

**EL MERCURIO**

# ECONOMÍA Y NEGOCIOS

www.economianegocios.cl | @eyn\_elmercurio | SANTIAGO DE CHILE, JUEVES 23 DE ABRIL DE 2026 | economianegocios@mercurio.cl

**ESTADOUNIDENSE PRICESMART:**

**Cadena "estilo Costco" concreta llegada a Chile y proyecta tienda en Peñalolén y un mall**

NEGOCIO DE MEMBRERÍAS | B 16



David Price, CEO PriceSmart.

**ARTURO FARIÁS**

**Director del SEA busca reducir en 30% plazos de aprobación ambiental de proyectos**

ELIMINARÁ "DILACIONES EXCESIVAS" | B 4

**INFORME FINANCIERO DE LA DIPRES:**

**Hacienda calcula que costo fiscal del plan se compensa con crecimiento futuro**

LAS SEIS CLAVES DE LA PROPUESTA | B 2

J. P. PALACIOS

La estrategia del Gobierno para sacar adelante su proyecto de reconstrucción nacional en la Cámara de Diputados contempló una negociación política con bancadas de diputados que están fuera del oficialismo. Una de esas fuerzas con la cual se intensificaron los tratativos en los últimos días fue el Partido de la Gente (PDG). Con ese comité parlamentario se firmó ayer un acuerdo casi en simultáneo al ingreso a tramitación legislativa de la reforma.

Con el respaldo del PDG, el Ejecutivo asegurará la aprobación de la idea de legislar por prácticamente 90 votos y de las rebajas tributarias en el pleno de la Cámara Baja.

Ante el próximo trámite que se viene en el Senado, los ministros del Interior, Claudio Alvarado; de la Secretaría General de la Presidencia (Segpres), José García; y de Hacienda, Jorge Quiroga, también han acelerado las conversaciones para lograr un acuerdo que les dé mayoría de escanos en las votaciones en el segundo trámite. El martes ya recibieron el apoyo del senador de Demócratas, Matías Walker, y también esperan convencer al senador Karim Bianchi (ind.).

**Los temas del acuerdo**

El pacto con el Partido de la Gente consistió en el compromiso del Gobierno de impulsar un plan en "altivo" a la clase media, el cual incluye medidas sobre medicamentos, pañales y pymes. Estos temas fueron pedidos por el PDG.

Según explicó el jefe de la bancada de diputados del partido, Juan Marcelo Valenzuela, "el objetivo es que la clase media sea el eje central de esta reforma. Se recoge de parte del Gobierno (...) la devolución del IVA de los medicamentos, de los pañales y también que permanezca el tributo de 12,5% para nuestras pymes (...) que representan muy bien a la clase media".

Valenzuela detalló que la implementación de beneficios por departamentos y la ampliación de IVA será "probablemente a través de la CuentaRUT o Bolsillo Electrónico". En las conversaciones no se sinceró el costo fi-

En el primer trámite de iniciativa de reconstrucción en la Cámara de Diputados

## Medida pro clase media y pymes: El acuerdo con el PDG que da viabilidad política al proyecto "misceláneo"

Pacto suscrito entre el Ejecutivo y el PDG consiste en una bonificación para paliar el alza de los medicamentos y de los pañales. Ministro de Hacienda aclaró que no se trata de una rebaja al IVA.



Ayer en la mañana en el Congreso el ministro de Segpres, José García, y los diputados del PDG anunciaron el acuerdo.

**PLAZO**  
 Se espera que antes de junio el proyecto de reconstrucción sea despachado de la Cámara.

Más tarde, el ministro de Hacienda, Jorge Quiroga, acotó el alcance de lo acordado. "Esos ajustes tenemos que verlos en detalle, los contornos; quiero decir que es una bonificación a las personas, que está asociado al 19%

del PDG, el titular de la Segpres, José García, señaló que las medidas comprometidas con ese partido irán en un proyecto de ley distinto al de reconstrucción.

La ofensiva opositora

Ayer tras enterarse de la firma del acuerdo con el PDG, los diputados de las bancadas opositoras insistieron en la idea de llevar el proyecto de reconstrucción al Tribunal Constitucional (TC) con el fin de impugnarlo.

