



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
— GOBIERNO NACIONAL —

**PRO**PANAMA

AUTORIDAD PARA LA ATRACCIÓN DE INVERSIONES  
Y LA PROMOCIÓN DE EXPORTACIONES

---

## INFORME DE MISIÓN OFICIAL 2022

---

# *Site Selector's Guild Fall Forum 2022*

*Del 18 al 21 de Septiembre de 2022*



# ÍNDICE

Objetivo  
Resultados  
Programa  
Foto

03  
03  
03  
07



## OBJETIVO

Participar en la conferencia sectorial del Site Selectors Guild (SSG) la cual fomenta las relaciones vitales entre los desarrolladores económicos y los consultores de selección de corporativo, mediante el intercambio de información valiosa. Su foro de otoño en Richmond, Virginia es un evento exclusivo donde Agencias de Desarrollo económico como PROPANAMA, tendrá contacto directo con profesionales del sector, para promocionar el país.

## RESULTADOS

Generar interés y atraer inversiones a Panamá. Mayor competitividad para la atracción de inversiones a través de intercambio de conocimientos, los paneles de discusión, las sesiones de trabajo y la creación de redes de valor con miembros del Site Selector Guild (SSG).

Es importante entender las tendencias del mercado, qué buscan las empresas, y cómo afianzan su oferta en un mercado competitivo internacional.

## PROGRAMA

### Sesión Exclusiva para Socios del Gremio, septiembre 19, 2022

**Tema 1: Lo pequeño también es hermoso.** Organismos Descentralizados Estatales (ODEs) y regionales tienen poco personal. ¿Qué se puede hacer para enfrentar este desafío?

Conclusiones: Existe una tendencia hacia comunidades más pequeñas y menos densas por falta de disponibilidad. Recomiendan: 1) Opciones para construcción a la medida; 2) Estudios de mercado laboral certificados, son una ventaja al presentar la comunidad a las empresas; 3) Vínculos con colegios comunitarios con programas certificados de capacitación.

**Tema 2: Escasez de sitios industriales.** ¿Qué pueden hacer los consultores y las ODEs juntos para alentar a los desarrolladores a intensificar y abordar la escasez de sitios industriales disponibles con la infraestructura adecuada?

Conclusiones: "Disponibilidad de sitios y edificios" es la consideración #3 después de: #1 mano de obra calificada, y #2 preparación y adecuación del sitio. Los cronogramas de proyectos se ven impactados cuando las comunidades prospecto no llenan los requisitos de "shovel ready" (disponibilidad inmediata). Recomiendan la aceptación de sitios "grayfield" o "brownfield", o antiguas áreas industriales que se podrán reutilizar para nuevos proyectos.

**Tema 3: Los Nuevos Datos de Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI).** A medida que los clientes corporativos buscan construir una fuerza laboral más diversa e inclusiva, solicitan nueva información demográfica y métricas en el proceso de evaluación de la ubicación. ¿Qué información significativa deberían recopilar las comunidades ODEs para ayudar a promover su oferta de mano de obra?

**Conclusiones:** Se requiere información demográfica nueva y significativa para medir impactos de programas de DEI. Recomiendan: 1) Colaborar con el sector privado en cuanto a programas de

diversidad e inclusión. 2) Usar como referencia comunidades como Atlanta, historias de éxito que atraen empresas que ponen tiempo, energía y esfuerzo en programas de inclusión. 3) Establecer roles/funcionarios de diversidad y equidad en instituciones, ya que es algo que las empresas con estos valores buscan cuando deciden donde establecerse. 4) Políticas de vivienda y servicios públicos asequibles son imprescindibles para asegurar la retención de personal, y un mercado laboral inclusivo y diverso. 5) Comunidades en la vanguardia ofrecen hasta incentivos monetarios por la contratación de trabajadores de comunidades afectadas.

