

En el acceso norte a Chillán destaca la construcción de Parque Las Encinas, del Grupo Madrid y Nicolás Dietz.



ROBERTO FERNÁNDEZ RUIZ  
 robertofernandez@ladiscusion.cl  
 FOTOS: MAURICIO ULLOA GANZ

RUBRO ES UNO DE LOS MÁS DINÁMICOS DE LA ECONOMÍA LOCAL

Un incesante trabajo se observa en la construcción del proyecto de bodegas Parque Las Encinas, en la avenida O'Higgins, en el sector norte de Chillán, otrora polo industrial de la comuna, que hoy se está transformando en una zona de bodegas y centros de distribución, uno de los rubros más dinámicos de la economía regional.

Un escenario similar se observa en la comuna de Chillán Viejo, donde las inversiones en este rubro se concentran principalmente en la avenida O'Higgins y en la Ruta 5, de hecho, en el kilómetro 410 de dicha carretera la empresa Bodegas San Francisco (BSF) proyecta levantar en el corto plazo el "Centro Logístico Chillán Sur" y Megacentro apostó por la ampliación de sus instalaciones en avenida O'Higgins.

Puerta de entrada al sur de Chile, a 400 kilómetros de Santiago y con conexión directa a Concepción y los puertos de Biobío, ubicados a 100 kilómetros, la intercomuna Chillán-Chillán Viejo se alza como un punto de interés en el mapa para los inversionistas del rubro logístico, quienes durante los últimos diez años vienen apostando sus fichas en la construcción de bodegas para arriendo.

Solo en 2024 se aprobaron 15 proyectos de bodegas en la intercomuna, que representan una superficie total de 40.085 metros cuadrados.

Tanto en el sector privado como

# Proyectos de bodegaje apuestan por estratégica ubicación de Chillán y Chillán Viejo

**En 2024 se aprobaron 15 proyectos en la intercomuna, que representan una superficie total de 40.085 m2.** Principales actores del rubro a nivel nacional, como BSF y Megacentro, tienen proyectos en marcha en la zona, lo que ha generado mayor competencia.

en el público existe coincidencia en que la zona tiene ventajas para crecer en este rubro. Es un hecho conocido que tiene una ubicación privilegiada desde la perspectiva de la distribución y la logística. Por

ello, no es casualidad que en Ñuble naciera una de las mayores empresas del rubro, Distribuidora Rabié, cuyo centro de distribución ubicado en la Ruta 5 fue adquirido por Cencosud luego de la quiebra.

Sin embargo, no es un fenómeno único de Ñuble, ya que en otras ciudades que se ubican en el eje central (Ruta 5) la búsqueda de una buena conectividad ha llevado a privilegiar el desarrollo del rubro de bodegas en



BSF prevé iniciar en el corto plazo la construcción de un centro logístico en la Ruta 5, en Chillán Viejo.



Chillán y Chillán Viejo son las primeras grandes ciudades que conectan los puertos de la región del Biobío con la Ruta 5"

**NICOLÁS DIETZ**  
 SOCIO DEL PROYECTO PARQUE LAS ENCINAS

# 69.097

m2 tendrá el proyecto de BSF en la Ruta 5, que representará una inversión de US\$ 11 millones y que se ejecutará por etapas

la periferia o junto a la carretera, un proceso favorecido por las modificaciones a los planes reguladores y por la competencia por el suelo en zonas más céntricas de las urbes, lo que ha elevado los precios.

### Parque Las Encinas

En el acceso norte a Chillán la transformación es evidente y cada año se suman más proyectos de bodegas.

Solo en 2024 se autorizaron diez proyectos de bodegas en la comuna de Chillán, lo que representa una superficie total de 8.571 metros cuadrados, según información proporcionada por la Dirección de Obras del municipio.

En la avenida O'Higgins, el Grupo Madrid -liderado por Miguel Díaz- junto a Nicolás Dietz están desarro-

llando "Parque Las Encinas" en un terreno de 4 hectáreas. Su primera etapa, de 11.000 m2 para espacios comerciales y bodegaje, está en plena construcción, y según anticipó Dietz, las obras debieran concluir en el primer semestre del próximo año. En tanto, la construcción de la segunda etapa, que dispondrá de 7.000 m2 para bodegaje, se prevé que termine el segundo semestre de 2027.

