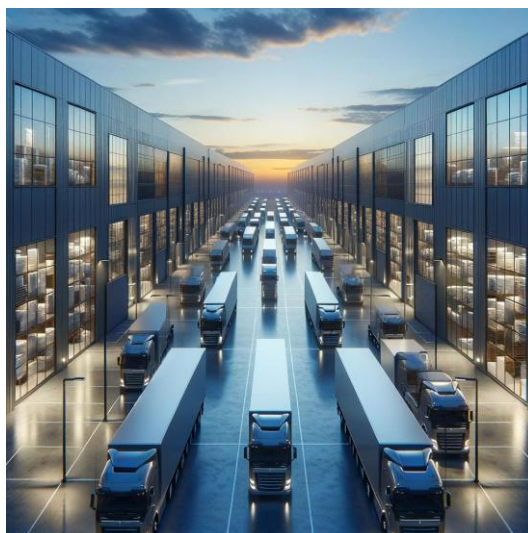




CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE PARQUES LOGÍSTICOS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	15
Introducción.	16
PARTE PRIMERA.	18
Parques logísticos.	18
Capítulo 1. Los parques logísticos en 17 preguntas y respuestas.	18
1. ¿Qué es un parque/polígono logístico?	18
a. Definición de parque logístico.	18
b. Definición técnica de un parque logístico	19
c. Del almacén a la logística industrial	19
d. El parque logístico como área de almacenamiento y distribución.	20
e. Las claves de la logística	20
2. ¿Es esencial la ubicación para un parque logístico?	20
a. La ubicación para fines logísticos	20
b. El papel de la ubicación en la optimización de la cadena de suministro	21
3. ¿Qué es la logística?	21
4. ¿Cuáles son las áreas logísticas?	23
a. Logística externa e interna.	23
Logística externa (o logística de aprovisionamiento)	23
La logística interna	23
b. Logística temporal	23
La logística de suministro (fuera de la empresa)	23
La logística de la cadena de producción	23
La distribución logística	23
c. Logística por volumen	25
La logística industrial (logística empresarial)	25
La logística de grandes volúmenes (logística a granel)	25
La logística del proyecto (proyecto logístico)	25
El apoyo tecnológico-logístico (RAM Logística)	25
La logística de retorno / logística inversa (logística inversa)	25
La logística militar	25
5. ¿Por qué es tan importante la ubicación de un Parque Logístico?	26
a. ¿Qué hay que definir en la planificación y diseño de un parque logístico?	26
b. El Parque Logístico se concentra en las áreas de operaciones logísticas con acceso a diferentes modos de transporte.	26
c. El parque logístico tiene una escala específica.	26
6. ¿Cuáles son los requisitos de un parque logístico?	26
7. ¿Cómo se estructura un parque logístico de última generación?	27
a. Todos los servicios posibles en el parque logístico (hotel, centro comercial, oficinas, etc.)	27
b. Calidad, diseño y eficiencia	27
8. ¿Cómo se desarrolla urbanísticamente un área de parques logísticos?	28
a. La promoción municipal de parques logísticos	28
b. El desarrollo urbanístico y logístico de las grandes periferias metropolitanas	29
c. La falta de medios municipales para promocionar grandes parques logísticos.	30
d. La geografía de las instalaciones logísticas es cada vez más periférica.	30
9. ¿Cuál es la diferencia entre un polígono logístico y un Hub?	30
a. El parque o polígono logístico	30
Zonas de Actividad Logística (ZAL)	31
Centros Integrados de Mercancías (CIM)	31
Plataformas Logísticas	31