## Sesiones Generales de trabajo, Septiembre 21, 2022

Durante las sesiones de trabajo, se ofrecieron seminarios simultáneos con temas de interés. Se atendieron dos (2) sesiones:

**Sesión 1: Curveballs de las empresas:** Cómo los ODE pueden abordar los desafíos en la recta final de una inversión.

### Desafíos:

- Mandatos ejecutivos abundantes y en cascada
- Cambios repentinos de estrategia comercial o logística
- Equipos fragmentados, múltiples y con diferentes objetivos
- Falta de transparencia en proceso de revisión administrativa
- Fusiones y adquisiciones en últimas etapas

### Cómo enfrentarlos:

- Explorar coinversión para ganar proyectos o reducir riesgos
- Comprender a profundidad los objetivos del cliente e identificar solicitudes del cliente que se desvían de los objetivos establecidos
- Establecer plazos de entrega adecuados
- Comprender los requisitos del mercado local para garantizar que las expectativas se establezcan temprano
- Claridad sobre los costos que la ODE podrá asumir para que se lleve a cabo el proyecto, como estudios de impacto ambiental, suministro de utilidades (electricidad, agua, gas).
- Énfasis riguroso en la debida diligencia para evitar sorpresas

## Sesión 2: The Solution Room

### Conclusiones:

- Las situaciones geopolíticas y el cambio climático, en particular el aumento del agua y el calor extremo, están cambiando los cálculos de riesgo, y las ODE (Organizaciones de Desarrollo Económico) deben tener información detallada para apoyar a los selectores de sitio a evaluar los riesgos.
- La colección de datos es indispensable para la elaboración de estrategias, la toma de decisiones y, sobre todo, la respuesta a solicitudes de información de inversionistas prospectos.

## **Panel sobre el estado del sector de Site Selection, Septiembre 20, 2022**

Se presentaron las conclusiones del último informe de Estado del Sector de Selección de Sitio. Entre las conclusiones más importantes se encuentra:

1. Existe una crisis de disponibilidad de talento para desarrollo de proyectos industriales y de oficinas.
2. Proyectos se cancelan debido a la falta de disponibilidad para el sitio, 100% de empresas encuestadas responden que están reduciendo la huella de la oficina gracias a los modelos híbridos de oficina de trabajo.
3. Existe un enfoque mitigación de riesgos, más allá de los desastres naturales, ahora se incluyen cambio climático y pandemias.
4. Las empresas y las comunidades ambas enfatizan las ODS, Diversidad, Equidad e Inclusión en sus políticas locales y estatales.

## **Panel de Caso Práctico: "Project Maximus", Septiembre 21, 2022**

Bob Hess de Newmark y su equipo presentaron un caso práctico sobre la licitación de un gran proyecto para Samsung, de una fábrica de baterías de vehículos eléctricos. Fue evaluado en una matriz de calidad versus costo, con una tercera dimensión de riesgo, incluyendo consideraciones como: acceso a fuerza laboral, sostenibilidad del uso de la tierra adyacente: vecinos, evitando áreas residenciales, comerciales no industriales, Acceso al transporte y a la autopista, disposición a la comunidad: nivel de apoyo y asistencia esperada por parte de la comunidad, cuánto quiere la comunidad el proyecto y quiere ser un socio exitoso a largo plazo, escalabilidad, tamaño y configuración de la propiedad con dimensiones disponibles del terreno.

## **Mesas Redondas - 2 Sesiones, Septiembre 20 y 21, 2022**

Durante las Mesas Redondas los Selectores de Sitio se reunieron de manera rotativa con los agremiados para contestar preguntas puntuales sobre el sector y sus experiencias.

### **Conclusiones:**

- Los consultores de site selection buscan sitios certificados para acortar tiempos para el desarrollo de proyectos, lo cual requiere preparación y seguimiento, instalación de utilidades.
- Los consultores de site selection dependen de múltiples bases de datos, entrevistas con empleadores. Estudios de salarios locales y minería de datos.
- El sector ve cambios ante nuevas estrategias de servicios compartidos y empresas multinacionales, con respecto a los espacios requeridos para oficinas, modalidades híbridas y solicitudes de consolidación de operaciones y espacios. Ante este cambio se ve la adecuación de oficinas con comodidades que los empleados no encontrarían en casa.
- La escasez de mano de obra calificada, disponibilidad de lotes y sitios apropiados se ven no solamente en Norteamérica sino en Asia y en otros mercados en desarrollo.
- Recomiendan que PROPANAMA atienda la siguiente edición del Foro de Desarrollo Logístico
- Enfatizan, para la industria de producción de alimentos la importancia de servicios públicos y mano de obra entrenada "profundamente".
- Generalmente, la asistencia con la contratación y la capacitación de mano de obra de parte de

la comunidad es más importante para el inversionista que el reembolso de créditos fiscales.

