

ANÁLISIS ESTRATÉGICO — REGIÓN LAGUNA, DURANGO

Perfil: Macroeconomía · Geopolítica · Riesgo Sistémico · Perspectiva de Family Office
Fecha: 17 de agosto de 2026 · **Zona:** Comarca Lagunera — Estado de Durango

1. DEFINICIÓN Y ALCANCE TERRITORIAL

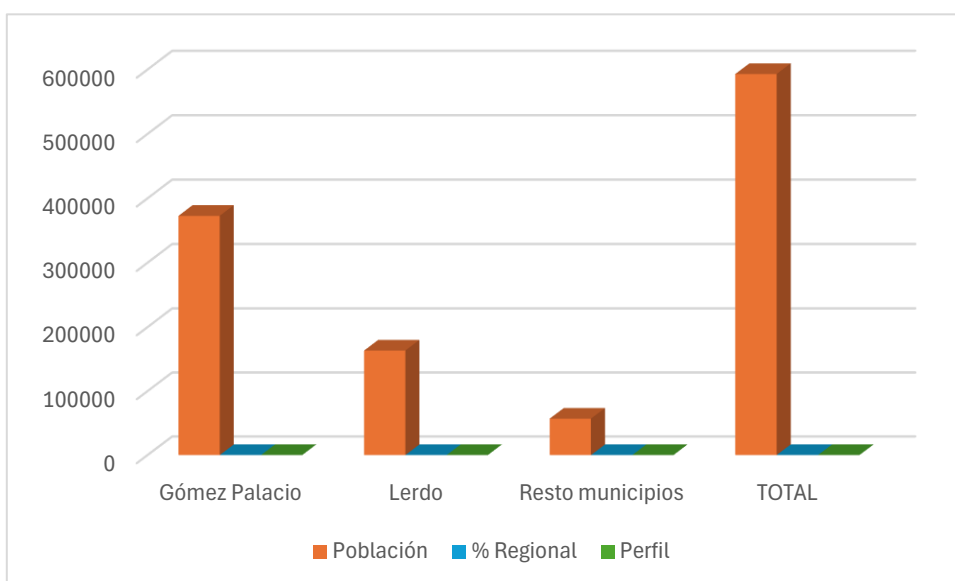
La Región Laguna constituye el segundo motor económico de Durango y forma parte de la Zona Metropolitana de La Laguna, urbe compartida con Coahuila que concentra más de 1.2 millones de habitantes — la décima más grande de México. Es el polo industrial, manufacturero y agropecuario más dinámico del estado.

Municipio	Población (Censo 2020)	Altitud msnm	Perfil dominante
Gómez Palacio	372,750	1,135	Industria, manufactura, autopartes, comercio, servicios
Lerdo	163,313	1,140	Agroindustria, comercio, servicios residenciales, turismo
Cuencamé	14,890	1,140	Agricultura, ganadería, conectividad logística
Tlahualilo	9,103	1,100	Agricultura intensiva, ganadería, lechería
Mapimí	7,813	1,230	Turismo, minería, Reserva de la Biosfera
San Juan de Guadalupe	5,045	1,320	Ganadería, agricultura de temporal
General Simón Bolívar	4,968	1,150	Agricultura, comercio fronterizo
Nazas	3,801	1,230	Agricultura, río Nazas, gestión hídrica
Rodeo	3,725	1,380	Ganadería, conectividad carretera
Peñón Blanco	3,108	1,150	Agricultura, ganadería, corredor logístico
San Luis del Cordero	1,690	1,160	Agricultura, ganadería
San Pedro del Gallo	1,541	1,620	Ganadería, minería
Santa Clara	1,087	1,140	Agricultura, ganadería
TOTAL REGIÓN LAGUNA	~593,000	—	~34% de la población estatal

Conclusión estructural:

Gómez Palacio y Lerdo concentran el 90% de la población regional y prácticamente la totalidad del valor económico. La región funciona como una unidad metropolitana transfronteriza con Torreón (Coahuila), con flujos constantes de mano de obra, comercio y servicios. El resto de los municipios son de vocación agropecuaria y logística. Desde la perspectiva de Family Office, la integración con Coahuila diluye las fronteras estatales

operativas, permitiendo diversificar el riesgo inmobiliario y corporativo entre ambos márgenes del río Nazas, siempre y cuando se dominen las diferencias regulatorias locales.



