

PROBLEMÁTICA DE PLANTAS INDUSTRIALES EN EL DF

Programa: Mundo Ejecutivo
Estación: Radio Acir 88.9 FM
Conductor: Guillermo Ochoa Millán y Crispín Barrera

Inicio: 21:20 hrs.
Duración: 8´
10 de Enero de 2006

Crispín Barrera, conductor: Fíjese que la instalación de una fábrica o planta industrial ya es un problema del interior del Distrito Federal, pero, entonces ¿Cuáles son las zonas y estados que están siendo más atractivos para instalar estos parques industriales? ¿Cuáles son los costos de los terrenos?, y ¿Cuáles son las ventajas? Para aclarar todas estas dudas y más se encuentra con nosotros en el estudio Sergio Pérez Cartillega, él es director de Servicios Corporativos de **CB Richard Ellis**, y él nos va a aclarar de una serie de dudas. Sergio, ¿Cómo estas? Bienvenido aquí a Mundo Ejecutivo Radio.

Sergio Pérez Cartillega, director de Servicios Corporativos de CB Richard Ellis: ¡Muchas gracias! Gracias por la invitación Crispín. Gracias por la invitación Guillermo.

Guillermo Ochoa, conductor: Oye, Sergio es un hecho que el DF ya está saturado por la instalación de plantas y parques industriales, o todavía existen y tú nos puedes decir ¿Existen algunos terrenos para la instalación de algunas plantas o fábricas?

SPC: El DF les puedo comentar, la realidad es que en cuanto a parques industriales como tal, parques industriales con características digamos de clases mundial, está muy limitado, el problema de la Ciudad de México es un problema de disponibilidad de tierra, y esta disponibilidad de tierra, hace que obviamente la cuestión de infraestructura agrave las cosas.

A que me refiero con esto, a que hay poca tierra para uso industrial para la ciudad de México, y esto está limitado, ciertamente, porque no hay vialidades, al no haber vialidades no tenemos la infraestructura necesaria para la instalación de parques.

Ahora, esto se puede solucionar y se va a solucionar, el primer punto que va a relajar poquito esta situación, es al momento que decida mover la caseta a Querétaro, se va a expandir ese corredor, que hoy día que es el corredor más grande.

CB: ¿Cuál sería el punto exacto para que esta caseta fuera reubicada, Sergio, y de esta manera se resolviera ese problema de las vialidades?

SPC: Probablemente esto al momento de darse se mueva hacia a Huehuetoca.

GO: Es Estado de México, es zona del Estado de México para ser más preciso.

SCP: Es correcto, o hasta tal vez Tepeji, la zona de Tepeji.

GO: Y a lo que es Querétaro.

SCP: Es de hecho una sección hay pequeña todavía de Hidalgo, una entrada ahí de Hidalgo.

GO: Una entrada Hidalguense.

SCP: Es correcto, y eso abriría el desarrollo a muchas zonas industriales en aquel corredor, que obviamente liberaría un poco el espacio para desarrollos industriales nuevos.

CB: Bueno, supongamos que esto no sucede, ¿Hacia donde van las plantas? ¿Hacia donde van los parques industriales? ¿Hacia donde se están moviendo las empresas?

SCP: Tenemos dos tipos de usuarios industriales en la Ciudad de México, y el primer tipo es el manufacturero tradicional, la Ciudad de México sigue siendo el principal polo, no principal polo sino la ciudad con mayor industria en el país todavía, no obstante ya no está entrando nueva industria manufacturera en la ciudad.

El otro rubro, es el área logística, que el área logística ha tenido un boom realmente impresionante los últimos seis años, y estamos hablando que hoy día la Ciudad de México es el mercado industrial más dinámico del país, desde el punto de vista logístico, ¿por qué?, la razón es muy simple, la Ciudad de México, si tú tomas la Ciudad de México y te vas hacia Laredo, tiene un altísimo porcentaje del PIB nacional en ese corredor.

Entonces cualquier centro de la población, cualquier centro de distribución se tiene que poner cerca de su mercado, y al establecer en la Ciudad de México automáticamente ataca al 20 por ciento de la población, mas el resto que es una gran mayoría que está en el norte.

CB: ¿Cuáles son los estados más atractivos Sergio? ¿Y cuáles serían las razones para que se diera esto?

