

COMUNAS CON INMUEBLES QUE ESTÁN EN MANOS DE PROPIETARIOS DE TRES O MÁS UNIDADES

COMUNA	TOTAL PROPIEDADES ≤ 140 M2	% DEL TOTAL NACIONAL	TOTAL PROPIEDADES ≤ 90 M2	% DEL TOTAL NACIONAL
SANTIAGO	56.798	6,3%	46.875	8,4%
LAS CONDES	40.806	4,5%	17.423	3,1%
ÑUÑO A	35.875	4,0%	23.828	4,3%
VIÑA DEL MAR	32.550	3,6%	19.726	3,5%
PROVIDENCIA	28.684	3,2%	15.686	2,8%
ANTOFAGASTA	24.236	2,7%	14.864	2,7%
LA FLORIDA	24.052	2,7%	15.857	2,9%
ESTACIÓN CENTRAL	22.582	2,5%	18.548	3,3%
MAIPÚ	22.267	2,5%	14.825	2,7%
CONCEPCIÓN	20.672	2,3%	12.712	2,3%
OTRAS COMUNAS	594.188	65,8%	355.362	63,9%
TOTAL PAÍS	902.710	100%	555.706	100%

FUENTE: INCITI, PLATAFORMA DE INTELIGENCIA TERRITORIAL DE GPS PROPERTY.

al pago de contribuciones.

Cruzando la superficie construida de cada vivienda, su año de construcción y la duración observada de la exención-, Aravena identificó el universo de propiedades DFL-2. Ello se deriva de aquellas donde el tramo de superficie y la duración de la exención calzan con las reglas legales de 20, 15 o 10 años.

“Existen otras que podrían serlo producto de tener una exención por avalúo mínimo y que no estén registradas como DFL-2”, explica.

En la Región Metropolitana, Puente Alto concentra 151.257 viviendas bajo esta categoría, seguido por Maipú (129.978) y Santiago (117.927).

Fuera de la Metropolitana, destacan Antofagasta, Viña del Mar y La Serena (ver gráfico).

El ingeniero en construcción recuerda que en Chile existen 5,4 millones de predios habitacionales urbanos registrados en el rol de cobro del Servicio de Impuestos Internos (SII) al segundo semestre de 2025, de los cuales cerca del 23,3% efectivamente paga contribuciones.

Por tanto, el 76,7% restante está exento, ya sea porque su avalúo cae bajo el umbral mínimo habitacional o porque goza de una franquicia temporal vigente.

Propietarios de tres o más

Un levantamiento realizado por GPS Property explica el interés que podría producirse en el mundo inmobiliario de aprobarse en el Congreso el cambio planteado por el Ejecutivo.

A través de Inciti, la plata-

forma de inteligencia territorial de la citada empresa, la Santiago, Las Condes, Ñuñoa, Viña del Mar y Providencia concentran la mayoría de propiedades con hasta 140 metros cuadrados que están en manos de dueños de tres o más inmuebles.

Dichas comunas también sobresalen al aplicar el mismo criterio, pero tomando como base las propiedades de hasta

El CEO de Inciti, Nicolás Herrera, considera que la medida impactará una porción “importante” del mercado. Esto, considerando que los departamentos bajo los 90 m² representan entre el 70% y 80% de la oferta.

90 metros cuadrados y que se podrían beneficiar del cambio al DFL-2 (ver tabla).

Efectos en el mercado

El CEO de Inciti, Nicolás Herrera, considera que la medida impactará una porción “importante” del mercado. Esto, considerando que los departamentos bajo los 90

m² representan entre el 70% y 80% de la oferta.

“Los beneficios asociados al DFL-2, como las exenciones tributarias y rebajas en contribuciones, podrían significar un alivio relevante para el bolsillo de las familias e incentivar la venta de este tipo de viviendas”, opina.

En una línea similar, el director ejecutivo de Colliers, Jaime Ugarte, sostiene que el plan de extender el DFL-2 es “una señal muy relevante y positiva, que debiera incentivar con fuerza el regreso de los inversionistas personas naturales a la compra de departamentos, especialmente en un contexto donde la demanda sigue deprimida”.

En cambio, para el gerente general de Póliza Gestión, Sebastián Hudson, “es bastante más relevante el beneficio asociado al impuesto a la herencia y a las donaciones”, ya que los inmuebles acogidos a este régimen pueden quedar total o parcialmente excluidos de ese gravamen.

De todas formas, como lo advierte Ignacio Aravena de la Fundación P!ensa, se podrían generar al menos dos efectos colaterales que debieran calibrarse en el proyecto de ley: “Por un lado, si aumenta la demanda por inversión, los precios podrían subir y afectar a potenciales propietarios, sobre todo en un contexto en el que el acceso al crédito sigue más restringido. Por otro lado, habrá que evaluar con cuidado su efecto fiscal, pues si a esto se suma una eventual exención del IVA en la venta de viviendas y rebajas en las contribuciones, el costo para el Fisco podría no ser menor”.



