



**American Industries®**

Site Selection - Shelter Administrative Services - Industrial Real Estate

# NEARSHORING EN MÉXICO

LECCIONES APRENDIDAS  
Y MEJORES PRÁCTICAS



# Contexto Internacional

Eventos que impulsaron el Nearshoring



**GUERRA  
COMERCIAL  
CHINA-EE.UU**



**PANDEMIA:  
COVID-19**



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

# ¿Por qué México?

## Ventajas



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



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



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



**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.



**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.



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



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*<sup>®</sup>

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*<sup>®</sup>



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.



# Nuestros clientes en México



# 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**.

# 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.



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

Elaborated: 15-May-23

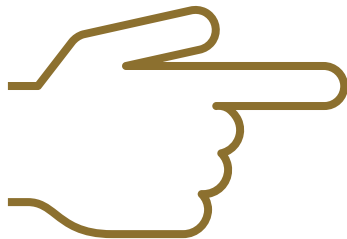
Location:	Project Population = 98 Building Size Sq.Ft. = 100,000	QTY	US \$	Sub-Total	Extended	Cost/Clock Hr		%
						Total	Direct labor	
<b>Monterrey</b>								
<b>Labor</b>	1 Direct Labor	70	\$ 6.17	\$ 69,434.20	\$ 146,415	\$ 9.30	\$ 13.02	48%
	2 Indirect Labor	13	\$ 8.51	\$ 17,784.55				
	3 Supervision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

BUSINESS CASE EXAMPLE



# 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*



# American Industries



Former Client - Christmas Trees



Cd. Juárez - Auto Parts  
40 employees by 2020



Quanta Computer

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



LEOCH BATTERY  
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

AI Shanghai Offices  
Shanghai



205 employees by  
2023



210 employees by 2023



NORTH VALLEY  
RESEARCH

115 employees by 2022



200 employees by 2022



# 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.americanindustriessgroup.com](http://www.americanindustriessgroup.com)*

Paulina González

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

Directora Regional de Monterrey