10 AÑOS
VERSIÓN Inmobiliaria®
Año 2026 / Edición 38/ Mayo - Junio 2026 / Centroamérica
Única revista para el profesional e inversionista inmobiliario

ESPECIAL

30 LÍDERES DEL COMMERCIAL REAL ESTATE LATAM

UNA RADIOGRAFÍA ESTRATÉGICA DEL PENSAMIENTO, LAS TENDENCIAS Y LAS DECISIONES QUE ESTÁN **REDEFINIENDO EL FUTURO DEL COMMERCIAL REAL ESTATE EN AMÉRICA LATINA**

Precio: ¢3.500 ó $6.20
ISSN 2215-4817
9 772215 481004

DATA CENTERS

LA FIEBRE DE INFRAESTRUCTURA DIGITAL, inteligencia artificial y energía transforma el suelo industrial de América Latina P. 108

MEGAHUBS

LOS NUEVOS CORREDORES CORPORATIVOS, logísticos y tecnológicos que están redefiniendo la inversión regional P. 168

MEGAWATTS SOBRE METROS CUADRADOS:

EL DILEMA DE LA RECONVERSIÓN INMOBILIARIA ANTE LA FIEBRE DE LOS DATA CENTERS EN LATAM

El boom de la Inteligencia Artificial y los servicios en la nube impulsan un mercado millonario que transforma el suelo industrial de la región, dinamismo que contrasta contra una demanda moderada alrededor del formato industrial tradicional.

Por Liz Areli Cervantes, lcervantes@inversioninmobiliariacr.com

Los centros de datos están en camino a convertirse en uno de los negocios más grandes y dinámicos del sector inmobiliario contemporáneo, pues su potencial de generación de valor es enorme; un estado pequeño, por ejemplo, puede registrar derramas de alrededor de un billón de dólares al año.

Esta posibilidad se basa precisamente en la alta complejidad y sensibilidad de la infraestructura que alberga: miles de millones de datos bancarios, plataformas de streaming, transacciones de comercio electrónico y modelos avanzados de Inteligencia Artificial (IA). Todo lo que se realiza en internet requiere un nodo de procesamiento físico y, a mayor cantidad de actividad digitalizada en la sociedad, mayor es la demanda de capacidad de almacenamiento e infraestructura técnica especializada.

Esta transición ha dejado de ser un asunto meramente técnico para convertirse en una prioridad de alta estrategia macroeconómica. Durante el Congreso Mundial de Zonas Francas, celebrado en Panamá, analistas internacionales destacaron que el volumen de inversión inyectado en el desarrollo y despliegue de Inteligencia Artificial alcanzó los US$600.000 millones, equivalente al 2% del PIB mundial, lo que está transformando drásticamente los requerimientos de

1,105

MW

es la capacidad instalada de la región actualmente

2%

PIB MUNDIAL

Equivalente a US$600.000 millones que alcanzó la Inteligencia Artificial

EL NEGOCIO DE LOS CENTROS DE DATOS VA MÁS ALLÁ DE LA CADENA TRADICIONAL DE REAL ESTATE; REPRESENTA UN ESLABÓN INTERMEDIO Y ALTAMENTE TECNIFICADO DONDE EL VERDADERO FACTOR CRÍTICO DE ÉXITO RADICA EN LA PROVISIÓN ENERGÉTICA A GRAN ESCALA Y LA CAPACIDAD DE PROCESAMIENTO TÉCNICO".

Ernesto Rodríguez
CEO
JLL

infraestructura dentro de los parques industriales avanzados

"Las grandes batallas económicas de corto plazo se librarán en una triple frontera: el campo de la inteligencia artificial, los semiconductores y la infraestructura de energía firme, segura y renovable", advirtió Víctor Umaña, Economista y Profesor de INCAE Business School. La urgencia por desarrollar estos nodos digitales es monumental. Datos globales de la World Free Zones Organization (World FZO).

Sin embargo, pese a que este segmento todavía se conceptualiza teóricamente como parte de la cadena extendida de los negocios de Real Estate, representa en realidad un eslabón intermedio y altamente tecnificado entre la digitalización pura, la provisión de energía a gran escala y la construcción industrial pesada. Por esta razón, los desarrolladores inmobiliarios tradicionales no están del todo involucrados en los proyectos.