**Quiero decir que es una bonificación a las personas, que está asociado al 19% IVA, pero no es una rebaja del IVA.**

JORGE QUIROGA, MINISTRO DE HACIENDA

**Se recogió de parte del Gobierno (...) la devolución del IVA de los medicamentos, de los pañales y también que permanezca el tributo de 12,5% para pymes.**

JUAN MARCELO VALENZUELA, DIPUTADO PDG

**Todas las bancadas de oposición vamos a coordinar un trabajo sistemático para poder recurrir al Tribunal Constitucional.**

RAÚL LEIVA, DIPUTADO PS

"Lo que sí hemos hecho hoy es plantear con firmeza una reserva de constitucionalidad respecto del proyecto misceláneo. El artículo 69 de la Constitución señala claramente que los proyectos deben tener ideas matrices y fundamentales. Este, al menos, tiene cuatro o cinco ideas matrices, así lo ha dicho el Presidente de la República. Eso es un rompecabezas jurídico, es un Frankenstein legislativo que a nosotros no nos parece", criticó el diputado Patricio Finilla (DC).

En el mismo tono, el jefe de la bancada de diputados PS, Raúl Leiva, anticipó que "todas las bancadas de oposición vamos a coordinar un trabajo sistemático para poder recurrir al Tribunal Constitucional". Explicó que los cuestionamientos apuntan a que "este proyecto consulta garantías individuales, particularmente el artículo cuarto de la Constitución, al establecer una invariabilidad tributaria por 25 años, vale decir, durante seis gobiernos no se podrá cambiar el sistema tributario para ciertas empresas".

Desde el Frente Amplio (FA) hicieron reserva de constitucionalidad respecto de la exención en el pago de contribuciones para adultos mayores que también viene en la reforma. "Agregamos esta reserva de constitucionalidad, porque entendemos que, primero, el pago de contribuciones en Chile aplica al 21,7% que hace ese pago de contribuciones. Los que están dentro del 60% no pagan contribuciones, y los que están dentro del 68% de hogares tienen un descuento de un 50%. Eso quiere decir que, en estricto rigor, esta medida iría en detrimento de quienes más patrimonio tienen, y entre esas personas se encuentran ministros del gabinete, como el ministro de (Defensa) Barros, entre otros, como el ministro MacKenno (cancelier), y creemos que esto no puede ser", alegó el diputado Matías Fernández (FA).

Ayer partió la discusión legislativa del proyecto de reconstrucción en la comisión de Hacienda de la Cámara y está previsto que hoy continúe ese debate con una nueva sesión en la mañana.

CÓMO EL PDG REDUJÓ EL ACUERDO EN C 3

## Inmobiliarias ven un efecto "acotado" en los valores Viviendas: Los impactos en precios y en el mercado del arriendo que se prevén por DFL2 y cese del IVA

MARCO GUTIERREZ V.

Impactos positivos, pero moderados en rebajas de precios y demanda de viviendas se proyectan expertos y empresas inmobiliarias, tras conocerse ayer los detalles del proyecto de ley misceláneo que el Gobierno envió al Congreso.

La iniciativa contiene dos medidas que tienen relación con el mundo inmobiliario habitacional, que buscan disminuir el alto stock de viviendas en venta y reactivar obras y empleo en el rubro. Se trata de la eliminación del IVA por 12 meses para la venta de casas y departamentos y la ampliación de los beneficios tributarios para viviendas DFL2, a los que hoy acceden las personas dueñas de un máximo de dos propiedades de hasta 140 metros cuadrados.

"Desde la óptica del marco teórico, ambas medidas incidirán sobre la acumulación de capital (K) en el segmento inmobiliario residencial, reduciendo transitoriamente el costo efectivo de adquisición de viviendas y ampliando los retornos después de impuestos de la inversión en vivienda para arriendo, lo que

favorecerá la colocación del stock habitacional disponible y los incentivos a destinar propiedades al mercado de arrendamiento", señala el informe financiero del proyecto.

**Moderación**

El IVA de la vivienda es menor al 19% tradicional, ya que el terreno no paga, solo la construcción. En cuanto a la eliminación de este impuesto por 12 meses, el proyecto contempla "un efecto retroactivo" para operaciones celebradas desde el ingreso de la ley.

