

Parques industriales inteligentes



Los parques industriales presentan una conectividad logística, geográfica y de negocios dentro y fuera del territorio nacional dotándolos de ventajas competitivas en el mercado global.



Raquel Ochoa Martínez

Fotografías cortesía de Grupo Lintel

A ctualmente, la economía mexicana experimenta una mayor sincronización del ciclo económico con su principal socio comercial y, por ende, la transformación en la organización y concentración de la cadena de valor. Al mismo tiempo, la ciencia, la tecnología y la logística adquieren un papel esencial en el desarrollo de las fuerzas productivas.

Una de las características principales de esta sincronización, desde el punto de vista del funcionamiento y organización de la actividad productiva, son la aparición de parques, polígonos o centros industriales y, con ellos, el desarrollo urbano de la región.

En este contexto, la revista *Construcción y Tecnología en Concreto* realizó una investigación sobre la importancia de los parques industriales. Además de entrevistar al Grupo Lintel, uno de los principales desarrolladores de parques o centros industriales de México y, particularmente, de la región del Bajío.

ANTECEDENTES

Los primeros parques industriales desarrollados en México, según información de la Subsecretaría de Comercio Exterior, son un fenómeno urbanístico propio de los años sesenta, fueron proyectos experimentales en la región central, principalmente en el Distrito Federal, el Estado de México, Puebla, Querétaro, entre otros. La idea era promover el desarrollo industrial y regional del país, a partir de políticas gubernamentales, basadas en la concentración de la actividad



Datos de interés

productiva y un ambiente netamente laboral. Al mismo tiempo, de facilitar la descentralización de las grandes metrópolis y el surgimiento de nuevas zonas urbanas.

Para los años setenta y ochentas, las políticas públicas de fomento industrial se dirigieron a impulsar con mayor fuerza la descentralización económica de las zonas metropolitanas de las principales ciudades del país. De ello resultó la formación de un tejido industrial territorial en el centro y frontera-norte del país, con la idea de generar nuevos polos de desarrollo, sustentados en el desarrollo industrial nacional y de exportación.

A partir de los años noventa, cuando se abren nuevas condiciones comerciales, gracias a la firma del Tratado de Libre Comercio, las necesidades del mercado exigen mayores desafíos para la actividad productiva nacional, hasta empujar a la creación de nuevas cadenas de valor, que fraguan la convergencia de nuevas políticas gubernamentales demográficas, urbanos y fiscales, entre otros aspectos, dando forma a los modernos e innovadores parques o centros industriales y su impacto positivo en el desarrollo regional.

En los últimos años, México ha emprendido un proceso de modernización e inserción al nuevo paradigma tecnológico, cuyas implicaciones tienen consecuencias innovadoras. En el nuevo paradigma convergen la tecnología, la logística, la informática y una nueva organización del trabajo. La nueva era productiva del país, requiere de la sincronización y planificación de toda la cadena de valor, más que de adaptaciones de centros industriales. En la actualidad, los par-

- **Nombre del proyecto:** Parque Industrial Colinas de León.
- **Superficie total:** 246 hectáreas.
- **Superficie vendible:** 204 hectáreas.
- **Ancho de calles:** calle principal 17.40 metros; secundarias 14.40 metros.
- **Ancho de banquetas:** 2.00 metros + 2.00 metros de jardín en Avenida principal y 2.40 metros en avenidas secundarias.
- **Tipo de material utilizado en accesos principales e intersecciones:** concreto.
- **Tipo de jardinería:** plantas nativas.
- **Capacidad de drenaje pluvial:** 16.996 lts/seg.
- **Servicios de:** subestación eléctrica, central de telecomunicaciones con fibra óptica y conectividad de banda ancha; sistema de alcantarillado de aguas residuales, plantas de tratamiento de aguas residuales; sistema de drenaje pluvial subterráneo: gas natural, alumbrado público, áreas recreacionales y paisanismo abundante.

ques industriales presentan una conectividad logística, geográfica y de negocios dentro y fuera del territorio nacional que les permite tener ventajas competitivas en el mercado global.

PARQUES INDUSTRIALES INTELIGENTES

En México, los parques, ciudades o centros industriales tienen gran importancia económica y son producto de las exigencias de la actividad productiva por eficientar y alcanzar mejores ventajas competitivas tanto interna como externamente. Del mismo modo, estos espacios industriales son detonadores del desarrollo regional y de la nueva imagen de las metrópolis.

Las zonas de desarrollo industrial están planeadas para confluir en los principales corredores logísticos e insertarse en la cadena de valor global.





Parque industriales en México

Posición	Estado	Total Parques	% Parques
1	Nuevo León	94	14.2
2	Baja California	84	12.7
3	Estado de México	67	10.1
4	Tamaulipas	51	7.7
5	Sonora	47	7.1
6	Coahuila	46	7.0
7	Chihuahua	42	6.4
8	Jalisco	32	4.8
9	Puebla	24	3.6
10	Querétaro	24	3.6
11	San Luis Potosí	16	2.4
12	Hidalgo	14	2.1
13	Veracruz	14	2.1
14	Guanajuato	13	2.0
15	Zacatecas	12	1.8
16	Aguascalientes	11	1.7
17	Sinaloa	9	1.4
18	Yucatán	9	1.4
19	Distrito Federal	7	1.1
20	Michoacán	7	1.1
21	Tabasco	6	0.9
22	Morelos	5	0.8
23	Oaxaca	5	0.8
24	Tlaxcala	5	0.8
25	Campeche	4	0.6
26	Durango	3	0.5
27	Quintana Roo	3	0.5
28	Chiapas	2	0.3
29	Guerrero	2	0.3
30	Baja California Sur	1	0.2
31	Colima	1	0.2
32	Nayarit	1	0.2
Total	Nacional	661	100.0

Fuente: Censo de Parques Industriales CIDAC-AMPIC 2014.

trucción de las instalaciones esté dirigida a congregar actividades productivas, con el fin de optimizar su funcionamiento y evitar los cuellos de botella o el deterioro de los centros urbanos.

