



Gastos comunes en estos recintos subieron hasta 50% desde la prepandemia por alza en el ítem seguridad:

# Refuerzo de medidas “antirrobos” dispara los costos de operación de grandes centros de bodegas

Cámaras térmicas, mayor dotación de vigilantes e inversión en ciberseguridad son algunos de los esfuerzos adicionales que han efectuado las compañías.

MARCO GUTIÉRREZ V.

En un escenario donde la amenaza y materialización de robos es constante, los grandes centros de bodegas del país han visto dispararse los costos de operación para mantener niveles de seguridad que les den tranquilidad a sus usuarios.

La contratación de mayor cantidad de vigilantes y la incorporación de tecnologías, como cámaras de última generación o sistemas de control automatizado, entre otros, son algunos de los gastos en los que han debido incurrir los recintos que almacenan los diversos productos que se comercializan en el país.

Esta situación se ve reflejada, por ejemplo, en el encarecimiento de los gastos comunes que se cobran en estos recintos. Previo a la pandemia, estos se situaban alrededor de un 10 o 12% del precio de arriendo, lo que

equivalía a aproximadamente 0,015 UF por metro cuadrado (m²). Hoy es de aproximadamente 0,022 UF el m², es decir, un aumento que se acerca al 50% desde la crisis sanitaria, señaló Felipe Larroulet, director industrial de la firma de servicios inmobiliarios JLL Chile.

Larroulet explicó que los gastos comunes se desglosan principalmente en seguridad, mantención, aseo y personal. Del total, cerca del 40% corresponden hoy a seguridad, variable que se ha elevado por “el aumento del estándar de servicio, cada vez más se requiere mayor tecnología y personal asociado a este ítem; y por el incremento del costo del servicio en sí”.

### Qué dicen las empresas

En Megacentro, uno de los mayores operadores del rubro,



Al cierre de 2024, la vacancia o porcentaje de espacios desocupados en el mercado de bodegas era de 5,5%, lo que es considerado dentro del rango “sano”, según JLL. El precio promedio de arriendo era de 0,145 UF el m².

afirmaron que el ítem seguridad “se ha tornado crítico en los últimos años por las condiciones del país y que representa el principal factor del aumento de nuestros costos de operación”.

Juan Pablo Hadwa, director comercial de Logisfashion Chile —empresa logística de origen español especialista en la indus-

tria de la moda—, afirmó que “hemos observado un incremento en los gastos comunes con un alza cercana al 30% desde 2019 hasta la fecha, fluctuando actualmente entre el 10% al 16% del canon de arriendo, excluyendo los suministros básicos como electricidad y agua”.

Hadwa añadió que “actual-

mente, la seguridad representa entre un 35% a 40% del total de gastos comunes, cuando antes de la pandemia esta proporción estaba en el rango de 25% a 30%”.

El ejecutivo detalló que ese mayor gasto está relacionado al incremento en robos organizados a centros logísticos, la sustracción de productos en tránsito desde y hacia estos recintos, “mayor sofisticación de bandas delictuales, que requiere respuestas más avanzadas, e incremento en robos de mercancía de alto valor específica, como electrónica y productos farmacéuticos”.

### En qué se gasta

Megacentro indicó que “las soluciones logísticas y la seguridad son claves para este negocio”. Por ello, detalló que han invertido en tecnología y cuentan con más de 2.000 cámaras de CCTV (circuito cerrado de televisión), “con cámaras térmicas que nos permiten cubrir grandes distancias para evitar intrusiones, y con un sistema de control de acceso automatizado, que posibilita agregar inteligencia a nuestras porterías”. Este

sistema, añadió, “está monitoreado remotamente desde nuestra central de operaciones, que tiene conexión directa con Carabineros y con personal de seguridad en terreno”.

En la misma línea, Logisfashion señaló que los costos adicionales responden a aumentos en la dotación de guardias y mayor “sofisticación del personal de seguridad”, sistemas de vigilancia avanzados, alza en primas de seguros e “inversión en ciberseguridad para proteger sistemas de control de acceso”.

Juan Pablo Hadwa proyectó que los costos en protección seguirán aumentando a un ritmo más moderado, de 5% a 8% anual, durante los próximos dos a tres años. “Este incremento estará impulsado por la continua profesionalización de los servicios de seguridad y la necesidad de actualización tecnológica constante. Sin embargo, esperamos que la mayor eficiencia de los nuevos sistemas termine por estabilizar los costos hacia 2027-2028, especialmente si mejoran las condiciones generales de seguridad en el país, que es algo que toda la industria anhela”.