

Diferencia entre avalúo fiscal y valor comercial para viviendas

10-marzo-2017, Santiago , Chile

Diferencia de valor para departamentos en comunas analizadas

Comuna	Promedio de Avalúo Fiscal	Promedio de Valor Comercial
Las Condes	\$ 84.852.410	\$ 245.011.541
Lo Barnechea	\$ 72.270.510	\$ 175.346.798
Maipú	\$ 12.311.034	\$ 63.128.689
Ñuñoa	\$ 49.748.260	\$ 142.285.174
Providencia	\$ 44.178.243	\$ 157.218.877
Puente Alto	\$ 17.091.144	\$ 52.838.402
Vitacura	\$ 84.935.894	\$ 290.804.321
Total general	\$ 55.708.949	\$ 177.733.300

Diferencia de valor para casas en comunas analizadas

Comuna	Promedio de Avalúo Fiscal	Promedio de Valor Comercial
Las Condes	\$ 126.733.712	\$ 421.798.006
Lo Barnechea	\$ 132.549.511	\$ 450.823.647
Maipú	\$ 52.578.718	\$ 202.236.394
Ñuñoa	\$ 54.735.102	\$ 288.383.000
Providencia	\$ 118.301.452	\$ 367.862.526
Puente Alto	\$ 9.181.688	\$ 85.185.759
Vitacura	\$ 213.347.998	\$ 779.038.486
Total general	\$ 118.064.548	\$ 423.332.326

RESEÑA

Ante los cambios tributarios y sus los efectos en el valor final de compra Arenas y Cayo S.A., analizó localizaciones diez localizaciones por comunas en comunas que tengan desarrollado el mercado de casas y departamentos en comunas representativas como lo son: Maipú, Puente Alto, Ñuñoa, Providencia, Las Condes , Lo Barnechea y Vitacura. En función de este análisis se determinó la relación porcentual entre avalúos fiscal y valor comercial. Es así que existe una relación (para inmuebles habitacionales seleccionados al azar) entre avalúo fiscal y valor comercial , equivalente a 27% con una diferencia entre casas y departamentos menor al 2%.

Esto nos indica que a pesar de lo reciente del re avalúo fiscal (menos de tres años) y a la información remitida por los contribuyentes al SII, con motivo de los re- avalúos de inmuebles de personas naturales, con motivo de la reforma tributaria. No ha logrado acortar la brecha que existe entre valorización fiscal y valorización comercial.

Dada la sensibilidad del tema (el potencial aumento de pago de contribuciones) no existe claridad de como se podrá subsanar esta brecha, en un contexto de alzas importantes en los valores de viviendas ocurridas en años recientes.

Valor promedio de diferencia entre valor fiscal y comercial (Casas y Departamentos)

