



POR ALBERTO AGUILAR

aguilaralberto@prodigy.net.mx

Cae ocupación en parques industriales por crisis, se estanca inversión y en reunión de AMPIP nulo horizonte de mejora

* Revisa Posadas con acreedores y riesgo de que nivel deuda/EBITDA detone exigencias; retrasan firma de subasta de Diconsa, Sedesol revisa y Zapata inconformidad; torre avante, pero Ritz Carlton no estará en Reforma

A LA PAR de lo que sucede a nuestra economía que apunta a tener el peor año con un decrecimiento del PIB del 8 por ciento, aún mayor a la caída que se tuvo en la crisis de 1995, el negocio de bienes raíces enfrenta también un ejercicio para el olvido.

Al terminar hoy la primera mitad del año, no hay segmento que haya quedado al margen de la debacle, ni siquiera vivienda, actividad fuertemente sacudida debido al desempleo que ha generado la recesión y no obstante el rol relevante del Infonavit de **Victor Manuel Borrás**.

En lo comercial todos los proyectos se detuvieron de golpe, al igual que en lo corporativo en donde la mayoría de los edificios en el tintero se frenaron, entre ellos dos terceras partes de los rascacielos que se llegaron a concebir en Reforma.

Y es que la devaluación obligó a los inversionistas a un replanteamiento; no es lo mismo realizar una obra a 10 pesos que a 13.30 pesos por billete verde.

Por si fuera poco no hay financiamiento, motor que indujo incluso a muchos empresarios, no necesariamente del rubro, a emprender inversiones en muchos casos con poco capital propio.

Otro de los segmentos afectados es el industrial, o sea el de naves industriales y centros de abasto.

En su caso tiene una enorme interrelación con la actividad económica, a su vez dependiente de la ex-

portación y en concreto del comercio con EU que es el 93 por ciento de nuestra balanza comercial.

La semana pasada se realizó en León la reunión de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP) que preside **Alberto Chretin** y que reúne al grueso de los corporativos dedicados a ese negocio.

El panorama delineado ahí no pudo ser peor, puesto que la ocupación que se había ubicado en 96 por ciento, no sólo no se ha recuperado sino que cayó a 90 por ciento y en algunos casos hasta el 80 por ciento.

Lo peor es que el horizonte para la segunda mitad del 2009 no es mejor, por lo que esa actividad se va a mantener constreñida.

En EU el momento que enfrentan los parques industriales incluso es peor que en México, lo que igual nubla el panorama e ilustra lo lento que será la recuperación económica.

En este contexto y dado un aumento de la capacidad ociosa, suena lógico que la inversión en parques industriales esté contenida y sin indicio para que se destrabe pronto.

En el país hay 207 parques industriales donde se asientan mil 800 empresas, entre ellas muchas maquiladoras, actividad seriamente lastimada por la recesión.

Muchos de estos parques se construyeron en el contexto del TLCAN y al ensancharse el comercio con EU en rubros como el automotriz.

Entre las empresas importantes en ese negocio están Corporate Properties of America (CPA) que



Continúa en siguiente hoja

Fecha 30.06.2009	Sección Finanzas	Página 3
----------------------------	----------------------------	--------------------

lleva **Rey Flores**, AMB Property México de Grupo Acción de **Luis Gutiérrez**, FIMSA de **Sergio Argüelles**, Frisa a cargo de **Carlos Rivera Torres** y Prudential Real Estate comandado por **Roberto Ordorica**.

Los parques industriales se localizan en 20 estados y en el Edomex hay un 20 por ciento de los mismos. Le siguen Chihuahua con 13 por ciento, BC 12 por ciento, NL 7.7 por ciento, Tamaulipas 6.8 por ciento, Veracruz 5.3 y Coahuila y Jalisco 4.8 por ciento cada uno.

Hay 56 actores en ese negocio, de las cuales 38 son desarrolladores privados, 10 fideicomisos de gobiernos estatales y 8 fondos.

