

IMPORTANCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS INTERNOS DE LOS PARQUES EMPRESARIALES COMO FACTORES ESTRATÉGICOS DE LOCALIZACIÓN.

Manuel Doiro Sancho; Fco. Javier Fernández López ; Alfonso Mandado Vázquez
Universidad de Vigo

RESUMEN:

La actual política de ordenación del territorio hace que cada vez más, los espacios destinados a actividades industriales y/o de servicios se encuentren focalizados en los llamados parques empresariales o polígonos industriales. Debido a ello, la calidad de sus infraestructuras y servicios internos puede convertirse en un factor importante a la hora de que una empresa elija entre las diferentes ubicaciones posibles.

En esta comunicación se selecciona el modelo de localización más adecuado para poder valorar dichos factores y ofrece los resultados de una aplicación del mismo al universo de parques empresariales en funcionamiento de Galicia.

INTRODUCCIÓN

Las decisiones de localización de las actividades operativas por parte de las empresas, no sólo hay que tenerlas en cuenta a la hora de iniciar dichas actividades, sino que son decisiones a largo plazo puesto que comprometen a la empresa durante un período considerable de su vida. Además han de estar incluidas dentro de la estrategia de crecimiento de la empresa, particularmente si la estrategia es de integración horizontal o vertical.

Aunque las posibles ubicaciones para el desarrollo de las actividades económicas vienen más o menos definidas por la limitación de la oferta, es fundamental la utilización de alguna técnica que permita poder tomar la decisión adecuada a la hora de elegir entre diferentes alternativas posibles.

En la presente comunicación se pretende poner de manifiesto la importancia que para una empresa puedan tener las infraestructuras y los servicios internos dentro de los espacios destinados a las actividades industriales y/o de servicios, en particular en los llamados parques empresariales o polígonos industriales.

FACTORES DE LOCALIZACIÓN EMPRESARIAL

La ubicación física para una empresa es especialmente importante en cuanto su éxito o fracaso dependen en gran medida de su correcta elección. Además, una vez tomada la decisión y realizadas las inversiones que conlleva, resulta muy difícil poder hacer una rectificación sin tener que soportar un considerable coste [CLAV 95].

Existe una gran cantidad de modelos que tratan el problema de la localización considerando múltiples factores que inciden en tal hecho y que han dado origen a la llamada Teoría de la Localización. Atendiendo al tipo de factores que considera cada modelo, se puede establecer una división de dichos modelos en:

- 1) Los modelos analíticos, que se centran en los costes derivados de la ubicación escogida por la empresa desde un punto de vista cuantitativo. Entre estos podemos incluir el modelo de Von Thünen, las aportaciones de Alfred Weber (el Índice de Material, los Isodápanos y el Triángulo de Weber) y el modelo de Reilly. Todos ellos se fundamentan en factores cuantitativos y en las relaciones que se establecen entre ellos.
- 2) Los modelos heurísticos, que permiten utilizar factores cuantificables y no cuantificables (cualitativos). En este grupo se encuentran el modelo de Behrens, los modelos de Nelson y Kotler [KOTL79] (el modelo de Kotler es una variante del modelo de Nelson) , el Catálogo de Factores de Valoración, el Procedimiento de Determinación por Etapas, el Método de Kühn-Hamburger (Regla NB), el Método del Centro de Gravedad y el Método de Simulación.

El conjunto de factores analizados en los diferentes modelos es muy variado, si bien podríamos considerar que todos ellos de alguna manera entrarían en los siguientes apartados [FERN 81]:

- El mercado de consumo, es decir las distancia a las zonas de venta del producto terminado. Lógicamente cuanto mayor sea la distancia, mayor será el coste de transporte.
- El mercado de suministro de los factores productivos.
- El transporte, por lo que respecta a las posibilidades de elección de sus diferentes tipos y a sus costes fijos (carga, descarga, transbordo, etc.), puesto que los costes variables dependerán de las distancias a los mercados de consumo y de suministro.
- El terreno, en cuanto a su precio y características.
- Las posibilidades de obtención de financiación.
- Aspectos jurídicos, fiscales o sociales.
- El ambiente o entorno del lugar, esto es, el carácter industrial de la zona que puede repercutir en la obtención de economías externas a la empresa.
- Otros intangibles (potencial de ventas, posibilidades de formación, aspectos culturales,...)