Polígonos industriales (la elaboración de productos diferencia con el polígono logístico) _	32
Centros de distribución logística _____	32
b. Hubs Logísticos o nodos logísticos _____	32
El lugar en el que se concentra la actividad de transporte de mercancías _____	32
Gran tamaño y una ubicación privilegiada _____	32
10. ¿Qué es Hub logístico? _____	33
a. Un hub, gestión central que se utiliza para atender varios destinos _____	33
b. El mejor acceso posible. Interconectados. _____	33
c. Las ciudades portuarias se han convertido naturalmente en hubs. _____	34
d. Puertos interiores o puertos secos _____	34
11. ¿Cómo es un hub logístico de última generación? _____	35
a. La evolución de la logística industrial _____	35
b. Una forma evolucionada del hub logístico: el parque empresarial. _____	35
c. La importancia del diseño y la gestión _____	36
d. La gestión _____	36
12. ¿Qué hace el Gerente de Logística? _____	37
a. Habilidades y deberes del Gerente de Cadena de Suministro (Supply Chain Manager) _	37
b. Habilidades del Gerente de Logística _____	38
c. Tareas del Gerente de Logística _____	38
13. ¿Cómo son los concursos municipales para concesiones de suelo con fines logísticos? _____	38
14. ¿Cómo es la colaboración público privada de áreas logísticas entre ayuntamientos e inversores inmologísticos? _____	40
a. La necesidad de colaboración público privada para promover parques logísticos. _____	40
b. La especialización promotora del inversor inmologístico _____	41
c. Los promotores inmologísticos tienen las puertas abiertas en los pequeños municipios periféricos. _____	41
15. ¿En qué se basa la inversión inmobiliaria en parques logísticos? _____	42
a. La inversión en logística es especializada o es un fracaso _____	42
b. Los nuevos actores: los inversores inmologísticos a nivel mundial. _____	42
c. La alta rentabilidad de la inversión inmologística _____	43
d. La logística en auge por el e-commerce. _____	44
e. No hay esperanzas de apreciación, sin embargo, el retorno es inmediato. _____	44
f. Dinámica de financiación del mercado inmobiliario logístico. _____	44
g. Un producto inmobiliario específico: el parque logístico privado. _____	45
16. ¿Qué es la gestión de flotas de parques logísticos? _____	45
a. La gestión de flotas es un negocio logístico _____	45
b. Gestión de flotas por departamentos de logística. _____	46
c. La optimización de costes logísticos mediante la gestión de flotas. _____	46
d. Los factores de la gestión de flotas (Supply Chain Management - Gestión de la cadena logística). _____	46
La mercancía. _____	46
Espacio geográfico _____	47
El vehículo de transporte _____	47
La tecnología _____	48
17. ¿Qué es la logística urbana o de "última milla"? _____	49
a. ¿Qué es la "última milla" en la logística? _____	49
b. La informática aplicada a la logística de última milla _____	50
c. La imparable expansión de la logística urbana _____	50
d. Estrategias de proximidad al cliente _____	50
e. El cambio de hábitos de compra _____	51
f. El coste de la entrega de última milla _____	51
g. Solución: cooperación. Compartir para organizarse mejor _____	52
h. Transporte multimodal _____	52
i. Gestionar el acceso de vehículos a las áreas de carga y descarga. _____	52



j. Invertir en inmuebles dedicados a la logística (centros comerciales reconvertidos).	53
k. Desarrollo de núcleos urbanos	53
PARTE SEGUNDA	54
Introducción a los Parques logísticos	54
Capítulo 2. Fundamentos de los Parques logísticos	54
1. Definición e Historia de los Parques Logísticos	54
2. Tipos de Parques Logísticos y sus Funciones	55
Parques Logísticos Urbanos	55
Parques Logísticos Intermodales	56
Parques Logísticos Industriales	56
Parques Logísticos de Frío	56
Centros de Distribución E-commerce	56
3. La Importancia Estratégica de los Parques Logísticos	57
4. Componentes Clave de un Parque Logístico	59
5. Planificación y Diseño Preliminar de los Parques Logísticos	60
Análisis de Necesidades y Objetivos	60
Selección de la Ubicación	61
Diseño Conceptual	61
Sostenibilidad y Impacto Ambiental	61
Planificación de la Construcción y Desarrollo	61
6. Estudios de Caso: Ejemplos Exitosos Mundiales	62
Capítulo 3. Ubicación y Planificación de Parques Logísticos	64
1. Criterios para la Selección de Ubicación	64
2. Análisis de Viabilidad y Estudios de Impacto	65
Evaluación Económica	65
Estudios de Impacto Ambiental	66
Consideraciones Sociales y Comunitarias	66
3. Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial	67
Integración con la Planificación Urbana Existente	67
Sostenibilidad y Impacto Ambiental	67
Participación Comunitaria y Transparencia	67
4. Infraestructuras de Acceso y Conectividad	68
Accesos Viales	68
Conectividad Ferroviaria y Marítima	69
Acceso Aéreo	69
Tecnologías de la Información y Comunicación (TIC)	69
5. Aspectos Legales y Normativos	70
6. Estudios de Caso: Errores Comunes y Lecciones Aprendidas	71
Capítulo 4. Diseño y Construcción	74
1. Diseño Arquitectónico y Paisajístico	74
2. Sostenibilidad y Eficiencia Energética	75
3. Innovaciones en Materiales y Métodos de Construcción	76
4. Gestión de Proyectos y Control de Calidad	78
5. Seguridad y Salud Ocupacional	79
6. Estudios de Caso: Proyectos Innovadores	80
Capítulo 5. Tecnología e Innovación en Parques Logísticos	82



