



**II FORO**  
**IMIP - IESI**

**Los parques industriales como impulsores  
del desarrollo industrial de Ensenada**

**Presentan**

**Dra. Ma. Enselmina Marín Vargas**

**Dra. Virginia Guadalupe López Torres**

**Junio, 2009**

# Introducción

- Un parque industrial -conocido también como *cinturón industrial*, *corredor industrial*, *polígono industrial* o *zona industrial*- es un espacio territorial donde se agrupan una serie de actividades industriales, que pueden o no estar relacionadas entre sí. Estos espacios, tienen la particularidad de contar con una serie de servicios comunes, tales como abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de agua, vigilancia, portería, entre otros.

# Propósito del Estudio

- Analizar las condiciones de los parques industriales en función de los requerimientos que marcan las normas y las necesidades de las empresas a fin de poder atraer inversión industrial que genere fuentes de empleo, al mismo tiempo plantear la necesidad de políticas públicas para la creación de nuevos parques y adecuación de los existentes bajo las premisas de planeación y ordenamiento urbano.

# Definición de parque industrial (SE)

- Superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de la planta industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación

# Norma NMX-R-046-SCFI-2005

## Parques Industriales –Clasificación

- “Busca el ordenamiento de los asentamientos industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y conurbadas, hacer un uso adecuado del suelo, proporcionar condiciones idóneas para que la industria opere eficientemente y se estimule la creatividad y productividad dentro de un ambiente confortable”.

# ¿Para que ordenar el asentamiento industrial?

- la determinación de generar conglomerados industriales, requiere de un proceso bien informado que permita identificar y seleccionar el sitio idóneo para la ubicación de un parque industrial; en este sentido, se recomienda considerar, entre otros aspectos, los impactos ambientales y sociales, tanto positivos como negativos, así como la percepción que la comunidad tiene con respecto a la presencia de este fenómeno en su proceso de convivencia y relaciones permanentes.

# Parques industriales en Ensenada

Nombre	Localización/características
El Sauzal	Km. 104 No.963 Carretera Tecate - Ensenada Delegación El Sauzal de Rodríguez Superficie Total: 5.0 (Hectáreas)
Productos Marinos	Calle 11 y Av. Kende No. 477 Col. Carlos Pacheco Superficie Total: 5.3 (Hectáreas)
Constructora VEHCSA S.A de C.V	Calle Esmeralda No.2095 Col. Carlos Pacheco Superficie Total: 1.3 (Hectáreas)
Chapultepec	Blvd. Gral. Lázaro Cárdenas No.126 Fracc. Industrial Chapultepec Superficie Total: 10 (Hectáreas)
Grupo Los Olivos	Lote 19 manzana 100 Blvd. Zertuche No.4028 Ex-Ejido Chapultepec Superficie Total: 0.63 (Hectáreas)

Fuente: SEDECO (2009)

# Método

- Se realizó una investigación de tipo exploratorio con diseño no experimental, con el fin de identificar cuál es el estado que guardan los parques industriales listados en la tabla anterior, La técnica utilizada fue la observación no participante, para lo cual se utilizó guías diseñadas en base a los lineamientos señalados en la norma NMX-R-046-SCFI-2005

# Resultados

## Análisis de requerimientos

## Parques Industriales

servicios básicos	1	2	3	4	5
Agua potable y/o de uso industrial	√	√	√	√	√
Energía eléctrica. (tensión media)	√	√	√	√	√
Teléfonos	√	√	√	√	√
Descarga de aguas residuales	√	√	√	√	√
Descarga de agua pluvial	X	X	X	X	X

# Resultados

Análisis de requerimientos	Parques Industriales				
Infraestructura y urbanización	1	2	3	4	5
Carriles de aceleración y desaceleración	X	X	X	X	X
Camino de acceso al parque;	√	√	√	√	√
Vialidades pavimentadas de concreto asfáltico o concreto hidráulico;	√	√	√	X	X
Guarniciones de concreto;	√	√	√	X	X
Alumbrado público suficiente y eficiente en vialidades y banquetas: mínimo promedio de 8 luxes;	√	√	√	√	√
Nomenclatura de calles y números oficiales de los lotes;	√	X	X	X	X
Áreas verdes, 3 % del área total del parque;	X	X	X	X	X
Señalización horizontal y vertical (informativas, restrictivas y preventivas), y	X	X	X	X	X
Redes de energía eléctrica;	√	√	√	√	√

