
Construcción y
adecuaciones **2026**

Costos y Tendencias

Oficinas en América Latina

NEWMARK

Contenido

Tendencias clave en adecuaciones de oficinas **04**

Panorama de costos de adecuación de oficinas **10**

El impacto del color en la eficiencia de las oficinas **29**

Transformación y optimización en oficinas **36**



Introducción

Latinoamérica entra en 2026 con un panorama de construcción dinámico y heterogéneo. Para los equipos de Real Estate Corporativo y Project Management, presupuestar y ejecutar proyectos en múltiples países exige un entendimiento fino de los motores de costo, la disponibilidad de materiales y mano de obra, los marcos regulatorios y las condiciones financieras locales.

Esta guía de costos busca ofrecer un punto de partida robusto para estimar, comparar y gestionar presupuestos de construcción en la región, reconociendo tanto los retos estructurales como las ventajas competitivas que la distinguen.



Carlos Alvarado
Project Management
Cobertura Centroamérica



Juan Esteban Zabala
Project Management,
Cobertura Sudamérica



Mauricio Kuri
Project Management,
Cobertura México



01.

Tendencias clave en adecuaciones de oficinas

Realidades y retos para 2026

La región continúa operando bajo un contexto de volatilidad macroeconómica y cambiaria, con diferenciales de inflación y movimientos en los tipos de cambio que obligan a incorporar supuestos de escalación claros y mecanismos de cobertura en contratos y presupuestos. A esto se suma el costo del capital, que si bien muestra señales de mejora en algunos mercados, sigue influyendo directamente en los calendarios de inversión y en la estructura de pagos a contratistas.

En paralelo, la productividad y disponibilidad de mano de obra presentan brechas significativas entre ciudades y oficios, con una competencia creciente por talento técnico en polos industriales y desarrollos de data centers. Los costos de materiales y logística permanecen sensibles a la dependencia de importaciones —particularmente en acero y equipos MEP como elevadores, UPS y chillers— así como a cuellos de botella portuarios y aduaneros en ciertos países.

Los marcos regulatorios también añaden complejidad, ya que la variabilidad en los tiempos de licenciamiento, las exigencias ambientales y las normas sísmicas o eólicas pueden extender los cronogramas y generar sobrecostos si no se gestionan desde etapas tempranas.

Asimismo, la disponibilidad y calidad de infraestructura energética e hídrica impactan de forma directa la factibilidad de proyectos intensivos en carga, como data centers o instalaciones industriales, pudiendo requerir inversiones complementarias fuera del sitio.





Ventajas competitivas y oportunidades

A pesar de estos retos, Latinoamérica presenta oportunidades estructurales relevantes. El nearshoring y los procesos de relocalización continúan fortaleciendo corredores industriales en México y Centroamérica, así como hubs logísticos en el Cono Sur, generando economías de escala y ecosistemas de proveedores más robustos.

Adicionalmente, la competitividad de las energías renovables en países como Brasil, Chile y México habilita estrategias de descarbonización con retornos atractivos, mientras que la disponibilidad de capital humano —especialmente ingenieros y técnicos en polos urbanos— se complementa con una adopción creciente de herramientas como BIM, prefabricación y construcción modular. La madurez del mercado de certificaciones, incluyendo LEED, EDGE y WELL, amplía el acceso a inquilinos corporativos globales y a esquemas de financiamiento verde.

Implicaciones para el real estate corporativo y Project Management

En este contexto, la planificación basada en escenarios se vuelve esencial. Estructurar presupuestos en escenarios base, estresado y optimista, con supuestos explícitos de tipo de cambio, inflación y plazos, permite anticipar variaciones y mejorar la toma de decisiones. A nivel de contratación, es clave evaluar modelos como EPC frente a esquemas de múltiples paquetes o contratos GMP, asegurando que las cláusulas de ajuste y provisiones de escalación estén claramente definidas.

El abastecimiento estratégico cobra mayor relevancia mediante compras anticipadas de equipos críticos, contratos marco regionales y homologación de especificaciones para capturar descuentos por volumen. Paralelamente, la gestión de riesgos debe contemplar reservas de contingencia diferenciadas por país, complejidad técnica y madurez del diseño, complementadas por seguros y coberturas cambiarias cuando corresponda. Integrar criterios ESG desde las etapas iniciales —incluyendo eficiencia energética, selección de materiales y trazabilidad— reduce reprocesos y cambios tardíos, fortaleciendo la gobernanza del proyecto.





Consideraciones por subregión

Las dinámicas varían significativamente por subregión. En México y Centroamérica, la fuerte demanda industrial y logística ejerce presión sobre suelos con servicios disponibles, capacidad eléctrica y mano de obra técnica, haciendo críticos los tiempos de interconexión. Brasil se caracteriza por un mercado profundo de proveedores y talento, con oportunidades en renovables y logística, aunque con particularidades tributarias y estatales que requieren atención especializada.

En los países andinos —Colombia, Perú y Chile—las exigentes normas sísmicas conviven con oportunidades en transición energética y data centers, donde los tiempos de licenciamiento resultan determinantes. El Cono Sur, incluyendo Argentina, Uruguay y Paraguay, muestra sensibilidad a variables cambiarias y de financiamiento, pero mantiene potencial en agroindustria y logística regional. Por su parte, el Caribe enfrenta desafíos asociados a viento, corrosión y resiliencia climática, así como a la logística marítima, lo que exige una planificación rigurosa de inventarios y tiempos de entrega.