1. Automatización y Robótica	82
Implementación de Sistemas Automatizados	82
Ventajas de la Automatización y la Robótica	83
2. Sistemas de Gestión de Almacenes (WMS)	83
Funcionalidades Clave de los WMS	84
Beneficios de Implementar un WMS	84
3. Tecnologías de Información y Comunicación (TIC)	85
Componentes Críticos de las TIC en Parques Logísticos	85
Beneficios de las TIC en la Logística	85
4. Innovaciones en Transporte y Movilidad	86
Vehículos Eléctricos y Autónomos	86
Drones para Entrega de Última Milla	86
Infraestructuras de Carga y Sistemas de Gestión de Flotas	87
5. Seguridad y Vigilancia Tecnológica	87
Sistemas de Vigilancia Avanzada	88
Control de Acceso	88
Monitoreo y Respuesta a Emergencias	88
6. Estudios de Caso: Transformación Digital Exitosa	89
Capítulo 6. Gestión Operativa de Parques Logísticos	91
1. Organización y Administración	91
Estructura Organizativa Clara	91
Procesos Administrativos Eficientes	91
Gestión de Recursos	92
2. Mantenimiento y Operaciones	92
Programas de Mantenimiento Preventivo	92
Gestión Eficiente de las Operaciones	93
Sostenibilidad en Mantenimiento y Operaciones	93
3. Gestión de Riesgos y Continuidad del Negocio	94
Identificación y Evaluación de Riesgos	94
Estrategias de Mitigación y Planes de Continuidad	94
Capacitación y Simulacros	94
4. Calidad y Mejora Continua	95
Implementación de Sistemas de Gestión de Calidad	95
Gestión de la Experiencia del Cliente	96
5. Relaciones con Clientes y Proveedores	96
Estrategias para Fortalecer Relaciones con Clientes	96
Gestión de Relaciones con Proveedores	97
6. Estudios de Caso: Mejores Prácticas y Estrategias	97
Capítulo 7. Estrategias de Mercadeo y Comercialización	100
1. Posicionamiento y Branding	100
2. Estrategias de Precios y Contratación	101
3. Canales de Distribución y Logística Inversa	102
4. Marketing Digital y Redes Sociales	103
5. Fidelización de Clientes y CRM	104
6. Estudios de Caso: Campañas Innovadoras	105
Capítulo 8. Financiación y Aspectos Económicos	108
1. Modelos de Negocio y Estructuras de Financiación	108



2. Evaluación Económica y Análisis de Rentabilidad	109
Aspectos Clave en la Evaluación Económica	109
Métricas de Rentabilidad	109
3. Incentivos Fiscales y Apoyo Gubernamental	110
4. Gestión de Costes y Presupuestación	111
5. Análisis de Mercado y Tendencias de Inversión	112
6. Estudios de Caso: Financiación Creativo	113
Capítulo 9. Legislación, Normativa y Políticas Públicas	116
1. Marco Legal Nacional e Internacional	116
2. Normas y Certificaciones de Calidad y Sostenibilidad	117
3. Políticas Públicas de Fomento y Desarrollo	118
4. Aspectos de Seguridad y Salud en el Trabajo	120
5. Responsabilidad Social Corporativa (RSC)	121
6. Estudios de Caso: Impacto de la Legislación	122
Capítulo 10. Logística y Cadena de Suministro	125
1. Integración de la Cadena de Suministro	125
2. Optimización de Flujos y Procesos Logísticos	126
3. Colaboración y Alianzas Estratégicas	126
4. Gestión de Inventarios y Almacenamiento	127
5. Transporte Multimodal y Intermodalidad	128
6. Estudios de Caso: Soluciones Logísticas Innovadoras	129
Capítulo 11. Desafíos y Tendencias Futuras	131
1. Cambios en el Comercio Global y Efectos en la Logística	131
2. Desafíos Ambientales y Cambio Climático	132
3. Innovaciones y Tendencias Tecnológicas	133
Automatización y Robótica	134
Inteligencia Artificial (IA) y Aprendizaje Automático	134
Blockchain	134
Internet de las Cosas (IoT)	134
Big Data y Análisis de Datos	134
Sostenibilidad y Tecnologías Verdes	134
4. Nuevos Modelos de Negocio y Economía Circular	135
Economía Circular en Logística	135
Desafíos y Oportunidades	136
5. Impacto de la Pandemia y Resiliencia Logística	136
6. Estudios de Caso: Adaptación y Transformación	137
Capítulo 12. Gestión de Recursos Humanos y Desarrollo de Talento	139
1. Captación y Selección de Personal	139
2. Formación y Desarrollo Profesional	140
3. Liderazgo y Gestión de Equipos	141
4. Cultura Organizacional y Compromiso	142
5. Salud y Bienestar Laboral	143



