



Facultad de Ciencias de la Administración

Carrera de Administración de Empresas

**ESTUDIO DE REQUERIMIENTO DE UN
PARQUE INDUSTRIAL EN EL SECTOR DE
CHALLUABAMBA DE LA CIUDAD DE
CUENCA**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del
grado de Licenciado en Administración de
Empresas**

Autor:

José Antonio Jerves Malo

Director:

Econ. Luis Santiago Sarmiento Moscoso, PhD

Cuenca – Ecuador

2023

DEDICATORIA

Para mis padres que me han apoyado y han
sido un gran soporte en mi vida.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mi hermano Santiago Jerves por estar pendiente en todo momento brindando todo tipo de información y recomendación hacia el tema. A mi tutor Santiago Sarmiento por el apoyo que me supo dar en el transcurso de este año; Profesora María Isabel Arteaga por el apoyo brindado en todo momento.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTO	II
ÍNDICE DE CONTENIDOS	III
ÍNDICE DE FIGURAS	IV
ÍNDICE DE TABLAS	V
Resumen:	VI
1. Introducción.....	1
2. Revisión de literatura	5
3. Métodos	7
4. Resultados.....	10
5. Discusión	23
6. Conclusión.....	27
7. Referencias	29
Anexo 1	31
Anexo 2	33

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Porcentaje de Empresas según sector Económico en Cuenca	8
Figura 2. Ventas promedio y máximas por sector Económico en Cuenca 2021	9
Figura 3. Porcentaje de empresas según tamaño y sector Cuenca 2021	10
Figura 4 ¿la empresa esta en necesidad urgente de trasladarse a otro parque industrial?	11
Figura 5 ¿Cuál es la principal razon por la que usted necesita un nuevo espacio industrial para su empresa?.....	12
Figura 6 ¿Cuál es el monto maximo dispuesto a invertir en un nuevo espacio?.....	12
Figura 7 ¿Cuál sería la extension total de terreno aproxima que usted requeriria para su empresa?	13
Figura 8 ¿Qué porcentaje de pendiente es aceptable para su empresa?	13
Figura 9 ¿De la escala del 1 a 5 cuanto considera usted el grado de accesibilidad regional del actual parque industrial?, Donde 1 es Menor grado y 5 Mayor grado de accesibilidad.	14
Figura 10 ¿Qué porcentaje de area es util necesario para la empresa?	14
Figura 11 ¿Prefiere un terreno que sea irregular o regular en cuanto a planicies?.....	15
Figura 12 ¿Le parece atractivo la zona de la panamericana norte Km 12 de Challuabamba para expansion industrial?	15
Figura 13 ¿De la escala de 1 a 5 cuanto considera usted el grado de accesibilidad regional de la propuesta del parque industrial en Challuabamba?	16
Figura 14 ¿Esta dispuesto a invertir para la edificacion en esta determinada zona de expansion industrial?	17
Figura 15.....	17
Figura 16 ¿Estaria interesada la empresa en invertir al inicio el 70% de costo, Con un costo de arriendo rebajado a a mitad del precio normal hasta acabar la construccion?	18
Figura 17 ¿La empresa necesita vias de acceso anchas para el ingreso de maquinaria pesada?	18
Figura 18 El terreno esta dividido por mas de 5 lotes cada uno con 1000metros. ¿La empresa esta en necesidad de?	19
Figura 19 ¿Cuánto tiempo de viaje maximo es aceptable para llegar al terreno propuesto desde la via estatal?	19
Figura 20 ¿Considera importante contar con servicio basicos como agua, energia electrica y alcantarillado en la zona de expansion industrial?	20
Figura 21 ¿Le preocupa la seguridad en la zona de expansion indstrial propuesta?	21
Figura 22 ¿Considera importante contar con servicios de transporte publico e la zona de expansion industrial?	21
Figura 23 ¿Estaria dispuesto a pagar un costo adicional por contar con servicios de seguridad privada en la zona de expansion industrial?.....	22
Figura 24 ¿Le gustaria contar con areas verdes y espacios recreativos en la zona de expansion industrial?	22
Figura 25 ¿Qué tipo de empresas prefieren tener como vecinos en la zona de expansion industrial?	23
Figura 26 Sector expansión industrial	24

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Ventas totales por sector Económico en Cuenca (\$)	9
---	---

Resumen:

El objetivo de la investigación es determinar el requerimiento de un parque industrial en el sector de Challuabamba de la ciudad de Cuenca, Ecuador. Para ello, se realizará un diagnóstico de la situación actual del sector industrial de la ciudad y se identificarán las necesidades de expansión de las empresas del sector. También se establecerá una propuesta de valor y requerimientos para el nuevo parque industrial. La investigación utilizará un enfoque cualitativo y cuantitativo a través de la aplicación de encuestas a al menos 102 empresas pertenecientes al parque industrial de Cuenca y se buscará el apoyo de la Cámara de las Industrias de Cuenca. Dentro de estas encuestas se demuestra que el 78,4% está en necesidad de expandirse a otro sector, cabe recalcar existe falta de acceso a información por parte de las empresas y la inadecuación de la expansión industrial en Cuenca debido a factores competitivos.

Palabras clave: Economía industrial, Expansión industrial, Desarrollo Industrial, Organización regional, Planificación urbana.

Abstract:

The objective of this research is to determine the need for an industrial park in the Challuabamba sector of the city of Cuenca, Ecuador. To this end, a diagnosis of the current situation of the city's industrial sector will be made and the expansion needs of the companies in the sector will be identified. A value proposition and requirements for the new industrial park will also be established. The research will use a qualitative and quantitative approach through the application of surveys to at least 102 companies belonging to Cuenca's industrial park and will seek the support of the Chamber of Industries of Cuenca. These surveys show that 78.4% need to expand to another sector. It should be noted that there is a lack of access to information on the part of the companies and the inadequacy of industrial expansion in Cuenca due to competitive factors.

Keywords: Industrial Development, Industrial Economics, Industrial Expansion, Regional Organization, Urban Planning.



Este certificado se encuentra en el repositorio digital de la Universidad del Azuay, para verificar su autenticidad escanee el código QR

Este certificado consta de: 1 página

1. Introducción

Se ha realizado un diagnóstico del sector industrial de Cuenca, revelando una alta concentración de empresas que buscan reubicarse en espacios más amplios y accesibles. Una encuesta a 102 empresas muestra que la mayoría está interesada en un modelo de inversión propuesto para el desplazamiento. Estas empresas necesitan expandirse y mejorar sus operaciones para acceder a nuevos mercados.

Para abordar estas necesidades, se propone la creación de un nuevo parque industrial en Cuenca. Se ofrecen dos opciones de reubicación: alquilar naves industriales construidas o adquirir un espacio en el parque mediante financiamiento. En el segundo caso, las empresas pueden reservar un puesto y financiar el 70% de la construcción de su nave. Durante la construcción, el costo del arrendamiento se reduce a la mitad. Se asegura a través de una empresa externa. Se ha identificado la necesidad de reubicación de empresas en Cuenca y se propone un parque industrial que ofrece opciones de alquiler o adquisición. Esto permitirá a las empresas mejorar sus operaciones y acceder a nuevos mercados.

El cantón Cuenca está siendo referente al crecimiento y desarrollo económico, es necesario tener en cuenta que debe estar ordenado, coordinado e incluyente con los sectores involucrados enfocados siempre en sistemas sociales, solidarios y sostenibles. Para un mayor desarrollo en la ciudad y a nivel nacional para mejorar la productividad y dar trabajo a más personas.

Existe una propuesta para reactivar el sector industrial en la ciudad de Cuenca, este debe basarse en aprovechar los recursos endógenos en función de potencias culturales, institucionales, político, económico y sociales para desarrollar sistemas territoriales innovadores y competitivos que permita asimilar contextos actuales sobre la economía; de tal manera que se pueda aprovechar la flexibilización de los procesos productivos.

El desarrollo industrial y empresarial es importante además del aporte a través del sistema de formación dual; este constituye como plataforma de aprendizaje y como fuentes de empleo a estudiantes vinculados a tres universidades de la ciudad.

El presente tema de investigación está relacionado con el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Cuenca, en lo que menciona que:

- ✓ Asignar de manera estratégica y planificada los terrenos disponibles en una ubicación determinada con el objetivo de fomentar el crecimiento de la industria local.
- ✓ Cumplir con los objetivos establecidos a nivel cantonal, es decir, a nivel local, que han sido previamente planificados y definidos.
- ✓ Asegurar que la propiedad o los terrenos utilizados cumplan tanto con su función social, beneficiando a la comunidad, como con su función ambiental, protegiendo y respetando el entorno natural.
- ✓ Evitar la pérdida definitiva de suelos agrícolas altamente productivos regulando la instalación de actividades no agrícolas, especialmente en áreas de gran potencial agrícola.
- ✓ Proteger las áreas designadas como PANE (Planes de Adecuación y Manejo Ambiental), ABVP (Áreas de Baja Vocación Productiva) y ecosistemas frágiles en peligro, según la calificación realizada por la Comisión de Gestión Ambiental. Además, preservar las áreas que contienen un patrimonio tangible, como elementos culturales o históricos de valor.
- ✓ Establecer políticas para reducir los impactos negativos generados por las actividades industriales, y aplicar estas políticas a otras intervenciones urbanas, como proyectos turísticos, residenciales y mineros, con el objetivo de minimizar las externalidades.

En los últimos años la dinámica en la ciudad ha causado que los usos industriales sean contemplados en la ordenanza del año 2003 y hayan sido destinados por funciones de planificación posteriores a usos residenciales, esto ha llevado que estos sectores previstos para emplazamientos de este tipo de industrias a mediano impacto se han quedado sin espacio y ha llegado la presión de expansiones de vivienda.

El desarrollo industrial está limitado por la falta de suelo, esto se da por carencia de tierras ya que se hace complejo ubicar nuevos suelos con vocaciones que se establezcan este tipo de empresas e industrias, en la Cámara de Industrias ya existe un 39.9% de interesados por estos suelos industriales con mediciones de hasta 1000 metros cuadrados y el 75% ha planteado interés por superficies de hasta 5000 metros cuadrados basada en un diagnóstico realizado por el Ministerio de Industrias y Productividad (MIPRO). El diagnóstico permitió establecer las prioridades del sector industrial y determinar los requisitos de la pequeña y gran industria.

Se menciona que, desde 1973, no se han realizado zonificaciones del suelo en el Parque Industrial de Cuenca. En 2018, se identificó una necesidad urgente de alrededor de 30 hectáreas para la pequeña industria y 130 hectáreas para la gran industria. Además, se menciona que el Gobierno Provincial del Azuay está considerando hacer proyecciones para los próximos 20 y 30 años, estimando una demanda de 70 y 90 hectáreas respectivamente. (Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Cuenca, 2022)

Cabe destacar que los factores de localización de polígonos industriales o complejos industriales, se fundamentan que la elección del territorio no solo se basa en las capacidades técnicas y la vocación del suelo, sino también en la rentabilidad económica y la reducción de costos de producción.

El diagnóstico del sector industrial en el Parque Industrial de Cuenca ha identificado las necesidades de la pequeña y gran industria. También se menciona la falta de zonificaciones del suelo desde 1973 y se plantea la proyección de demanda a largo plazo. Además, se destaca la importancia de considerar la rentabilidad económica y la reducción de costos al seleccionar la ubicación de polígonos industriales.

Entre los factores que intervienen en el proceso de localización para industrias son

a. Factores Físicos:

- Es crucial estar ubicado cerca de las materias primas para reducir los costos de transporte, lo cual es especialmente relevante en la ciudad de Cuenca. Es importante evitar alejarse de zonas urbanas y buscar cercanía a vías de acceso que faciliten el transporte de materias primas hacia distintos puntos del país.
- Una ventaja de la ciudad de Cuenca es su proximidad a las fuentes de energía y su capacidad para proveer energía eléctrica a través de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur. Además, es beneficioso contar con otras fuentes de energía, como combustibles, que estén disponibles en la ciudad y sean accesibles para su uso en el sector industrial y centros de distribución.
- Debido a la topografía, es recomendable buscar lugares con pendientes menores al 20% para evitar movimientos excesivos de tierra, lo cual podría impactar en el costo final del suelo y evitar alteraciones morfológicas.
- Es necesario mantener la conservación del medio ambiente, especialmente en los ecosistemas frágiles en peligro de amenaza, y cumplir con lo establecido por la legislación vigente y la Constitución en términos de protección ambiental.

b. Factores Humanos:

- Es importante contar con mano de obra calificada que se ajuste a las necesidades de la industria correspondiente. Es beneficioso que las políticas nacionales en materia laboral y de oportunidades brinden apoyo al sector industrial.
- La cercanía a mercados esencial para satisfacer una mayor demanda y reducir los costos de transporte de los productos elaborados hacia esos mercados. Por lo tanto, las industrias de bienes de consumo suelen instalarse cerca de sus propios mercados.
- Se requiere disponibilidad de capital y la posibilidad de atraer grandes inversiones para instalar las industrias. Es fundamental posicionarse como una opción atractiva para posibles inversionistas.
- Un acceso fácil a las materias primas es crucial, lo cual implica contar con una infraestructura de transporte bien desarrollada y eficiente que facilite la instalación de las industrias.
- La aglomeración en economías de escala es común, ya que las empresas del mismo sector suelen concentrarse en un mismo lugar para ahorrar costos de transporte y amortizar los gastos de instalación.
- En el ámbito político, es fundamental que el Estado y los gobiernos implementen políticas flexibles que respalden el desarrollo productivo y la generación de empleo.

Cabe mencionar que el Parque Industrial en el norte de la ciudad, funciona desde hace 38 años, con 120 empresas, entre fábricas, bodegas y locales de importadores, que están ubicadas en 78 hectáreas, sin embargo, dado el déficit existente, los empresarios comúnmente ocupan otros espacios no necesariamente adecuados para su

proceso productivo, generándoles deficiencia y aumento en sus costos de producción. (Banco Central del Ecuador, 2022)

Por lo tanto, se busca la factibilidad de una nueva zona industrial en Challuabamba para dar valor agregado al sector industrial y comercial. Dado que al tener una expansión del parque industrial por el sector de Challuabamba facilitaría desde la accesibilidad del transporte y comunicación con la red vial pública, además que en el transcurso de los últimos años esta ciudad ha causado que los usos de sectores industriales hayan sido destinados para planificación posterior a usos residenciales.

