

# Análisis de Riesgo de Inversión en Parque Industrial en Querétaro (2024-2025)



## I. Resumen Ejecutivo

El presente informe ofrece un análisis integral de los riesgos y oportunidades asociados con la inversión en parques industriales en Querétaro, México, para el periodo 2024-2025. La evaluación general indica que Querétaro se mantiene como un destino altamente atractivo para la inversión industrial, impulsado por su sólida base económica, ubicación estratégica y el fenómeno del *nearshoring*. El mercado inmobiliario industrial en la región ha experimentado un crecimiento notable, con proyecciones favorables hasta 2025, y una demanda robusta, especialmente en sectores de alta especialización como el automotriz y aeroespacial.



No obstante, la inversión no está exenta de desafíos. Se identifican riesgos clave relacionados con la infraestructura, particularmente la disponibilidad y calidad del suministro de energía eléctrica y agua, así como la posible saturación de la infraestructura logística existente. La complejidad regulatoria y la burocracia en la obtención de permisos representan otro punto crítico que puede afectar los cronogramas y costos de los proyectos. Asimismo, la escasez y retención de mano de obra calificada emerge como un desafío operativo significativo.

Para optimizar la inversión y mitigar estos riesgos, se recomienda una debida diligencia exhaustiva, una planificación financiera robusta con fondos de contingencia, y la implementación de estrategias proactivas en infraestructura interna y sostenibilidad. La colaboración con el gobierno y las instituciones educativas locales, así como la diversificación de la cartera de inquilinos, son fundamentales para asegurar la rentabilidad a largo plazo y la resiliencia del proyecto.

## II. Introducción

El estado de Querétaro ha consolidado su posición como un epicentro de desarrollo industrial en México, atrayendo una considerable atención por parte de inversores nacionales y extranjeros. La dinámica del mercado inmobiliario en la región es un reflejo de este crecimiento, con proyecciones que anticipan una continuación de esta tendencia hasta 2025. Este informe se propone desglosar los factores que hacen de Querétaro un polo de inversión atractivo, al mismo tiempo que identifica y evalúa los riesgos inherentes a la inversión en parques industriales dentro de su territorio. El análisis se enfoca en proporcionar una evaluación integral para el periodo 2024-2025, ofreciendo una perspectiva detallada para la toma de decisiones estratégicas.

La fortaleza de Querétaro como destino de inversión se cimenta en diversos pilares. Su ubicación geográfica privilegiada en el centro de México le confiere una conectividad estratégica con los principales corredores económicos del país y con Estados Unidos, un factor crucial para las cadenas de suministro globales. Este posicionamiento ha sido fundamental para capitalizar el fenómeno del *nearshoring*, que ha impulsado la demanda de espacios industriales y la llegada de empresas que buscan relocalizar sus operaciones más cerca del mercado norteamericano. El mercado inmobiliario queretano ha reflejado este dinamismo con un crecimiento significativo, proyectándose un incremento anual del 6% al 8% hasta 2025.

Un examen más profundo de la economía de Querétaro revela una notable resiliencia, incluso en un contexto de incertidumbre económica a nivel nacional. Mientras que las previsiones nacionales apuntan a un crecimiento más moderado, Querétaro ha mantenido una tasa de crecimiento económico sostenida del 2.4% al tercer trimestre de 2024, con una proyección del 1.2% al 1.3% para 2025, superando a otros estados del Bajío como Aguascalientes, Guanajuato y San Luis Potosí. Esta capacidad de la economía queretana para desacoplar su desempeño del promedio nacional se atribuye a la fortaleza de sus clústeres especializados, su infraestructura robusta y la continua atracción de inversión.

Para los inversores, esta situación se traduce en una reducción del riesgo macroeconómico general asociado a México, posicionando a Querétaro como un mercado que puede ofrecer mayor estabilidad y previsibilidad en los retornos, incluso en escenarios económicos adversos. La inversión en esta región, por tanto, podría considerarse de menor riesgo relativo dentro del panorama nacional.

## III. Panorama del Mercado Inmobiliario Industrial en Querétaro

### 3.1. Tendencias y Dinamismo del Mercado

El mercado inmobiliario en Querétaro ha sido un motor de crecimiento en los últimos años, con proyecciones que indican que esta tendencia positiva se mantendrá hasta 2025. Este dinamismo es impulsado por factores como el desarrollo urbano, la inversión extranjera y mejoras en la infraestructura de transporte. Los industriales locales expresan confianza en que 2025 será un año de crecimiento continuo para el sector.

La fortaleza del mercado industrial de Querétaro se sustenta en la consolidación de clústeres de alta especialización. Los sectores automotriz, aeroespacial y de Tecnologías de la Información (TI) han encontrado un entorno propicio para su expansión. Específicamente, la región es un pilar fundamental para la manufactura de autopartes y vehículos eléctricos, con una proyección de desempeñar un papel clave en la transición hacia la electromovilidad en México para 2025. Además, la creciente demanda de almacenes de última milla está impulsando desarrollos logísticos innovadores que incorporan tecnologías avanzadas de automatización.

La diversificación de clústeres industriales en Querétaro actúa como un factor importante para la mitigación del riesgo sectorial. A diferencia de mercados que dependen en gran medida de un único sector, Querétaro ha cultivado una base industrial robusta con presencia en automotriz, aeroespacial, TI y logística. Esta variedad significa que si un sector específico experimenta una desaceleración o enfrenta desafíos económicos, la solidez de los otros clústeres puede compensar y amortiguar el impacto en la demanda general de espacios industriales.

Para un inversor, esta característica se traduce en una menor exposición a la volatilidad inherente a un solo tipo de industria, proporcionando una base de demanda más estable y resiliente para los parques industriales. La capacidad de atraer y retener inquilinos de diferentes industrias es, por lo tanto, un elemento crucial para la estabilidad y el desempeño a largo plazo de las inversiones en el sector.

### 3.2. Oferta, Demanda y Actividad de Construcción

El inventario industrial en la región del Bajío, que incluye Querétaro, alcanzó los 14.1 millones de metros cuadrados al cierre del segundo trimestre de 2024, lo que representa un incremento anual del 5%. Querétaro ha sido un actor dominante



en la expansión de la oferta, concentrando más de la mitad de la nueva oferta ingresada en el primer semestre de 2024. La nueva oferta total en el Bajío para el cuarto trimestre de 2024 ascendió a 710 mil metros cuadrados.

En cuanto a la demanda, la absorción neta en Querétaro experimentó un crecimiento significativo del 56% en 2024, lo que reafirma su posición estratégica como destino de inversión industrial. La región del Bajío en su conjunto registró 240,000 metros cuadrados de absorción neta en el primer semestre de 2023, un aumento del 50% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Querétaro lideró la demanda bruta en la región con el 31% de los espacios comercializados, impulsado principalmente por transacciones de inquilinos del sector manufacturero diverso.

La actividad de construcción en la región se ha caracterizado por una combinación de proyectos *Build-to-Suit* (BTS) y desarrollos especulativos. Al cierre del segundo trimestre de 2024, más de 500,000 metros cuadrados estaban en desarrollo, de los cuales el 61% correspondía a proyectos BTS que ya se encontraban pre-arrendados. Sin embargo, los desarrolladores también han iniciado la construcción de edificios especulativos, anticipando la continua demanda de inquilinos industriales tanto de manufactura ligera como automotriz. En el primer trimestre de 2025, Querétaro atrajo 85.3 millones de dólares en ocho inversiones automotrices, que suman 89,035 metros cuadrados en construcción.