Capítulo 13. Internacionalización y Globalización	145
1. Estrategias de Expansión Internacional	145
2. Gestión de Operaciones Globales	146
3. Comercio Internacional y Aduanas	148
4. Redes Globales de Parques Logísticos	149
5. Desafíos Culturales y Comunicacionales	151
6. Estudios de Caso: Éxitos y Fracasos en la Internacionalización	152
PARTE TERCERA	154
Aspectos técnicos de los Parques Logísticos.	154
Capítulo 14. Plataformas logísticas.	154
1. Introducción a la logística.	154
2. Concepto de plataforma logística.	155
3. Claves de la promoción de parques logísticos.	156
4. Características del edificio logístico.	158
Accesibilidad y Dimensiones de los Viales	158
Tamaño de las Parcelas	158
Infraestructuras y Servicios Adicionales	158
Seguridad y Control de Acceso	158
Altura de las Naves	159
Espacio Entre Pilares	159
Cerramiento y Aislamiento	159
Control de Temperatura	159
Muelles de Carga y Descarga	159
5. La intermodalidad.	160
Conectividad Multimodal	160
Accesibilidad a Puertos y Terminales Ferroviarias	160
Eficiencia en el Transporte de Mercancías	160
Reducción de Costes y Tiempos	160
Sostenibilidad Ambiental	161
Mejora en la Capacidad de Respuesta	161
6. El desarrollo urbanístico de un parque logístico.	161
Estudio de Viabilidad	161
Selección de la Ubicación	161
Planificación Urbana	161
Accesibilidad	162
Normativa Local	162
Infraestructuras y Servicios	162
Parcelación y Lotes	162
Muelles de Carga y Descarga	162
Seguridad	162
Gestión de Residuos	163
Sostenibilidad	163
Promoción y Comercialización	163
Operación y Mantenimiento	163
Gestión de Tráfico	163
Certificaciones y Aprobaciones	163
7. Las ventajas que ofrecen las plataformas logísticas	164
8. Estabilidad en sus rentabilidades.	165
Pequeño Margen de Operación	165



Estabilidad de Precios de Alquiler _____	165
Duración de los Contratos _____	166
Revisión de Precios _____	166
Garantías y Avaes _____	166
Rentabilidad para Inversores _____	166
Riesgos para Inversores _____	166
9. Los protagonistas del sector logístico. _____	167
10. Mercado Inmobiliario Logístico _____	168
Parques Logísticos _____	168
Ubicación Estratégica _____	168
Naves Logísticas _____	169
Almacenes de Última Milla _____	169
Propiedades a Medida _____	169
Alquileres a Largo Plazo _____	169
Tecnología Integrada _____	169
Seguridad y Cumplimiento _____	169
Creación de Valor _____	170
Sostenibilidad _____	170
11. Tipología de suelo integrado en Polígonos Logísticos, Zonas de Actividades Logísticas (ZAL) o Centros de Transporte. _____	170
Ubicación Estratégica _____	170
Conexiones Intermodales _____	170
Dimensionamiento del Viario _____	171
Aparcamientos y Playas de Maniobra _____	171
Equipamientos Complementarios _____	171
Redes de Servicios _____	171
Flexibilidad en las Ordenanzas Urbanísticas _____	171
Ordenación del Espacio _____	171
12. Caso Práctico: Informe de consultoría sobre la inversión inmobiliaria logística _	172
1. Contexto económico _____	172
2. El comercio electrónico _____	172
3. Infraestructuras y transportes _____	172
4. ¿Dónde se encuentran las principales áreas logísticas? _____	172
5. Mercado de ocupación logística _____	172
6. Hotspots logísticos _____	173
7. Mercado de Inversión _____	173
8. Retos y Oportunidades _____	173
Capítulo 15. La promoción industrial en los parques logísticos. _____	174
1. Cliente logístico y promotor inmobiliario especializado en industrial y logística. _	174
2. Promoción inmobiliaria de naves logísticas. _____	175
a. Autopromoción de naves logísticas _____	175
b. Compra de nave logística _____	175
c. Construcción "llave en mano" de nave logística _____	176
d. Project Management de naves logísticas _____	176
3. Caso Práctico: La promoción industrial en los parques logísticos. _____	177
Capítulo 16. ¿Cómo está modificando la automatización los requisitos de la inmologística? _____	179
1. La automatización tiene la capacidad de revolucionar las operaciones logísticas. 179	179
a. Automatización en la logística _____	179
b. Tasa de implementación de la automatización _____	179
c. Cambios en los requisitos de la inmologística _____	180
Requisitos Funcionales _____	180
Requisitos Físicos _____	180
Ubicación _____	180



2. Los costes de traslado a polígonos logísticos totalmente automatizados (rentabilidad sobre la inversión (ROI)).	181
Costes de Traslado a Centros Totalmente Automatizados	181
Flexibilidad y Costes de Implementación	181
Retorno de la Inversión (ROI)	181
Enfoque en el E-Fulfillment	181
Ubicación Estratégica	182