El debate sobre el rol de los desarrolladores tradicionales en este boom encuentra un punto de inflexión en el análisis de Steve Sasse, VP de Desarrollo de Negocios para las Américas de Datacenter Hawk. El especialista detalla que la reconversión de un activo inmobiliario clásico, como una oficina vacía o una bodega estándar, a un centro de datos moderno rara vez es viable debido a la altura de los techos y las monumentales exigencias de climatización líquida e infraestructura electrointensiva. El verdadero valor para el Real Estate no radica en el edificio, sino en la "cacería de tierra" con factibilidad energética inmediata; bajo esta lectura, los desarrolladores tradicionales ganan relevancia no como constructores del nodo técnico, sino como originadores de suelo estratégico y facilitadores de la tramitología local.

A diferencia de los segmentos corporativos, comerciales o logísticos, la capacidad de un centro de datos no se calcula en metros cuadrados, sino en Megawatts (MW), ya que la métrica de comercialización evalúa directamente el potencial de procesamiento de los servidores y el volumen de fluido eléctrico utilizado. Esto convierte al suministro eléctrico seguro y de alta capacidad en el requerimiento

crítico y definitivo para el éxito de este sector.

De acuerdo con el Informe del Mercado de data centers en América Latina de JLL, la región cuenta actualmente con una capacidad instalada de 1,105 MW, distribuida principalmente entre las principales economías: Brasil, México, Colombia y Chile. La razón fundamental de que estas naciones concentren la mayor capacidad operativa en la región responde de forma directa al tamaño de sus economías y al volumen de sus mercados internos, lo que eleva de manera natural sus necesidades de procesamiento y resguardo de datos, según explicó en entrevista Ernesto Rodríguez, CEO de JLL. De dicha capacidad instalada latinoamericana, únicamente el 9% se encuentra disponible para absorción inmediata, mientras que existen 683 MW en fase activa de construcción, de los cuales el 26% ya está prearrendado de forma anticipada.

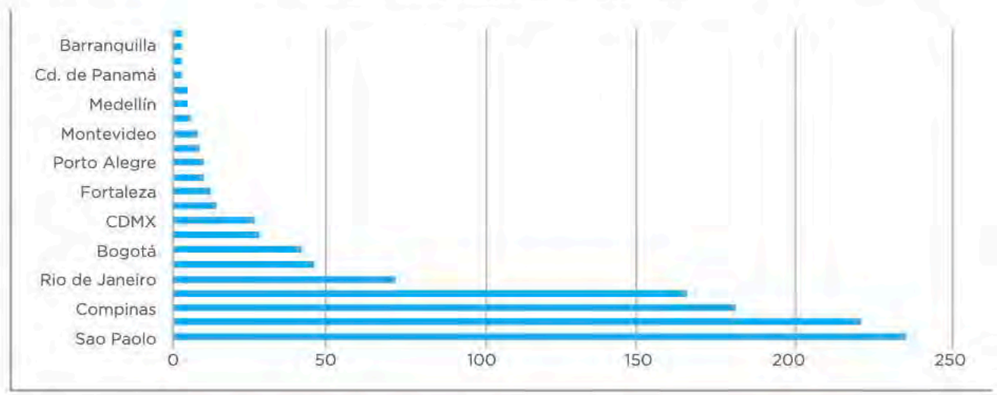
Esta acelerada velocidad de absorción evidencia la presión del mercado por estos espacios de misión crítica, aunque debido a sus rigurosas especificaciones de seguridad, no cualquier ubicación geográfica es viable para su instalación. Al respecto, Alejandro Del Valle, Director Ejecutivo Industrial Bajío de JLL, detalló que estos inmuebles suelen confinarse en zonas industriales especializadas que garantizan estabilidad política, energía constante sin fluctuaciones y accesos a redes de conectividad avanzada. "La fibra óptica es lo más importante; es justamente el vehículo para trasladar esos datos. Normalmente, lo que tienen estos centros de datos son varias líneas de fibra óptica redundantes para trasladar la información y no recuerdo algún centro de datos activo que no tenga estas líneas ya dedicadas y exclusivas para ellos", comentó Del Valle, un criterio que empata con los estándares internacionales de JLL que exigen de tres a cuatro proveedores redundantes por rutas independientes.

El mapeo técnico por ciudades

CLÚSTERES

RADIOGRAFÍA DE LOS DATA CENTERS EN LATAM: EL MAPA DE LOS MEGAWATTS POR CIUDAD

Mientras las economías masivas de Brasil y México consolidan clústeres hiperespecializados que concentran el grueso del inventario regional, los mercados de Centroamérica y el Caribe comienzan a trazar su propia ruta bajo infraestructuras de menor escala hacia 2026.