De todos ellos, el grupo de factores que caracterizan el terreno es especialmente importante puesto que repercute en dos tipos bien distintos de agentes:

1. Las empresas, que demandan un suelo empresarial / industrial de calidad y a un precio razonable.
2. Los organismos promotores y gestores de suelo industrial, que son los ejecutores de la política industrial por lo que respecta a la organización de dicho suelo. En este caso su interés estriba en conocer las necesidades de las empresas para poder satisfacer sus demandas.

En el caso particular de los Parques Empresariales, su creación se compagina entre la iniciativa pública y la privada, si bien la primera es mucho más abundante, debido fundamentalmente a la mayor facilidad para adquirir terrenos (posibilidad de expropiar) y a su acceso sobre los fondos públicos para su financiación, ya sean estatales, autonómicos o locales.

A la hora de elegir un modelo de localización adecuado para valorar la idiosincrasia particular de los parques empresariales, debemos en primer lugar definirlos. Un parque empresarial será todo aquel terreno con al menos las siguientes características [RUIZ 94]:

- Existencia de promotor y/o gestor.
- Existencia de unas infraestructuras y servicios básicos.
- Su destino es albergar empresas industriales y/o de servicios.
- Que su calificación haya sido aprobada legalmente para tales fines.

De dicha definición lo único que realmente es importante, en relación a la variable terreno, a la hora de elegir entre un parque u otro o de establecer el diseño adecuado del mismo, son las infraestructuras y los servicios que ofrecen o deberán tener. Por este motivo y por el hecho de que se ha de valorar una gran cantidad de factores cualitativos, la elección deberá basarse en un modelo de localización heurístico.

De entre los modelos calificados como heurísticos, el Catálogo de Factores de Valoración parece el más adecuado para poder satisfacer a los dos grupos de interés (empresas y promotores/gestores de suelo). Dicho modelo se divide en cuatro etapas:

1. Sistematización de los factores relevantes
2. Valoración de su incidencia (ponderación de los factores).
3. Valoración individual de cada factor a través de métodos empíricos como la experiencia personal o encuestas, mediante una escala subjetiva de valoración.
4. Elección de la ubicación de acuerdo con la fórmula siguiente

$$V_j = \sum (P_{x_i} \cdot V_{x_i})$$

donde

V_j es la valoración de la ubicación j

P_{x_i} es el peso del factor x_i

V_{x_i} es valoración del factor x_i

EL FACTOR TERRENO

A continuación se muestran todos los factores que a nuestro juicio deberían ser valorados en un parque empresarial por lo que respecta a las infraestructuras y servicios internos:

INFRAESTRUCTURAS

A.1.- Red eléctrica. Los factores a considerar son:

Posibilidad de acceso a baja, media y/o alta tensión, potencia de la red, tipo de tendido eléctrico (aéreo o subterráneo).

A.2.-Red de agua y saneamiento. Los factores a considerar son:

Existencia de red general de agua, servicio con pozos, caudal de agua, existencia de bombeo de aguas potables y residuales, depósito regulador, alcantarillado, existencia de cámara de descarga, red de riego, colector de aguas residuales, bocas de incendio, depuradora de aguas residuales, estación potabilizadora, red de recogida de aguas pluviales.

A.3.-Viales internos y alumbrado. Los factores a considerar son:

Anchura de los viales, existencia de aceras y arcenes, anchura de las aceras, estado del pavimento, maniobrabilidad, número de plazas de aparcamiento, dimensiones de las plazas de aparcamiento, zonas especiales de aparcamiento, tipo de alumbrado (unilateral o bilateral y paralelo o tresbolillo), iluminancia, alumbrado de puntos singulares, señalización viaria, señalización de empresas.

A.4.-Otras infraestructuras. Los factores a considerar son:

Terminal de ferrocarril propio, red de telefonía fija, cierre perimetral, helipuerto, red de fibra óptica, galería de servicios, red de gas, RDSI, instalaciones deportivas

B) SERVICIOS. Los factores a considerar son:

Oficina de información, edificio multiusos, servicio de seguridad, videovigilancia, mantenimiento de infraestructuras, recogida de residuos, servicio de limpieza, estación de servicio, bancos, cajas de ahorro, centro de atención primaria, restaurante, cafetería, asociación de empresarios, junta de conservación, control de acceso, servicio de correos, servicio de transporte público o propio, báscula, cabinas telefónicas, cajeros automáticos, locales comerciales y hotel.

