

Análisis de Industria Infraestructura

Mayo 2026

UNIÓN PARA LA INFRAESTRUCTURA





La infraestructura digital se consolida como un activo estratégico en portafolios institucionales, impulsado por el crecimiento estructural de la demanda de datos, la transición energética y el rol creciente del capital privado en el desarrollo de activos críticos.

Sobre el reporte...

1. La infraestructura digital, particularmente data centers, se posiciona como uno de los subsectores de mayor crecimiento dentro del asset class, impulsado por tendencias estructurales como inteligencia artificial, cloud computing y digitalización global.
2. El levantamiento de capital en infraestructura muestra una recuperación gradual, con mayor selectividad por parte de los inversionistas y preferencia por estrategias core-plus y value-add en activos con visibilidad de flujos y potencial de crecimiento.
3. Las inversiones se están concentrando en sectores alineados con megatendencias estructurales, destacándose la infraestructura digital y la transición energética como los principales drivers de asignación de capital.
4. El capital privado ha ganado protagonismo en el financiamiento de infraestructura, especialmente en activos intensivos en CapEx como data centers, donde la demanda supera la capacidad disponible en mercados clave.
5. Los data centers se consolidan como infraestructura crítica, combinando contratos de largo plazo con contrapartes de alta calidad crediticia y una demanda estructural creciente, lo que favorece su perfil riesgo-retorno frente a otros subsectores.
6. Latinoamérica emerge como una de las principales fronteras de crecimiento en infraestructura digital, con ventajas relativas en costos y energía, aunque su desarrollo dependerá de la capacidad de resolver cuellos de botella en energía firme, agua, regulación y conectividad.

Contenido

- 1 Panorama general
- 2 Data Centers
- 3 Contactos

Mega-tendencias Infraestructura



Cinco mega-tendencias globales están redefiniendo las prioridades de inversión en infraestructura, impulsando la transformación de sectores clave para el desarrollo económico y social del futuro



Transición Energética

La urgencia por cumplir los objetivos climáticos ha impulsado una ola de inversiones en energías renovables, redes eléctricas modernas y almacenamiento, con un gap de inversión estimado en \$5 billones anuales hasta 2050, según S&P Global.



Infraestructura Digital

El crecimiento exponencial de la inteligencia artificial y el consumo de datos está generando una fuerte demanda por infraestructura digital: data centers, fibra óptica y redes 5G; consolidándose como uno de los subsectores con mayor retorno y resiliencia.



Oportunidades en Mid-Market

El segmento medio del mercado de infraestructura presenta oportunidades atractivas en M&A, con menor competencia, mayor flexibilidad operativa y acceso a transacciones de alto crecimiento en sectores como energía distribuida¹ y transporte regional.



Resiliencia climática

Inversionistas están integrando criterios de adaptación climática en su toma de decisiones, favoreciendo activos que pueden soportar eventos extremos y garantizar estabilidad operativa a largo plazo en contextos inciertos.



Desglobalización

Factores como la rivalidad geopolítica y la búsqueda de autosuficiencia están impulsando un enfoque regionalizado en inversiones de infraestructura, priorizando cadenas de suministro locales y activos considerados estratégicos por los gobiernos.

Tendencias de la Industria Global



Recuperación en dinámica de fundraising en infraestructura impulsada por el interés de inversionistas institucionales en la diversificación y resiliencia que ofrece el asset class. Existe espacio para nuevas asignaciones de capital institucional en el mediano plazo

Fundraising

- En 2025, los LPs muestran renovado apetito por infraestructura debido a su estabilidad y capacidad de diversificación. Muchos inversionistas se encuentran subexpuestos al asset class, lo que abre espacio para nuevas asignaciones de compromisos.
- Aunque persisten restricciones de liquidez, en 2025 se recaudaron USD 289 bn, superando la dinámica de los últimos 4 años, lo que refleja un repunte significativo en el apetito de los inversionistas.

Estrategias de Inversión

- Los gestores están priorizando estrategias core-plus y value-add, que ofrecen un balance atractivo entre riesgo y retorno, aprovechando los spreads más amplios en el entorno actual.
- El mid-market sigue ganando tracción como un mercado con mayores oportunidades y menor competencia por activos, tanto para la deuda como para el equity

Sectores

- Energía renovable, infraestructura digital y transporte sostenible lideran el interés de los inversionistas por su alineación con tendencias estructurales como la descarbonización, electrificación y digitalización global.
- La transición energética representa la mayor oportunidad de inversión, con una necesidad estimada de \$6.4 trillones anuales hasta 2050.

Performance

- Infraestructura ha mostrado ser resiliente ante escenarios macroeconómicos adversos, destacándose frente a otras clases de activos alternativos por su estabilidad y atractiva relación riesgo - retorno.
- El asset class se ha consolidado como un estabilizador de los portafolios institucionales, generando rentabilidad sostenida incluso ante desafíos de iliquidez en el mercado

ESG

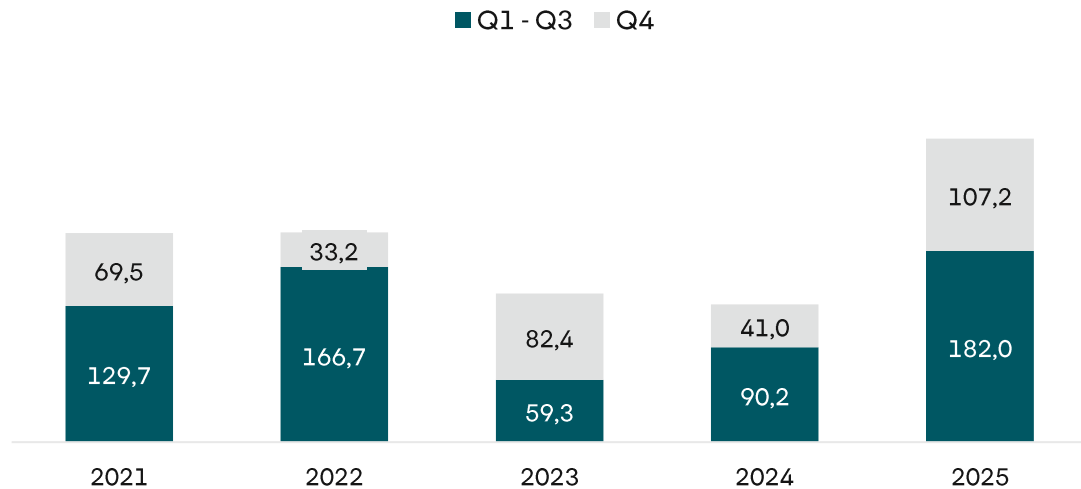
- Los GPs están integrando ESG de forma estructural en el análisis de riesgos y decisiones de inversión, utilizando métricas estandarizadas, objetivos net-zero y marcos de impacto alineados con los ODS.
- Se observa una creciente exigencia por parte de los inversionistas institucionales de transparencia, reportes de impacto y compromisos climáticos concretos como condición para asignar capital a fondos de infraestructura.