PARTE CUARTA **183**

Contrato de construcción de parques logísticos.	183
--	------------

Capítulo 17. Contrato de construcción de parques logísticos. **183**

Cláusula 1: Gestión de Riesgos y Seguridad en la Construcción	183
Cláusula 2: Gestión de Materiales de Construcción	184
Cláusula 3: Cumplimiento Normativo y Permisos	185
Cláusula 4: Control de Calidad y Aceptación de las Obras	186
Cláusula 5: Modificaciones y Ajustes al Proyecto	187
Cláusula 6: Resolución de Disputas	188
Cláusula 7: Propiedad Intelectual y Confidencialidad	189
Cláusula 8: Subcontratación	190
Cláusula 9: Mantenimiento y Garantía de las Obras	191
Cláusula 10: Indemnización	192
Cláusula 11: Diseño y Construcción de Accesos	193
Cláusula 12: Integración de Sistemas de Seguridad y Control	193
Cláusula 13: Implementación de Tecnología de Robotización	194
Cláusula 14: Complementariedad entre Naves Logísticas	195
Cláusula 15: Mantenimiento de Naves y Vehículos	196
Cláusula 16: Reglas de Conducción dentro del Parque Logístico	197
Cláusula 17: Gestión de Residuos y Sostenibilidad Ambiental	198
Cláusula 18: Infraestructura y Servicios de Apoyo Tecnológico	199
Cláusula 19: Eficiencia Energética y Sostenibilidad Energética	200
Cláusula 20: Adaptabilidad y Flexibilidad Operativa	201
Anexo A: Especificaciones Técnicas de Construcción	202
Materiales de Construcción	202
Métodos Constructivos	202
Normativas de Seguridad y Calidad	202
Sistemas de Drenaje y Gestión del Agua	202
Instalaciones Eléctricas y de Agua	202
Aislamiento y Eficiencia Energética	203
Cubiertas y Fachadas	203
Anexo B: Plan de Gestión de Residuos	203
Anexo C: Sistemas de Seguridad y Control	204
Anexo D: Tecnología de Robotización y Automatización	205
Identificación de Áreas de Aplicación	205
Tecnologías a Implementar	205
Integración con Sistemas Existentes	206



Seguridad y Normativa	206
Formación y Capacitación del Personal	206
Mantenimiento y Soporte Técnico	206
Evaluación de Rendimiento y Escalabilidad	206
Anexo E: Infraestructura de TI y Telecomunicaciones	207
Anexo F: Eficiencia Energética y Sostenibilidad	208
Anexo G: Reglas de Conducción y Uso de Espacios Comunes	209
Anexo H: Plan de Mantenimiento	210
Anexo I: Directrices para la Adaptabilidad y Flexibilidad Operativa	211
PARTE QUINTA	213
Casos prácticos de parques logísticos.	213
Capítulo 18. Casos prácticos de parques logísticos.	213
Caso práctico 1: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS	
"Optimización del Terreno para el Desarrollo Logístico"	213
Causa del Problema	213
Soluciones Propuestas	213
Estudio Geotécnico Avanzado	213
Técnicas de Ingeniería Innovadoras	213
Diseño Adaptativo	214
Consecuencias Previstas	214
Resultados de las Medidas Adoptadas	214
Lecciones Aprendidas	214
Caso práctico 2: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS	
"Integración Tecnológica en Parque Logístico Existente"	215
Causa del Problema	215
Soluciones Propuestas	215
Auditoría Tecnológica	215
Inversión en Infraestructura Inteligente	215
Plataforma de Datos Integrada	215
Consecuencias Previstas	215
Resultados de las Medidas Adoptadas	216
Lecciones Aprendidas	216
Caso práctico 3: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS	
"Superación de Restricciones Ambientales para el Desarrollo"	217
Causa del Problema	217
Soluciones Propuestas	217
Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)	217
Diseño Ecoeficiente	217
Compensaciones Ambientales	217
Consecuencias Previstas	217
Resultados de las Medidas Adoptadas	218
Lecciones Aprendidas	218
Caso práctico 4: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Gestión de la Comunidad Local en el Desarrollo de un Parque Logístico"	219
Causa del Problema	219
Soluciones Propuestas	219
Diálogo y Participación Comunitaria	219
Estudios de Impacto y Planes de Mitigación	219
Programas de Beneficio Comunitario	219
Consecuencias Previstas	219
Resultados de las Medidas Adoptadas	220
Lecciones Aprendidas	220



