

"HAY ESCASEZ DE SUELO PARA CONSTRUIR BODEGAS EN LA REGIÓN METROPOLITANA"



MATHIEU MEOT, LÍDER DE BROKERAGE INDUSTRIAL DE CUSHMAN & WAKEFIELD: Actualmente hay menos de un 10% de la superficie industrial en el Gran Santiago disponible para edificar bodegas en terrenos con carácter "molesto" o "peligroso". La demanda más común por este tipo de suelo son las fábricas, pero, producto de la regulación, las empresas logísticas, como grandes retailers, también están necesitando este tipo de terrenos.

Desde 2020, producto de cambios normativos o nuevas regulaciones más exigentes, se ha observado un problema creciente relacionado con la escasez de terrenos para la construcción de bodegas en suelos con carácter "molesto" o "peligroso".

Este se ha visto exacerbado por las restricciones impuestas en los planes reguladores, que reglamentan los tipos de actividades de las empresas desde "inofensivo" a "molesto" o "peligroso", y cuyos efectos se están observando hoy en día. "Ante regulaciones más estrictas, las empresas tienen que verificar o usar un due-

diligente más extenso sobre los suelos y las bodegas, para asegurar que cumplan con los requisitos que establece la circular B32/2020 del Ministerio de Salud, que instruye a las SEREMI de salud del país, criterios técnicos para la calificación de actividades productivas e infraestructura", puntualiza Mathieu Meot, líder de brokerage industrial de Cushman & Wakefield, compañía global de servicios inmobiliarios corporativos.

En esta línea, el ejecutivo cuenta que hasta el 50% de las empresas con las que trabajan tienen categoría de "molestas" o "peligrosas", y que actualmente hay menos de un 10% de la superficie industrial de la Región Metropolitana disponible para construir bajo estas condiciones.

"La demanda más común por este tipo de suelo son las fábricas, pero producto de la regulación las empresas logísticas, como grandes retailers, están necesitando también este tipo de suelo", comenta el líder de brokerage industrial de Cushman & Wakefield.

De esta manera, esta situación incide especialmente en empresas que necesiten almacenar productos, como, por ejemplo, una compañía que antes importaba ropa y amplió su actividad a aerosoles, tendría un requisito más alto de uso de suelo, con lo cual pasaría de "inofensivo" a "molesto" o "peligroso". Este caso también afectaría a una empresa que requiera mayor energía eléctrica o aumente su flota de camiones para el traslado de sus productos.

Al respecto, Meot sostiene que muchas empresas no están enteradas de este tema, ya que están dedicadas a su operación, mientras las normativas inmobiliarias se van ajustando con el tiempo.

"Las renovaciones de los contratos de bodegas se producen cada 5 ó 10 años, entonces para una empresa que arrendó una bodega en 2019 y recién tendría que renovarla en 2029, no estaría enterado de la nueva normativa, publicada durante la vigencia de su contrato", sostiene.

Para evitar que estos cambios normativos afecten en la renovación de patentes o en la ampliación de una bodega, el ejecutivo agrega que "desarrollamos un análisis teórico de calificación técnica industrial para que cada empresa sepa qué tipo de suelo van a necesitar en el futuro, según su rubro y expansión. Acorde a ese estudio, los asesoramos con el tipo de almacenamiento logístico que necesitan y dónde debiese estar ubicado, adelantándonos a las características que le exigirán en un futuro, entendiendo que estos proyectos son a largo plazo".

El objetivo es que tanto las manufacturas como las empresas logísticas puedan asegurar suelos en la Región Metropolitana, que calcen con las normativas y las regulaciones, dada la escasez de terreno que existe para la construcción de bodegas, específicamente de suelo industrial "molesto" o "peligroso".

UBICACIÓN Y PRECIOS DE TERRENOS INDUSTRIALES "MOLESTOS" O "PELIGROSOS"

Los suelos industriales poco a poco han ido saliendo del anillo de Américo Vespucio, desde comunas como Macul, San Miguel, San Joaquín y hoy en día se están viendo expansiones hacia Lampa, Colina y hacia el acceso sur como Puente Alto, debido a la escasez y los elevados precios que se encuentran en los terrenos cercanos a Vespucio.

"En Lampa están trabajando en un nuevo plan regulador, que ampliaría las superficies de terrenos industriales "molestos", lo que generará mayor oferta de suelo para construir bodegas con estas calificaciones", analiza Mathieu Meot, líder de brokerage industrial de Cushman & Wakefield. En términos de precios pedidos, en Vespucio se observan valores desde 5 UF/m² hasta 11 UF/m². Mientras, en sectores

emergentes, el precio bordea entre las 3 UF/m² y 4,5 UF/m².

¿Por qué es tan difícil encontrar un terreno para comprar? No es solamente un factor de disponibilidad, sino que también es por costos, tanto en términos de construcción como de gastos operativos, los cuales han ido aumentando desde la pandemia, cuenta el ejecutivo.

"Ejemplo de estos gastos operativos son el alza de contribuciones y el pago de sobre tasas (impuesto adicional sobre la contribución). A esto, se suma el incremento de los materiales de construcción y el tiempo de tramitación de los permisos", menciona Meot.

En esta línea, agrega que "dado que los costos en general están más elevados, los márgenes también se acotaron. Y dado que los gastos son fijos, es decir, la construcción y la administración, solo se puede negociar el terreno, para lograr una rentabilidad adecuada del proyecto. De esta manera, la problemática es que la escasez de suelos está frenando el desarrollo de espacios industriales, ya que un proyecto que no es rentable no se ejecuta".

Además, la no ejecución de estos proyectos impide que se alcancen los objetivos establecidos por organismos estatales, como el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Esto incluye el traslado de las empresas industriales ubicadas dentro del anillo de Américo Vespucio, con el objetivo de proteger a la comunidad de las molestias asociadas a estas actividades.

¿Por qué entonces no hay mayor desarrollo en sectores emergentes? Los barrios emergentes no siempre cumplen con la conectividad o la eficiencia logística para satisfacer la cadena de suministro, generando en el traslado mayores emisiones de dióxido de carbono (CO₂), más dificultades de las personas para llegar a sus lugares de trabajo y aumentos en los tiempos de entrega.

"Al respecto, el llamado sería a generar más y nuevos polos industriales en sec-

tores con buena conectividad como, por ejemplo, cerca del aeropuerto Arturo Merino Benítez, que actualmente se mantiene como zona rural y de interés silvoagropecuario", precisa Mathieu Meot, líder de brokerage industrial de Cushman & Wakefield. ■

Usos de suelo

Los usos de suelo corresponden a un conjunto genérico de actividades mediante el cual los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) admiten o restringen un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.

De acuerdo con el tipo de uso o actividad productiva, existen tres principales calificaciones de uso de suelo industrial, según la normativa establecida por la Secretaría Regional Ministerial de Salud. Estos son: Inofensivo, Molesto y Peligroso.

Inofensivo: Se refiere a productos terminados que no producen daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno. Por ejemplo, una bodega que almacena ropa o abarrotos.

Molesto: Materias primas o productos terminados que pueden ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad, y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que se prolonguen en cualquier período del día o de la noche. Por ejemplo, un centro de distribución ecommerce de gran envergadura o una fábrica, especialmente, por la cantidad de transporte que requiere.

Peligroso: Materias primas, productos intermedios o finales, o bien acopio de estos que pueden llegar a causar daño de carácter catastrófico para la salud o la propiedad, en un radio que excede los límites del propio predio. Por ejemplo, almacenaje de aerosoles y sustancias peligrosas.