

Solicitan incentivos a la compra y mayor acceso al crédito:

Industria inmobiliaria lamentó ausencia de medidas reactivadoras para el sector vivienda

En la ADI indican que aunque se logre la meta del Plan de Emergencia Habitacional, el volumen de soluciones anuales será 20% inferior al ejecutado en los años 90, cuando el presupuesto era 10 veces menor.

MARCO GUTIÉRREZ V.

La industria inmobiliaria extrañó señales concretas del Presidente Gabriel Boric en la dirección de impulsar el mercado residencial. Este atraviesa por una crisis, debido a una menor demanda en medio de una economía lenta, tasas de interés más altas que hace unos años y mayores restricciones de los bancos para otorgar créditos hipotecarios a las personas y financiamiento a las empresas para inversiones.

La alusión del mandatario al tema de las viviendas se enfocó en la entrega de las 260.000 unidades del Plan de Emergencia Habitacional, meta que espera alcanzar al final de su mandato. El rubro inmobiliario había enviado un mensaje claro el día previo. Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), en entrevista con "El Mercurio", publicada el pasado viernes, señaló que esperaban que el Gobierno anunciara la puesta en marcha de un beneficio tributario que se adoptó en el país en 1999, en medio de los efectos de la crisis asiática. Este operó entre junio de dicho año y mediados de 2001, y consistió en una deducción de la base imponible del impuesto global complementario por el dividendo de crédito hipotecario (con diversos topes).

Pero eso no fue materia del discurso del

Presidente en la Cuenta Pública y tampoco otras medidas reactivadoras para el rubro.

Consultado Razmilic por la ausencia de anuncios para el sector, señaló que "vemos poco énfasis en materia de vivienda. Incluso de alcanzarse la meta del Plan de Emergencia Habitacional, a lo más llegaremos a un volumen de soluciones anuales 20% por debajo de las ejecutadas en los (años) noventa, cuando las necesidades eran similares a las actuales y el presupuesto, 10 veces menor".

El director ejecutivo de la ADI —que agrupa a las inmobiliarias más importantes del país— añadió que "en el corto plazo es imprescindible tomar acciones contundentes que incentiven la compra de viviendas y faciliten el acceso al crédito, mientras que en el mediano debemos abordar la asequibilidad de la vivienda por medio de una reestructuración de nuestro sistema de planificación y de tramitación de permisos".

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Juan Armando Vicuña, se refirió al discurso del mandatario a través de un comunicado. Entre los aspectos que abordó, indicó que "diversos anuncios, por ejemplo sobre inversiones públicas y privadas, así como para disminuir la 'permisología', van en el sentido correcto. No obstante, es clave responder con más energía a la crisis de acceso a la vivienda". No fue posible obtener más opiniones del



El stock de viviendas listas para la venta suma cerca de 114.000 unidades a nivel nacional. Las inmobiliarias están realizando descuentos en productos terminados, para reducir inventarios.

gremio constructor relacionadas a la falta de medidas reactivadoras para el sector.

Javier Zulueta, abogado del estudio GMOE y asesor en materias inmobiliarias y construcción, comentó que el proyecto de ley sobre la denominada "permisología" es un "buen avance para todo tipo de proyectos en nuestro país, incluidos los relacionados al mundo de la construcción e inmobiliario. Sin embargo, existen varios otros problemas que a este sector le impiden salir de su alicaído estado, por lo que se ha echado de menos algún anuncio sobre incentivos concretos para el rubro, como por ejemplo, posponer la (eliminación de la) exención del beneficio tributario para las empresas constructoras, que progresivamente a partir de este año, se irá disminuyendo hasta eliminarse totalmente en 2027".

El profesional se refiere al Crédito Especial de las Empresas Constructoras (CEEC). "Este beneficio consiste en una rebaja del 65% del IVA y se eliminará definitivamente en 2027. Durante 2024 disminuirá a un 75%, al 50% en 2025 y al 25% en 2026", explicó.

Infraestructura

En materia de infraestructura, el Presidente Boric repasó algunos proyectos de concesiones que están en carpeta para ser

licitados por el Ministerio de Obras Públicas (MOP), también iniciativas ferroviarias y portuarias.

Sobre esto último, el mandatario señaló que el Ejecutivo está impulsando el proyecto Puerto Exterior San Antonio, el que calificó como crucial "para hacer crecer la competitividad de las empresas exportadoras e importadoras de Chile y defender nuestra posición como puerta de entrada al continente americano".

En abril, la estatal Empresa Portuaria San Antonio (EPSA) inició la invitación a empresas especializadas "a manifestar su interés" en participar de la construcción de las obras de abrigo (molo) y complementarias del Puerto Exterior, que involucran US\$ 1.500 millones, de un total de US\$ 4.000 millones que considera el megapuerto.

En materia ferroviaria, destacó el avance del proceso de licitación del tren que prevé unir a Santiago con Viña del Mar. Este se encuentra en la fase final de la adjudicación del estudio integral —lo que ocurriría en junio—, para luego, en 2025, llamar a licitación el proyecto completo por US\$ 3.820 millones.

Ese ferrocarril es parte de la cartera de concesiones del MOP al 2028 por más de US\$ 17.600 millones, que generará cerca de 48 mil nuevos empleos, dijo el Presidente.