

REPORT

# AMÉRICA CENTRAL Y EL CARIBE

¿Dónde se encuentran las mejores  
oportunidades de inversión inmobiliaria?

ABRIL 2024



*Basado en las discusiones de  
Central America & The Caribbean GRI Real Estate 2024*

Redacción: Paulo Alfaro  
Diagramación: Gabriel Pereira

# INTRODUCCIÓN

---

El interés de los inversores internacionales en América Central se asemeja a un juego de mesa, donde cada país es una casilla con características únicas para establecer operaciones estratégicas. Desde la perspectiva de un player inmobiliario, ¿qué hace que algunos territorios nacionales sean más atractivos que otros?

La cuarta edición de Central America & The Caribbean GRI Real Estate, realizada en Santo Domingo, República Dominicana, reforzó una vez más la necesidad de integración regional -que aún no se ha logrado plenamente-, y destacó la posición de la República Dominicana en la región, al recibir más de 4 mil millones de dólares en inversión extranjera directa en 2023. ¿En última instancia, el desempeño del país ha desregulado aún más la región para un crecimiento uniforme?

Durante el encuentro, bancos, fondos, inversores y operadores centraron su atención especialmente en los dominicanos, quienes alcanzaron, entre otros éxitos, un aumento en el turismo. Sin embargo, las discusiones también resaltaron iniciativas provenientes de programas para atraer capital extranjero en el Triángulo Norte y mencionaron el sector de semiconductores en Costa Rica, impulsado por estrategias internacionales que fortalecen sus cadenas de valor y promueven una industria competitiva en el mercado estadounidense.

A continuación, encontrarás la repercusión de algunas de las sesiones debatidas, cuyo enfoque fue desentrañar las claves para atraer inversión extranjera en la región en su conjunto, dada la sólida tradición de capital local.



*La conferencia contó con la presencia de players del real estate que operan en toda la región  
(imagen: GRI Club)*

## CAPITAL LOCAL SIGUE PREDOMINANDO EN EL SECTOR INDUSTRIAL

---

Uno de los sectores clave en América Central es el industrial y logístico, en gran parte debido a la ubicación geográfica estratégica que facilita el transporte de mercancías, además de los tratados de libre comercio con grandes economías como Estados Unidos y la Unión Europea.

Sin embargo, los participantes señalan obstáculos a superar. Uno de ellos es la renuencia de los clientes a pagar por infraestructuras que van más allá de sus necesidades básicas, lo que dificulta la obtención de certificaciones como LEEDS y EDGE. Esto requiere parques que cumplan no solo con objetivos comerciales, sino también con requisitos ambientales, sociales y de gobernanza.

Otro desafío está vinculado a la falta de capital extranjero en el sector. La mayoría de las inversiones en parques industriales y logísticos en la región provienen de capital local, aunque los contratos en dólares tienden a percibirse como menos riesgosos. Guatemala refleja esta realidad. No es casualidad que el gobierno haya creado el programa 'Guatemala no se detiene', con el objetivo de atraer inversores extranjeros de industrias, entre las que destacan la farmacéutica y de dispositivos médicos.

Incluso, el país guatemalteco está involucrado en un programa sin fines de lucro llamado HUGE Business and Investment Council, formado por empresas de Estados Unidos, Honduras, El Salvador y Guatemala misma, con el objetivo de crear oportunidades de empleo en el Triángulo Norte y así reducir la migración ilegal hacia Estados Unidos.



*Daniel Álvarez (Cushman & Wakefield | AB Advisory) moderó la discusión sobre industrial logística y zonas francas (imagen: GRI Club)*

Para uno de los participantes, la iniciativa busca crear algo similar a lo que se hizo con el Tratado de Libre Comercio con México, mediante el cual se creó una estructura de manufactura en el norte del país y se ayudó a reducir la migración hacia Estados Unidos, convirtiendo el saldo de esa migración en negativo después de 40 años: “Creo que quieren hacer algo más o menos similar en América Central”, sugiere. Esta novedad podría llevar a la llegada de nuevos jugadores, dada la estructura más sólida en manufactura.

Aún en relación con la falta de inversión extranjera en el sector industrial, se menciona otro país que tiene un panorama similar: “En República Dominicana, la mayoría de los parques industriales son invertidos por empresas locales; las internacionales hacen inversiones sustanciales, pero normalmente bajo la condición de alquilar edificios existentes”.

Los desarrolladores locales, en este sentido, asumen el riesgo de construir y alquilar estos espacios, generalmente destinados a sectores electrónicos, médicos y farmacéuticos. Existe una molestia por parte de estos ejecutivos con la burocracia para obtener permisos, lo que impide que el mercado dominicano se vuelva más competitivo en relación con otros países.

Aunque la inversión extranjera es escasa en el sector industrial, República Dominicana atrae grandes oportunidades en otros activos, como el turismo y la infraestructura.