Este artículo se estructurará de la siguiente manera: en primer lugar, se llevará a cabo una revisión de la literatura existente sobre estudios realizados a nivel regional. A continuación, se proporcionará una explicación detallada del marco teórico utilizado y la metodología empleada en este estudio. Posteriormente, se llevarán los principales resultados obtenidos y se llevará a cabo una discusión en relación a los mismos. Finalmente, se analizarán las conclusiones derivadas de este estudio.

1.1 Objetivos

Objetivo general:

- Determinar el requerimiento de un parque industrial en el sector de Challuabamba de la Ciudad de Cuenca.

Objetivos específicos:

- Diagnosticar la situación actual del sector industrial de Cuenca
- Identificar las necesidades de expansión industrial de las empresas pertenecientes al sector industrial.
- Establecer una propuesta de valor y de requerimiento de un nuevo parque industrial en la ciudad de Cuenca

1.2 Marco teórico

El crecimiento urbano de las ciudades se identifica con dos procesos fundamentales: la concentración y la dispersión. Esto genera que las ciudades de grandes no solo se concentre la población, sino genera problemas importantes en materia de economía, equipamientos, transportes y comunicaciones, acompañado por un fenómeno de dispersión urbana, con características que dependen principalmente del contexto geográfico, siendo diferentes entre los países más atrasados económicamente y los más industrializados (Gielen, et al., 2021)

Cuenca ha tenido un importante factor de crecimiento en los últimos años, por lo que las distintas Cámaras relacionadas al sector, tales como la de Industrias y la de Comercio han manifestado que el sector industrial de Cuenca requiere de 130 hectáreas adicionales para ampliar sus fábricas o instalar nuevos proyectos (CIPE, 2016). ¡Dado que Cuenca es una de las urbes con mayor desarrollo productivo en el país y la falta de suelo industrial complica el crecimiento económico de la ciudad, que representa el 5% de la producción nacional en promedio en los últimos años (Banco Central del Ecuador, 2022)

Además, en el Plan de Ordenamiento territorial, (PDOT) de la ciudad se evidencia el problema del déficit de área para uso industrial de alto y mediano impacto, pues ha habido una saturación entre tipos de sectores económicos, dado que en los sectores destinados a industrias de mediano impacto se ha generado un cambio de uso de suelo de industrial a residencial por la fuerte presión que se ha dado en el uso de vivienda en estos espacios.

Lorenzo A. y Maletti E. (2014) proporciona información relevante sobre el proyecto Regina, con un enfoque en los aspectos económicos, productivos y ambientales. El informe analiza el desarrollo económico regional, la productividad y competitividad, y el impacto socioeconómico del proyecto.

Gómez (2022) considera que los parques industriales son toda extensión de tierra dotada de un necesaria infraestructura y servicios de uso común, que deberían estar localizados en lugares estratégicos de desarrollo urbano para que no sean afectados al medio ambiente. Netamente para las industrias que convierten las materias

primas en productos finales y ensamblan diversas partes como acabados y semiacabados, así se realizan transformaciones de producto para obtener bienes finales.

En este sentido, el autor antes mencionado, considera que los parques industriales planifican estratégicamente la producción e impulsan el desarrollo endógeno, además sirve para mejorar las condiciones socioeconómicas de la población, por lo que se considera que su existencia representa el motivo de su participación en el fomento de los territorios y recategorizan positivamente a las empresas que en ellos se instalan.

Alemán (2018), sostiene que es importante analizar los diferentes puntos de vista sobre la estrategia del desarrollo endógeno en las cuales se basa el establecimiento de los parques industrial como alternativa en las condiciones de desarrollo que emanan de la reproducción del capital, pues si esto no se trabaja adecuadamente, se profundizará las desigualdades territoriales con un fuerte impacto en el plano socioeconómico, en lo cual es necesario el impulso que la globalización productiva ha llevado al desarrollo de las fuerzas productivas, lo que obliga a pensar en una estrategia sobre los parques industriales.

González y Micheletti (2021), reflexiona que los parques industriales tienden a generar un espacio donde se impulsa a la globalización, intensificando la relación de los territorios locales a nivel mundial, según estos autores, los parques industriales tienen una característica de organización socio ambientales con una orientación hacia la construcción de redes locales y externas, además genera una autonomía de las expresiones tradicionales impulsando la competitividad para finalmente fomentar el capital humano y la cooperación entre las empresas con iniciativas público privadas.

Finola y Maldonado (2017) manifiesta que toda acción que implique un poder o influencia sobre el espacio o territorio se entiende como un acto en beneficio de un sector de la sociedad, con lo que propician una nueva construcción y funcionamiento del territorio al servicio de la competitividad económica, dado que atraen o rechazan ciertas localizaciones corporativas y su necesaria modernización.

Para Manzanilla y Márquez, J. (2021), las teorías conocidas como del centro periferia y la dependencia influye de manera directa o indirecta, en la cual manifiestan que los países menos desarrollados son dependientes de economías más evolucionadas, lo que requiere para poder continuar en la vía del desarrollo económico impulsado por fuertes matrices.

En este sentido, la presente investigación se basará en un análisis de requerimiento, en base a lo indicado por UMA (2020), quien destaca que la factibilidad de un proyecto considera los aspectos sobre la factibilidad técnica, económica y financiera, por lo que menciona que es importante las contribuciones específicas, la eficiencia y pertinencia en los proyectos. En donde se puede tener un valor al momento de gestionar resultados para reforzar la viabilidad de la investigación (UMA, 2020).

Dentro del contexto ecuatoriano, es importante señalar las normativas vigentes en cuanto a las responsabilidades y obligaciones respecto a la planificación de territorio, por ejemplo en el Art. 12.- Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados del Código Orgánico y Financiero del Ecuador menciona que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios, por lo cual se ejercerá a través de sus planes propios y con sus instrumentos, en coordinación con los diferentes niveles de gobierno dentro del ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa. Por lo que, el Municipio de Cuenca, define al uso de suelo industrial como el destinado a la elaboración transformación y manipulación de materias primas para producir bienes, así como para la generación de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, que permitan utilizarlos para su transformación mediante la maquinaria y recursos humanos que estén plenamente en uso.

Según Valinotti. (2017) indica que los parques industriales ofrecen a empresas una serie de beneficios, servicios de limpieza, seguridad y mantenimiento al igual como ventajas regulatorias y fiscales para fomentar el crecimiento e inversión empresarial de la zona, de tal manera operar de manera más eficiente.

Los parques industriales según Hernández (2022) son complejos creados específicamente para albergar empresas manufactureras y de producción, que cuentan con una infraestructura y servicios especializados para ofrecer a las empresas un entorno de trabajo adecuado y eficiente.

Según Pereiro, R. (2015) un parque industrial es una zona que se ha diseñado y construido específicamente para albergar empresas manufactureras e industriales. Estos parques industriales cuentan con una serie de infraestructuras y servicios que las empresas pueden aprovechar para mejorar su productividad y rentabilidad,

como carreteras y sistemas de transporte, servicios de seguridad, servicios de limpieza y mantenimiento, y zonas de almacenamiento. Netamente enfocado en la rentabilidad y competitividad.

De acuerdo con Ocaña Villegas, (2018) un parque industrial es una zona geográfica claramente delimitada que cuenta con infraestructuras, servicios y equipamientos que permiten la instalación y operación de empresas manufactureras e industriales. Estos parques industriales están diseñados para fomentar la productividad, la innovación y la competitividad de las empresas que se establecen en ellos, a través de la generación de sinergias y economías de escala.

Burguillo, R. V. (2016) señala que los parques industriales son una importante herramienta de desarrollo económico y regional, ya que contribuyen a la creación de empleo, a la mejora de la productividad y al aumento de la competitividad de las empresas, lo que a su vez tiene un impacto positivo en la economía local y nacional.

Según Campos, G. C. (2021) los parques industriales dan como beneficios las economías de escala en las empresas pueden aprovechar las economías de escala al compartir servicios y recursos con otras empresas ubicadas en el mismo parque industrial al igual que mayor productividad de los parques industriales están diseñados para mejorar la productividad de las empresas, al proporcionar una infraestructura moderna y servicios de alta calidad.

2. Revisión de literatura

Existe un conjunto de literatura que abarca una importante investigación sobre el tema propuesto, especialmente como casos aplicados a nivel internacional y especialmente en América Latina. Por ejemplo, García (2017) analiza el caso del desarrollo económico local y los parques industriales en el centro-sur de la Provincia de Córdoba, Argentina (1997-2017), en la cual tiene como objetivo comprender los vínculos entre gobiernos locales para la producción de perfiles productivos, en la cual se desarrolló mediante la realización de encuestas a empresarios que pertenecen al parque industrial de la ciudad, considerando los costos y beneficios actuales en las localidades donde se instalan.

Tavella et al, (2011) considera que debe tener en cuenta no solo las disponibilidades de los servicios básicos sino también la accesibilidad, las restricciones normativas en el uso del suelo y consideraciones ambientales y urbanísticas del sector, permitiendo que ayuden a lograr una planificación integrada de los recursos y la minimización de las externalidades negativas de la generación de los parques industriales.

Chipana (2021) establece la viabilidad técnica y económica de naves industriales, esta investigación ha sido de tipo aplicado cuantitativo, la metodología empleada fue mediante encuestas y estudios básicos, llegando a la conclusión general que existe la viabilidad técnica y económica en los parques industriales.

Complementariamente, Iglesias (2014) estudia las políticas de fomento de los parques industriales en México, durante los últimos 50 años, en la cual se evidenció el déficit del cumplimiento de este plan por lo que se evidenciaba altos costos y resultaban no ser atractivos para los empresarios, por lo que propiciaron la movilidad de las mismas hacia los municipios y estados cercanos al país, profundizando la heterogeneidad industrial llevando a que los efectos multiplicadores fueran limitados, además los efectos de la ocupación, crecimiento, ingresos y fortalecimiento del tejido productivo local fueron mínimos.

Además, Rodríguez et al. (2014), analizan los objetivos del establecimiento de los parques industriales, considerando la planificación espacial y el ordenamiento territorial como claves para el negocio inmobiliario, así como los Impactos Socioeconómico de las áreas Industriales para la realidad en Uruguay. Entre las principales conclusiones se observa que si no se promueve efectivamente los PIs (Parques Industriales) no asegura generar sinergia ni siquiera una mejora tecnológica o innovación en las empresas.

Tavella, et al. (2014) propone realizar un estudio comparativo de métodos multicriterio para identificar la localización sustentable de cuatro parques industriales en la ciudad de Córdoba, Argentina, para ello emplea la metodología del Scoring Normalizado y el proceso Jerárquico Analítico que permite combinar la percepción humana, entre las principales conclusiones resalta la importancia de una planificación del desarrollo industrial y urbano sustentable en el tiempo.

Para el caso de Ecuador en los últimos años no se han realizado estudios sobre este tema debido a la ausencia de políticas públicas y privadas que impulse el desarrollo de los parques industrial, sin embargo, Romero (2019), propone una metodología para el emplazamiento del parque industrial y artesanal en la ciudad de Azogues, por lo clasifica la industria ubicadas en el cantón, con el fin de cuantificar el número de fábricas emplazadas, propone la metodología mediante la identificación y ponderación de variables de localización para el parque industrial.

Heredia y Lavayan (2013). Desarrollaron un estudio de factibilidad para la creación de un parque industrial y artesanal en el cantón Milagro, también en el año 2015, en Quito se realizó una investigación sobre un sistema de movilidad para los parques industriales conocido como el parque de Turubamba, determinado que era imperativo construir líneas estratégicas como un área de estudio que permitirá caracterizar en forma amplia el comportamiento de los flujos, tanto peatonales como vehiculares, enfatizando en la importancia de la movilidad para el desarrollo de los parques industriales.

Además, Vera y Muñoz (2015) basó en realizar un estudio económico social para encontrar la viabilidad de la implementación de un parque industrial en la parroquia San Camilo sector sur del cantón Quevedo, en la cual se desarrolló un estudio de mercado por medio de encuestas, en la cual más del 90% de los habitantes manifestaron que consideran necesaria la instalación del parque industrial y a su vez el 59% de los propietarios expresaron que estarían dispuestos a participar con sus empresas en el nuevo parque industrial, se trató de buscar la mejor ubicación del parque industrial quedando como resultado la parroquia San Camilo que es la ruta ecológica por ser una área con un importante número de territorio sin producir.

Finola, A. y Maldonado, G. I. (2017) se centra en la relación entre la ciudad y la modernización agropecuaria en el caso de la ciudad de Río Cuarto, ubicada en la provincia de Córdoba, Argentina. El artículo argumenta que la modernización agropecuaria, que se ha caracterizado por el uso de tecnología y el aumento de la productividad, ha generado transformaciones territoriales importantes en la región de Río Cuarto. Estas transformaciones han tenido un impacto en la ciudad, en términos de su crecimiento y su papel como plataforma para la territorialización de la modernización agropecuaria.

Gielen, et al. (2021) se enfoca en el análisis del crecimiento urbano de la ciudad de Cuenca, ubicada en Ecuador, durante el periodo comprendido entre los años 2008 y 2018. Buscan analizar la evolución del crecimiento urbano en Cuenca durante este periodo y su impacto en el desarrollo sostenible de la ciudad. Se estudian diferentes factores que han influido en el crecimiento urbano, como la expansión de la frontera urbana, la densificación de la ciudad y la movilidad urbana.

Alomoto (2015) como objetivo proponer un sistema de movilidad para los parques industriales del Distrito Metropolitano de Quito, basado en la estructuración de la movilidad del Parque Industrial de Turubamba. Identificando sus fortalezas y debilidades en términos de acceso, transporte y movilidad. A partir de esto, se plantean diversas estrategias y medidas para mejorar la movilidad en el parque industrial y se proponen recomendaciones para implementar un sistema de movilidad para los demás parques industriales del Distrito Metropolitano de Quito.

