

AUDITORÍA TÉCNICA INMOBILIARIA

Manual de Selección de Activos Logísticos

Índice

1. El costo Oculto de la ineficiencia
2. Matriz de especificaciones críticas
3. Checklist de Auditoria Imprimible
4. Contacto

1. EL COSTO OCULTO DE LA INEFICIENCIA

1.1. Un activo logístico es tan bueno como su peor especificación técnica.

→ **Impacto Financiero de Deficiencias:**

→ **Pisos irregulares:** +25% en costo de mantenimiento de autoelevadores

→ **Altura insuficiente:** +USD 50-80k/año en alquiler adicional por volumen

→ **Sin Sprinklers (Rociadores Automáticos):** +USD 20-30k/año en prima de seguros

→ **Potencia insuficiente:** Imposibilidad de automatización (-USD 80-100k/año en eficiencia)

→ **Total Impacto en 25.000 m²:** USD 150-250k/año de sobre costo operativo

2. MATRIZ DE ESPECIFICACIONES CRÍTICAS

PISOS INDUSTRIALES: H30 (Hormigón 30 MPa) + PLANIMETRÍA SUPERFLAT

Estándar Requerido:

- Resistencia: H30 (Hormigón 30 MPa) mínimo (certificado en pruebas)
- Endurecedor: Superficial + sellante
- Juntas: Armadas cada 4-5 metros
- Planimetría: Superflat (Planimetría Especial) (máximo 2mm desviación en 3 metros)

Validación: Buscar certificado de prueba de carga completada

VOLUMETRÍA: ALTURA LIBRE 12 METROS

Comparativa 10m vs 12m:

- 10 metros: 100 posiciones pallet (apilamiento 3 niveles)
- 12 metros: 140-150 posiciones pallet (apilamiento 4 niveles)

Diferencia: +40% capacidad volumétrica en misma superficie

Impacto: Reduce costo real de alquiler por unidad cúbica

RED DE INCENDIO: SPRINKLERS CERTIFICADOS

Análisis Financiero:

- Sin Sistema: Prima seguro 0,80% → USD 40k/año (USD 5M mercadería)
- Con Sprinklers (Rociadores Automáticos): Prima seguro 0,35% → USD 17.5k/año

Ahorro: USD 22.5k/año

Costo Instalación: USD 150-200k

Payback: 7-9 años

POTENCIA ELÉCTRICA: T3 (Tarifa 3) MÍNIMA

Categorías:

- T2 (Tarifa 2): Hasta 30 KW (INSUFICIENTE para automatización)
- T3 (Tarifa 3): 30-100 KW (MÍNIMO aceptable)
- T4 (Tarifa 4): Más de 100 KW (ÓPTIMO)

Cualquier nave con automatización requiere T3 (Tarifa 3).

3. CHECKLIST DE AUDITORÍA IMPRIMIBLE

3.1. Pisos, Altura, Red de Incendio, Potencia, Acceso y Conclusión

PISOS

- ¿H30 (Hormigón 30 MPa) certificado? SI / NO
- ¿Planimetría Superflat (Planimetría Especial)? SI / NO
- ¿Sin irregularidades? SI / NO

Resultado: APTO / NO APTO

ALTURA

- ¿Altura libre > 12m? SI / NO
- ¿Sin pilares internos? SI / NO

Resultado: APTO / CONDICIONAL

RED INCENDIO

- ¿Sprinklers (Rociadores Automáticos) presentes? SI / NO
- ¿Certificado vigente? SI / NO

Resultado: APTO / NO APTO

POTENCIA

- ¿T3 (Tarifa 3) disponible? SI / NO
- ¿Suficiente para demanda? SI / NO

Resultado: APTO / NO APTO

ACCESO

- ¿Puerta 8m+? SI / NO
- ¿Zona maniobra 35m+? SI / NO
- ¿Ratio docks correcto? SI / NO

Resultado: APTO / CONDICIONAL

CONCLUSIÓN

Activo Clase A / B / C

4. CONTACTO

¿Auditoría técnica de activo específico?

Informe preparado por DEGAL basado en estándares técnicos internacionales y experiencia operativa verificada.

ANEXO: FUENTES DETALLADAS

Fuentes consultadas: Relevamientos propios, consultoras especializadas, datos oficiales, entrevistas con desarrolladores

- Relevamientos propios
- Consultoras especializadas
- Datos oficiales
- Entrevistas con desarrolladores

Para consultas específicas sobre oportunidades de inversión o desarrollo de proyectos a medida, el equipo de Degal Real Estate Industrial & Corporativo está disponible para brindar asesoramiento personalizado.

DEGAL Real Estate Industrial & Corporativo | Noviembre 2025 Documento confidencial – Uso restringido