Fuente: Informe del Mercado de data centers en América Latina. JLL, 2026

revela una marcada asimetría en la región, donde el ecosistema está dominado por tres hubs neurálgicos. El clúster industrial de Brasil es el más robusto, liderado por Sao Paulo con 236 MW instalados y Campinas con 181 MW, seguidos por Río de Janeiro con 71 MW. En el contexto de la costa del Pacífico y Sudamérica, Santiago de Chile se consolida como un jugador clave con 166 MW, mientras que Bogotá en Colombia registra 41 MW y Lima en Perú alcanza los 27 MW. Por su parte, los mercados de Centroamérica operan actualmente bajo formatos perimetrales o de menor escala (Edge), con San José de Costa Rica y la Ciudad de Panamá registrando una capacidad instalada inicial de 2 MW cada uno.

En el panorama mexicano destaca el estado de Querétaro como el polo principal e indiscutible para la atracción de estas infraestructuras tecnológicas, concentrando 221 MW del inventario nacional, una cifra muy superior a la capacidad registrada en la Ciudad de México (26 MW), Monterrey (13 MW) o Guadalajara (8 MW). Además de su consolidada vocación industrial, los especialistas de JLL señalan que la ubicación geográfica estratégica de Querétaro lo mantiene a salvo de riesgos de inundación, huracanes, tormentas severas o desastres naturales que pongan en peligro la continuidad de las operaciones digitales. No obstante, uno de los factores más controversiales a nivel global es el uso intensivo de agua para el enfriamiento de los procesadores de alta densidad. Estimaciones del Foro Económico Mundial (WEF) indican que la adopción masiva de la IA generativa podría demandar entre 4,200 y 6,600 millones de metros cúbicos adicionales de extracción hídrica para el año 2027, considerando tanto los sistemas de enfriamiento internos como la generación eléctrica externa.

Frente a este reto ambiental, el WEF señala que el uso de sistemas inteligentes de gestión basados en sensores en tiempo real y algoritmos predictivos ya permite reducir hasta un 25% el consumo de agua mediante la optimización del enfriamiento. Esta búsqueda de eficiencia en los recursos se vuelve aún más crítica en el escenario geopolítico internacional actual; los conflictos en el Medio Oriente y las tensiones que involucran a Estados Unidos han derivado en bloqueos a buques petroleros, elevando el costo del barril de crudo y presionando los costos operativos de la industria energética global. "La inestabilidad va a afectar por la alta demanda de energía que existe y, como no estamos completamente libres de la dependencia de combustibles fósiles, subirán los precios de generación, impactando directamente al mercado de data centers dado que es un sistema que requiere demasiada energía en sus operaciones", advirtió Gerardo Zambrano, Director de Research de JLL.

Técnicamente, el sector se divide según el tipo de servicio que provee. Por un lado, se encuentra el segmento Cloud (almacenamiento en la nube) y, por otro, el modelo de Colocation, que es cuando las empresas externalizan su infraestructura física. "Es cuando almacenan información en computadoras externas; es decir, un banco, por ejemplo, necesita que le resguarden e interconecten su información en servidores dedicados", comentó Ernesto Rodríguez, CEO de JLL. Finalmente, se encuentra el segmento de los Hyperscalers, operado por gigantes tecnológicos como AWS, Microsoft y Google, quienes actúan simultáneamente como los mayores constructores de infraestructura masiva y como los clientes principales de los proveedores de Colocation, acelerando el paso hacia centros de datos diseñados para IA que demandan densidades de racks disruptivas de hasta 100 kW.

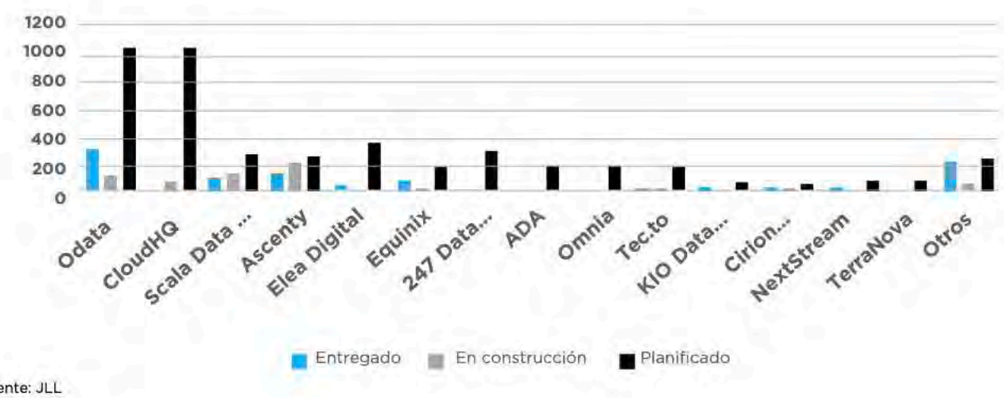
El volumen financiero del negocio es robusto debido a que los contratos de arrendamiento se cotizan directamente en dólares por cada MW contratado. Alejandro Del Valle apuntó que los precios varían según la madurez de cada mercado: Bogotá promedia tarifas mensuales de entre US$140y US$155 por KW; Sao Paulo oscila entre US$135 y US$255 por KW, mientras que Querétaro se posiciona competitivamente entre US$190 y US$220 por KW al mes. Con base en estas métricas, los 221 MW instalados en Querétaro generan una facturación altamente relevante para el circuito de infraestructura tecnológica regional, consolidando rentas institucionales

