

# INMOLOGÍSTICA: SITUACIÓN POST COVID PARA CENTROS LOGÍSTICOS

*LA PANDEMIA GENERADA POR EL COVID MODIFICÓ COMO NUNCA ANTES NUESTRA FORMA DE RELACIONARNOS, DE TRABAJAR Y DE HACER NEGOCIOS COMO NUNCA ANTES SE HABÍA VIVIDO. SI BIEN ESTA PANDEMIA NO ES LA PRIMERA QUE ASOLA AL MUNDO, SI ES LA PRIMERA QUE ACTÚA EN LA REALIDAD QUE HABITAMOS. LOS DISTINTOS DESARROLLOS TECNOLÓGICOS CON QUE NOS RODEAN, CONDICIONARON LA FORMA EN QUE TRATAMOS, CON MAYOR O MENOR ÉXITO, DE MANTENERNOS A FLOTE EN UN MUNDO QUE YA ERA VOLÁTIL E INCIERTO ANTES DE DICIEMBRE 2019.*



16

No hubo parte de la organización empresarial que no se vea impactada por estos acontecimientos, y no tendría por qué ser la excepción.

Mucho menos la Inmologística, un sector que, a diferencia de otros, encontró una

escalabilidad estable en esta nueva situación económica y social.

La Inmologística, es un sector, un nicho muy específico de la industria Inmobiliaria que provee soluciones habitacionales, por decirlo de alguna manera, a las empresas de Logística y Supply Chain. La Inmologística se encarga de buscar, desarrollar,

alquilar o vender almacenes, centros de distribución y espacios en general como podrían ser edificios industriales para una industria que va creciendo a un ritmo desacoplado del resto de las industrias.

Uno de los drivers más importantes que han traccionado el crecimiento de esta industria, fue el crecimiento del e-commerce debido a la imposibilidad de los consumidores a poder realizar sus compras de forma presencial. Solo a modo de ejemplificar el crecimiento antes dicho, en promedio, los activos logísticos se han revalorizado un 5% y esta tendencia alista, promete mantenerse.

Esto llevó a que el real state logístico, se desarrolle de una forma acelerada y constante y que sea una de los sectores estrella de la pandemia.

Pero todo crecimiento económico, sobre todo el que no fue planificado, tiene desafíos por enfrentar para sostener dicho crecimiento y que el mismo se constituya como una base fundamental para sostener el EBITDA empresarial. A continuación voy a enumerar, si pretender ser exhaustivo, algunos de los desafíos que la Inmologística debe enfrentar y resolver para evitar perder inercia y salir airoso hacia la "nueva normalidad":

**1 Edificios flexibles:** Los volúmenes de entregas, despachos y almacenaje serán muy elásticos, con periodos de alta variabilidad y por eso necesitamos una infraestructura que tipológicamente pueda estar al servicio de esta variación. Poder contar con, por ejemplo, posiciones de stock flexibles y que puedan cubrir diversas necesidades será uno de los temas que ocupará a la gerencia de Supply Chain, especialmente con vistas al 2021.

**2 Disponibilidad física de terrenos:** En muchas ciudades, debido al Código de Planeamiento Urbano, no es posible establecer Inmuebles Logísticos en determinadas áreas de la ciudad, esto condiciona las

## DEJA EL MANEJO DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS EN MANOS DE UN EXPERTO

CONTAMOS CON BODEGA DROGUERÍA **DE PRIMER NIVEL**,  
BAJO TODOS LOS **ESTÁNDARES NECESARIOS**

### Estándares

- ✓ **Control** de temperatura
- ✓ **Piso especializado**
- ✓ Almacenamiento en cuarentena
- ✓ Certificación **ISO 9001:2015**
- ✓ Norma **N°147 ISP**

### Servicios



Carga y  
Descarga



Almacenamiento



Valor  
Agregado



Transporte



E-commerce



WWW.TW.CL





distancias a los principales centros de consumo, generando una necesidad de contar con servicios accesorios como podrían ser los de última milla.

**3 incorporación de tecnología 4.0:** El grado de adopción que las empresas tengan sobre todo en robótica ayudará a reducir costos operativos de forma significativa, pero a la vez, será necesario entender si nuestras instalaciones están preparadas para implementar robots debido a, por ejemplo, requerimientos de altura, radios de giro, etc.

**4 Servicios Auxiliares:** Los inmuebles industriales son grandes demandantes de servicios auxiliares tales como agua, vapor, aire comprimido, energía, etc. por lo tanto, no solo será importante contar con un buen abastecimiento de estos en términos nominales, sino que una provisión constante y estable de los mismos que pueda asegurar la escalabilidad de las operaciones.

**5 Darkstores y Logística del frío:** Nuevos requerimientos de instalaciones son requeridos con mayor frecuencia cada vez y estos se refieren a los Darkstore y a las cámaras de frío en donde las operaciones tradicionales de almacenamiento y distribución han cambiado el ecosistema sobre el cual realizamos negocios. Debido a la creciente demanda de productos medicinales y alimenticios que creció y crece con la pandemia, tener una rotación de flujo alineada a esta tendencia promueve la eficiencia del espacio, minimizando las inversiones en activos.

**6 Resignificación de los espacios:** Analizar la utilización de los espacios actuales debe ser motivo de análisis. La nueva normalidad nos enseña a que existen tareas que pueden realizarse de forma remota y por lo tanto entender quienes deben trabajar on site, qué tareas realizan y de qué manera podemos reducir la su-



perficie ocupada por tareas administrativas y así maximizar los metros cuadrados dedicados a la operación logística en sí.

**7 La sustentabilidad como tendencia:** El concepto contable de amortización de los terrenos, se ha extendido hacia un entendimiento más acabado sobre lo que significa mantener el valor de la tierra. Las operaciones que se realizan dentro de los Centros Industriales deben ser amigables con el medio ambiente y con las sociedades que circundan a los centros de distribución.

Al final de la vida útil del inmueble, el valor del terreno debe permanecer inalterable, y esto significa que no exista daño ecológico al mismo. Nuevos conceptos como Economía Circular juegan un papel preponderante a la hora de analizar los proyectos de inversión en inmuebles industriales.

Este último desafío dispara muchas líneas de trabajo adicionales que contemplan

análisis de factibilidad e impacto ambiental y que no es objeto del presente artículo, pero no se puede dejar de mencionar ya que las irrigaciones recientes que tiene esta práctica aumenta día a día.

Estos desafíos deben ser abordados de forma holística por las organizaciones antes de elaborar la estrategia de Inmologística ya que la demanda de espacio es creciente y que los costos escalan al mismo ritmo, deben las empresas flexibilizar sus activos para que los requerimientos adicionales a los actuales sean apropiados.

Existen hoy en Chile muchos desarrolladores inmobiliarios que se dedican a la Inmologística de los Centros de Distribución, y al momento de presentar los requerimientos de nuevos espacios, la información anteriormente detallada será el combustible necesario para dar una respuesta acertada y que cumpla con los requerimientos reales de las organizaciones. ■