La coexistencia de proyectos *Build-to-Suit* (BTS) y desarrollos especulativos en la construcción industrial de Querétaro tiene implicaciones importantes para el riesgo de vacancia en el mercado. La alta proporción de proyectos BTS, con un 61% ya pre-arrendado, es un indicador muy positivo de la demanda real y reduce significativamente el riesgo de vacancia inicial para esas propiedades. Esto demuestra que las empresas están comprometidas con establecer operaciones en la región, lo que proporciona una base de ingresos predecible para los desarrolladores.

Sin embargo, la construcción de proyectos especulativos, aunque se basa en expectativas de demanda futura, introduce un grado de incertidumbre. Si la demanda no se materializa al ritmo previsto o si la entrada de nueva oferta supera la absorción, podría generarse un escenario de sobreoferta. Esto, a su vez, podría presionar las tasas de vacancia al alza y afectar los precios de renta en el corto o mediano plazo. Por lo tanto, los inversores deben analizar cuidadosamente la composición de la nueva oferta en el mercado. Un mercado con una alta proporción de proyectos BTS es intrínsecamente más estable, mientras que un aumento desproporcionado en la construcción especulativa podría señalar un riesgo de saturación, lo que impactaría la rentabilidad esperada y los periodos de desocupación.

### 3.3. Precios de Renta y Tasas de Vacancia

La evolución de los precios de renta en el mercado inmobiliario industrial de México ha sido notable. Entre 2019 y 2024, los precios de renta aumentaron un 38.8%, superando la inflación del 22.7% en el mismo periodo. El precio promedio por metro cuadrado pasó de 4.36 USD en 2019 a 6.05 USD en 2024. En Querétaro, las naves industriales se rentan en un rango que oscila entre \$90 MXN/m<sup>2</sup> y \$132 MXN/m<sup>2</sup>, o su equivalente entre USD 5.50/m<sup>2</sup> y USD 7.53/m<sup>2</sup>.

En cuanto a las tasas de vacancia, la región del Bajío cerró el cuarto trimestre de 2024 con una tasa de disponibilidad del 3.6%, ligeramente inferior al 3.9% registrado en el cuarto trimestre de 2023. Sin embargo, al segundo trimestre de 2024, Querétaro mostró una tasa de vacancia del 6.4%, la más alta entre las cuatro entidades que conforman la región del Bajío. Este aumento se atribuye principalmente a la entrada de nueva oferta vacante en el mercado. La tasa de vacancia general del Bajío al segundo trimestre de 2024 fue del 4.3%, un ligero incremento con respecto al 3.9% del segundo trimestre de 2023.

Existe una aparente contradicción en el mercado industrial de Querétaro: una demanda bruta robusta y un crecimiento significativo en la absorción neta, coexistiendo con la tasa de vacancia más alta en la región del Bajío. Querétaro lideró la demanda bruta en el Bajío con un 31% de los espacios comercializados, y su absorción neta creció un 56% en 2024. Sin embargo, la tasa de vacancia se situó en un 6.4% al segundo trimestre de 2024. Esta situación sugiere que, si bien la demanda es fuerte y las empresas están activamente buscando y ocupando espacios, la nueva oferta está ingresando al mercado a un ritmo que, aunque eventualmente se absorbe, no lo hace de manera inmediata. Esto podría indicar que una parte considerable de la nueva oferta es de carácter especulativo y requiere un tiempo para ser ocupada.

Para el inversor, esta dinámica implica que, a pesar de la solidez de la demanda, la competencia por los inquilinos en el corto plazo podría ser más intensa debido a la mayor disponibilidad de espacios nuevos. Esta competencia podría ejercer presión a la baja sobre los precios de renta o prolongar los periodos de desocupación iniciales, lo que impactaría la rentabilidad esperada del proyecto. Es crucial, por tanto, realizar un análisis detallado de la oferta futura y la velocidad histórica de absorción para calibrar con precisión el riesgo de vacancia y sus posibles efectos en los flujos de efectivo.

**Tabla 1: Tasas de Vacancia y Precios de Renta del Mercado Industrial en Querétaro (2023-2024)**

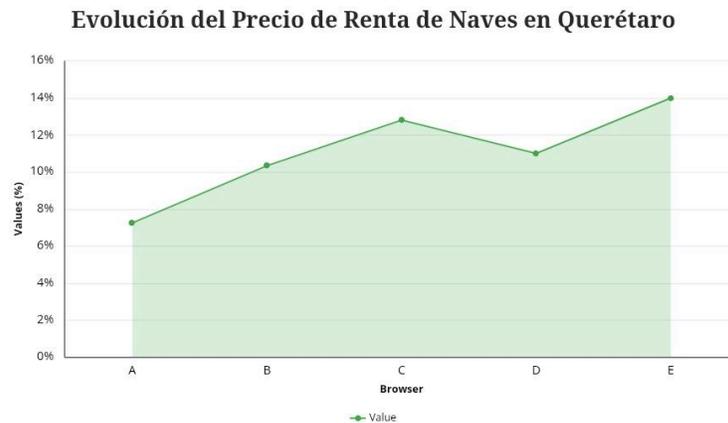
Indicador	Periodo	Querétaro	Bajío
Tasa de Vacancia (%)	2T 2023	3.9%	3.9%
Tasa de Vacancia (%)	2T 2024	6.4%	4.3%
Tasa de Vacancia (%)	4T 2024	N/D	3.6%

Indicador	Periodo	Querétaro	Bajío
Precio Promedio de Renta (MXN/m <sup>2</sup> )	2024-2025	\$90 - \$132	N/D
Precio Promedio de Renta (USD/m <sup>2</sup> )	2024-2025	\$5.50 - \$7.53	N/D
Incremento Precios Renta (2019-2024)	2019-2024	38.8%	N/D

*N/D: No hay datos específicos disponibles en el material de investigación para este periodo/región.*

La tabla anterior consolida métricas clave de oferta y demanda, lo que permite una comparación directa de las tasas de vacancia a lo largo del tiempo y entre Querétaro y la región del Bajío. Esta visualización facilita la identificación de tendencias en el ajuste del mercado. Al incluir los precios de renta y su incremento histórico, se ofrece una visión completa de la dinámica de precios y la rentabilidad potencial. El incremento del 38.8% en los precios de renta entre 2019 y 2024 subraya el atractivo del mercado a largo plazo, lo que permite al inversor evaluar la apreciación del valor del activo y el potencial de ingresos por alquiler.

**Gráfico 1: Evolución del Precio Promedio de Renta de Naves Industriales en Querétaro (2019-2024)**



Este gráfico de líneas representaría la tendencia ascendente del precio promedio de renta por metro cuadrado en Querétaro desde 2019 hasta 2024, mostrando el incremento del 38.8% de 4.36 USD a 6.05 USD. La visualización de esta tendencia es fundamental para un inversor, ya que demuestra de manera clara y concisa la apreciación del valor de los activos inmobiliarios industriales en la región y el potencial de generación de ingresos pasivos a lo largo del tiempo. Esto es un factor determinante en la evaluación de la rentabilidad a largo plazo de una inversión en un parque industrial.

