

EL IMPACTO DE COVID-19 EN EL SECTOR INMOBILIARIO EN LATINOAMERICA

Consideraciones legales

AffINITAS
The team that works

BARROS & ERRÁZURIZ

GÓMEZ-PINZÓN

SINCE 1992

MIJARES ANGOITIA
CORTES Y FUENTES

MIRANDA
& AMADO



CONTENIDO

EL IMPACTO DE COVID-19 EN EL SECTOR INMOBILIARIO

01 

Normas tributarias

02 

Permisos y Licencias

03 

Cambios en productos a vender

04 

Mitigaciones

05 

Desarrollo sectores post COVID

Copyright © 2020 - Affinitas

Todos los derechos reservados. Ninguna parte de esta publicación puede ser reproducida, almacenada en un sistema de recuperación o transmitida, de ninguna forma o por ningún medio, ya sea electrónico, mecánico, fotocopiado o de cualquier otra forma, sin el permiso previo de Affinitas.

1 ¿Qué normas tributarias para empresas inmobiliarias y constructoras productos del Covid han sido útiles para el sector?



CHILE

En el contexto de la pandemia por COVID-19, el Gobierno de Chile dictó una serie de normas, principalmente enfocadas a contribuyentes de menor tamaño y personas de escasos recursos. Sin perjuicio de ello, algunas de estos beneficios tienen alcance general, y podrán por tanto ser aprovechadas por las empresas inmobiliarias y constructoras. Estas son la rebaja transitoria de la tasa del impuesto de timbres y estampillas a un 0%, vigente entre el 1º de abril y el 30 de septiembre de este año, la cual reduce el costo de la obtención de financiamiento; y la liberación de los pagos provisionales mensuales, que se pagan con cargo al impuesto anual a la renta, durante los meses de abril, mayo y junio de este año. Además, se otorga mayor flexibilidad a la autoridad tributaria en el otorgamiento de condonaciones de intereses y multas en el pago de impuestos a la renta, IVA y territorial.

Ahora, también deben considerarse que este año en Chile entró en vigencia una nueva reforma tributaria, la cual modificó y amplió el concepto de gasto aceptado para efectos tributarios. En efecto, a partir de este año se aceptan como gasto aquellos que tienen "aptitud para generar renta", aun en ejercicios futuros,

incluso si finalmente no la generan, y aquellos asociados al interés, desarrollo o mantención del giro. Así, la autoridad tributaria ha señalado que los gastos incurridos en contexto de COVID-19, si evitan, disminuyen o contienen la propagación, son gastos necesarios, pues buscan proteger ingresos futuros de las empresas y a su fuerza de trabajo.

También es positivo para el sector la eliminación de las presunciones de habitualidad en la venta de inmuebles, y la reducción a 2 meses del plazo para obtener la devolución del remanente de IVA soportado en la adquisición de activo fijo (antes era de 6 meses).

COLOMBIA

Dentro de las normas que el Gobierno Nacional y los Gobiernos locales han expedido por virtud de la emergencia sanitaria, en materia tributaria se destacan las siguientes:

1. Impuestos Territoriales

Se han determinado nuevas fechas de presentación y/o pago de diferentes tributos entre otros el de industria y comercio, impuesto predial unificado y contribución especial e impuesto de alumbrado público. De igual manera se creó la exención del impuesto de registro solo en el departamento de Cundinamarca, en las transferencias a beneficiarios de subsidio familiar de vivienda otorgada por el Gobierno Nacional o Cajas de Compensación Familiar.

2. Reducción del anticipo de renta

Se identifican alternativas posibles para el sector de la construcción que permite realizar reducciones proporcionales del anticipo del impuesto de la renta teniendo en cuenta los siguientes escenarios.

- Cuando en los tres primeros meses del año o periodo gravable al cual corresponda el anticipo, los ingresos de los contribuyentes hayan sido



1 ¿Qué normas tributarias para empresas inmobiliarias y constructoras productos del Covid han sido útiles para el sector?



COLOMBIA (continuación)

inferiores al 15% de los ingresos correspondientes al año o periodo gravable inmediatamente anterior.

