

Parques empresariales. Retomando la senda del crecimiento

Los parques industriales son el principal pilar de la actividad industrial y comercial de la provincia de Málaga. Llevan algo más de medio siglo de funcionamiento. Constituyen una parte viva de la ciudad con casi 7,5 millones de metros cuadrados de superficie concentrados en los alrededores de la zona urbana y, en algunos casos, conviviendo con ella. La Asociación de Polígonos y Parques Industriales y Comerciales de Málaga (Apoma) integra a 16 recintos empresariales de toda la provincia, aunque el grueso está ubicado en torno a Málaga capital. Agrupa un total de 3.950 empresas y un volumen de 24.000 empleos directos. Los representantes de estos parques actúan como una especie de comunidad de vecinos que intenta optimizar su actividad y mejorar su gestión diaria.

La revista Vida Económica ha organizado una mesa redonda a la que han acudido los principales representantes de los parques empresariales e industriales de la provincia. En ella, han debatido sobre los retos de futuro y han puesto de relieve sus dificultades. También ha servido para conocer de primera mano su gestión y operativa diaria. El marco elegido para la cita ha sido el Hotel Vinci Posada del Patio. Entre los invitados, figuran el presidente de Apoma, Sergio Cuberos; el presidente de Parque Empresarial Guadalhorce, Antonio López; y los presidentes de los parques de San Luis y Trévez, Félix Poggio y Félix Justo, respectivamente. Y para coordinar el encuentro, el director de Vida Económica, David Delgado.

Sobre si la demanda actual de empresas y suelo industrial es suficiente, López responde que "nunca hay muchos parques empresariales sino actividad económica" y destaca la importancia de "ser atractivos para atraer inversión". En su opinión, estos recintos deben reunir un conjunto de cualidades que se resumen en buenos accesos, un óptimo transporte público, agilidad burocrática que facilite el aterrizaje, seguridad, limpieza, aparcamiento y polivalencia para adaptarse a cualquier perfil inversor. Considera que "la Administración hace lo que puede" si bien lamenta que

"el presupuesto consignado a los polígonos sea absolutamente insuficiente". Un hecho que termina obligando a "los propios comuneros (como se denominan los integrantes de cada polígono) a hacerse cargo de los servicios básicos".

El presidente del Parque Empresarial San Luis, Félix Poggio, cree que la oferta y demanda de suelo "está más o menos equilibrada" aunque comparte con su homólogo reivindicaciones como "la seguridad". El presidente de Apoma, Sergio Cuberos, también incorpora al debate "la basura y la limpieza" pues "no se está dando dicho servicio".

Por su parte, el máximo responsable del Parque Empresarial Trévez, Félix Justo, enumera "problemas de suciedad, inundabilidad y seguridad", si bien la mayor reclamación radica en "no tener a nadie que nos escuche y que realmente se siente con el tejido empresarial".

Cuberos matiza: "En el año 2000 la situación de los polígonos era desastrosa y se ha corregido". Por la parte que le toca, "la figura de Apoma está para servir de vínculo con la Administración. Otra cosa es que ésta responda eficazmente", reconoce.

EL IBI, UNA REALIDAD AMBIGUA

Los parques comerciales sufren una cierta contradicción. Su principal mercado es la propia capital de la provincia. Por esta

razón, deben estar a escasa distancia. Sin embargo, esta proximidad se convierte en su verdadero 'talón de Aquiles' provocando, en ciertas zonas, subidas espectaculares del Ibi. Cuberos recuerda que "durante el arranque de la crisis se produjo un alza del Ibi, sobreprecio que todavía se mantiene". "Afortunadamente", señala, "se ha conseguido paralizar nuevas subidas". De

"El Ibi debe ajustarse a la realidad porque somos industriales no comerciales. El catastro ha hecho revisiones, cambiando naves de uso industrial por locales comerciales, que han triplicado el precio" (Sergio Cuberos, presidente de Apoma)

cualquier manera, se dan casos singulares cuando el catastro realiza revisiones y cambia "la tipificación de naves industriales por locales comerciales al entender que albergan también distribución o venta al público". Como resultado, "se multiplica el precio que luego se traslada al impuesto de bienes inmuebles".

Félix Poggio (Parque Industrial San Luis), se muestra de acuerdo con la tasa municipal pero "se da el caso de que en una superficie de 500 metros cuadrados



De izquierda a derecha: Félix Justo, presidente del Polígono industrial Trévez; Sergio Cuberos, presidente de Apoma; David Delgado, director de la revista Vida Económica; Antonio López, presidente del Polígono industrial Guadalhorce; y Félix Poggio, presidente de Polígono industrial San Luis.



el recibo anual ha pasado de 800 a 2.500 euros, una subida del 300 por cien, al considerar que también tiene carácter comercial". El empresario reprocha que "el impuesto se triplique homologándonos con negocios de calle Larios o calle Granada". "No tiene nada que ver".