Método recomendado de estimación para 2026

Un enfoque metodológico sólido comienza con la definición de una base de precios local actualizada trimestralmente y convertida a dólares mediante un método transparente. La desagregación de costos por rubros —obra civil, estructura, MEP, acabados, equipamiento, indirectos y honorarios— permite aplicar escalaciones diferenciadas y reflejar mejor la realidad del proyecto.

A esto se suman factores de localización por ciudad y sitio, considerando accesos, topografía, condiciones de suelo, clima y sismicidad. Las contingencias deben asignarse según el nivel de definición del diseño y la complejidad técnica, separando reservas para riesgos conocidos y desconocidos. Cuando las decisiones de inversión inicial impactan costos operativos o metas ESG, resulta recomendable incorporar análisis de ciclo de vida (TCO).

Checklist operativo para Project Management

PM Checklist

1. Alinear la paleta de colores con tipos de tarea por zona (colaboración, social)
2. Solicitar mock-ups físicos en obra y validar con la iluminación y mobiliario definitivos.
3. Especificar producto: marca, serie, color, código, LRV, acabado, VOC, sistema de aplicación y preparación de superficie.
4. Limitar el número de colores por frente de trabajo para contener costos y plazos.
5. Incluir criterios de aceptación (uniformidad, cubrimiento, juntas limpias) en el QA/QC.
6. Plan de mantenimiento: zonas de alto tránsito con pinturas de alta lavabilidad; calendario de retoques preventivos.
7. Buscar créditos/beneficios WELL y LEED en materiales de bajas emisiones y confort visual.



02.

Panorama de costos de adecuación de oficinas

¿Cómo se creó este índice de costos?

Las especificaciones para crear este documento han sido valoradas por nuestros equipos locales de Project Management en toda la región y así hemos identificado tres estándares:

- **Estándar Eficiente**
- **Estándar Medio**
- **Estándar Alto**

Esta categorización nos ha permitido recopilar una gama de información de benchmarking que se puede aplicar en función del nivel de inversión que requiera una organización. Es importante tener en cuenta que las especificaciones aquí presentadas, así como su presupuesto asociado, se pueden hacer más precisas a medida que evoluciona el proyecto.

Hemos compartido el diseño y las especificaciones a nuestras oficinas en toda América Latina para capturar el conocimiento local y la información del mercado que incluye el costo total de acondicionamiento por metro cuadrado que incluye honorarios profesionales, construcción, accesorios y mobiliario, así como equipos de IT tales como servidores, PCs, y monitores entre otros.





Supuestos de referencia

Para homologar criterios en los diferentes mercados dentro de la región y considerando las implicaciones de la construcción, surgieron los siguientes supuestos generales:

1. El edificio está situado en el distrito central de negocios.
2. Las instalaciones están en buenas condiciones y tienen toda la infraestructura necesaria (requisitos de referencia adecuados de HVAC y suministro de energía, entre otros).
3. El diseño es genérico. Las regulaciones locales, la planificación espacial específica y las diferencias culturales relacionadas con el país y la industria no se han considerado.

Diseño

Esta guía no considera las variaciones de forma del edificio que pueden afectar los factores de ajuste:

1. FF&E (Mobiliario, Accesorios y Equipos) son nuevos, no se considera reutilización.
2. Se ha contemplado el calendario ordinario de obras de construcción.
3. Si el alcance de sus requisitos varía significativamente respecto a la información de diseño incluida en este documento, no dude en ponerse en contacto con el equipo local de Newmark Project Management.

Guía de especificaciones

Estándar **Eficiente**

Vestíbulo/Recepción

- Pisos de vinilo en el vestíbulo, área de recepción y pasillo orientado al cliente.
- Cuenta con revestimiento de paredes de madera para acentuar las paredes en el área de recepción / vestíbulo.
- Pintura de paredes en pasillos públicos.
- Recepción personalizada con acabados de pintura y vidrio.
- Iluminación integrada ON/OFF en todas las áreas públicas.
- Mobiliarios sencillo y lámparas colgantes.



Sala de juntas

- Divisiones de cristal laminado en marcos de aluminio con puertas de chapa de altura completa.
- Paneles acústicos con equipos de presentación AV básicos con conexiones a mesa de juntas.
- Alfombra de telar ancho de altura media, cortinas de tela y ventanas oscuras.
- Controles de iluminación ON / OFF.
- Techos de paneles de yeso con pocas inserciones de baldosas acústicas.



Áreas abiertas

- Controles de iluminación de conmutación múltiple en áreas abiertas.
- Alfombras de baldosas al suelo y rejilla estándar del techo con baldosas de clasificación acústica media.
- Oficinas interiores con sistema de cristales de aluminio estándar y puertas de madera pintada.
- Techos de paneles de yeso en pasillos interiores, con iluminación empotrada y difusores lineales. Look industrial con techo/placa a la vista.
- Estaciones de trabajo sencillas, con sillas cómodas de costo eficiente.



Vestíbulo/Recepción

- Pisos de piedra o tapete de gama media nacional en el vestíbulo, área de recepción y pasillo orientado al cliente.
- Cuenta con revestimiento de paredes de madera para acentuar las paredes en el área de recepción / vestíbulo.
- Revestimiento de paredes en pasillos públicos.
- Recepción personalizada con acabados de madera y vidrio.
- Iluminación con diseño y mobiliario especial.



Sala de juntas

- Frentes de acristalamiento laminado en marcos de aluminio con puertas de chapa de altura completa.
- Paneles acústicos con equipos de presentación AV integrados con capacidades de video conferencia sencilla.
- Alfombra de telar ancho de alta gama
- Controles de iluminación regulables para iluminación integrada.
- Techos de paneles de yeso con inserciones de baldosas acústicas.