SCP: Mira, los estados más atractivos en cuestión industrial, y aquí vale la pena hacer un poquito una pequeña pausa. El establecimiento de una empresa depende de muchos factores, el factor inmobiliario sin duda es uno de ellos, pero hay otros factores que son de igual o mayor relevancia, como puede ser; uno la cuestión de mano de obra, y otro que establecer en una ciudad que tenga la mano de obra calificada para mi proceso, y que tenga una disponibilidad adecuada, un costo adecuado y una baja rotación; ese es el principal ingrediente, ahí es donde están la mayor parte del dinero.

El segundo punto es la logística, ¿De donde viene mi proveeduría? ¿Hacia donde van mis productos?, y ya el tercer punto ahí si podemos entrar a la parte inmobiliaria, ¿Cómo están los costos? ¿Cómo está la infraestructura? ¿Qué tanto apoya el gobierno estatal y el gobierno local para que yo me establezca como tal?

Ahora hablando de esto, los grandes polos de desarrollo hoy en cuanto absorción, donde están entrando empresas tanto nacionales como transnacionales, se los puedo decir rápidamente, el año pasado estamos hablando de una absorción de dos y medio millones de metros cuadrados bajo techo a nivel nacional, y de esto el 70 por ciento está entre la Ciudad de México, que les platicaba, que es aproximadamente medio millón, que es la parte logística, es que exentamente logística.

Y estoy hablando espacio de clase A, que son espacios de nueva generación, de construcción reciente con alturas adecuadas, con andenes.

GO: Con vialidades.

SCP: Con vialidades, etcétera.

GO: Propias.

SCP: Entonces les platicaba, este 70 por ciento es la Ciudad de México, Ciudad Juárez ha tenido un repunte impresionante con medio millón de metros, y es un fenómeno muy interesante la industria maquiladora ya esta recuperada, y ya están recuperados los puntos de absorción que teníamos en promedio los ultimo 10 próximos años.

Entonces no quiere decir que ya nos estamos emparejando con China, no, porque China se esta llevando mucho más empresa.

GO: Falta mucho todavía.

SCP: Exacto, pero si quiere decir que estamos recuperando alguna de la que se fue, y seguimos siendo muy atractivos para ciertos productos de valor agregado y de volúmenes grandes, como electrodomésticos, productos de este tipo, que no costea hacerlos todavía en China, y bueno, mucha otra gente esta invirtiendo en México, tomando ventaja en los acuerdos comerciales, importando insumos de otros países, dejando valor agregado en México y entrando a los mercados de libre comercio.

GO: Estos son buenas noticias.

CB: Y bueno, y hablabas de (...)

SCP: El 70 por ciento les decía es México, Juárez, Monterrey, Guadalajara y Tijuana, ahí esta el 70 por ciento de estos dos millones y medio de metros cuadrados bajo techo en clase A ocupados, entonces estas son las ciudades que están creciendo más.

CB: ¿Y el bajío? Por ejemplo.

SCB: El bajío no ha tenido un crecimiento tan fuerte, las razones son, si, te lo puedo decir con total claridad son la infraestructura. El bajío es fuerte, en cuanto a mano de obra, es fuerte en cuanto a calificación de su gente, pero no es fuerte en cuanto a infraestructura como tal de parques industriales, ya se esta dando.

Querétaro es un ejemplo, Querétaro esta trayendo mucha industria, San Luis Potosí esta empezando a tener un crecimiento fuerte, pero todavía no esta al punto de confianza de estas otras ciudades que ya tiene gran cantidad de parques, gran cantidad de inversionistas, gran cantidad de empresas, que a veces que son los proveedores que jalan, o los clientes que jalan a las demás empresas.

CB: Inversiones tan grandes tienen canales de distribución muy amplios, también a demás.

GO: Así es.

SCB: Es correcto, es correcto.

GO: Oye, pues te queremos agradecer mucho tu presencia aquí en Mundo Ejecutivo Radio, Sergio, es un tema bastante extenso, te vamos a invitar nuevamente para que nos sigas platicando acerca de este sector económico, que es bastante importante y que esta crecimiento.

SCB: Gracias a ustedes, y estamos a sus ordenes.

CB: Gracias Sergio,

GO: Es Sergio Pérez Cartillega, director de Servicios Corporativos de CB Richard Ellis. ***