

Inmobiliarias en alerta por crecientes restricciones de la banca para financiar proyectos

Se trata de una condición que viene dándose desde hace algún tiempo, y que en el sector atribuyen a la incerteza jurídica, dados los crecientes cuestionamientos a los permisos de edificación.

CARLA CABELLO

—Los bancos están más restrictivos al momento de entregar financiamiento a las inmobiliarias para desarrollar los proyectos. La serie de cuestionamientos a permisos de edificación otorgados por las Direcciones de Obras Municipales (DOM), e incluso la invalidación de algunos de ellos por contravenir la normativa, ha llevado a los financistas a ser más cautos, sobre todo en aquellas comunas que en el último año se han visto afectadas por la judicialización, como es el caso de Estación Central.

Esta situación ha encendido las alarmas entre las inmobiliarias, pese a que se trata de una condición que viene dándose desde hace algún tiempo, y que en el sector atribuyen a la incerteza jurídica, dado los crecientes cuestionamientos a los permisos de edificación.

Víctor Ríos, socio de Molina Ríos Abogados y asesor legal de varias empresas del rubro explica que “actualmente, a partir de las incertezas jurídicas que se han planteado por la discusión que hay con los permisos de edificación y los cuestionamientos de la Contraloría, existe una serie de mayores prevenciones que está tomando la banca a la hora de



En Estación Central se han cuestionado permisos de edificación. FOTO: PATRICIO FUENTES



● **¿Qué ha pasado? Los bancos están más restrictivos al momento de entregar financiamiento a las inmobiliarias para desarrollar los proyectos.**

● **¿Por qué ha pasado? La serie de cuestionamientos a permisos de edificación otorgados por las Direcciones de Obras Municipales, e incluso la invalidación de algunos de ellos, ha llevado a los financistas a ser más cautos en la entrega de créditos a las empresas del rubro.**

financiar proyectos inmobiliarios”.

Esto, añade, “porque efectivamente existe una mayor contingencia de riesgo de que proyectos que estén con sus permisos aprobados pudieran ser revertidos por un dictamen posterior de la municipalidad respectiva, dadas las orientaciones que ha sugerido la Contraloría General de la República”.

La situación, asegura Ríos, se ha dado en los últimos meses producto de la revisión que la Contraloría está haciendo a los alcances de los permisos de edificación otorgados por las DOM, lo cual “ha generado toda esta incertidumbre jurídico-administrativa que está provocando los temores de la banca”.

Por su parte, Eduardo Cordero, socio de Guerrero Olivios, plantea que “durante largo tiempo se ha entendido que un permiso de construcción, independiente de los vicios que pueda tener, genera respecto de terceros de buena fe, la confianza de que están actuando bien, y por lo tanto, sobre esa base lo que hacían los fondos de inversión y el sistema financiero era respaldar el desarrollo de proyectos”.

Sin embargo, sostiene, en el último tiempo se ha puesto en tela de juicio la seguridad jurídica, lo que “ha llevado a que hoy, en principio, no se genere la confianza que antes existía”.

En ese sentido, dice que el mercado está muy expectante de lo que pueda suceder y las reglas respecto de cuales son las condiciones que permiten otorgar financiamiento, en base a la seguridad. “Si yo tengo un proyecto donde hay una gran inversión, el hecho de que se invalide un permiso y se pierda toda la edificabilidad hace que, en definitiva, el inversionista y el financista pierdan todo los recursos que han otorgado, porque el suelo no valdrá nada por la invalidación del permiso”, indica.

“Hoy, en principio, no se genera la confianza que antes existía solamente por el hecho de haber otorgado un permiso”.

EDUARDO CORDERO
Socio de Guerrero Olivios



“Se ha generado toda esta incertidumbre jurídico-administrativa que está provocando los temores de la banca”.

VÍCTOR RÍOS
Socio de Molina Ríos Abogados



CIFRAS DESTACADAS

49

permisos de obras fueron cuestionados en Estación Central.

257

permisos tuvieron alguna dificultad de tipo legal en 2017. Ese año se entregaron 160 mil permisos.

76

días promedio demoran en ser otorgados los permisos de edificación, casi el doble que el tiempo legal.



En el último año hubo una serie de cuestionamientos a permisos de edificación otorgados por las Direcciones de Obras Municipales (DOM).

Brasileña Natura absorbe Avon y crea holding de US\$11 mil millones

Grupo espera sinergias estimadas en hasta US\$250 millones al año, algunas de las cuales serán reinvertidas para potenciar el negocio digital.

—La noticia dada a conocer la mañana de ayer por Financial Times, de la compra de Avon por parte de Natura, fue confirmada solo horas después.

Durante la tarde el grupo

de productos de belleza anunció la absorción de la tradicional compañía de ventas por catálogo, creando un conglomerado con un valor de US\$11 mil millones. Natura ya había adquirido Aesop en 2013 y The Body Shop en 2017.

La operación crea una empresa combinada entre ambas de la que los accionistas de Natura tendrá el 76% y los de Avon, el 24%.

“Al cierre de la adquisición, el consejo directivo de la nueva compañía estará compuesto por 13 miembros, 3 de los cuales serán designados por Avon. La transacción sigue sujeta a las condiciones de cierre habituales, incluida la aprobación de los accionistas de Natura y de Avon, así como las autoridades antimonopolio de Brasil y algunas otras jurisdicciones. Se espe-

ra el cierre a principios de 2020”, señaló Natura a través de un comunicado.

“Siempre hemos mirado a Avon con respeto y admiración. Natura nació de la pasión por la belleza y las relaciones, y la unión de hoy crea una fuerza importante en el sector”, dijo Luiz Seabra, cofundador de Natura.

“Esta combinación con Natura representa una nueva era de crecimiento para Avon. El Consejo confía en que Natura será un socio poderoso para la marca”, agregó Chan Galbato, presidente del directorio de Avon. ●



Natura tendrá el 76% de la nueva firma y Avon, el 24%.