Levantamiento de Capital

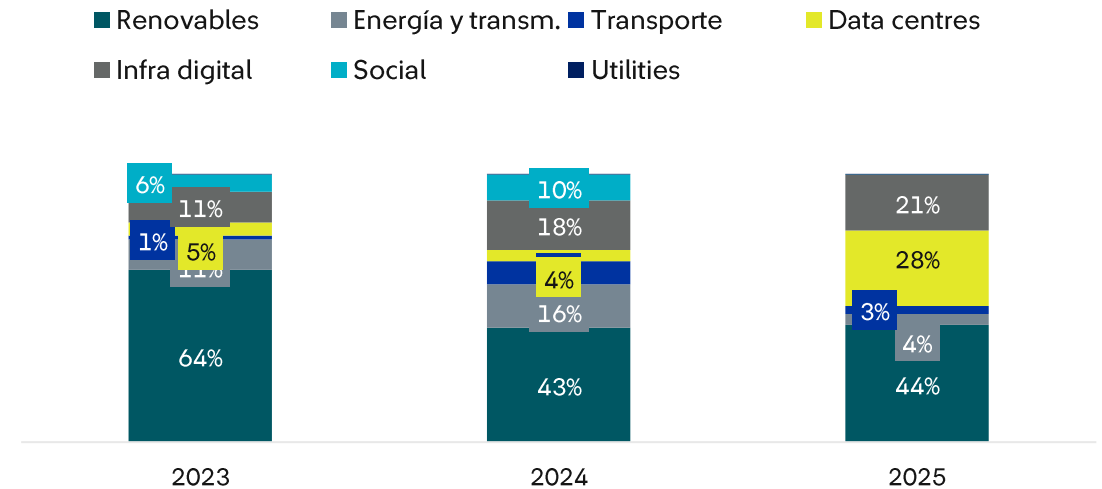


Recuperación de dinámica de levantamiento de capital impulsada por la creciente demanda de inversión en sectores estratégicos como energía y datos

Fundraising Infraestructura (USD bn)

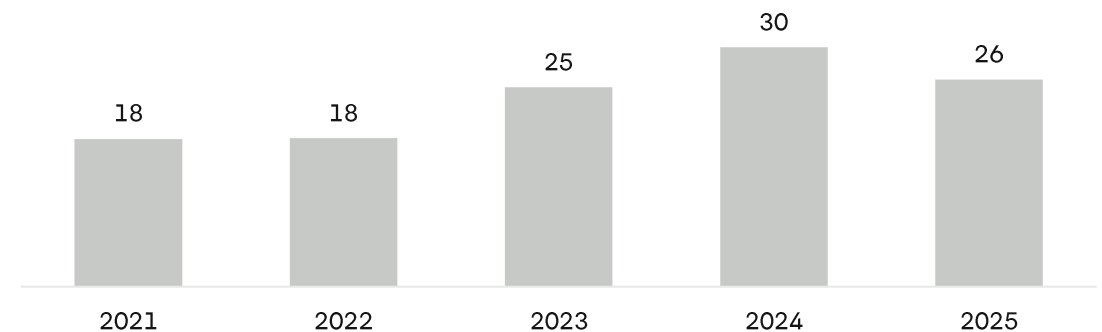


Fundraising por Sector



- En 2025, el levantamiento de capital en infraestructura ha recuperado el dinamismo superando la dinámica de los últimos años, reflejando un renovado apetito de los inversionistas institucionales por el asset class.
- Las preferencias de asignación de capital se están concentrando en sectores estratégicos como generación de energía renovable y data centers, impulsados por la transición energética y la creciente demanda digital.
- Pese a la recuperación, el mercado aún enfrenta procesos de levantamiento más lentos debido a restricciones de liquidez de los inversionistas institucionales y a un entorno de tasas que limita las salidas y la rotación / devolución de capital.

Tiempo promedio de Fundraising (meses)





A pesar de las restricciones coyunturales en el acceso a capital institucional local, Latinoamérica se posiciona como una región con alto potencial de crecimiento en infraestructura, impulsada por una amplia necesidad de inversión y una marcada subasignación de los inversionistas institucionales a los activos alternativos

Fundraising

- Las reformas recientes y en curso en los sistemas de pensiones de Chile, Perú y Colombia han restringido la capacidad de los fondos de pensiones para invertir en activos alternativos, limitando el acceso a un importante pool de capital local para infraestructura. ¹
- Según ColCapital, los fondos de pensiones latinoamericanos tienen una asignación a alternativos inferior al 10% muy por debajo del promedio global (>25%), por lo que existe una gran oportunidad de desarrollar la industria en el mediano y largo plazo.

Estrategias de Inversión

- Los GPs están priorizando inversiones en activos en operación, con flujos estables y contratos existentes, minimizando riesgos regulatorios y de ejecución asociados a procesos de licitación o desarrollo en geografías con alta volatilidad institucional
- Los fondos de deuda están ganando protagonismo al complementar los financiamientos de largo plazo con capital institucional.

Sectores

- Los GPs están optando por vehículos generalistas en lugar de especializados, buscando flexibilidad entre sectores y geografías conforme evoluciona el entorno de inversión.
- La energía renovable y la infraestructura digital son los sectores con mayor dinámica de inversión.
- Agua y tratamiento de residuos se configuran en sectores con alto potencial siempre que cuenten con soporte institucional

Fuente; Preqin: Fundraising from Latin America: A Guide to Raising Capital

1. Estas restricciones responden en gran medida a ajustes regulatorios y decretos recientes en la región, que han redefinido el rol de los sistemas de pensiones hacia esquemas más conservadores, con mayor foco en liquidez y menor exposición a activos alternativos de largo plazo; en algunos casos, estas medidas también buscan aliviar presiones fiscales y fortalecer la sostenibilidad de los sistemas públicos, como se observa en iniciativas recientes en países como Colombia.

