



## El Reavalúo de los Bienes Raíces no Agrícolas y su Efecto Sobre el Mercado Inmobiliario

*La puesta en vigencia del reavalúo de los bienes raíces no agrícolas a partir del 1 de enero de este año, según lo dispuesto en la Ley N° 20.033, o Ley de Rentas Municipales II, y su aplicación en el cálculo de las nuevas contribuciones que los propietarios deben pagar desde este año, ha generado un amplio debate a nivel nacional.*

*Parlamentarios, tanto de oposición como de gobierno, afirman que el criterio con que el SII está llevando adelante el proceso se aleja del espíritu con que la ley fue aprobada en el Congreso; analistas económicos plantean que este tributo ya no corresponde al objetivo original de un pago por los servicios municipales; expertos tasadores discuten los criterios técnicos usados por el SII para establecer los nuevos avalúos; y tanto el Colegio de Abogados como juristas expertos estiman que existen vicios de constitucionalidad en este proceso.*

*Más allá del debate, es claro que el reavalúo en discusión afectará el mercado inmobiliario, por el mayor costo de los servicios de vivienda que deberán soportar los propietarios afectados por alzas en las contribuciones, y el aumento sobreviniente en los cánones de arriendo que deberán pagar los arrendatarios. Por otra parte, los costos de construcción también se verán afectados, debido a que el avalúo fiscal de los bienes raíces es la base para el cálculo de derechos municipales tales como autorización de fusiones, subdivisiones y loteos de predios.*

*Si bien a nivel familiar o individual el reavalúo puede llegar a tener un efecto más que importante en relación con sus ingresos, desde el punto de vista de las finanzas públicas su impacto resulta bastante marginal.*

### I. Introducción

La aprobación de la Ley N° 20.033, o Ley de Rentas

Municipales II, introdujo modificaciones importantes sobre el impuesto territorial. De acuerdo con lo informado por el Servicio de Impuestos Internos, y tomando en cuenta su impacto directo sobre el mercado habitacional, de dichas modificaciones se puede destacar que: (1) se fijó el reevalúo de los bienes raíces agrícolas (y no agrícolas) cada 5 años, estableciéndose como fecha del nuevo reevalúo el 1ro de enero de 2006; (2) se establecieron nuevas tasas de impuesto para las propiedades habitacionales, habiéndose rebajado la misma de 1,2% a 1% para aquellas propiedades con un avalúo menor o igual a \$ 52.342.100; (3) para las propiedades habitacionales cuyo avalúo exceda los \$ 52.342.100, se aplicará una tasa de 1% hasta ese monto y 1,2% a la parte que exceda esa cantidad; y (4) el monto exento para las propiedades habitacionales se incrementó de \$ 11.273.673 a \$ 14.655.788.

La entrada en vigencia de la Ley mencionada tiene implicaciones importantes para el mercado habitacional ya que en promedio, según informó la misma institución gubernamental, los avalúos aumentaron en un 37% para dicho mercado lo cual, a pesar de las reducciones en las tasas impositivas, generará un aumento en la carga tributaria de los propietarios. Como es sabido, la mayor carga tributaria incrementa el costo de adquirir una vivienda y, por tanto, afecta la decisión de compra en sí misma, ya que ésta no sólo se basa en el precio de mercado, sino también en el valor presente de todos los costos asociados a dicha compra, como lo son, por ejemplo, impuestos (contribuciones y otros), costos de mantenimiento, costos de transacción e intereses por créditos hipotecarios.