Manzanill y Márquez (2021) examina el papel de las universidades en el desarrollo endógeno en Venezuela. El artículo se enfoca en la contribución de las universidades al fortalecimiento de la capacidad científica, tecnológica e innovadora del país. También analiza las políticas y estrategias implementadas por las universidades para fomentar la investigación, la formación de recursos humanos y la transferencia de conocimiento hacia el sector productivo. El artículo proporciona una visión crítica y reflexiva sobre el tema, considerando los desafíos y oportunidades que enfrentan las universidades en Venezuela.

Romero (2019) presenta una metodología para seleccionar la ubicación adecuada de un parque industrial y artesanal en el cantón Azogues. El autor propone una metodología que considera factores como la accesibilidad, los servicios básicos, la infraestructura existente y las necesidades de los sectores industrial y artesanal. El artículo proporciona una guía sistemática para el proceso de selección del sitio y destaca la importancia de la planificación y el desarrollo de proyectos industriales y artesanales en la región.

Chipana (2021) analiza la factibilidad de construir naves industriales utilizando materiales convencionales en el distrito de Wánchaq, Cusco. El autor evalúa la viabilidad técnica, considerando aspectos como la resistencia estructural y el aislamiento térmico, y realiza un análisis económico que abarca costos de materiales, mano de obra y mantenimiento. El artículo proporciona información valiosa para la toma de decisiones en proyectos de construcción industrial en la región.

Romero (2019) tiene como objetivo proponer una metodología para el emplazamiento de un parque industrial y artesanal en el cantón Azogues, Ecuador. Se indaga ante la situación actual de la actividad industrial y artesanal en el cantón, identificando sus fortalezas y debilidades en términos de localización, infraestructura y servicios. A partir de esto, se propone una metodología para el emplazamiento del parque industrial y artesanal, que incluye la identificación de las necesidades de infraestructura y servicios, la selección de un sitio adecuado en función de criterios técnicos, económicos y ambientales, y la elaboración de un plan de desarrollo para el parque.

3. Métodos

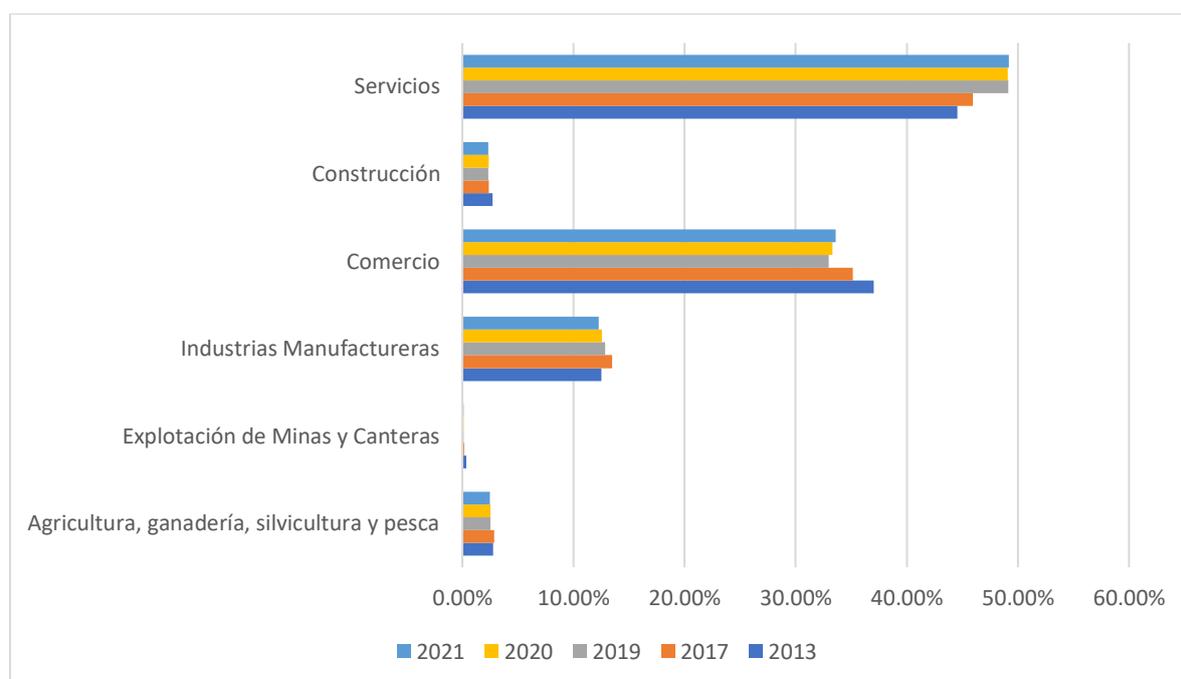
El aumento del sector de servicios y manufactura, indica que este crecimiento está llevando a una necesidad de espacio y a una saturación en las instalaciones existentes. Además, se menciona que estas industrias necesitan expandirse para poder satisfacer la demanda y mantener su crecimiento.

Esta información sugiere que la demanda de servicios y productos manufacturados en la ciudad de Cuenca está en aumento, lo que es una buena señal para la economía local. Sin embargo, también indica que hay una limitación en la capacidad de producción y de prestación de servicios debido a la falta de espacio y la saturación de las instalaciones existentes. Por lo tanto, es importante que se tomen medidas para apoyar la expansión de estas industrias y permitir que sigan creciendo, ya sea a través de la creación de nuevos espacios para la producción y prestación de servicios, o a través de la renovación y mejora de las instalaciones existentes. De esta manera, se puede asegurar que la ciudad de Cuenca continúe siendo un centro económico fuerte y sostenible en el futuro.

En este sentido, se analiza algunos datos descriptivos del sector empresarial en la ciudad de Cuenca, tomando como referencia a la Encuesta del Directorio de Empresas publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

La figura 1 indica que ha habido un aumento significativo en el sector servicios en los últimos años. De hecho, alrededor del 49% de las empresas en la ciudad pertenecen al sector servicios, mientras que solo alrededor del 13% pertenecen al sector de producción de manufactura. Esto sugiere que el sector servicios ha experimentado un mayor crecimiento y desarrollo económico en la ciudad de Cuenca en comparación con el sector de producción de manufactura.

Figura 1. Porcentaje de Empresas según sector Económico en Cuenca



Fuente: Directorio de Empresas y Establecimientos (DIEE), INEC, 2021

La tabla 1 proporciona información sobre las ventas en diferentes sectores durante el año 2021. Según los datos presentados, el sector de manufactura tuvo las ventas más altas, alcanzando un total de \$2,169,074 en promedio. Este resultado coloca al sector de manufactura en la posición principal en términos de generación de ingresos. El segundo lugar lo ocupa el sector comercio.

Un aspecto destacado es que las ventas en el sector de manufactura han mostrado una tendencia creciente en los últimos años. Esto implica que el sector ha experimentado un crecimiento sostenido y exitoso en términos de ventas en la ciudad de Cuenca a lo largo del tiempo. Esta tendencia ascendente puede ser un indicador positivo de la fortaleza y competitividad del sector manufacturero en la región.

El hecho de que el sector de manufactura haya superado a otros sectores en ventas durante el año 2021 resalta su importancia en la economía local. Este sector puede ser considerado un motor de crecimiento y desarrollo económico, generando empleo y contribuyendo significativamente al producto interno bruto (PIB) de la ciudad de Cuenca.

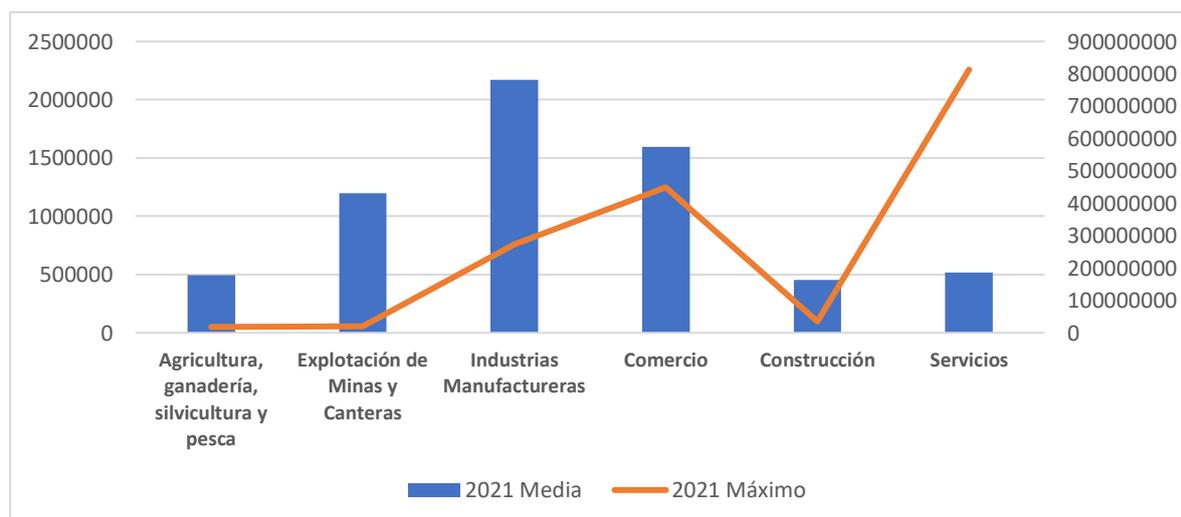
Tabla 1. Ventas totales por sector Económico en Cuenca (\$)

	2013		2017		2019		2020		2021	
	Media	Máximo	Media	Máximo	Media	Máximo	Media	Máximo	Media	Máximo
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	\$545120	\$14123371	\$283067	\$15432344	\$271781	\$16765581	\$291763	\$16366613	\$493632	\$18086489
Explotación de Minas y Canteras	\$281524	\$2228552	\$359512	\$6323300	\$682930	\$19428354	\$420155	\$8485929	\$1197382	\$19741355
Industrias Manufactureras	\$2456253	\$192366783	\$653912	\$168333898	\$729979	\$215154931	\$829896	\$206145106	\$2169074	\$272857089
Comercio	\$1335032	\$275143077	\$630128	\$292715553	\$626426	\$344398657	\$737101	\$369714619	\$1597473	\$448718326
Construcción	\$463552	\$13400658	\$426239	\$86160935	\$281716	\$10787912	\$252731	\$6444363	\$454633	\$34791994
Servicios	\$640856	\$684430742	\$242375	\$857588769	\$239030	\$744349486	\$261520	\$713082280	\$518019	\$813047819

Fuente: Directorio de Empresas y Establecimientos (DIEE), INEC, 2021

La figura 2 indica que el valor más alto promedio y máximo se registra en el sector de manufactura, seguido por el sector comercio y explotación de minas y canteras. A partir de estos resultados, se puede concluir que el sector más fuerte es el de producción, y en particular el sector de manufactura, que es el más relevante para el análisis de la investigación en cuestión. Esto sugiere que el sector de manufactura es el más exitoso y tiene un mayor valor económico en comparación con otros sectores en la ciudad de Cuenca.

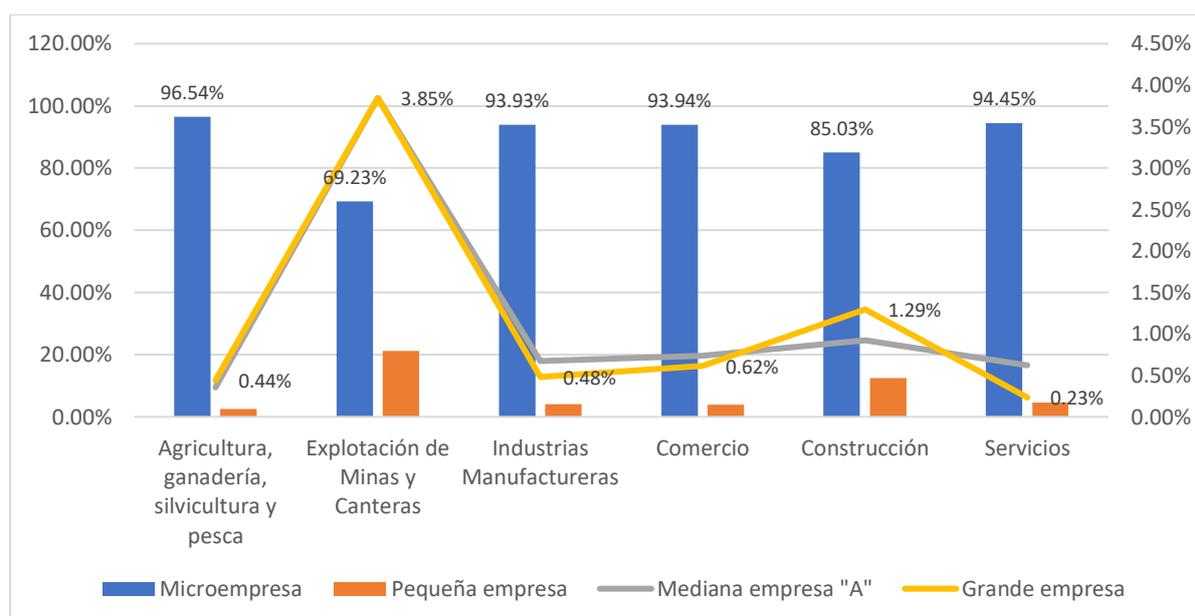
Figura 2. Ventas promedio y máximas por sector Económico en Cuenca 2021



Fuente: Directorio de Empresas y Establecimientos (DIEE), INEC, 2021

La figura 3 indica que en todos los sectores económicos, la mayoría de las empresas (más del 90%) son microempresas, seguidas de pequeñas empresas. En particular, en el sector de manufactura, el 94% de las empresas son pequeñas, lo que sugiere que este sector está compuesto principalmente por pequeñas empresas. Además, solo un 0,62% de las empresas en el sector de manufactura son grandes empresas, lo que indica que el número de grandes empresas en este sector es muy bajo. En general, esto sugiere que la mayoría de las empresas en todos los sectores son pequeñas y que hay una baja presencia de empresas grandes en la ciudad de Cuenca.