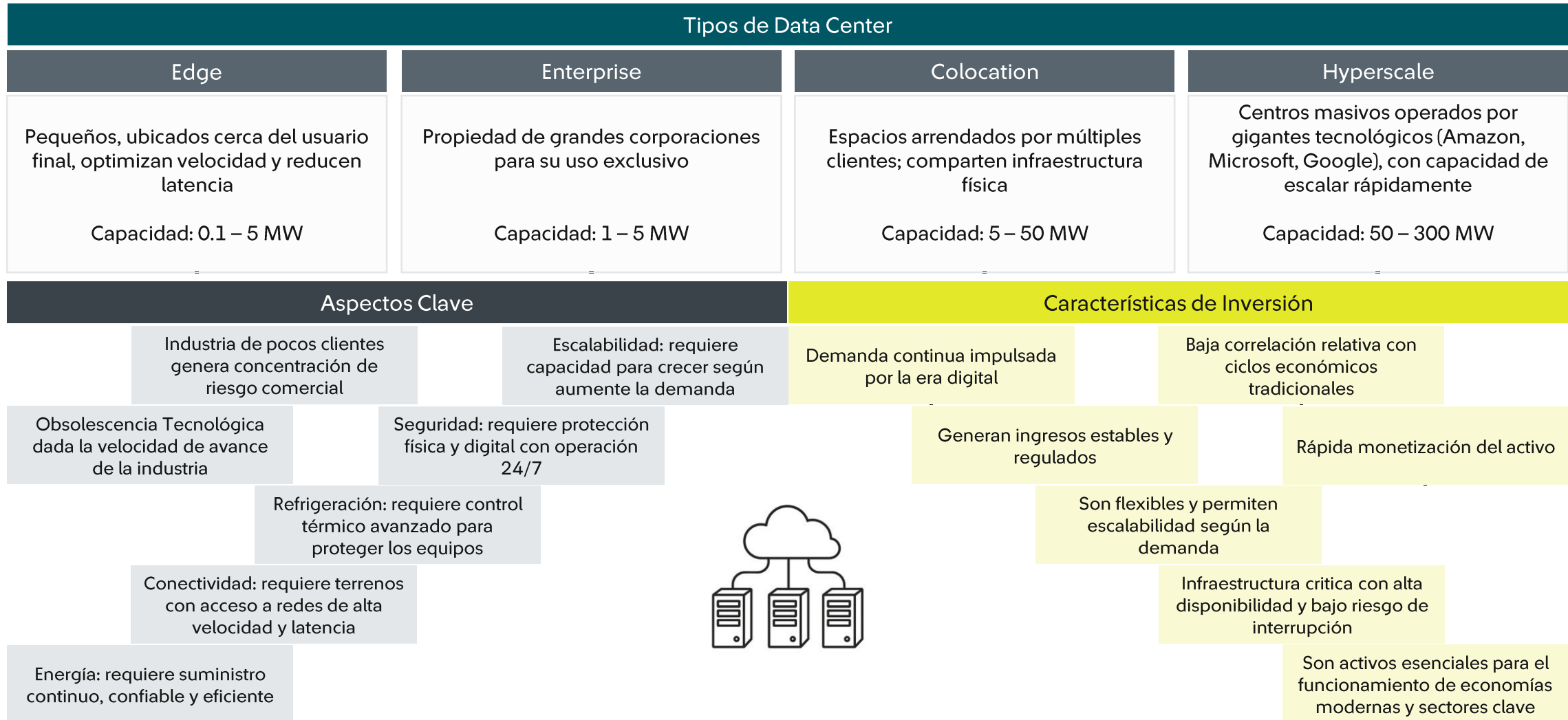
Contenido

- 1 Panorama general
- 2 Data Centers
- 3 Contactos

Data Centers



Los Data Centers albergan servidores y equipos tecnológicos, diseñados para almacenar, procesar y transmitir datos de manera segura y eficiente. Son la columna vertebral de la economía digital.



Modelo de negocio de Data Centers (I/II)



Modelo respaldado por contratos de largo plazo con clientes de alta calidad crediticia, dependiente de recursos estratégicos para sostener el crecimiento exponencial de datos

Recursos Clave

Los data center requieren principalmente: terrenos con conectividad, energía para funcionar y agua para refrigerar



Dependiendo de su tamaño pueden consumir **entre 8 GWh y 2.5 TWh** para su funcionamiento, que equivalen al consumo de una ciudad de **entre 5 mil y 1 millón de habitantes**.



Dependiendo de su capacidad pueden consumir **entre 25 y 200 millones de litros / año** para su refrigeración, que equivalen al consumo anual de una ciudad de **entre 20 y 50 mil habitantes**.



Ubicación estratégica: suelo industrial con acceso a red eléctrica y nodos de conectividad



Con baja latencia, es decir con cercanía a centros urbanos o nodos de consumo de datos con menor tiempo de respuesta en la transmisión de datos.

Desarrolladores / Operadores



- **Modelo altamente intensivo en CapEx inicial, con reinversiones periódicas,** cuyos retornos dependen de asegurar contratos ancla y una ocupación temprana.
- **Elevada exposición a riesgos críticos no físicos,** como ciberseguridad, cumplimiento regulatorio (datos, energía y ambiente) y continuidad operativa 24/7
- **Operación poco intensiva en mano de obra,** pero con alta dependencia de talento técnico especializado y monitoreo continuo.
- **Activos con vida útil de 20 a 30 años,** expuestos a riesgo de obsolescencia tecnológica que exige actualizaciones constantes y una gestión operativa rigurosa.

Modelo de negocio de Data Centers (II/II)



Modelo respaldado por contratos de largo plazo con clientes de alta calidad crediticia, dependiente de recursos estratégicos para sostener el crecimiento exponencial de datos

Cientes

Hiperscaladores:



Además de empresas Cloud regionales, IA, corporativos, gobiernos, etc.

Contratos de largo plazo (5–20 años), predominando acuerdos por capacidad disponible o hyperscale con compromisos mínimos de capacidad (MW/kW) y cláusulas de expansión.

Monetización basada en **capacidad contratada (MW/kW)**, **consumo energético (kWh)**, **espacio (racks/m²)** y fees de interconexión, con ajustes anuales fijos o indexados a inflación.

Alta calidad crediticia de los offtakers, principalmente hyperscalers (Big Tech) y corporativos con grado de inversión, lo que mejora bancabilidad y acceso a financiamiento estructurado, aunque genera concentración de ingresos en pocos clientes

Consumidor Final

El usuario final no contrata capacidad, pero es el driver estructural de crecimiento



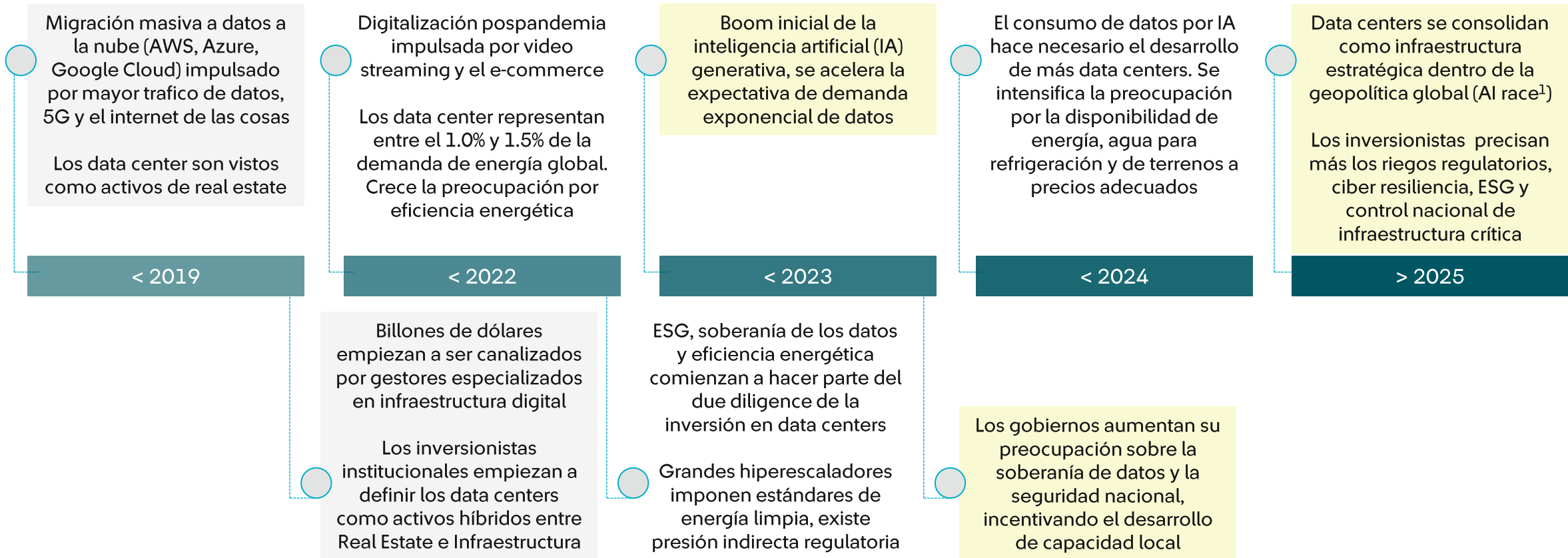
La demanda proviene principalmente de verticales digitales intensivas en datos: cloud computing, streaming, redes sociales, fintech y comercio electrónico.