Como se puede observar la lista es exhaustiva ya que incluye 64 variables (41 relativas a infraestructuras y 23 a servicios), si bien algunas son excluyentes (por ejemplo si existe red general de aguas no existe la necesidad de una estación potabilizadora) y otras, relativas a los servicios, no suelen contemplarse a la hora del diseño del parque puesto que su existencia suele ser posterior a la implantación de empresas (es el caso de los restaurantes, cafeterías, etc.).

ESTUDIO DEL CASO GALLEGO

A continuación se mostrarán los resultados de una aplicación práctica de valoración siguiendo el modelo elegido. El estudio comprende la valoración de todos los parques empresariales en funcionamiento en el año 1.998 de la Comunidad Autónoma de Galicia. Además se contrasta dicha valoración con los precios de venta de terrenos y el grado de ocupación de cada parque.

En la tabla siguiente se muestran los criterios de valoración de los factores relativos a Servicios.

VARIABLE	CÓDIGO		PONDERACIÓN	
OFICINA DE INFORMACIÓN	VS ₁	SÍ: 4	PREVISTO: 1	NO: 0
EDIFICIO MULTIUSOS	VS ₂	SÍ: 4	PREVISTO: 1	NO: 0
SERVICIO DE SEGURIDAD	VS ₃	SÍ: 4	PREVISTO: 1	NO: 0
VIDEOVIGILANCIA	VS ₄	SÍ: 4	PREVISTO: 1	NO: 0
MANTENIMIENTO INFRAESTR.	VS ₅	SÍ: 4	PREVISTO: 1	NO: 0
RECOGIDA DE RESIDUOS	VS ₆	SÍ: 4	PREVISTO: 1	NO: 0
SERVICIO DE LIMPIEZA	VS ₇	SÍ: 4	PREVISTO: 1	NO: 0
ESTACIÓN DE SERVICIO	VS ₈	SÍ: 4	PREVISTO: 1	NO: 0
BANCOS / CAJAS DE AHORRO	VS ₉	SÍ: 4	PREVISTO: 1	NO: 0
CENTRO ATENCIÓN PRIMARIA	VS ₁₀	SÍ: 4	PREVISTO: 1	NO: 0
RESTAURANTE	VS ₁₁	SÍ: 4	PREVISTO: 1	NO: 0
CAFETERÍA	VS ₁₂	SÍ: 4	PREVISTO: 1	NO: 0
ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS	VS ₁₃	SÍ: 2	PREVISTO: 1	NO: 0
JUNTA DE CONSERVACIÓN	VS ₁₄	SÍ: 2	PREVISTO: 1	NO: 0
CONTROL DE ACCESO	VS ₁₅	SÍ: 2	PREVISTO: 1	NO: 0
SERVICIO DE CORREOS	VS ₁₆	SÍ: 2	PREVISTO: 1	NO: 0
SV. DE TRANSPORTE PÚBLICO	VS ₁₇	SÍ: 2	PREVISTO: 1	NO: 0
SV. DE TRANSPORTE PROPIO	VS ₁₈	SÍ: 2	PREVISTO: 1	NO: 0
BÁSCULA	VS ₁₉	SÍ: 2	PREVISTO: 1	NO: 0
CABINAS TELEFÓNICAS	VS ₂₀	SÍ: 2	PREVISTO: 1	NO: 0
LOCALES COMERCIALES	VS ₂₁	SÍ: 2	PREVISTO: 1	NO: 0
HOTEL	VS ₂₂	SÍ: 2	PREVISTO: 1	NO: 0
SERVICIOS	VS		10 · (VS₁ + VS₂ + + VS₂₂) / 68	

A continuación se muestran los criterios de valoración de los diferentes factores relativos a infraestructuras considerados en el estudio, estableciendo cuatro grupos (red eléctrica, agua y saneamiento, viales internos y alumbrado y otras infraestructuras). Además se incluye una valoración global de todos ellos.