- Cuando en los seis primeros meses del año o periodo gravable al cual corresponda el anticipo, los ingresos del contribuyente hayan sido inferiores al 25% de los ingresos correspondientes al año o periodo gravable inmediatamente anterior.

En cualquiera de los escenarios mencionados el contribuyente podrá solicitar a la (DIAN) entidad encargada del recaudo, la reducción del anticipo adjuntando las pruebas necesarias a fin de que se expida una resolución particular en la cual se fije el monto del anticipo a cargo del contribuyente.

3. Exenciones en IVA

Se decretó la exclusión del IVA (impuesto al valor agregado) sobre el arrendamiento de locales y espacios comerciales, siempre que se cumplan los requisitos expresos en la norma, con vigencia hasta el 31 de julio de 2020. Excluyendo del beneficio expresamente a los arrendamientos de oficinas y bodegas.

MÉXICO

Desafortunadamente, ni el gobierno federal ni los gobiernos estatales o municipales han emitido resoluciones o decretos sobre estímulos o facilidades en materia fiscal en relación con el COVID-19 aplicable a empresas inmobiliarias y constructoras.

A nivel federal, la Ley del Impuesto sobre la Renta prevé la posibilidad de ajustar el coeficiente de utilidad empleado a nivel pago provisional mensual cuando el contribuyente estime que dichos pagos mensuales no reflejen su situación fiscal a nivel anual. Para poder realizar dicho ajuste en el coeficiente de utilidad, se tiene que solicitar la autorización previa de las autoridades fiscales federales y únicamente es aplicable a partir del segundo semestre del año de que se trate.

Derivado de lo anterior, vemos la posibilidad de promover un juicio de amparo mediante el cual se reclame la omisión del Gobierno Federal de otorgar estímulos o facilidades fiscales de cara al cierre de los centros de trabajo y la parálisis económica ocasionada por COVID-19, en particular, la omisión de implementar medidas que permitan disminuir el coeficiente de utilidad para efectos fiscales, así como la posibilidad de solicitar una suspensión dentro de dicho juicio de amparo para, entre otros efectos, realizar pagos provisionales de impuesto sobre la renta conforme a un coeficiente de utilidad disminuido, sin que se apliquen sanciones por ello, como lo podría ser la cancelación de sellos digitales.

PERÚ

En el marco del actual Estado de Emergencia Nacional se han dictado una serie de normas tributarias dirigidas a tratar de paliar su impacto en los contribuyentes y a apoyar la reactivación económica. Si bien, estas no han sido emitidas específicamente por cada sector, una de particular interés en el rubro inmobiliario es la creación del régimen especial de depreciación de edificios y construcciones. A través de este régimen, se podrá aplicar una depreciación acelerada a una tasa del 20%, a edificios y construcciones edificados y/o adquiridos entre el 2020 y el 2022, cumpliendo con determinados requisitos.

Asimismo, se han promulgado diversas normas tributarias otorgando prórrogas y/o facilidades de pago de tributos aplicables a todos los sectores; entre otras: (i) la extensión del plazo de arrastre de pérdidas generadas en el año 2020, (ii) la modificación y/o suspensión de los pagos adelantados del Impuesto a la Renta, y (iii) el nuevo régimen temporal de aplazamiento y/o fraccionamiento de deudas tributarias.

2 ¿Se han introducido cambios en materia de permisos y licencias producto de la emergencia sanitaria?



CHILE

En términos generales, a la fecha no se han introducido cambios en la normativa urbanística ni a nivel legal ni a nivel reglamentario.

Sí, a través de instructivos. Por Circular DDU 429 de 3 de abril de 2020, la autoridad central del Ministerio de Vivienda y Urbanismo impartió instrucciones para que las Direcciones de Obras Municipales prorroguen plazos, mediante resolución fundada, cuando exista imposibilidad de dar continuidad a la función pública, derivada de la pandemia. Se trata de prórrogas caso a caso, no en términos generales. Asimismo, también se ha suspendido, de modo general, algunos plazos en la tramitación de permisos -tales como subsanación de observaciones a la solicitud de permiso de edificación- y vigencia de los mismos.