La inteligencia artificial y el high-performance computing (HPC) están acelerando exponencialmente el consumo de capacidad, especialmente para entrenamiento e inferencia de modelos.

Sectores estratégicos como gobierno, defensa, industria 4.0 y el Internet de las Cosas (IoT) están aumentando su dependencia de infraestructura digital por razones de soberanía, automatización y ciberseguridad.

Evolución del mercado de Data Centers

Los data centers han evolucionado exponencialmente, consolidándose como activos de infraestructura crítica y el motor que impulsa el desarrollo de la inteligencia artificial



Fuente: Infrastructure Investor, elaboración propia

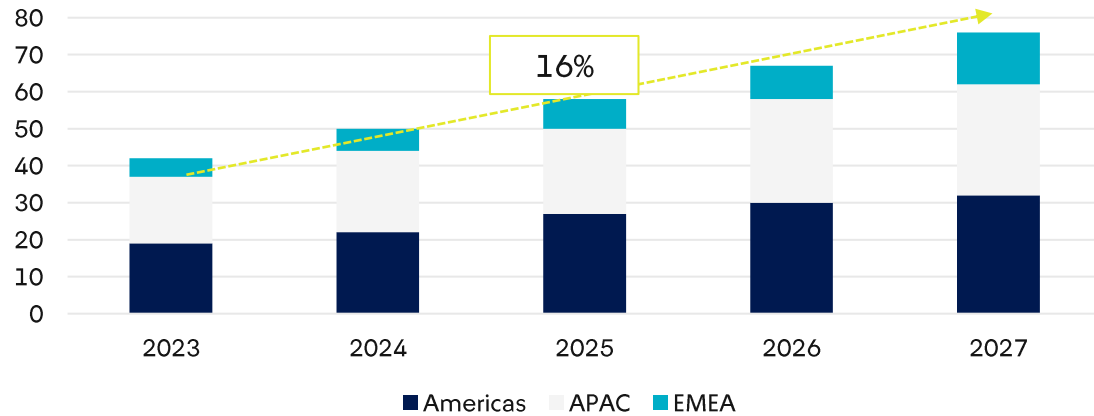
1. AI Race (carrera por la inteligencia artificial) se refiere a la competencia estratégica entre empresas y países por desarrollar, escalar y dominar capacidades avanzadas de inteligencia artificial, con el objetivo de capturar ventajas económicas, tecnológicas y geopolíticas en la economía digital.

Proyección de demanda de Data Centers

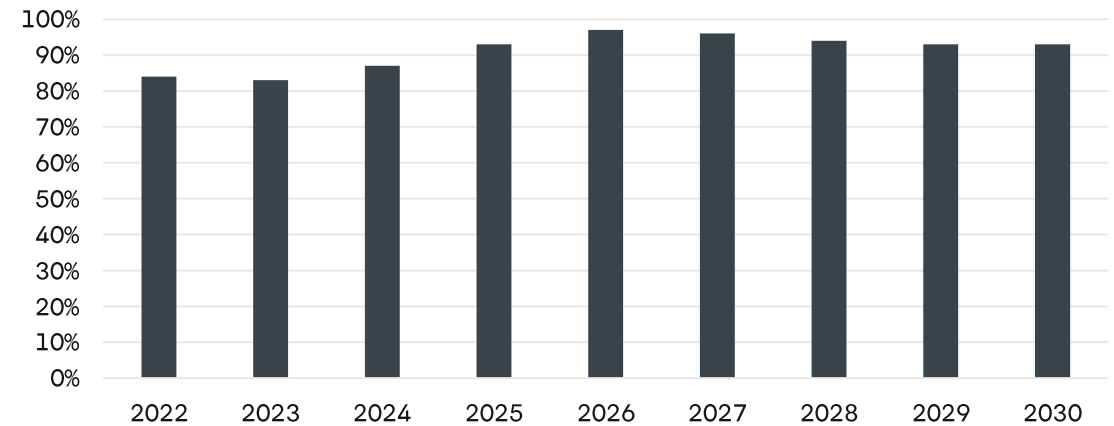


El auge de la inteligencia artificial ha detonado la expansión de data centers como activos esenciales para las economías, con una demanda en aumento y oferta limitada por restricciones energéticas

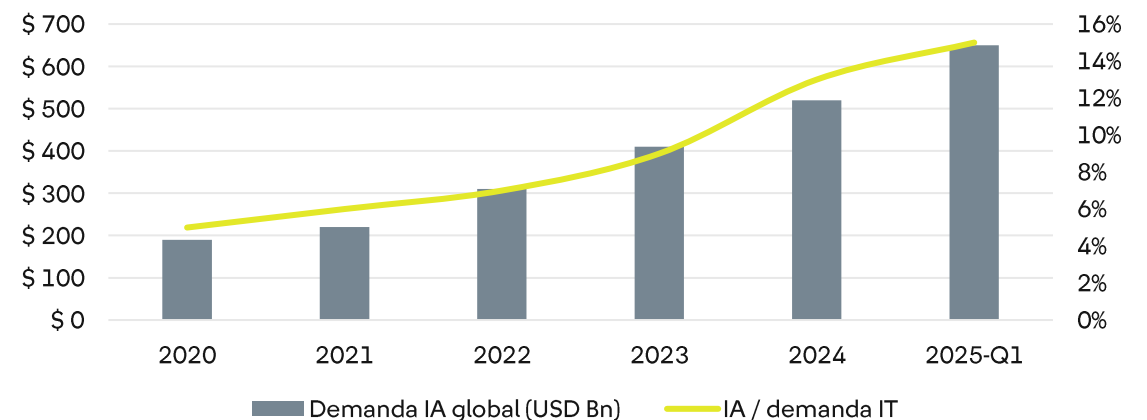
Capacidad de data centers (GW)