No es la primera incursión del Grupo Madrid en el rubro, pues ya cuenta con un complejo de espacios comerciales y bodegaje ubicado 800 metros más al norte, en la misma avenida O'Higgins.

"Lo que buscamos es desarrollar un centro de negocios con espacios comerciales y bodegas industriales, aprovechando la ubicación estratégica de nuestro proyecto para el desarrollo ambos negocios", aseguró Nicolás Dietz, socio del proyecto.

Sobre la ubicación, profundizó que, "en primer lugar, Parque Las Encinas se encuentra ubicado a solo minutos del centro de Chillán y de los principales centros de consumo de la ciudad, lo cual nos permite ofrecer salas de ventas, espacios comerciales y bodegas con oficinas a un menor precio y con amplitud de estacionamientos en comparación con espacios disponibles en el centro y las principales avenidas de la ciudad. En segundo lugar, el proyecto tiene una inmejorable conectividad con la Ruta 5, lo cual es atractivo para negocios que buscan almacenar y distribuir productos tanto dentro de la ciudad, como también hacia el norte y sur del país".

En ese sentido, Dietz hizo hincapié en las favorables perspectivas de crecimiento de este rubro en la zona. "Chillán y Chillán Viejo son las primeras grandes ciudades que

conectan los puertos de la región del Biobío con la Ruta 5, lo cual las convierte en ciudades estratégicas para el almacenamiento y distribución de carga proveniente de Concepción con destino al centro y sur del país".

"Lo anterior -continuó- ha influido en que los principales actores de rubro de bodegaje en el país (BSF y Megacentro) hayan construido y tengan proyectado desarrollar proyectos de gran envergadura en esta zona, lo cual ha generado un alto grado de competencia en el negocio".

### Chillán Viejo

La mayor disponibilidad de espacios, principalmente en el eje de la Ruta 5 y en la avenida O'Higgins, hace que Chillán Viejo sea el destino con mayores inversiones en el rubro.

Solo el año pasado la Dirección de Obras del municipio chillaneño autorizó la construcción de cuatro nuevos proyectos por un total de 4.101 m2, así como la ampliación del complejo de Megacentro, ubicado en avenida O'Higgins, que representa una superficie de 27.412 m2. De esta forma, la comuna sumó un total de cinco proyectos por 31.514 m2.

Estos números no incluyen el proyecto de BSF en la Ruta 5, porque aún no obtiene el permiso municipal respectivo. Según la consulta de pertinencia ingresada al SEA en julio de 2023, el "Centro logístico Chillán Sur" tendrá una superficie de 69.097 m2, lo que lo convertirá en uno de los más grandes de la zona, con la posibilidad de crecer, dado el tamaño del terreno (16,3 hectáreas) ubicado en el kilómetro 410, a pocos metros de una estación de servicio.

Se trata de una inversión de US\$11 millones que se ejecutará por etapas,

en un periodo de 12 años, que consiste en la construcción y operación de un centro logístico multicliente, que considera bodegas para arriendo y el equipamiento asociado, con la infraestructura necesaria para desarrollar actividades de almacenamiento y distribución de diversos productos.

Desde la empresa declinaron referirse al proyecto, atendiendo que aún no han completado el proceso de sociabilización con la comunidad y el municipio.

Este será el segundo complejo de BSF en la región, pues en el acceso norte a Chillán -Variante Nahueltoro esquina Avenida O'Higgins- la empresa cuenta con un centro de 118 mil m2. Bodegas San Francisco es una firma nacional con presencia en la Región Metropolitana, Antofagasta, Temuco, Puerto Montt, Chillán y también en Perú.

Aquí también destacan las ventajas del emplazamiento del futuro centro logístico, junto a la Ruta 5 y a pocos kilómetros de la Autopista del Itata, en un sector que en los últimos años viene mostrando un gran dinamismo en el desarrollo de proyectos de almacenamiento y distribución, de hecho, se proyecta como el futuro polo de desarrollo logístico de la región de Ñuble, y así está definido en el Plan regulador intercomunal de Chillán y Chillán Viejo.

En el eje de la Ruta 5, otras empresas también han instalado sus centros de distribución, como CCU, Cencosud y Colún, entre otras, así como también plantas industriales que requieren un gran espacio de almacenamiento, como es el caso de la multinacional Bimbo, que levantó su planta en el denominado Parque Industrial de Chillán Viejo y actualmente está construyendo una ampliación.