

INFRAESTRUCTURA

Nueva generación de parques logísticos

Medio ambiente y tecnologías de punta, parte de las respuestas para satisfacer los requerimientos de la cadena de distribución

Texto **Eduardo Pérez** | Ilustración **Alejandro Álvarez**

La falta de espacios para las operaciones logísticas de muchas empresas generó la necesidad de desarrollar parques especializados con acceso a centros urbanos, rutas y puertos. Para responder a ese requerimiento, varias empresas del sector encararon sus propios proyectos, con inversiones de importancia, para comercializarlos a terceros, realizar operaciones propias o para satisfacer la demanda de sus clientes.

La primera de las opciones fue la que llevó a Bautec a encarar el proyecto de Parque Los Libertadores en la zona aledaña a Campana. De una situación similar surgió la idea del Grupo Ostapovich emplazada en Escobar. En una confluencia de esa necesidad más la de concentrar operaciones propias, Andreani se embarcó en el desarrollo de Norlog, en Tigre. Y para responder a la demanda de uno de sus clientes, Montalván amplió sus instalaciones en el centro de distribución de Isidro Casanova.

Si bien cada uno está en una etapa diferente en su desarrollo, el común denominador de estos grandes emprendimientos logísticos se concentró en el cuidado del diseño, la calidad de los elementos puestos para la construcción, la introducción de nuevas tecnologías y materiales, la atención de las necesidades operativas y el respeto hacia el medio ambiente, lo que hizo establecer una línea de diferencia con depósitos construidos en el pasado.

La decisión original

Más allá de esas coincidencias y de la necesidad del mercado local, cada proyecto tuvo un inicio.

Pablo Andreani, director de Andreani Desarrollos Inmobiliarios, recordó que hace ya varios años, con su padre Oscar luego de visitar las más notables plataformas logístico-industriales multimodales en España e Italia buscaron conciliar lo que habían visto con la necesidad que en ese momento tenían en la empresa para expandir las operaciones mediante una central de transferencia de cargas, "que es el corazón de una empresa logística", capaz de satisfacer las operaciones por los próximos 30 años.

"En esa búsqueda encontramos 100 hectáreas que no sólo podían proveer el espacio para ubicar la central de transferencia, sino que permitían el desarrollo de un parque industrial que brindara al mercado una oferta distintiva en calidad y ubicación", dijo el directivo

agregó que "así nació Norlog, Plataforma Logística Tigre, volcando al mercado 638.000 m² de tierras para la localización de naves de almacenamiento e industrias livianas.

Por su parte, Alfredo Montalván, titular de Transportes Montalván, explicó que el desarrollo de Isidro Casanova se originó a pedido de Carrefour. "Nos plantearon si estábamos en condiciones de hacer una obra de esta naturaleza y empezamos a ver los contratos. Hubo un montón de idas y vueltas. Hoy es una satisfacción haberlo logrado. El proceso arrancó en 2014, en la conversación con (el director de Organización, IT y Supply Chain de Carrefour Argentina, Hernán) Zavale y acompañado por directivos de la empresa llegados desde Francia, quienes dijeron que tenían que hacer un depósito".

