

# **3° Foro de la Sustentabilidad y la Supply Chain**

**Infraestructura, Almacenes, Medio ambiente y Costos**

Ing. Luis Clementi  
5 de mayo de 2011  
Luis Clementi Propiedades – Bellecom S.A

## **Clásicos**

**MERCADOS (Relación Marketing y Logística)**

**INFRAESTRUCTURA**

**TECNOLOGÍA**

**CAPITAL HUMANO**

**REGLAS DEL ARTE**

**ROL DE LOS DIRECTIVOS**

## **Nuevas demandas**

**Desarrollo sustentable / huella de carbono**

**Participación público privada**



*Índice de Competitividad global*  
*GCI (Global Competitiveness Index 2010 - 2011 – WEF).*

*12 pilares:*

- \* *Instituciones*
- \* *Infraestructura*
- \* *Estabilidad macroeconómica*
- \* *Salud y educación primaria*
- \* *Educación superior y capacitación*
- \* *Eficiencia en el mercado para producción de bienes*
- \* *Eficiencia del mercado laboral*
- \* *Sofisticación del mercado financiero*
- \* *Incorporación de tecnología*
- \* *Tamaño de mercado*
- \* *Sofisticación en la gestión de negocios*
- \* *Innovación*

*Ejemplos:*

* Suiza	1
* Canadá	10
* Australia	16
* Chile	30
* España	42
* Brasil	58
* Panamá	53
* México	66
* Guatemala	78
* <b>Argentina</b>	<b>87</b>

(de 139 países)



*Indice de Gestión de Negocios  
Haciendo Negocios (About Doing Business 2011) – Banco Mundial*

**10 pilares:**

- \* *Procedimientos para la puesta en marcha de una empresa*
- \* *Tiempos para obtener permisos de construcción*
- \* *Mercado laboral*
- \* *Registro de la propiedad (real state)*
- \* *Disponibilidad y acceso al crédito*
- \* *Protección de inversores extranjeros*
- \* *Cargas impositivas*
- \* *Facilitación del comercio exterior*
- \* *Facilidades para la “Resolución de conflictos”*
- \* *Cierre de empresas y quiebras*

**Ejemplos:**

	<b>2010</b>
* Singapur	1
* Canadá	7
* Australia	10
* México	35
* España	49
* Panamá	72
* Guatemala	101
* <b>Argentina</b>	<b>115</b>
* <b>Brasil</b>	<b>127 (de 183 países)</b>



5

**INDICADORES del Ranking de INDICE DE PERFORMANCE LOGÍSTICA**

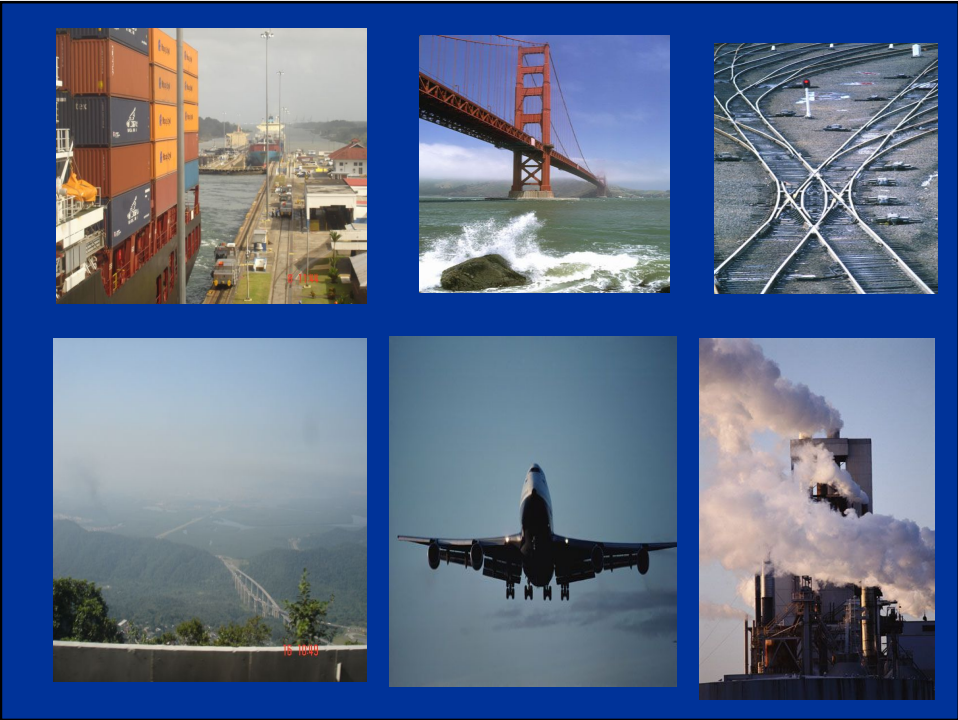
- 1- Eficiencia y efectividad de las aduanas y organismos de control**
- 2- Calidad del transporte y la infraestructura de TI para logística**
- 3- Facilidad y accesibilidad para contratar transportes**
- 4- Competencias /habilidades en el sector logístico**
- 5- Capacidad de seguimiento y localización de vehículos (c/ trazabilidad)**
- 6- Costos logísticos domésticos**
- 7- Puntualidad de los envíos**

