



LAS ELECCIONES

Y EL MERCADO INMOBILIARIO

Por: Ing. Carlos Cornejo Heinrich - CV Project SAC (*)

(*) Gerente general de CV Project, empresa dedicada a la gerencia, supervisión, construcción y asesoría técnica, financiera y fiduciaria de proyectos de construcción de infraestructura e inmobiliaria. E-mail: contacto@cvproject.com. Telf. 222-5661 y 222-2466.

Si bien no es un tema técnico, sí es un problema que nos toca vivir cada cinco años. Es increíble ver como el mercado se detiene un año antes de las elecciones. La incertidumbre política no solo afecta a empresarios y políticos sino también a las personas que requieren de una vivienda. El país prácticamente se paraliza.

Hemos tocado este tema anteriormente pero lo insólito es que tengamos que revisarlo nuevamente cada quinquenio. Los inversionistas del sector inmobiliario sufren significativamente con cada cambio de gobierno y con decisiones o anuncios poco afortunados.

Anuncios del gobierno que pararon el sector:

- Leasing inmobiliario.
- Alquiler-venta.

Los compradores vieron en estas propuestas una oportunidad para comprar con mejores condiciones; sin conocer qué significa el leasing inmobiliario, la opción del alquiler-venta resultaba favorable para ellos.

- **Leasing inmobiliario.** Es una figura que permite generar un crédito con tasas o intereses bajos con una baja cuota inicial, debido a que no existe una hipoteca inmobiliaria. En el leasing el banco toma la propiedad a su nombre con lo cual se reducen los riesgos y en eventuales ejecuciones, el banco puede tomar posesión casi inmediatamente por ser los propietarios. Esta modalidad no ha prosperado porque requiere de la intervención de los bancos y éstos no han recibido esta propuesta con interés.

Para que se pueda ejecutar se requiere de cambios en la normativa tributaria en vista de que una de las ventajas del leasing es la depreciación acelerada de los inmuebles reduciendo el impuesto a la renta y, como recordamos, las personas naturales y dependientes no presentan declaración anual de impuesto a la renta y