"Asimismo, se mantiene la posibilidad de utilizar como crédito fiscal el IVA soportado en la construcción de los inmuebles", materia que si bien algunos actores esperaban se expresara en el texto para evaluar una mayor reducción en los precios de los inmuebles, ahora el sector destina su efecto. Esto, porque ese

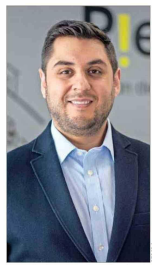
IVA se acumulará y recuperará recién cuando realicen un siguiente proyecto.

"Valoramos positivamente que el Gobierno esté impulsando medidas para abordar el alto nivel de stock de viviendas y reactivar el sector inmobiliario. Sin embargo, estimamos que el impacto de la exención transitoria del IVA será acotado y dependerá fuertemente de la etapa de escrituración de los proyectos", comentó Rodrigo González, gerente general de Ingevep.

Añadió que en iniciativas avanzadas puede generarse un "efecto más relevante en los precios", pero advirtió en obras que "están en etapas intermedias o iniciales, el impacto puede ser contraproducente, ya que las inmobiliarias, en lugar de generar caja, acumularán IVA, crédito



Rodrigo González, gerente general de Ingevep.



Ignacio Aravena, investigador de Fundación Piensa.



José Ignacio Maturana, gerente Inmobiliario de Norte Verde.

fiscal, afectando su liquidez". Una opinión similar tuvo José Ignacio Maturana, gerente Inmobiliario de Norte Verde, quien afirmó que esta medida tendrá "un impacto positivo, pero acotado". Proyecto que "la reducción de precios será del orden del 4%, lo que puede generar desconfianza en el consumidor, que va a estar esperando un 19%".

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), Alfredo Echavarría, señaló que la propuesta de exención del IVA, "si bien contribuye a activar el mercado, lo hará de manera muy acotada. Lo anterior, debido al bajo efecto en tratamiento del IVA crédito, en el que se incurre en el proceso de construcción".

Ignacio Aravena, investigador de Fundación Piensa y fellow

en Economía Urbana y subdirector del máster de Economía y Finanzas Inmobiliarias de la London School of Economics (LSE), advirtió que "una cosa que llama la atención es que la exención de IVA no contemple un límite de precios, lo cual tiene un componente regresivo, ya que crece con el valor de la vivienda. Esto abre una discusión sobre la conveniencia de fijar un tope de valor durante la tramitación parlamentaria".

Aravena estimó que habría un margen para una baja de precios, "aunque difícilmente se traspasaría íntegramente al comprador". Incluso, prevé que "una mayor demanda podría conllevar una recuperación de los precios hacia su nivel de equilibrio".

gimen "aplicable a la tercera vivienda económica y siguientes, permitiendo que las rentas por su arriendo, percibidas por personas físicas, que den afectas a un impuesto único con tasa de 5%, siempre que se trate de inmuebles de hasta 90 m<sup>2</sup>".

"Creemos que esta medida va en la dirección correcta, ya que introduce un incentivo relevante para los inversionistas, facilitando la adquisición de departamentos con fines de renta", aseguró González.

Maturana coincidió en que estos "son muy positivos para clientes que pueden comprar sobre las dos unidades, pero no lo hacen por la tremenda carga tributaria que significa esto. Esto debido a que hoy esos ingresos por arriendo se van al global complementario del propietario y pueden tributar hasta el 40%. Con este cambio, tributaría de forma fija un 5%".

**RETRIBUTIVO**  
 El efecto retroactivo en el caso del IVA obligaría a las firmas a restituirlo al comprador antes de pedir devolución.

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), Alfredo Echavarría, señaló que la propuesta de exención del IVA, "si bien contribuye a activar el mercado, lo hará de manera muy acotada. Lo anterior, debido al bajo efecto en tratamiento del IVA crédito, en el que se incurre en el proceso de construcción".

Ignacio Aravena, investigador de Fundación Piensa y fellow

**Incentivo para la renta**

Sobre el beneficio tributario para las viviendas DFL2, el proyecto dispone un nuevo re-