Con las nuevas tendencias comerciales y de producción: "justo a tiempo", "cero inventarios", servicio "puerta a puerta", las condiciones del proceso productivo y de distribución se ven obligadas a mejorar sus operaciones en logística y transporte de mercancías en términos de oportunidad, eficiencia y eficacia. Lo anterior ha estimulado a instituciones gubernamentales y desarrolladores inmobiliarios a concentrarse en la organización productiva y del trabajo, así como la planificación y ordenamiento del espacio industrial y urbano.

Es importante resaltar que, el desarrollo urbano está ligado íntimamente con el desarrollo de la cadena de valor, teniendo en cuenta que los principales centros o parques de producción y consumo se encuentran dentro de las zonas urbanas, por lo cual resulta imperante adelantar estrategias para mejorar la calidad de vida de las ciudades, en tanto movilidad, vivienda y servicios de salud, entre otros aspectos.

La idea es constituir ciudades competitivas, eficientes y equipadas, que permitan a los habitantes tener oportunidades de desarrollo y mejores condiciones de vida. En este sentido, la edificación de los nuevos parques o centros industriales busca impactar en una mejor calidad de vida de quienes habitan las urbes y alrededores de las zonas industriales.

La búsqueda de mejores ofertas de espacios industriales, han llevado a los desarrolladores a cambiar sus estrategias inmobiliarias brindando valor agregado en el mercado de zonas industriales. La fórmula: insertar a los parques o clusters industriales a la logística nacional, y brindar mayor certidumbre al mercado.

Y es que, cualquier movimiento en el proceso de la actividad productiva, distributiva o comercial, puede afectar sobre el desempeño logístico nacional. Por consiguiente, la adopción de disposiciones en cualquier eslabón de la cadena de valor tendrá consecuencia directa sobre el desarrollo de la economía nacional.

En este sentido, los actores involucrados en la producción e intercambio comercial, han incentivado políticas públicas y privadas para fortalecer el ordenamiento y planificación de la construcción de parques o centros industriales, que permitan articular su funcionamiento con el desarrollo regional. La idea es que la cons-



EL BAJÍO EN LAS LIGAS MAYORES

El Cerro del Cubilete mira cauteloso, a través de un cielo encapotado, la transformación de las calles y cotidianidad de las poblaciones del Bajío del país. En las otrora zonas de abundancia agrícola se extienden, cada vez con mayor presencia, una formación de edificaciones industriales de concreto. Desde el asentamiento de la primera armadora automotriz, hasta los modernos centros de la industria aeroespacial, el Bajío se apunta a contribuir fuerte con el dinamismo industrial mexicano.

El comportamiento de la actividad industrial de esta zona del país registró un significativo avance en su índice industrial durante el año 2014. Cabe señalar, el significativo estímulo que se ha dado al aparato industrial de Guanajuato, Querétaro, y San Luis Potosí, generando un círculo virtuoso de crecimiento en otras actividades económicas de la región.

MÁS QUE UN ESPACIO INDUSTRIAL

La fórmula para que el Bajío esté dentro de los ámbitos industriales más destacados y competitivos del territorio nacional es la creación de parques o ciudades industriales funcionales productiva y logísticamente, donde la estrategia es la convergencia eficiente y segura con los principales nodos logísticos del país.

Para el Grupo Lintel, el desafío principal en el proceso de concepción, diseño y construcción de parques industriales y de negocios es la construcción de sociedades. La idea es "no sólo

alzar muros sino elevar los parámetros de calidad", con esta filosofía fue edificado el parque o polígono industrial Las Colinas de León, una obra de alta calidad, con áreas de recreación y espacios verdes que buscan impactar positivamente sobre el ambiente laboral. Este nuevo centro industrial abrirá sus puertas a más de 50 empresas de los sectores: automotriz, metal-mecánico, plásticos y aeroespacial, entre otros, con una generación de aproximadamente 200 mil empleos fijos.

Las Colinas de León, buscan embellecer la imagen urbana y generar espacios sustentables, por ello cuentan con "un drenaje diseñado especialmente para las aguas pluviales, vías de acceso más duraderas, generadores propios y un sistema de reciclaje de aguas". Al mismo tiempo, de proveer de una unidad hospitalaria para la atención de la población cercana y, principalmente, a los trabajadores del parque industrial.

Cabe señalar que la llegada de la edificación de los nuevos parques o centros industriales trae como consecuencia un impacto positivo sobre el desarrollo y equipamiento urbano. En este sentido, es detonador del desarrollo de obras de infraestructura urbana, entre las que se encuentran: accesos viales, alumbrado público, infraestructura eléctrica, gas natural, agua potable y drenaje.

Un punto clave es enlazar a la zona industrial con los corredores logísticos principales, por lo anterior, se construirán accesos para conectar el desarrollo con la autopista León-Aguascalientes, así como un paso desnivel con acceso directo a la zona industrial. **C**