Áreas abiertas

- Controles de iluminación de conmutación múltiple en áreas abiertas.
- Alfombras de baldosas al suelo y rejilla estándar del techo con baldosas de alta clasificación acústica.
- Oficinas interiores con sistema de acristalamiento de aluminio de línea estrecha y puertas de vidrio enmarcadas.
- Techos de paneles de yeso en pasillos interiores, con iluminación empotrada y difusores lineales.
- Acabados en madera, techos elaborados con incrustaciones de materiales acústicos y texturas



Vestíbulo / recepción

- Pisos de piedra importada en el vestíbulo, área de recepción y pasillo orientado al cliente.
- Cuenta con revestimiento de paredes de piedra para acentuar las paredes a la recepción.
- Paneles acústicos personalizados o destacados para el pasillo orientado al público.
- Recepción personalizada con acabados de piedra, metal y madera con iluminación integrada.
- Iluminación integrada especializada en todas las áreas públicas.



Salas de juntas

- Fachadas de salas de reuniones de doble acristalamiento con puertas de chapa de altura completa.
- Paneles acústicos personalizados con equipos de presentación AV de última generación totalmente integrados.
- Alfombra de telar ancho de lana, tonos de tela de altura completa y ventanas oscuras.
- Credenzas de servicio y almacenamiento incorporadas para todas las salas de reuniones orientadas al cliente.
- Controles de iluminación de configuración de escena con una integración a los sistemas AV.



Áreas abiertas

- Iluminación regulable en todas las áreas abiertas.
- Alfombras de alta gama al piso y rejilla de techo suspendido de línea estrecha con baldosas de alta calificación acústica.
- Oficinas interiores con sistemas de acristalamiento de aluminio de línea estrecha y puertas de vidrio alto.
- Techos de paneles de yeso en pasillos interiores, con iluminación empotrada y difusores lineales.
- Molinos personalizados en la cafetería con encimeras de cuarzo y salpicaduras de azulejos de vidrio.

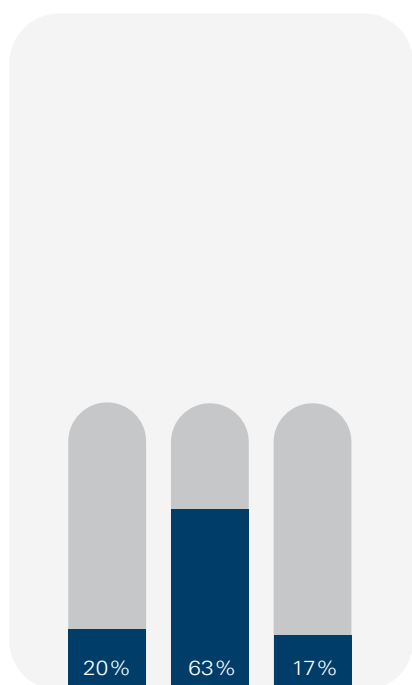


Desglose de costos

Los costos de capital o CAPEX se clasifican en 3 categorías principales: Costo Soft, Costo Hard, Mobiliario.

Dependiendo del mercado local, estas categorías varían de manera diferente. Sin embargo, los gráficos a continuación proporcionan una mejor comprensión de cómo se alocan los costos en promedio en Latinoamérica.

Estándar Eficiente

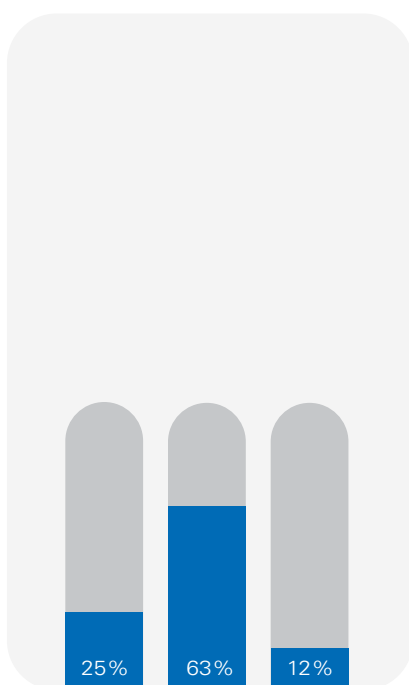


Mobiliario

Costo Hard

Costo Soft

Estándar Medio

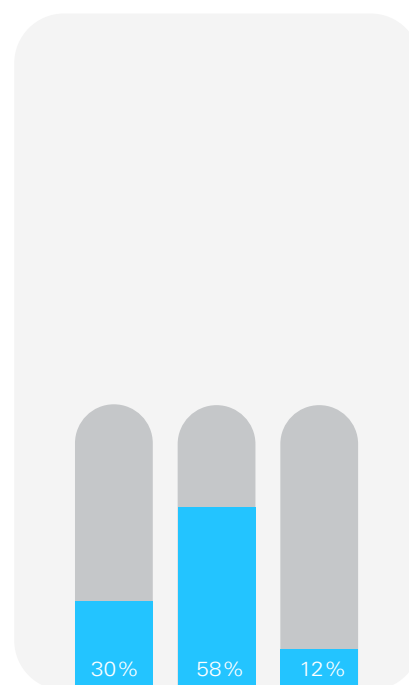


Mobiliario

Costo Hard

Costo Soft

Estándar Alto



Mobiliario

Costo Hard

Costo Soft

¿A qué le llamamos Costo Hard?

