



WSJ

CONTENIDO LICENCIADO POR
THE WALL STREET JOURNAL

DAVID UBERTI
The Wall Street Journal

El crecimiento del condado de Loudoun hasta llegar a ser la meca para una de las construcciones de infraestructura más grandes en la historia de EE.UU. se puso en marcha cuando Buddy Rizer pegó una lista de empresas en la puerta de su oficina.

La crisis inmobiliaria estaba afectando las finanzas del gobierno local en 2008. Rizer, un DJ de radio que se convirtió en director ejecutivo de desarrollo económico del condado, apostó en grande por una recuperación en la forma de una necesidad de la industria tecnológica aparentemente secreta: los *data centers*.

Rizer viajó a la costa oeste con la lista como su guía, y promocionó el condado de Loudoun entre empresas como Microsoft, Amazon y Facebook con una idea simple pero convincente. "La primera regla es facilitar que las personas gasten dinero", expresó hace poco.

Este puerta a puerta ayudó a activar el crecimiento de la comunidad suburbana de Washington, D.C., hasta convertirse en el mercado de *data centers* más grande del mundo en el transcurso de casi dos décadas desde entonces, atrayendo a grandes compañías tecnológicas como Alphabet y firmas más pequeñas como DataBank. Mientras Silicon Valley ahora canaliza riquezas incalculables hacia granjas de servidores en todo el país, Rizer expresó, "yo espero que ellos me llamen".

La carrera por dominar la inteligencia artificial (IA) ha creado una superestructura financiera de valoraciones corporativas increíbles, planes masivos de gasto de capital, transacciones arriesgadas en Wall Street y acuerdos de deuda complicados. Mucho de esto depende de algo decididamente de baja tecnología: la capacidad de construir *data centers* lo más rápido posible, y todas las negociaciones, zonificación y permisos que eso implica.

Eso ha convertido las relaciones entre los gobiernos locales, con poco personal, y las corporaciones más ricas del mundo en un baile de altas apuestas. Las exenciones fiscales y los ingresos locales están en juego. La voraz necesidad de energía de los *data centers* tiene el potencial de cambiar drásticamente los mercados energéticos de regiones enteras y elevar las cuentas de los residentes. En algunas áreas, la opinión pública se está volviendo abruptamente contra los promotores inmobiliarios, quienes crean pocos empleos permanentes.

El gasto anual en *data centers* superó los US\$ 42 mil millones en los últimos meses, según la Oficina del Censo, lo que lo convierte en uno de los pocos tipos de construcción que van a aumentar en 2026. En las comunidades que se esfuerzan por atraer inversiones, la inundación de dinero está intensificando el sentido de urgencia de los gobiernos locales para decidir si esta industria cada vez más controvertida debería establecerse.

El gasto anual en centros de datos superó los US\$ 42 mil millones:

El "padrino de los data centers" hace ofertas que las grandes empresas tecnológicas no pueden rechazar

"Esto es la fiebre del oro ahora", aseguró Chris Pumphrey, expresidente de Elevate Douglas Economic Partnership, una organización público-privada al oeste de Atlanta.

Después de que Pumphrey en los últimos años ayudara a convertir el centro de almacenamiento del condado de Douglas en un imán para los centros de datos, vio un aumento repentino en las solicitudes de asesoría de autoridades locales en otras partes. "Cada comunidad es diferente", dijo Pumphrey, quien ha empezado a consultar informalmente a sus homólogos sobre el desarrollo. "Finalmente, tiene que tener sus prioridades económicas y también saber que esas prioridades cambian".

Al este de Columbus, Ohio, donde New Albany ha llegado a ser otro lugar atractivo para *data centers*, la directora de desarrollo de la comunidad, Jennifer Chrysler, ofreció el año pasado tantas presentaciones a sus pares de fuera de la ciudad que agotó a su pequeño personal. Negociar incentivos financieros con promotores de abundantes recursos es una parte clave del trabajo. Igualmente lo es asegurar que los acuerdos se ajusten a los estándares y metas de planificación más amplios de New Albany, explicó, y agregó: "Se trata de o lo toma o lo deja".

"El padrino de los data centers"

En Virginia, Rizer se ha convertido en el "niño símbolo" de estos improbables operadores políticos en virtud del crecimiento del condado de Loudoun.

En 2024, una publicación sobre *data centers* presentó un evento como una "velada inolvidable" con Rizer, a quien llamó "El Padrino de los *data centers*". Igualmente ese año, una conferencia publicitaba una recepción en la que el ex DJ de radio, "solo por una noche, está intercambiando hojas de cálculo por compases", con música "que se garantiza que va a retumbar como la economía del norte de Virginia".

Incluso hubo un episodio de "La Ley y el Orden: Crimen Organizado" sobre un homicidio cerca de un *data center* del condado de Loudoun. Un personaje llamado "Danny Lizer" hizo una aparición. Como también un pulpo que comía caras. La apuesta: "Quienquiera que esté repartiendo esos permisos es un VIP... a menos que esté muerto".

"Las celebridades de los *data centers* son un poco diferentes a conocer a Steven Tyler o Gwen Stefani o algo parecido", manifestó Rizer. Y él lo sabía: el informe de 2025 de su equipo destacaba una foto

El condado de Loudoun en Virginia es un mercado gigantesco de infraestructura gracias en parte a un DJ de radio que se convirtió en director ejecutivo de desarrollo económico del condado.