No obstante a lo anterior, se espera que la autoridad introduzca cambios o prórrogas a nivel legal de algunas mayores exigencias a la industria que en algunos meses más comenzarán a regir, lo cual frenará aún más la industria inmobiliaria, como es el caso de la Ley de Aportes al Espacio Público que establece mitigaciones por densificación y por impacto vial que deben cumplir los proyectos inmobiliarios.

La situación de pandemia y aislamiento que se vive ha puesto nuevamente en la discusión la necesidad de que los permisos o licencias regladas, esto es, aquellos que la autoridad debe entregar con el solo cumplimiento, por parte del titular, de los requisitos legales, sean otorgados on line.

COLOMBIA

El Gobierno Nacional ha adoptado las siguientes medidas relacionadas con las vigencias de las licencias urbanísticas:

- i. Prorrogó por un mes adicional la vigencia de las licencias urbanísticas que se vencían dentro del término del aislamiento obligatorio.
- ii. Prorrogó los términos de las licencias de construcción por nueve meses adicionales para las licencias que al 12 de marzo de 2020 se encontraban vigentes.

Adicionalmente, teniendo en cuenta que este sector fue el primero al que el Gobierno Nacional le permitió reanudar actividades (a partir del 27 de abril de 2020), se estableció la obligación de contar con protocolos de bioseguridad en las obras, los cuales requieren de aprobación, para cada una de las obras, por parte de las autoridades locales para poder operar.

MÉXICO

Hasta el momento, no se han introducido cambios en materia de permisos y licencias como consecuencia de la emergencia sanitaria.

PERÚ

A efectos de la reanudación gradual de las actividades, se vienen dictando para cada sector económico, los protocolos sanitarios que deberán cumplirse en forma obligatoria con la finalidad de mantener la prevención, protección y control del COVID-19.

El 8 de mayo último, se publicó la Resolución Ministerial No. 087-2020-VIVIENDA, que aprueba el "Protocolo Sanitario del Sector Vivienda, Construcción y Saneamiento para el inicio gradual e incremental de las actividades en la Reanudación de Actividades". Este Protocolo prevé su aplicación en las diferentes etapas de la ejecución de la obra: fase de inicio o reinicio de actividades (planificación), fase de ejecución y fase de cierre (conformidad, recepción y liquidación de obra).

En lo concerniente a los títulos habilitantes para el desarrollo de actividades, los gobiernos locales vienen, desde sus competencias, regulando la reducción de aforos, la creación de turnos escalonados, la implementación de zonas específicas para determinadas operaciones, la restricción de determinadas actividades usuales y la necesidad de contar con materiales y equipos adicionales para los procesos preoperativos y operativos de prevención y control, todo lo cual deberá ser observado tanto por desarrolladores como por quienes ostentan títulos sobre inmuebles utilizados para el desarrollo de una actividad particular. Cabe destacar una medida de carácter extraordinario adoptada recientemente por la Municipalidad Metropolitana de Lima y algunos otros municipios distritales, que faculta a los locales comerciales que cuenten con una Licencia de Funcionamiento vigente, a "reconvertir", de manera temporal y automática, sus actividades, manteniendo las condiciones de seguridad y salubridad.

3 ¿Qué cambios se producirán en los productos a vender en el mercado inmobiliario resultado de las necesidades que deja la pandemia?



CHILE

Hemos observado en este corto plazo que la pandemia ha acelerado algunas tendencias que ya venían de antes, como la compras en línea, pero también hay tendencias que podrían revertirse, como la densificación en los espacios de trabajos y residenciales.

- En el sector de oficinas, se ha visto impactada negativamente la demanda por espacios flexibles de trabajo (cowork) ante el masivo traslado al home office. Post pandemia, se podría observar una tendencia a invertir cada vez en el trabajo remoto por sobre grandes espacios de oficinas. No obstante, el distanciamiento social ha hecho valorar la interacción física en el trabajo, por lo que las oficinas, bajo nuevo layout, seguirán siendo un lugar para hacer conexiones y negocios.
- El comercio y el retail ha tenido que moverse rápidamente en busca de otros modelos operativos para continuar con la venta de productos y servicios a distancia. Se podrá observar en un mediano plazo un cambio importante en la infraestructura de este sector para continuar con los pedidos en línea y en aperturas de tiendas outlet como un medio para liberar stock. Este cambio estructural también

podrá tener un claro impacto en los contratos de arrendamientos en los centros comerciales, donde locatarios solicitarán mayor flexibilidad en las condiciones.