- En E.E.U.U. hay una escasez de sitios para el sector primario e industrial y para los desarrolladores e inversionistas, la tendencia a corto plazo es utilizar los fondos que tienen a su disposición.
- En el sector industrial, pueden flexibilizar plazos de tiempo, pero no sus requerimientos en servicios públicos.

## Networking

Durante los tres (3) días del foro, se dieron varias oportunidades de networking con los consultores del gremio de Site Selection y organizaciones de desarrollo económico. Estas sesiones fueron invaluable para hacer consultas a mayor profundidad con los consultores, y compartir información con nuestros homólogos en otras partes del mundo sobre temas de atracción de inversiones como disponibilidad de mano de obra, solidez de cadenas de valor, y mitigación de riesgo, a través de un entendimiento profundo y detallado de la oferta de valor de nuestras comunidades.

## Consultores presentes:

### Nombre

Olaf Babinet  
Michelle Comerford  
Kimberly Williams Davis  
Courtney Dunbar  
Will Hearn  
Bob Hess  
Chris Lloyd  
John Longshore  
Seth Martindale  
Dennis Meseroll  
Kim Moore  
Larry Moretti  
Scott Redabaugh  
John Rocca  
Don Schjeldahl  
Phil Schneider  
Andy Shapiro  
Jerry Szatan  
Matt Szuhaj  
Monty Turner  
Leslie Wagner  
Matthijs Weeink  
Gregg Wassmansdorf  
Sarah White

### Empresas

Deloitte Consulting GmbH  
Biggins Lacy Shapiro & Company  
Quest Site Solutions  
Burns & McDonnell  
Origis Energy  
Newmark  
McGuireWoods Consulting, LLC  
Newmark  
CBRE, Inc.  
Tractus Asia Limited  
Newmark  
LFM Corporate Location Solutions  
JLL Business Consulting  
JLL Consulting  
DSG Advisors  
Schneider Strategy Consulting, LLC  
Biggins Lacy Shapiro & Company  
Szatan & Associates  
Deloitte Consulting LLP  
Colliers International  
Ginovus  
JLL EMEA  
Newmark  
Global Location Strategies

**El impacto en las funciones bajo su responsabilidad:**

El impacto de este evento en las funciones bajo mi responsabilidad se verá en las estrategias de los proyectos de inversión, particularmente las que se originan en Norteamérica y en el sector de manufactura, y se logró confirmar que hemos observado a la fecha en nuestra gestión: la mano de obra calificada es imprescindible, e incluyo factores mucho más complejos que salario mínimo o educación básica. Logramos expandir nuestros conocimientos sobre procesos de atracción de proyectos de gran envergadura a través de experiencias de primera mano de parte de EDOS y de consultores, lo cual ayudará a la Unidad de Inversiones de PROPANAMA, a ser más competitiva y al tanto de las tendencias y decisiones de ubicación corporativa.

**FOTOS**

*Sesión de Trabajo Exclusiva para Socios*



Panel: State of Site Selection



Mesa Redonda, Sesión 1:



Mesa de Trabajo: Solutions Room





*Sesión de Trabajo: Curveballs de las empresas:*



*Sesión de Trabajo: El Gran Debate*



*Sesión de Trabajo: El cambiante panorama energético y su influencia en la selección del sitio*



*Mesa Redonda, Sesión 2*





REPÚBLICA DE PANAMÁ  
— GOBIERNO NACIONAL —

**PRO**PANAMA

AUTORIDAD PARA LA ATRACCIÓN DE INVERSIONES  
Y LA PROMOCIÓN DE EXPORTACIONES

[propanama.gob.pa](http://propanama.gob.pa)



 @propanama.gob

 @propanamagob