Ocupación de data centers (%)



Demanda de datos a nivel global



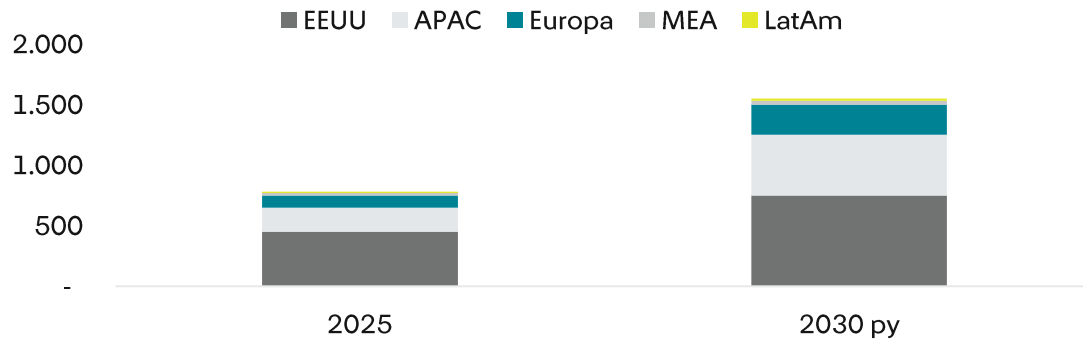
- La capacidad global de data centers proyecta crecer a una tasa del 16% anual entre, impulsada por el auge de la inteligencia artificial, el cloud computing y el almacenamiento masivo de datos. Este crecimiento refleja la necesidad crítica de infraestructura energética y tecnológica que soporte cargas computacionales intensivas, especialmente en América y Asia-Pacífico.
- Las tasas de ocupación de data centers han permanecido en niveles elevados y se estima que estas tasas se mantengan en el mediano plazo debido a una oferta restringida por limitaciones de energía, terrenos y permisos en algunas geografías.
- La creciente digitalización de sectores como salud, educación, manufactura y servicios financieros está multiplicando el volumen de datos generados y procesados globalmente. Este fenómeno, junto con la evolución de tecnologías como edge computing y 5G, está transformando la infraestructura digital en un componente crítico para el desarrollo económico.

Proyección de demanda de recursos en Data Centers



El crecimiento exponencial del consumo de datos exigirá una expansión estructural en energía y agua, generando oportunidades de inversión en infraestructura hídrica y generación de energía renovable

Demanda Global de energía de data centers 2025 – 2030 (TWh)

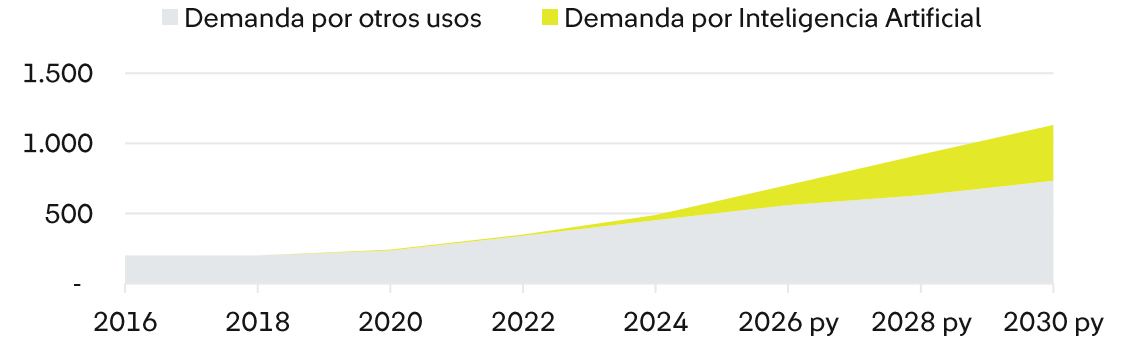


Fuente: S&P Global Commodity Insights 451 Research - 2025

- El desarrollo de data centers depende críticamente del aumento de suministro eléctrico firme y recurso hídrico para refrigeración, detonando oportunidades en generación renovable, expansión de redes, infraestructura de conducción de agua y tecnologías de enfriamiento más eficientes.
- Las ubicaciones con clima frío, disponibilidad hídrica y capacidad para integrar energías renovables consolidarán ventajas competitivas estructurales frente a mercados dependientes de generación térmica y con estrés hídrico.
- El aumento acelerado del consumo eléctrico está impulsando debates sobre soberanía digital, planificación de redes y criterios ESG, configurando los próximos años como decisivos en regulación, permisos y alineación con principios de inversión sostenible.

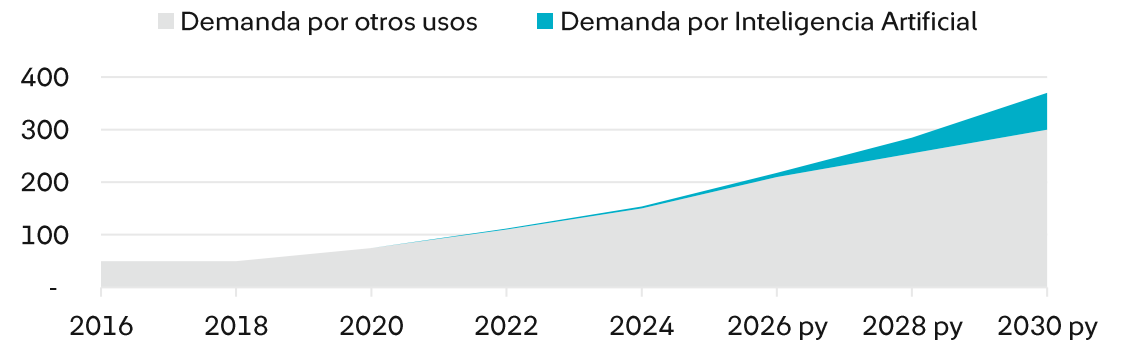
Fuente: Infrastructure Investor, CBRE, S&P Global, Goldman Sachs, Water Market Insider.

Demanda Global de energía de data centers por tipo de uso (TWh⁽¹⁾)



Fuente: Masanet et al. (2020), IEA, Cisco, Goldman Sachs Research- 2024

Demanda Global de agua de data centers por tipo de uso (TFA / año⁽²⁾)



Fuente: Water Makert Insider – 2Q-2025

(1) TWh: Teravatio de energía por hora (2) TFA / año: miles de acres- pies de agua por año

Aspectos claves para invertir en Data Centers

Invertir en data centers exige analizar condiciones críticas como energía, conectividad, escalabilidad y capacidad de adaptación tecnológica.



Disponibilidad y costo de energía

La energía es el insumo crítico en data centers; se requiere

- Acceso continuo sin intermitencia
- Cercanía a líneas de transmisión
- Precios competitivos
- Fuentes renovables que mejoren el perfil ESG del activo.



Capacidad de expansión

Los data centers deben tener posibilidad de escalar en función de la demanda futura, con diseños flexibles que faciliten ampliaciones sin interrupciones operativas.