- Luego de la pandemia, el sector hotelero y turismo deberá buscar cómo responder a las exigencias de sus huéspedes respecto de la densificación de los lugares y su higiene. A este respecto, se han comenzado a implementar sistemas de arriendos de semanas, meses y temporadas de piezas.
- Desde el sector residencial, se ha considerado que el nuevo concepto de vivienda multifamiliar (multifamily) es lo que más ha resistido frente a los impactos de la pandemia. La tendencia ha sido una demanda de arrendamiento de bajo costo por sobre la compra de propiedades nuevas. Adicionalmente, el creciente desempleo exigirá un mayor apoyo de los gobiernos en subvenciones para la vivienda, tanto en su compra como arriendo. Creemos que las residencias de adultos mayores tenderán a un mayor desarrollo pero con estrictos resguardos sanitarios, en virtud de las necesidades de aislamiento requeridos por éstos a fin de evitar contagios.

COLOMBIA

En vivienda, los desarrolladores ofrecerán mejores zonas comunes o de esparcimiento donde los copropietarios puedan contar con espacios de trabajo y gimnasio, principalmente. Adicionalmente, los diseños de las viviendas se ajustarán para ofrecer, dentro de la misma vivienda, espacios adecuados para home officing en la misma vivienda.

Los centros comerciales tradicionales acelerarán su proceso de desaparición y el comercio se concentrará en proyectos de uso mixto que permitan que cada uno de los usos se beneficie del tráfico de los otros usos. Existe gran inquietud sobre cuál será la suerte de las grandes cadenas y cómo se reinventarán los centros comerciales existentes para superar la vacancia dando entrada en el centro comercial a locales y usos que no eran los usuales en este tipo de espacios (oficinas, consultorios, hoteles).

Las oficinas, incluidos sus espacios, baños, etc se verán afectados dependiendo de la vocación de permanencia de ciertas medidas de bioseguridad que obligarán a mayor distanciamiento social en el trabajo y a contar con medidas sanitarias adicionales (más baños por número de empleados, etc.)

3 ¿Qué cambios se producirán en los productos a vender en el mercado inmobiliario producto de las necesidades que deja la pandemia?



MÉXICO

No anticipamos que en México se produzcan cambios al marco jurídico o regulatorio que modifiquen los productos que los distintos participantes del mercado puedan ofrecer a sus clientes. Sin embargo, estimamos que el mercado, por razones comerciales, empezará a demandar productos que se adecuen a las nuevas necesidades generadas por la pandemia.

Por ejemplo, en el sector residencial, es probable que los clientes busquen vivienda que cuente con un espacio para hacer home office de manera más eficiente, mientras que las necesidades de espacio de oficinas se podrían ver reducidas en la medida en que más empresas permitan a sus empleados trabajar de manera remota. Esto también puede derivar en variaciones a los precios de ciertas zonas, particularmente urbanas.

Los clientes ya no buscarán necesariamente vivir en la cercanía de su lugar de trabajo y podrán buscar opciones en otras zonas de la ciudad que ofrezcan otros atractivos, con mejores escuelas, parques o espacios públicos. Los espacios comerciales también pueden verse afectados, al cambiar los hábitos de consumo de las personas.

Por ejemplo, los desarrolladores o arrendadores de locales comerciales pueden tener dificultades en la medida en que sus clientes o arrendatarios comiencen a migrar a modelos de negocio de venta en línea. Estos son sólo algunos ejemplos de cómo las condiciones de mercado cambiarán para los participantes del sector inmobiliario, sin embargo, cómo señalamos anteriormente, estos cambios no derivarán de modificaciones al marco regulatorio.

PERÚ

La actual necesidad de tener que desarrollar casi la totalidad de actividades desde la vivienda, como el trabajo, educación, deporte, entretenimiento además de la convivencia familiar, hace previsible que en el rubro vivienda se generen cambios tales como una mayor área y número de espacios para las viviendas de los sectores A y B; y para el caso de los sectores C y D, en los que no sea viable incrementar los metros cuadrados de propiedad exclusiva, el incremento debería verse en las áreas comunes. Factores como la mejor conectividad serán altamente requeridos en viviendas y oficinas.