Figura 3. Porcentaje de empresas según tamaño y sector Cuenca 2021



Fuente: Directorio de Empresas y Establecimientos (DIEE), INEC, 2021

Para la presente investigación y considerando la revisión de literatura se utilizó un enfoque cualitativo y cuantitativo mediante la aplicación de encuestas a 102 empresas pertenecientes al parque industrial de Cuenca, con el objetivo de conocer sus necesidades e intereses de un parque industrial en la ciudad de Cuenca. Para esto, se tuvo como datos a las empresas en su mayoría afiliadas a la Cámara de las Industrias de Cuenca. Esta investigación fue de corte transversal, siendo esta investigación de tipo descriptivo y explicativo sobre cómo afecta el actual parque industrial para así poner en correspondencia al desarrollo y requerimiento empresarial

La muestra fue no probabilística o dirigida a un subgrupo de la población; porque se levantará la información con 102 representantes de empresa, en la cual se aplicó la siguiente fórmula de cálculo de la muestra:

$$n = \frac{n * Z_a^2 * p * q}{E^2 * (N - 1) + Z_a^2 * p * q}$$

n: tamaño de la muestra= 138

N: tamaño de la población 138

p: posibilidad de que ocurra un evento, p = 0,5

q: posibilidad de no ocurrencia de un evento, q = 0,5

E: error, se confianza el 5%; E = 0,5

Z: nivel de confianza, que para el 95%,

Z = 1,96 Fórmula para conocer el tamaño de la muestra: 101.71 = 102

4. Resultados

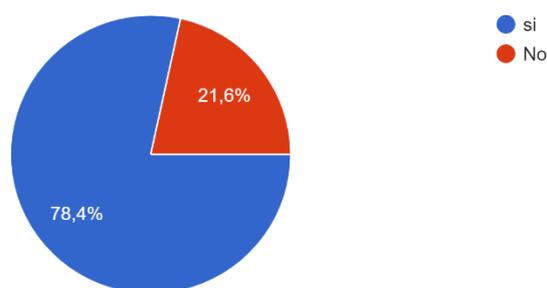
A continuación, se mostrará los resultados de la encuesta aplicada y que se observa en el Anexo 2. En la Figura 4 indica que la gran mayoría de las empresas que han participado han expresado que se encuentran en la

necesidad de expandirse hacia otro sector con el 78.4%. Para estas empresas, esta expansión representaría una oportunidad para mejorar y facilitar sus operaciones y procesos de negocio. Es decir, están buscando una mayor diversificación de sus actividades comerciales, lo que les permitiría acceder a nuevos mercados, ampliar su base de clientes y aumentar su capacidad de generación de ingresos. Este resultado es indicativo de que las empresas son conscientes de la importancia de adaptarse a un entorno empresarial cada vez más competitivo y cambiante, y están dispuestas a tomar medidas proactivas para mantenerse relevantes y competitivas. Además, sugiere que estas empresas tienen una clara visión estratégica de sus objetivos y metas a largo plazo, y están dispuestas a invertir recursos para alcanzarlos.

Figura 4

¿la empresa esta en necesidad urgente de trasladarse a otro parque industrial?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

La encuesta realizada en la Figura 5 indica que la mayoría de Las empresas encuestadas identifica la mejora del tiempo de traslado como la principal razón para implementar cambios en su proceso productivo, con un 32% de las respuestas. Esto se debe principalmente a la congestión existente en las vías actuales que les impide trasladar sus productos y servicios de manera eficiente.

En segundo lugar, un 26% de los encuestados identifica la necesidad de reducir los costos de producción como una razón clave para implementar cambios en sus procesos productivos. Es decir, buscan formas de mejorar la eficiencia y reducir los costos para hacer sus operaciones más rentables.

Además, un 23% de los encuestados señala la necesidad de contar con mejores condiciones de acceso vial para el proceso productivo en las principales vías. Esto sugiere que la infraestructura vial actual no es adecuada para sus necesidades y que requieren mejoras en este ámbito para poder llevar a cabo sus operaciones de manera más eficiente.

Figura 5

¿Cuál es la principal razón por la que usted necesita un nuevo espacio industrial para su empresa?

102 respuestas



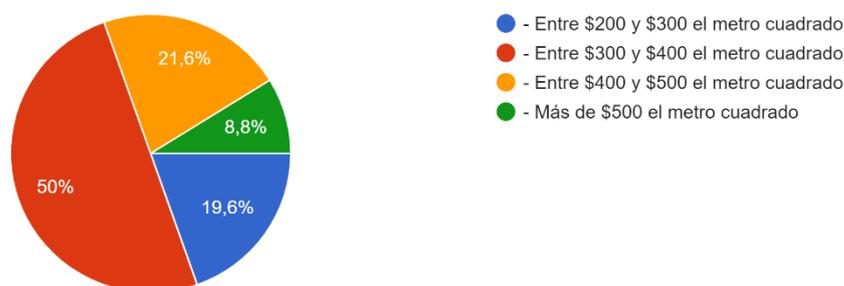
Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

Según la información proporcionada en la Figura 6 la mayoría de las empresas (50%) estaría dispuesta a pagar entre \$300 y \$400 por metro cuadrado para ampliaciones. Sin embargo, llama la atención que un 21.6% de las empresas estén dispuestas a pagar más de \$500 por metro cuadrado, lo cual se explica por la calidad de la zona en que se encuentra el terreno. Además, un 19.6% de las empresas estaría dispuesto a pagar el mínimo, entre \$200 y \$300 por metro cuadrado, también en función de la calidad de la zona. En resumen, la respuesta proporciona detalles sobre los precios que algunas empresas estarían dispuestas a pagar por metro cuadrado de terreno, en función de diferentes factores como la calidad de la zona.

Figura 6

¿Cuál es el monto máximo dispuesto a invertir en un nuevo espacio?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

Según la información proporcionada de la Figura 7, el 36.4% de las empresas encuestadas necesitan un terreno que abarque desde 400 a 800 metros cuadrados, ya que requieren más espacio para colocar el producto final y otras terminales de sus procesos internos de fabricación.

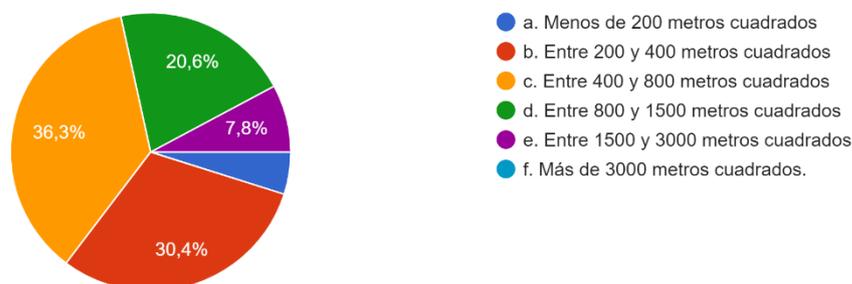
El segundo grupo más grande de empresas (30.4%) necesitan terrenos que oscilan entre 200 y 400 metros cuadrados. Por último, el 20.6% de las empresas necesita un terreno más grande, desde 800 a 1500 metros cuadrados, debido a la falta de espacio actual para expandir sus fábricas y aumentar la capacidad de producción de sus productos finales.

En resumen, la respuesta proporciona información sobre las necesidades de terreno de las empresas encuestadas, que varían desde 200 a 1500 metros cuadrados, dependiendo de las necesidades de espacio y capacidad de producción de cada una.

Figura 7

¿Cuál sería la extensión total de terreno aproximada que usted requeriría para su empresa?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

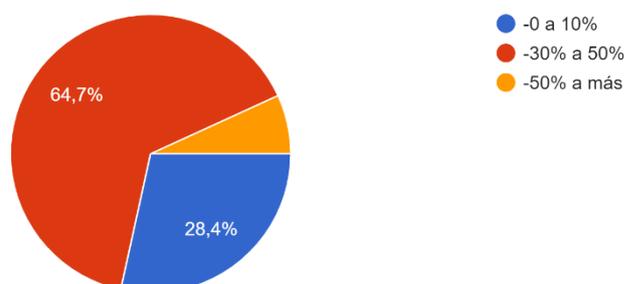
En la Figura 8 muestra que la mayoría de empresas (64.7%) considera que una pendiente de entre el 30% y el 50% es aceptable en términos de características físicas del terreno. Esto se debe a que la zona en cuestión es adecuada para los principales usos que las empresas le darán al terreno.

Por otro lado, el 28.4% de las empresas encuestadas indica que necesita una pendiente de entre 0% y 10% como máximo, ya que necesitan un espacio para almacenar sus productos finales sin fallas territoriales. En resumen, la respuesta proporciona información sobre las preferencias de pendiente del terreno por parte de las empresas encuestadas, que varían dependiendo de las necesidades específicas de cada una.

Figura 8

¿Qué porcentaje de pendiente es aceptable para su empresa?

102 respuestas



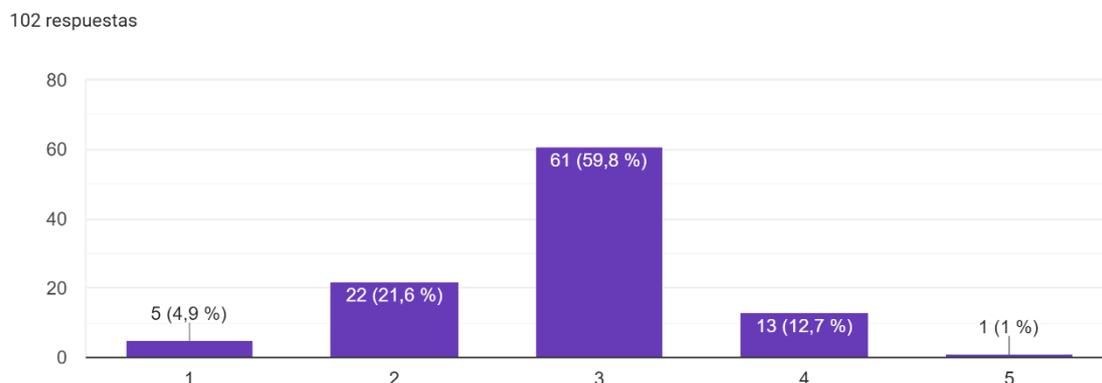
Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

La respuesta proporcionada en la Figura 9 indica que la mayoría de empresas (59.8%) puntúa en 3 en términos de accesibilidad, manteniéndose en la mitad entre el menor grado y el mayor grado. Esto significa que estas empresas consideran que la accesibilidad del terreno es aceptable, pero podría mejorarse.

Por otro lado, el 21.6% de las empresas encuestadas indica que la accesibilidad es muy baja, lo que provoca una mayor aglomeración y un aumento del tráfico y del tiempo de transporte del producto. En resumen, la respuesta proporciona información sobre la percepción de accesibilidad del terreno por parte de las empresas encuestadas, que varía desde una calificación media hasta una baja accesibilidad, lo que puede tener un impacto negativo en la logística de transporte de sus productos.

Figura 9

¿De la escala del 1 a 5 cuanto considera usted el grado de accesibilidad regional del actual parque industrial?, Donde 1 es Menor grado y 5 Mayor grado de accesibilidad.



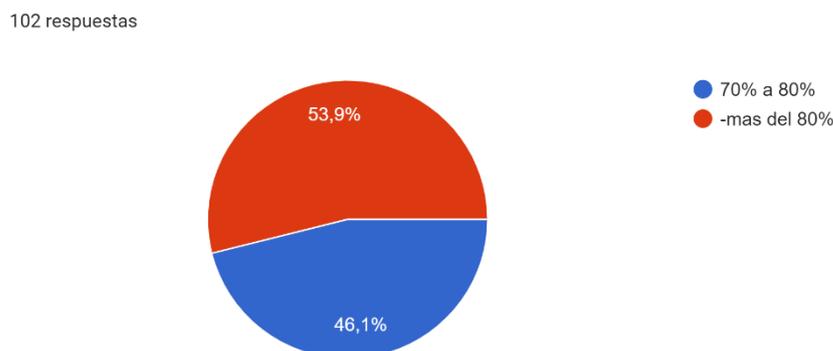
Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

La respuesta proporcionada en la Figura 10 indica que se presentaron dos alternativas a las empresas encuestadas: una que abarcaba del 70% al 80% del área total del terreno y otra que constaba de más del 80%. El 53.9% de las empresas indicó que la cantidad de área útil necesaria para ellos es de más del 80%, ya que necesitan una expansión mayoritaria en comparación con otras empresas.

Por otro lado, el 46.1% de las empresas encuestadas indicó que necesita entre el 70% y el 80% máximo del área total del terreno, ya que su empresa todavía no necesita un lugar más amplio. En resumen, la respuesta proporciona información sobre las necesidades de área útil del terreno por parte de las empresas encuestadas, que varían dependiendo de las necesidades específicas de cada una, siendo la mayoría de ellas las que requieren una expansión mayor.

Figura 10

¿Qué porcentaje de área es útil necesario para la empresa?



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

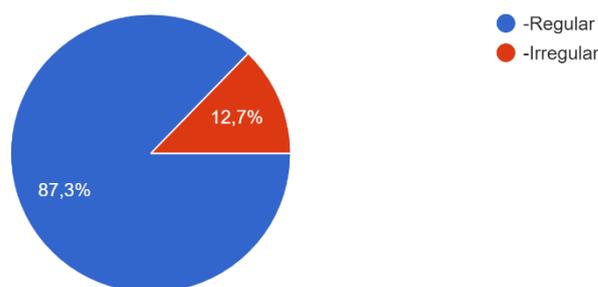
Según la Figura 11 indica que la mayoría de las empresas necesitan un terreno regular para expandirse y construir nuevas naves industriales. Esto se debe principalmente a que las empresas necesitan instalar máquinas y otros equipos de manera simétrica para que funcionen correctamente. Esta opinión es compartida por el 87.3% de las personas encuestadas.

Por otro lado, solo el 12.7% de las empresas necesitan un terreno irregular, y esto se debe a que solo utilizan el terreno para producir productos finales que luego son enviados a los puntos de venta.