Conectividad y seguridad de datos

La ubicación debe ofrecer cercanía a redes troncales de internet y baja latencia, lo que mejora la calidad del servicio para clientes hyperscale, cloud o edge.

Debe garantizar protección de activos físicos y virtuales, con sistemas redundantes y certificaciones que respalden la confianza de los clientes.



Modelo contractual estable

Los data centers cuentan con contratos de largo plazo que aseguran ingresos y reducen el riesgo de vacancia



Obsolescencia tecnológica

La rápida evolución en hardware, refrigeración y demanda de IA obliga a asegurar que el diseño soporte nuevas generaciones de infraestructura sin quedar desfasado.

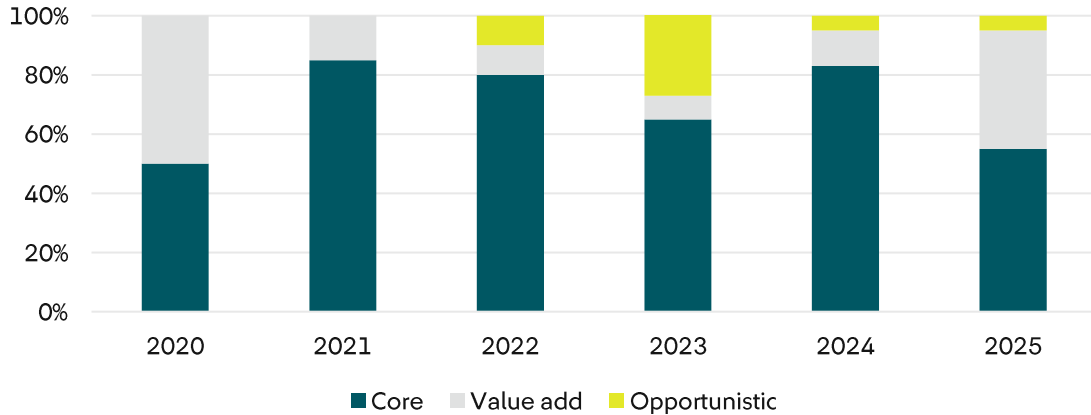
Son activos intensivos en inversión inicial, por lo que la planificación financiera debe incluir reservas para actualizaciones tecnológicas periódicas.

Data Centers como activo de inversión

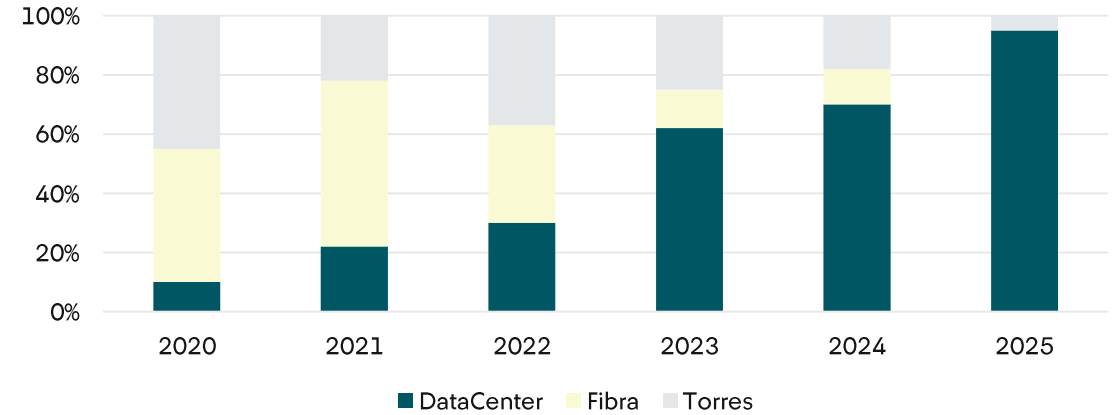


Los Data Centers están ganando terreno dentro de las preferencias de inversión de los inversionistas de capital privado por su madurez como activo y una demanda estructural en constante crecimiento

Fondos que Invierten en Data Centers por Estrategia

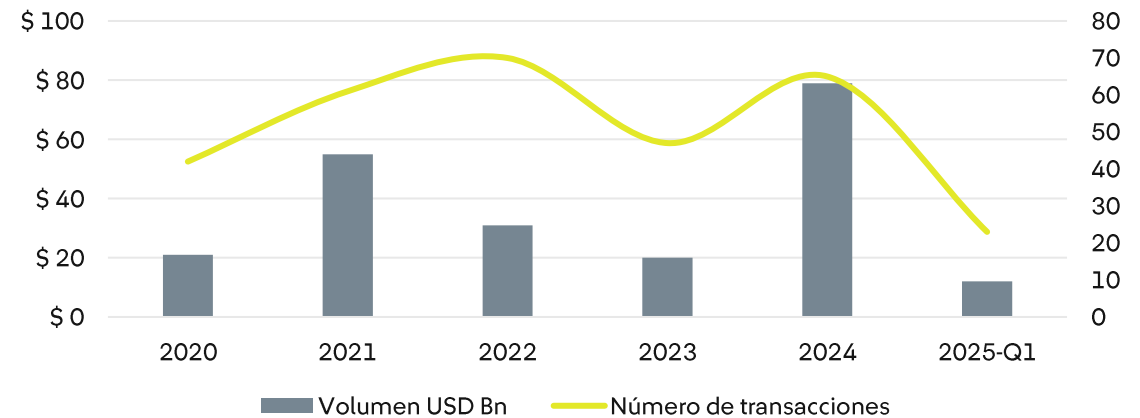


Interés de Inversionistas de Infraestructura Digital



- Los data centers encajan de forma natural en estrategias core por sus flujos estables y contratos de largo plazo, mientras que su potencial de expansión y modernización los hace igualmente atractivos para estrategias value-add que buscan generar alfa operando activos digitales resilientes.
- El auge de tecnologías como IA, cloud y edge computing ha posicionado a los data centers como el componente más estratégico de la infraestructura digital, superando a fibra y torres en preferencia de los inversionistas por su escalabilidad y retornos ajustados por riesgo.
- La caída en transacciones durante 2025 refleja la escasez de activos de calidad y compresión de retornos, mientras que el repunte de 2024 fue impulsado por adquisiciones clave de grandes plataformas que buscaron posicionarse ante la explosión de demanda digital impulsada por la IA.