**Cuadro 1**  
**Antecedentes Estadísticos Reavalúo Bs.Rs. No Agrícolas**

	2° semestre 2005	1° semestre 2006	Aumento	Variación
<b>Bases del impuesto</b>	<b>% del avalúo</b>			<b>%</b>
Tasa anual	1,4	1,2	-0,2	-14,3
Tasa vivienda < \$ 52.342.100	1,2	1,0	-0,2	-16,7
Exención habitacional \$	11.273.673	14.655.788	3.382.115	30,0
<b>Tipo de propiedades</b>	<b>Avalúos (MM \$)</b>			<b>%</b>
Propiedades habitacionales	33.716.161	43.943.151	10.226.990	30,3
Propiedades no habitacionales	23.021.552	33.848.080	10.826.528	47,0
Total propiedades no agrícolas	56.737.713	77.791.231	21.053.518	37,1
<b>Tipo de propiedades</b>	<b>Número de propiedades</b>			
Propiedades habitacionales		3.567.914		
Propiedades no habitacionales		903.368		
Total propiedades no agrícolas		4.471.282		
<b>Tipo de propiedades</b>	<b>Número de propiedades exentas</b>			<b>% var</b>
Propiedades habitacionales	2.855.518	2.849.478	-6.040	-0,2
Propiedades no habitacionales	83.877	76.773	-7.104	-8,5
Total propiedades no agrícolas	2.939.395	2.926.251	-13.144	-0,4
<b>Tipo de propiedades</b>	<b>Número de propiedades afectas</b>			<b>% var</b>
Propiedades habitacionales	712.396	718.436	6.040	0,8
Propiedades no habitacionales	819.491	826.595	7.104	0,9
Total propiedades no agrícolas	1.531.887	1.545.031	13.144	0,9
Propiedades con baja de contrib.		364.448		
Propiedades con alza de contrib.		1.113.367		
Aumentan hasta 25%		564.538		
Aumentan más de 25%		548.829		
Propiedades habitacionales		209.218		
Propiedades no habitacionales		339.611		
<b>Tipo de propiedades</b>	<b>Giro Neto semestral (MM \$)</b>			<b>% var</b>
Propiedades habitacionales	71.579	77.042	5.463	7,6
Propiedades no habitacionales	110.550	123.108	12.558	11,4
Total propiedades no agrícolas	182.129	200.150	18.021	9,9
<b>Destino recaudación</b>	<b>Giro neto semestral (MM \$)</b>			<b>% var</b>
Queda en comuna	69.371	76.264	6.893	9,9
Va al FCM	112.758	123.886	11.128	9,9

Fuente : Servicio de Impuestos Internos y elaboración propia

Dado lo anterior, en lo que sigue, luego de mostrarse los datos más relevantes para el debate, se cuantifica el impacto que tendrá el incremento en las contribuciones sobre el mercado habitacional o de vivienda. Posteriormente, se reflexiona sobre lo que significa este aumento en el impuesto territorial en el contexto de las finanzas públicas y del financiamiento de las municipalidades.

## II. Información relevante

El cuadro 1 revela que un 72% de las propiedades no agrícolas afectas (1.113.367 en total) verán incrementadas sus contribuciones, la mitad de ellas más de un 25% (en régimen). Y de estas últimas, casi 210.000 propiedades son para uso habitacional. En número de personas, más de 3,5 millones de chilenos verán un aumento en su carga tributaria, en tanto cerca de 1 millón verá que sus contribuciones crecen más de 25% (en régimen).

También se aprecia allí que, en cuanto al primer semestre de 2006, se espera que al aporte de las propiedades habitacionales a lo recaudado por concepto de impuesto territorial crezca un 7,6%, en tanto las propiedades no habitacionales aportarán un 11,4% más. De este modo, el promedio de aumento de contribuciones en este semestre es de aproximadamente 10%, que es lo que exigió la Ley. Es de notar, sin embargo, que en los semestres y años siguientes, ambos aportes suban más aún, considerando que aquellas propiedades para quienes correspondía que las contribuciones subieran más de 25% al primer semestre de 2006, lo harían sólo en ese porcentaje ahora, para completar la diferencia en los semestres siguientes a una razón de 10% adicional por semestre (hasta llegar a un estado de régimen).

