

PAULINA ORTEGA

En la industria de data centers ha resonado con fuerza el problema de la permisología, debido al caso de Google, que tuvo que retirar su proyecto en Cerrillos para reformularlo tras más de cuatro años de tramitación. En concreto, la iniciativa preocupaba a las autoridades por su alto consumo de agua para el enfriamiento de equipos, por lo que la compañía decidió evaluar otras alternativas. Y existen muchas, debido al avance de la tecnología en la industria en los últimos años.

Resulta beneficioso cómo se acelera la innovación en la tecnología que ocupa los data centers, pero el problema es otro: cómo la regulación se va quedando atrás en dichos temas. Así lo piensa la directora ejecutiva de la consultora inmobiliaria GPS Property, Lorena Tapia. Esta firma se especializa, entre otras cosas, en esta industria, para la que esperan que se duplique la superficie edificada para el 2029.

La ejecutiva señala a que uno de los principales problemas gira entorno a los planos reguladores que no tuvieron forma de prever cómo avanzaría la tecnología.

“Para modificar un plan regulador pueden pasar 10, 15 años más. Y hace 10, 15 años atrás no existían todas estas nuevas tendencias que hemos ido observando”, declaró. Esto en relación tanto a los data centers que han ido ganando terreno con rapidez, como también a los centros logísticos que han sido potenciados por el crecimiento de e-commerce.

“Nos vamos a preocupar de que las carreteras funcionen bien, de ampliar las calzadas, de completar el anillo de Américo Vespucio, pero no nos preocupamos de que exista una planificación urbana, de colocar a los logísticos en cierta ubicación y no previmos que iban a aparecer los data centers y que iban a tener que pelearse esta misma ubicación”, explica Tapia.

Con planes reguladores que no diferencian entre el tipo de terrenos que requiere un data center de los que pueden disponer los centros de bodegas, ambas industrias están peleando por el mismo terreno. “El data center no requiere estar al lado de la vialidad estructurante. Pero como los data centers tienen una mayor disposición a pagar están quitando estas ubicaciones a los logísticos que están quedando más afuera”, precisa la directora ejecutiva de GPS Property, asegurando que esto incluso afectaría los precios para los usuarios.

Tapia recuerda que la última vez que se realizó una modificación al plan regulador regional metropolitano fue en el 2013. En este se incorporaban cerca de 10 mil hectáreas al mercado para poder solucionar el déficit habitacional. La directora de la gestora inmobiliaria apunta a que sólo 300 de estas se han destinado para ese propósito en más de 10 años.

“¿Por qué? Porque se les impuso demasiadas exigencias para poder desarrollar vivienda”, explicó, detallando que ella sólo conoce de tres proyectos que han podido cum-

GPS Property por data centers y bodegas: “La regulación no está alineada con lo que estamos requiriendo hoy día”

La directora ejecutiva de la consultora, Lorena Tapia, asegura que el principal problema para estas industrias son los planes reguladores que no se han adaptado a su desarrollo.



Lorena Tapia, directora ejecutiva de GPS Property.

plir con dichos lineamientos. Sin embargo, la normativa apuntaba a usos mixtos, por lo que se permitían la construcción de proyectos que no fueran considerados como inofensivos, de forma en que centros logísticos pudieron ubicarse dentro de este territorio. Pero durante el 2024 la Seremi de Salud se modificó los parámetros bajo los cuales se declara un proyecto como inofensivo.

“Un contenedor de 20 pies por hora es calificado como molesto. Un contenedor de 20 pies es un contenedor chico, entonces es muy fácil ser calificado como molesto. La regulación no está alineada con lo que estamos requiriendo hoy día, dado los cambios que se han generado en los últimos años, tanto desde el punto de vista de tecnología, como desde el punto de vista logístico post pandemia. Entonces, de esas 10.000 hectáreas que se estaban pudiendo ocupar para

industrial, ya no se pueden ocupar”, declaró Lorena Tapia.

Las soluciones para poder ocupar esas hectáreas disponibles son dos, en opinión de GPS Property: o flexibilizar en lo habitacional, o flexibilizar en lo industrial logístico, lo cual debería definirse según las características actuales de la ciudad, porque, por ejemplo, un centro de distribución no requiere estar cerca de un banco, lo que sí sería beneficioso para un barrio residencial.

“Esa visión integrada es la que yo creo que todos en el mercado inmobiliario esperamos y queremos que exista. Es pensar en el crecimiento de la ciudad en los próximos 20 años, pero adelantándonos, y ahí no es fácil”, dice.

DATA CENTERS

Valora el plan nacional de data centers que

ordena la situación más allá de los normativo, generando este catastro de terrenos disponibles con las necesidades que requieren este tipo de proyectos. “Es ponerse a pensar hoy día, con la mentalidad de hoy, cómo queremos que crezca la ciudad”, expresó.

Considera que es muy relevante poder descentralizar la industria, puesto que hoy los terrenos en la Región Metropolitana, donde se encuentra la mayoría de estas instalaciones, son escasos. Para poder solucionar esta problemática también es clave el cambio regulatorio.

“Los data centers están definidos como infraestructura energética de telecomunicaciones. Para asegurar sus aprobaciones deben estar en sectores definidos como molestos, sin necesariamente ser molestos. Sentarse a conversar respecto a dónde está el umbral en el que se califica como molesto o no, va a permitir que se puedan ubicar en otros sectores, y no necesariamente en los sectores industriales exclusivos”, sostiene Tapia.

En el papel el plan nacional de data centers resuelve los principales problemas de la industria, dice Tapia. “Acá existen todas las mejores intenciones de definir correctamente cómo se clasifican los data centers para emplazarlos en el lugar correcto. Ahora, lo importante es que lo llevemos a la práctica para que no generemos polos aislados”, manifestó la ejecutiva.

Con esto, Tapia asegura que hay muchas posibilidades de que nuevas empresas de data centers lleguen a Chile, y además, asegura que hay varias que están comprando terrenos aunque no han desarrollado proyectos aún. Asimismo también proyecta que las empresas que hasta el momento sólo están como arrendatarias de espacio, desarrollarán sus propias estructuras al tener mayor certeza de cómo se comportará el mercado. ●