

DE ACUERDO AL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

# Serena Oriente y sector costero de Coquimbo: los lugares con mayor avalúo fiscal

Ricardo Gálvez P. / La Serena



El año pasado, entró en vigencia el nuevo reavalúo de bienes raíces no agrícolas para más de 7,4 millones de propiedades en el territorio nacional, proceso que considera la actualización masiva y simultánea de los valores fiscales individuales de las diferentes superficies habitacionales.

En detalle, en el reavalúo se reflejan las alzas y bajas que han experimentado las propiedades durante los últimos cuatro años, asociados a temáticas tales como la implementación de servicios o, en el sentido inverso, a la instalación de basurales o sitios eriazos en el entorno de un área determinada.

De este modo, el impuesto territorial obtenido se distribuye íntegramente entre las municipalidades y es destinado al financiamiento de bienes y servicios que mejoran la calidad de vida de su población, permitiendo realizar avances en ámbitos como programas sociales, alumbrado público, áreas verdes y zonas de recreación, entre otras.

Así, se establecieron bienes raíces no agrícolas con mayor plusvalía que otros y que, por lo tanto, deben pagar contribuciones más altas.

Valores fiscales más prominentes que, por ejemplo, en La Serena se ubican principalmente en su sector oriente y, en particular, hasta avenida Guillermo Ulriksen. Es así como, la superficie situada en la intersección de Cuatro Esquinas con avenida Gabriela Mistral, tiene un avalúo superior a los 3 mil millones de pesos. Aún mayor es la que queda enfrente, entre la misma Cuatro Esquinas y calle José Luis Daire, donde alcanza más de \$4.600 millones. También es de aproximadamente 4 mil millones de pesos, el valor fiscal del área emplazada por detrás del supermercado Unimarc de El Milagro, específicamente entre Santiago Apóstol y calle Enrique Lihn.

Sin embargo, más al sur, entre Juan Godoy y avenida Alberto Arenas, se encuentra una de las superficies con el mayor avalúo: \$6.880.492.092, el sector en donde se ubican os edificios pertenecientes a los condominios Altos del Sendero.

En tanto, en Coquimbo, algunos de los valores fiscales más altos están situados cercanos a la costa. Es así como el área emplazada al costado sur de Canto del Agua presenta un valor que supera los 7



En el reavalúo se reflejan los aumentos o disminuciones que han experimentado las propiedades durante los últimos cuatro años.

LEONEL FRITIS

**En la capital regional, destaca el sector en donde se emplaza el condominio Altos del Sendero, cuyos terrenos presentan un valor superior a los 7.000 millones de pesos. En contraste, en Coquimbo, se ubica el mayor avalúo, no sólo de esa comuna, sino de la conurbación en general: el área donde se ubica el Casino Enjoy, con más de \$47 mil millones.**

## Dato:

### Impuesto territorial

**El IIT debe reevaluar cada 4 años los bienes raíces agrícolas y no agrícolas, aplicando simultáneamente la nueva tasación, a todas las comunas del país. El impuesto territorial se aplica sobre el avalúo afecto de las propiedades. También existe el denominado "avalúo exento": si el avalúo fiscal es menor o igual al avalúo exento, la propiedad no paga contribuciones, y si es mayor, entonces sí pagará.**

mil millones de pesos. Idéntico avalúo posee el terreno entre calle Peñuelas Norte y la Ruta 5, donde se ubican los condominios Marina Sol 1, 2 y Costa, además de Marina Horizonte 1 y 2.

No obstante, y por lejos, la superficie donde se encuentra emplazado el Casino

Enjoy es la que tiene el más alto valor, no sólo de la comuna, sino quizás hasta de la conurbación completa: 47 mil millones de pesos.

### SECTORES QUE CAMBIAN SUS CARACTERÍSTICAS

En ese sentido, el académico y director de la Escuela de Construcción de la Universidad de Las Américas (UDLA), José Ignacio Torres, afirmó que el proceso de reavalúo de bienes raíces no agrícolas tiene su símil en el resto del mundo.

"Ahora bien, existen diferentes coeficientes que se aplican para ir reajustando el valor dependiendo de factores como el tipo de superficie, su tamaño y su relación con otros servicios. Eso sí, se podrían tomar en cuenta otras consideraciones como, por ejemplo, si son propiedades de personas de la tercera edad y que sólo tienen su pensión como sustento económico", agregó.

El experto puntualizó además que, hay terrenos, como los situados en el sector de Vegas Sur en La Serena, que

## Protagonista



**José I. Torres**

ESCUELA DE CONSTRUCCIÓN UDLA

**"Existen diferentes coeficientes que se aplican para ir reajustando el valor dependiendo de factores como el tipo de superficie, su tamaño y su relación con otros servicios. Eso sí, se podrían tomar en cuenta otras consideraciones como, por ejemplo, si son propiedades de personas de la tercera edad"**

han ido aumentando su valor a pesar de no tener condiciones asociadas a la urbanidad que lo podrían respaldar, incremento que obligaría a la población que vive allí a venderlos, tarde o temprano, debido a la incapacidad de pagar sus contribuciones.