



En comparación con otros países de América Latina, Chile destaca por la sofisticación constructiva de sus formatos y una relativa estabilidad institucional que sigue siendo atractiva.

FRANCISCO VERGARA, DIRECTOR DEL NÚCLEO DE INVESTIGACIÓN CENTRO DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO DE LA UDLA:

“EL MERCADO CHILENO DEBE COMPETIR MEDIANTE LA EFICIENCIA, LA AUTOMATIZACIÓN, Y LA MODERNIZACIÓN DE SUS INSTALACIONES, ENTRE OTROS FACTORES”

El académico se refiere al desarrollo experimentado por los parques industriales, espacios para bodegaje y centros logísticos a nivel nacional.

La realidad del desarrollo de los espacios comerciales es dinámica. Tiene que ver, por ejemplo, con el crecimiento de la demanda por compra o arriendo de bodegas, con la expansión del retail y con el desarrollo de parques industriales. Precisamente para abordar estas dinámicas actuales relativas al desarrollo urbano, inmobiliario y logístico es que Francisco Vergara, director del Núcleo de Investigación Centro de Producción del Espacio de la UDLA se refiere a estos temas.

—En términos generales, ¿cuál es su visión con respecto al desarrollo de parques industriales y centros logísticos a nivel nacional en comparación con otros países de la región?

“A nivel nacional, el desarrollo de parques industriales y logísticos ha mostrado nuevos avances impulsado principalmente por la penetración del e-commerce durante pandemia y la necesidad de optimizar las cadenas de suministro por mayores costos de movilidad de los bienes y servicios en ciudades. En comparación con otros países de América Latina, Chile destaca por la sofisticación constructiva

de sus formatos y una relativa estabilidad institucional que sigue siendo atractiva. Mientras mercados como Brasil o México escalan por su enorme volumen demográfico, el mercado chileno debe competir mediante la eficiencia, la automatización, la modernización de sus instalaciones y una integración estratégica con las autopistas urbanas y puertos, algo en lo que Chile sigue avanzando, pero está al borde de materia portuaria principalmente, y de terminales aéreas internacionales”.

—¿Cómo considera que se ha desarrollado el concepto de centros de negocios y bodegas con oficinas y por qué?

“El concepto de ofibodegas ha experimentado un crecimiento sostenido, porque responde directamente a una reestructuración fundamental en la forma de operar de las empresas modernas. La integración de áreas de almacenamiento, exhibición (showroom) y administración en un solo recinto optimiza significativamente los costos operativos, algo crucial para las pequeñas y medianas empresas (pymes) y las startups ligadas al

comercio digital, donde se privilegia el bodegaje por sobre el showroom, aunque muchas empresas prefieren tener ambas opciones abiertas. Este formato permite diversificar el riesgo para los desarrolladores y densificar el uso del suelo en áreas pericentrales o periurbanas, donde el uso puramente industrial tradicional pierde competitividad y tiende a la mixtura”.

LA CLAVE ES PREVENIR

—¿Cuáles son las tecnologías que existen y que se aplican en este tipo de recintos para prevenir en temas tan actuales como la seguridad y los incendios?

“La tecnología en este sector ha transitado de un enfoque reactivo a uno eminentemente predictivo y automatizado. En materia de seguridad, los recintos actuales implementan sistemas de circuito cerrado (CCTV) potenciados con inteligencia artificial (IA) para el análisis de patrones de comportamiento, reconocimiento de patentes y control de acceso biométrico, acompañados de perímetros

sensorizados e iluminación inteligente. Para la prevención de incendios, los estándares internacionales y de las aseguradoras exigen la instalación de redes de rociadores automáticos (sprinklers) con cálculos hidráulicos específicos para el tipo de carga almacenada, sistemas de detección temprana de humo por aspiración, y el diseño de muros cortafuegos sectorizados con alta resistencia térmica. Toda esta domótica se integra en centrales de monitoreo 24/7 que permiten aislar rápidamente los siniestros. Si bien en Chile esto sigue avanzando, es bueno que las empresas busquen integrar estas tecnologías a sus propios planes de desarrollo industrial”.

CUIDAR EL ENTORNO Y EL MEDIOAMBIENTE

—¿Qué rol juegan la sustentabilidad y los criterios ESG en la construcción de este tipo de centros comerciales?

“Los criterios ESG (Ambiental, Social y de Gobernanza) es un estándar exigido imperativamente por los



Francisco Vergara, director del Núcleo de Investigación Centro de Producción del Espacio de la UDLA

capitales institucionales y la propia normativa. En la dimensión ambiental, el diseño busca la eficiencia mediante iluminación LED, techos preparados para plantas fotovoltaicas, recuperación de aguas y certificaciones de construcción sustentable (como LEED). No obstante, el desafío más complejo radica en los factores sociales: como estas grandes infraestructuras se integran en sus entornos, como

mitigan las externalidades negativas sobre las comunidades vecinas (como la congestión por vehículos de alto tonelaje o la contaminación acústica) y cómo mejoran la calidad del espacio de trabajo en su interior”.

—¿Cómo vislumbra el futuro del desarrollo de este tipo de infraestructuras a nivel nacional y por qué?

“El futuro apunta hacia una ineludible intensificación y verticalización de la logística urbana. Debido a la escasez estructural y la especulación sobre el precio del suelo en los principales centros metropolitanos como Santiago, comenzaremos a observar centros de distribución de múltiples niveles y una mayor hibridación de usos. La logística de última milla requerirá recintos más pequeños, descentralizados y altamente automatizados, insertos dentro del propio tejido urbano consolidado para acercar los bienes al consumidor final de forma casi inmediata. Asimismo, será imperativo apostar por la regeneración de antiguos paños industriales (brownfields) en lugar de continuar expandiendo la mancha urbana hacia áreas agrícolas o de valor ecológico”.