

■ ESPACIOS QUE POTENCIAN LOS SERVICIOS Y LOS PROCESOS DE LAS EMPRESAS ■

Crece la tendencia de los **malls logísticos y condominios empresariales**

En países como Estados Unidos son muy comunes estos proyectos que potencian los nuevos negocios y ofrecen un ambiente más agradable para los trabajadores del área logística. Salas de reuniones, parques de estacionamientos, espacios de cowork, work café, polos gastronómicos y más es parte de lo que se pueden encontrar en estos nuevos proyectos.

El mercado inmobiliario de bodegas y oficinas está en constante crecimiento, lo que se debe en gran medida al impacto que ha tenido el comercio digital y las exigencias de los consumidores. Esto ha hecho que la infraestructura de las bodegas y todo lo relacionado al ámbito logístico se oriente a brindar mayores servicios a quienes trabajan en estas áreas.

Nicolás Díaz, CEO y fundador de westayrent.com, crowdfunding inmobiliario, explica que "hemos visto que la tendencia hacia nuevos desarrollos se ha dado principalmente hacia un mix de bodegas pequeñas, orientadas a pymes, junto con bodegas de mayor tamaño y con servicios como asistencia 24 horas, cafeterías y work café, entre otros".

Entre los servicios que ofrecen estos proyectos se cuentan esta-

cionamientos, salas de reuniones, patios gastronómicos y más. Todo esto está relacionado a brindar mayor satisfacción para quienes trabajan en parques industriales.

El experto señala que a medida que se siga desarrollando el eComerce, seremos testigos que las pequeñas y medianas empresas tendrán una reducción de sus inventarios y optarán por almacenar sus stocks con grandes operadores logísticos. "Este cambio implica que las bodegas sean más pequeñas y que las empresas tiendan a juntar sus espacios de almacenaje con sus oficinas. Los nuevos desarrollos de bodegas en Chile incorporan estas tendencias de mercado y dan opciones a los propietarios de combinar distintos tamaños", recalca.

Esta tendencia que se ha ido instaurando en Chile es muy común en países desarrollados. "Como

director de westay, plataforma líder de inversiones inmobiliarias en Chile, he asesorado a clientes en la adquisición de bodegas en Estados Unidos, principalmente en Miami, donde vemos verdaderos 'malls' logísticos, orientados a bodegas, con un atractivo mix de productos y servicios de bodegas pequeñas, grandes, bodegas pequeñas con oficina, restaurantes y cafeterías y work café, entre otros", afirma Díaz.

El desarrollo de centros de bodegas y parques industriales ha aumentado en la Región Metropolitana, y la demanda por arriendos de bodegas y oficinas ha ido al alza. Esto ha generado que estas zonas se consoliden nuevos proyectos que no solo vienen a potenciar al área logística, sino que también a generar nuevos centros de negocios.

Algo como eso ocurrió en su tiempo y hasta el día de hoy con la

Ciudad Empresarial, por ejemplo, donde comenzaron a desarrollarse nuevas oficinas y variados polos de servicios. En este caso, no se trata solo de la construcción de bodegas y oficinas, sino que también se generan espacios para que los ejecutivos puedan cerrar negocios.

Hechos a la medida de las pymes

Con la idea de contar en un mismo perímetro con lugares espaciosos para realizar trabajos operativos, así como también poder almacenar materiales de producción o de venta y muchos otros aspectos que permitan contar con el simple concepto de "Todo en un solo lugar", es que se crearon hace algunos años los Commerce Park o condominios empresariales en Estados Unidos y que ya llevan años instalados y con aumento en sus construcciones a futuro.

Según Juan Eduardo Labbé, director ejecutivo de GPS Property, las claves del éxito en Santiago de los condominios empresariales están en que "todo esto radica en diseñar un formato que esté a la altura de las necesidades de las pymes. Bajo esta política, las pequeñas y medianas empresas pueden concentrar sus operaciones, oficinas y showroom (formato 3x1) en un solo lugar, lo que permite el funcionamiento del equipo comercial, administrativo y de operaciones en un mismo lugar".

Labbé comenta además que la funcionalidad de los condominios comerciales permite sinergias en la administración centralizada del negocio, además de contar con

servicios y la seguridad, que vienen a ser de los aspectos más relevantes a la hora de optar por este tipo de lugar de trabajo. "También, podemos destacar que con las tasas de créditos baratas se puede hacer una compra más fácil, la que se puede efectuar mediante créditos largos y con un pie de facilidades, lo que se puede comparar con arrendar una propiedad", explica el director ejecutivo de GPS Property.

Sin embargo, los terrenos de la Región Metropolitana no son los únicos que han visto la aparición y el desarrollo de los condominios empresariales. "Estos lugares de trabajo se han instalado principalmente en la zona Norponiente y Norte de Santiago, pero también han entrado con mayor fuerza en la zona sur del suelo nacional, específicamente en Concepción y Puerto Montt, por toda la actividad extractiva y naviera con la que cuentan", explica Juan Eduardo Labbé.

En esa línea, el gerente general de Patio Industrial, Sebastián Ulloa, detalla que actualmente cuentan con un portafolio de más de 20 activos en operación, estableciendo una robusta red logística que abarca desde Antofagasta hasta Puerto Montt.

"Por ejemplo, en Antofagasta destaca la nueva etapa de Patio La Negra, donde ya tenemos una alta ocupación y clientes de primer nivel. En esta nueva etapa desarrollaremos espacios con ocho metros de altura y también con oficinas para aquellos clientes que lo necesiten, entregando un importante valor agregado a nuestros activos", dice el ejecutivo.

Los Commerce Park permiten el funcionamiento del equipo comercial, administrativo y de operaciones en un mismo lugar, además de contar con sinergias en la administración centralizada de los negocios, los servicios y la seguridad con la que debe contar siempre cada empresa.

Las ciudades que más posibilidades de expansión de condominios empresariales fuera de Santiago son Antofagasta, Concepción y Puerto Montt.

Mr. Storage está pensada como una solución para las Pymes. Se trata de minibodegas que van desde los 1 hasta los 60 metros cuadrados. En estos espacios, los clientes y usuarios también tienen acceso a salas de reuniones y a espacio de trabajo adicional, siempre acompañados por un servicio de excelencia y cercano por parte del equipo profesional de Mr. Storage.