## **REPÚBLICA DOMINICANA SE DESTACA EN LA REGIÓN**

---

La República Dominicana fue el centro de atención durante una sesión que exploró las oportunidades para atraer inversiones en la región. El crecimiento económico del país ha sido constante en los últimos 57 años, con un promedio anual de alrededor del 5,1%. No es sorprendente que el país haya liderado la región en Producto Interno Bruto (PIB) entre 1992 y 2021; para este año, el Ministerio de Economía proyecta un crecimiento del PIB del 5% hasta diciembre.

Uno de los hechos que evidencian la resiliencia de este territorio es la pandemia, que no ha impedido su rápida recuperación, impulsada en parte por la creciente presencia de inversión extranjera directa (IED). Los participantes profundizan en este debate, ya que entienden que el capital internacional es la estrategia más viable para que el país alcance una mayor escala global.

Según ellos, la inversión extranjera no solo genera empleos, sino que también aporta conocimientos especializados que benefician a otros sectores de la economía, estimulando el crecimiento local y ampliando las capacidades de financiamiento.

En el año 2023, la República Dominicana experimentó un notable crecimiento de la IED, alcanzando la cifra de US\$ 4,381 millones, lo que representa un aumento anual de alrededor del 9,2%, según lo informado en el informe preliminar del Banco Central de la República Dominicana (BCRD).

La presencia de tratados de libre comercio, como el DR-CAFTA con Estados Unidos y Centroamérica, el Acuerdo de Asociación Económica y Comercial (EPA) con la Unión Europea, y acuerdos bilaterales con diversos países, aumenta aún más la atracción.

El turismo sigue siendo una de las principales áreas de interés para los inversores internacionales: el sector ha recibido una gran atención de la IED en los últimos diez años, demostrando su resiliencia a lo largo del tiempo. No es de extrañar que la Organización Mundial del Turismo (OMT) haya reconocido al país como líder en la recuperación durante la pandemia. Se destaca que el sector impacta positivamente en otros segmentos, como agricultura, infraestructura, energía y telecomunicaciones.

En cuanto a la procedencia de los inversores que están enfocados en el mercado dominicano, se destaca España, con un fuerte compromiso en el sector hotelero, y Francia, que está consolidándose en proyectos de transporte y energía, desempeñando un papel importante en la logística del país.



*De izquierda a derecha: Juan Reyes Fonseca (IDB Invest), Santiago Sicard (ADOSAFI) y Marcial Smester (ProDominicana) (imagen: GRI Club)*

También se menciona la expansión de las actividades en la zona franca en los últimos 15 años, donde la República Dominicana se ha convertido en una referencia global en servicios de BPO, call centers y dispositivos médicos: “Hoy tenemos cinco de las diez mayores empresas del mundo fabricando dispositivos médicos, incluida Medtronic, que es la mayor del mundo en la actualidad”, comenta un ejecutivo que opera en el país.

Este logro se ve como prometedor, ya que estas industrias son altamente tecnológicas, contribuyendo al desarrollo de las habilidades de la fuerza laboral local: “Queremos seguir expandiendo esta matriz hacia nuevas tecnologías, llegando al punto de la inteligencia artificial, que no está tan lejos. Este es el futuro en el que queremos enfocarnos”, señala uno de los players.

Otro país mencionado con ventajas similares es Costa Rica. Los participantes recuerdan que los costarricenses han sobresalido en los últimos años en el sector de semiconductores, potenciado por las estrategias internacionales de Estados Unidos para fortalecer sus cadenas de valor.

La iniciativa ha generado inversiones, apoyo técnico y programas de educación y capacitación, promoviendo así el desarrollo de una industria competitiva en el mercado estadounidense. Este avance representa un cambio en el tradicional escenario económico de la región, antes centrado en sectores de bajo valor agregado, como el textil.

Uno de los participantes en el encuentro, ProDominicana promueve las exportaciones y las inversiones de la República Dominicana. Cuando el tema se centra en la necesidad de incentivos fiscales para el inversionista, la agencia gubernamental asegura que las autoridades están considerando estos aspectos para una reforma tributaria justa.

El régimen de zona franca es uno de los puntos destacados, cuyo modelo está altamente exento de impuestos. Sin embargo, existen cargas relacionadas con la fuerza laboral: “Nuestras leyes laborales exigen que el 80% de los empleados sean dominicanos”, agrega un participante, comentando entre las cargas financieras, la seguridad social.

El capital humano se ve como un elemento clave para impulsar aún más las inversiones extranjeras en el territorio nacional, yendo más allá de la educación básica para abarcar habilidades técnicas y conocimientos especializados requeridos por las industrias.

Las iniciativas provenientes del área de Comercio Exterior de ProDominicana proporcionan a los profesionales herramientas para competir de manera efectiva en el mercado global. La Organización desarrolla programas especializados en desarrollo de nuevos mercados, gestión de operaciones de exportación, gestión internacional de inversión extranjera directa, entre otros.