BESALCO S.A. SOCIEDAD ANONIMA ABIERTA INSCRIPCION REGISTRO DE VALORES N° 0497

JUNTA ORDINARIA DE ACCIONISTAS

Por acuerdo del Directorio, cítese a los señores accionistas de Besalco S.A. a Junta Ordinaria de Accionistas la cual se celebrará el día 16 de abril de 2026, a las 9:00 horas, en Avda. Vitacura 2610, Las Condes, Santiago, Hotel NH Collection Plaza Santiago, a fin de conocer y pronunciarse sobre las materias propias de su competencia, en especial:

1. Examinar la situación de la Sociedad, los informes de los Auditores Externos y pronunciarse sobre la memoria, el balance y los estados y demostraciones financieros auditados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2025;
2. Aprobar y acordar el monto y forma de distribución de las utilidades del ejercicio 2025.
3. Fijar la política de dividendos de la Sociedad para el ejercicio 2026.
4. Remuneración del Directorio y del Comité de Directores y, en este último caso, aprobación del presupuesto de gastos de su funcionamiento;
5. Informe del Comité de Directores;
6. Designación de Auditores Externos y Clasificadores de Riesgo para el ejercicio 2026;
7. Designación del periódico para la publicación de los avisos de citación a Juntas y demás publicaciones sociales;
8. Dar cuenta de operaciones con partes relacionadas, Título XVI de la Ley N° 18.046; y
9. Considerar cualquier otra materia de interés social que no sea de competencia de la Junta Extraordinaria de Accionistas;

ACCIONISTAS CON DERECHO A PARTICIPAR EN LA JUNTA

Tendrán derecho a participar en la Junta, los titulares de acciones que se encuentren inscritas en el Registro de Accionistas a la medianoche del 5to. día hábil anterior a aquel fijado para celebración de la Junta, esto es la medianoche del día 10 de abril de 2026. La calificación de poderes, si procediere, se realizará el día y lugar fijado para la celebración de la Junta desde las 8:30 hasta las 9:00 horas, en el local de celebración de la Junta y/o conforme al procedimiento establecido para la participación en juntas de accionistas en forma remota o no presencial informado en el sitio web de la compañía, <https://www.besalco.cl/inversionistas/junta-de-accionistas/>

El Directorio acordó implementar una alternativa para utilizar medios tecnológicos de que dispone el Depósito Central de Valores con el objeto de facilitar la participación de las personas que no se encuentren físicamente presentes en el lugar de su celebración y ejercer su derecho a voto a distancia, para lo cual deberán remitir un correo electrónico a la dirección registrojuntas@dvc.cl La participación remota o no presencial en la junta de accionistas es una opción y sin perjuicio que los accionistas puedan asistir personalmente, si las circunstancias lo permiten.

Más información respecto de la junta y de cómo participar en ella y ejercer el derecho a voto en forma remota o no presencial, estará disponible en el sitio web de la compañía <https://www.besalco.cl/inversionistas/junta-de-accionistas/>

DIVIDENDO

El Directorio propone a la Junta Ordinaria de Accionistas el pago de un dividendo definitivo por un total de \$24 por acción, lo que representa la suma de \$13.828.143.936.- El pago del dividendo, de ser aprobado por la Junta, se llevará a cabo a partir del día 30 de abril de 2026 en aquella forma que determine la Junta y tendrán derecho a percibir este dividendo los titulares de acciones inscritas en el registro respectivo al día 24 de abril de 2026.

PUBLICACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 e informe de los Auditores Externos, se encuentran a disposición de los señores accionistas en el sitio web de la Sociedad, <https://www.besalco.cl/inversionistas/informacion-para-el-mercado/#estados-financieros> desde el día 30 de enero de 2026.

MEMORIA ANUAL / AUDITORES EXTERNOS / CLASIFICADORES DE RIESGO / INFORME COMITÉ DE DIRECTORES

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 76 de la Ley 18.046 y Norma de Carácter General N°30 de la Comisión para el Mercado Financiero, se informa a los accionistas que la Memoria Anual, la fundamentación de las propuestas que se someten a consideración de los accionistas, entre las cuales se cuenta la designación de Auditores Externos, Clasificadores de Riesgo e Informe del Comité de Directores, se encuentran a su disposición en el sitio Web de la compañía <http://www.besalco.cl/> a contar de esta misma fecha. En todo caso, en la Casa Matriz de la Sociedad, ubicada en calle Ebro 2705, Las Condes, Santiago, se dispone de ejemplares de los antecedentes antes mencionados, para la consulta de aquellos accionistas que deseen hacerlo.

Santiago, marzo 2026.-

Gerente General
Besalco S.A.