A su vez 52 por ciento de los inquilinos son firmas extranjeras, la mayoría de EU y 40 por ciento empresas nacionales.

El más lamentable impacto para la economía es que la plantilla de estos parques se ha reducido en una tercera parte en el año.

Así que remontar la actual coyuntura, créame que no va a ser cuestión de unas cuantas semanas.

⇒ **E**N LOS ÚLTIMOS días Grupo Posadas de **Gastón Azcárraga** realizó contactos con sus acreedores para evaluar la posibilidad de mejores condiciones a algunos de sus pasivos de un total de 350 millones de dólares. El planteamiento, se sabe, no ha redundado en nada concreto y se da en el contexto de un rubro hotelero muy afectado con un mes de mayo en el que las ventas se desplomaron, un junio mejor y un verano que se espera razonable, aunque con la presencia aún limitada del turista foráneo. Las calificadoras han degradado a la firma. La última fue S&P de **Victor Manuel Herrera**,

que la llevó de "BB-" a "B+", nivel que sitúa a la emisora en una posición especulativa. Amén de los derivados por 250 millones de dólares, se ha considerado que la razón deuda neta a EBITDA no es la mejor al situarse en 3.3 veces y habría el peligro de que se deteriora más. De llegar a 3.75 veces, se romperían algunos condicionamientos para sus pasivos, haciéndolos exigibles. Una ventaja para Posadas es que el entorno comienza a mejorar y la compañía tiene a la fecha 60 millones de dólares en caja. Hay que recordar que los accionistas de Posadas están también entre los principales socios de Mexicana.

⇒ **E**L DISTRIBUIDOR DE Freightliner Grupo Zapata confirmó que por la ausencia de un par de fotocopias de la ficha técnica y de la reconfirmación del uso de motores EPA 2004 fue descalificado de una licitación de 180

camiones y tractocamiones en la que había realizado el mejor ofrecimiento frente a Andrade de **Francisco Mieres** y **Ángel Mieres Zimmermann**, y Camiones Especiales de International que comanda **Roberto Swaine**. Hay una diferencia de hasta 20 millones de pesos. Zapata que llevan **Arturo** y **Fernando Zapata** señaló que una vez que se firme la asignación, se presentará un recurso de reconsideración de un contrato que implica unos 200 millones de pesos. Ayer la subasta realizada en el ámbito de Diconsa que lleva **Edgard Martín Ramírez Pech** no se firmó y el mismo titular de Sedesol, **Ernesto Cordero**, solicitó una cuidadosa revisión del expediente. Una fuente de dicha dependencia señaló sin embargo que el tema de la descalificación va más allá de dos copias. Se asegura además que Zapata tiene una inhabilitación de la SFP, por lo que de hecho participó con una de sus subsidiarias en este caso Zapata León.

⇒ **T**AL CUAL LE adelantaba ya es definitivo y Ritz Carlton que preside **Simon F. Cooper** canceló su participación en el proyecto con el que esa firma hotelera llegaría al Paseo de la Reforma. Sin embargo, la ambiciosa obra inmobiliaria, en este caso un rascacielos de 30 niveles, seguirá, modificándose la utilización con oficinas y área comercial. **Eduardo Sánchez Navarro** del Grupo Questro tampoco está ya, por lo que el proyecto está a cargo de **Moisés Farca**.

EN LOS ÚLTIMOS DÍAS

GRUPO POSADAS DE GASTÓN AZCÁRRAGA REALIZÓ CONTACTOS CON SUS ACREEDORES PARA EVALUAR LA POSIBILIDAD DE MEJORES CONDICIONES A ALGUNOS DE SUS PASIVOS DE UN TOTAL DE 350 MILLONES DE DÓLARES. EL PLANTEAMIENTO, SE SABE, NO HA REDUNDADO EN NADA CONCRETO Y SE DA EN EL CONTEXTO DE UN RUBRO HOTELERO MUY AFECTADO