## IV. Análisis de Riesgos de Inversión en Parques

# Industriales

## 4.1. Riesgos de Mercado y Competencia

A pesar de la fuerte demanda en Querétaro, la entrada de nueva oferta especulativa en el mercado puede generar fluctuaciones en las tasas de vacancia, como se ha observado con el 6.4% en el segundo trimestre de 2024. Esta volatilidad puede afectar la velocidad de absorción de los nuevos espacios y, consecuentemente, los periodos de ocupación y los ingresos por renta. Además, Querétaro no opera en un vacío competitivo. Estados vecinos en la región del Bajío, como Guanajuato y San Luis Potosí, también están activamente buscando atraer inversión extranjera y desarrollar sus propios parques industriales. Esta competencia regional se intensifica en el contexto del *nearshoring*, donde múltiples estados buscan capitalizar la relocalización de cadenas de suministro. Esta "guerra" por el *nearshoring* implica que los parques industriales en Querétaro no solo compiten entre sí por inquilinos, sino también con desarrollos en los estados colindantes. Esta situación podría generar una presión a la baja sobre los precios de renta o la necesidad de ofrecer mayores incentivos y condiciones más favorables a los inquilinos para atraer y retener empresas, lo que, en última instancia, afectaría los márgenes de rentabilidad de los inversores. Para mitigar este riesgo, los inversores deben identificar y potenciar la propuesta de valor única de Querétaro, que incluye sus clústeres industriales especializados, su infraestructura logística y la disponibilidad de mano de obra calificada, y asegurarse de que el parque industrial en cuestión ofrezca una diferenciación clara, por ejemplo, a través de certificaciones de sostenibilidad o la integración de tecnología avanzada.

## 4.2. Riesgos Económicos y Financieros

El entorno económico nacional e internacional introduce incertidumbre que puede impactar la confianza de los inversores. Por ejemplo, la inversión en telecomunicaciones se espera que modere su ritmo entre 2025 y 2027 debido a la incertidumbre relacionada con el T-MEC. Las fluctuaciones en las tasas de interés, la inflación y el tipo de cambio también son factores a considerar. El Banco de México ha reducido su tasa de interés a 8.50% y se proyecta que descienda a 7.50% para finales de 2025. El peso mexicano se estima en 20.69 por dólar para el cierre de 2025. La inflación se ha manifestado en el mercado inmobiliario residencial, con precios subiendo un 3.0% en 2025, por encima de la inflación general.

En el ámbito de la Inversión Extranjera Directa (IED), Querétaro recibió US1,055 millones en 2024, de los cuales US715.7 millones se destinaron a la industria manufacturera. Sin embargo, esta cifra representó una disminución en comparación con los US1,107.4 millones recibidos en 2023. Es importante destacar que la mayor parte de la IED en 2024 provino de la reinversión de utilidades (US861

millones), mientras que las nuevas inversiones solo sumaron US\$24.6 millones. La disminución en las nuevas inversiones de IED en Querétaro, a pesar de la narrativa de crecimiento y el impulso del *nearshoring*, representa una señal que requiere atención. Aunque la IED total en 2024 fue de US\$1,055 millones, la mayor parte de este capital (US\$861 millones) corresponde a la reinversión de utilidades por parte de empresas ya establecidas en la región. Las "nuevas inversiones" representaron una fracción muy pequeña del total (US\$24.6 millones). Esta composición del flujo de capital podría indicar una desaceleración en la atracción de proyectos completamente nuevos y de gran envergadura, o una mayor cautela por parte de inversores foráneos para iniciar operaciones desde cero. Para los inversores en parques industriales, esto implica la necesidad de analizar si esta tendencia es coyuntural o si señala un riesgo de menor dinamismo en la llegada de nuevas empresas que tradicionalmente impulsan la demanda de nuevos espacios. Si bien la reinversión de utilidades es un signo positivo de la confianza de las empresas existentes, la falta de un flujo robusto de nuevas inversiones podría limitar el crecimiento futuro de la demanda de espacios industriales y, por ende, la absorción de nueva oferta en el mercado.

Tabla 2: Indicadores Económicos Clave de Querétaro (2024-2025 Proyectado)

Indicador	Valor (2024)	Proyección (2025)	Fuente
Crecimiento PIB Querétaro	2.4% (3T 2024)	1.2% - 1.3%	BBVA Research, Banxico
Crecimiento PIB Nacional	N/D	0.8% (promedio primer bienio sexenio Sheinbaum)	Banxico
IED Querétaro (Total)	US\$1,055M	N/D	Secretaría de Economía
IED Querétaro (Nuevas Inversiones)	US\$24.6M	N/D	Secretaría de Economía
IED Querétaro (Reinversión de Utilidades)	US\$861M	N/D	Secretaría de Economía
Tasa de Interés Banxico	8.50%	7.50%	Banxico
Tipo de Cambio MXN/USD	N/D	20.69	Banxico
Tasa de Desocupación Querétaro	2.39% (3T 2024)	N/D	INEGI

*N/D: No hay datos específicos disponibles en el material de investigación para este periodo/región.*

Esta tabla proporciona una visión macroeconómica consolidada de Querétaro y su contexto nacional. Permite al inversor evaluar el entorno económico general, las proyecciones de crecimiento que sustentan la demanda industrial, la

estabilidad de la inversión extranjera y el marco financiero (tasas de interés, tipo de cambio) que afecta los costos de capital y la rentabilidad. La comparación del PIB de Querétaro con el nacional resalta la resiliencia local, mientras que el desglose de la IED (nuevas inversiones vs. reinversión) es crucial para anticipar el crecimiento futuro de la demanda de espacio industrial.

Gráfico 2: Inversión Extranjera Directa (IED) en Querétaro por Componente (2024)



Este gráfico de barras o pastel ilustraría la composición de la IED en Querétaro para el año 2024, mostrando visualmente la proporción de reinversión de utilidades (US861M), cuentas entre compañías (US169M) y nuevas inversiones (US24.6M) del total de US1,055M. La representación gráfica resaltaría de inmediato la preponderancia de la reinversión de utilidades sobre las nuevas

inversiones. Esta visualización es un elemento clave que complementa el análisis de la disminución de la IED total, permitiendo al inversor comprender rápidamente la naturaleza del flujo de capital y el riesgo asociado a una menor entrada de capital fresco, lo cual impacta directamente la creación de nueva demanda para parques industriales.

### 4.3. Riesgos de Infraestructura y Suministro

Uno de los desafíos más significativos para la inversión en parques industriales en Querétaro es la disponibilidad y calidad del suministro de energía eléctrica y agua. Las empresas instaladas en parques industriales enfrentan una alta demanda energética, con un 25-30% de sus gastos operativos dedicados a la energía eléctrica. Se reportan incrementos de costos, interrupciones y variaciones de voltaje, lo que indica una calidad de energía deficiente. La escasez de recursos como agua y energía eléctrica es un reto reconocido para el crecimiento industrial sostenible en la región.