> "LA MENOR ABSORCIÓN BRUTA REFLEJA MOVIMIENTOS PUNTUALES DE CONSOLIDACIÓN CORPORATIVA Y ALGUNOS IMPACTOS LOGÍSTICOS ARANCELARIOS EN LA FRONTERA NORTE. NO ESPERAMOS QUE ESTO SE CONVIERTA EN UNA TENDENCIA DE CONTRACCIÓN; POR EL CONTRARIO, LOS MERCADOS DE CONSUMO INTERNO CONTINÚAN CRECIENDO".
>
> **Héctor Ibarzabal**
> Director General
> **Fibra Prologis**

MERCADO REGIONAL

TOP 10 PROVEEDORES DE DATA CENTERS EN LATAM

El control operativo del mercado regional de infraestructuras críticas se concentra en operadores especializados y "hyperscalers" tecnológicos, donde ODATA y ASCENTY dominan en capacidad instalada y proyectos en construcción para asegurar la potencia digital hacia 2026.



Fuente: JLL

> **"ES ALENTADOR VER UNA DISMINUCIÓN CONTINUA EN LOS INICIOS DE NUEVAS CONSTRUCCIONES ESPECULATIVAS, LO QUE AYUDA A MANTENER EL EQUILIBRIO SALUDABLE ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA. EL ENTORNO ACTUAL ESTÁ DEFINIDO POR UN TEMA DE TIMING DE LOS INVERSIONISTAS, MÁS QUE POR UN DETERIORO REAL DE LOS FUNDAMENTOS".**
>
> **Simon Hanna**
> CEO
> **Fibra Macquarie**

de largo plazo que superan el promedio del sector inmobiliario comercial clásico.

Pese a las atractivas rentas, la utilidad no se queda en manos de los constructores y desarrolladores inmobiliarios tradicionales, ya que la complejidad técnica, que incluye sistemas de enfriamiento líquido y subestaciones eléctricas dedicadas, provoca que sean los propios proveedores especializados quienes controlen el desarrollo de los activos de principio a fin. En América Latina, el proveedor dominante de este ecosistema es ODATA, firma nacida en Brasil en 2015 que cuenta actualmente con un portafolio regional de cuatro centros de datos en México, dos en Colombia, cinco en Brasil y dos en Chile, además de siete complejos en Estados Unidos.

El crecimiento exponencial de estas plataformas las ha colocado firmemente en la mira de los grandes fondos de capital institucional global. ODATA fue adquirida originalmente en 2022 por Aligned Data Centers (propiedad mayoritaria de fondos gestionados por Macquarie Asset Management). Sin embargo, consolidando la tendencia de fusiones transnacionales al primer trimestre de 2026, se concretó la adquisición definitiva de Aligned por parte de un consorcio global de firmas tecnológicas y financieras de primer orden; de acuerdo con reportes de Bloomberg, esta transacción estratégica fue estructurada por firmas como BlackRock,

Nvidia Corp y el vehículo de inversión de los Emiratos Árabes Unidos, MGX, cerrando la operación por un monto histórico de US$40,000 millones.

Mercado industrial tradicional: la otra cara de la moneda

Mientras el ecosistema de infraestructura tecnológica y centros de datos experimenta una expansión vertical, el segmento inmobiliario industrial tradicional en México atraviesa por una dinámica de menor inicio de nuevas construcciones durante el primer trimestre de 2026. Este fenómeno viene aparejado de un sentimiento de cautela generalizado entre los inversionistas institucionales debido a las negociaciones y revisiones del T-MEC, así como a políticas arancelarias específicas. No obstante, los principales operadores del mercado consideran que los fundamentales de la economía mexicana permanecen sólidos y descartan un deterioro estructural.

Quienes han documentado de primera mano esta desaceleración moderada son los fideicomisos inmobiliarios comerciales industriales (Fibras). Durante sus conferencias de resultados financieros correspondientes al primer trimestre de 2026, los comités ejecutivos reportaron ajustes moderados en los niveles de ocupación, localizados principalmente en los corredores de la frontera norte de México con Estados Unidos.