## *Ranking de INDICE DE PERFORMANCA LOGÍSTICA (2010)*

- 1° Alemania
- 14° Canadá
- 18° Australia
- 15° Estados Unidos
- 25° España
- 27° China
- 41° Brasil
- 48° Argentina
- 49° Chile
- 50° México
- 51° Panamá
- 72° Colombia
- 77° Uruguay (de 155 países)

7





### Características de un depósito

- \*Imagen compatible con la empresa
- \*Accesos y comunicación con rutas, avenidas, terminales marítimas, ferroviarias, aéreas, etc.
- \*Superficie cubierta en metros cuadrados (POSIBILIDADES DE EXPANSION )
- \* Superficie importante de playa de maniobras
- \*Tecnología constructiva del depósito (moderno o antiguo) y su estado
- \*Altura del techo (a mayor altura mayor posibilidades de almacenamiento) y su estado.
- \*Estado de los pisos (es un factor clave, porque condiciona el tipo de equipamiento a utilizar).
- \*Cámaras de frío (cantidad y temperaturas)
- \* Cantidad de puertas o docks de entradas y salidas (carga y descarga)
- \* Estanterías (Racks) Cantidad de posiciones (posición es equivalente a pallet)
- \* Instalaciones de protección contra incendio
- \* Grado de armonía con las normas de seguridad e higiene y control condiciones ambientales
- \* Fuerza motriz, grupo electrógeno y bombas contra incendio redundantes
- \* Seguridad perimetral e instalaciones de control de accesos
- \* Recursos humanos empleables en la zona; instalaciones de apoyo: oficinas, sistemas, comodidades para el personal (vestuarios, comedor, sala de capacitación, estacionamientos, tecnología de comunicaciones, posibilidades de soporte técnico cercanas, informática, taller, sala de baterías), etc.

### Equipamiento habitual en un depósito

- \* Autoelevadores/ triloders (normalmente alimentados a baterías)
- \* Carros para preparación de pedidos
- \* Portapallets
- \* Embaladoras con termocontraibles
- \* Streheadoras de pallets.
- \* Etc.

## ANALISIS DE LA DEMANDA

- \* Alquiler 80 %
- \* Compra 20 %

\* Ciudad de Buenos Aires 12 %

\* Norte - 68 %

\* Oeste - 11%

\* Sur - 9%

Con información propia en función de las búsquedas solicitadas

## OFERTA

\* Alto grado de obsolescencia

\* Columnas

\* con columnas 70 %

\* sin columnas 30 %

\* Altura de techos

\* hasta 5 metros 35 %

\* entre 5 y 8 metros 55 %

\* entre 8 y 10 metros 6 %

\* más de 10 metros 4 %

\* Pisos

\* estado muy bueno +

\* estado bueno ++

\* estado regular +++

\* malo ++++

Con información propia en función del trabajo diario (la muestra es parcial)

## Parques Logísticos

Infraestructura común para actividad logística.

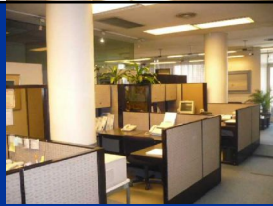
Multiempresas - módulos.

Reglas del Arte.

Infraestructura completa de servicios.

Sistemas contra incendio.

Oficinas.



## SECTORES EN DESARROLLO

- \* RESIDENCIAL, FRACCIONES Y CAMPOS
- \* OFICINAS y COMERCIAL
- \* DEPÓSITOS – CENTROS DE DISTRIBUCIÓN
- \* TURISMO Y HOTELERÍA



## Parques

### Buenos Aires:

#### •Zona Norte

- Parque Tecnológico Austral: solo alquiler del suelo \$1,5 + expensas (U\$S 2 x m2)
- Tigre: fracciones de 10 ha – U\$S 51
- Pacheco: fracciones de 3 ha - U\$S 75
- Pilar: inmobiliarias – fracciones de 5 ha – U\$S 38
- Tortuguitas: fracciones de 7 ha – U\$S 90
- Campana: fracciones de 3 a 7 ha – U\$S 42
- Zarate: fracciones de 8 ha – U\$S 30
- Ramallo – fracciones de 2 a 7 ha – U\$S 20

#### •Terrenos libres

- Fracciones AMBA desde U\$S 15 a 200
- Fracciones fuera de AMBA desde U\$S 10 a 150