# Resultados

Análisis de requerimientos	Parques Industriales				
Superficie	1	2	3	4	5
Mínimo de 10 ha	X	X	√	X	X
Reserva de terreno por lo menos de 10 h	X	X	X	X	X
Estacionamientos: cada terreno industrial, debe contar con el área de estacionamiento suficiente para albergar dentro de su terreno a los vehículos, (autos, bicicletas, transporte de personal, motos, camiones, etc.) que su operación requiera para su personal, directivos, visitantes, clientes, etc., y no invadir otras áreas fuera de su propiedad. El área del estacionamiento debe estar pavimentada o recubierta con gravilla.	X	X	X	X	X
Áreas mínimas:					
1 Cajón de estacionamiento por cada 200 m2 de área de almacenamiento;	X	√	X	X	X
- 1 Cajón de estacionamiento por cada 150 m2 de área de producción;	X	X	X	X	X
- 1 Cajón de estacionamiento por cada 50 m2 de área de oficinas, y	X	√	X	X	X
- 1 Cajón de estacionamiento para trailers por cada 1000 m2 de área de nave industrial.	X	X	X	X	X
- Los andenes de carga no se deben ubicar frente al acceso principal, excepto si el terreno tiene 2 ó más frentes.	√	√	X	X	X
- El área del cajón de estacionamiento, incluyendo superficie de circulación debe ser de 25 m2 mínimo, para automóviles.	X	X	X	X	X

# Resultados

## Análisis de requerimientos

## Parques Industriales

Equipamiento	1	2	3	4	5
- Tanque de almacenamiento de agua;	√	√	√	√	√
- Cisterna;	√	√	√	√	√
- Áreas recreativas;	X	X	X	X	X
- Terminal de carga intermodal;	X	X	X	X	X
- Lote de manejo logístico (Drop lot)	X	X	X	X	X
- Terminal de fibra óptica o microondas	X	X	√	√	X
- Área de servicios;	X	X	X	X	X
- Caseta de control de acceso y vigilancia dentro del parque;	X	X	X	X	X
- Sistema electrónico de seguridad	X	X	X	X	X
- Departamento de mantenimiento;	√	√	√	X	X
- Transporte urbano;	X	X	X	√	√
- Guardería;	X	√	X	X	√
- Estación de bomberos;	X	X	X	X	X
- Gasolinera;	X	X	X	X	X

# Resultados

Análisis de requerimientos	Parques Industriales				
Mobiliario urbano	1	2	3	4	5
- Paradas de autobuses;	√	√	√	√	√
- Bancas;	X	X	X	X	√
- Basureros;	√	√	√	√	√
- Teléfonos públicos;	X	√	√	X	√
- Directorio general de empresas;	√	√	√	X	√
- Plano de localización;	√	√	√	√	√
- Arbotantes decorativos;	X	√	X	X	X
- Identidad de las empresas (logotipos);	√	√	√	X	√
- Elementos decorativos (esculturas, fuentes, etc.);	X	X	X	X	X
- Buzones, e	X	X	X	X	X
- Identidad del parque en la entrada principal.	√	√	X	√	X

# Hallazgos a destacar

- Sólo uno de los parques cuenta con la superficie mínima especificada, y ninguno posee reserva de superficie para crecimiento
- Falta de terminales de carga intermodal y lotes de manejo logístico, los cuales son factor de competitividad y facilitan el movimiento eficiente de mercancías

# Conclusiones

- Con base a los resultados se infiere que en Ensenada no existe un parque industrial que cumpla con los lineamientos que indica la norma NMX-R-046-SCFI-2005. Existen zonas de la ciudad que albergan a plantas industriales, mismas que se encuentran dispersas a lo largo de la ciudad, y que no responden a una planeación urbana.
- Los parques industriales bien estructurados pueden llegar a tener la capacidad de convertirse en una poderosa fuente de establecimiento de redes que favorezcan la generación de estructuras sociales y, por consecuencia, relaciones sociales las cuales se convierten en activos económicos muy importantes de los individuos y los grupos, conformando de esta manera el comportamiento económico manifestado por éstos dentro de las estructuras sociales a las que pertenecen

# Conclusiones

- Los parques industriales, son un elemento transformador de la economía, un motor del desarrollo: permiten fortalecer el perfil productivo de la ciudad, estableciendo las bases para un desarrollo innovador, que atienda las oportunidades que brindan la región y el mundo.
- Además, permiten ampliar y diversificar la producción, generan trabajo, agregan valor a los productos de la ciudad, dinamizan la economía, atienden necesidades sociales y contribuyen al desarrollo con visión estratégica.