Aunque Querétaro cuenta con una infraestructura logística sólida, incluyendo la autopista 57, enlaces ferroviarios eficientes y el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro (AIQ), la alta demanda ha llevado a la necesidad de expandir y modernizar algunos parques, lo que sugiere una posible saturación de la infraestructura existente. Esta situación se agrava por una significativa caída del 44.5% en la inversión en infraestructura de transporte en 2024.

La infraestructura, en particular el suministro de energía y agua, se perfila como un potencial cuello de botella para el crecimiento futuro de los parques industriales en Querétaro. A pesar de la base sólida de infraestructura de transporte y conectividad, las menciones recurrentes de "saturación" y la "escasez de recursos como agua y energía eléctrica" indican que la capacidad actual podría no ser suficiente para sostener el ritmo de crecimiento industrial proyectado.

La caída en la inversión en infraestructura de transporte exacerba esta preocupación. Este riesgo no solo implica un aumento en los costos operativos para los inquilinos, debido a la necesidad de soluciones alternativas o la ineficiencia en el suministro, sino que también podría limitar la capacidad de la región para atraer nuevas inversiones de alto valor agregado que requieren un suministro energético y hídrico estable y abundante.

Los inversores en parques industriales, por lo tanto, deben considerar la inversión en soluciones de infraestructura interna, como plantas de tratamiento de agua o la implementación de fuentes de energía renovable, no solo como una mitigación de riesgo, sino como una ventaja competitiva que puede atraer a empresas con altas exigencias operativas y un compromiso con la sostenibilidad.



#### 4.4. Riesgos Regulatorios y Legales

La complejidad y los tiempos asociados a los trámites gubernamentales representan un riesgo considerable para los proyectos de inversión industrial. La burocracia para la obtención de permisos y licencias, como el uso de suelo, construcción y autorizaciones ambientales, puede ser un proceso prolongado y costoso, lo que retrasa la inversión y el desarrollo de nuevos proyectos.

Para obtener una licencia de uso de suelo industrial, se requieren documentos como el acta constitutiva de la empresa, identificación oficial, escrituras del predio, planos topográficos y un comprobante de domicilio, entre otros. Las licencias de construcción, por su parte, tienen una vigencia limitada de uno a dos años.

El cumplimiento de las normativas ambientales y de seguridad es otro aspecto crítico. Las regulaciones en esta materia pueden ser estrictas y su cumplimiento, costoso. Para actividades consideradas riesgosas, se exige la realización de un estudio de riesgo ambiental y la implementación de un programa de prevención de accidentes. Los parques industriales modernos en Querétaro están adoptando certificaciones internacionales como LEED y prácticas de construcción sostenible para cumplir con estos estándares y reducir su huella ambiental.

El proceso de obtención de permisos se presenta como una barrera de entrada y un factor de riesgo significativo para los inversores. La reiteración de la complejidad y lentitud de los trámites, sumada a la necesidad de realizar estudios ambientales y asegurar el cumplimiento normativo, indica que la fase de permisos no es un mero requisito administrativo, sino un componente crítico que puede impactar directamente el cronograma y el costo total del proyecto.

Cualquier retraso en la aprobación de permisos se traduce directamente en un aumento de los costos de capital, debido al tiempo de inactividad de la inversión, y en un aplazamiento de los ingresos esperados por la operación del parque. Por lo tanto, los inversores deben asignar un presupuesto y un cronograma realistas para la fase de permisos, y considerar la contratación de expertos legales y consultores locales especializados para navegar eficazmente el marco regulatorio. Una debida diligencia legal y regulatoria exhaustiva es tan crítica como el análisis financiero y de mercado para asegurar la viabilidad y el éxito del proyecto.

#### 4.5. Riesgos de Capital Humano

La disponibilidad y retención de mano de obra calificada es un desafío persistente en Querétaro para el sector industrial. Existe una desconexión entre las habilidades que ofrece el sistema educativo y las que demanda la industria, lo que genera una escasez de talento calificado en áreas clave, especialmente en

tecnologías avanzadas y manufactura especializada. La competencia por atraer y retener este talento es intensa, lo que se suma a los retos operativos de las empresas. La alta rotación de personal, a su vez, puede incrementar los costos laborales y afectar negativamente la productividad de las empresas instaladas en los parques industriales.

En cuanto a los datos de la fuerza laboral, al tercer trimestre de 2024, la población económicamente activa (PEA) de Querétaro fue de 1.22 millones de personas, con 1.19 millones de personas ocupadas. El salario promedio mensual en este periodo fue de \$4.18 mil MXN. La tasa de desocupación en Querétaro se ubicó en un 2.39% al tercer trimestre de 2024. En términos de formación académica, las ingenierías, la manufactura y la construcción son campos de estudio con alta demanda en la región, lo que indica una orientación educativa hacia los sectores industriales.

La brecha de talento en Querétaro representa un riesgo operativo y de competitividad para las empresas que se instalen en los parques industriales. Aunque el estado cuenta con una población económicamente activa considerable y una población joven, la escasez de *mano de obra calificada* y la intensa competencia por el talento indican que la cantidad de trabajadores no siempre se traduce en la calidad o especialización necesaria para las industrias avanzadas que se están atrayendo. Esta situación puede resultar en mayores costos de capacitación para las empresas, una menor productividad inicial o dificultades para operar a plena capacidad.

Para los inversores en parques industriales, esto implica que la capacidad de sus inquilinos para encontrar y retener personal adecuado será un factor crítico para su éxito. Se recomienda considerar la proximidad del parque a centros educativos y técnicos, y explorar la posibilidad de establecer alianzas estratégicas para el desarrollo de programas de capacitación específicos. Además, la oferta de amenidades y una alta calidad de vida dentro o cerca del parque pueden contribuir significativamente a la retención de talento, haciendo el parque más atractivo para las empresas.

## 4.6. Riesgos Ambientales y de Sostenibilidad

Las operaciones industriales, si no se gestionan adecuadamente, pueden generar un impacto negativo en el medio ambiente, especialmente en lo que respecta a las emisiones y la gestión de residuos. La expansión de parques industriales en áreas ecológicamente sensibles también conlleva el riesgo de causar daños irreversibles a la biodiversidad y afectar la calidad de vida de las comunidades cercanas.

En respuesta a estas preocupaciones, la sostenibilidad se ha convertido en un factor prioritario en los nuevos desarrollos industriales en Querétaro. La región ha adoptado estándares internacionales y certificaciones como LEED (Liderazgo

en Energía y Diseño Ambiental). Esto implica costos de inversión en infraestructura sostenible, como la implementación de paneles solares, sistemas de recolección de agua y diseños arquitectónicos que promuevan la eficiencia energética. El municipio de Querétaro, a través de su Reglamento de Protección Ambiental y Cambio Climático, promueve activamente prácticas industriales amigables con el ambiente y el uso de tecnologías sostenibles para minimizar el consumo de recursos y la generación de residuos.

La sostenibilidad, en el contexto de la inversión en parques industriales, debe ser vista tanto como un riesgo de cumplimiento normativo como una oportunidad para generar valor agregado. Las regulaciones ambientales en Querétaro son estrictas, y el incumplimiento puede acarrear multas significativas, retrasos en los proyectos o incluso la paralización de operaciones. Sin embargo, la creciente importancia de la sostenibilidad para las empresas modernas significa que la adopción de certificaciones como LEED y la implementación de prácticas eco-eficientes no solo mitigan el riesgo regulatorio, sino que también mejoran la propuesta de valor del parque industrial.