## Parques

### Buenos Aires:

#### •Zona Oeste

- La Cantábrica (Haedo) – ocupado y quedan fracciones de baja calidad
- La Matanza: fracciones de 3 a 7 ha – U\$S 60
- Parque del Oeste (Moreno) – fracciones de 2 ha – U\$S 35
- Mercedes – fracciones de 0,5 a 3 ha – U\$S 1

#### •Zona Sur

- Parque Tecnológico Quilmes – fracciones de 2 ha – U\$S 60
- Parque Industrial Cepille (Lanus) – fracciones de 5 ha – U\$S 170 – 210 (expensas \$3000 por mes)

#### •Interior de Buenos Aires

- Tandil – fracciones de 0,5 a 4 ha – U\$S 2 a 4
- Bahía Blanca - fracciones desde 0,5 ha – Pesos \$ 55

## Parques

### •Córdoba:

- Parque Industrial San Francisco – fracciones desde 0,5 ha – Pesos \$ 45
- Parque Industrial Río Cuarto – fracciones desde 2 ha – Pesos \$ 55

### •Santa Fé

- Parque Industrial Venado Tuerto – fracciones variables desde Pesos \$ 58

### •San Luis

- Parque Industrial San Luis
- Zona Logística Villa Mercedes

## Parques

- Mendoza

- Parque Industrial Las Heras
- Parque Industrial general Alvear
- Parque Industrial Municipal Luján
- Parque Industrial Provincial

•Nota: por licitación pública. Aproximadamente \$32 y para unidades ofrecidas por particulares que ya han realizado mejoras, los valores se elevan considerablemente. Cuando se licita de debe integrar un aporte para la generación de infraestructura.

- Neuquén

- Parques Industriales: Se debe presentar un proyecto al gobierno para obtener fracciones asignables dentro de los parques industriales previstos. Se liberan tierras fiscales a Pesos \$ 18. Los parques existentes están ubicados en: Neuquén Capital, Cutral Cò, Plaza Huincul y Zapala.

## Centro Logístico de Santiago



Carrefour Osasco SP



45.000,00 m<sup>2</sup>  
Construcción 6 meses

Carrefour Brasília



36.265,41 m<sup>2</sup> 6 meses



Gentileza: Mecalux – Oscar Antelo

## Oficinas

- \* Desarrollos ligados a:
  - \* Crecimiento y actividad económica
  - \* Tasa de vacancia
  - \* Inversores especializados y muy pocos.
- \* Ejemplos:
  - \* Acceso a Tigre (autopista Panamericana)
    - \* 36 a 112 m2
    - \* U\$S 1000/m2 ; expensas U\$S 10/m2
    - \* Amenities: gimnasio, piscina, laundry, etc.
  - \* Belgrano
    - \* 60 a 600 m2
    - \* U\$S 1500/ m2 – alquiler 20/28 U\$S/m2 (10 %)
  - \* Gran Buenos Aires
    - \* 255 a 900 m2
    - \* U\$S 2200/m2 – alquiler 23 U\$S/m2; expensas 12 U\$S/m2

## Costos

- \* Se necesita mejorar la infraestructura del transporte y promover espacios logísticos de buena calidad
  - \* Promoción de Inversiones
  - \* Autoridad pública de control
  - \* Planificador urbano (uso del suelo)
- \* Promover la acción de inversores inmobiliarios especializados
  - \* Estabilidad jurídica
  - \* Estabilidad económica
  - \* Reglas del juego – transparencia
- Costos (CEDOL)
  - Evolución de los costos e impacto de la inflación
  - Nuevos indicadores por pérdida de productividad:
    - Transporte y distribución
    - Larga distancia
    - Incremento de SKU
    - Normas laborales y sindicales
    - Costos de seguridad y piratería

## Desarrollo Sustentable

- **Ecoforma**
  - Aspectos territoriales
  - Aspectos urbanos
  - Aspectos edilicios
- **Socioforma**
  - Los paisajes culturales y las regiones urbanas
  - Los lugares urbanos
  - Los atractores urbanos y la accesibilidad
  - La vivienda social
- **Tecnoforma**
  - Integración de materiales y mano de obra
  - Naturaleza del entorno
  - Identidad cultural

## Clásicos

MERCADOS (Relación Marketing y Logística)

INFRAESTRUCTURA

TECNOLOGÍA

CAPITAL HUMANO

REGLAS DEL ARTE

ROL DE LOS DIRECTIVOS

## Nuevas demandas

Desarrollo sustentable / huella de carbono  
Participación público privada

**MUCHAS GRACIAS**

**Luis Clementi**

**Luis Clementi Propiedades – Bellcom S.A**

**0054 – 11 4782-2585**

**celular: 15 4022 4768**

**[info@bellcomingeneria.com.ar](mailto:info@bellcomingeneria.com.ar)**