VARIABLE	CÓDIGO	PONDERACIÓN			
EXISTENCIA RED B.T.	VA ₁	Sf: 6		No: 0	
EXISTENCIA RED MT.	VA ₂	Sf: 4		No: 0	
EXISTENCIA RED A.T.	VA ₃	Sf: 1		No: 0	
TIPO TENDIDO	VA ₄	AÉREO: 10	SUBTERRÁNEO: 20	GALERÍA SERV.: 30	
RED ELÉCTRICA	VA	$VA_4 \cdot (VA_4 + VA_2 + VA_3) / 33$			
RED GENERAL AGUA	VB ₁	Sf: 10		No: 0	
SERVICIO CON POZOS	VB ₂	Sf: 1		No: 0	
DEPÓSITO REGULADOR	VB ₃	Sf: 1		No: 0	
ALCANTARILLADO	VB ₄	Sf: 10		No: 0	
CÁMARA DE DESCARGA	VB ₅	Sf: 1		No: 0	
RED DE RIEGO	VB ₆	Sf: 2		No: 0	
COLECTOR AGUAS RESIDUALES	VB ₇	Sf: 1		No: 0	
BOCAS DE INCENDIO	VB ₈	Sf: 5		No: 0	
DEPURADORA AGUAS RESIDUALES	VB ₉	Sf: 6		No: 0	
ESTACIÓN POTABILIZADORA	VB ₁₀	Sf: 1		No: 0	
RED RECOGIDA AGUAS PLUVIALES	VB ₁₁	Sf: 3		No: 0	
AGUA Y SANEAMIENTO	VB	$10 \cdot (VB_1 + VB_2 + \dots + VB_{11}) / 41$			
ANCHURA VIALES INTERNOS	VC _{1,1}	ANCHURA DEL VIAL EN METROS			
VIALES INTERNOS	VC ₁	Sf 5 + [(5 · VC _{1,1}) - 7] / 8 > 10 ⇒ 10			
EXISTENCIA DE ACERAS	VC ₂	Sf: 5		No: 0	
ESTADO DEL PAVIMENTO	VC ₃	M. BUENO:10	BUENO:7,5	NORMAL:5	
TIPO DE ALUMBRADO	VC ₄	BILATERAL PAREADO: 7	BILATERAL TRESBOLILLO: 6	UNILATERAL: 4	
ALUMBRADO PUNTOS SINGUL.	VC ₅	MAYOR: 2	IGUAL: 1	NO: 0	
SEÑALIZACIÓN VIARIA	VC ₆	M. BUENA:4	BUENA:3	NORMAL:2	
SEÑALIZACIÓN DE EMPRESAS	VC ₇	M. BUENA:4	BUENA:3	NORMAL:2	
VIALES Y ALUMBRADO	VC	$10 \cdot (VC_1 + VC_2 + \dots + VC_7) / 42$			
TERM. DE FERROCARRIL PROPIO	VD ₁	Sf: 4		No: 0	
RED DE TELEFONÍA FIJA	VD ₂	Sf: 5		No: 0	
CIERRE PERIMETRAL	VD ₃	Sf: 1		No: 0	
HELIPUERTO	VD ₄	Sf: 1		No: 0	
RED DE FIBRA ÓPTICA	VD ₅	Sf: 1		No: 0	
RED DE GAS	VD ₆	Sf: 3		No: 0	
RDSI	VD ₇	Sf: 1		No: 0	
INSTALACIONES DEPORTIVAS	VD ₈	Sf: 1		No: 0	
OTRAS INFRAESTRUCT.	VD	$10 \cdot (VD_1 + VD_2 + \dots + VD_8) / 17$			
INFRAESTRUCTURAS	VI	$[5 \cdot (VA + VB + VC) + 2 \cdot VD] / 17$			

Una vez establecidos los criterios de valoración se recogió la información relativa a cada factor a través de un cuestionario enviado a los diferentes promotores y gestores de parques empresariales gallegos (SEPE¹, I.G.V.S.², Xestur Coruña, Xestur Lugo, Xestur Ourense, Xestur Pontevedra³, SIGALSA⁴, Consorcio Zona Franca de Vigo, Ayuntamientos y entidades privadas), el cual fue validado a través de visitas a todos los parques en cuestión, que además era necesaria para el caso de valorar los estados de algunas variables (estado del pavimento y señalización). En la tabla siguiente se muestra el universo de parques empresariales considerado así como la valoración obtenida por cada uno de ellos de acuerdo con la metodología seguida.