Dinámica de transacciones M&A en DataCenter

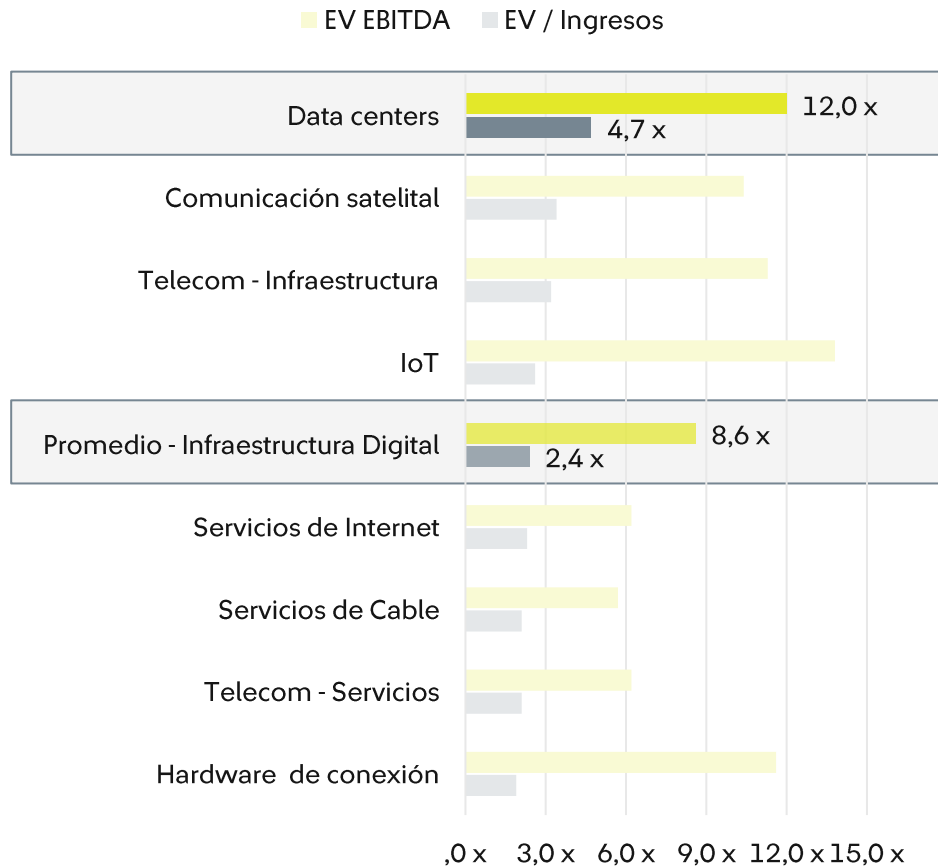


Múltiplos de Valor en Infraestructura Digital

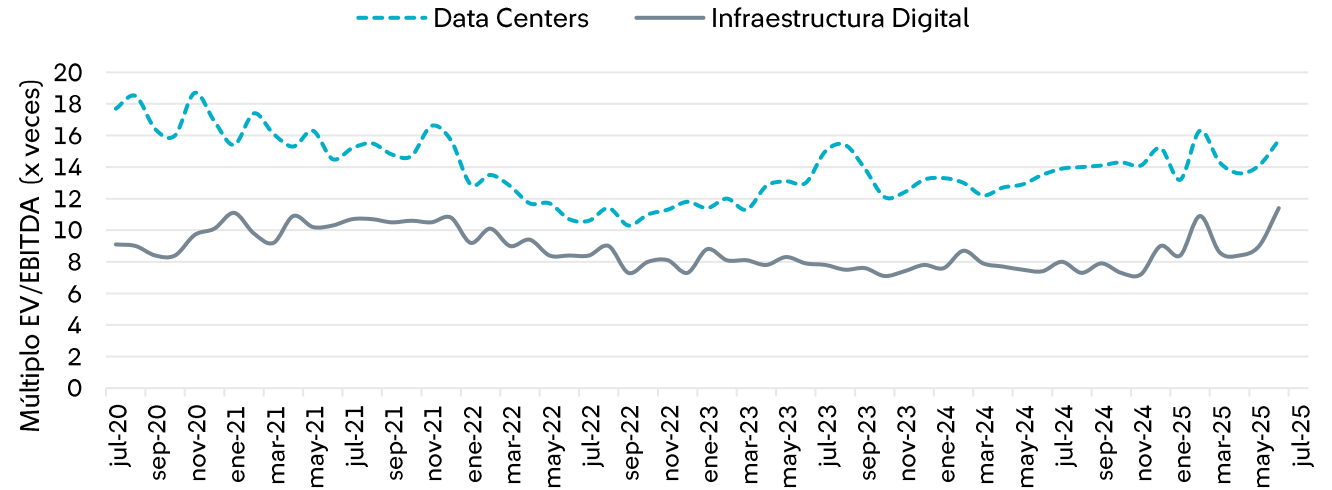


Los data centers lideran la creación de valor en infraestructura digital, reflejando múltiplos EV/EBITDA superiores al resto del sector

Múltiplos de Valor – Infraestructura Digital (junio 2025)



Comportamiento Múltiplo EV/EBITDA en salidas – Data Centers Vs Sector

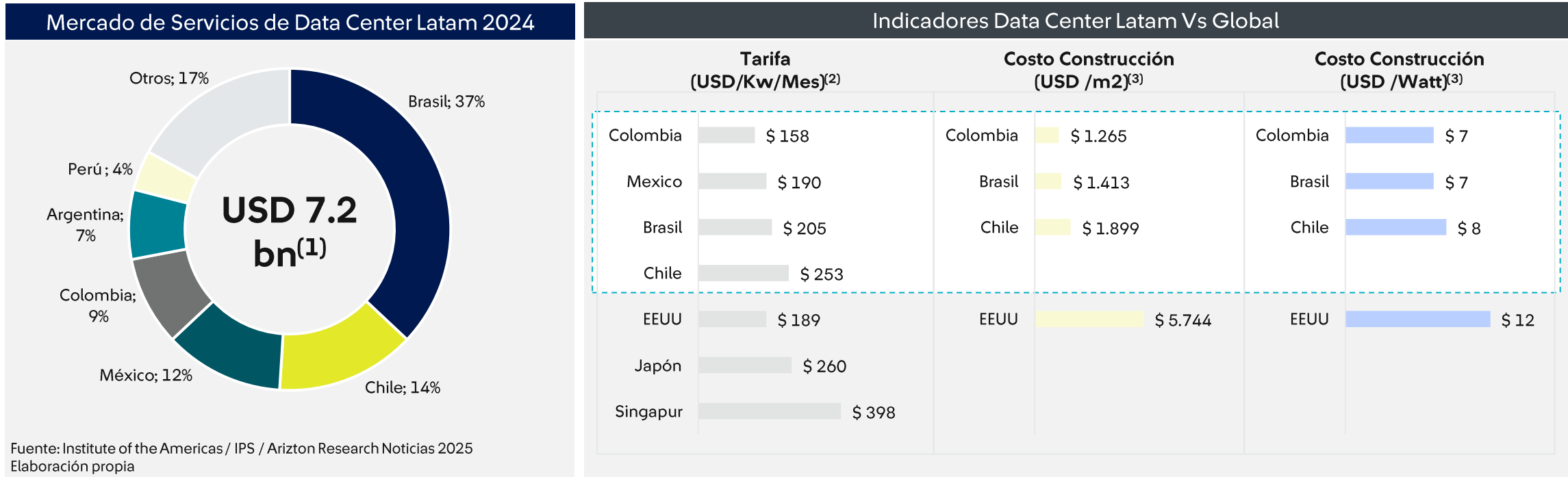


- Los data centers mantienen múltiplos de valoración elevados incluso en un entorno de tasas altas, impulsados por su crecimiento estructural vinculado a la inteligencia artificial (IA), contratos de largo plazo con offtakers de alta calidad crediticia y alta visibilidad de flujos, lo que reduce su sensibilidad al ciclo financiero.
- A diferencia de verticales telco maduros (cable y telecom services), cuyos múltiplos permanecen planos, los data centers muestran mayor resiliencia y expansión relativa, reflejando expectativas sostenidas de crecimiento.
- La prima de valoración responde a su carácter de infraestructura crítica para el procesamiento de datos y servicios en la nube, combinando crecimiento estructural, esencialidad del activo y un creciente interés del capital institucional por participar en la economía digital.