*La sesión se desarrolló en un formato interactivo y abierto a todos los participantes (imagen: GRI Club)*

# TURISMO RECIBE APOYO DE TODAS LAS ESFERAS

Las ventajas mencionadas anteriormente señalan la atracción en la República Dominicana. Además, los participantes comentan que la transparencia gubernamental garantiza un entorno de inversión seguro a largo plazo. En una sesión dedicada al desarrollo hotelero, los participantes debaten sobre la atención brindada por diferentes esferas para potenciar el turismo.

Desde la perspectiva de las instituciones financieras, existe una disposición para financiar proyectos debido al clima favorable: “Tenemos un gobierno que proporciona las herramientas necesarias para que los inversores encuentren un sistema financiero totalmente abierto al financiamiento”, evalúa un participante. Las contribuciones siguen estándares de sostenibilidad, con productos financieros verdes y criterios de evaluación ambiental.

Un banco presente en el evento ejemplifica una opción de financiamiento con una duración media de 12 años, que incluye un período de gracia durante la construcción y un tiempo adicional para la operación. Según la institución, se establece un volumen al final del proyecto para permitir el desembolso gradual, extendiéndose hasta 15 años con pagos escalonados para garantizar la viabilidad del proyecto.

Por su parte, el mercado muestra esfuerzos en implementar prácticas que puedan generar bienestar en las comunidades y eficiencia operativa: “Tenemos el propósito de reducir la energía en relación a lo que producimos para generar un beneficio directo”, ejemplifica un player, consciente de que estas estrategias también pueden resultar en reducción de costos a lo largo del tiempo.



*El debate dio inicio al segundo día del evento en Santo Domingo (imagen: GRI Club)*

La inclusión de criterios de sostenibilidad en licencias y autorizaciones es cada vez más relevante. Los participantes explican que la utilización de tecnologías modernas ha sido fundamental para agilizar el proceso de aprobación y garantizar la conformidad con las normas establecidas.

En cuanto al gobierno, los ejecutivos destacan las ventajas fiscales de RD, como exenciones temporales de impuestos, exclusiones, deducciones y créditos fiscales, además de zonas especiales con tratamiento tributario privilegiado. La legislación, ejemplificada por la Ley No. 153 de 1971 y sus enmiendas, establece plazos de hasta 15 años para las exenciones. Es importante resaltar que cualquier proyecto calificado como “turístico” por el Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR) puede recibir tales beneficios.

A pesar del atractivo panorama, aún existen oportunidades de mejora en infraestructuras. En este sentido, se mencionan las necesidades de inversión en aeropuertos y conservación de playas, con el objetivo de garantizar una experiencia turística de calidad. Esto se debe a que el turismo de ocio se encuentra entre las oportunidades más atractivas para inversores.

El panorama también incluye el nicho de viajeros de negocios, convenciones y eventos, que está emergiendo en el país. Muchos hoteles están implementando centros de convenciones, eventos culturales y empresariales, especialmente en lugares como el este y la capital, Santo Domingo.



Jacqueline Mora-Baez (Ministerio de Turismo de RD), Jesús Durán Haro (Grupo Piñero) y Juan Manuel Martín de Oliva (Banco Popular Dominicano) lideraron la discusión (imagen: GRI Club)







LOS MIEMBROS DE GRI CLUB TAMBIÉN ESTARÁN EN  
**LATIN AMERICA GRI REAL ESTATE 2024**



8<sup>TH</sup> EDITION

# LATIN AMERICA GRI REAL ESTATE 2024

*Incorporating* GRI Hospitality

**El encuentro inmobiliario más selecto  
de América Latina**

**16 - 17 MAYO**

NEW YORK MARRIOTT DOWNTOWN

MÁS INFORMACIÓN

[griclub.org/latamgri](https://griclub.org/latamgri)

**GRI** Club



Fundado en 1998 en Londres, GRI Club reúne actualmente a más de 16.000 ejecutivos senior en 100 países, que operan en los mercados de Real Estate e Infraestructura.

El innovador modelo de discusiones de GRI Club permite la libre participación de todos los ejecutivos, fomentando el intercambio de experiencias y conocimientos, el networking y generación de negocios.

Los miembros del club también tienen a su disposición una plataforma exclusiva para ver más información sobre los ejecutivos y sus respectivas empresas, organizar reuniones y tener acceso sin restricciones a todo nuestro contenido.

MÁS INFORMACIÓN SOBRE GRI CLUB

## CONTACTO



**Leonardo Di Mauro**

Partner | Head of Real Estate LatAm

[leonardo.dimauro@griclub.org](mailto:leonardo.dimauro@griclub.org)

# GRI Club



GRI Club Latam



GRI Club



@griclub.latam



[griclub.org](http://griclub.org)