2. ECONOMÍA POLÍTICA: POTENCIA INDUSTRIAL CON RESTRICCIÓN EXISTENCIAL

2.1 Base productiva — el segundo PIB del estado:

- **Gómez Palacio:** Registró exportaciones por US\$996M en 2024, destacando en la industria automotriz, confección, metal-mecánica y alimentos procesados. Representa el municipio con mayor vocación exportadora del estado después de la capital, albergando múltiples parques industriales beneficiados por las cadenas de suministro global (*nearshoring*).
- **Lerdo:** Presenta una economía más diversificada, con un fuerte componente comercial, de servicios de valor agregado y agropecuario. Experimenta una expansión urbana acelerada impulsada por su rol como zona residencial y de servicios para los centros de trabajo de Torreón y Gómez Palacio.
- **Corredor agropecuario:** Se posiciona como una de las cuencas lecheras más importantes de América Latina y un productor nacional líder de sorgo, alfalfa y nuez. La articulación entre la ganadería intensiva y la agricultura de riego sostiene una cadena de valor con profundas raíces socioeconómicas.
- **Mapimí:** Conserva un alto valor estratégico en turismo de naturaleza, geología e historia, albergando monumentos naturales y partes de la Reserva de la Biosfera de Mapimí, un activo patrimonial con gran potencial de desarrollo turístico sostenible subexplotado.

2.2 Datos macroeconómicos clave:

- **Aporte al PIB estatal:** ~35–40%, consolidándose como la segunda economía regional detrás de la Región Centro.

- **Crecimiento económico regional:** 5.2% anual (2024), superando el promedio general de Durango (4.7%).
- **Tasa de informalidad laboral:** 52.8%, situándose ligeramente por debajo del promedio estatal (55.2%) .
- **Desempleo metropolitano:** 3.64%, reflejando condiciones de pleno empleo relativo y alta absorción de mano de obra.
- **Inversión Extranjera Directa (IED) estatal 2024:** US\$230M, con una porción significativa captada por los corredores industriales laguneros.
- **Comercio exterior:** La Zona Metropolitana de La Laguna reporta exportaciones por ~US\$2,853M e importaciones por US\$2,839M, mostrando una balanza casi equilibrada que evidencia su profunda inserción en las cadenas globales de valor.

2.3 Crisis hídrica — el límite existencial:

- **Precipitación media:** Limitada a 220 mm anuales en un entorno semi-desértico, lo que genera una dependencia crítica del sistema del río Nazas y de los acuíferos subterráneos.
- **Acuíferos sobreexplotados:** El déficit hídrico acumulado supera los 200 millones de m³ anuales, motivo por el cual la CONAGUA ha intensificado la clausura de pozos irregulares o con extracción ilegal.
- **Proyecto "Agua Saludable para La Laguna":** Consta de una planta potabilizadora de 6.34 m³/s — la tercera más grande de México —, diseñada para abatir la contaminación por arsénico. No obstante, soluciona la calidad pero no incrementa la disponibilidad neta del recurso, ya que opera bajo un esquema de redistribución de volúmenes existentes.
- **Cambio climático y perspectivas:** Las proyecciones meteorológicas apuntan a escenarios de estrés hídrico extremo, posicionando al agua como el factor de riesgo número uno, por encima de los desafíos de seguridad pública.

2.4 Conclusión económica: Motor con techo de agua:

La Región Laguna ostenta el dinamismo industrial más agresivo del estado, caracterizado por empleos formales, alta integración exportadora y sólidas ventajas para el *nearshoring*. Sin embargo, el recurso hídrico representa un techo estructural absoluto. Sin una reingeniería de la gestión del agua, la viabilidad a largo plazo de la expansión urbana e industrial se verá seriamente comprometida.