Otro efecto pernicioso es la dificultad de permuta. "El inquilino se ve obligado a abandonar la nave por el sobreprecio y es muy difícil vender de nuevo porque el Ibi se mantiene igual de alto", explica el representante empresarial.

UN PLAN DE INUNDABILIDAD QUE LIMITA EL CRECIMIENTO

El Plan de Inundabilidad del Río Guadalhorce se ha convertido en el caballo de batalla que enfrenta a empresarios y Junta de Andalucía. El pasado mes de mayo, el Tribunal Supremo (TS) admitió a trámite un contencioso-administrativo interpuesto por Apoma. Esta nueva normativa determina que el caudal máximo que el río pue-

de evacuar en caso de gran inundación es de unos 5.000 metros cúbicos. Esto comprende una extensa área que afecta a buena parte del suelo industrial de Málaga capital, incluso zonas de Cártama y la futura Ciudad Aeroportuaria (Alhaurín de la Torre). Si hablamos de parques industriales, alcanzaría áreas de Guadalhorce, Santa Teresa, Santa Cruz, Azucarera, Villarosa y Santa Bárbara. Los empresarios esgrimen que el real decreto impide cualquier ampliación, por pequeña que sea, en los espacios todavía libres y frena, por consiguiente, posibles inversiones.

Sergio Cuberos recuerda que en 2007

"no había suelo" y "ahora estamos en algo más de un 20 por ciento de superfi-

"Los parques empresariales han mejorado sustancialmente respecto a 2007. Lo vivimos a diario, pero también es cierto que Apoma y nuestras comunidades están haciendo verdaderos esfuerzos para que sea una realidad". (Sergio Cuberos, presidente de Apoma)

En los últimos cinco años, ha crecido el número de empresas de distribución, servicios y vinculadas a la automoción en detrimento de las industriales. También es importante la componente tecnológica que han ido incorporando las firmas presentes en estos parques.



Los representantes de los parques coinciden en la necesidad de "agilizar la burocracia y reducir los plazos de gestión" para "poder ejercer cuanto antes la actividad desde el punto de vista empresarial".

cie disponible". Pese a este cambio de tornas, "resulta inviable si queremos instalar algo de mayores dimensiones como una fábrica ante el riesgo de inundabilidad". Y aunque no se opone a la raíz fundamental que inspira el plan -evitar el riesgo de gran inundación-, aumenta "que se haya tardado años en hacer los estudios pertinentes con el perjuicio que ahora ocasiona". En este sentido, el titular de Apoma explica que "de forma automática el decreto impide construir en esa zona. A partir de ahí, surgen los problemas". "Ocurre que, si tienes una nave y modificas su actividad, debes comunicarlo a Medio Ambiente que deniega el permiso. Incluso se da el caso de que los técnicos no avalen una obra de mejora o ampliación".

"Hemos pedido a la Junta que nos conceda, por lo menos, unos años de carencia para que las instituciones puedan actuar y corregir errores", informa. Entre las posibles acciones paliativas pide el "desmantelamiento del puente de la Azucarera, algo que aliviaría un posible desagüe, y el encauzamiento del Guadalhorce más kilómetros hacia el norte".

Antonio López (Polígono Guadalhorce), sugiere además "la limpieza de los márgenes del río". "Algo mucho más barato y que no se ha hecho".

Cuberos recuerda que "las medidas co-

rectoras que propone Medio Ambiente no son posibles en los polígonos muy urbanizados". Todo ello "provoca", según el empresario, "una incertidumbre inaceptable para el inversor que llega". De hecho, "las medidas correctoras que impone la Junta de Andalucía para una nave nueva suelen ser inviables".

Otra de las consecuencias, es la existencia de grandes proyectos en suspenso mientras la administración autonómica busca soluciones. Félix Justo (Polígono Trévez) cita la Ciudad Aeroportuaria, "totalmente paralizada" o la nueva planta de Faccsa-Prolongo en las inmediaciones de Cártama.

UN AMBIENTE EMPRESARIAL QUE GANA VELOCIDAD

Mientras nadie se pone de acuerdo sobre la duración de la crisis y aún subsisten coletazos de debilidad, lo cierto es que, la recuperación se percibe con claridad en los parques empresariales de Málaga.

"El ambiente no es bueno, es una gozada", asegura el representante del recinto de San Luis. "Se han reducido considerablemente las tensiones laborales, la morosidad es prácticamente cero y reina una atmósfera muy positiva". Y destaca el papel del aeropuerto, "un estimulante tre-

"La incertidumbre es la enemiga de la inversión" y "Málaga tiene todos los requisitos para ser grande y atraer proyectos" (Antonio López, presidente Parque Empresarial Guadalhorce)

mendo para los polígonos".

También se observa demanda y mayor interés de los grandes inversores. "En este momento en Málaga, hay más de una decena de empresas que buscan suelo entre los 4.000 y 10.000 metros", asegura Félix Justo.