Los denominados Costo Hard son los materiales de construcción asociados con la construcción real del proyecto. Estos pueden incluir:

- **Materiales para el proyecto de construcción:** madera, acero, pegamento, revestimiento, techos, clavos, tornillos, etc.
- **El sitio de construcción:** servicios públicos, cemento, sistemas de seguridad humana, equipos, pavimentación, nivelación y sistemas de calefacción, ventilación aire acondicionado (HVAC).
- **Costos de paisajismo:** costo de plantar árboles y pasto, agregar pasarelas, miradores, bancos y otros muebles al aire libre.
- **El interior:** papel tapiz, pintura, adornos, pisos, etc., sistemas de alarma contra incendios y rociadores, escapes de incendios y otros sistemas relacionados.
- **Certificación LEED para proyectos inmobiliarios comerciales.**



¿A qué le llamamos Costo Soft?

Los denominados Costo Soft son aquellos que están indirectamente relacionados con los materiales, la mano de obra o la construcción física del proyecto.

Los Costo Soft pueden persistir mucho después de que se haya completado el proyecto. Algunos de ellos serán costos continuos y regulares relacionados con el mantenimiento y el seguro de mantenimiento. Pueden ocurrir en cualquier momento del ciclo de vida de un proyecto.

Los Costo Soft pueden incluir:

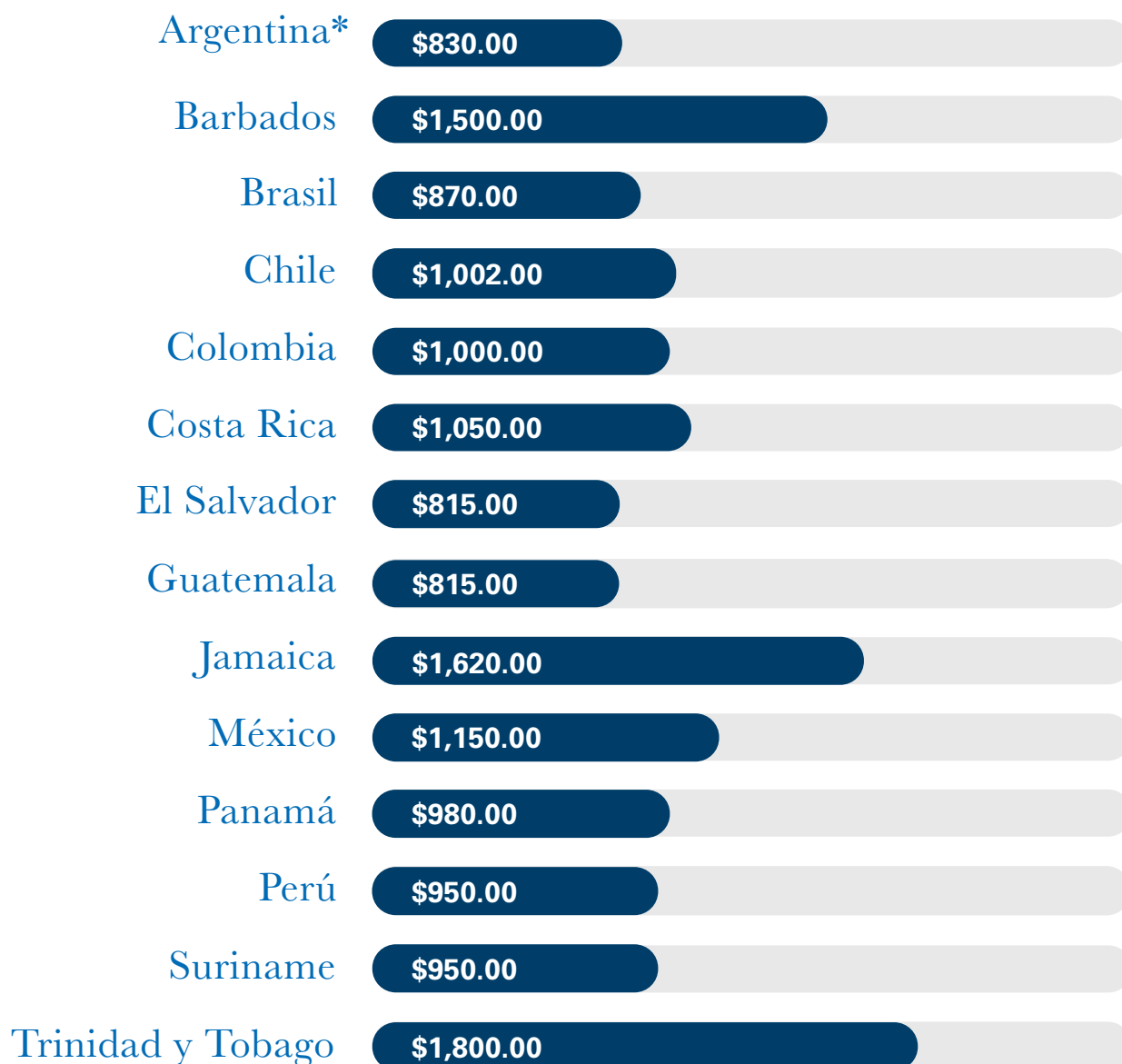
- **Honorarios de arquitectura, diseño y estudios**
- **Tierras, permisos, tasas de inspección**
- **Alquileres, equipos y herramientas**
- **Préstamos, contabilidad, finanzas y tarifas de seguros**
- **Costos e impuestos de gestión de proyectos**
- **Tarifas de publicidad, marketing y relaciones públicas**
- **Certificación LEED**
- **Costos blandos posteriores a la construcción:** honorarios legales, tarifas de venta y arrendamiento, tarifas de administración de edificios, seguro de reparación y mantenimiento de la propiedad, costos de reemplazo, paisajismo, seguridad, seguro e impuestos.