Al respecto, Héctor Ibarzabal, Director General de Fibra Prologis, detalló en su reporte trimestral que los niveles de absorción bruta disminuyeron de forma interanual en comparación con los registros de 2025. "Esta cifra refleja principalmente movimientos de consolidación corporativa en la Ciudad de México y algunos impactos logísticos relacionados directamente con la aplicación de aranceles en el mercado de Tijuana. No esperamos que estos asuntos puntuales se conviertan en una tendencia de contracción para los próximos meses; por el contrario, la tendencia general del mercado continúa creciendo de forma modesta, liderada por los mercados internos de consumo, mientras que la mayoría de los mercados fronterizos ya han entrado en una fase de estabilización saludable", comentó Ibarzabal ante analistas.

En el mismo sentido, Fibra Macquarie mostró un desempeño operativo similar en sus portafolios industriales al cierre del primer trimestre de 2026. Sin embargo, su directiva interpretó el freno en la edificación de metros cuadrados como una señal de autorregulación positiva para la salud financiera de la industria. "Desde nuestra perspectiva, es alentador ver una disminución continua en los inicios de nuevas construcciones especulativas, lo que ayuda a mantener el equilibrio general entre la oferta y la demanda de naves industriales. Es sumamente importante destacar que las tasas de alquiler del mercado se han mantenido relativamente estables, particularmente en nuestros corredores principales de logística y almacenamiento. Consideramos que el entorno actual está definido por un tema de timing y momento oportuno de los inversionistas corporativos, más que por un deterioro real de los fundamentos económicos del país", afirmó Simon Hanna, CEO de Fibra Macquarie.

De acuerdo con análisis de la consultora especializada Tinsa, el panorama político en torno al T-MEC ha llevado a las corporaciones transnacionales a adoptar posturas más conservadoras a corto plazo, privilegiando las expansiones graduales de plantas existentes, la firma de contratos de prearrendamiento selectivos y decisiones de inversión condicionadas a la certidumbre jurídica. El reporte destaca, además, que el mercado industrial mexicano ya no opera de manera homogénea, sino que se está diferenciando de forma muy marcada por regiones.

Por ejemplo, mientras en la región norte —especialmente en plazas masivas como Monterrey, se observa una absorción moderada y ritmos pausados, las ciudades de Tijuana y Ciudad Juárez conservan una demanda altamente relevante impulsada por proyectos de manufactura avanzada y logística transfronteriza, lo que fomenta una actividad de construcción mucho más selectiva. En contraste, la región centro del país muestra señales vigorosas de aceleración y recuperación, impulsada por la conectividad y la demanda logística interna de la Zona Metropolitana.

Esta asimetría regional queda demostrada con los datos de cierre de CBRE México correspondientes al primer trimestre de 2026. La actividad industrial en la Ciudad de México y su Zona Metropolitana registró una Absorción Bruta histórica de 619,769 metros cuadrados, considerando renovaciones y prearrendamientos consolidados. Este desempeño fue impulsado principalmente por transacciones de gran escala en el corredor Zumpango-AIFA, representando un incremento anualizado del 100% respecto al mismo periodo del año 2025. "Es importante considerar que el nivel de nueva oferta incorporada al inventario industrial durante este trimestre fue el más alto registrado desde el año anterior, lo que llevó a que la tasa de vacancia general cerrara en un sano 4.1%", concluyó Francisco Muñoz, Vicepresidente Ejecutivo de Industrial y Logística de CBRE México, confirmando el dinamismo del centro del país.

HUBS ECONÓMICOS

INDICADORES DEL MERCADO INDUSTRIAL EN LATAM

La siguiente tabla sintetiza de manera de recuadro los datos de mercado analizados en el informe, exponiendo de forma transparente las asimetrías de volumen, precios y actividad constructiva entre los principales hubs económicos del continente.

Ciudad	Inventario	Índice de vacancia (%)	Precio de alquiler (USD/m2/mes)	En construcción (m2)
Buenos Aires	3 386 483	5,8	7,3	194 300
Río de Janeiro	2 801 718	14,3	4,2	41 816
Sao Paulo	14 974 358	6,9	5,6	817 661
Santiago	2 652 924	0,2	6,4	272 066
Bogotá	2 291 739	1,3	7,4	78 500
Lima	1 714 585	9,0	6,5	85 116
Ciudad de México	18 928 612	2,3	10,8	865 140

Fuente: Cushman & Wakefield Marketbeat industrial