3. GEOPOLÍTICA Y RIESGO: METRÓPOLI COMPARTIDA Y FRAGILIDAD INSTITUCIONAL

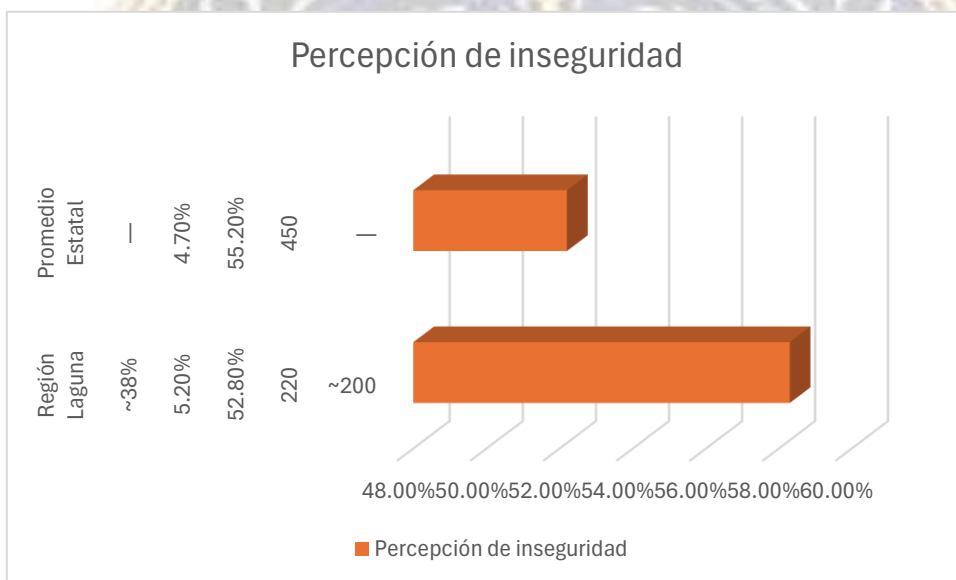
3.1 Geografía y conectividad estratégica:

- **Carretera Federal 40 (Eje Interoceánico):** Conecta de forma directa el Océano Pacífico (Mazatlán) con el Golfo de México (Tampico/Altamira), sirviendo como la arteria logística más crítica del norte de México y atravesando el núcleo urbano regional.
- **Cruce fronterizo interestatal (Durango–Coahuila):** La división territorial de la metrópoli entre dos entidades federativas genera asimetrías regulatorias, fiscales y operativas que dificultan la planeación unificada.

- **Infraestructura ferroviaria y aérea:** Conexiones de carga hacia la frontera norte y los principales puertos del país, complementadas por la infraestructura de conectividad del Aeropuerto Internacional de Torreón.

3.2 Seguridad y control territorial:

- **Antecedentes y evolución:** Tras el periodo crítico de violencia (2007–2014) asociado a disputas entre carteles, los índices de homicidio se redujeron drásticamente y la situación se estabilizó; sin embargo, persisten células de criminalidad organizada.
- **Extorsión y delincuencia empresarial:** El riesgo predominante para el sector corporativo ha mutado hacia la extorsión, cobro de piso y amenazas a la operación industrial, orientadas a la extracción de rentas económicas más que al control territorial absoluto.
- **Percepción de inseguridad:** 58.3% en la región, un nivel superior al promedio de Durango. La porosidad institucional derivada de la frontera entre Durango y Coahuila es utilizada ocasionalmente por redes delictivas para evadir la acción de la justicia.



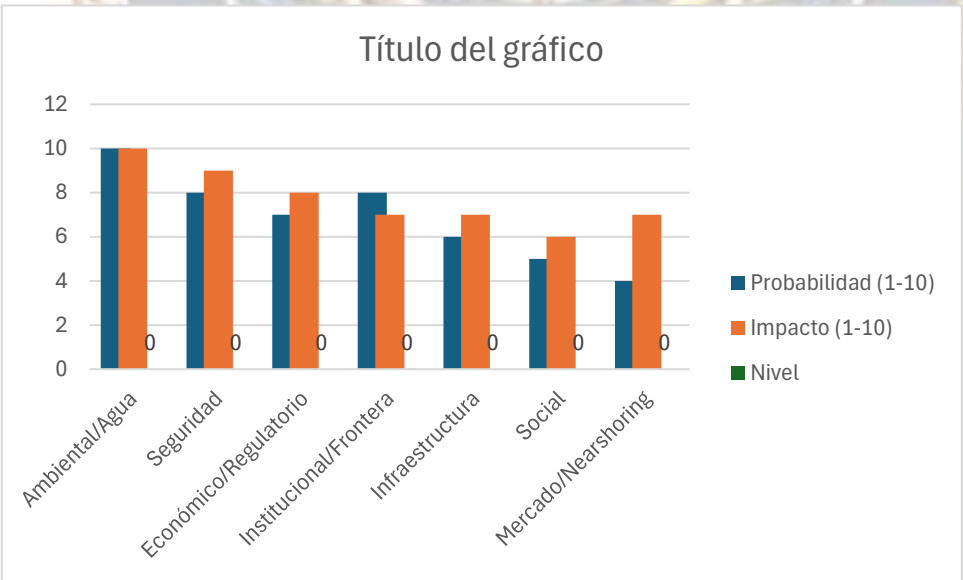
3.3 Dinámicas sociales y demográficas:

- **Expansión urbana:** Gómez Palacio (1.3% anual) y Lerdo (1.2%) crecen horizontalmente a un ritmo que presiona el suelo agrícola colindante.
- **Desigualdad regional:** Los municipios periféricos (Mapimí, Tlahualilo, San Juan de Guadalupe) registran incidencias de pobreza de hasta el 45%, contrastando fuertemente con la prosperidad relativa del núcleo metropolitano.
- **Migrations y conflictos:** La zona actúa como polo de atracción para trabajadores del sur de Durango y Zacatecas, al tiempo que enfrenta tensiones latentes por el uso competitivo del agua entre el sector agrícola, industrial y doméstico.

4. GESTIÓN DE RIESGOS — PERSPECTIVA DE FAMILY OFFICE

4.1 Matriz de riesgos calificada:

Categoría	Riesgo	Impacto	Probabilidad	Nivel
☐ Ambiental	Sobreexplotación de acuíferos; déficit hídrico estructural; sequía 2027	☐ Extremo	Constante	☐ CRÍTICO
☐ Seguridad	Extorsión empresarial; delincuencia organizada; brecha interjurisdiccional	Alto	Frecuente	☐ CRÍTICO
☐ Económico	Dependencia de comercio exterior; volatilidad agropecuaria; doble regulación interestatal	Alto	Estructural	☐ ALTO
☐ Institucional	Fragmentación metropolitana entre dos estados; duplicidad regulatoria	Medio-Alto	Persistente	☐ ALTO
☐ Infraestructura	Obsolescencia hídrica; saturación vial; riesgo de cortes de suministro	Medio-Alto	Creciente	☐ ALTO
☐ Social	Desigualdad centro-periferia; informalidad 52.8%; déficit de vivienda	Medio	Estructural	☐ MEDIO
☐ Mercado	Oportunidad de nearshoring — pero competencia con Coahuila y Nuevo León	Medio	Estable	☐ MEDIO



4.2 Conclusión de riesgo.

El perfil de riesgo es **ALTO-CRÍTICO**, condicionado principalmente por la escasez hídrica y las presiones de extorsión sectorial. A diferencia de la Región Centro, los riesgos aquí son agudos y de carácter inmediato: la carencia de agua neutraliza cualquier incentivo fiscal o logístico. No obstante, la densidad industrial de la zona es tan elevada que los retornos financieros compensan el riesgo, siempre que se implementen estrategias rigurosas de mitigación legal y operativa.

5. ESCENARIOS PROSPECTIVOS

Escenario — Restrictivo (50% de probabilidad)

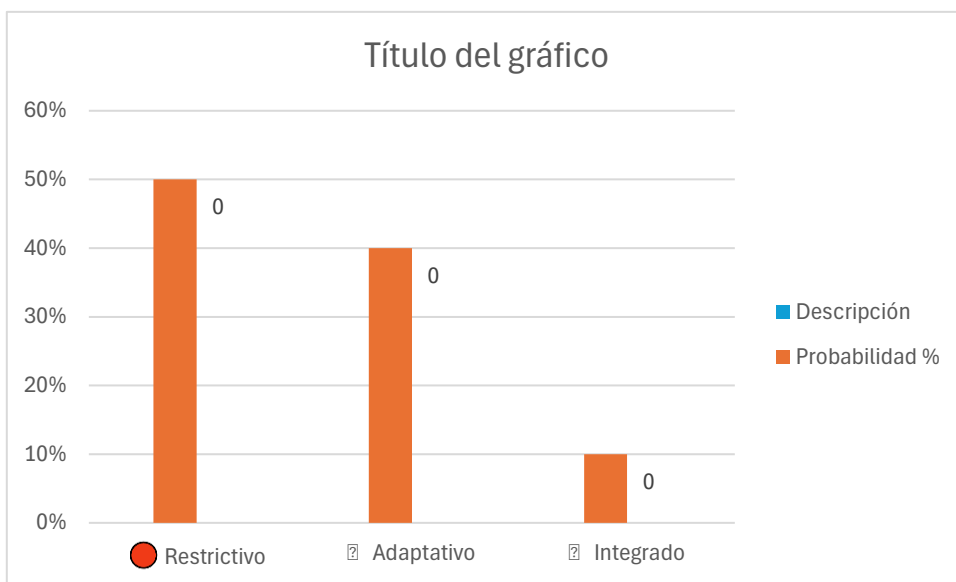
La crisis hídrica se profundiza, detonando restricciones severas en el suministro a parques industriales y zonas habitacionales. La inseguridad y la extorsión se mantienen sin una respuesta coordinada interestatal eficaz. La falta de sinergias metropolitanas frena la llegada de nuevas inversiones de *nearshoring*, provocando la migración de capitales hacia entidades con mayor seguridad hídrica.

