



# NEARSHORING EN MÉXICO

LECCIONES APRENDIDAS  
Y MEJORES PRÁCTICAS



# Contexto Internacional

Eventos que impulsaron el Nearshoring



**GUERRA  
COMERCIAL  
CHINA-EE.UU**



**PANDEMIA:  
COVID-19**



**CARENZA DE  
FUERZA DE  
TRABAJO EN  
EE.UU**

# ¿Por qué México?

## Ventajas



La manufactura en México permite **proxidad** al mercado norteamericano y latinoamericano.



**Bajos costos de transporte.** Menos riesgo para el producto final de llegar a su destino mercantil.



**Integración de la Cadena de Suministros:** base de suministro madura en regiones clave de México.



**Incentivos en el pago de Impuestos:**

Programa IMMEX y certificación de IVA.



**Comunicación en tiempo real** con el mercado norteamericano por medio de la manufactura en México.



**Disponibilidad de mano de obra** a costes competitivos: mano de obra altamente cualificada y técnicamente competente



**Economía abierta:** Ahorro en tarifas debido a diversos **Tratados de Libre Comercio** de México con 50 países, 13 TLC que representan el 60% del PIB mundial.

Cultura de “**Soft Landing**” bien desarrollada para ayudar a compañías extranjeras a que instalen cadenas de producción en México rápido y sin riesgo (Shelter).

# México es líder en sectores clave



Aeroespacial



Automotriz



Dispositivos  
Médicos



Electrónicos



IT & High Tech



Electrodomésticos



Electricidad



Textil



# Atracción de Negocios

Promoción para atraer inversión



Trade Shows,  
Convenciones y  
Exposiciones



Medios Masivos de  
Comunicación



Conferencias,  
Seminarios



Networking



Eventos especiales  
con Aliados y  
Brokers



Agendas comerciales,  
Visitas a corporativos



Publicidad

# PROGRAMA SHELTER

¿QUÉ Y CÓMO LO HACEMOS?

# Acerca de *American Industries*®

American Industries es una empresa privada mexicana creada en 1976 que ha ayudado a más de 250 empresas internacionales a iniciar y hacer crecer con éxito sus operaciones de manufactura y distribución en México a través de sus 3 unidades de negocio:



**Servicios Administrativos**  
**Shelter**



**Soluciones de**  
**Inmobiliaria Industrial**



**Servicios de Almacenamiento**



**American Industries**®



Más de **80** clientes de más de **15** países



Más de **+20,000** empleados de nuestros clientes



Presencia en más de **15** parques industriales



Más de **140** edificios desarrollados y arrendados (**20 M sq. ft. / 18 M m<sup>2</sup>**)



Más de **35,000** transacciones de importación/exportación al año



Más de **80** clientes en servicios de almacenamiento

# NUESTRA MISIÓN

Contribuimos al desarrollo económico de México asegurando el establecimiento y operación exitosa de empresas internacionales en nuestro país a través de nuestros servicios administrativos y de inmobiliaria industrial.



*American Industries®*

*Partner for Success®*

# Nuestros clientes en México



BOMBARDIER



SOURIAU - SUNBANK



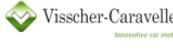
STABILUS



POLARIS



Milliken.



# Servicios Administrativos Shelter



## Servicios incluidos:



Legales, Operacionales y Permisos ambientales



Recursos Humanos



Optimización de Aduanas y Aranceles



Contabilidad y Fiscal



Compra de productos de oficina, consumibles y servicios



Relación con sindicatos



Apoyo integral para procesos de expatriación de sus empleados y familias.



Acceso a la vasta red de relaciones institucionales y públicas de **American Industries**.



**American Industries®**

Partner for Success®

# PROCESO DE FACILITACIÓN PARA ESTABLECER UNA OPERACIÓN EN MÉXICO

“Apoyarlos con la información y guía requerida a lo largo del proceso de toma de decisión de su Proyecto en México”.

# NUESTRO ROL COMO FACILITADOR

- **Análisis del Modelo de Costos del Caso de Negocio:**  
Cuánto le costaría operar en México, bajo diferentes escenarios y ubicaciones.
- **Inmobiliaria Industrial:**  
Encuentre las mejores soluciones de espacio (Inventario y Construcciones a la Medida)
- **Shelter y Servicios Administrativos:**  
Asistencia para el arranque y establecimiento de una operación exitosa en México.

# Entender el alcance proyecto

Entender las necesidades específicas de cada cliente, incluyendo:



- Tiempo para iniciar operaciones
- Nave Industrial:
  - Tamaño
  - Compra o renta, Existente o Construcción a la Medida
  - Disponibilidad de Servicios
- Perfil de la ciudad
  - Frontera, provincia, tamaño
  - Calidad de vida de extranjeros
- Número de trabajadores y habilidades
- Procesos productivos
- Producto final a exportar
- Materia prima, Equipo y maquinaria a importar
- Ubicación de Proveedores, cadena de suministro y clientes
- Modelo de Incorporación

# BUSINESS CASE

## ANÁLISIS DE COSTOS PARA OPERACIÓN

Nuestro modelo de costos proporciona un estimado mensual del costo de operaciones en distintos escenarios y ubicaciones.

