias para el bienestar regional. Comprender sus diferencias es clave para una planeación estratégica integral.

	Parque Industrial	Polo de Desarrollo	Corredor del Bienestar
Definición	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.	Proyecto integral que combina desarrollo industrial, social y económico con políticas públicas activas. Son liderados por la Secretaría de Economía y coordinados con gobiernos estatales. Están orientados a vincular encadenamientos productivos, apoyar a pymes e impulsar contenido nacional.	Política pública que impulsa cadenas productivas y desarrollo regional mediante inversión y coordinación intergubernamental. Son liderados por la Secretaría de Economía y coordinados con gobiernos estatales, buscando inversión ordenada y enfocada en vocaciones sectoriales regionales.
Propósito	Facilitar la operación de empresas brindando infraestructura y espacios óptimos.	Generar puntos de crecimiento económico sostenible y equitativo.	Mejorar las condiciones de vida y garantizar el acceso equitativo al desarrollo económico y social.
Enfoque	Productivo y operativo (manufactura, centros de distribución y logística).	Productivo y operativo (manufactura, centros de distribución y logística).	Amplio espectro, centrado en generar bienestar y fomentar la justicia social.
Principales participantes	Iniciativa privada (excepcionalmente, participaciones mixtas).	Iniciativa pública (infraestructura con participación mixta).	Totalmente público.
Escala	Local, delimitada.	Local, delimitada.	Regional (involucra más de una entidad federativa).
Meta	Atraer inversión productiva de empresas generadoras de empleo.	Dinamizar localidades atrayendo inversión productiva, que funcione como tractora del desarrollo.	Cerrar brechas sociales y de desarrollo económico a lo largo de todo el territorio nacional.

AMPIP

Los parques industriales en México son:

Zonas industriales competitivas de clase mundial que ofrecen servicios integrales y seguridad para facilitar las operaciones de fabricantes globales y centros de distribución.

-
- Parques industriales **Plug & Play** Industrial Parks.
 - Edificaciones de **primer nivel** disponibles para compra o renta.
 - Opciones de inventario y proyectos a la medida (**built-to-suit**).
 - Enfoque en **sostenibilidad** y **seguridad**.
-

En el contexto del sector inmobiliario industrial, existen diversas opciones de edificación que responden a las distintas necesidades de las empresas

Edificios existentes:

- Estructuras ya construidas y disponibles para uso inmediato.
- Son preferidas por su ocupación rápida y menor tiempo de espera en comparación con una construcción nueva.

Desarrollos de inventario y especulativos:

- Estructuras pre-construidas diseñadas para fines industriales específicos.
- Construidas de forma especulativa para anticiparse a la demanda, listas para ser arrendadas o adquiridas por las empresas.
- Son propiedades edificadas sin tener un inquilino específico desde el inicio.
- El desarrollador asume el riesgo, edificando con base en la demanda del mercado con el objetivo de atraer inquilinos una vez finalizada la construcción.

Proyectos Built-to-Suit (BTS):

- Desarrollos hechos a la medida, diseñados y construidos según los requerimientos específicos de un inquilino.
 - Ofrecen soluciones personalizadas que aseguran que las instalaciones respondan a las necesidades operativas particulares del cliente.
-

Las empresas pueden elegir entre estas estructuras según sus requerimientos inmediatos, preferencias y objetivos estratégicos.

Ventajas de los parques industriales AMPIP

- **Ubicación** conveniente con acceso a los principales corredores comerciales
- **Certidumbre** sobre la propiedad del terreno (título legal)
- **Cumplimiento** con regulaciones locales y federales
- **Administración** centralizada
- **Proceso rápido** para establecerse y operar
- **Seguridad**, gracias a los Criterios Mínimos de Seguridad para Parques Industriales
- **Infraestructura bien desarrollada**, incluyendo carreteras, servicios públicos y redes de comunicación
- **Acceso a una fuerza laboral calificada** con instituciones educativas y centros de capacitación cerca de los parques industriales
- **Conformidad ambiental** con las mejores prácticas y estándares de sostenibilidad
- **Instalaciones personalizadas** con flexibilidad en diseño y construcción

Parques industriales en México

La Norma Mexicana para Parques Industriales establece los valores mínimos recomendados de infraestructura.

La norma también considera los servicios, equipamiento, procesos, métodos de prueba, instrumentos, instalaciones, procedimientos, terminología, lineamientos, regulaciones, sistemas y símbolos en los parques industriales.



Marco Legal

Los parques industriales son clave dentro de la cadena de suministro.

Por ello, deben contar con infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y criterios de seguridad, basados en estándares internacionales que permitan la operación ininterrumpida de sus inquilinos.

Además, los parques industriales son elementos fundamentales de la planeación urbana de las ciudades, contribuyendo a las estrategias regionales de desarrollo industrial.

Programa AMPIP Parque Industrial Seguro

Criterios Mínimos de Seguridad
para Parques Industriales

La guía toma en cuenta:

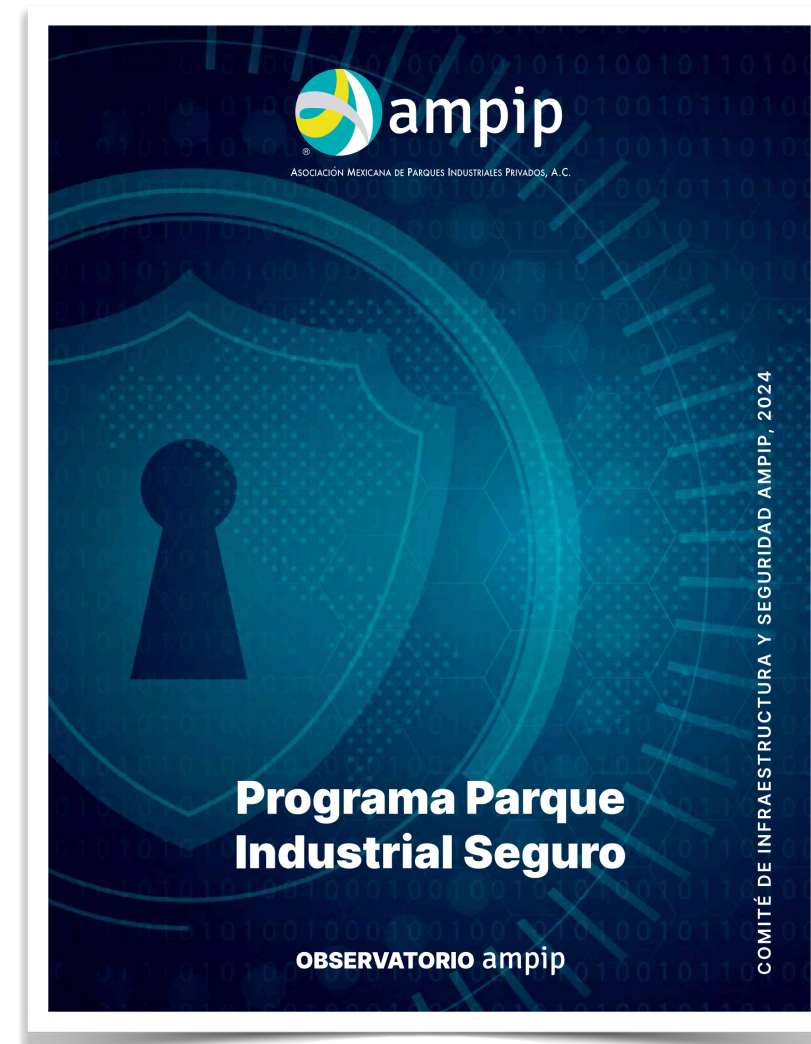
- El programa de Operador Económico Autorizado (OEA)
- El sistema de Asociación Aduana-Empresa contra el Terrorismo (CTPAT)
- Normas ISO enfocadas en la evaluación y gestión de riesgos

286 criterios de seguridad agrupados en 10 estándares:

1. Planeación de la seguridad
2. Seguridad física
3. Controles de acceso físico
4. Socios comerciales
5. Seguridad en los procesos
6. Seguridad de vehículos de carga, contenedores, remolques y semirremolques
7. Seguridad del personal
8. Seguridad de la información y documentación
9. Capacitación en seguridad y concientización
10. Manejo e investigación de incidentes

Estos criterios son aplicables a parques industriales:

- En construcción con perímetro abierto
- En construcción con perímetro cerrado
- En operación con perímetro abierto
- En operación con perímetro cerrado



AMPIP: aspectos destacados de sostenibilidad

Los parques industriales de AMPIP ejemplifican un verdadero compromiso con la sostenibilidad, promoviendo operaciones responsables con el medio ambiente, responsabilidad social y prácticas empresariales éticas, como se refleja en los siguientes resultados:

80%	monitorean su consumo de energía en los parques industriales.
80%	cuentan con una o más políticas y/o procedimientos que incluyen temas ambientales.
60%	tienen certificaciones en edificios industriales.
60%	cuentan con algún tipo de monitoreo en la gestión y/o disposición de residuos.
88%	monitorean el consumo de agua.

76%	realizan encuestas de satisfacción a empleados.
84%	cuentan con una o más políticas que incluyen temas sociales.
60%	realizan encuestas de satisfacción entre sus inquilinos.
84%	incluyen cláusulas o criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en sus contratos con inquilinos.
56%	identifican los impactos de sus instalaciones en las comunidades aledañas.

23%	de los puestos de alta dirección son ocupados por mujeres.
80%	establecen metas anuales relacionadas con ASG y bienestar.
48%	publican informes ASG.
80%	cuentan con un área o comité dedicado a ASG y sostenibilidad.
76%	incluyen criterios ASG en el proceso de debida diligencia para nuevas adquisiciones.

ampip **DISTINTIVOS**

A nivel parque industrial



A nivel corporativo



AMPIP otorga diversas distinciones a sus miembros.

¿Cómo podemos asistir a su empresa?

Apoyo de todos los miembros de AMPIP.

- **Disponibilidad** de naves industriales de acuerdo con las necesidades del cliente.
- **Servicios built-to-suit** conforme a las especificaciones del cliente.
- **Programas shelter** para facilitar la administración de nuevas operaciones, con servicios que incluyen reclutamiento, contabilidad, finanzas, transporte, agencia aduanal y oficinas todo incluido.
- **Vinculación con autoridades** locales para la obtención de permisos y apoyo.
- **Asistencia general**, desde la fase de planeación hasta la operación de la empresa en México.

MÉXICO...

1

Es un destino competitivo para la **Inversión Extranjera Directa (IED)**.

2

Ofrece una **ubicación única, infraestructura**, talento humano y costos competitivos para empresas globales de manufactura y logística.

3

Es un actor clave en las **cadenas globales de valor**.

4

Representa una **opción estratégica** para mitigar la distancia y los riesgos políticos, en relación con la continuidad de las cadenas de suministro y las diferencias comerciales entre países.



ASOCIACIÓN MEXICANA DE
PARQUES INDUSTRIALES PRIVADOS, A.C.

www.ampip.org.mx

Claudia Esteves

Directora General
cesteves@ampip.org.mx

Laura Frías

Promoción de parques industriales
lfrias@ampip.org.mx

@AMPIP



@ampip.official



@Mexican Association of Industrial Parks

