

[PROJECTIONS]



ADVANCE REAL ESTATE: Bienestar industrial en el Bajío

Querétaro, ciudad mexicana donde los éxitos se suman todos los días, ha contado entre ellos el extraordinario posicionamiento de un desarrollador inmobiliario que en tan solo 7 años ha dado mucho bueno de qué hablar: ADVANCE REAL ESTATE.

Enfocado en el desarrollo, arrendamiento, administración y compra de propiedades industriales con calidad institucional, Advance Real Estate no sólo ofrece inmuebles, sino bienestar para sus usuarios. Con estudios de mercados previos y dedicados a la búsqueda de terrenos, la planeación, el diseño y la comercialización de los proyectos, Advance Real Estate agrega valor a su oferta permitiendo a sus inquilinos no sólo tener un espacio de calidad para el trabajo, sino un lugar armonioso e inspirador donde la disciplina y el orden marcan la diferencia en la productividad diaria. Para conocer al respecto, Inbound Logistics Latam entrevistó a Mauricio Solana, Development Director, quien nos platica por qué los clientes de Advance Real Estate expresan tanta satisfacción.

INBOUND LOGISTICS LATAM (ILL): Mauricio, ¿en qué consiste la oferta de Advance Real Estate?

MAURICIO SOLANA (MS): Buscando continuar con el crecimiento de la empresa, nuestro mandato es la expansión en la zona centro y bajío del país desarrollando nuevos Parques Industriales, Business Parks y Edificios Especulativos para renta.

Nosotros buscamos terrenos donde desarrollamos dos productos: el de formato grande o Parque Industrial, y el Business Park para PyMEs. En ambos formatos, Advance Real Estate urbaniza y coloca servicios buscando tener el menor impacto visual en materia de infraestructura; es decir, todas nuestras instalaciones son subterráneas, evitando postes para cableado eléctrico o de telefonía. Para nosotros, la estética, el orden y la disciplina son fundamentales, pues de ellos depende la comodidad y productividad de nuestros clientes; además, estos valores complementan la imagen de la empresa inquilina y/o su marca, por lo que son rubros en los que no escatimamos. Asimismo,

Ya sea que usted
busque espacio
grande en un parque
industrial o un
espacio pequeño
para PyMEs, Advance
Real Estate es su
solución: Imagen
+ Seguridad +
Institucionalidad



entendemos la importancia de incluir áreas verdes donde los usuarios puedan salir a caminar, tiendas de conveniencia y lugares de esparcimiento.

Para el formato de **Parque Industrial** buscamos clientes cuya necesidad de espacio sea de 5 mil metros cuadrados en adelante, ya sea terreno, proyecto build to suit o edificios especulativos para renta. Un ejemplo de este formato grande es un proyecto que iniciamos en el año 2010, el Parque Tecnológico Innovación Querétaro, que tiene una extensión de 170 has, de las cuales 130 se pusieron a la venta, restándonos hoy alrededor de 20 has disponibles. En este parque tenemos empresas de hasta 45 mil m², y hay planes para la llegada de empresas más grandes. Bajo este formato, tenemos planes para iniciar otros parques en el centro del país, los cuales estaremos anunciando muy pronto.

El formato **Business Park** es un producto que ofrece espacios pequeños para las PyMÉS, las cuales normalmente se encuentran establecidas en zonas urbanas. Uno de nuestros diferenciadores competitivos ha sido dar a este formato los mismos beneficios que al formato grande, lo cual ha encontrado una sorprendente aceptación en el mercado regional. Actualmente estamos arrancando

dos nuevos Business Parks en Celaya y Querétaro.

Además, Advance Real Estate también ofrece **Sale & Lease Back**, oferta a través de la cual compramos activos inmobiliarios o portafolios medianos y grandes, firmando un contrato de arrendamiento a largo plazo. Ésta es una opción interesante para empresas que necesiten liquidez o capital de trabajo; que no deseen capitalizarse vía financiamiento bancario; o cuyos rezagos en el pago de sus créditos pongan en riesgo algún activo. Nosotros podemos comprarles o rentarles para que se puedan capitalizar y continuar con su operación.

ILL: ¿Qué hay detrás de estos siete años de éxito? ¿Qué experiencia respalda el desempeño de Advance Real Estate?

MS: Advance nace con la experticia y el *know how* de gente formada en el ámbito inmobiliario industrial, residencial y comercial. Si bien los socios de Advance Real Estate iniciaron esta aventura independiente hace siete años, tienen en su haber la experiencia de importantes empresas del sector, la cual suma entre todos la conformación de un back up relevante, sin duda, el cimiento de nuestro éxito.