Comparativa de costos por país y por estándar

Estándar Eficiente

\$2,500



*Montos expresados en USD. Valores sujetos a la variación del tipo de cambio.

Los precios presentados en este ejercicio se han calculado con base en una metodología de estimación paramétrica, en la cual se estiman los valores en USD por metro cuadrado para cada una de las tipologías asignadas (estándar eficiente, medio y alto). Se han tomado diversas muestras representativas de precios de las tres tipologías en cada uno de los mercados, para posteriormente examinar y validar las relaciones que existen entre los valores adjudicados a este ejercicio. No obstante, debido a los altos índices de inflación que ha experimentado América Latina en los principales insumos para la construcción (acero, concreto, prefabricados, y cobre, entre otros), es recomendable siempre comparar los precios de este ejercicio con los valores de mercado más recientes.

Comparativa de costos por país y por estándar

Estándar Medio



*Montos expresados en USD. Valores sujetos a la variación del tipo de cambio.

Los precios presentados en este ejercicio se han calculado con base en una metodología de estimación paramétrica, en la cual se estiman los valores en USD por metro cuadrado para cada una de las tipologías asignadas (estándar eficiente, medio y alto). Se han tomado diversas muestras representativas de precios de las tres tipologías en cada uno de los mercados, para posteriormente examinar y validar las relaciones que existen entre los valores adjudicados a este ejercicio. No obstante, debido a los altos índices de inflación que ha experimentado América Latina en los principales insumos para la construcción (acero, concreto, prefabricados, y cobre, entre otros), es recomendable siempre comparar los precios de este ejercicio con los valores de mercado más recientes.

Comparativa de costos por país y por estándar

Estándar Alto



*Montos expresados en USD. Valores sujetos a la variación del tipo de cambio.

Los precios presentados en este ejercicio se han calculado con base en una metodología de estimación paramétrica, en la cual se estiman los valores en USD por metro cuadrado para cada una de las tipologías asignadas (estándar eficiente, medio y alto). Se han tomado diversas muestras representativas de precios de las tres tipologías en cada uno de los mercados, para posteriormente examinar y validar las relaciones que existen entre los valores adjudicados a este ejercicio. No obstante, debido a los altos índices de inflación que ha experimentado América Latina en los principales insumos para la construcción (acero, concreto, prefabricados, y cobre, entre otros), es recomendable siempre comparar los precios de este ejercicio con los valores de mercado más recientes.

Índice de costos por país

Argentina*

| | US\$/m ² | US\$/SF |
|------------------|---------------------|----------|
| Eficiente | \$830.00 | \$77.00 |
| Medio | \$1,150.00 | \$107.00 |
| Alto | \$1,513.00 | \$141.00 |

Brasil

| | US\$/m ² | US\$/SF |
|------------------|---------------------|----------|
| Eficiente | \$870.00 | \$81.00 |
| Medio | \$1025.00 | \$95.00 |
| Alto | \$1,475.00 | \$137.00 |

Colombia

| | US\$/m ² | US\$/SF |
|------------------|---------------------|----------|
| Eficiente | \$1,000.00 | \$86.00 |
| Medio | \$1,230.00 | \$114.00 |
| Alto | \$1,620.00 | \$151.00 |

El Salvador

| | US\$/m ² | US\$/SF |
|------------------|---------------------|----------|
| Eficiente | \$815.00 | \$76.00 |
| Medio | \$1,328.00 | \$123.00 |
| Alto | \$2,334.00 | \$217.00 |

Jamaica

| | US\$/m ² | US\$/SF |
|------------------|---------------------|----------|
| Eficiente | \$1,620.00 | \$151.00 |
| Medio | \$1,850.00 | \$172.00 |
| Alto | \$2,500.00 | \$232.00 |

Panamá

| | US\$/m ² | US\$/SF |
|------------------|---------------------|----------|
| Eficiente | \$980.00 | \$91.00 |
| Medio | \$1,500.00 | \$139.00 |
| Alto | \$1,900.00 | \$177.00 |

Suriname

| | US\$/m ² | US\$/SF |
|------------------|---------------------|----------|
| Eficiente | \$950.00 | \$88.00 |
| Medio | \$1,350.00 | \$125.00 |
| Alto | \$1,900.00 | \$177.00 |

Barbados

| | US\$/m ² | US\$/SF |
|------------------|---------------------|----------|
| Eficiente | \$1,500.00 | \$139.00 |
| Medio | \$1,820.00 | \$169.00 |
| Alto | \$2,150.00 | \$200.00 |

Chile

| | US\$/m ² | US\$/SF |
|------------------|---------------------|----------|
| Eficiente | \$1,002.00 | \$93.00 |
| Medio | \$1,200.00 | \$112.00 |
| Alto | \$1,434.00 | \$133.00 |

Costa Rica

| | US\$/m ² | US\$/SF |
|------------------|---------------------|----------|
| Eficiente | \$1,050.00 | \$98.00 |
| Medio | \$1,400.00 | \$130.00 |
| Alto | \$2,050.00 | \$191.00 |

