



**RODOLFO  
BALMACEDA**

## PARQUES INDUSTRIALES:

# Gigantes con los brazos abiertos

50

**LA HISTORIA** señala que las urbes se conformaron alrededor de un centro administrativo y a partir de éste se crearon zonas con una infraestructura propia para el comercio e industria.



Juan Fernando González G.

[www.facebook.com/Cytimcyc](https://www.facebook.com/Cytimcyc)

[@Cement\\_concrete](https://twitter.com/Cement_concrete)

Fotos: La Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP)



sí ocurrió en todo el mundo, pero los que pusieron el ejemplo fueron los países protagonistas de la Revolución Industrial, e allí que sea pertinente decir que en 1800, en Inglaterra, el 40 por ciento de la población se concentraba en las ciudades; en 1914, dicha proporción se había duplicado.

Así lo establece la investigadora Ana Grisell Maldonado Carrasco, quien agrega que los parques industriales nacieron también en territorio británico, no porque hubiese una política de desarrollo para crear otros puntos de industrialización, "sino para resolver una problemática que le era desconocida: la gran atracción de mano de obra hacia las ciudades como Londres generó una crisis, que hizo indispensable la descentralización de las zonas industriales para ubicarlas en la periferia.

"Sin embargo, fue hasta 1886 en la ciudad de Trafford (Manchester), cuando se configuró propiamente un espacio reservado para la industria que no sólo era una solución para la concentración demográfica, sino que tuvo fines de logística".

## ¿QUÉ ES UN PARQUE INDUSTRIAL?

De manera muy sencilla, se puede definir a un parque industrial como una extensión delimitada de tierra que cumple con los siguientes criterios:

- Está asentado en tierra de propiedad privada y tiene los permisos requeridos para la operación de las plantas industriales y centros de distribución.
- Cuenta con infraestructura urbana y con servicios de agua y descarga, energía eléctrica y telecomunicaciones de manera obligatoria, y con opciones de gas natural, transporte ferroviario, planta de tratamiento de agua, estación de bomberos y otros servicios complementarios.
- Opera bajo un reglamento interno y tiene una Administración que coordina la seguridad, el buen funcionamiento de la infraestructura, la promoción de los inmuebles y la gestión general de trámites y permisos ante autoridades.

Para entender a cabalidad el tema que nos ocupa, nadie mejor que el presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP), Rodolfo Balmaceda, quien explica en entrevista exclusiva para *Construcción y Tecnología en Concreto* que su agrupación representa a propietarios, inversionistas y administradores de parques y edificios industriales ante las autoridades nacionales e inversionistas en el extranjero.

Actualmente la AMPIP agrupa a 56 miembros corporativos, en las categorías de desarrolladores privados, fondos de inversión, fideicomisos de bienes raíces industriales (FIBRAS) y fideicomisos de gobiernos estatales, los cuales en su



conjunto cuentan con 250 parques industriales ubicados en todo el país. En dichas áreas, que rebasan los 20 millones de metros cuadrados, están ubicadas 2,500 empresas nacionales y extranjeras que generan 1.7 millones de empleos directos.

## CRECIMIENTO SOSTENIDO

Los parques industriales se han multiplicado en territorio nacional durante los últimos años, y su crecimiento ha sido del orden de entre 1.5 y 3 por ciento. Un factor determinante para esta consolidación, explica el directivo de AMPIP, radica en que muchos de los proveedores de las grandes empresas multinacionales han comprobado la rentabilidad de instalarse en este tipo de complejos, toda vez que “brindamos certeza jurídica en la tenencia de la tierra y en la factibilidad de los servicios necesarios para operar: telefonía, drenaje, energía eléctrica, instalaciones sanitarias, vialidades y espacios que se diseñan para cumplir con las operaciones logísticas.

“Los parques industriales modernos se encuentran en áreas confinadas, con rejas o bardas, y con elementos de seguridad mayores a los viejos parques que se quedaron dentro de la ciudad, como ocurre con la zona de Vallejo, en la ciudad de México, o con los de Ciudad Juárez, donde hay oficinas y vivienda a su alrededor”, dice Balmaceda.

## DE NORTE A SUR

De acuerdo con el entrevistado, los parques industriales mexicanos nacieron en la frontera, en la década de los 60's, para luego influenciar los territorios del Bajío y a la zona centro del país.

En años recientes, este efecto se ha magnificado por la llegada de la industria automotriz, lo que ha provocado que la cadena de suministro se haya fortalecido de una manera increíble. “Basta ver lo que ha sucedido con la industria nacional de autopartes, que es una gran exportadora”, apunta Balmaceda, quien explica que en la zona sur hay menos presencia de parques industriales y que estados como Guerrero, Chiapas y Oaxaca tiene un gran reto por delante.

“Cada estado debe descubrir cuál es su vocación, y cuando eso suceda entonces nosotros podemos ayudar a construir un parque y atraer empresas interesadas. Los estados del sur y sureste tienen un buen potencial pero dependen de su vocación y de que atraigan gente en lugar de expulsarla”, enfatiza el directivo.

## ¿IMPORTA EL DISEÑO?

Muchas veces se dice que el diseño de una obra es fundamental para su funcionamiento y rentabilidad, pero en el caso de los parques industriales no hay tal exigencia. Rodolfo Balmaceda

lo explica así: “En realidad la construcción de un parque industrial es muy sencilla, porque sólo hay que comprar la tierra en aquellos lugares en que hay una demanda potencial y en base al tipo de terreno que compramos se desarrolla el diseño de la obra, que puede ser realizado por una empresa nacional o internacional.