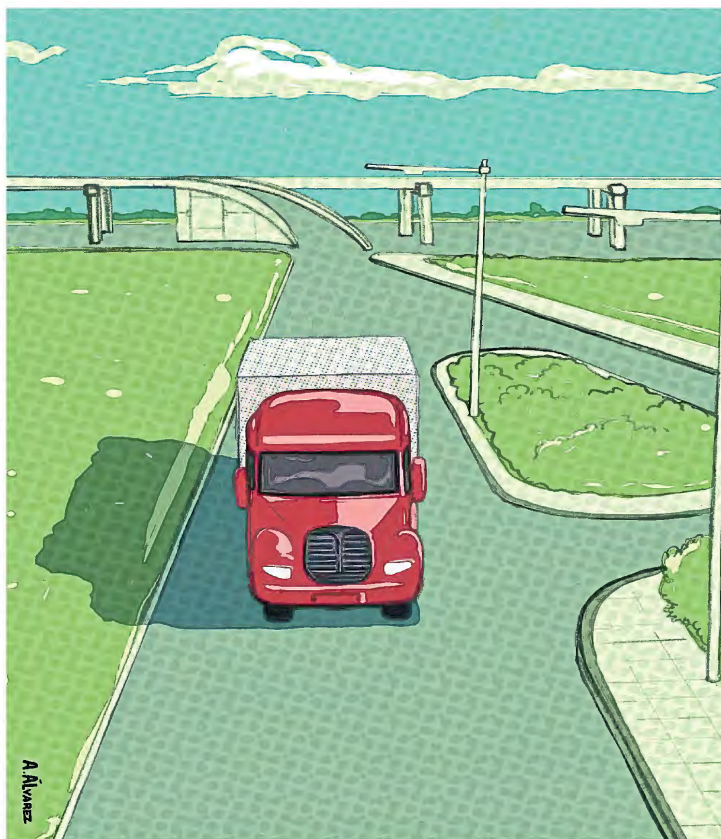
"Nuestra empresa no tenía inconvenientes para arrancar el proyecto, que tenía un costo, que se iba a respaldar con la promesa de ayuda financiera de los bancos, que nunca llegó. Después enfrentamos unas tasas astronómicas, pero lo pudimos hacer lo mismo, comprometiendo la empresa. No fue fácil", reflexionó el titular de la firma que se inició como empresa de transportes y que se expandió a la distribución, la logística, los depósitos fiscales y la construcción.

Siguiendo en la misma línea, Montalván reseñó "el predio tiene 160.000 m². Eran 16 manzanas de las cuales donamos una al municipio para poder ampliar calles aledañas. Además, ahí funciona un depósito fiscal de Aduana, talleres propios y otros depósitos que alquilamos a otros clientes, uno de los cuales era Carrefour que estaba alquilando una nave de 10.000 metros con una cámara de refrigerados de 3000 metros que todavía sigue operando".

En otra etapa de los trabajos, el origen del parque ecoindustrial de Campana también se vinculó con un impulso tangencial.

"Como muchos negocios, surgió en forma casi casual. Nuestra Planta de CMP Estructuras es vecina al parque industrial y, en una oportunidad, me presentaron a uno de los propietarios del mismo y portavoz del resto de los inversores, un empresario chileno -ahora mi socio y amigo-, que su intención era la de desarrollar el parque Los Libertadores", relató Luis Oyuela, presidente de Bautec, refiriéndose a Antonio Eguiguren Ortíz, quien encabeza el Grupo Chile.

También este emprendimiento debió enfrentar inconvenientes.



Al respecto, el empresario consignó que "luego de la debacle de 2001, decidieron suspender ésta y otras inversiones que tenían en el país. El proyecto estuvo congelado casi nueve años, hasta que nos conocimos y luego de sucesivas charlas, le hice una oferta de asociación, que fue aceptada e iniciamos los trámites para su aprobación y ahora su construcción".

También en plena construcción, Plaza Industrial Escobar surgió luego de que Daniel Ostapovich, titular del Grupo que lleva su apellido, detectara que "las áreas aptas para la actividad industrial y logística en zona norte con buena ubicación escasean, por eso se decidió crear un parque industrial en donde sus principales características diferenciales fueran: cercano a Buenos Aires, a fin de ser una opción válida para la reubicación de empresas instaladas en la zona norte del GBA, que se encontrara sobre una vía principal, está sobre el kilómetro 57,5 de la Panamericana, con acceso directo desde la autopista, a fin de evitar las demoras

y riesgos de seguridad que implica el tránsito de los camiones sobre calles internas y colectoras".

Otro motivo advertido por el empresario fue que "no es menos importante que el predio contara con una infraestructura moderna, tecnológica y acorde con las necesidades de las empresas industriales actuales: calles en hormigón de alta resistencia, amplias vías de ingreso y egreso, red de fibra óptica instalada, red cloacal con planta de tratamiento, red pluvial, red de incendio, control de accesos y demás servicios comunes", enumeró.