Costo / Hr

- Costo de mano de obra (Directo, Indirecto, Administrativo).
- Costo del servicio Shelter.
- Logística.
- Aduanas.
- Costo de Servicios básicos (Energía, Gas, Agua)
- Renta de edificio.



American Industries®



Partner for Success®

## BUSINESS CASE EXAMPLE

**Estimated Monthly Operating Cost Summary (in US Dlls)**

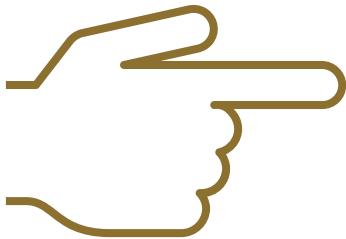
Elaborated: 15-May-23

Location: <b>Monterrey</b>	Project Population = 98 Building Size Sq.Ft. = 100,000	QTY	US \$	Sub-Total	Extended	Cost/Clock Hr		%	
						Total	Direct labor		
<b>Labor</b>	1 Direct Labor 2 Indirect Labor 3 Supervision & Engineering 4 Operative Management	70 13 13 2	\$ 6.17 \$ 8.51 \$ 19.01 \$ 60.65	\$ 69,434.20 \$ 17,784.55 \$ 39,708.33 \$ 19,487.79	\$ 146,415	\$ 9.30	\$ 13.02	48%	
<b>Building</b>	5 Building Rent 6 Building NNN 7 Park Fees 8 Building Utilities 9 Process Utilities	100,000 100,000 100,000 100,000 100,000	\$ 0.65 \$ 0.03 \$ 0.01 \$ 0.10 \$ 0.12	\$ 65,000.00 \$ 3,000.00 \$ 370.00 \$ 10,000.00 \$ 12,438.11	\$ 90,808	\$ 5.77	\$ 8.07	30%	
<b>Logistics</b>	10 Southbound freight per truck load (from Laredo) 11 Inbound freight per container (from Manzanillo) 12 Northbound freight (to Laredo) 13 Local Freights (Inside Mexico) 14 S. bound US/Mex broker fee 15 N. bound US/Mex broker fee 16 Virtual northbound (Mex broker fee only) 17 S. bound Freightforwarding (Port Maneouvers) 18 N. bound Freight forwarding	15 1 15 0 15 15 0 1 0	\$ 610.00 \$ 2,175.00 \$ 610.00 \$ 150.00 \$ 140.00 \$ - \$ - \$ 680.00 \$ -	\$ 9,150.00 \$ 2,175.00 \$ 9,150.00 \$ - \$ 2,100.00 \$ - \$ - \$ 680.00 \$ -	\$ 23,255	\$ 1.48	\$ 2.07	8%	
<b>Shelter</b>	19 20 21				\$ 38,221	\$ 2.43	\$ 3.40	12%	
<b>Other</b>	22 Telephone & Internet 23 Office Supplies 24 Training 25 Security (1 Guard 24/7) 26 Cleaning 27 Safety 28 Union Fee			\$ 1,500.00 \$ 1,000.00 \$ 800.00 \$ 2,000.00 \$ 1,200.00 \$ 1,500.00 \$ 800.00	\$ 8,800	\$ 0.56	\$ 0.78	3%	
*Information valid for 6 months after date of elaboration	Avg. monthly total work hours: 160.67 Avg. monthly direct labor hours : 160.67 Exchange rate: 18.50	Total estimated per Month				\$ 307,499			
		Total Hours/Mo.				15,745.3			
		Estimated Cost/Total Hr.				\$ 19.53	\$ 19.53		
		Total Direct Labor Hrs./Mo.				11,246.7			
		Estimated Cost/D.L. Hr.				\$ 27.34	\$ 27.34		
								100%	