Guatemala

| | US\$/m ² | US\$/SF |
|------------------|---------------------|----------|
| Eficiente | \$815.00 | \$76.00 |
| Medio | \$1,328.00 | \$123.00 |
| Alto | \$2,334.00 | \$217.00 |

México

| | US\$/m ² | US\$/SF |
|------------------|---------------------|----------|
| Eficiente | \$1,150.00 | \$106.84 |
| Medio | \$1,580.00 | \$146.79 |
| Alto | \$2,250.00 | \$209.03 |

Perú

| | US\$/m ² | US\$/SF |
|------------------|---------------------|----------|
| Eficiente | \$950.00 | \$88.00 |
| Medio | \$1,200.00 | \$112.00 |
| Alto | \$1,850.00 | \$172.00 |

Trinidad y Tobago

| | US\$/m ² | US\$/SF |
|------------------|---------------------|----------|
| Eficiente | \$1,800.00 | \$167.00 |
| Medio | \$2,100.00 | \$195.00 |
| Alto | \$2,500.00 | \$232.00 |

*Montos expresados en USD. Valores sujetos a la variación del tipo de cambio.

Los precios presentados en este ejercicio se han calculado con base en una metodología de estimación paramétrica, en la cual se estiman los valores en USD por metro cuadrado para cada una de las tipologías asignadas (estándar eficiente, medio y alto). Se han tomado diversas muestras representativas de precios de las tres tipologías en cada uno de los mercados, para posteriormente examinar y validar las relaciones que existen entre los valores adjudicados a este ejercicio. No obstante, debido a los altos índices de inflación que ha experimentado América Latina en los principales insumos para la construcción (acero, concreto, prefabricados, y cobre, entre otros), es recomendable siempre comparar los precios de este ejercicio con los valores de mercado más recientes.



03.

El impacto del color en
la eficiencia de oficinas



Colores en la oficina y productividad

En entornos corporativos, el color no determina por sí solo la productividad, pero sí influye en la percepción del espacio, el estado de ánimo y la fatiga visual, factores que impactan el desempeño sostenido. Desde la perspectiva de Project Management, esto convierte a la selección cromática en una decisión funcional de diseño, vinculada al confort, bienestar y eficiencia operativa.

Aunque suele mencionarse un supuesto “experimento de Google” sobre color y productividad, no existe evidencia pública verificable de dicho ensayo. Lo que sí respalda la investigación académica es que ciertos colores —según su saturación, luminosidad y relación con la tarea— pueden modular la atención y la creatividad. Estos efectos son moderados y dependen del contexto, especialmente de la iluminación y la configuración del espacio.

En la práctica, el color debe evaluarse junto con la iluminación, el contraste y la materialidad. Las paletas equilibradas reducen la fatiga ocular y mejoran la legibilidad del entorno. Los acentos cromáticos focalizados suelen ser más efectivos que esquemas intensos continuos; en la mayoría de los proyectos, un 10–20% de superficie de acento es suficiente. Además, la temperatura de color de la luz y el índice de reproducción cromática alteran la percepción final, por lo que la validación debe realizarse bajo las condiciones reales de iluminación.

Para efectos de la Guía de Costos Latinoamérica 2026, las decisiones cromáticas representan una intervención de bajo CAPEX relativo y alto impacto perceptual. La coordinación temprana entre diseño, especificación de materiales e iluminación reduce retrabajos y optimiza tiempos de ejecución. En términos estratégicos, una paleta neutra bien iluminada con acentos controlados ofrece el mejor equilibrio entre costo, mantenimiento y experiencia del usuario, integrándose de manera natural a estándares contemporáneos de bienestar y sostenibilidad.

Guía rápida de color según la función en oficinas



| | Efecto típico | Usos | Precauciones |
|--------------------------------------|---|--|---|
| Azules suaves / grises fríos | Calma, foco sostenido, baja distracción | Áreas de concentración, salas de proyecto, ingeniería/finanzas | Evitar tonos muy oscuros sin luz adecuada |
| Verdes suaves | Restauración visual, equilibrio | Break-out, bibliotecas, phone booths, transiciones | Colores muy saturados "vibran" con LED fríos |
| Rojos / terracotas (acento) | Alerta, energía, precisión en tareas de detalle a corto plazo | Salas de stand-up, áreas de sprint, señalización | En exceso elevan estrés; usarlos en porcentajes bajos |
| Amarillos / mostazas (acento) | Vitalidad, optimismo | Labs creativos, cafeterías, espacios de co-creación | Altos brillos generan deslumbramiento en muros extensos |
| Neutros cálidos (blanco roto, arena) | Claridad, amplitud, versatilidad | Open plan, zonas de tránsito, recepción | Blancos puros +luz intensa = fatiga |
| Maderas / naturales (biophilic) | Confort, familiaridad, menor sensación de estrés | Recepciones, salas, touch-downs | Equilibrar con colores fríos para evitar calidez excesiva |



Criterios para la selección de color en oficinas

En Latinoamérica, la selección de color en oficinas debe responder a condiciones regionales que influyen en la percepción y el desempeño del espacio. La abundancia de luz natural y la latitud condicionan la luminancia: en zonas tropicales, la alta radiación favorece paletas moderadas (LRV 50–70) para evitar deslumbramiento, mientras que en regiones andinas más nubladas, tonos ligeramente cálidos equilibran la atmósfera visual.

La dimensión cultural y de marca también es relevante: acentos alineados con la identidad corporativa refuerzan pertenencia y, en operaciones multipaís, conviene ajustar la saturación según preferencias locales. Asimismo, acabados lavables y resistentes a la abrasión reducen repintados en climas húmedos o áreas de alto tránsito.

