



Inmobiliarias reciben el impacto de la crisis en la construcción: quiebras y reorganizaciones se intensificaron en 2024

POR LAURA GUZMÁN

En los últimos años, el sector de la construcción ha enfrentado una de las crisis más profundas de su historia, sin embargo, tras este difícil período, la industria comenzó a evidenciar signos de recuperación.

Y mientras el rubro intenta reponerse, un nuevo desafío se asoma en el horizonte: todo apunta a que ahora el país podría enfrentar una crisis inmobiliaria. Uno de los indicadores que sustenta la proyección de un nuevo ciclo de incertidumbre son las cifras de quiebras y reorganizaciones empresariales del sector.

Durante los últimos siete años, el número de quiebras ha fluctuado, alcanzando su punto más crítico en 2021, en pandemia, con 22 empresas inmobiliarias declaradas en insolvencia. En contraste, 2022 mostró una aparente estabilización con solo ocho casos, aunque 2023 y 2024 volvieron a registrar un alza con 15 y 16 quiebras, respectivamente, de acuerdo a las estadísticas de la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento.

En cuanto a las reorganizaciones, aunque han sido menos frecuentes, estas también han evidenciado un reciente aumento. Tras un período sin este tipo de procesos en 2022 y 2023, 2024 cerró con cuatro casos, el registro más alto desde 2018.

El superintendente de Insolvencia y Reemprendimiento, Hugo Sánchez, explicó que el incremento de los procedimientos a nivel de esta industria se debe a múltiples razones, "tales como repercusiones de factores externos, los conflictos internacionales; el encarecimiento

■ En el ejercicio anterior, 16 empresas del rubro quebraron, mientras que cuatro entraron en proceso de reorganización.

de los créditos; y el aumento de la inflación, lo que ha repercutido en alzas en costos fijos, como el sueldo, y en costos variables, como la compra de materias primas, insumos y productos".

Además, agregó que existen factores que han derivado en un déficit de caja, que hace insostenible el funcionamiento de la unidad de negocio.

¿Más quiebras?

Las proyecciones no son auspiciosas. La gerenta legal de Reset Chile, Katherine Solari, indicó que según su conocimiento, se está agudizando la crisis en la que se encuentra el sector inmobiliario, debido al encarecimiento del costo

de la vida y a las barreras a las que se enfrenta gran parte de la población para poder acceder a la casa propia.

"Mi perspectiva hacia el futuro es poco auspiciosa. Creo fielmente que si no hay un repunte económico a nivel nacional las empresas seguirán luchando por no cerrar la cortina (...) y en consecuencia las estadísticas de las liquidaciones en el rubro inmobiliario seguirán disparándose al alza", detalló.

El socio de Andreucci & Torrejón, Rodrigo Andreucci, explicó que esta crisis se debe a una combinación de factores, como el fin del crédito fiscal del IVA de la construcción para aquellos proyectos que no hayan iniciado obras; la caída en las ventas; el desistimiento en las promesas de compraventa; y el tratar de pagar los créditos bancarios con tasas de interés históricamente muy altas.

"Esta es una crisis severa y larga. Cuando concluya proporcionalmente habrán entrado en insolvencia más de un millar de inmobiliarias o bajarán las cortinas sin seguir en el giro", recaló Andreucci.

Leve repunte

Pero no todas las cifras son negativas. El panorama de las empresas de la construcción refleja leves mejoras. Las quiebras en el sector han mostrado una tendencia decreciente en los últimos años, pasando de un peak de 172 casos en 2019 a 101 en 2024, la cifra más baja registrada en el período analizado.

Sin embargo, las reorganizaciones de estas empresas siguen al alza. Mientras que en 2020 y 2021 solo seis y cuatro firmas optaron por este mecanismo para evitar la quiebra, 2024 cerró con 11 reorganizaciones.

Solari comentó que, a pesar de que la crisis en este sector está en menor escala, aún no ha pasado. "Además, el rubro de la construcción puede que siga viéndose afectado, ya que al haber exceso de stock disponible, puede provocar que las empresas dedicadas a esta actividad vuelvan a caer en estado de insolvencia equiparándose con el rubro inmobiliario", comentó.

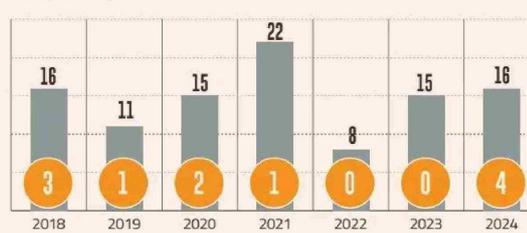
Finalmente, el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, señaló que las proyecciones para 2025 no son buenas, ya que anticipan un crecimiento económico poco dinámico para este año y 2026, lo que seguirá afectando a la inversión y al consumo.

"Por tanto, se requiere trabajar con urgencia en la puesta en marcha de medidas que sean de magnitud equivalente a la crisis que sufre la construcción. De no actuar con premura, seguiremos viendo nuevas empresas con mala salud financiera", concluyó el líder gremial.

Quiebras y reorganizaciones en empresas del rubro de la construcción



INMOBILIARIO



FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE INSOLVENCIA Y REEMPRENDIMIENTO