Figura 11

¿Prefiere un terreno que sea irregular o regular en cuanto a planicies?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

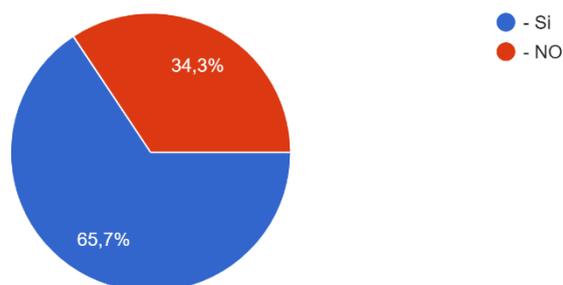
Según la Figura 12 indica que el 65.7% de las personas encuestadas consideran que la ubicación de la Panamericana Norte km 12 de Challuabamba es ideal para la expansión industrial debido a su fácil acceso a las principales carreteras del país. Esto les permite reducir el tiempo de entrega y aumentar su capacidad de producción.

Por otro lado, el 34.3% de las personas encuestadas indican que la ubicación no es adecuada para sus necesidades actuales debido a motivos de inversión. Es posible que estas empresas consideren que la inversión necesaria para establecerse en esta ubicación no se justifica por el tamaño de su empresa o por la demanda del mercado en el que operan.

Figura 12

¿Le parece atractivo la zona de la panamericana norte Km 12 de Challuabamba para expansion industrial?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

En la Figura 13 indica que el 49% de las empresas encuestadas consideran que la propuesta del parque industrial en Challuabamba tiene un grado de accesibilidad regional medio, con una calificación de 3. Estas empresas consideran que la ubicación es perfecta para la accesibilidad.

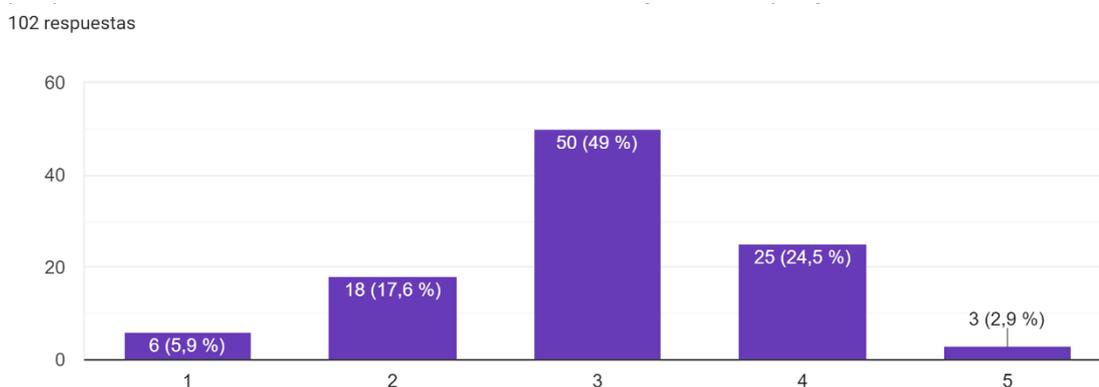
El 24.5% de las empresas encuestadas indican que el grado de accesibilidad es mayor debido a la planificación estratégica de la ubicación. Esto puede deberse a que estas empresas consideran que la ubicación les permite llegar más fácilmente a sus clientes o proveedores clave.

Por otro lado, el 17.6% de las empresas encuestadas indican que el grado de accesibilidad es menor. Es posible que estas empresas consideren que la ubicación no es óptima para sus necesidades debido a la distancia o la calidad de las carreteras.

En general, todas estas consideraciones se hacen en función de la ubicación estratégica que permita mejorar los tiempos de entrega y la accesibilidad de las empresas.

Figura 13

¿De la escala de 1 a 5 cuanto considera usted el grado de accesibilidad regional de la propuesta del parque industrial en Challuabamba?



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

En la Figura 14 indica que el 81.4% de las empresas encuestadas están dispuestas a invertir en la zona de expansión industrial propuesta. Estas empresas consideran que necesitan una buena infraestructura y que la expansión les permitirá aumentar sus ingresos. Ven la inversión como una oportunidad para mejorar su situación actual.

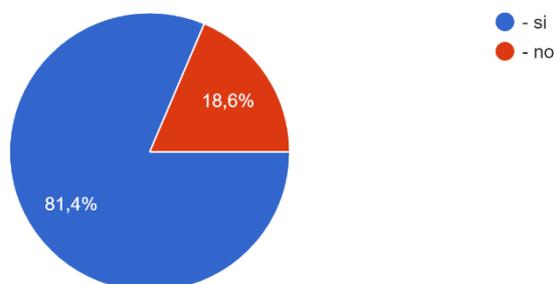
Por otro lado, el 18.6% de las empresas encuestadas consideran que la inversión no es necesaria en este momento. Aunque reconocen la necesidad de expandirse, no cuentan con fondos adicionales para invertir y no desean recurrir a entidades financieras para obtener financiamiento.

En resumen, la mayoría de las empresas están dispuestas a invertir en la zona de expansión industrial propuesta debido a las oportunidades que representa, mientras que un pequeño porcentaje de empresas consideran que la inversión no es viable en este momento debido a limitaciones financieras.

Figura 14

¿Esta dispuesto a invertir para la edificación en esta determinada zona de expansion industrial?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

En la Figura 15 indica que el 61.8% de las empresas encuestadas consideran que es importante que las carreteras estén conectadas a las vías principales de conexión nacional. Estas empresas creen que esto agilizará el tiempo de entrega de sus productos, ya que no habrá congestión de tráfico en la zona.

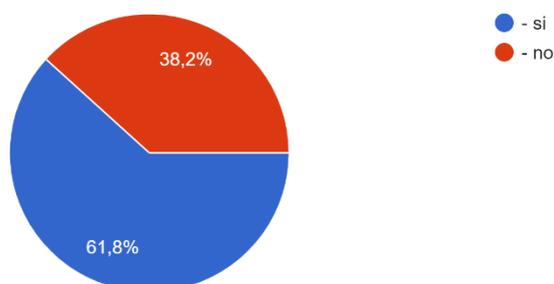
Por otro lado, el 38.2% de las empresas encuestadas consideran que la conexión con las vías principales de conexión nacional no es tan importante. Estas empresas tienen más interés en la expansión del parque industrial para ubicar sus productos finales, y no se guían tanto por la rapidez en el transporte.

En general, la mayoría de las empresas encuestadas están interesadas en la conectividad y la accesibilidad de las carreteras, aunque algunas tienen prioridades diferentes en cuanto a la expansión del parque industrial.

Figura 15

¿Le interesa que la zona cuente con ingreso y salida a vias carreteras conectadas a nivel nacional?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

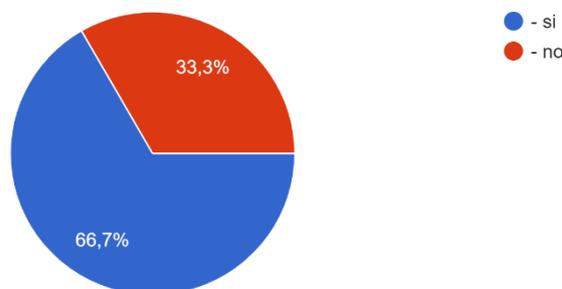
En la Figura 16 indica que el 66.7% de las empresas encuestadas consideran factible invertir el 70% del proyecto inicial para la expansión del parque industrial. En este caso, se ha establecido un acuerdo en el cual el alquiler mensual será reducido a la mitad durante el tiempo de construcción de la nave. Estas empresas ven una oportunidad de mejora para su negocio y están dispuestas a invertir para aprovecharla.

Por otro lado, el 33.3% de las empresas encuestadas encuentran difícil invertir el 70% del proyecto debido a la falta de liquidez en sus finanzas. Estas empresas indican que todavía se están recuperando de la recesión causada por la pandemia COVID-19 en el año 2020, lo cual ha tenido un impacto mundial. A pesar de la oportunidad de expansión, estas empresas no tienen la capacidad financiera para hacer una inversión tan grande en este momento.

Figura 16

¿Estaría interesada la empresa en invertir al inicio el 70% de costo, Con un costo de arriendo rebajado a a mitad del precio normal hasta acabar la construcción?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

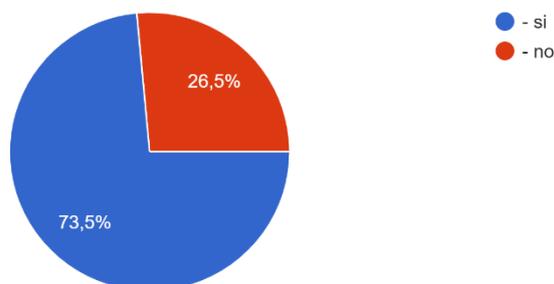
En la Figura 17 indica que el 75.5% de las empresas considera que es necesario contar con vías de acceso anchas para maquinaria pesada, debido a que utilizan camiones de carga para mover el producto final y las materias primas.

Estas empresas ven la expansión como una oportunidad para aumentar su producción y mejorar sus procesos. Por otro lado, el 26.5% de las empresas no necesita vías anchas, ya que solo requieren espacio de almacenamiento para sus productos finales antes de entregarlos a sus distribuidores.

Figura 17

¿La empresa necesita vías de acceso anchas para el ingreso de maquinaria pesada?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

En la Figura 18 se refiere a la cantidad de lotes de 1000 metros que las empresas necesitan para su expansión en la zona propuesta. En este caso, el 70.6% de las empresas indica que necesita de 2 a 5 lotes de 1000 metros de forma urgente, ya que buscan mejorar su producción y aumentar sus ingresos.

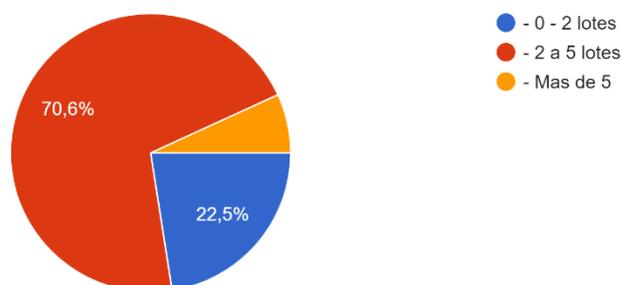
El 22.5% necesita un máximo de 2 lotes de 1000 metros debido a su situación actual de ventas, mientras que el 6.9% necesita más de 5 lotes de 1000 metros debido a nuevos proyectos que planean llevar a cabo en los

siguientes años. En resumen, las empresas tienen diferentes necesidades de espacio en función de su situación actual y de sus planes futuros.

Figura 18

El terreno esta dividido por mas de 5 lotes cada uno con 1000metros. ¿La empresa esta en necesidad de?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

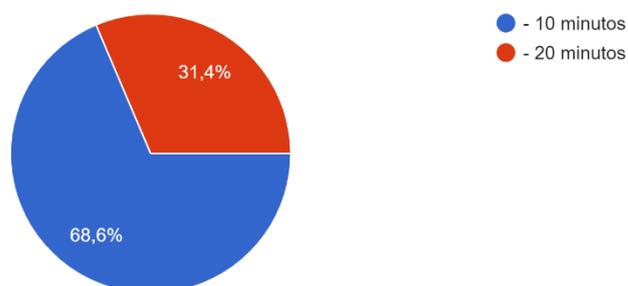
En la Figura 19 indica que el 68,6% de las empresas necesitan que la distancia entre la ubicación de la nave industrial y la entrada principal de la vía estatal sea de 10 minutos como máximo, ya que es un factor muy importante para ellas.

El 31,4% restante considera que un rango de hasta 20 minutos es aceptable, ya que han calculado el tiempo necesario y lo consideran un riesgo mínimo. En general, la rapidez en el acceso a la vía estatal es un factor crucial para las empresas.

Figura 19

¿Cuánto tiempo de viaje maximo es aceptable para llegar al terreno propuesto desde la via estatal?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

Según la Figura 20, se observa que un 64,7% de las empresas considera fundamental tener personal en el lugar para llevar a cabo el mantenimiento y control de los procesos propuestos para el nuevo espacio. Estas empresas reconocen la importancia de contar con personal dedicado que pueda supervisar y garantizar el correcto funcionamiento de las operaciones en el lugar.

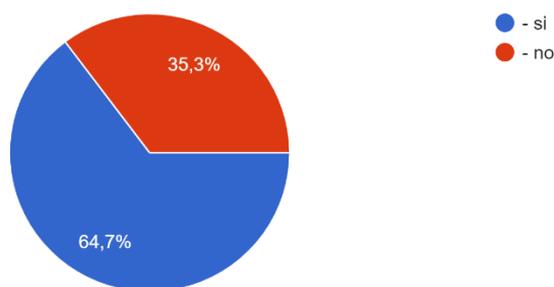
Por otro lado, un 35,3% de las empresas indica que solo necesitan contar con energía eléctrica en el lugar, ya que su objetivo principal será utilizarlo como un espacio de almacenamiento de inventario. Estas empresas requieren un nivel de supervisión y control menor, ya que su actividad principal se centra en el almacenamiento y no involucra procesos productivos complejos.

Este hallazgo refleja la diversidad de necesidades y requerimientos de las empresas en cuanto a la gestión y supervisión de sus operaciones en el nuevo espacio. Mientras algunas empresas valoran la presencia de personal propio para garantizar un control directo sobre los procesos, otras se enfocan principalmente en el almacenamiento y requieren una supervisión menos intensiva.

Figura 20

¿Considera importante contar con servicio básicos como agua, energía eléctrica y alcantarillado en la zona de expansión industrial?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

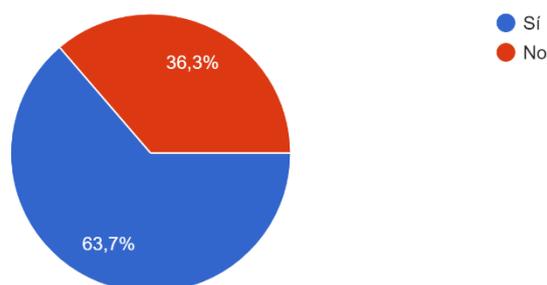
En la Figura 21 indica que el 63.7% de las empresas considera que la seguridad es sumamente importante tanto para el mantenimiento de sus productos como para la seguridad de su personal, ya que su personal es fundamental para supervisar los procesos en las naves industriales. Es probable que estas empresas quieran asegurarse de que sus instalaciones y su personal estén seguros y protegidos contra posibles riesgos o peligros.