Técnicamente, se recomienda mantener LRV de 50–70 en muros y techos más claros (LRV 80+) para mejorar la uniformidad lumínica. La iluminación de trabajo debe priorizar $CRI \geq 90$ y CCT de 3500–4000 K, validando los colores mediante mock-ups bajo la luz final. Acabados mate o cáscara de huevo minimizan reflejos en áreas operativas, y la ergonomía visual aconseja evitar contrastes fuertes detrás de pantallas y usar transiciones cromáticas en circulaciones largas.

Para Project Management, esto se traduce en alinear la paleta con las funciones de cada zona, validar muestras en obra, especificar con precisión los productos y limitar el número de colores para controlar costos y plazos. Definir criterios de calidad, planificar mantenimiento preventivo y priorizar materiales de bajas emisiones contribuye a reducir retrabajos y facilita la alineación con estándares de bienestar.

El color no sustituye una buena gestión, pero potencia el confort y la claridad espacial. En la práctica, paletas neutras bien iluminadas con acentos estratégicos ofrecen el mejor equilibrio entre costo, mantenimiento y experiencia del usuario, con bajo CAPEX relativo y alto impacto perceptual.



Color como inversión: impacto en CAPEX y OPEX

Decisión

Impacto en costo

Nota para Project Management

Número de colores por planta

Más cortes y cambios = más horas de mano de obra

Optimizar a 1 base + 1-2 acentos por frente de trabajo

Calidad de pintura (lavable, alta resistencia)

Prima inicial; menor frecuencia de repintado

Evaluar costo de ciclo de vida en zonas de alto roce

Acabados low / zero VOC

Pequeña prima; beneficios en WELL/LEED y bienestar

Especificar certificados y límites VOC desde pliegos

Texturas y recubrimientos especiales

Mayores materiales y aplicación especializada

Reservar para áreas de alto impacto (recepción, client areas)

Muros de acento vs. superficies continuas

Los acentos focalizados son costo-efectivos

Logran percepción de diseño sin escalar metraje

¿Es momento de actualizar tu oficina?

Guía rápida y práctica para 2026

Si tu oficina fuera un producto en vitrina, ¿la comprarías hoy? En un entorno híbrido, competitivo y sensible a costos, los espacios de trabajo deben justificar su existencia cada día: atraer talento, habilitar foco y colaboración, y optimizar OPEX. Aquí tienes una guía ligera para identificar señales, dimensionar el alcance y moverte con criterio de Project Management.

| | ¿Qué indica? | Acción rápida | Riesgo al no actuar |
|--|---|--|---|
| Alfombras cansadas, pintura percutida | Fatiga visual, baja percepción de calidad | Refresh selectivo por zonas, paleta neutra con acentos | Experiencia pobre de cliente y equipo |
| Salas llenas, pasillos vacíos | Layout desalineado con trabajo colaborativo | Reconfigurar salas, phone booths y áreas flex | Pérdida de tiempo, fricción en proyectos |
| Puestos vacíos gran parte del día | Capacidad sobrada para el modelo híbrido | Hoteling, lockers y reducción de densidad fija | OPEX innecesario por m ² infrutilizado |
| Quejas por ruido, llamadas cruzadas | Déficit acústico y de privacidad | Paneles, materiales fonoabsorbentes, cabinas | Baja productividad y desgaste del equipo |
| Cableado visible, Wi-Fi irregular | Infraestructura obsoleta | Canalizaciones ocultas, Wi Fi 6/6E, AV moderno | Reuniones fallidas y reprocesos |
| Consumo elevado de energía | Iluminación y HVAC ineficientes | LED, sensores, ajustes BMS, sombreado | OPEX alto y metas ESG fuera de rumbo |
| Imagen de marca desactualizada | Desalineación cultural o comercial | Acentos, señalética, materiales y narrativa | Menor atracción de talento y clientes |
| Auditorías señalan brechas | Riesgo regulatorio | Remediaciones prioritarias y certificación | Multas, responsabilidad y reputación |

Cuándo actualizar tu oficina y cómo definir el alcance



La actualización de una oficina suele responder a momentos estratégicos del ciclo corporativo que conviene anticipar.

La renovación de contrato —evaluada idealmente con 18 a 24 meses de margen— abre una oportunidad para decidir si conviene un refresh, una reforma o incluso un ajuste de huella.

A esto se suman cambios relevantes en la plantilla, como variaciones cercanas al $\pm 15\%$ del headcount o la incorporación de equipos con nuevas dinámicas de trabajo, así como procesos de actualización tecnológica en herramientas de colaboración y sistemas audiovisuales. De igual forma, las metas ESG orientadas a reducir OPEX o a obtener certificaciones como LEED, WELL o EDGE, junto con reorganizaciones corporativas que impliquen consolidar sedes o reconfigurar densidades, suelen actuar como detonadores naturales para revisar el estado y la funcionalidad del espacio.

En la práctica, los proyectos se agrupan en tres escalas —refresh estético, reforma media o reforma integral—, cada una con implicaciones específicas en alcance, costo y plazo. Estos rangos de inversión varían según la ciudad, el tipo de edificio, la disponibilidad de servicios y los tiempos de obra, por lo que deben entenderse como una referencia inicial que requiere validación con benchmarks locales. Integrar esta lectura de calendario con una definición clara de alcance permite planificar intervenciones alineadas con la estrategia del negocio, optimizar recursos y reducir riesgos en la ejecución.