PARQUE EMPRESARIAL	MUNICIPIO	PROVINCIA	VA	VB	VC	VD	VI	VS
SABON	ARTEIXO	LA CORUÑA	6,06	7,32	4,82	4,12	5,84	6,18
ARZÚA	ARZÚA	LA CORUÑA	1,82	9,02	7,65	2,94	5,78	0,00
BERGONDO	BERGONDO	LA CORUÑA	6,06	9,27	6,93	3,53	6,96	2,94
A PIADELA I	BETANZOS	LA CORUÑA	6,67	7,56	3,96	2,94	5,69	2,94
ESPIRITU SANTO	CAMBRE	LA CORUÑA	6,06	8,05	8,42	2,94	6,97	0,88
BERTO A	CARBALLO	LA CORUÑA	3,03	10,00	7,11	2,94	6,27	4,12
POCOMACO	CORUÑA, A	LA CORUÑA	3,33	9,02	5,54	5,88	5,95	8,53
A GRELA	CORUÑA, A	LA CORUÑA	3,33	9,02	7,98	7,65	6,88	6,91
ENSENADA DA GANDARA	FERROL	LA CORUÑA	3,33	7,56	7,14	3,53	5,72	3,82
MELIDE	MELIDE	LA CORUÑA	6,06	9,02	7,65	2,94	7,03	0,00
RIO DO POZO SECTOR I	NARÓN	LA CORUÑA	3,03	7,56	8,18	3,53	5,94	0,00
ORDES	ORDES	LA CORUÑA	3,03	8,78	7,65	3,53	6,14	0,00
A PICARAÑA	PADRÓN	LA CORUÑA	6,06	8,29	4,05	2,94	5,76	0,88
A TOMADA	POBRA DO CARAMIÑAL	LA CORUÑA	6,06	7,80	7,44	2,94	6,61	0,00
PONTECESO	PONTECESO	LA CORUÑA	3,64	9,02	7,17	2,94	6,18	0,00
OS AIRÍOS	PONTES, AS	LA CORUÑA	3,03	7,80	6,10	2,94	5,33	1,32
XARAS	RIBEIRA	LA CORUÑA	3,03	9,02	4,55	2,94	5,23	0,00
TAMBRE	SANTIAGO DE COMPOSTELA	LA CORUÑA	3,03	9,27	8,24	3,53	6,46	7,65
SOMOZAS	SOMOZAS	LA CORUÑA	3,03	9,02	7,41	2,94	6,07	0,59

¹ Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento del Suelo

² Instituto Galego da Vivenda e Solo

³ Xestión Urbanística de A Coruña, Lugo, Ourense y Pontevedra respectivamente

⁴ Suelo Industrial de Galicia S.A.