La comercialización

Excepto, el depósito construido por Montalván para Carrefour, las otras iniciativas han enfrentado el desafío de la comercialización.

Para hacerlo, Bautec la delegó en tres brokers de prestigio: L.J. Ramos, Cadema y Castro Cranwell & Weiss", destacó Oyuela.

El proceso se inició en diciembre de 2016 con una preventa de lotes, con importantes descuentos y financiación que logró "una buena respuesta hasta el momento, pues se han colocado casi 150.000 m²".

A medida que la obra avanza, los descuentos para los adquirentes irán disminuyendo, por lo que la empresa consideró que "hoy, Los Libertadores Parque Eco Industrial es una excelente oportunidad de inversión. Quienes comprenden hoy sin dudas harán una diferencia importante en el corto plazo", ya que el emprendimiento se encuentra en plena ejecución de obras, de movimientos de suelos y próximos a iniciar trabajos de arquitectura.

En tanto Norlog se comercializa por un equipo propio y un conjunto de firmas inmobiliarias de confianza que colaboran en la promoción y colocación de nuestros productos, dijo Andreani, quien agregó que "la primera etapa de 37

hectáreas tiene su infraestructura y comercialización finalizadas.

De los 18 clientes existentes, cuatro están operativos y otros tres estarán finalizando sus obras en los próximos seis meses.

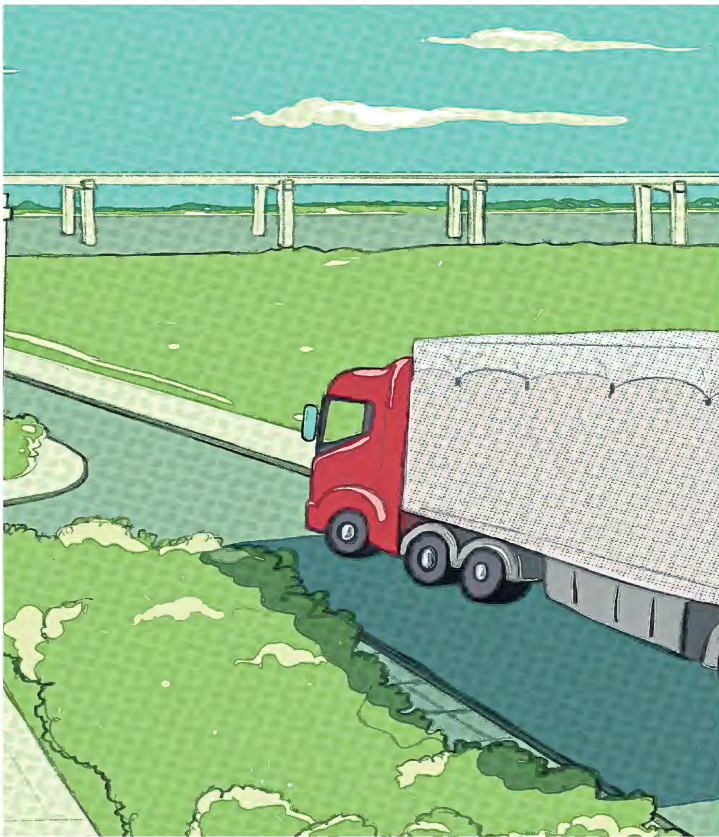
La segunda etapa de 15 hectáreas tiene su infraestructura en última etapa de construcción. Estimamos su finalización en los próximos cuatro meses. Ya se han vendido dos parcelas de esta etapa por un total de 30.000 m²" indicó y agregó que "la tercera etapa tiene 22 hectáreas, que están sujetas a análisis, previniéndose o bien la venta de parcelas en forma minorista tal como se hizo en las etapas anteriores, o su venta como un "macro lote" o la asociación con inversores para un negocio de renta a través de la construcción de naves y su posterior alquiler".