Caso práctico 5: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS	
"Adaptación a Cambios Regulatorios en Medio del Desarrollo"	221
Causa del Problema	221
Soluciones Propuestas	221
Revisión Legal y Técnica Inmediata	221
Modificación del Diseño y Materiales	221
Negociación con Autoridades Regulatorias	221
Consecuencias Previstas	221
Resultados de las Medidas Adoptadas	222
Lecciones Aprendidas	222
Caso práctico 6: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS	
"Maximización de la Eficiencia Energética"	223
Causa del Problema	223
Soluciones Propuestas	223
Auditoría Energética	223
Inversión en Tecnologías de Eficiencia Energética	223
Certificación en Sostenibilidad	223
Consecuencias Previstas	223
Resultados de las Medidas Adoptadas	224
Lecciones Aprendidas	224
Caso práctico 7: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS	
"Soluciones Logísticas ante Desastres Naturales"	225
Causa del Problema	225
Soluciones Propuestas	225
Análisis de Riesgo y Planificación de Contingencia	225
Infraestructura Resistente	225
Sistemas de Alerta Temprana y Evacuación	225
Consecuencias Previstas	225
Resultados de las Medidas Adoptadas	226
Lecciones Aprendidas	226
Caso práctico 8: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS	
"Implementación de una Cadena de Suministro Verde"	227
Causa del Problema	227
Soluciones Propuestas	227
Diseño Ecológico	227
Operaciones de Bajo Carbono	227
Certificaciones Ambientales	227
Consecuencias Previstas	227
Resultados de las Medidas Adoptadas	228
Lecciones Aprendidas	228
Caso práctico 9: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS	
"Optimización de la Cadena de Frío en un Parque Logístico"	229
Causa del Problema	229
Soluciones Propuestas	229
Auditoría de la Cadena de Frío	229
Tecnología Avanzada de Refrigeración	229
Formación y Protocolos Estrictos	229
Consecuencias Previstas	229
Resultados de las Medidas Adoptadas	230
Lecciones Aprendidas	230
Caso práctico 10: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS	
"Integración de Sistemas de Gestión de Transporte en Parque Logístico"	231
Causa del Problema	231
Soluciones Propuestas	231
Implementación de un Sistema de Gestión de Transporte (TMS) Integrado	231
Interconexión con Sistemas Externos	231



Capacitación y Soporte Continuo _____	231
Consecuencias Previstas _____	231
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	232
Lecciones Aprendidas _____	232
Caso práctico 11: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Mejora de la Seguridad Laboral en Ambientes Logísticos" _____	233
Causa del Problema _____	233
Soluciones Propuestas _____	233
Evaluación de Riesgos y Auditoría de Seguridad _____	233
Implementación de Tecnología de Seguridad Avanzada _____	233
Programas de Capacitación y Concienciación _____	233
Consecuencias Previstas _____	233
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	234
Lecciones Aprendidas _____	234
Caso práctico 12: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Implementación de un Sistema de Reciclaje Integral" _____	235
Causa del Problema _____	235
Soluciones Propuestas _____	235
Análisis de Flujo de Residuos _____	235
Infraestructura de Reciclaje _____	235
Alianzas con Empresas de Reciclaje _____	235
Consecuencias Previstas _____	235
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	236
Lecciones Aprendidas _____	236
Caso práctico 13: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Gestión de Tráfico y Flujos Vehiculares Eficientes" _____	237
Causa del Problema _____	237
Soluciones Propuestas _____	237
Estudio de Tráfico _____	237
Mejoras en la Infraestructura Vial _____	237
Sistemas de Programación de Carga _____	237
Consecuencias Previstas _____	237
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	238
Lecciones Aprendidas _____	238
Caso práctico 14: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Soluciones de Almacenamiento Vertical para Optimización del Espacio" _____	239
Causa del Problema _____	239
Soluciones Propuestas _____	239
Adopción de Soluciones de Almacenamiento Vertical _____	239
Tecnología de Robótica y Automatización _____	239
Rediseño de Instalaciones Existentes _____	239
Consecuencias Previstas _____	239
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	240
Lecciones Aprendidas _____	240
Caso práctico 15: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Estrategias para la Retención de Inquilinos en un Mercado Competitivo" _____	241
Causa del Problema _____	241
Soluciones Propuestas _____	241
Mejora de Servicios y Facilidades _____	241
Programas de Lealtad y Incentivos _____	241
Comunicación y Relación con el Cliente _____	241
Consecuencias Previstas _____	241
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	242
Lecciones Aprendidas _____	242
Caso práctico 16: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Implementación de Soluciones de Energía Renovable" _____	243



Causa del Problema	243
Soluciones Propuestas	243
Auditoría Energética	243
Instalación de Paneles Solares	243
Sistemas de Energía Eólica de Pequeña Escala	243
Incentivos y Financiación Verde	243
Consecuencias Previstas	244
Resultados de las Medidas Adoptadas	244
Lecciones Aprendidas	244

Caso práctico 17: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Mejora de la Conectividad Digital y la Ciberseguridad" 245

Causa del Problema	245
Soluciones Propuestas	245
Actualización de la Infraestructura de TI	245
Sistemas de Ciberseguridad Avanzados	245
Programas de Capacitación en Ciberseguridad	245
Consecuencias Previstas	245
Resultados de las Medidas Adoptadas	246
Lecciones Aprendidas	246

Caso práctico 18: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Desarrollo de un Centro Logístico Ecoeficiente" 247