# Consideraciones Críticas

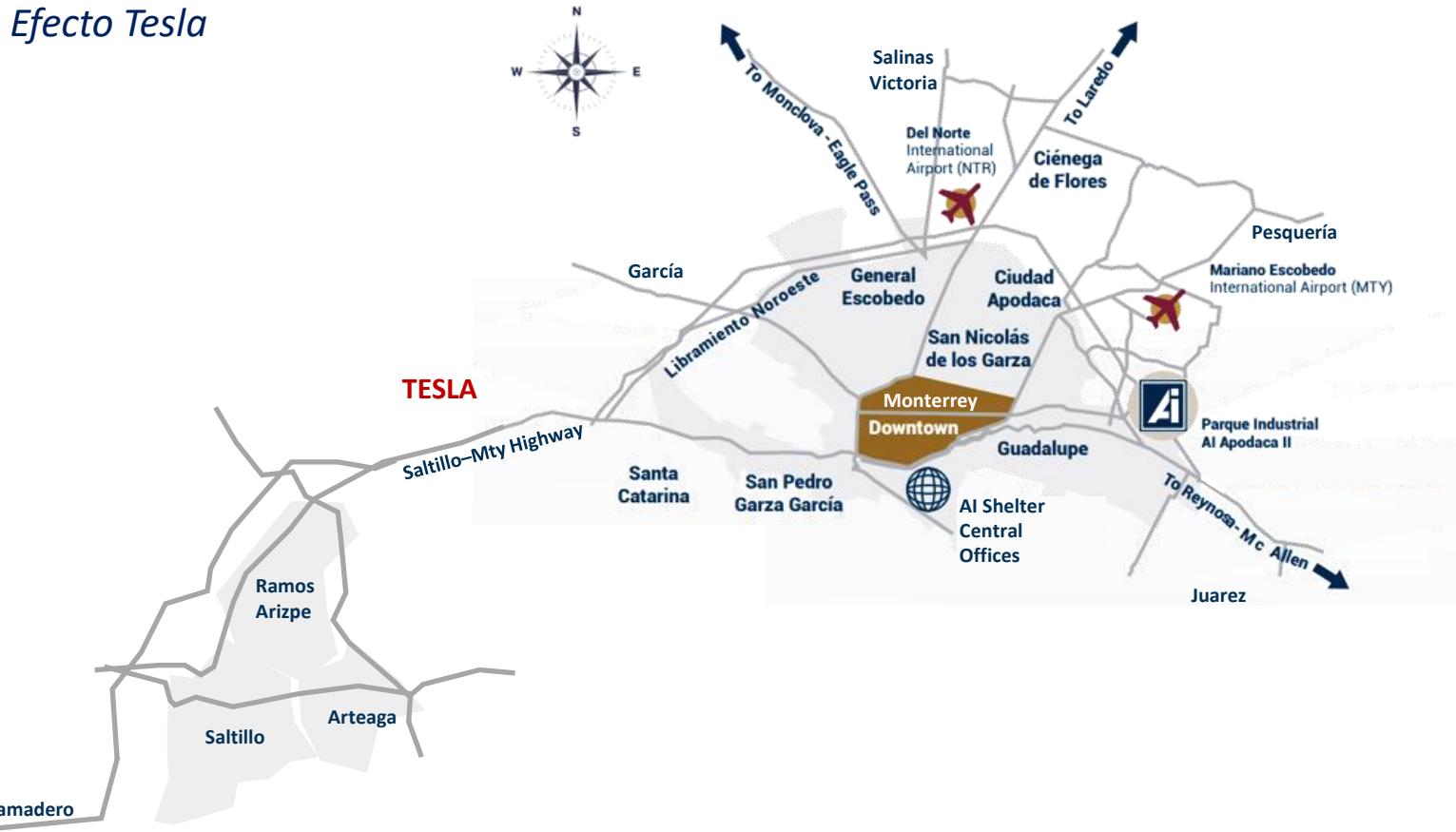
## Lecciones Aprendidas



- Análisis de consolidación de origen (USMCA)
- Tiempos de Negociación para compra/renta del edificio
- Costos y tiempos de construcción de TIs
- Tiempos y gestión de permisos gubernamentales (SAT/CFE/SE/IMSS)
- Programa IMMEX / Certificación de IVA
- Reclutamiento
- Costos Logísticos

# Monterrey - Saltillo

## Efecto Tesla



**City Map**

**LEGEND**

	Available land and building
	Airport
	Regional offices

# American Industries



Former Client - Christmas Trees



Cd. Juárez - Auto Parts  
40 employees by 2020



Monterrey – Electronic Autoparts  
2000 employees by  
2023



Monterrey - Furniture Division  
1000 employees by  
2023



139 employees



Monterrey - Furniture Industry  
Currently 300 employees



Monterrey – Turf  
500 employees by 2022



500 employees by  
2023



60 employees by 2020  
200 employees by 2021



Querétaro - Auto Parts DC  
8 employees



Querétaro - Auto Parts  
600 employees by 2022



Monterrey - Scissor Lifts  
200 employees by 2022



205 employees by  
2023



210 employees by 2023



115 employees by 2022



200 employees by 2022

 **AI Shanghai Offices**  
Shanghai

 **American Industries®**

# Lecciones Aprendidas



**POST - PANDEMIA  
BOOM**



**CHINA BOOM**



**TESLA BOOM**

**Que se refleja en un incremento en:**

- Industria de Construcción
- Crecimiento de Empleo/ Salarial
- Oportunidades de Negocio
- Proveeduría Local
- Retos de Infraestructura
- Nuevos sectores detonantes Estratégicos
- Adaptación Cultural
- Ampliación de Currícula Académica



**American Industries®**

Site Selection - Shelter Administrative Services - Industrial Real Estate



# Gracias

*[www.americanindustriesgroup.com](http://www.americanindustriesgroup.com)*

Paulina González

[pgonzalez@aiig.com](mailto:pgonzalez@aiig.com)

Directora Regional de Monterrey