En el caso de proyectos comerciales, se prevé una tendencia a espacios más abiertos, convirtiéndose los supermercados en anclas importantes. Asimismo, los nuevos hábitos de consumo y la escalada del e-commerce generará la necesidad de contar con centros logísticos ubicados a menor distancia de los consumidores (tradicionalmente su ubicación es más periférica).



4 ¿Qué mitigaciones se han implementado por Inmobiliarias y Constructoras para mantener las ventas?



CHILE

La declaración de Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe por Calamidad Pública en el territorio, por un lapso inicial de 90 días; y la declaración de cuarentena para la gran mayoría de las comunas, han obligado al mercado inmobiliario a implementar la modernización de los procesos tanto para el marketing como la venta de sus productos.

En efecto la industria inmobiliaria se ha movido desde la sala de ventas al mundo digital implementando plataformas tecnológicas y desarrollo de nuevos productos que se ajustan a los tiempos que corren para facilitar y hacer así más atractiva la compra de activos inmobiliarios; tales como "Pilotos Virtuales", recorrido 360° para mostrar los inmuebles, campañas de marketing inteligente. Como la cercanía con el cliente es clave en este rubro, se han aprovechado herramientas como Zoom, Teams, Meets y otros para brindar un servicio de venta rápido, ágil y personalizado.

Adicionalmente, además de productos nuevos se han implementado figuras legales que tienden a la flexibilidad. Hoy no es raro que las inmobiliarias ofrezcan en forma masiva "arriendos con opción de compra", "cláusulas de desempleo", "cláusulas piloto", pagos diferidos en los pies, o incluso la opción de cambiar las unidades prometidas vender por unidades de otro proyecto en desarrollo.

Asimismo, se ha visto una apertura por parte de las inmobiliarias y constructoras a realizar grandes descuentos de proyectos "llave en mano" que han sido de gran atractivo para fondos de inversión inmobiliario dedicados al negocio de la renta residencial o multifamily.

COLOMBIA

El mayor reto para las constructoras ha sido tratar de mantener el ritmo de ventas, cuando aún el funcionamiento y operación de las salas de ventas en ciertos municipios es incierto. En este sentido las constructoras han reforzado sus plataformas virtuales para efectos de poder ofrecer, mostrar y vender sus productos virtualmente.

Adicionalmente, la Cámara Colombiana de la Construcción - Regional Bogotá & Cundinamarca se encuentra liderando, con la asesoría de Gómez-Pinzón Abogados un proyecto para que los contratos de compraventas de viviendas nuevas y usadas, que se hacen actualmente de manera física, por escritura pública ante notario, se puedan realizar de manera virtual.

MÉXICO

Con motivo del distanciamiento social, algunos desarrolladores inmobiliarios han mejorado sus páginas de internet y creado visitas virtuales de los desarrollos inmobiliarios y unidades comerciales o habitacionales para que los clientes potenciales conozcan de manera virtual sus desarrollos y están organizando videoconferencias para acercarse a los clientes ofreciendo tours virtuales, asimismo otros desarrolladores han regresado a la venta directa con un número reducido de participantes cuidando las medidas de seguridad.

PERÚ

Las empresas inmobiliarias y constructoras vienen analizando determinadas iniciativas, con el fin de implementar una estrategia comercial que procure reanudar y mantener el ritmo de ventas que tenían hasta el inicio de la cuarentena nacional. Dentro de estas iniciativas comerciales, podemos destacar las siguientes:

- i. **Reducción de precios de venta.** - Antes de la actual crisis, los descuentos oscilaban entre el 2% y el 3 % del precio de venta. Sin embargo, se cree que esta coyuntura obligará a las empresas a incrementar los descuentos a 6% y 7%, e incluso que podrían llegar hasta el 10% (como máximo);
- ii. **Ferias digitales.** - Las ferias presenciales y multitudinarias, se están convirtiendo en eventos on line, en los que se ofrecen también promociones y descuentos, tal como se acostumbraba en las tradicionalmente presenciales;
- iii. **Campañas de productos adicionales.** - La implementación y equipamiento de espacios de la vivienda sin un costo adicional -hoy enfocado al teletrabajo y otras necesidades generadas a partir del contexto actual-, seguirán siendo una estrategia en ciertos sectores económicos; y,
- iv. **Financiamiento directo.** - Mayores facilidades de pago y financiamiento de las cuotas iniciales son algunas de las estrategias que también se implementarían por los desarrolladores, para procurar mantener los niveles de venta.