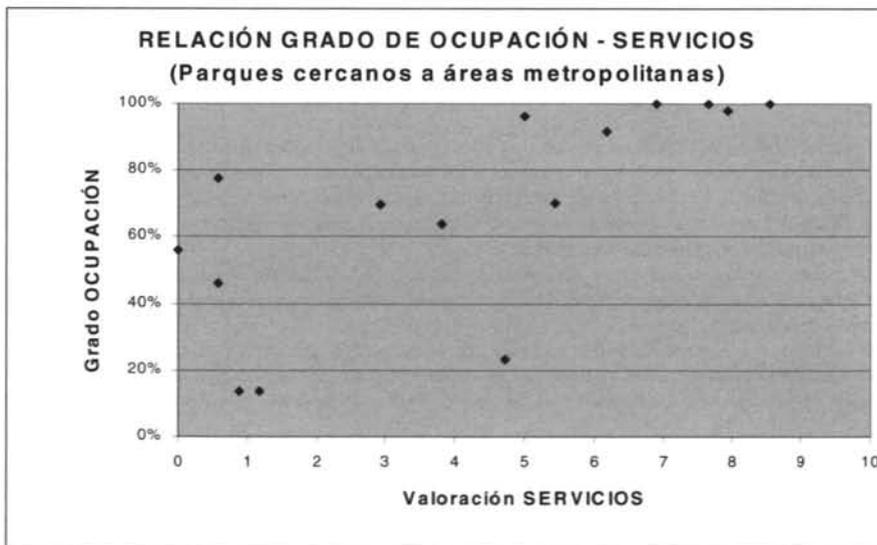
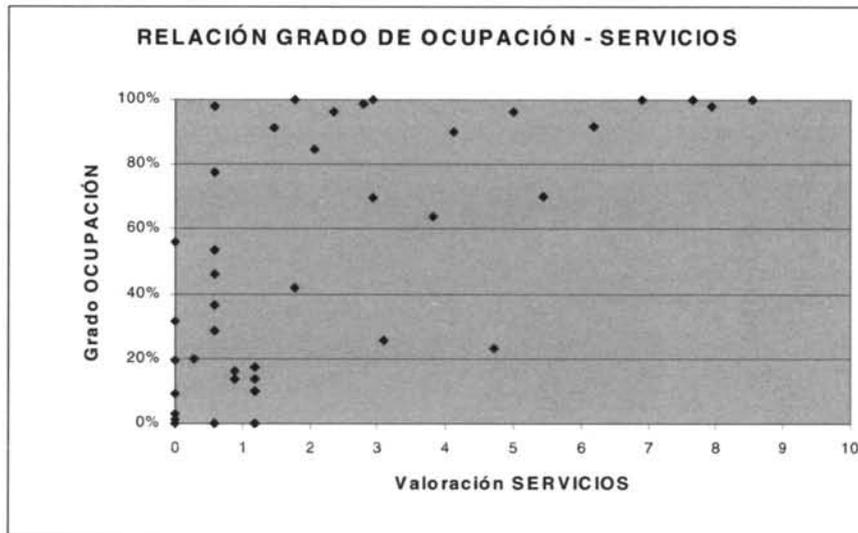
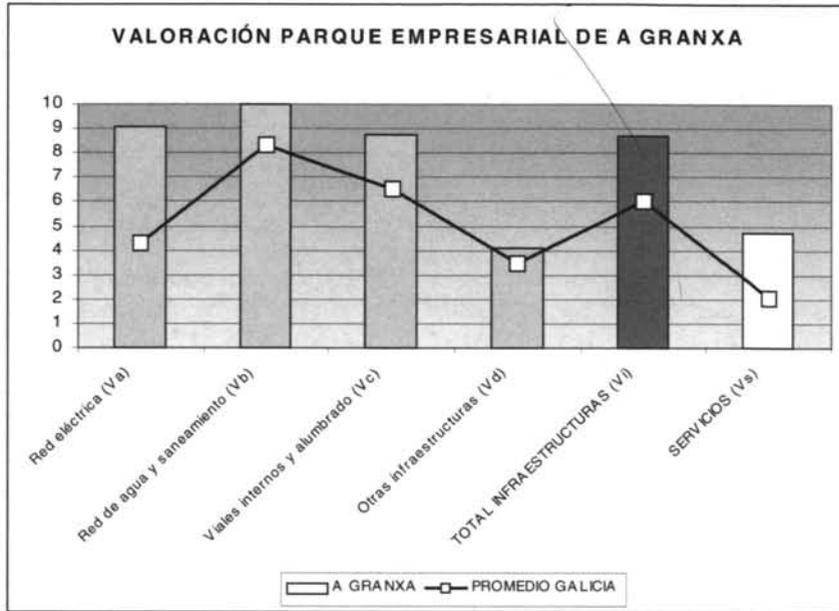
PARQUE EMPRESARIAL	MUNICIPIO	PROVINCIA	VA	VB	VC	VD	VI	VS
BOVEDA	BÓVEDA	LUGO	3,03	7,07	6,93	2,94	5,36	0,00
CASTRO DE RIBERAS DE LEA	CASTRO DE REI	LUGO	3,03	8,54	5,95	2,94	5,50	0,59
CUIÑA	CERVO	LUGO	3,03	9,02	6,10	2,94	5,69	0,00
CHANTADA	CHANTADA	LUGO	1,82	7,32	5,45	2,94	4,63	0,59
IN-F	LUGO	LUGO	6,06	9,27	7,56	2,94	7,08	5,44
O CEAO	LUGO	LUGO	3,03	7,80	7,47	5,29	6,01	5,00
MEIRA	MEIRA	LUGO	3,03	8,54	6,70	2,94	5,72	1,47
MONFORTE	MONFORTE DE LEMOS	LUGO	3,03	8,54	4,70	2,94	5,13	1,18
PASTORIZA	PASTORIZA,A	LUGO	6,06	5,85	6,70	3,53	5,89	0,59
A PONTENOVA	PONTENOVA,A	LUGO	3,03	8,54	6,85	2,94	5,76	0,00
RABADE	RÁBADE	LUGO	3,03	9,27	3,72	2,94	5,06	0,59
ESCAIRON	SAVIÑO,O	LUGO	1,82	5,85	6,70	2,94	4,57	0,00
VILALBA	VILALBA	LUGO	3,03	8,78	5,80	2,94	5,53	2,79
O CARBALLIÑO	CARBALLIÑO,O	ORENSE	6,06	9,27	8,36	2,94	7,31	0,00
A UCEIRA	CARBALLIÑO,O	ORENSE	3,03	9,51	2,98	3,53	4,98	2,35
SAN CIPRIAN DE VIÑAS	SAN CIBRAO DAS VIÑAS	ORENSE	6,06	9,27	5,21	5,88	6,73	7,94
VERÍN	VERÍN	ORENSE	1,82	6,59	4,46	2,94	4,13	0,59
PAZOS	VERÍN	ORENSE	1,82	6,59	4,85	2,94	4,24	0,59
XINZO DE LIMIA	XINZO DE LIMIA	ORENSE	6,06	9,27	8,13	2,94	7,24	0,88
AGOLADA	AGOLADA	PONTEVEDRA	3,03	7,56	5,98	3,53	5,29	1,18
CASTIÑEIRAS	BUEU	PONTEVEDRA	6,06	8,05	7,89	3,53	6,88	1,18
RIVADIL	CAÑIZA,A	PONTEVEDRA	3,03	9,51	6,43	2,94	5,93	1,18
A ESTRADA	ESTRADA,A	PONTEVEDRA	3,64	9,02	6,25	2,94	5,91	2,06
CACHAFEIRO	FORCAREI	PONTEVEDRA	6,06	9,51	6,19	2,94	6,75	0,29
LALÍN 2000	LALÍN	PONTEVEDRA	6,06	7,56	7,62	2,94	6,59	3,09
BOTOS	LALÍN	PONTEVEDRA	3,03	7,32	5,98	2,94	5,15	1,18
O CAMPIÑO	PONTEVEDRA	PONTEVEDRA	6,06	8,29	7,65	5,88	7,16	1,18
AS GANDARAS	PORRIÑO,O	PONTEVEDRA	3,03	7,56	3,60	7,06	5,00	2,35
A GRANXA	PORRIÑO,O	PONTEVEDRA	9,09	10,00	8,75	4,12	8,67	4,71
SALNÉS	RIBADUMIA	PONTEVEDRA	6,67	9,51	6,96	4,12	7,29	0,59
CHAN DA PONTE	SALVATERRA DE MIÑO	PONTEVEDRA	3,33	8,54	7,23	2,94	5,96	1,76
AREA 33	SILLEDA	PONTEVEDRA	6,06	7,56	8,18	2,94	6,76	1,18
BALAIIDOS	VIGO	PONTEVEDRA	6,06	7,07	7,62	3,53	6,52	5,29
BOUZAS	VIGO	PONTEVEDRA	6,06	7,07	7,74	3,53	6,55	6,47
TRABANCA	VILAGARCÍA DE AROUSA	PONTEVEDRA	6,06	7,56	6,64	2,94	6,30	1,76
TREMOEDO	VILANOVA DE AROUSA	PONTEVEDRA	3,64	9,02	5,98	2,94	5,83	0,29