Escenario — Adaptativo (40% de probabilidad)

Se consolida una gobernanza hídrica metropolitana que frena la extracción ilegal, optimiza el proyecto federal de abastecimiento y promueve la tecnificación agrícola. La seguridad mejora mediante patrullajes conjuntos y esquemas de colaboración empresarial (como FOMEC). El *nearshoring* se focaliza en industrias ligeras y de bajo consumo de agua, logrando un crecimiento sostenido pero prudente.

Escenario — Integrado (10% de probabilidad)

Fusión funcional total entre Torreón, Gómez Palacio y Lerdo en materia de servicios, seguridad pública y homologación regulatoria. Se resuelven los pasivos hídricos mediante trasvases y plantas tratadoras avanzadas para reutilización industrial. La región se posiciona como el principal nodo logístico e industrial del norte de México, atrayendo capitales institucionales de alta gama.



6. RECOMENDACIONES ESTRATÉGICAS — INVERSIÓN, DERECHO Y DESARROLLO

Para inversión y patrimonio:

- **Prioridad de diligencia: AGUA.** Ninguna transacción de activos inmobiliarios o industriales debe realizarse sin comprobar la existencia de títulos de concesión de agua vigentes, inscritos en el Registro Público de Derechos de Agua (REPDa) de CONAGUA y libres de litigio a 10+ años.
- **Preferir:** Gómez Palacio, enfocándose estrictamente en parques industriales consolidados que cuenten con infraestructura propia de servicios y acceso directo a la Carretera Federal 40.
- **Considerar:** Activos residenciales en Lerdo orientados a la demanda demográfica de ejecutivos, validando previamente la certidumbre en la red de agua potable.
- **Evitar:** Inversiones en agricultura extensiva de riego dedicada a cultivos de alto consumo hídrico (maíz, alfalfa) que carezcan de modelos de alta eficiencia tecnológica.
- **Cláusulas contractuales obligatorias:**
 - **Cláusula de riesgo hídrico:** Derecho potestativo de suspensión o rescisión contractual ante racionamientos o recortes oficiales de suministro.
 - **Cláusula de seguridad operativa:** Salvaguardas y mecanismos de cobertura ante interrupciones de negocio derivadas de la delincuencia.
 - **Doble jurisdicción:** Delimitación expresa de tribunales competentes ante conflictos normativos interestatales (Durango vs. Coahuila).
 - **Arbitraje comercial internacional:** Obligatorio para cualquier estructura de capital superior a US\$10M.

Para estrategia legal y jurídica:

- Auditar exhaustivamente la legalidad del suelo urbano e industrial, considerando que los planes de ordenamiento metropolitano transfronterizo presentan desfases normativos entre Durango y Coahuila.
- Verificar la trazabilidad jurídica de los títulos de concesión hídrica para descartar actos de comercio ilegal de agua, una práctica de alto riesgo fiscal y penal en la zona.

Para desarrollo institucional y público:

- Institucionalizar un organismo metropolitano autónomo de gestión del agua que opere al margen de los ciclos políticos estatales.
- Homologar los marcos regulatorios de licencias, uso de suelo y seguridad entre Coahuila y Durango para maximizar la competitividad regional.
- Fomentar la transición hacia clústeres industriales de baja intensidad hídrica (tecnologías de la información, logística avanzada y manufactura ligera).

CONCLUSIÓN FINAL

La Región Laguna representa el pulmón industrial y exportador de Durango, pero soporta la vulnerabilidad estructural más severa del estado: **el agua**. Su potencial de atracción para el *nearshoring* es indiscutible, pero el desabastecimiento hídrico y la extorsión sectorial constituyen cuellos de botella críticos. No es una plaza para inversiones pasivas; exige una debida diligencia legal implacable y una gestión activa del riesgo para transformar el binomio de alto riesgo en retornos patrimoniales excepcionales.