No tiene tanta ciencia: se necesita construir vialidades amplias, edificios funcionales y flexibles, que puedan servir para diversos tipos de industria, es decir, construcciones sencillas que puedan subdividirse y acomodarse para cualquier empresa; hay que pensar en áreas verdes, plantas de tratamiento, patios de maniobras, radios de giro y alturas estándar; repito, no es tan complicado y no necesitamos a grandes gurús del diseño”, afirma.

## EL CONCRETO EN LOS PARQUES INDUSTRIALES

Los parques industriales de hace unos años se construían con muros de block de concreto y lámina, pero los más avanzados son totalmente de concreto, dice el entrevistado, quien explica que un sistema de construcción sumamente utilizado es el del tilt-up, que es extremadamente rentable “porque cueles en sitio, dejas secar y levantas”, afirma.

Si bien es cierto que la construcción de un parque industrial de concreto eleva un poco más los costos, también lo

### PARA MAYOR INFORMACIÓN DE AMPIP

- E-mail: [promocion@ampip.mx](mailto:promocion@ampip.mx)
- Tel: (55) 2623-2216 Ext. 13

es que lo hace más duradero, señala Balmaceda: “déjame decirte que a muchos de los clientes más grandes les gusta ver ese tipo de edificios; los inversionistas saben que los edificios de concreto duran más y que el mantenimiento es menor que si se utilizan otros materiales”, sentencia.

## NORMATIVIDAD

Desde 1999, la AMPIP ha promovido la certificación de los desarrollos inmobiliarios industriales en México, bajo la Norma Mexicana de Parques Industriales NMX-R-046-SCFI-2011. Dicha norma verifica el cumplimiento de estándares de calidad en el diseño del área territorial del parque industrial, así como de la infraestructura interna y de los servicios públicos.

En términos generales, la norma solicita un área territorial delimitada, de al menos 10 hectáreas, para un parque industrial, así como la comprobación de todos los permisos relacionados con usos industriales, la existencia de un reglamento interno, la infraestructura urbana necesaria dentro del parque, áreas verdes y servicios básicos como agua, energía eléctrica, drenaje, entre otros.

En 2011, la norma de parques industriales fue actualizada. Esta nueva versión armoniza criterios de aplicación con otras normas oficiales mexicanas referentes a instalaciones eléctricas, eficiencia energética en alumbrado de

## Coecillo Vesta Park, un parque ejemplar

- Datos generales: Parque industrial privado: Coecillo Vesta Park.
- Socio corporativo: Vesta.
- Número de empresas: 6.
- Tipo de industria: ligera.
- Superficie total: 129,192 ha.
- Superficie urbanizada: 100 ha.
- Infraestructura disponible: pavimento, banquetas, drenaje sanitario, drenaje pluvial, gas natural, alumbrado público, instalación eléctrica, telefonía, bomberos, áreas verdes o recreativas, seguridad, transporte urbano, servicios de consultoría, servicio built-to-suit, reglamento interno y oficinas administrativas.

vialidades, normas ambientales aplicables a las descargas de aguas residuales y redes de drenaje.

“Nosotros estamos alentando entre nuestros socios el cumplimiento de la norma, que es el primer escalón para convertirte en un parque industrial moderno y confiable. Además, estamos buscando que muchos de los socios tengan la certificación NEC (un programa que a nivel internacional se conoce como Operador Económico Autorizado, y en Estados Unidos como CTPAT)”.

CTPAT es una iniciativa anti-terrorista de la Aduana de Estados Unidos, la cual conmina a la industria a tomar medidas conjuntas a fin de evitar que la carga comercial sea contaminada con sustancias ilegales o no manifestadas, tales como armas, drogas o explosivos.

## ÁREA DE OPORTUNIDAD PARA EMPRESAS MEDIANAS

Los parques industriales de todo México cabrían en el territorio de dos ciudades estadounidenses. Sin embargo, eso no impide que seamos el país con mayor estructura de toda América Latina, incluso por encima de Brasil.

Contrario a lo que pudiera pensarse, la mayoría de los inquilinos de estas mega-estructuras son empresas medianas, señala el presidente de AMPIP, quien relata que muchas de ellas son compañías proveedoras de las grandes multinacionales: las que fabrican las tapas para desodorantes, los tubos para las pastas dentales o los componentes de refrigeradores, por citar algunas cuantas.

La perspectiva para los parques industriales mexicanos es muy buena, “principalmente por el desenvolvimiento de la industria automotriz, aeroespacial, electrónica, de alimentos y bebidas y la de logística”, señala Balmaceda. A ello habría que agregar a los proveedores relacionados con las empresas ligadas a la industria energética que podrían instalarse próximamente, y “el crecimiento de la economía norteamericana, que es un motor de crecimiento natural que jala a México. Por todo ello, la expectativa hacia el año 2020 para nuestro sector es muy alentadora”, concluye. **C**



SE CONVOCA A

# > ESTUDIANTES DE INGENIERÍA CIVIL

## 5<sup>TO</sup> CONCURSO NACIONAL DE DISEÑO DE MEZCLAS DE CONCRETO



>>> ¡Registra tu equipo y representa  
a tu escuela en la final nacional!

21 de mayo de 2015

Centro Banamex de la Ciudad de México.

Consulta las bases en:  
[www.fic.imcyc.com.mx](http://www.fic.imcyc.com.mx)

REGISTRA  
TU EQUIPO

Informes y aclaraciones:  
Lic. Mónica Laguna López  
01 (55) 5322 5740 Ext. 218 [mlaguna@mail.imcyc.com](mailto:mlaguna@mail.imcyc.com)

 [www.facebook.com/imcycct](http://www.facebook.com/imcycct)

 @Cement\_Concrete      @imcyc\_oficial