



POR LAURA GUZMÁN

Una vez más, los malls se llevan el podio. Un nuevo levantamiento de información de Póliza Gestión reveló cuáles son las propiedades con mayor avalúo fiscal del país, y el ranking está dominado por centros comerciales, con una única excepción: un terreno industrial en el sur de Chile.

Encabezando el listado se encuentra el Costanera Center, con un avalúo fiscal que supera los \$ 569 mil millones. La propiedad -ligada al holding Cencosud- está emplazada en Andrés Bello 2447, en la comuna de Providencia.

En segundo lugar, se ubica el Mall Alto Las Condes, también propiedad de Cencosud, con un avalúo fiscal de \$ 467 mil millones. Luego, avaluada en \$ 440 mil millones, Mall Parque Arauco se posiciona en el tercer puesto, cerrando el podio de las propiedades más valiosas del país.

Más abajo, en el cuarto lugar se encuentra el centro comercial emplazado en Talcahuano, Región del BíoBío, Mall Plaza Trébol, con un avalúo fiscal de \$ 387 mil millones. Este inmueble es propiedad de Plaza, empresa ligada al conglomerado Falabella.

Le sigue el Mall Florida Center con un valor de \$ 376 mil millones. También propiedad de Cencosud, este centro comercial está emplazado en la comuna de La Florida, específicamente en Avenida Vicuña Mackenna.

Con un avalúo de \$ 374 mil millones, Mall Plaza Oeste -ubicado en la comuna de Cerrillos- ocupa el sexto puesto en el ranking.

En tanto, en el séptimo lugar, con un avalúo de \$ 320 mil millones, se encuentra Mall Plaza Los Dominicos (comuna de Las

Centros comerciales lideran el ranking de las propiedades del país con el avalúo fiscal más alto

En el listado destacan el Costanera Center, Alto Las Condes y Parque Arauco, pero también aparecen terrenos industriales y una famosa clínica del sector oriente.

Condes), también parte de Plaza.

En el octavo puesto, y como única propiedad fuera del rubro comercial, aparece un terreno industrial ubicado en Talcahuano (Región del BíoBío), con un avalúo de \$ 314 mil millones. Este paño es de la Siderúrgica Huachipato, sociedad ligada a CAP.

Con un valor de \$ 269 mil millones, Mall Plaza Vespucio (La Florida) ocupa el noveno lugar en el ranking. Y finalmente, el centro comercial emplazado en Huechuraba, Mall Plaza Norte, cierra el listado con un avalúo

PROPIEDADES CON EL AVALÚO FISCAL MÁS ALTO

DESCRIPCIÓN	COMUNA	AVALÚO FISCAL
Costanera Center	Providencia	\$569.445.271.642
Mall Alto Las Condes	Las Condes	\$467.163.065.014
Mall Parque Arauco	Las Condes	\$440.327.461.322
Mall Plaza Trébol	Talcahuano	\$387.131.999.485
Mall Florida Center	La Florida	\$376.024.168.343
Mall Plaza Oeste	Cerrillos	\$374.781.402.122
Mall Plaza Los Dominicos	Las Condes	\$320.507.403.774
Terreno Industrial (CAP)	Talcahuano	\$314.048.864.180
Mall Plaza Vespucio	La Florida	\$269.737.183.581
Mall Plaza Norte	Huechuraba	\$223.885.247.294

FUENTE: PÓLIZA GESTIÓN

fiscal de \$223 mil millones.

Otras propiedades

Más abajo del ranking, los centros comerciales continúan liderando la lista de las propiedades con mayor avalúo fiscal. Destacan activos como Open Kennedy, Portal La Dehesa y Mall Arauco Maipú, entre otros.

Sin embargo, también comienzan a destacarse otro tipo de propie-

dades. En el puesto número 15 se encuentra un centro de distribución en Enea, Pudahuel, avaluado en \$194 mil millones.

Justo detrás de esta propiedad, en el puesto 16, se encuentra un terreno industrial en el sector de Horcón, comuna de Arauco, con un avalúo de \$ 208 mil millones. Mientras que en el puesto 17, con un avalúo de \$ 165 mil millones, está la Clínica Las Condes.

Los factores

En las últimas semanas, el sistema de avalúos fiscales ha generado controversia, especialmente a raíz del alza en la recaudación por bienes raíces. Las críticas se centran en la falta de claridad y transparencia en el cálculo de esta cifra.

Ante este escenario, el gerente general de Póliza Gestión, Sebastián Hudson, explicó que el avalúo fiscal se determina tomando en cuenta tres factores clave. En primer lugar, se define la serie del sitio, que puede ser agrícola, no agrícola o eriazos. Estas categorías son muy diferentes entre sí. Por ejemplo, las propiedades agrícolas tienen valores significativamente más bajos, mientras que los sitios eriazos, que en algunos casos tienen una sobretasa del 100% en la contribución, pueden resultar hasta el doble de caros.

El siguiente paso es determinar el valor del terreno. Hudson señaló que el Servicio de Impuestos Internos (SII) utiliza un sistema basado en "áreas homogéneas", es decir, zonas que comparten características urbanísticas y equipamientos similares. El valor de estas áreas se establece en función de las transacciones recientes en el mercado y de la percepción del mercado en general. Así, el valor de un terreno no depende únicamente de su ubicación, sino también de la dinámica del mercado en esa zona.

Finalmente, se evalúa el valor de la construcción, que se determina a través de una tabla nacional que asigna valores según la materialidad y calidad de la construcción. Esto implica que propiedades que tienen los mismos materiales, tendrán un valor de construcción equivalente, independientemente de su ubicación geográfica.