Overview Data Centers - Latam



Latam se posiciona como un mercado emergente clave en data centers, combinando alto crecimiento, ventajas en costos y acceso a energías renovables







- Latam emerge como uno de los mercados de mayor crecimiento en data centers, con proyecciones de expansión superiores al 12% anual, impulsadas por la adopción de nube, 5G e inteligencia artificial que comienzan a desplazarse hacia mercados emergentes más competitivos en costo.
- La región combina ventajas estructurales difíciles de replicar en mercados maduros, con costos de construcción significativamente más bajos, velocidad de monetización del activo y una alta penetración de energías renovables, posicionándose como una alternativa competitiva frente a hubs saturados.
- Existe una ventana relevante de inversión hacia 2030, con potencial de capturar entre USD 50–100 bn. El crecimiento del sector transformará la matriz energética regional, donde los data centers podrían representar cerca del 5% del consumo eléctrico hacia 2035, convirtiendo la demanda en una oportunidad para acelerar inversiones en generación renovable y captura de valor en infraestructura energética.

(1) Ingresos anuales por colocación, hosting y servicios asociados a data centers (2) CBRE, *Global Data Center Trends 2024*, reproducido como Figura 11 en BID "Capturing the Data Center Opportunity in Latin America and the Caribbean" (dic. 2025). Valores únicos calculados como punto medio del rango Min–Max reportado para requerimiento 250–500 kW, Q1 2023–Q1 2024, sin costo de electricidad. (3) Turner & Townsend, *Data Centre Construction Cost Index (DCCI) 2024* y *Global Construction Market Intelligence 2025*. Dato directo solo para Colombia (USD 7.10/W; USD 1,265/m²); resto de mercados estimado. Prima sísmica Chile (+15–25% vs. Brasil); Equinix Form 10-K 2024.

Principales Geografías - Latam



Latam se posiciona como una oportunidad estructural en data centers, articulando mercados líderes en escala, hubs de alto crecimiento y ventajas competitivas en costos y energía

	 Brasil	 México	 Chile	 Colombia
Contexto Actual	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado más maduro de Latam (>1 GW instalado), con fuerte presencia de hyperscalers y operadores globales. • Alta penetración de energías renovables, consolidando ventaja ESG estructural. • Saturación progresiva en hubs primarios (São Paulo), impulsando expansión hacia mercados secundarios. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hub estratégico por nearshoring con EE.UU., con fuerte concentración en Querétaro. • Escasez de energía limita la capacidad disponible y genera presión al alza en tarifas 	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado con mejores tarifas y menor vacancia de la región • Marco de incentivos para la inversión en data centers vigente desde 2024 	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado con mayor crecimiento en Latam (CAGR 17%) con condiciones en costos de desarrollo competitivos • Disponibilidad de recurso en energía renovable y agua con limitantes en infraestructura de transmisión y almacenamiento
Mercado	Compromisos relevantes de hyperscalers (Microsoft USD 2.7 Bn) y expansión de capacidad renovable para atender un pipeline estimado en +850 MW	Compromisos superiores a USD 7 bn con hyperscalers como Microsoft y CloudHQ. Con pipeline estimado en + 1GW	Compromisos relevantes de hyperscalers (AWS USD 4 Bn)	Compromisos relevantes de hyperscalers (ODATA, Oracle, AWS). Con pipeline + 200 MW y entrada de nuevos desarrolladores.
Potencial / Oportunidad	Capacidad para consolidarse como el principal hub de Data centers en Latam, a partir de la integración de generación renovable, almacenamiento e infraestructura data center	Posición estratégica por su cercanía natural con EEUU, crecimiento condicionado a la disponibilidad de energía y redes de transmisión que demandan inversiones relevantes.	Ventaja regulatoria por existencia de Plan Nacional de Data Centers con incentivos y aceleración de permisos. Expansión condicionada a disponibilidad de infraestructura de transmisión y disponibilidad de agua	Hub de entrada a la región andina para operadores globales, con crecimiento en hubs secundarios con condiciones en costos que atraen desarrolladores internacionales.

Desafíos para el Desarrollo de Data Centers - Latam

Latam ofrece una oportunidad estructural en data centers, su materialización depende de resolver cuellos de botella en energía firme, agua, regulación y cadena de suministro



Disponibilidad de energía y transmisión

La disponibilidad de recursos renovables no se traduce en suministro firme 24/7, requiriéndose soluciones de almacenamiento (BESS) o respaldo hídrico/térmico para garantizar la confiabilidad operativa de los data centers.

Las limitaciones en acceso y conexión a la red eléctrica representan un cuello de botella estructural, con procesos de permisología extensos que retrasan la entrada en operación de los proyectos.



Infraestructura de agua

El estrés hídrico estructural limita la disponibilidad de agua para refrigeración, particularmente en mercados como Chile y México, condicionando la viabilidad de nuevos desarrollos.

Soluciones alternativas de enfriamiento como aire directo, circuito cerrado o agua reciclada pueden significar sobrecostos de inversión



Conectividad y seguridad de datos

La disponibilidad de infraestructura de fibra en ubicaciones estratégicas es aún limitada, afectando latencia, redundancia y escalabilidad fuera de los principales hubs.

La ausencia de estándares homogéneos en ciberseguridad y protección de datos introduce incertidumbre regulatoria, incrementando la complejidad operativa para operadores globales.



Regulación

Los marcos regulatorios en la región son fragmentados y evolucionan de forma heterogénea, obligando a estructurar estrategias de cumplimiento específicas por jurisdicción.

Esta dispersión normativa incrementa costos operativos y limita la captura de economías de escala para operadores a nivel regional.



Cadena de suministro

Los equipos críticos presentan plazos de entrega extendidos a nivel global, afectando cronogramas de construcción y puesta en marcha.

La dependencia de importaciones y la complejidad de los procesos aduaneros en Latam generan sobrecostos y retrasos, reduciendo la competitividad frente a otros mercados.

Contenido

- 1 Panorama general
- 2 Data Centers
- 3 Contactos

Contactos

Lina Madrid

Head Infraestructura & Estrategia de Inversión Sostenible
Sura Investments

lina.madrid@surainvestments.com

Andrés Ortega

Asociado Infraestructura
Sura Investments

andres.ortega@surainvestments.com