Por otro lado, el 36.3% restante indica que también consideran importante la seguridad, pero prefieren contratar a una entidad privada de seguridad para que se encargue de esta tarea en lugar de manejarla internamente. Es posible que estas empresas consideren que contratar una entidad especializada les permita tener un mejor control y una mayor eficacia en términos de seguridad.

Figura 21

¿Le preocupa la seguridad en la zona de expansion industrial propuesta?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

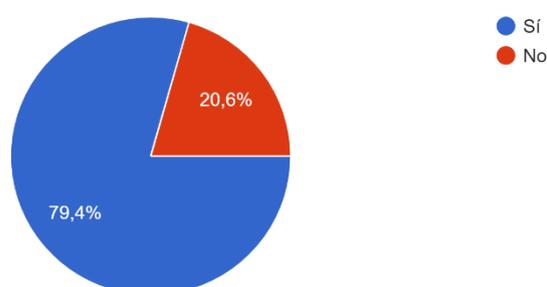
En la Figura 22 indica que el 79.4% de las empresas considera necesario contar con servicios de transporte público en la zona de expansión industrial de manera inmediata. Esto se debe a que tendrán personal que debe supervisar todo lo que sucede en estas nuevas áreas, y el transporte público es una necesidad importante para ellos.

Por otro lado, el 20.6% de las empresas considera que la mayoría de su personal que irá a la zona de expansión industrial cuenta con vehículos particulares, por lo que no necesitan servicios de transporte público.

Figura 22

¿Considera importante contar con servicios de transporte publico e la zona de expansion industrial?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

En la Figura 23 indica que el 81.4% de las empresas considera importante contar con servicios de seguridad en el proyecto de expansión industrial. Se menciona que se está buscando un contrato con una entidad privada de seguridad para el proyecto, pero la mayoría de las empresas ya tienen sus propios contratos de seguridad y seguirán con ellos.

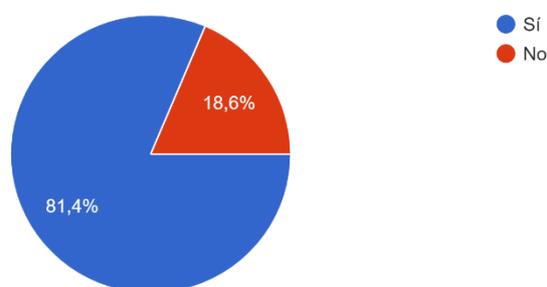
El 18.6% restante opina que sería interesante que se contrate externamente una entidad privada de seguridad por parte de los dueños de los terrenos, y que esto podría incluirse como una estrategia de pago corriente con el

mensual del arriendo. En resumen, las empresas reconocen la importancia de contar con seguridad, pero difieren en cuanto a la forma en que se debe proporcionar.

Figura 23

¿Estaria dispuesto a pagar un costo adicional por contar con servicios de seguridad privada en la zona de expansion industrial?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

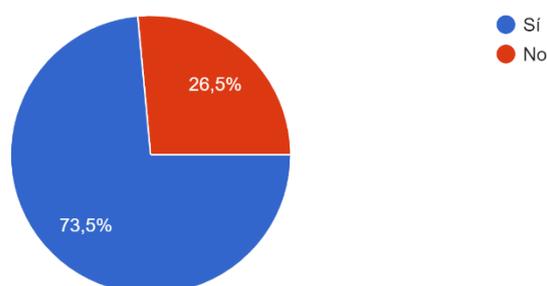
En la Figura 24 indica que el 73.5% de las empresas encuestadas considera importante contar con áreas verdes en la zona de expansión, ya que buscan salir de la aglomeración y contaminación y desean hacerlo con nuevos cambios para el medio ambiente.

Además, mencionan que cerca de la zona de expansión también se desarrolla la expansión urbana. Por otro lado, el 26.5% indica que no le dan mucha importancia a esto y que su necesidad es solo tener un lugar de bodega de inventarios, sin considerar la presencia de áreas verdes en la zona.

Figura 24

¿Le gustaria contar con areas verdes y espacios recreativos en la zona de expansion industrial?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

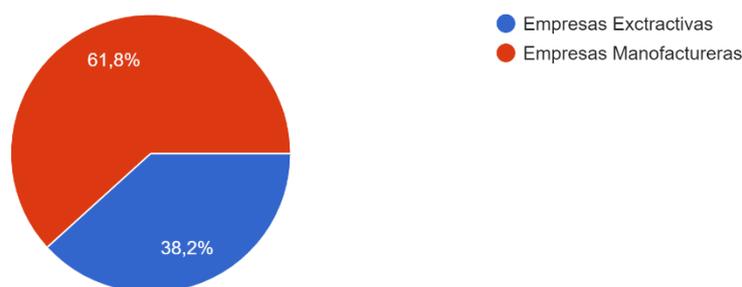
De acuerdo con la Figura 25, se destaca que un 61.8% de las empresas encuestadas prefieren que las nuevas empresas establecidas en la zona de expansión industrial sean del sector manufacturero. Estas empresas manufactureras son preferidas debido a que su actividad no genera una gran cantidad de contaminación y, además, representan una renovación para la zona en términos de diversificación económica y generación de empleo.

Por otro lado, un 38,2% de las empresas expresan su preferencia por empresas extractivas. La razón de esta elección radica en que estas empresas se dedican a actividades relacionadas y podrían establecer convenios para la adquisición de materias primas necesarias para su producción. Existe un interés en aprovechar sinergias y establecer colaboraciones estratégicas entre las empresas de la zona, lo que podría generar beneficios mutuos y promover el desarrollo económico local. Estos resultados ponen de relieve la importancia que las empresas encuestadas otorgan a la sostenibilidad ambiental y la cooperación empresarial.

Figura 25

¿Qué tipo de empresas prefieren tener como vecinos en la zona de expansión industrial?

102 respuestas



Fuente: Encuesta a empresas afiliadas a la Cámara de Industrias

5. Discusión

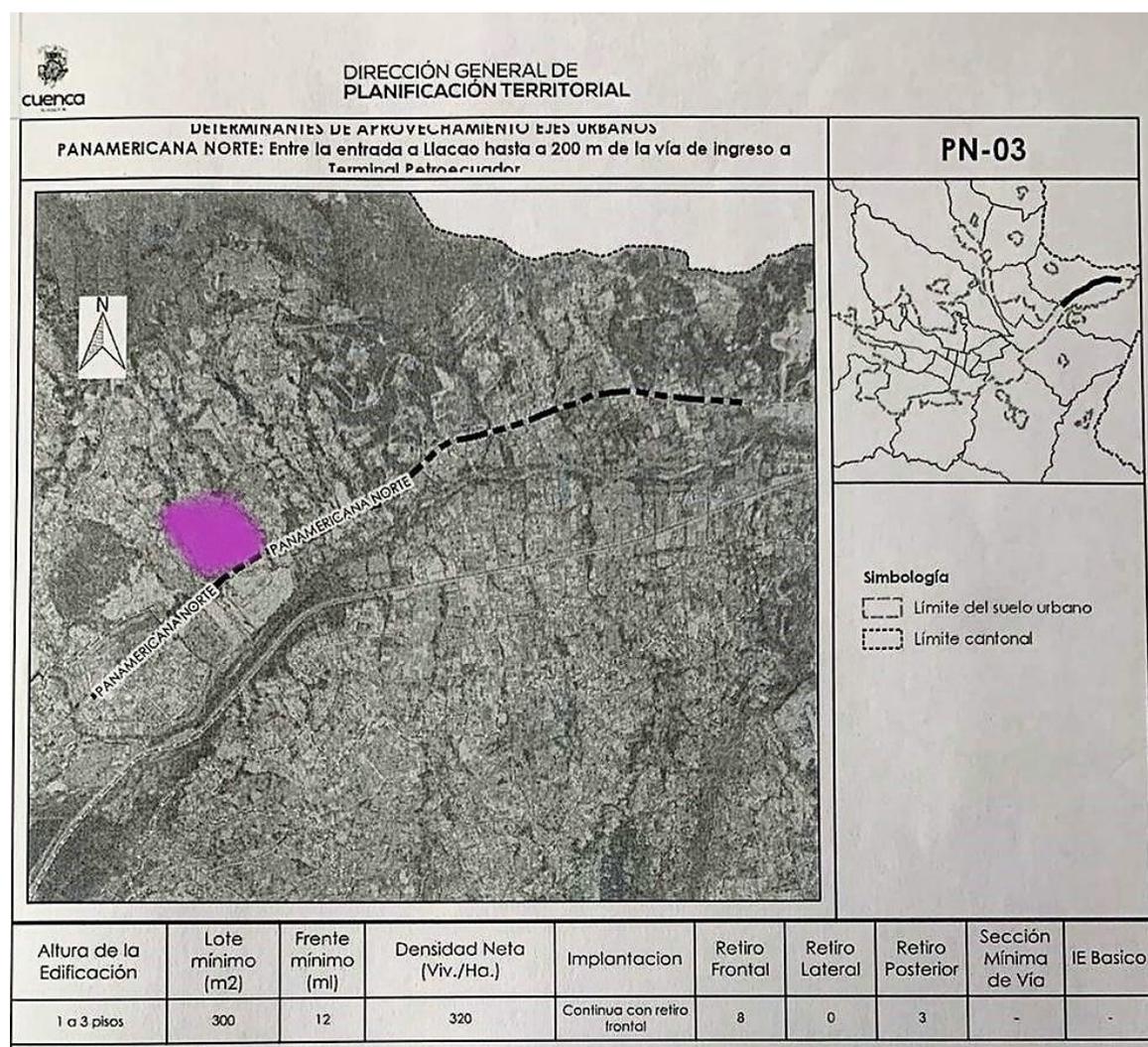
El sector industrial en Challuabamba ha logrado persuadir a la mayoría de la necesidad de un cambio hacia fuentes de energía renovables, lo cual es una de las principales características de esta nueva área.

Uno de los aspectos destacados de este sector es el excelente espacio disponible. Se trata de un área amplia y bien diseñada que permite la implementación de instalaciones industriales de alta calidad. Esta infraestructura bien planificada ofrece un entorno propicio para el desarrollo de actividades industriales eficientes y productivas.

Además, el sector industrial en Challuabamba se caracteriza por su compromiso con el medio ambiente. La presencia de áreas verdes y espacios abiertos dentro del área industrial brinda un ambiente agradable y saludable tanto para los trabajadores como para los visitantes. Estas zonas verdes contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas, promoviendo un equilibrio entre la actividad industrial y el entorno natural. Otro punto destacado es el bajo nivel de contaminación en comparación con otros parques industriales. Esto se debe a las políticas y medidas implementadas en Challuabamba para minimizar los impactos negativos en el medio ambiente. La adopción de prácticas y tecnologías sostenibles ha permitido reducir significativamente la contaminación y preservar la calidad del aire y del agua en la zona.

Adicionalmente, la ubicación estratégica del sector industrial en Challuabamba es otro factor importante. Está situado cerca de vías de acceso principales, lo que facilita el transporte de materias primas hacia las instalaciones industriales y la distribución eficiente de los productos terminados. Esto brinda ventajas logísticas y favorece la competitividad de las empresas ubicadas en el área.

Figura 26 Sector expansión industrial



En la actualidad, la mayoría de las empresas reconoce la importancia de tener áreas verdes en su zona de expansión industrial. Esta preferencia se basa en el deseo de alejarse de la congestión y contaminación urbana, así como en el compromiso de contribuir al cuidado del medio ambiente. La incorporación de áreas verdes en la zona de expansión no solo mejora la calidad de vida de los empleados, sino que también tiene el potencial de reducir la contaminación y fomentar la biodiversidad. Estos beneficios ambientales promueven un impacto positivo y sustentable por parte de las empresas en su entorno. Asimismo, se destaca que la mayoría de las empresas muestra preferencia por la instalación de empresas manufactureras en la zona de expansión industrial. Esta preferencia se basa en el hecho de que las empresas manufactureras suelen tener una menor tasa de contaminación en comparación con otras industrias, lo que implica un menor impacto ambiental. Además, la presencia de empresas manufactureras puede contribuir a la renovación de la zona, lo que a su vez puede impulsar el desarrollo económico regional. Por lo tanto, establecer empresas manufactureras en la zona de expansión no solo es beneficioso para las empresas individualmente, sino que también puede generar un efecto positivo en términos de sostenibilidad y desarrollo en la región.

La preocupación de las empresas por la seguridad de sus empleados y las instalaciones en la zona de expansión industrial también es evidente. Se menciona la búsqueda de un contrato con una entidad privada de seguridad, lo cual puede ser beneficioso debido a la experiencia de estas empresas en seguridad industrial y su capacidad para proporcionar servicios de alta calidad a un costo razonable. Aunque la mayoría de las empresas ya tienen sus propios contratos de seguridad y están satisfechas con los proveedores actuales, el hecho de considerar opciones adicionales muestra una actitud proactiva hacia la seguridad y el cuidado de sus empleados y activos.

Por último, las empresas reconocen la necesidad de contar con servicios de transporte público en la zona de expansión industrial de manera inmediata. Esto refleja la conciencia de las empresas sobre la importancia del transporte público para facilitar el desplazamiento efectivo y eficiente de sus empleados hacia sus lugares de trabajo. Además, se menciona que el personal de las empresas debe supervisar las nuevas áreas, lo que implica la necesidad de movilidad dentro de la zona de expansión. Por lo tanto, tener servicios de transporte público disponibles no solo beneficia a los empleados al permitirles desplazarse de manera segura y rápida, sino que también facilita la supervisión y gestión eficiente de las operaciones en las nuevas áreas de trabajo.

Las empresas demuestran una conciencia cada vez mayor sobre la importancia de contar con áreas verdes, empresas manufactureras, servicios de seguridad y transporte público en la zona de expansión industrial. Estas consideraciones reflejan su compromiso con el desarrollo sostenible, el impacto ambiental positivo y la seguridad de sus empleados. Al adoptar estas medidas, las empresas no solo satisfacen sus necesidades operativas, sino que también se posicionan como agentes responsables y comprometidos con su entorno y su comunidad.