Buddy Rizer, director ejecutivo de desarrollo económico del condado de Loudoun, Virginia, en un sitio de construcción de un *data center*.

del líder de Aerosmith haciendo muecas junto a Rizer en su vida pasada. No todo el mundo está deslumbrado. Mientras Wall Street y Washington apostaban en grande por el auge de la inteligencia artificial, los demócratas nacionales han observado cada vez más la construcción de infraestructura con cierta cautela.

Muchas comunidades están considerando restricciones al tipo de desarrollo que fomentó el dominio del condado de Loudoun.

"Buddy vio una oportunidad y la tomó", comentó el delegado de Virginia, John McAuliff, cuyo distrito se superpone parcialmente con el condado de Loudoun.

Elegido el año pasado como un escéptico con respecto a los *data centers*, el demócrata no culpa a Rizer por todas las preocupaciones posteriores en torno a los *data centers*, lo que incluye su potencial de elevar los costos de la energía. La creciente demanda por parte de las granjas de servidores ha llevado al operador de la red eléctrica de la región circundante al borde de una crisis de suministro.

La recién elegida gobernadora de Virginia, Abigail Spanberger, basó su agenda en parte en detener el aumento

en los costos de la energía. Al mismo tiempo, McAuliff espera incrementar la supervisión en todo el estado de acuerdos realizados entre empresas y autoridades locales.

"No es su labor pensar en el impacto que tienen sus decisiones en el estado", señaló McAuliff. "Esa es la forma en que hemos establecido nuestro mundo, y no sé necesariamente si es la forma correcta".

"Somos un departamento de sí"

El "Data Center Alley" no surgió de la nada. El condado de Loudoun ya albergaba un extenso cable subterráneo y un punto de intercambio de internet, que incluso atrajo la sede de AOL en la década de 1990. Esa infraestructura le dio a los *data centers* la capacidad de transmitir información a alta velocidad. El complejo de AOL en gran medida ha sido demolido, en parte para dar paso a la nueva economía digital. Las calles cercanas están bordeadas de alrededor de 200 edificios de *data centers*, sus cerca de 3.720.000 metros cuadrados equivalen aproximadamente a 850 campos de fútbol americano. Aunque las estructuras tienen pocas ventanas o seña-

les de vida humana, están repletas de computadores que activan aplicaciones de IA, procesan transacciones con tarjetas de crédito como también otros datos de negocios las 24 horas del día.

El desplazamiento del mundo corporativo estadounidense hacia la computación en la nube y la IA ha impulsado cada vez más una oleada de construcción que, según las autoridades, no se ha detenido ni un solo día en 15 años. Lo mismo ocurrió con una exención tributaria a la venta y uso en el estado de Virginia que aumentó rápidamente a unos US\$ 1.600 millones en todo el estado el año pasado, según el grupo de defensa Good Jobs First.

Rizer restó importancia a la necesidad de incentivos adicionales en el condado de Loudoun, y, en cambio, mencionó las políticas que hicieron que fuera un lugar fácil para construir.

Un matiz en las leyes locales ayudó a los promotores a construir *data centers* en áreas zonificadas como parques de oficinas sin la intervención del consejo electo de supervisores. Las autoridades también aprobaron un proceso rápido que centralizó gran parte del poder de permisos en la oficina de Rizer.

"Yo quería controlarlo. Quería asegurarme de que se hiciera bien", manifestó Rizer. "Somos un departamento de sí. No somos una autoridad reguladora".

Los beneficios del auge son claros. Alrededor del 45% de los ingresos del condado proviene de los *data centers*, mientras que Rizer estima que los impuestos sobre los bienes raíces han bajado 48 centavos por dólar.

Aun así, a medida que los *data centers* se extendían hacia las áreas residenciales, las quejas por el ruido y otros problemas llevaron a las autoridades a intensificar la supervisión. Los proyectos ahora enfrentan una votación en la junta del condado en una revisión ampliada.

"El tiempo estándar, de principio a fin, es probablemente en el vecindario de unos dos años, lo que no es gran cosa porque no vamos a tener electricidad durante siete años", dijo el vicepresidente del Consejo de Supervisores, Mike Turner. La red eléctrica tradicional "nunca se va a poner al día", agregó Turner, un punto de vista que Rizer no comparte.

Rizer no cree que las necesidades de energía de los *data centers* estén actualmente elevando las cuentas de los virginianos, aunque admite que podrían hacerlo en el futuro si no se manejan correctamente. Cómo satisfacer esa demanda es una de las interrogantes clave para las autoridades en otras partes que están considerando si siguen su ejemplo.

Si bien este ex DJ de 64 años cree que el condado de Loudoun sacará el máximo provecho de su terreno disponible para *data centers* en los próximos años, no se va a salir del juego. El año pasado, se unió al promotor inmobiliario Avaio Digital Partners como asesor. Rizer aseguró que dejaría la compañía si tuviera alguna vez un proyecto en el norte de Virginia para evitar conflictos de intereses.

"Soy un evangelista del desarrollo económico inteligente", manifestó. "No me calificaría necesariamente como un evangelista de *data centers* en todos los casos. Hay muchas comunidades que vienen y conversan conmigo y les digo, 'Probablemente esto no sea para ustedes'".

Artículo traducido del inglés por "El Mercurio".