Un parque con un fuerte enfoque en la sostenibilidad es más atractivo para empresas con políticas de responsabilidad social corporativa robustas, lo que puede traducirse en mayores tasas de ocupación y la capacidad de atraer inquilinos de mayor calidad. Por lo tanto, los inversores deben integrar la sostenibilidad desde las fases iniciales de diseño y construcción, considerándola una inversión estratégica que asegura la viabilidad a largo plazo y la competitividad del parque.

## 4.7. Riesgos de Seguridad

La seguridad es un factor crítico para cualquier inversión industrial, y la percepción y realidad de la seguridad en la región y en los parques industriales de Querétaro deben ser evaluadas. Si bien es un tema complejo a nivel nacional, la seguridad en torno a algunos parques industriales puede ser insuficiente, lo que aumenta el riesgo de robos y actos de vandalismo, afectando directamente las operaciones y la inversión.

Para mitigar estos riesgos, parques industriales consolidados como el Parque Industrial Querétaro (PIQ) han implementado medidas de seguridad robustas. El PIQ cuenta con un sistema integral de videovigilancia con 150 cámaras, control de accesos, protección perimetral y patrullaje constante. Además, opera un Comité Local de Ayuda Mutua (CLAMAPIQ) y sigue protocolos establecidos para la atención de emergencias mayores, con programas de prevención de accidentes y simulacros regulares.

La seguridad se erige como un diferenciador competitivo fundamental y un factor crítico de decisión para las empresas que buscan establecerse en un parque industrial. Aunque la inseguridad es un riesgo generalizado en algunas



regiones de México , la inversión proactiva en medidas de seguridad integrales, como las implementadas en el Parque Industrial Querétaro , puede transformar este riesgo en una ventaja distintiva.

Las empresas, especialmente aquellas con cadenas de suministro de alto valor o que manejan productos sensibles, priorizan entornos seguros para sus operaciones, sus activos y, lo que es más importante, para la integridad de sus empleados. Por lo tanto, un inversor debe priorizar la inversión en seguridad integral, que abarque desde la infraestructura física y la tecnología de vigilancia hasta los protocolos operativos y la coordinación con las autoridades. La comunicación transparente sobre estas medidas de seguridad puede ser un factor decisivo para atraer y retener inquilinos de alto perfil, lo que contribuye directamente a la ocupación y rentabilidad del parque.

## V. Oportunidades y Estrategias de Mitigación de Riesgos

### 5.1. Ventajas Competitivas de Querétaro

Querétaro posee un conjunto de ventajas competitivas que lo consolidan como un destino atractivo para la inversión industrial. Su ubicación estratégica en el centro de México le otorga una conectividad privilegiada a través de la autopista 57, enlaces ferroviarios y el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro (AIQ), reconocido por su capacidad de carga. La región alberga más de 40 parques industriales y ha desarrollado clústeres industriales especializados en sectores como el automotriz, aeroespacial y de TI, que actúan como imanes para la inversión.

El apoyo gubernamental es otro pilar fundamental. Tanto el gobierno local como el estatal brindan asistencia a las empresas, ofreciendo incentivos fiscales, programas de capacitación y asesoramiento para facilitar su establecimiento y crecimiento. A nivel federal, existen programas como IMMEX y PROSEC, que permiten la importación temporal de maquinaria e insumos con exenciones de IVA y aranceles, así como la deducción acelerada de inversiones. Adicionalmente, la Ley de Fomento a la Inversión del Estado de Querétaro busca fomentar y regular los asentamientos industriales, proporcionando incentivos a personas físicas o morales que generen inversiones en la entidad.

El compromiso con la sostenibilidad y la innovación es una característica distintiva de Querétaro. La región está construyendo ecosistemas innovadores que integran talento, tecnología y prácticas sostenibles. La sostenibilidad es un factor prioritario en los nuevos desarrollos industriales, con la adopción de estándares internacionales y certificaciones LEED. El municipio promueve activamente prácticas industriales amigables con el ambiente y el uso de tecnologías sostenibles para el desarrollo integral de su población.

La sinergia entre el gobierno, la industria y la academia en Querétaro actúa como un potente motor de crecimiento sostenible. La existencia de un apoyo gubernamental explícito, que incluye incentivos fiscales y programas de capacitación, se combina con la atracción de clústeres especializados que impulsan la inversión. A esto se suma la presencia de universidades y centros de formación técnica que proveen talento calificado y en desarrollo. Esta colaboración trilateral facilita la innovación, permite una adaptación más rápida a las nuevas tecnologías y contribuye a la solución de desafíos como la escasez de talento.

Para los inversores, este ecosistema colaborativo representa una ventaja significativa, ya que pueden acceder a programas de apoyo, una fuerza laboral en constante mejora y un marco regulatorio que, si bien es complejo, está



diseñado para fomentar la inversión. La participación activa en este entorno puede potenciar la rentabilidad de la inversión y reducir riesgos a largo plazo, al asegurar un suministro constante de talento y un ambiente propicio para la innovación y la expansión.

## 5.2. Estrategias para Mitigar Riesgos

Para optimizar la inversión y gestionar los riesgos identificados, se proponen las siguientes estrategias:

- **Debida diligencia exhaustiva (legal, financiera, de mercado):** Es fundamental realizar un análisis detallado de la ubicación del terreno, llevando a cabo un estudio de mercado que abarque la demanda actual y futura, el comportamiento de los precios y la competencia. Se debe efectuar un análisis legal y normativo riguroso, incluyendo la revisión de permisos de uso de suelo, licencias de construcción y zonificación. La evaluación de la factibilidad financiera debe considerar los costos de adquisición, desarrollo y construcción, así como los ingresos proyectados, incorporando un margen de seguridad para riesgos financieros. Se recomienda encarecidamente la contratación de abogados especializados en bienes raíces para revisar toda la documentación legal antes de cualquier transacción.
- **Planificación financiera robusta y fondos de contingencia:** Es crucial elaborar un presupuesto detallado que contemple todos los posibles costos adicionales, incluyendo gastos de cierre, impuestos y reparaciones. Mantener un fondo de contingencia es indispensable para cubrir gastos imprevistos o periodos de vacancia, asegurando la estabilidad del flujo de efectivo.
- **Diversificación de la cartera de inversión:** Para reducir la exposición al riesgo, se aconseja no concentrar todos los recursos en una sola propiedad o en un único mercado. Explorar diferentes tipos de propiedades o ubicaciones puede ayudar a mitigar los riesgos asociados a la inversión inmobiliaria.
- **Inversión en infraestructura interna y tecnologías eficientes:** Para contrarrestar los riesgos asociados al suministro de energía y agua, se debe considerar la implementación de soluciones propias dentro del parque, como plantas de tratamiento de agua, o la inversión en tecnologías que mejoren la eficiencia energética e hídrica. Esto no solo asegura la operación, sino que también añade valor competitivo.
- **Colaboración público-privada para agilizar procesos:** Buscar el apoyo de las autoridades locales y estatales es vital para agilizar los trámites y permisos. Aprovechar los canales de atención ciudadana y las ventanillas

digitales puede optimizar los tiempos de respuesta y reducir la burocracia.