5 ¿Qué sectores del mercado inmobiliario se visualizan con mayor desarrollo en este periodo y post Covid?



CHILE

Vemos que serán oportunidades de negocio en el sector inmobiliario las siguientes áreas:

- 1. Renta Residencial o Multifamily:** Este sector tendrá un dinamismo y potencial de crecimiento del mercado de Multifamily (aún hay espacio). Como hemos comentado creemos será un pilar importante en el futuro desarrollo del sector construcción e inmobiliario.
- 2. Mercado de Vivienda Tradicional:** El mercado de vivienda comenzará a cambiar sus layout y programas, incorporando espacios o funcionalidades en su stock para hacerse cargo del teletrabajo y las compras por ecommerce. Los actores del mercado que logren incorporar antes estos nuevos requerimientos de diseño y amenities, podrán diferenciarse del resto y como consecuencia de ello capturar la demanda.
- 3. Bodegas y centros logísticos:** Los centros logísticos y bodegas serán probablemente la "niña bonita" por estos días, ya que desde octubre 2019 a la fecha el e-commerce ha despegado con dinamismo muy

distinto del que venía presentando en los años anteriores, eso abre un campo de inversión en infraestructura para cubrir esas necesidades. Hoy más que nunca la compra web y despacho se va consolidando como la nueva fórmula de consumo.

- 4. Los Centros Comerciales o Mall:** Este negocio ya venía abrazando la tendencia internacional de la mano con lo señalado en el punto anterior, el ecommerce había comenzado a ajustar las estructuras actuales para así incorporar otros negocios como edificios multifamily en el espacio ocioso disponible en los Mall.

COLOMBIA

En primer lugar, por los subsidios que ya anunció el gobierno (y que están aún pendientes de reglamentación), vemos que la vivienda de interés social (low-income housing) y la vivienda media serán las que mayor desarrollo tengan.

Otro sector que puede tener un potencial de crecimiento importante es el sector logístico, teniendo en cuenta la demanda para el almacenamiento de productos, como consecuencia del incremento en los tiempos de distribución de productos y el incremento de la compra virtual que conllevará al cierre de establecimientos físicos.

Finalmente, consideramos que los espacios dedicados a la salud (hospitales, centros de salud y esparcimiento, etc) y la alimentación (centrales de abastos) jugarán un papel importante en el desarrollo inmobiliario a corto y mediano plazo.

MÉXICO

El sector inmobiliario se ha visto especialmente afectado como consecuencia de la emergencia sanitaria. El sector que se ha visto menos afectado es el industrial el cual incluye parques industriales, centros de distribución y de logística, almacenes y bodegas y plantas de maquila.

Derivado del rezago de vivienda y la necesidad que existe en el país, la vivienda de interés social y medio se encuentra muy afectado, sin embargo, continúa con cierta actividad, la vivienda de interés medio y alta se ha visto más afectada que la anterior y el sector de second home se encuentra prácticamente detenido. Derivado de las medidas adoptadas por el Gobierno federal y estatal, los sectores más afectados son oficinas y sobre todo el comercial.

5 ¿Qué sectores del mercado inmobiliario se visualizan con mayor desarrollo en este periodo y post Covid?



PERÚ

Los sectores con mayor potencial y que no se han visto afectados en esta crisis, son el logístico, el industrial y el de supermercados.

También se prevé que el sector vivienda se mantenga debido al alto nivel de déficit que arrastra el país. A ello coadyuva el interés del Estado de mantener y fortalecer los programas sociales a través del Fondo Mi Vivienda. Estos programas incluyen facilidades y subsidios. Mi Vivienda, Techo Propio, Bono Verde son algunos de estos programas.



MIJARES ANGOITIA
CORTES Y FUENTES

GÓMEZ-PINZÓN

DESDE 1992

MIRANDA
AMADO

BARROS & ERRÁZURIZ