Asociados a la plataforma, Andreani impulsó Norcom, donde "las dos hectáreas al frente del predio se separaron del emprendimiento logístico-industrial, para destinarlas a un uso comercial actualmente en etapa de estudio. Allí se prevé la implantación de un hotel, para lo que ya se han entablado conversaciones con cuatro cadenas de operación hotelera, junto con espacios de oficinas, locales comerciales y estacionamiento", dijo el titular del emprendimiento, quien también mencionó que "sobre las 23 hectáreas linderas a Nordelta se planea un desarrollo residencial integrado con áreas comerciales y de servicios", que se denominará Norcity.

Por su parte, Plaza Industrial Escobar se comercializa en forma directa por el Grupo Ostapovich y a través de importantes inmobiliarias comerciales del mercado.

El proyecto "cuenta con cinco etapas, encontrándose la primera de ellas próxima a su finalización y en ejecución de las obras de infraestructura de las dos etapas siguientes", destacó el titular de la empresa. ●

LA FALTA DE ESPACIOS PARA LAS OPERACIONES LOGÍSTICAS HIZO NECESARIO DESARROLLAR PARQUES ESPECIALIZADOS



PLATAFORMAS

DIVERSIFICAR LA OFERTA DE SERVICIOS PARA ATRAER CLIENTES

Cada uno de los emprendimientos se destaca por distintas cualidades. Los Libertadores está sobre un terreno de casi 500 hectáreas, sobre dos frentes uno de casi 1500 metros sobre la ruta 9 Panamericana y otros tantos sobre la ruta provincial 6, con accesos directos, a 3000 metros del puerto de Campana y a 1500 del Centro de esa ciudad. La cercanía tanto de Zárate como de Campana, garantizaría disponer de abastecimiento tanto de proveedores como de mano de obra calificada.

Aparte de la ubicación, el parque ofrecerá control de acceso y seguridad permanente; energía eléctrica de uso industrial con factibilidad; helipuerto; báscula; red de desagües pluviales y otra de cloacales; cerco perimetral y barrera forestal; variedad de tamaños de lotes desde 2700 a 48.000 m²; beneficios impositivos para las empresas que se instalen; construcciones categoría 1, 2 y 3; boulevard central que unirá ambas rutas; centro comercial, patio de comidas, restaurantes, hotelería, estación de servicio y áreas recreativas.

El desarrollo de Montalvan está a 700 metros de Ruta 3, a 1000 de Ruta 21, y a 3000 metros de Ruta 4. La nave del Grupo Carrefour es de 22.000 m² con 13.500 m² de cámaras, 5000 m² de temperatura ambiente y 3500 m² de otras instalaciones. El centro de distribución cuenta con siete cámaras frigoríficas y un pasillo de circulación refrigerado.

Las cámaras se dividen en tres para supercongelados a una temperatura de -23°C; tres cámaras para refrigerados a +2°C, y cámara de fruta y verdura a +5°C y circulación a 0°C. Para este proyecto se priorizó el cuidado del medio ambiente. Debido a que los gases utilizados en frío industrial contaminan, se buscó una alternativa que no perjudicase el medio ambiente y se utilizó CO₂, que no produce efecto invernadero, no afecta a la capa de ozono, ni la mercadería.

La iluminación la hizo Trivialtech con equipos led, que producen un ahorro energético de 70%; el sistema ignífugo utiliza la norma NFPA con rociadores en toda la nave. Las salas de máquinas que producían ruidos de más de 80 decibeles fueron insonorizadas.

Las calles internas de Norlog tienen pavimentos de hormigón armado de 22 centímetros

de espesor; desagües pluviales mediante cordón cuneta, sumideros y conductos cerrados; tendido subterráneo de redes de infraestructura; red de media tensión directa de subestación transformadora Benavidez; red de incendio y alimentación eléctrica de emergencia en áreas comunes; riego por goteo; sistema de reservorios para la ralentización de vuelco de aguas pluviales a la cuenca; luminarias led y bajo consumo en edificio de acceso y administración, y barrera verde en perímetro con plantación en tresbolillo, brindando protección audiovisual mediante la plantación de un total de 10.000 especies. La plataforma cuenta con el Centro de Transferencia de Cargas de Andreani, permitiendo a terceros la distribución de sus mercaderías. Hoy está en etapa de desarrollo "Parking Norlog", un edificio de cuatro niveles que albergará cocheras, gastro-