- **Desarrollo de programas de capacitación y retención de talento:** Invertir en la formación continua de la mano de obra calificada y crear un ambiente laboral atractivo son estrategias clave para reducir la rotación de personal y asegurar la disponibilidad de talento necesario para las operaciones industriales.
- **Integración de sostenibilidad y seguridad:** Priorizar la adopción de certificaciones ambientales como LEED y la implementación de sistemas de seguridad avanzados no solo cumple con normativas, sino que diferencia el parque y atrae a inquilinos de alto valor.

La proactividad en la mitigación de riesgos se convierte en una ventaja competitiva distintiva en el mercado industrial de Querétaro. Los riesgos identificados, como las limitaciones en infraestructura, la complejidad regulatoria y la escasez de talento, son desafíos conocidos en la región. Un inversor que aborda estos riesgos de manera anticipada y estratégica —por ejemplo, invirtiendo en infraestructura interna para asegurar el suministro de energía y agua, navegando los trámites con el apoyo de expertos locales, y desarrollando programas para la formación y retención de talento— no solo minimiza las posibles pérdidas y retrasos.

Más allá de la simple gestión de riesgos, esta aproximación crea un parque industrial más atractivo, resiliente y eficiente. Esta inversión en mitigación de riesgos no debe ser vista como un costo adicional, sino como una inversión estratégica en la diferenciación y el valor a largo plazo del parque. Esto puede traducirse en mayores tasas de ocupación, menores costos operativos para los inquilinos y, en última instancia, una mayor rentabilidad y un posicionamiento superior en el mercado para el inversor.

Tabla 3: Resumen de Riesgos Identificados y Estrategias de Mitigación Sugeridas

Categoría de Riesgo	Riesgo Específico Identificado	Impacto Potencial	Estrategia de Mitigación Sugerida
Mercado	Volatilidad oferta/demanda; competencia regional	Menor rentabilidad, mayor vacancia, presión en precios	Análisis de mercado detallado; diferenciación del parque; diversificación de inquilinos
Económico/Financiero	Incertidumbre económica; fluctuaciones tasas/tipo cambio;	Menor confianza inversora; mayores costos de capital; menor demanda	Planificación financiera robusta; fondos de contingencia;

Categoría de Riesgo	Riesgo Específico Identificado	Impacto Potencial	Estrategia de Mitigación Sugerida
	disminución nuevas IED	futura	seguimiento de indicadores macro
<b>Infraestructura</b>	Escasez/mala calidad energía y agua; saturación logística	Mayores costos operativos; limitaciones de crecimiento; menor atractivo para inquilinos	Inversión en infraestructura interna (energía renovable, tratamiento agua); mejora de eficiencia
<b>Regulatorio/Legal</b>	Burocracia y lentitud en trámites; cumplimiento normativo estricto	Retrasos en proyectos; costos adicionales; multas	Debida diligencia legal; asesoría especializada; colaboración público-privada
<b>Capital Humano</b>	Escasez de mano de obra calificada; rotación de personal	Mayores costos laborales; menor productividad; dificultad operativa	Alianzas con instituciones educativas; programas de capacitación y retención; amenidades
<b>Ambiental/Sostenibilidad</b>	Impacto ambiental; costos de certificaciones	Multas; daño reputacional; menor atractivo para empresas modernas	Integración de sostenibilidad desde el diseño; certificaciones (LEED); prácticas eco-eficientes
<b>Seguridad</b>	Riesgos de crimen/vandalismo	Pérdidas materiales; interrupción de operaciones; menor atractivo	Inversión en seguridad integral (vigilancia, control de accesos); protocolos de emergencia

Esta tabla es invaluable para el inversor porque organiza de forma estructurada y accionable todos los riesgos identificados y sus correspondientes estrategias de mitigación. Permite una revisión rápida y completa de la estrategia de gestión de riesgos, facilitando la toma de decisiones informada. Al vincular cada riesgo con una estrategia de mitigación específica, la tabla transforma la identificación de problemas en un plan de acción concreto, lo cual es esencial para cualquier evaluación de inversión.

## VI. Conclusiones y Recomendaciones Estratégicas

La evaluación exhaustiva del mercado industrial en Querétaro para el periodo 2024-2025 confirma que, a pesar de los riesgos inherentes a cualquier inversión de gran escala, la región se mantiene como un destino excepcionalmente atractivo para el desarrollo de parques industriales. Su robusto crecimiento económico, impulsado por el *nearshoring* y una diversificada base de clústeres industriales (automotriz, aeroespacial, TI y logística), genera una demanda sostenida de espacios de alta calidad. La resiliencia económica de Querétaro, que le permite un desempeño superior al promedio nacional, y el apoyo gubernamental a la inversión, refuerzan su propuesta de valor.

Sin embargo, la inversión no está exenta de desafíos significativos. La alta tasa de vacancia observada en Querétaro, a pesar de la fuerte absorción, sugiere una rápida entrada de nueva oferta, lo que podría intensificar la competencia por inquilinos en el corto plazo. Las limitaciones en la infraestructura de energía y agua, así como la complejidad regulatoria y la escasez de talento calificado, representan riesgos operativos y de cronograma que deben ser abordados de manera proactiva. La disminución en las nuevas inversiones de IED, aunque compensada por la reinversión de utilidades, es un factor a monitorear. Para optimizar la inversión y gestionar eficazmente estos riesgos, se formulan las siguientes recomendaciones estratégicas:

- **Priorizar parques industriales con infraestructura robusta:** Se aconseja buscar proyectos que ya cuenten con un suministro de energía eléctrica y agua de alta calidad y capacidad, o aquellos que presenten planes claros y financiados para la mejora y expansión de estas infraestructuras internas. Esto mitigará los riesgos operativos y reducirá los costos para los inquilinos.
- **Realizar análisis de mercado profundos:** Antes de cualquier inversión, es crucial llevar a cabo estudios de mercado detallados que no solo evalúen la demanda, sino que también analicen la composición de la nueva oferta (especulativa vs. BTS) y la velocidad de absorción. Esto permitirá calibrar el riesgo de vacancia y ajustar las expectativas de rentabilidad.
- **Establecer alianzas estratégicas para el talento:** Dada la escasez de mano de obra calificada, se recomienda establecer colaboraciones sólidas con universidades, centros de formación técnica y el gobierno local. Esto puede facilitar el desarrollo de programas de capacitación a medida y mejorar la retención de talento en el parque.
- **Integrar la sostenibilidad y la eficiencia energética:** El diseño y la operación del parque deben incorporar principios de sostenibilidad y eficiencia energética desde el inicio. La obtención de certificaciones como LEED no solo asegura el cumplimiento normativo futuro, sino que también atrae a inquilinos de alto valor añadido y con un fuerte compromiso ambiental, diferenciando el activo en el mercado.



- **Contar con asesoría especializada:** Dada la complejidad del marco regulatorio y legal en México, es indispensable contar con asesoría legal y regulatoria especializada y con experiencia local. Esto agilizará los procesos de permisos y licencias, minimizando retrasos y costos inesperados.
- **Diversificar la base de inquilinos:** Aunque los clústeres especializados son una fortaleza, diversificar los inquilinos en el parque industrial, incluyendo empresas de diferentes sectores o tamaños, puede reducir la dependencia de un solo tipo de industria y mitigar el riesgo de vacancia ante posibles desaceleraciones sectoriales.