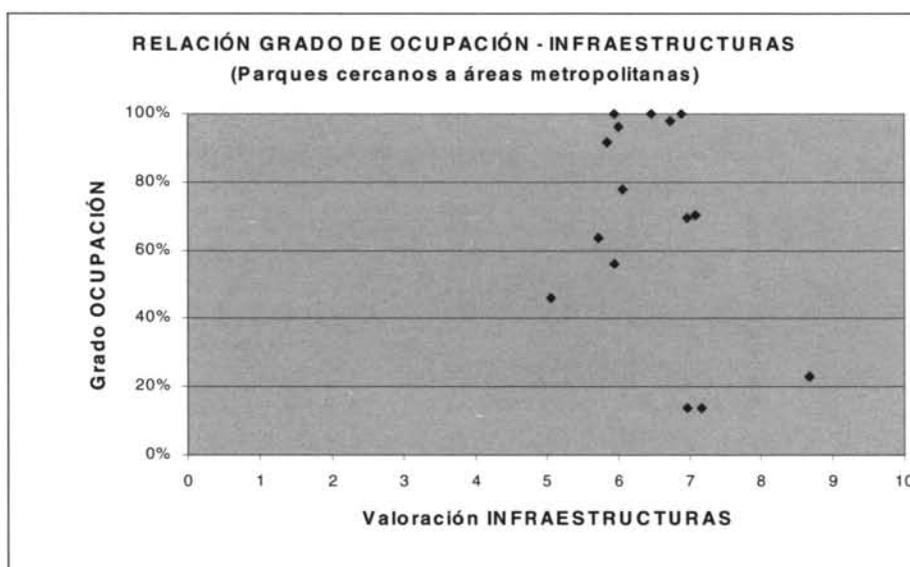
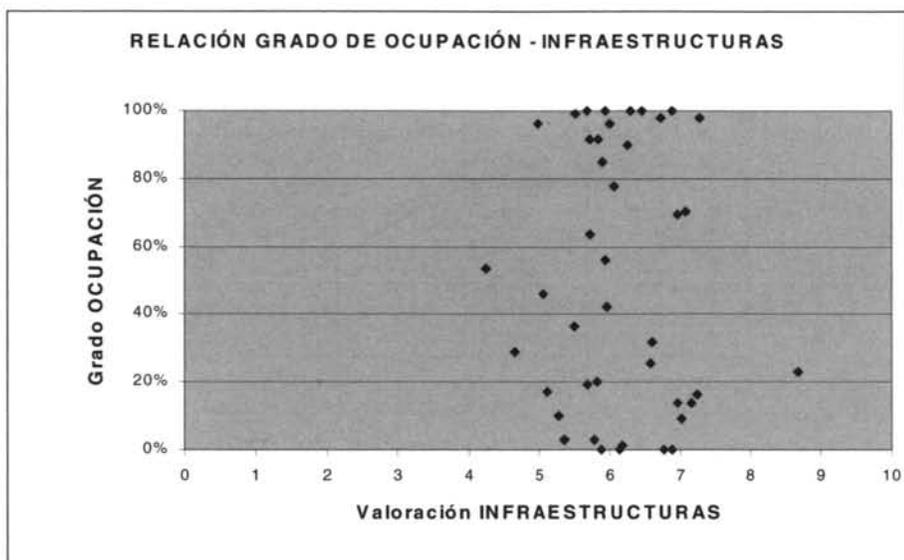
Como ejemplo en el gráfico siguiente se puede observar el perfil de valoración del parque empresarial de A Granxa frente al promedio de todos los parques gallegos.

