

ESTO, QUE TAMBIÉN SE ADVIERTE EN MACUL, ELEVARÍA PRECIOS DE VIVIENDAS

Estación Central: Inmobiliarias pagan más de US\$ 130 millones en intereses por edificios sin recepción

Si bien la cifra de torres pendientes de dicho trámite municipal ha bajado en los últimos dos años, aún quedan cinco con retrasos.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Los retrasos en la obtención de diversos permisos municipales y en la recepción final para edificios de departamentos, tienen complicadas a varias inmobiliarias con construcciones en desarrollo o listas para entregar a compradores en distintas comunas de la capital.

Macul y Estación Central son algunos de los municipios donde están los casos más complejos. Ahí, empresas terminaron sus proyectos, pero se han demorado en conseguir las recepciones finales de las direcciones de obras municipales (DOM). En estas situaciones, las inmobiliarias deben enfrentar mayores costos asociados al pago de contribuciones, mantenimiento del edificio, guardias de seguridad,

LA CONSULTORA ESTIMA QUE HACE DOS AÑOS UN DEPARTAMENTO EN ESTACIÓN CENTRAL COSTABA \$86 MILLONES, CIFRA QUE AHORA SERÍA DE \$126 MILLONES POR LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN Y EL COSTO POR INTERESES.

entre otros, sin la posibilidad aún de concretar la venta de las viviendas. Asimismo, deben solventar desistimientos de compraventa, devolviendo el dinero a clientes que no están dispuestos a seguir esperando la entrega de sus propiedades.

A lo anterior se agrega otra carga: los costos financieros o intereses adicionales por el dinero que obtuvieron para desarrollar estos proyectos, que no pueden comercializar para pagar esos créditos y rentabilizar las inversiones.

Un análisis de la consultora Colliers profundizó en los costos por intereses —que sumarían más de US\$ 130 millones— que ha implicado el retraso en la aprobación de los permisos municipales para las inmobilia-

rias propietarias de los llamados “edificios fantasma” en Estación Central. Se trata de torres construidas y listas para ser habitadas, pero vacías debido a que no han obtenido la recepción final de parte del municipio, aprobación necesaria para vender los departamentos.

De acuerdo al análisis, a fines de 2022 eran 20 las torres de departamentos, que no habían recibido la recepción final municipal. En agosto de 2023, los edificios se redujeron a ocho, y a la fecha serían cinco torres que aún permanecen retrasadas. Tres de estas aún no reciben la recepción y dos se encuentran

con su construcción detenida.

“Han pasado cerca de 3.500 días desde que las inmobiliarias solicitaron la aprobación de sus permisos. Estimamos que el costo adicional que deberán pagar las inmobiliarias en intereses y costos financieros producto de los retrasos en las 20 torres, será de más de US\$ 130 millones. Esto solo si los tres edificios pendientes de recepción final la llegaran a obtener este año, de lo contrario será más”, advirtió Jaime Ugarte, director ejecutivo de Colliers.

Algunas inmobiliarias que se han visto afectadas por las demoras en la recepción municipal son Euro, Conquista, Fundamenta, Grupo BIBA (ex Grupo Su Ksa), Gimax, Conquista y Norte Verde.

Impacto en precios

Ugarte sostuvo que todo el retraso —que a las empresas ha impedido o demorado comercializar sus edificios— impactará en el valor de los departamentos en la comuna. “Para las inmobiliarias, solo es posible vender sus edificios tan pronto obtengan recepción municipal. Los ingresos por venta pagan en primer lugar a los bancos, los préstamos que han tenido que pedir para la construcción de los edificios. En la medida que la recepción se dilata, la inmobiliaria no tiene fondos para pagar los créditos (...), y siguen acumulándose los intereses”, indicó.

El ejecutivo añadió que esos costos financieros, unidos a la inflación, se reflejarán en los valores de las viviendas. “Una persona hubiera desembolsado por uno de estos departamentos \$86 millones si los edificios se hubieran recepcionado en la fecha que correspondía. Pero, dado el retraso, esa misma persona hoy tendría que pagar \$110 millones solo por el efecto de la inflación. Si se le agregara los intereses que tendrán que pagar las inmobiliarias, ese valor llegaría a \$126 millones”.

En Colliers advirtieron que tras estos problemas vividos por las inmobiliarias en esa comuna y a la elaboración del nuevo plan regulador de Estación Central —que limitará las alturas de los edificios y cuya consulta pública del anteproyecto terminó en julio—, bajará en forma relevante la cantidad de obras en esta zona.

Casos en Macul

En la comuna de Macul ocu-

rra una situación similar a la de Estación Central, que afecta a inmobiliarias que tienen proyectos paralizados por cerca de US\$ 500 millones, debido a demoras en diversos permisos municipales. A julio de 2024, cada uno de los alrededor de 15 proyectos afectados —que están en diversos estados de desarrollo— acumulaba, en promedio, 600 días de retrasos por trabas en autorizaciones. Estas iniciativas involucran a unas



Hace un año, Colliers estimaba en US\$ 115 millones los costos adicionales por intereses, pero por la demora en la recepción de edificios, la cifra subió.

6.000 viviendas.

Quienes conocen la situación, indican que los titulares de las inmobiliarias han pagado hasta ahora, a distintas entidades bancarias, más de US\$ 20 millones adicionales solo por con-

cepto de costos financieros o intereses.

Las empresas, con el apoyo de la Cámara Chilena de la Construcción, están abordando estas dificultades con el alcalde de esta comuna, Gonzalo Montoya.

AGUA CRUZAT INGENIERIA
 www.cruzat.com
 POZOS PROFUNDOS
 BOMBAS
 FONOS 232735300

Contacta a tu ejecutivo

GAMPO
 VENTA AGENCIAS
 233901620 - 233901221
 VENTA DIRECTA
 233901405 - 233901202

Todos los lunes junto a El Mercurio

SOCIEDAD NACIONAL DE AGRICULTURA FG
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE SOCIOS
 En cumplimiento de lo dispuesto en su Estatuto, citase a Asamblea General Ordinaria de Socios de la Sociedad Nacional de Agricultura FG a celebrarse el día lunes 19 de Agosto del 2024 a las 17:00 horas, en la sede institucional, Tenderini 187, oportunidad, en que se informará el Balance General y Memoria de la Institución gremial, correspondientes al ejercicio 2023.
EL DIRECTORIO

MOLLER & PÉREZ-COTAPOS
 Innovando desde la experiencia

EDIFICIO GALVARINO GALLARDO PROVIDENCIA

1, 2 y 3 DORMS.
 DESDE UF 6.848
 Depto. N° 1001
 Pedro de Valdivia

ESPA SE