En síntesis, la inversión en parques industriales en Querétaro presenta un panorama favorable, siempre y cuando se aborden los riesgos identificados con una estrategia proactiva y bien informada. La capacidad de anticipar y mitigar estos desafíos será clave para capitalizar las oportunidades de crecimiento que la región ofrece.

## VII. Apéndices

### Glosario de Términos

- **Absorción Neta:** Medida de la cantidad de espacio inmobiliario que ha sido ocupado por inquilinos en un periodo determinado, restando el espacio desocupado.
- **AIQ:** Aeropuerto Intercontinental de Querétaro.
- **Bajío:** Región geográfica de México que incluye partes de los estados de Guanajuato, Querétaro, Aguascalientes y San Luis Potosí, conocida por su desarrollo industrial.
- **Banxico:** Banco de México, el banco central del país.
- **Build-to-Suit (BTS):** Proyectos de construcción de naves industriales diseñados y contruidos a la medida de las necesidades específicas de un inquilino, generalmente con un contrato de arrendamiento preestablecido.
- **IED:** Inversión Extranjera Directa, el capital que empresas extranjeras invierten en un país.
- **IMMEX (Industria Manufacturera, Maquiladora y de Servicios de Exportación):** Programa federal mexicano que permite a las empresas importar temporalmente bienes para ser utilizados en un proceso industrial o de servicio destinado a la exportación, con diferimiento o exención de impuestos.
- **LEED (Leadership in Energy and Environmental Design):** Sistema de certificación de edificios sostenibles desarrollado por el U.S. Green Building Council.
- **Nearshoring:** Estrategia de relocalización de la producción o servicios a países cercanos geográficamente al mercado principal, con el objetivo de reducir costos y mejorar la eficiencia de la cadena de suministro.
- **PEA:** Población Económicamente Activa, el conjunto de personas que están en edad de trabajar y tienen o buscan un empleo.
- **PIB:** Producto Interno Bruto, el valor total de bienes y servicios producidos en un país en un periodo determinado.
- **PIQ:** Parque Industrial Querétaro.
- **PROSEC (Programas de Promoción Sectorial):** Programas federales mexicanos que permiten a las empresas importar bienes específicos con aranceles preferenciales para la producción de ciertas mercancías.
- **T-MEC:** Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá, acuerdo de libre comercio.
- **UMA (Unidad de Medida y Actualización):** Unidad de referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores.

## Fuentes de Información

- <https://www.mauriciomedinabiensasraices.com/news/mercado-inmobiliario-en-queretaro-proyecciones-2025>
- <https://www.inmuebles24.com/noticias/mercado-inmobiliario/index-queretaro/>
- <https://www.cbre.com.mx/press-releases/marketview-inmobiliario-industrial-bajio-q4-2024#:~:text=La%20tasa%20de%20vacancia%20o,el%20resto%20de%20los%20mercados.>
- <https://www.cbre.com.mx/press-releases/mercado-inmobiliario-industrial-bajio-1s2-024>
- <https://www.lamudi.com.mx/queretaro-arteaga/queretaro/comercial/industria-almacen/for-rent/>
- <https://www.inmuebles24.com/nave-industrial-en-renta-en-queretaro.html>
- <https://www.eleconomista.com.mx/estados/industriales-queretaro-confian-2025-sera-ano-crecimiento-20250127-743821.html>
- <https://thelogisticsworld.com/logistica-y-distribucion/tendencias-de-crecimiento-en-los-parques-industriales-de-queretaro-para-2025/>
- <https://alles.mx/problematika-de-los-parques-industriales-y-una-solucion/>
- <https://nmrk.lat/factores-de-riesgo-para-el-nearshoring-en-mexico/>
- <https://www.llave.mx/riesgos-inmobiliarios-los-dolores-de-cabeza-al-hacer-una-inversion/>
- <https://www.liderempresarial.com/crecimiento-economico-de-queretaro-se-mantiene-firme-pese-a-desaceleracion-nacional/>
- <https://lavozdequeretaro.com/economia/queretaro-destaca-en-pronosticos-de-crecimiento-del-pib-para-2025/>
- [https://www.economia.gob.mx/es/profile/geo/queretaro-qt#:~:text=Inversi%C3%B3n%20Extranjera%20Directa%20\(IED\)&text=En%20el%20periodo%20enero%20a,inversiones%20\(US%2424.6M.](https://www.economia.gob.mx/es/profile/geo/queretaro-qt#:~:text=Inversi%C3%B3n%20Extranjera%20Directa%20(IED)&text=En%20el%20periodo%20enero%20a,inversiones%20(US%2424.6M.)
- <https://oem.com.mx/diariodequeretaro/finanzas/disminuye-llegada-de-inversion-a-queretaro-22634945>
- <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/queretaro-qt#:~:text=En%20el%20tercer%20trimestre%20de,mensual%20de%20%244.18k%20MX.>
- <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/queretaro#:~:text=La%20poblaci%C3%B3n%20total%20de%20Quer%C3%A9taro,27.5%25%20de%20la%20poblaci%C3%B3n%20total.>
- <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/queretaro>
- <https://crmexico.mx/guia-completa-de-analisis-de-riesgo-inmobiliario-en-queretaro/>
- <https://tramitesqueretaro.mx/ficha/riesgoambiental>
- <https://www.gob.mx/tramites/ficha/licencia-de-uso-de-suelo/Entidades7315>
- <https://tramitesqro.municipiodequeretaro.gob.mx/cedula.php?id=TR-170100-017>
- <https://tramitesqro.municipiodequeretaro.gob.mx/cedula.php?id=TR-170100-063>
- <https://www.piq.com.mx/>



- <https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2021/11/REGLAMENTO-DE-PROTECCION-AMBIENTAL-Y-CAMBIO-CLIMATICO-DEL-MUNICIPIO-DE-QUERETARO.pdf>
- <https://thelogisticsworld.com/logistica-y-distribucion/como-los-parques-industriales-de-queretaro-atraen-inversion-logistica-internacional/>
- <https://www.lamudi.com.mx/queretaro-arteaga/queretaro/comercial/industria-almacen/for-rent/>
- <https://siila.com.mx/noticias/rentas-industriales-mexico-crecen-38-porciento-5-anos-superando-inflacion/7357/lang/es>
- <https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/47417-queretaro-acelera-su-real-estate-industrial-absorcion-crece-56-en-2024>
- <https://www.cbre.com.mx/press-releases/marketview-inmobiliario-industrial-bajio-q4-2024>
- <https://clusterindustrial.com.mx/queretaro-atrae-85-mdd-en-nuevas-inversiones-automotrices-durante-el-1t-de-2025/>
- <https://ventanillaunica.economia.gob.mx/media/20240503%20Brochure%20incentivos%20fiscales.pdf>
- <https://indumex.blog/parque-industrial/parques-industriales-en-queretaro-impulsores-del-desarrollo-economico-regional/>
- <https://www.cbre.com.mx/press-releases/marketview-mercado-inmobiliario-industrial-bajio>
- <https://www.cbre.com.mx/press-releases/mercado-inmobiliario-industrial-bajio-1s2-024>
- <https://ventanillaunica.economia.gob.mx/media/20240503%20Brochure%20incentivos%20fiscales.pdf>
- <http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/2016/01/LEY050.pdf>
- <https://crmexico.mx/principales-zonas-industriales-en-queretaro-ubicacion-y-beneficios/>
- <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/queretaro>