El Cuadro 2, en tanto, muestra que la mayor recaudación por impuesto territorial durante el primer semestre de este año se espera sea de unos \$ 18.000 millones, estimándose para el

**Cuadro 2**  
**Recaudación Adicional del Impuesto Territorial por Reavalúo de Predios No Agrícolas**  
**Primer Semestre de 2006**

Avalúo de la propiedad		Viviendas	Rec. adicional 1 <sup>er</sup> sem. 2006	Predios no habitacionales	Rec. adicional 1 <sup>er</sup> sem. 2006	N° total de predios	Rec. adicional 1 <sup>er</sup> sem. 2006
desde	hasta						
\$		N°	Millones \$	N°	Millones \$	N°	Millones \$
0	14.655.788	2.835.542	-343	675.611	1.303	3.511.153	960
14.655.789	30.000.000	447.807	482	87.987	621	535.794	1.103
30.000.001	52.342.100	161.686	1.183	50.457	786	212.143	1.969
52.342.101	80.000.000	72.652	56	27.378	786	100.030	842
80.000.001	100.000.000	19.885	535	11.513	461	31.398	996
100.000.001	200.000.000	22.550	1.676	25.564	1.504	48.114	3.180
200.000.001	500.000.000	7.005	1.326	15.940	1.732	22.945	3.058
500.000.001	1.000.000.000	617	370	5.032	1.134	5.649	1.504
1.000.000.001	y más	170	178	3.886	4.232	4.056	4.410
<b>TOTAL</b>		<b>3.567.914</b>	<b>5.463</b>	<b>903.368</b>	<b>12.559</b>	<b>4.471.282</b>	<b>18.022</b>

Fuente : Servicio de Impuestos Internos

**Cuadro 3**  
**Estadísticas de Finanzas Públicas 1990–2006**  
**(Series a Precios Constantes)**

Año	Gobierno General		Ingresos Tributarios		Impuesto Territorial	PIB
	Ingresos	Gastos	Fiscales	Municipales		
<b>Millones de \$ de 2006</b>						
1990	6.399.201	5.725.277	3.863.895	301.055	142.751	28.161.852
1991	6.771.139	6.235.807	4.762.217	348.313	180.362	30.405.920
1992	7.412.541	6.710.964	5.383.017	399.860	203.625	34.138.733
1993	7.679.221	7.174.962	5.921.187	446.249	220.799	36.528.117
1994	8.086.135	7.514.911	6.113.318	444.723	194.440	38.615.152
1995	9.277.110	7.951.074	6.626.593	525.853	236.497	42.720.465
1996	9.552.653	8.589.932	7.292.418	591.528	269.626	45.882.529
1997	9.927.732	8.986.361	7.490.325	640.975	297.211	48.913.337
1998	9.700.836	9.503.115	7.545.357	683.199	314.267	50.493.667
1999	9.210.863	10.168.064	7.092.992	705.853	333.943	50.109.484
2000	10.288.476	10.588.718	7.839.308	727.132	349.608	52.358.936
2001	10.720.742	10.964.018	8.165.689	764.076	359.707	54.127.118
2002	10.796.208	11.428.459	8.522.114	797.366	368.405	55.309.314
2003	11.386.759	11.619.881	8.711.662	845.480	375.308	57.373.020
2004	13.607.784	12.298.586	9.672.847	843.943	378.644	60.850.003
2005e	16.212.649	13.097.704	11.520.335		374.417	64.440.153
2006p	16.124.297	13.867.000	12.537.062		407.133	67.662.161
<b>Variación acumulada 1990 a 2005</b>						
90/05	153,4%	128,8%	198,2%		162,3%	128,8%
<b>Variación Media anual 1990 a 2005</b>						
90/05	6,4%	5,7%	7,6%		6,6%	5,7%

Fuentes : Dipres, Banco Central, SIL, INE, elaboración propia  
e: PIB estimado  
p: PIB estimado (+5%real), cifras fiscales presupuesto, Imp.Terr.estimado (+12% nominal).

año en su conjunto una cifra cercana a los \$ 40.000 millones. Esto es aproximadamente unos US\$ 75 millones adicionales en 2006, de los cuales unos US\$ 33 millones serían aportados por las propiedades habitacionales. Como ya se señaló, estas sumas adicionales debieran ser mayores en 2007 y 2008 –aunque no se sabe con certeza en cuánto– debido al alza gradual de las contribuciones de aquellas propiedades cuyo avalúo fiscal se incrementó en forma más significativa.