La Confederación de Empresarios de la provincia de Málaga (CEM) realizó en 2015 un informe sobre los polígonos industriales que revela que "algo más de un 30 por ciento de las empresas con potencial tecnológico, están presentes en los parques empresariales". Cuberos constata que "hay un cambio de perfil". Justo insiste en que "el empresario actual es mucho más emprendedor y con más iniciativa".

DEMANDAS URGENTES

Hay necesidades perentorias para los empresarios instalados en el suelo industrial de Málaga capital que requieren una resolución rápida y efectiva.

El dirigente de Apoma señala, entre ellas, "la agilidad para ejercer la actividad desde el punto de vista empresarial". Una reivindicación que comparte Félix Justo de Trévez, al pedir que "minimicen los plazos en la gestión de documentos y papeleo admi-



Sergio Cuberos, presidente de Apoma

"Tenemos un tejido empresarial muy interesante aunque existen dificultades burocráticas que frenan la agilidad para ejercer la actividad desde el punto de vista empresarial" y "el Ibi debe ajustarse a la realidad del empresario".



nistrativo".

Para López, el gran hándicap del Guadalhorce son los efectos negativos ligados "a la imagen de la prostitución y su instalación en las puertas de negocios, incluso fábricas". El empresario admite mejoras tras la nueva normativa de Convivencia Ciudadana pues se avanzó "en el marco legal" pero "no hay una situación de hecho". Incluso "el problema sigue existiendo y no se les advierte de ninguna manera". El peor de los escenarios es el de "un inversor que llegue a Málaga y se lleve esa mala percepción". Cuberos respalda la queja y pide mayor voluntad política. "Se puede actuar. Hay que hacerlo" porque "atrae malos hábitos y conductas alrededor".

BUZÓN DE QUEJAS

La principal crítica de Félix Poggio (Polígono San Luis) atañe a los residuos que genera la Sala París (alberga conciertos de música) en las calles aledañas. "Queda mucha suciedad y nadie se hace cargo".

Por su parte, López considera excesivo "nueve años con bidones y parapetos en la entrada de Málaga Nostrum". A su juicio,



Antonio López, presidente del Parque Industrial Guadalhorce

"Un parque debe tener buen acceso, parking adecuado, permitir cualquier tipo de actividad, ser económico, ágil en la burocracia para instalarse, contar con transporte público, buena imagen, seguridad, limpieza y que las naves se adapten a cualquier tipo de inversor".

Félix Poggio (Polígono Industrial San Luis) "El ambiente -en los polígonos- no es bueno, es una gozada. Se han reducido considerablemente las tensiones laborales, la morosidad es prácticamente cero y reina una atmósfera muy positiva".

"estas pequeñas cosas, generan un embotellamiento diario al salir del Polígono Guadalhorce y sólo requiere una mínima inversión por parte de la administración".

En el caso de Trévez, su presidente pide que se regule "el tema de los conciertos y el circuito de motos que ocasionan muchos problemas". También reivindica con urgencia retomar "el vial de conexión entre el Centro de Transportes de Mercancías (CTM) y la entrada al polígono".

Cuberos, de Apoma, reclama "mejoras en la limpieza general de las zonas industriales y obras para adecuar los cauces de los arroyos".

VIDEOVIGILANCIA, UNA LARGA DEMANDA

La videovigilancia es una vieja asignatura, pendiente de materializarse. Los empresarios buscan mayor protección para sus negocios, especialmente en horario nocturno y zonas sensibles a fin de frenar cualquier intento de robo, especialmente de género y equipamiento fabril. Lamentan que este proyecto se haya dilatado más de



Félix Justo, presidente del Parque Empresarial de Trévez

"Los polígonos están obsoletos. Si tuviéramos que cumplir la normativa actual de superficies industriales, tendríamos que cerrar. Por esta razón, necesitamos un interlocutor válido que actúe, sea Ayuntamiento o Junta".



un lustro en el tiempo. El titular de Apoma explica que en 2011 se realizó "tanto la propuesta como los estudios para instalar la videovigilancia". De hecho, se adjudicó a la empresa NetBlue, en primera instancia, por 64.000 euros un programa que preveía instalar cámaras en todos los polígonos de la capital. Cinco años más tarde, la iniciativa "está pendiente todavía de adjudicación" y "su importe se ha incrementado hasta los 464.000 euros". Además, "se ha limitado su alcance a 30 dispositivos y sólo tres parques".

LA CONSOLIDACIÓN DEL TEJIDO CHINO

Para descubrir las dimensiones de la presencia empresarial china en el suelo industrial de Málaga baste el símil utilizado por López. "La superficie asiática del Guadalhorce es más grande que el Barrio Chino de Nueva York". Considera positiva su aportación "siempre y cuando actúen con las mismas reglas". En general, "es un colectivo que paga bien y no tenemos queja ninguna" aunque "vivan un poco aislados".



Félix Poggio, presidente del Parque Empresarial San Luis

"El día a día funciona bastante bien aunque estamos descontentos con las funciones que dependen del ayuntamiento. Por ejemplo, la limpieza que la asume el conunero y el propietario". Otros problemas son "la inundabilidad y el Ibi que pagamos".