CADA EMPRENDIMIENTO SE DESTACA POR DIFERENTES CUALIDADES; LA UBICACIÓN Y LOS SERVICIOS, SON ALGUNAS DE ELLAS

nomía, servicios bancarios y espacio comercial para los negocios minoristas que se instalen en el parque. Además, como complemento de la venta de las parcelas, realiza gestiones municipales y provinciales, anteproyecto, proyecto, construcción e inclusive la integración de todo, pudiendo entregar una nave "llave en mano". Finalmente, Plaza Industrial Escobar se comenzó a desarrollar sobre un terreno de 106 hectáreas, que tendrá disponibles para la venta un total de 100 parcelas de tierra de entre 4000 y 30.000 m² de superficie, en las cuales se podrán construir hasta un 60% de la superficie de la parcela a nivel del suelo. Además, habrá un sector denominado "Plaza Pyme" especialmente orientado a ese tipo de empresas, donde se comercializan naves logísticas e industriales de 1300 a 2600 m² cubiertos con calidad premium que están siendo construidas por Hormetal, la empresa constructora del Grupo Ostapovich. ●

DEBILIDAD DEL SISTEMA FINANCIERO

SOBREVIVIR A LOS ESCOLLOS

El único de estos emprendimientos ubicado en la zona sur del Gran Buenos Aires es el depósito implantado por Montalvan en Isidro Casanova, en un predio en donde la empresa tiene en carpeta construir otra nave de 15.000 m², "porque hay espacio suficiente, allá se pueden construir 40.000 metros más de depósitos", aseguró Alfredo Montalvan. En cuanto al desarrollo del proyecto, el directivo hizo hincapié en que "la parte más conflictiva fue la financiera. Buscando financiamiento nos contactamos con gente del Gobierno. Nos iban a dar un crédito de Plan Fondear por 88 millones de pesos con una tasa al 14 por ciento. Aún hoy, todavía no recibimos nada. Aparecieron otras ayudas bancarias con tasas de locura. Haber terminado el proyecto,



Lograr créditos, un desafío

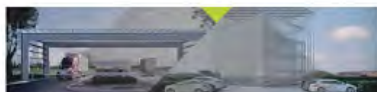
inaugurarlos y que esté operando es un orgullo". Cuando se iniciaron los trámites en 2014, para concretar los trabajos "hablábamos de que hacían falta 92 millones de pesos; se llegó a 147 con todo el equipamiento. Pero, en aquel momento, un ejecutivo del Banco Provincia de Buenos Aires dijo que el proyecto era

irrealizable", recordó Montalvan y lamentó que "en el país no haya una ayuda financiera para que las pymes desarrollen y den trabajo genuino a todos los niveles". Para dar mayores precisiones sobre los inconvenientes que tuvieron para alcanzar la financiación dijo: "Presentamos garantías reales por 600 millones de pesos, con tasación hecha por el propio banco, para que nos den 120 millones y después otros 35". En esa línea, mostró su reconocimiento hacia "Luis Carreras, quien gerenció el proyecto y la colaboración de los proveedores, como Hormetal con la amistad de Pablo Ostapovich, igual que Mayekawa, porque no alcanzaban los fondos. Sin un trabajo en equipo, esta obra no se hubiera podido hacer". ●



- Acceso directo por Ruta Nac.9 y Ruta Prov. 6
- Lotes desde 2.700 m² a 48.000m². Cat. Ind. 1, 2 y 3
- Beneficios Impositivos a Empresas Industriales
- Primera etapa 115 lotes sobre 130 has.
- Proyecto total: 500 has.

WWW.LOSLIBERTADORES.COM.AR



Ruta Nac. 9 (Panamericana) Km 77,5
Campana, Pcia. de Buenos Aires

COMERCIALIZA

COMERCIALIZA
Tel. +54 11 42024341
www.cyw.com.ar

COMERCIALIZA
Tel. +54 11 52623031
www.cademprop.com.ar

COMERCIALIZA
Tel. +54 11 41141000
www.framos.com.ar