

ESCASEZ DE TERRENOS Y POTENCIA ELÉCTRICA:

# Desarrollo inmobiliario de *data centers* enfrenta doble encrucijada

Los espacios aptos para su construcción en la Región Metropolitana también son disputados por desarrolladores logísticos.

CRISTIÁN MÉNDEZ

En un año, la cantidad de *data centers* en la Región Metropolitana casi se ha duplicado: en 2023 había 24 y hoy hay 40. Existen ocho proyectos en etapa de ejecución y un número similar en estudio de factibilidad. Todo esto en el marco del Plan Nacional de Data Centers del Ministerio de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación, que busca convertir al país en un *hub* digital de América Latina.

Pero esta proyección, al menos para la capital —donde se concentran los proyectos hasta ahora—, enfrenta una doble problemática: “Escasez de terrenos aptos y potencia eléctrica”. Así lo confirma Lorena Tapia, directora ejecutiva de GPS Property.

Según detalla la ejecutiva, la normativa chilena (como los planes reguladores y los reglamentos medioambientales y de salud) exige que este tipo de construcciones se ubique “en

zonas que permiten el uso de infraestructura energética y de telecomunicaciones, además de un alto nivel de almacenamiento de combustible”.

Los espacios aptos para su

instalación son los sitios industriales exclusivos que, históricamente, han sido demandados por desarrolladores de centros de bodegaje. La competencia “ha hecho que los precios de los terrenos para estos usos hayan aumentado en los últimos años, en especial en el sector norte”, comenta la directora ejecutiva de GPS Property.

Además, está el punto crítico de la energía eléctrica necesaria para su funcionamiento (de hasta 200 MW), ya que “gran parte de las subestaciones se encuentran a tope con su capacidad”, recalca Tapia. Esta situación no solo incrementa los precios de los terrenos adecuados, sino que también ralentiza el proceso de desarrollo, el cual puede tomar al menos 24 meses antes de iniciar la construcción.

Aunque el sector poniente y el sector sur de la Región Metropolitana cuentan con algunos terrenos normativamente factibles, “la demanda se ha concentrado en el norte” de la capital, destaca.



ILUSTRACIÓN: HYPO PHOTOS

En los últimos años, los terrenos aptos para su instalación han subido de valor.