## Bibliografía

1. Mercado inmobiliario en Querétaro: proyecciones 2025, <https://www.mauriciomedinabiensraices.com/news/mercado-inmobiliario-en-queretaro-proyecciones-2025>
2. Tendencias de crecimiento en los parques industriales de Querétaro para 2025, <https://thelogisticsworld.com/logistica-y-distribucion/tendencias-de-crecimiento-en-los-parques-industriales-de-queretaro-para-2025/>
3. Problemática de los Parques Industriales y una Solución. - ALLES CORPORATIVO, <https://alles.mx/problematika-de-los-parques-industriales-y-una-solucion/>
4. Cómo los parques industriales de Querétaro atraen inversión logística internacional, <https://thelogisticsworld.com/logistica-y-distribucion/como-los-parques-industriales-de-queretaro-atraen-inversion-logistica-internacional/>
5. Guía Completa de Análisis de Riesgo Inmobiliario en Querétaro - Complejos Residenciales, <https://crmexico.mx/guia-completa-de-analisis-de-riesgo-inmobiliario-en-queretaro/>
6. Factores de riesgo para el nearshoring en México - Newmark, <https://nmrk.lat/factores-de-riesgo-para-el-nearshoring-en-mexico/>
7. Crecimiento económico de Querétaro se mantiene firme pese a desaceleración nacional, <https://www.liderempresarial.com/crecimiento-economico-de-queretaro-se-mantiene-firme-pese-a-desaceleracion-nacional/>
8. Querétaro destaca en pronósticos de crecimiento del PIB para 2025, <https://lavozdequeretaro.com/economia/queretaro-destaca-en-pronosticos-de-crecimiento-del-pib-para-2025/>
9. Industriales de Querétaro confían en que 2025 será año de crecimiento - El Economista, <https://www.eleconomista.com.mx/estados/industriales-queretaro-confian-2025-sera-ano-crecimiento-20250127-743821.html>
10. Mercado Inmobiliario Industrial Bajío – 1S2 024 - CBRE Mexico, <https://www.cbre.com.mx/press-releases/mercado-inmobiliario-industrial-bajio-1s2-024>
11. MarketView Inmobiliario Industrial Bajío Q4 - 2024 - CBRE Mexico, <https://www.cbre.com.mx/press-releases/marketview-inmobiliario-industrial-bajio-q4-2024>
12. Querétaro acelera su Real Estate industrial, absorción crece 56% en 2024, <https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/47417-queretaro-acelera-su-real-estate-industrial-absorcion-crece-56-en-2024>
13. Marketview: mercado inmobiliario industrial Bajío - CBRE Mexico, <https://www.cbre.com.mx/press-releases/marketview-mercado-inmobiliario-industrial-bajio>
14. Querétaro atrae 85 MDD en nuevas inversiones automotrices durante el 1T de 2025,



<https://clusterindustrial.com.mx/queretaro-atrae-85-mdd-en-nuevas-inversiones-automotrices-durante-el-1t-de-2025/>

15. Rentas Industriales en México Crecen 38.8% en 5 Años, Superando la Inflación - SiiLA,

<https://siila.com.mx/noticias/rentas-industriales-mexico-crecen-38-porciento-5-a-nos-superando-inflacion/7357/lang/es>

16. Naves Industriales / Bodegas en Renta en Querétaro, Querétaro Arteaga - Lamudi,

<https://www.lamudi.com.mx/queretaro-arteaga/queretaro/comercial/industria-al-macen/for-rent/>

17. Nave industrial en renta en Querétaro - Inmuebles24,

<https://www.inmuebles24.com/nave-industrial-en-renta-en-queretaro.html>

18. www.cbre.com.mx,

<https://www.cbre.com.mx/press-releases/marketview-inmobiliario-industrial-bajio-q4-2024#:~:text=La%20tasa%20de%20vacancia%20o,el%20resto%20de%20los%20mercados>.

19. Index: conoce el comportamiento del mercado inmobiliario en Querétaro - Inmuebles24,

<https://www.inmuebles24.com/noticias/mercado-inmobiliario/index-queretaro/>

20. www.economia.gob.mx,

<https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/queretaro#:~:text=La%20poblaci%C3%B3n%20total%20de%20Quer%C3%A9taro,27.5%25%20de%20la%20poblaci%C3%B3n%20total>.

21. Disminuye llegada de inversión a Querétaro,

<https://oem.com.mx/diariodequeretaro/finanzas/disminuye-llegada-de-inversion-a-queretaro-22634945>

22. Licencia de uso de suelo | Trámites | gob.mx,

<https://www.gob.mx/tramites/ficha/licencia-de-uso-de-suelo/Entidades7315>

23. Dictamen de Uso de Suelo - Tramites Municipio de Querétaro,

<https://tramitesqro.municipiodequeretaro.gob.mx/cedula.php?id=TR-170100-017>

24. Solicitud de Licencia de Construcción para uso Industrial - Tramites Municipio de Querétaro,

<https://tramitesqro.municipiodequeretaro.gob.mx/cedula.php?id=TR-170100-063>

25. Evaluación de Riesgo Ambiental - REGISTRO DE TRÁMITES Y SERVICIOS,

<https://tramitesqueretaro.mx/ficha/riesgoambiental>

26. Parque Industrial Querétaro, <https://www.piq.com.mx/>

27.

REGLAMENTO-DE-PROTECCION-AMBIENTAL-Y-CAMBIO-CLIMATICO-DEL-MUNICIPIO-DE-QUERETARO.pdf,

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2021/11/REGLAMENTO-DE-PROTECCION-AMBIENTAL-Y-CAMBIO-CLIMATICO-DEL-MUNICIPIO-DE-QUERETARO.pdf>

28. Querétaro: Economía, empleo, equidad, calidad de vida, educación ...,

<https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/queretaro>

29. Principales Zonas Industriales en Querétaro: Ubicación y Beneficios - Complejos Residenciales,



<https://crmexico.mx/principales-zonas-industriales-en-queretaro-ubicacion-y-beneficios/>

30. Parques Industriales en Querétaro: Impulsores del Desarrollo Económico Regional,

<https://indumex.blog/parque-industrial/parques-industriales-en-queretaro-impulsores-del-desarrollo-economico-regional/>

31. Incentivos Fiscales - VENTANILLA ÚNICA PARA INVERSIONISTAS,

<https://ventanillaunica.economia.gob.mx/media/20240503%20Brochure%20incentivos%20fiscales.pdf>

32. Incentivos Fiscales para la Industria: Cómo Acceder a Beneficios para la Modernización de Equipos y Procesos - Canacintra León,

<https://canacintraleon.org.mx/incentivos-fiscales-para-la-industria-como-acceder-a-beneficios-para-la-modernizacion-de-equipos-y-procesos/>

33. LEY INDUSTRIAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,

<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/2016/01/LEY050.pdf>

34. RIESGOS INMOBILIARIOS: los dolores de cabeza al hacer una inversión,

<https://www.llave.mx/riesgos-inmobiliarios-los-dolores-de-cabeza-al-hacer-una-inversion/>