La nueva zona industrial tiene muchas características deseables, como áreas verdes y un amplio estacionamiento. Además, la ubicación es más cercana a las principales vías de conexión del país, lo que facilita el transporte y la logística. Estas características hacen que la nueva zona sea un lugar atractivo para nuevas oportunidades y expansión empresarial.

A continuación, se llevará a cabo un análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas) con el objetivo de identificar y evaluar las oportunidades existentes en el Parque Industrial de Cuenca. Este foda se hizo a base de comentarios sobre los empresarios que he podido acercarme y conversar a detalle por unos minutos. El Parque Industrial es un importante centro de desarrollo económico en la región, y es fundamental comprender las oportunidades que ofrece para impulsar el crecimiento de las empresas y la economía local.

El análisis FODA es una herramienta estratégica que permite examinar tanto los factores internos como externos que pueden influir en el éxito de un proyecto o una organización. En este caso, nos centraremos en identificar las oportunidades externas que pueden beneficiar al Parque Industrial de Cuenca, como tendencias económicas favorables, avances tecnológicos, cambios legislativos o demanda creciente en determinados sectores.

El resultado de este análisis proporcionará una visión clara de las oportunidades existentes en el Parque Industrial de Cuenca, lo que permitirá a las empresas y a las autoridades locales tomar decisiones informadas y desarrollar estrategias efectivas para aprovechar al máximo el potencial de crecimiento y desarrollo económico que ofrece este importante centro industrial.

Fortalezas:

- Excelente espacio: El Parque Industrial en Challuabamba cuenta con un amplio espacio disponible para la instalación de empresas industriales en su totalidad cuenta con 11 hectáreas el cual disponibles para ya construir están 8 libres. Este espacio proporciona la oportunidad de crear instalaciones de alta calidad y permite un desarrollo eficiente de las operaciones. Además, el diseño adecuado del parque facilita una distribución óptima de las instalaciones, maximizando la funcionalidad y la productividad
- Áreas verdes y espacios abiertos: Una fortaleza distintiva del Parque Industrial en Challuabamba es la presencia de amplias áreas verdes y espacios abiertos siendo estos de más de 1000 metros cuadrados. Estos espacios no solo ofrecen un entorno agradable para los trabajadores y visitantes, sino que también contribuyen a la creación de un ambiente saludable y sostenible. La presencia de vegetación y espacios abiertos permite la conexión con la naturaleza, lo que puede influir positivamente en la productividad y el bienestar de las personas que trabajan en el parque.
- Bajo nivel de contaminación: El Parque Industrial en Challuabamba se destaca por su bajo nivel de contaminación en comparación con otros parques industriales. Esto se logra mediante la implementación de políticas y medidas para proteger el medio ambiente. La preocupación por el cuidado del entorno y la sostenibilidad es cada vez más relevante en el ámbito empresarial, y el

Parque Industrial en Challuabamba cumple con estos requisitos al proporcionar un entorno menos contaminado. El nivel de contaminación en el Parque Industrial de Cuenca es un tema preocupante. Según la información que proporciona, en el año 2010, la estación de monitoreo cercano al parque industrial disminuyó los niveles de contaminación que superaban la norma nacional de 50 ug/m3.

- **Ubicación estratégica y accesibilidad:** El parque se encuentra estratégicamente ubicado cerca de importantes vías de acceso. Esta ubicación favorable facilita el transporte de materias primas hacia las instalaciones y la distribución eficiente de los productos terminados. La accesibilidad es un factor clave para muchas empresas, ya que les permite ahorrar tiempo y costos en logística. La proximidad a las vías principales también mejora la conectividad con otras áreas y mercados, lo que puede abrir oportunidades comerciales y fortalecer la posición competitiva de las empresas que operan en el parque.

Oportunidades:

- **Crecimiento industrial:** El crecimiento continuo del sector industrial a nivel regional y nacional brinda oportunidades para la atracción de nuevas empresas al Parque Industrial en Challuabamba. La demanda de espacios para la instalación de instalaciones industriales sigue en aumento, lo que crea una base sólida para el desarrollo y la expansión del parque.
- **Incentivos gubernamentales:** El gobierno local y nacional puede ofrecer incentivos y beneficios fiscales para atraer inversiones y fomentar el establecimiento de empresas en el parque. Estos incentivos pueden incluir exenciones fiscales, subsidios y apoyo en la tramitación de permisos y licencias. Aprovechar estas oportunidades puede atraer a empresas interesadas en establecer operaciones en el parque.
- **Alianzas estratégicas:** El Parque Industrial en Challuabamba tiene la oportunidad de establecer alianzas estratégicas con instituciones educativas, centros de investigación y proveedores locales. Estas alianzas pueden fomentar la colaboración en proyectos de investigación y desarrollo, facilitar el acceso a mano de obra calificada y promover la integración de la cadena de suministro local.

Debilidades:

- **Infraestructura limitada:** Aunque el parque cuenta con un espacio amplio, la infraestructura existente puede ser limitada en términos de disponibilidad de servicios básicos como agua, electricidad y telecomunicaciones. La falta de infraestructura adecuada puede suponer un desafío para las empresas que buscan establecer operaciones en el parque, ya que necesitarán invertir en la construcción o mejora de la infraestructura.
- **Escasez de mano de obra especializada:** La disponibilidad de mano de obra calificada y especializada puede ser una debilidad para el Parque Industrial en Challuabamba. Si no hay una oferta suficiente de trabajadores con las habilidades requeridas por las empresas, puede resultar difícil para ellas encontrar y retener personal cualificado. Esto puede afectar negativamente la productividad y la eficiencia de las operaciones.
- **Dependencia de las condiciones económicas:** El parque puede ser vulnerable a las fluctuaciones económicas. Si hay una desaceleración económica o una recesión, es posible que las empresas existentes en el parque se vean afectadas por una disminución de la demanda de sus productos o servicios. Esto podría provocar una reducción en las inversiones y el crecimiento empresarial en el parque.

Amenazas:

- **Competencia de otros parques industriales:** El Parque Industrial en Challuabamba enfrenta la competencia de otros parques industriales en la región. Si estos parques ofrecen ventajas adicionales, como una infraestructura más desarrollada, incentivos fiscales más atractivos o una ubicación más estratégica, las empresas podrían optar por establecerse en esos lugares en lugar de en Challuabamba.

- Cambios en la legislación y regulaciones: Los cambios en las leyes y regulaciones relacionadas con la industria, el medio ambiente o los impuestos pueden representar una amenaza para el parque. Estos cambios podrían aumentar los costos de cumplimiento, imponer restricciones adicionales o afectar la viabilidad de las operaciones en el parque.
- Avances tecnológicos y automatización: El rápido avance de la tecnología y la creciente adopción de la automatización pueden representar una amenaza para el Parque Industrial en Challuabamba. Si las empresas pueden lograr una mayor eficiencia y reducir costos mediante la implementación de tecnologías avanzadas y la automatización de procesos, podrían optar por no establecerse en el parque o buscar alternativas más tecnológicas.

El Parque Industrial en Challuabamba presenta fortalezas significativas, como un excelente espacio, áreas verdes, bajo nivel de contaminación y acceso a vías cercanas. Estas características pueden atraer a empresas interesadas en un entorno saludable y sostenible. Además, hay oportunidades para atraer empresas manufactureras y aquellas que valoran las áreas verdes en su zona de expansión. Sin embargo, es importante abordar las debilidades relacionadas con la infraestructura limitada y la escasez de mano de obra especializada, así como las amenazas relacionadas con la competencia de otros parques industriales y los avances tecnológicos. Tomar medidas para mejorar la infraestructura, fomentar la capacitación de la mano de obra y promover la innovación tecnológica puede fortalecer al sector industrial de la ciudad de Cuenca

6. Conclusión

El sector industrial de Cuenca, Ecuador, presenta una situación actual en la que se observa una alta concentración de empresas y una necesidad significativa de reubicación. Varias empresas están buscando alternativas para trasladarse a espacios más amplios, con acceso a zonas verdes y una mejor conectividad hacia las principales carreteras de la región. Esto indica un crecimiento y desarrollo en el sector industrial de la ciudad.

Además, se ha identificado que una gran mayoría de empresas requieren urgentemente un cambio de ubicación para mejorar sus operaciones y procesos de negocio. Existe un interés en diversificar actividades comerciales, acceder a nuevos mercados y maximizar la generación de ingresos. Esto refleja la voluntad de adaptación y búsqueda de oportunidades de crecimiento por parte de las empresas del sector industrial en Cuenca.

En respuesta a estas necesidades, se ha propuesto la creación de un nuevo parque industrial que ofrece opciones de alquiler y adquisición de espacios para las empresas. Esta propuesta ha generado interés y aceptación entre las empresas encuestadas, lo que indica una disposición por parte de ellas para explorar nuevas opciones de reubicación y expansión.

Luego de realizar un diagnóstico exhaustivo de la situación actual del sector industrial de Cuenca, se ha constatado que existe una considerable aglomeración de empresas y que varias de ellas se encuentran en la necesidad de buscar alternativas para su reubicación. Estas empresas están en búsqueda de un espacio más amplio que les brinda la posibilidad de contar con zonas verdes y una mejor accesibilidad tanto para el ingreso como para la salida hacia las principales carreteras de la región. Tras la encuesta realizada a un total de 102 empresas, se ha evidenciado que la mayoría de ellas coinciden en la idoneidad del modelo de inversión propuesto para iniciar el proceso de desplazamiento hacia esta zona.

Se pudo identificar las necesidades de expansión industrial de las empresas pertenecientes al sector industrial mediante encuestas, en lo cual se encontró que los resultados revelaron que un 78,4% de estas empresas requieren con urgencia un cambio de ubicación, motivado por su interés en mejorar tanto sus operaciones como sus procesos de negocio. Este deseo de reubicación está impulsado por la búsqueda de una mayor diversificación de sus actividades comerciales, con el objetivo de acceder a nuevos mercados y maximizar su capacidad de generación de ingresos.

Se desarrolló una propuesta de valor y requisitos para la creación de un nuevo parque industrial en la ciudad de Cuenca. Esta propuesta plantea dos opciones para la reubicación de las empresas: la primera opción implica la construcción de naves industriales y su posterior alquiler mensual, mientras que la segunda opción ofrece una

oportunidad de inversión, donde las empresas pueden adquirir un espacio en el parque industrial mediante un esquema de financiamiento.

Las empresas tendrán la oportunidad de reservar un puesto en el parque industrial, financiando el 70% de la inversión requerida para la construcción de su nave. Durante el proceso de construcción, el costo del arrendamiento sería reducido a la mitad, hasta que la construcción de la nave esté completada al 100%. Es importante destacar que, en ambos escenarios, se contará con una empresa de seguridad tercerizada para garantizar la protección y el resguardo de las instalaciones. Esta propuesta se basa en la necesidad

En conclusión, el Parque Industrial en Challuabamba presenta una serie de fortalezas que lo posicionan como un motor clave para el desarrollo económico y la promoción de prácticas sostenibles en la región. Su amplio espacio disponible ofrece oportunidades para la expansión de empresas y la instalación de nuevas infraestructuras. Además, la presencia de áreas verdes y espacios abiertos contribuye a mejorar la calidad de vida de los trabajadores y fomentar la biodiversidad, aspectos cada vez más valorados por las empresas comprometidas con la sostenibilidad.

La política de minimización de la contaminación implementada en Challuabamba ha demostrado ser efectiva, ya que el parque exhibe niveles de contaminación notablemente más bajos en comparación con otros parques industriales. Esto no solo es beneficioso para el medio ambiente, sino también para la salud y el bienestar de las personas que trabajan en el parque y la comunidad circundante.

Otra ventaja destacada es la ubicación estratégica del parque, cercana a importantes vías de acceso. Esto facilita el transporte de materias primas hacia el parque y la distribución eficiente de los productos terminados, lo que brinda ventajas logísticas y favorece la competitividad de las empresas allí establecidas. Además, el crecimiento continuo del sector industrial en la región y a nivel nacional genera oportunidades para atraer nuevas empresas al parque, lo que contribuye aún más al desarrollo económico local.

Sin embargo, existen desafíos que deben abordarse para aprovechar al máximo el potencial del Parque Industrial en Challuabamba. Uno de ellos es la infraestructura limitada en términos de servicios básicos como agua, electricidad y telecomunicaciones. Para garantizar el funcionamiento eficiente y sin interrupciones de las empresas en el parque, es fundamental invertir en mejoras en estos servicios.

Además, la escasez de mano de obra especializada puede representar un obstáculo para las empresas que buscan establecerse en el parque. En este sentido, es necesario implementar programas de capacitación y desarrollo de habilidades para satisfacer las necesidades de las industrias presentes en el parque, y fomentar así la formación de una fuerza laboral calificada y preparada para enfrentar los desafíos y demandas del sector industrial.

El Parque Industrial en Challuabamba también debe enfrentar amenazas, como la competencia de otros parques industriales en la región y los posibles cambios en la legislación y regulaciones que puedan afectar su funcionamiento. Para mantenerse competitivo y atractivo para las empresas, es necesario mantenerse actualizado sobre las tendencias del mercado y adaptarse a los cambios, tanto tecnológicos como normativos.

En resumen, el Parque Industrial en Challuabamba ofrece un entorno propicio para el crecimiento empresarial y el desarrollo económico sostenible. Aprovechando sus fortalezas, como el espacio disponible, las áreas verdes, la baja contaminación y la ubicación estratégica, y abordando los desafíos en infraestructura y mano de obra, el parque tiene el potencial de convertirse en un centro industrial próspero y respetuoso con el medio ambiente.

A futuro se plantearía una mejoría en la cámara de industrias dando a conocer a las empresas que están afiliadas con planes de expansión esto dirigido a cada sector el cual se dedican así pudiendo mejorar a futuro para evitar una mayor contaminación y mezcla de todo tipo de materia prima. De tal manera esto pueden utilizar las empresas como una herramienta y mejorar sus objetivos para expandirse a zonas que podrán explotar al 100% su rendimiento y mejorando sus capacidades de producción, negociación e ingresos.