Además de obtener los perfiles de todos los parques de acuerdo con las infraestructuras y servicios, también se realizó un estudio sobre el nivel de ocupación de los mismos, con objeto de comprobar si existe alguna relación entre las tres variables (infraestructuras, servicios y ocupación).

En los gráficos siguientes se comprueba que, en general, el factor Servicios no influye decisivamente en el grado de ocupación, puesto que existen parques dotados de escasos servicios y, sin embargo, tienen una elevada ocupación. En el caso particular de los parques situados en zonas próximas a las áreas metropolitanas, se observa una relación directa significativa entre ambas variables.

Por lo que respecta al factor Infraestructuras, se puede decir que los parques gallegos cumplen con unos requisitos básicos en cuanto a éstas y que la existencia de infraestructuras adicionales no produce un efecto significativo sobre el grado de ocupación.





CONCLUSIONES

El método de valoración empleado, basado en el Catálogo de Valoración de Factores, se ha aplicado mediante una ponderación subjetiva y se ha comparado con unos resultados objetivos medidos mediante el grado de ocupación. Dicha ponderación debería tener en cuenta las características particulares de cada empresa o sector de actividad, lo que requeriría un análisis detallado de la demanda de suelo.

De los resultados de la valoración de los parques empresariales gallegos, se concluye que disponen de un nivel de infraestructuras aceptable en todos los casos, situación que no se corresponde con el nivel de servicios.

Ninguno de los dos factores se puede considerar determinante en cuanto a la atracción de empresas, aunque juegan un papel diferente. Las infraestructuras deben superar un mínimo en el momento de la creación de los parques mientras que el nivel de servicios suele crecer a medida que los parques aumentan su grado de ocupación.

En cualquier caso, el factor más importante que se ha observado en cuanto a la estrategia de localización es la propia ubicación de los parques, puesto que los próximos a las áreas metropolitanas gallegas son los de mayor grado de ocupación. Esto se ratifica teniendo en cuenta que los precios de venta de terrenos suelen ser más elevados en dichas zonas, ya que en el resto del territorio se utilizan como instrumento político para su industrialización.

BIBLIOGRAFÍA

- [FERN 81]. FERNÁNDEZ PIRLA, J.M. (1.981). "ECONOMÍA Y GESTIÓN DE LA EMPRESA". ICE. MADRID.
- [CLAV 95]. CLAVER CORTÉS, E. Y OTROS (1.995). "MANUAL DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS". 2ª EDICIÓN. BIBLIOTECA CIVITAS ECONOMÍA Y EMPRESA. COLECCIÓN EMPRESA. EDITORIAL CIVITAS. MADRID
- [KOTL 79]. KOTLER, P. (1.979). "DIRECCIÓN DE MERCADOTECNIA". ED. DIANA. MÉXICO.
- [RUIZ 94]. RUIZ, M. Y OTROS (1.994). "LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES DE GALICIA. INFORME 1.993". COLECCIÓN ESTUDIOS. ED. CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE VIGO. VIGO.