

Industria inmobiliaria hace un llamado “urgente a la prudencia” tras caída en ventas por anuncio de suspensión del IVA

■ Ingevec reporta una baja de entre 30% y 40% en la comercialización. Explican que la especulación por una eventual disminución en los precios ha frenado las decisiones de compra.

POR LAURA GUZMÁN

A pocos días de que el nuevo Gobierno asumiera, la industria inmobiliaria encendió sus alarmas. El detonante fueron las medidas anunciadas el fin de semana por el ministro de Hacienda, Jorge Quiroz, en particular la propuesta de suspender el IVA en la compra de viviendas por un período de 12 meses.

Más allá del objetivo de la iniciativa, en el sector preocupa el efecto inmediato que generó en el mercado. El gerente general de Deisa, José Tomás Santolaya, advirtió que en los últimos días se instaló en la opinión pública la “falsa premisa” de que los precios de las viviendas caerían entre un 8% y un 16%, lo que —a su juicio— ha provocado un “daño inmediato” en la industria.

En concreto, explicó que numerosos potenciales compradores han optado por postergar sus decisiones a la espera de eventuales rebajas, lo que ha terminado por profundizar la incertidumbre en lugar de reactivar la demanda.

“Si bien creemos que la intención de reducir el alto costo habitacional y reactivar la industria va en la dirección correcta, hago un llamado urgente a la prudencia y a la aclaración de estos anuncios”, señaló Santolaya.

El impacto ya comienza a reflejarse en las cifras. Según estimaciones preliminares de Ingevec, solo en los últimos días las ventas de la empresa han caído entre un 30% y un 40%, precisamente por este fenómeno.

Por este motivo, el gerente inmobiliario de Echeverría Izquierdo, Sebastián Echeverría, recaló que es clave despejar la incertidumbre con rapidez, aprobando el proyecto y entregando detalles claros sobre su implementación.

“Haberlo anunciado sin la bajada no es bueno para el rubro, genera una situación compleja. En el muy corto plazo puede verse una disminución en la cantidad de operaciones. Hemos visto en el pasado que cuando se anuncian medidas sin detalles, el sector



Constructoras aplauden DFL2 ampliado y subsidio a la tasa

■ En el marco del Seminario Económico 2026 de Diario Financiero, el ministro de Hacienda anunció una serie de medidas orientadas a reactivar la industria inmobiliaria. Entre las iniciativas planteadas se encuentra la modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción para eliminar ciertas restricciones, la extensión de los beneficios del DFL2, y la prórroga del subsidio a la tasa de interés. El presidente de la CChC, Alfredo Echavarría, señaló que todas las medidas orientadas a una reactivación significativa del rubro “son no solo necesarias, sino también muy bienvenidas”. En particular, destacó que la prórroga del subsidio a la tasa “va claramente en la dirección correcta”, mientras que el resto de las iniciativas anunciadas por el ministro apuntan al mismo objetivo. Sin embargo, advirtió que para evaluar adecuadamente su impacto será clave conocer los detalles. En la misma línea, el director ejecutivo de la ADI, Slaven Razmilic, sostuvo que las medidas van en la dirección de mejorar la asequibilidad de la vivienda y fomentar la inversión, por lo que también las calificó como positivas.

entra en una ralentización en las ventas”, afirmó.

¿Caerán los precios?

En medio de la especulación, expertos del sector también han salido a moderar las expectativas. El director del Centro de Estudios Inmobiliarios de la ESE Business

School y vicerrector académico de la Universidad de los Andes, José Miguel Simian, sostuvo que las rebajas que se proyectan en el mercado no serían de la magnitud que se ha difundido.

El académico precisó que cualquier ajuste dependerá de cada proyecto en particular, pero estimó que, de

Expertos y empresarios cuestionan la cifra de rebaja de precios de los inmuebles anunciada por el Gobierno.

materializarse, las caídas de precios podrían rondar en torno al 5%.

Santolaya profundizó en este punto, detallando que las inmobiliarias operan bajo un régimen normal de IVA, acumulando crédito fiscal durante la construcción, el cual luego se compensa con el débito fiscal generado en la venta.

“En proyectos con buenos resultados, el remanente a pagar al Fisco apenas fluctúa entre un 1% y un 3% de los ingresos; este sería el verdadero descuento potencial que permitiría mantener el resultado financiero”, explicó.

Añadió que, en el contexto actual de sobrecostos, existen proyectos donde el IVA débito generado por las ventas ni siquiera logra compensar el crédito acumulado. En esos ca-

sos, si la venta quedara exenta de IVA, el impuesto pagado durante la construcción se transformaría en un costo hundido, “haciendo matemáticamente inviable bajar los precios”.

Otras medidas en la mira

Más allá de la suspensión del IVA, los actores del sector coincidieron en que existen herramientas más efectivas para dinamizar la demanda.

El gerente general de Ingevec, Rodrigo González, planteó que sería más eficiente fortalecer instrumentos como los subsidios a la tasa de interés, las garantías crediticias y mecanismos orientados a reducir el pie.

“Esto facilitaría el acceso al crédito y generaría condiciones más favorables para la adquisición de viviendas”, sostuvo, mencionando como ejemplos la ampliación del Fogaes.

Por su parte, Santolaya apuntó a la necesidad de reponer el 100% del Crédito Especial a Empresas Constructoras (CEEC), mientras que Echeverría subrayó la importancia de simplificar la normativa y revisar restricciones que afectan el desarrollo de proyectos, como la exigencia de estacionamientos.