Alcance

Decisión

Rango orientativo

Plazo típico

Refresh estético

Pintura, cambio parcial de alfombra, señalética, LED básicos

80–200 USD/m²

4–8 semanas

Reforma media

Reconfiguración de layout, carpintería, acústica puntual, AV, MEP menor

200–450 USD/m²

8–16 semanas

Reforma integral

Arquitectura completa, MEP, iluminación avanzada, acústica, AV, biophilia


450–900+ USD/m²

16–28+ semanas



04.

Transformación y optimización en oficinas



Estrategias para convertir la disrupción en oportunidad inmobiliaria

En un entorno empresarial cada vez más volátil — marcado por cambios regulatorios, reconfiguración global, modelos de trabajo híbridos e incertidumbre en las cadenas de suministro— los líderes tecnológicos operan en escenarios complejos.

Más allá de producto, talento y capital, existe un factor estratégico poco aprovechado: el portafolio inmobiliario corporativo, que puede convertirse en un motor de agilidad, innovación y resiliencia a largo plazo.

Claves principales

1. Detectar riesgos y oportunidades: eliminar espacios subutilizados y alinear ubicaciones con polos de talento e innovación.
2. Planear escenarios: anticipar impactos regulatorios, comerciales y laborales.
3. Priorizar talento: adaptar la huella inmobiliaria a modelos híbridos y distribución real del equipo.
4. Decidir con datos: usar información en tiempo real para optimizar costos y ocupación.
5. Enfoque estratégico: diseñar espacios flexibles que apoyen productividad y crecimiento.



Elizabeth Hart
*President of Leasing
for North America*



Roy Abernathy
*Executive Vice President,
Practice Leader Global
Consulting & Occupier Solutions*



Optimizar presupuesto y acelerar la toma de decisiones

Extender el rendimiento del presupuesto sin sacrificar la experiencia del usuario requiere priorizar intervenciones de alto impacto y una planificación rigurosa.

Conservar infraestructuras que funcionan —particularmente sistemas MEP en buen estado— permite enfocar el CAPEX en iluminación, acústica y mobiliario, donde la percepción de mejora es mayor. La estandarización de módulos repetibles reduce tiempos y desperdicios, mientras que una estrategia de compra inteligente mediante contratos marco y logística por fases optimiza costos. Especificar materiales por su ciclo de vida —pinturas lavables, pisos de alto tráfico y productos low/zero VOC— disminuye mantenimiento futuro. A ello se suman mock-ups tempranos para validar color, luz y acústica, evitando órdenes de cambio, y una planificación de obra en vivo que preserve la continuidad operativa.

Para decidir con agilidad, es clave seguir una ruta estructurada que inicie con un diagnóstico integral del espacio —ocupación real, desempeño técnico y brechas tecnológicas o ESG— y continúe con la definición de 2–3 escenarios de alcance acompañados de estimaciones de costo, plazo y fases de ejecución. Sobre esta base se construye un business case que evalúa ahorro de OPEX, mitigación de riesgos y métricas de experiencia del usuario, culminando en un plan de ejecución con estrategia de procurement, cronograma por zonas y criterios claros de calidad.

El acompañamiento de un equipo especializado agrega valor en cada etapa del proceso. Una lectura local de costos basada en benchmarks por ciudad y tipo de edificio, una gestión de proyectos enfocada al negocio y un diseño orientado a productividad aseguran decisiones informadas. Integrar criterios ESG y ejecutar por fases sin interrumpir la operación refuerza la viabilidad del proyecto y su alineación con objetivos corporativos de largo plazo.

Hablemos...

Si lograste identificar más de tres señales, es buen momento para explorar opciones. Un refresh bien dirigido o una reforma inteligente elevan la experiencia, reducen OPEX y actualizan tu marca sin sorpresas en el presupuesto. Nuestro equipo de Project Management en Latinoamérica puede guiarte desde el diagnóstico hasta la entrega.

Contáctanos para un diagnóstico rápido y benchmarks de tu ciudad.

Costos y Tendencias

Oficinas en América Latina

Para más información:

Carlos Alvarado
Project Management
Occupier Solutions
carlos.alvarado@nmrk.com

Juan Esteban Zabala
Senior Managing Director
Project Management
Occupier Solutions
juan.zabala@nmrk.com

Mauricio Kuri
Program & Project Management,
Managing Director
Occupier Solutions
mauricio.kuri@nmrk.com

María Valdez
Vice President,
Enterprise Sales
Occupier Solutions
maria.valdez@nmrk.com

nmrk.lat

NEWMARK

Toda la información incluida en este documento es solo para fines de discusión y representa una expresión preliminar de intenciones generales y no pretende ser definitiva ni crear ningún vínculo legal entre el destinatario y Newmark, sus subsidiarias y afiliadas. La información contenida en este documento es propiedad de Newmark, es confidencial y de propiedad exclusiva y está protegida por las leyes de confidencialidad y propiedad intelectual aplicables. Este documento se ha preparado para el uso exclusivo del destinatario y solo para el propósito para el que se la proporciona. Newmark no será responsable del uso de este documento para fines distintos a los cuales está destinado. Este documento no se puede reproducir, distribuir ni comunicar, en su totalidad o en parte, a terceros sin la autorización expresa por escrito de Newmark. El destinatario reconoce que las marcas y el nombre de Newmark son propiedad de Newmark. El destinatario no hará uso de tales marcas y nombres. Nada de lo contenido en este documento otorgará o se considerará que otorga al destinatario ningún derecho, título o interés en las marcas y nombres de Newmark.