Nuestro mercado es básicamente el Centro y Bajío. Estamos ya realizando inversiones con nuestro tercer fondo institucional, lo que ha extendido nuestras alas para volar hacia nuevos mercados. Hoy en día, no obstante estar bien posicionados en Querétaro, pretendemos crecer concéntricamente y abarcar el territorio central de México.

ILL: ¿Cuáles son los diferenciadores competitivos de Advance Real Estate?

MS: Imagen, seguridad e institucionalidad. En Advance Real Estate hemos entendido la necesidad de atender a cada cliente de manera particular, brindando flexibilidad a sus demandas y respondiendo con rapidez a las mismas. Sin duda, el juego en el terreno inmobiliario es ver quien le ofrece la renta más atractiva al cliente, pero también quién lo hace de manera más rápida y flexible, y en ese aspecto somos una buena opción. Por otra parte, nuestro equipo de construcción y diseño tiene muchos años de experiencia, y el valor de ingeniería que damos en nuestras propuestas es algo que nuestros clientes han valorado mucho, ya que en este sentido, somos la opción que a largo plazo damos el mayor ahorro.

PROJECTIONS



ILL: ¿Cuál es en tu opinión la tendencia del mercado logístico, y por consiguiente, hacia dónde crees que se moverá la demanda del sector en materia inmobiliaria?

MS: Creo que va a haber un cambio de paradigma en cuanto a los almacenes tradicionales. La distribución y la logística tendrán que ser cada vez más expeditos. Gracias a los *SmartPhones* y todas las aplicaciones para comprar en línea, el cliente cada vez quiere entregas más rápidas y pagar menos por el envío. Esto va a hacer que los grandes de la distribución tengan que organizarse mejor geográficamente, aumentando sus posiciones; es decir, no será suficiente uno o dos centros de distribución grandes, sino varios de menor tamaño, lo cual sin duda implicará una mayor demanda de espacios industriales óptimos y estratégicos. El punto es estar preparados para ofrecer productos adecuados y bien ubicados.

ILL: ¿Qué mensaje te gustaría enviar a nuestro mercado lector?

MS: Hoy en día, el Bajío se ha impuesto no sólo en el escenario nacional, sino también en el internacional, y las mejores marcas lo saben; por ello, quiero invitarlos a conocer nuestra oferta. Tenemos ubicaciones y espa-

cios disponibles en buenas plazas, con accesos carreteros útiles para las necesidades de su marca y la de sus clientes. Los invito a que conozcan nuestra página, nuestros proyectos, y a mantenerse al pendiente, pues en algunos meses anunciaremos nuevas ubicaciones. El mejor referente son nuestros mismos inquilinos; a ellos les gusta invitar a sus clientes para presumir sus instalaciones, porque los llena de orgullo.

En el Bajío no sólo hay lugares, sino también servicios, ubicaciones estratégicas y el apoyo de gobiernos conscientes de la necesidad de facilitar el desarrollo y crecimiento del sector empresarial. Querétaro ha crecido alrededor del 12% anual en los últimos cuatro años. La estadística referente que su gobierno suele compartir es que en 2006 había dos empresas aeroespaciales, y hoy hay 230, entre chicas, grandes y medianas. El 40% de la producción aeroespacial del país sale de Querétaro, lo cual habla de un nicho en crecimiento sin igual. Asimismo, la industria automotriz, ahora creciente en el estado de Guanajuato, ha promovido la instalación de proveedores Tier I, Tier II y Tier III en estados y ciudades vecinos, dinamizando también el crecimiento en ellos. Ciertamente el Bajío es el lugar donde hoy se debe estar. Los esperamos. ■

SOBRE ADVANCE REAL ESTATE

Desde 2007, año en el que Advance Real Estate se fundó, la empresa ha invertido en diferentes proyectos inmobiliarios en México para inversionistas institucionales y han desarrollado múltiples edificios industriales en la región central de México, incluyendo 680,000 pies cuadrados en el formato de Business Parks.

En 2013, Advance Real Estate recibió una inversión de Equity International para fortalecer la capacidad de ejecución de la empresa y así aprovechar la creciente necesidad de los clientes industriales de todos los tamaños a través del desarrollo de Parques Industriales, Business Parks, Edificios Especulativos y "Build-to-Suit".

Parque Tecnológico Innovación Querétaro, Business Park Celaya, Business Park Sendero y NovoPark son algunos de sus desarrollos más representativos.

OFICINAS CORPORATIVAS

Prol. Av. Tecnológico Nte. 950 B – PH1
San Pablo, Querétaro
+52(442)427 7200 | 199 0001
www.advance-realestate.com