

"NO SÓLO ARRENDAMOS ALMACENES: DAMOS UNA SOLUCIÓN PERSONALIZADA"

El *country manager* de LatAm Logistic Properties, Alvaro Chinchayán, analiza el mercado de almacenes del país, y las oportunidades de crecimiento locales y regionales del mundo inmobiliario de la logística.

En medio de una demanda fuerte de alternativas logísticas para negocios como el e-commerce, la función de las infraestructuras de almacenamiento toma un rol crucial. El *country manager* de LatAm Logistic Properties, Alvaro Chinchayán, señala que Parque Logístico Lima Sur — recientemente instalado sobre 22 hectáreas en la zona industrial de Lurín— ha puesto nuevos estándares en el mercado nacional y plantea soluciones integrales a necesidades específicas.

¿Por qué LatAm Logistic Properties decidió invertir en el Perú?

Comenzamos operaciones en Costa Rica en el 2013. Hicimos un análisis de los mercados con deficiencia en estructura logística de primer nivel y luego decidimos ingresar al Perú. Apostamos por el país en el 2016, en un momento incierto, pero teníamos confianza ya que el país crecía de forma sostenida. Dos años más tarde tenemos ya operando nuestro primer proyecto y seguimos avanzando.

¿En qué estado encontraron el mercado peruano de almacenes en arriendo?

Hallamos un mercado de almacenes en arrien-

do muy básico, en donde a los clientes se les ofrecía una solución parcial a sus necesidades. Esto genera que los clientes tengan que convertirse en implementadores y construyan dentro de los almacenes que arriendan la infraestructura adicional que necesita para poder operar bajo sus estándares de manera eficiente. Esa es la principal oportunidad para nosotros y la diferencia de las demás alternativas con LatAm Logistic Properties, nosotros realizamos todas las inversiones adicionales en infraestructura por el cliente, hacemos trajes a la medida para operaciones específicas.

¿Cuál era la barrera para construir almacenes de alto estándar en Perú?

El concepto de nuestros almacenes es que se pueden adaptar rápidamente

Consideramos que ninguna. Se debe tener únicamente el conocimiento del mercado logístico actual y las tendencias que se dan desde hace años en mercados vecinos y referentes como Estados Unidos, México y Brasil. Muchos clientes nos comentan que operan en los almacenes que pudieron encontrar, no en los que quisieran tener y operar; ahí está nuestra oportunidad. Por ejemplo, un cliente de la industria farmacéutica necesita guardar medicinas en almacenes que cumplan con requerimientos sanitarios y especificaciones BPA. Nosotros implementamos estos requerimientos. La diferencia con otras alternativas de almacenes en arriendo es que nosotros no sólo te arrendamos un almacén, sino te damos una solución personalizada. Implementamos desde el sistema contra incendio y rociadores, —que son normativos en el Perú—, hasta requerimientos específicos de temperatura de los almacenes. Entregamos toda la solución que el cliente necesita.

¿Para qué necesidades se pensó la infraestructura de Parque Lima Sur?

Tenemos clientes de diferentes industrias, *retailers* internacionales, importadores, lácteos con instalaciones refrigeradas y congeladas,





"En los próximos 90 días terminaremos de alquilar todo el primer proyecto", asegura Chinchayán.

Sur está diseñado bajo un modelo e-commerce ready. Podemos implementar plataformas y mezzanines dentro de los almacenes para densificar las operaciones logísticas. Esto debido a que nuestros almacenes cuentan con 12 metros de altura libre al hombro, mayor densidad de muelles de carga por m² de almacén (un muelle cada 495 m²), y parqueos de vehículos o flota de distribución (un parqueo cada 250 m² de almacén). La ubicación del proyecto es crucial para este fin. Parque Lima Sur se ubica a la altura del kilómetro 35 de la Panamericana Sur ingresando por el puente Arica. Un cliente que usa su operación en una estrategia e-commerce, al tomar almacenes con nosotros, tiene toda la infraestructura para soportar sus operaciones en línea.

¿Qué tiene el Parque Lima Sur que no se ha visto hasta ahora en el mercado?

Parque Lima Sur es el único condominio de almacenes que cumple con especificaciones nacionales e internacionales al 100% en el Perú. Cubrimos los principales requerimientos de un cliente cuando busca tercerizar su almacenaje: eficiencia, reducción en costos de almacenamiento y operación. Todo de acuerdo a lo exigido por la ley peruana. Cumplimos con la norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones que indica que los almacenes con altura construida mayor a 7.60 metros deben contar con un sistema de rociadores en toda el área interior del almacén. Queremos que nuestro cliente — que puede ser un gran retailer, un importador, un distribuidor u operador logístico — se preocupe de su core business y no de si su mercadería y flota estará segura, que es lo que sucede frecuentemente.

¿Cuáles son los planes a nivel local y regional para la empresa?

Nuestro primer proyecto en Costa Rica ya está 100% arrendado y ya estamos construyendo el Parque Logístico Coyoil II. Aquí en Lima ya tenemos 22 hectáreas consolidadas y en construcción. Nuestro primer edificio está prácticamente arrendado en su totalidad. Queremos consolidar en el corto plazo 40 hectáreas de terreno en Lurín. En Colombia estamos construyendo el Parque Logístico Calle 80 en un terreno de 50 hectáreas en la ruta Bogotá-Medellín y nuestro siguiente destino puede ser Panamá. ■



marcas de línea blanca y operadores logísticos. El concepto de nuestros almacenes es que se pueden adaptar rápidamente a todas las necesidades del cliente.

En los últimos años la industria de retailers ha girado al e-commerce. ¿Cómo ayuda la infraestructura de almacenamiento a desarrollar mejor este tipo de negocio?

En el Perú, los diez principales retailers ya tienen o buscan mantener una plataforma virtual

robusta que permita replicar la experiencia de compra física. La ventaja de hacerlo a través de Internet es que en la web puedes tener consolidado todo tu stock para que el cliente compare y decida mejor. Pero esta estrategia en web debe estar soportada por una operación logística que te permita mantener tu stock consolidado en almacenes especialmente diseñados. Adicionalmente, tener almacenes que puedan soportar alojar la flota de distribución que pueden ser decenas de unidades. Parque Logístico Lima