7. Referencias

- Alemán, A. A. (2006). Desarrollo territorial y desarrollo endógeno. Redalyc.org. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=425541309005>
- Banco Central del Ecuador. (2022). Estadísticas oficiales. Disponible en: <https://www.bce.fin.ec/index.php/informacioneconomica>
- Benavides, M. (2000, 28 julio). Parque industrial del distrito Villa El Salvador: una iniciativa para el desarrollo económico local en el Perú. <https://hdl.handle.net/11362/31498>
- Borello, J. (2019, 5 julio). La expansión y la consolidación del Parque Industrial Pilar en un contexto de reestructuración heterogénea del sector industrial argentino (1991–2007). Repositorio Institucional de la UNSAM. <https://ri.unsam.edu.ar/handle/123456789/223>
- Código Orgánico de Finanzas Públicas (2022). Obtenido en: https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/09/CODIGO_PLANIFICACION_FINAZAS.pdf
- Covarrubias, G. C. Y. (2012). La observación, un método para el estudio de la realidad. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3979972>
- Consultores en Ingeniería y Administración de Empresas. (1990). Perfil de proyecto identificación de cinco potenciales parques industriales para PYME en ciudades de tamaño medio. <https://hdl.handle.net/11362/33981>
- Demetrio, T. M. O. (2021). Viabilidad técnica y económica de Naves Industriales con Materiales Convencionales Wanchaq, Cusco – 2021. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/64601>
- De México, N. C. S. (2002, 18 octubre). Reformas económicas, medio ambiente y urbanismo. <https://hdl.handle.net/11362/25584>
- Piña, D. I. (2014). Incidencia de las políticas públicas en el crecimiento de los parques industriales en México, 1953-2010. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5998901>
- Ketels, C. (2014). The Development of the cluster concept—Present experiences and further developments. <https://www.researchgate.net/publication/268059813>.
- Finola, A. (2017). Ciudad y modernización agropecuaria: Río Cuarto como plataforma para la territorialización de las transformaciones agropecuarias. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6240870>
- Franklyn, R. I. (1977, 1 junio). Parques industriales en el Ecuador. <http://bibdigital.epn.edu.ec/handle/15000/8294>
- García, N. (2017). Análisis de una política de desarrollo productivo: Parque Industrial, Villa Regina, provincia de Río Negro (Doctoral disertación, Universidad Nacional de La Plata). <https://webpicking.com/parque-industrial-de-regina-se-suma-a-renpi/>
- González Meyer, R., & Micheletti, S. (2021). El desarrollo local endógeno en tiempos de globalización: aproximaciones teóricas y desafíos prácticos. CUHSO (Temuco), (AHEAD) <http://dx.doi.org/10.7770/cuhso-v31n2-art2209>

Gielen, E. ; Flores, E. ; Palencia, S y Sarmiento, S. (2021). Retos para el desarrollo de una ciudad sostenible en Cuenca (Ecuador). Análisis del crecimiento urbano entre 2008 y 2018. <https://doi.org/10.37135/ns.01.11.09>

Gómez, L. , & Gaviria, F. (2022). Parques industriales: estrategia para el desarrollo endógeno de los países emergentes. Revista Innova ITFIP, 10(1), 51-67. <https://doi.org/10.54198/innova10.04>

Heredia Avila, J. & Lavayen Loor, V. (2013). Estudio de factibilidad para la creación de un centro artesanal el cantón Milagro. Disponible en: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/15091>

Lobo, W. & Sarmiento, C. (2002). Implementación de un parque industrial como estrategia competitiva para las empresas curtidoras del barrio San Benito de Bogotá DC. https://ciencia.lasalle.edu.co/maest_administracion/139/

Lorenzo A. y Maletti E. (2014). Informe Final Capitulo Económico Productivo y Ambiental. Proyecto Regina. Consejo Federal de Inversiones. <https://docplayer.es/15419784-Consejo-federal-de-inversiones-provincia-de-rio-negro-municipalidad-de-villa-regina-informe-final-capitulo-economico-productivo-y-ambiental.html>

Manzanilla, A. & Márquez, J. (2021). El Rol de la Universidad en Venezuela desde el Pensamiento del Desarrollo Endógeno. CIID Journal, 2(1), 633-657 <https://doi.org/10.46785/ciidj.v1i1.103>

Plan de Ordenamiento Territorial Cuenca (2022). Municipio de Cuenca. Disponible en: https://www.cuenca.gob.ec/page_planordenamiento

Rodríguez Miranda, A., Troncoso, C., Gariazzo, F., y Parada, C. (2014). La herramienta parques industriales y el desarrollo territorial: algunas reflexiones sobre la iniciativa en Uruguay. DT 02/14, Instituto de Economía, Facultad de Ciencias Económicas y Administración, Universidad de la República. <http://www.iecon.ccee.edu.uy/dt-02-14-la-herramienta-parques-industriales-y-el-desarrollo-territorial-algunas-reflexiones-sobre-la-iniciativa-en-uruguay/publicacion/394/es/>

Romero, D. V. (2019). Metodología para el emplazamiento del parque industrial y artesanal en el cantón Azogues. Disponible en: <https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/12362>

Rojas Alomoto, K. (2015). Sistema de movilidad para los parques industriales del distrito metropolitano de Quito, fundamentado en la estructuración de la movilidad del parque industrial de Turubamba. Quito - Obtenido de <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/5471/1/T-UCE-0011-89.pdf>

Tavella, M., Miropolsky, A. y González, G, (2011), “Desarrollo Metodológico Multi-criterio para la Localización Sustentable de Grandes Plantas Industriales”, V Congreso Iberoamericano sobre Desarrollo y Ambiente, 1a ed, Universidad Nacional del Litoral. Santa Fe, Argentina <https://rdu.unc.edu.ar/bitstream/handle/11086/546184/ID134-Tavella.doc?sequence=1>

UMA. (2020). Factibilidad Técnica y Operacional. Obtenido de Universidad Monteávila: https://www.uma.edu.ve/moodle_uma/course/info.php?id=28

Valinotti, M. F. (2019). El desarrollo económico local y los parques industriales: el caso del “polo productivo agro-industrial” en el centro-sur de la Provincia de Córdoba, Argentina (1997-2017). Revista iberoamericana de estudios municipales, (19), 153-180. <https://doi.org/10.32457/riem.vi19>

Vergara Gómez, y Zúñiga Gaviria, F. (2022). Parques industriales: estrategia para el desarrollo endógeno de los países emergentes, Revista Innova ITFIP, 10(1), 51-67 <https://doi.org/10.54198/innova10.04>

Villegas, M. I. V. (2018). METODOLOGÍA PARA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA EN COLOMBIA. <https://www.redalyc.org/journal/911/91158463007/movil/>

Anexo 1

EMPRESAS ENCUESTADAS	
1	ADHEPLAST
2	AGROTA
3	AMAZON AROMA
4	VAJILLAS ANDINA
5	ARTESA
6	AUSTROHORMIGON CIA. LTDA.
7	AZENDE
8	CARPINTERIA Y TAPICERIA INTERNACIONAL CTIN. CIA. LTDA.
9	CARTOPEL
10	CEMENTO ATENAS
11	CONSTRUCTORA PC
12	CONSTRU GYPSUM
13	COLINEAL
14	CONTINENTAL
15	DUNDEE PRECIOUS METALS

16	EASA
17	ECUACERAMICA
18	ELEC AUSTRO
19	LA EUROPEA
20	EQUISPLAST
21	EXPOPALET
22	GRAIMAN
23	GREEN POWER
24	HORMIPISOS
25	INDURAMA
26	ITALPISOS
27	KERAMICOS
28	LA ITALIANA
29	LA TOSCANA
30	NUTRI
31	PIGGIS
32	RIALTO
33	RIVAL
34	SEÑAL X
35	SINTECUERO
36	TOYOCUENCA
37	TERMOVENT
38	TUGALT
39	MORTEROS
40	PEGACER
41	PELLA
42	PASSARELLA
43	HYPOO
44	EXPLOMINAS
45	INTERBORDER
46	MEPRELPA
47	CERMOSA
48	CATARI
49	HOLCIM
50	HILANISUR
51	PLASTICAUCHO
52	PLASMET
53	PROVISEG
54	SERVIINDUSTRIAL
55	CAUCHOINDUSTRIAS
56	PARMALAT
57	LATITUD CERO
58	EDIMCA
59	MAXXICAUCHO
60	INMEPLAST
61	NOVOCENTRO
62	CONSUPLAST
63	ICIZA
64	EQUINDECA
65	AGNI
66	INSOE
67	E-FLEX

68	HIDRAULICA DEL PACIFICO
69	INDUMOT S.A.
70	HORMICRETO
71	IMPORTQUIVI
72	DIFANOX
73	PRONACA CDC.
74	SUPROQUIM S.A.
75	FIDEOS NILO
76	OVIPLAX
77	MECANICA INDUSTRIAL
78	CLORID S.A.
79	LAMITEX.
80	CLEAN SISTEM
81	CAFEXPORTO
82	CUENKACLEAN S.A.
83	DAVEROS
84	ECOLINE
85	ECUAMINERALES
86	EMBUANDES
87	ISLAB
88	JACOL
89	KLUANE DRILLING ECUADOR S.A.
90	MALIMA
91	KARNATAKA
92	NATURAL FEED
93	PAUCARBAMBA
94	PLASTIAZUAY S.A.
95	PREDIALES
95	VANDERBILT
96	RUTA DE COBRES S.A.
97	SIATIGROUP
98	SPLENDOR
99	TECNOGLOBAL
100	TERRITORIOS INTELIGENTES
101	UCEM
102	YPSILON CIA. LTDA.

Fuente: Cámara de industrias de Cuenca

Anexo 2

Encuesta utilizada para empresas

*ENCUESTA DE REQUERIMIENTO DE PARQUE INDUSTRIAL
"ESTUDIO DE REQUERIMIENTO DE UN PARQUE INDUSTRIAL EN EL SECTOR DE CHALLUABAMBA DE LA CIUDAD DE CUENCA"*

Características del terreno:

1- La empresa está en necesidad urgente de trasladarse a otro parque industrial?

-Si

-No

2. Explique cuál (es) es la principal razón por la que usted necesita un nuevo espacio industrial para su empresa?

- a. Requiere mayor capacidad de producción
- b. Requiere disminuir los costos de producción
- c. Mejorar tiempo de traslado
- d. Mejores condiciones de acceso vial para el proceso productivo
- e. Actualmente es importante disminuir la contaminación ambiental
- d. Mejorar el respecto a la Norma
- e. Otros, especifique cuál?

3. Cuál es el monto máximo que estaría dispuesto a invertir en un nuevo espacio (considerando solamente el costo del terreno que incluye servicios básicos instalados como agua potable y electricidad instalada)?

- Entre \$200 y \$300 el metro cuadrado
- Entre \$300 y \$400 el metro cuadrado
- Entre \$400 y \$500 el metro cuadrado
- Más de \$500 el metro cuadrado

4. Cuál sería la extensión total de terreno aproximada que Ud. requeriría para su empresa.

- a. Menos de 200 metros cuadrados
- b. Entre 200 y 400 metros cuadrados
- c. Entre 400 y 800 metros cuadrados
- d. Entre 800 y 1500 metros cuadrados
- e. Entre 1500 y 3000 metros cuadrados
- f. Más de 3000 metros cuadrados.

5. En cuanto a las características físicas del terreno de sus actividades industriales, ¿Qué porcentaje de pendiente es aceptable para su empresa?

- 0 a 10%
- 30% a 50%
- 50% a más

6. De la escala de 1 a 5 cuánto considera el Grado de accesibilidad regional del actual parque industrial?, Donde, 1 es Menor grado, 5 mayor grado de accesibilidad.

1 2 3 4 5

7. ¿Qué porcentaje de área es útil necesario para la empresa?

- 70% a 80%
- más del 80%

8. ¿Prefiere terrenos regular o irregular en cuanto a planicies?

- Regular
- Irregular

9. Le parece atractivo la zona de la panamericana norte Km 12 de Challuabamba para expansión industrial?

- SI
- No

10. De la escala de 1 a 5 cuánto considera el Grado de accesibilidad regional de la propuesta del parque industrial en Challuabamba?, Donde, 1 es Menor grado, 5 mayor grado de accesibilidad.

1 2 3 4 5

11. Esta dispuesto a invertir para la edificación en esta determinada zona de expansión industrial?

- Si

-No

Accesibilidad:

12. *Le interesa que la zona cuenta con ingreso y salida a vías carreteras conectadas a nivel nacional.*

-Si

-No

13. *Estaría interesada la empresa en invertir al inicio el 70% de costo, Con un costo de arriendo por la mitad.?*

-SI

-No

14. *La empresa necesita vías de acceso anchas para el ingreso de maquinaria pesada? (Sí, No)*

-Si

-No

Uso de suelo:

15. *El terreno está dividido por más de 5 lotes cada uno con 1000metros. La empresa está en necesidad de: I*

-0-2lotes

-2 a 5lotes

- Mas de 5

Proximidad a asentamientos:

16. *¿Cuánto tiempo de viaje máximo es aceptable para llegar al terreno Propuesto desde la vía estatal?*

- 10 minutos

- 20 minutos

17. *¿Considera importante contar con servicios básicos como agua, energía eléctrica y alcantarillado en la zona de expansión industrial*

-si

-no

18. *¿Le preocupa la seguridad en la zona de expansión industrial propuesta?*

-si

-no

19. *¿Considera importante contar con servicios de transporte público en la zona de expansión industrial?*

-si

-no

20- *¿Estaría dispuesto a pagar un costo adicional por contar con servicios de seguridad privada en la zona de expansión industrial?*

-si

-no

21- *¿Le gustaría contar con áreas verdes y espacios recreativos en la zona de expansión industrial?*

-si

-no

22- *¿Qué tipo de empresas prefieren tener como vecinos en la zona de expansión industrial?*

-Empresas Extractivas

-Empresas Manufactureras

Fuente: Plan de ordenamiento territorial de Cuenca.