Causa del Problema	247
Soluciones Propuestas	247
Diseño Sostenible	247
Tecnologías Limpias	247
Materiales de Baja Huella de Carbono	247
Consecuencias Previstas	247
Resultados de las Medidas Adoptadas	248
Lecciones Aprendidas	248

Caso práctico 19: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Integración de la Logística Inversa para Sostenibilidad" 249

Causa del Problema	249
Soluciones Propuestas	249
Implementación de un Sistema de Logística Inversa	249
Asociaciones con Proveedores de Reciclaje	249
Campañas de Concienciación y Formación	249
Consecuencias Previstas	249
Resultados de las Medidas Adoptadas	250
Lecciones Aprendidas	250

Caso práctico 20: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Optimización del Uso del Agua y Gestión de Aguas Pluviales" 251

Causa del Problema	251
Soluciones Propuestas	251
Sistemas de Recolección de Aguas Pluviales	251
Tecnologías de Ahorro de Agua	251
Planes de Gestión de Aguas Pluviales	251
Consecuencias Previstas	251
Resultados de las Medidas Adoptadas	252
Lecciones Aprendidas	252

Caso práctico 21: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Adopción de Sistemas de Monitoreo Ambiental" 253

Causa del Problema	253
Soluciones Propuestas	253
Implementación de Sensores Ambientales	253
Sistemas de Gestión Ambiental (SGA)	253
Plataformas de Comunicación Transparente	253
Consecuencias Previstas	253



Resultados de las Medidas Adoptadas _____	254
Lecciones Aprendidas _____	254

Caso práctico 22: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Mejora de la Eficiencia en la Gestión de Flotas" _____ 255

Causa del Problema _____	255
Soluciones Propuestas _____	255
Sistemas de Gestión de Flotas Basados en Tecnología _____	255
Capacitación de Conductores _____	255
Vehículos Ecológicos _____	255
Consecuencias Previstas _____	255
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	256
Lecciones Aprendidas _____	256

Caso práctico 23: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Fomento de la Innovación y Colaboración Tecnológica" _____ 257

Causa del Problema _____	257
Soluciones Propuestas _____	257
Creación de un Hub de Innovación _____	257
Programas de Aceleración y Mentoría _____	257
Inversión en Infraestructura Tecnológica _____	257
Consecuencias Previstas _____	257
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	258
Lecciones Aprendidas _____	258

Caso práctico 24: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Integración de Prácticas de Economía Circular" _____ 259

Causa del Problema _____	259
Soluciones Propuestas _____	259
Análisis de Flujo de Materiales _____	259
Fomento de la Economía Circular _____	259
Colaboraciones con Empresas de Reciclaje _____	259
Consecuencias Previstas _____	259
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	260
Lecciones Aprendidas _____	260

Caso práctico 25: PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS "Creación de Espacios de Trabajo Flexibles para Startups y PYMEs" _____ 261

Causa del Problema _____	261
Soluciones Propuestas _____	261
Desarrollo de Espacios de Coworking _____	261
Servicios de Valor Añadido _____	261
Flexibilidad en Términos de Arrendamiento _____	261
Consecuencias Previstas _____	261
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	262
Lecciones Aprendidas _____	262



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Fundamentos y definiciones clave de parques logísticos y su importancia estratégica en la cadena de suministro.**
- **Criterios para la selección de ubicación y análisis de viabilidad de proyectos de parques logísticos.**
- **Planificación urbana y ordenamiento territorial aplicado a la promoción de parques logísticos.**
- **Diseño arquitectónico, paisajístico y sostenibilidad en la construcción de parques logísticos.**
- **Tecnologías emergentes y su aplicación en la operativa y gestión de parques logísticos.**
- **Estrategias de gestión operativa para maximizar la eficiencia y productividad de los parques logísticos.**
- **Marketing y comercialización de espacios en parques logísticos: estrategias y canales efectivos.**
- **Modelos de negocio y estructuras de financiación para el desarrollo de proyectos logísticos.**
- **Legislación, normativa y políticas públicas que afectan a la promoción y construcción de parques logísticos.**
- **Desafíos y tendencias futuras en el sector de parques logísticos, incluyendo globalización y sostenibilidad.**
- **Desarrollo de talento y gestión de recursos humanos en el contexto de parques logísticos.**
- **Estrategias de internacionalización y globalización para empresas operando en parques logísticos.**



Introducción.



Construyendo el Futuro de la Logística: La Promoción Inmobiliaria de Parques Logísticos.

Los parques logísticos representan una evolución crucial en el sector de la logística y la cadena de suministro, adaptándose a las demandas de eficiencia, conectividad y sostenibilidad del mercado global. La promoción inmobiliaria y la construcción de estos parques se han convertido en áreas de interés estratégico, ofreciendo soluciones integrales para empresas que buscan optimizar sus operaciones logísticas y de distribución.

Componentes Clave de la Promoción Inmobiliaria de Parques Logísticos

- **Planificación y Diseño Estratégico:** La ubicación es primordial, buscando proximidad a infraestructuras clave como autopistas, puertos y aeropuertos. El diseño debe contemplar una eficiente circulación de vehículos, espacios de almacenamiento flexibles y áreas de carga y descarga optimizadas.
- **Infraestructura y Servicios:** Además de naves y almacenes de alta calidad, los parques logísticos modernos ofrecen servicios añadidos como seguridad avanzada, sistemas de gestión de edificios (BMS), y áreas de servicios para empleados.
- **Sostenibilidad y Tecnología:** Incorporan prácticas de construcción sostenible y tecnologías de la información para la gestión inteligente de las instalaciones, enfocándose en la reducción de la huella de carbono y la eficiencia energética.
- **Flexibilidad y Escalabilidad:** Capaces de adaptarse a las necesidades cambiantes de los inquilinos, desde startups hasta multinacionales, permitiendo la expansión o modificación de los espacios.



Beneficios de los Parques Logísticos

- Optimización de Operaciones: Centralizan funciones logísticas y de distribución, reduciendo tiempos y costes operativos.
- Conectividad y Accesibilidad: Su ubicación estratégica facilita el acceso a mercados regionales e internacionales.
- Mejora de la Eficiencia: La integración de tecnologías avanzadas permite una gestión más eficiente del inventario y la distribución.
- Sostenibilidad: Contribuyen a operaciones más sostenibles a través de la construcción verde y la eficiencia energética.

Desafíos en la Promoción y Construcción

- Alto Coste Inicial: La inversión inicial puede ser significativa, aunque suele compensarse con el valor a largo plazo que aportan a la cadena de suministro.
- Regulaciones y Normativas: Deben cumplir con regulaciones locales, nacionales e internacionales, lo que puede complicar el proceso de desarrollo.
- Adaptación Tecnológica: Mantenerse al día con las rápidas innovaciones tecnológicas representa un desafío constante.

Consideraciones para Inversores y Promotores

- Análisis de Mercado: Entender la demanda de servicios logísticos en la región y anticipar futuras tendencias del mercado.
- Selección del Sitio: Realizar estudios detallados para asegurar que la ubicación cumpla con todos los criterios necesarios para el éxito a largo plazo.
- Participación de Expertos: Colaborar con arquitectos, ingenieros y consultores especializados en logística para diseñar y construir instalaciones que respondan a las necesidades actuales y futuras.

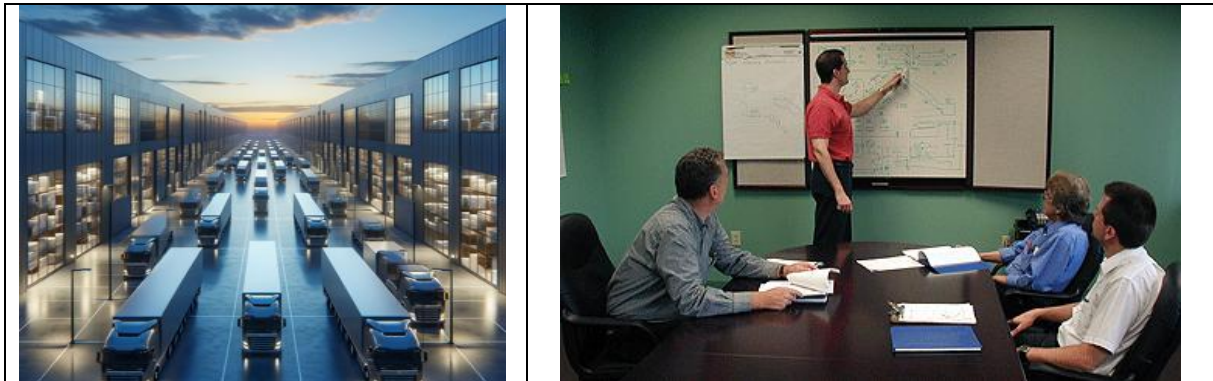
Los parques logísticos se han establecido como elementos fundamentales para el crecimiento y la eficiencia de la cadena de suministro global. La promoción inmobiliaria y la construcción de estas instalaciones requieren una visión a largo plazo, un compromiso con la calidad y la sostenibilidad, y una comprensión profunda de las dinámicas del mercado logístico.

Este enfoque no solo resalta la importancia estratégica de los parques logísticos en el mundo empresarial moderno, sino que también anima a los profesionales del sector a profundizar en sus conocimientos y habilidades relacionadas con este tipo de proyectos, subrayando la utilidad de contar con guías prácticas especializadas en esta área.

PARTE PRIMERA.

Parques logísticos.

Capítulo 1. Los parques logísticos en 17 preguntas y respuestas.



1. ¿Qué es un parque/polígono logístico?

a. Definición de parque logístico.