Si bien es cierto el impuesto territorial es una fracción menor de los ingresos totales del Gobierno General (entre 2,5 y 3%, dependiendo del año), también es cierto que ha crecido más que dichos ingresos en los últimos quince años. En efecto, el Cuadro 3 señala que, en moneda de valor constante, la recaudación del impuesto territorial creció un 162,3% entre 1990 y 2005, en tanto los ingresos totales del Gobierno General lo hicieron en 153,4%. El PIB, por su parte, lo hizo en 128,8% en el mismo período. Para 2006, en tanto, y considerando la modificación legal que eleva los avalúos de las propiedades y los aumentos de las contribuciones, se estima que el impuesto territorial alcance un 0,61% del PIB, muy por encima del 0,52% del PIB que era en 1990.

### III. Impacto en los mercados inmobiliarios

El análisis del impacto del aumento en las contribuciones sobre los mercados inmobiliarios se realiza en un marco conceptual que modela explícitamente la decisión que hacen las personas entre arrendar o comprar una vivienda, comparando el costo total de adquisición vs. el costo total de arrendamiento. Recientemente, Desormeaux y Vespa (2005), en un estudio de la CChC,<sup>1</sup> aplicaron dicho marco conceptual al mercado de vivienda de Santiago con el objetivo de estudiar el papel de las restricciones de acceso al crédito de segmentos de la población sobre dicho mercado.<sup>2</sup>

Al igual que en Desormeaux y Vespa (2005), se trabajó con información de la encuesta CASEN 2003 para los hogares que viven en Santiago debido a la ausencia de información (en particular de precios) para el resto de las ciudades del país. Por otro lado, se utilizaron los valores promedio de una vivienda calculados por dichos autores con información de la base de datos de tasaciones del Conservador de Bienes Raíces para el año 2003. Para el caso del valor promedio de arriendo, se utilizaron también los valores calculados por dichos autores sobre la base de avisos publicados en El Mercurio en ese mismo año. El Cuadro 4 resume los datos de los valores promedio de compra y arriendo por unidad de capital (por metro cuadrado) obtenidos de la fuente citada para cinco zonas de Santiago. Los anteriores valores, la relación existente entre ambos mercados y la especificación explícita del costo total asociado a la compra de una vivienda,<sup>3</sup> permiten modelar y simular la respuesta de la demanda por vivienda, o el cambio en la decisión de comprar vs. arrendar, ante un cambio en el valor tasado de la vivienda y en las tasas impositivas del impuesto territorial.

**Cuadro 4**  
**Valores Promedio de Compra y Arriendo por**  
**Unidad de Capital**

	Valor de compra (UF/m <sup>2</sup> )	Valor de arriendo (UF/m <sup>2</sup> )
Zona Norte	22,38	28,69
Zona Sur	21,27	25,02
Zona Centro	31,21	27,14
Zona Poniente	19,87	22,84
Zona Oriente	36,47	41,44
<b>Promedio</b>	<b>26,24</b>	<b>29,03</b>
Fuente: Desormeaux y Vespa (2005)		

<sup>1</sup> Desormeaux, Daniela y Vespa, Emanuel, "¿Arrendar o comprar? Un análisis empírico de los factores que determinan la decisión de compra o arriendo de una vivienda", Agosto 2005, Documento de Trabajo N° 27, Gerencia de Estudios.

<sup>2</sup> La metodología fue aplicada antes por Henderson, J.Vernon y Yannis M. Ioannides, en "A Model of Housing Tenure Choice". *American Economic Review*, Vol. 73, N° 1, marzo de 1983.

<sup>3</sup> El costo total de adquirir una vivienda comprende el valor de mercado de la propiedad, los intereses asociados a créditos hipotecarios, los costos de mantenimiento (en los que debe incurrir el propietario para mantener la unidad de capital con un nivel de servicios constantes) y el impuesto territorial. Adicionalmente, comprende las deducciones del impuesto a la renta por los intereses pagados en el servicio del crédito hipotecario.

Henderson e Ioannides (1983) plantean que una vivienda (stock) es un medio para producir servicios de vivienda (flujo), los cuales pueden ser consumidos comprando la vivienda (dueño-ocupante) o arrendándola. En este esquema, cada individuo se enfrenta a la decisión de comprar o arrendar una vivienda y para tal efecto se comporta de manera optimizadora. Es decir, el individuo elige la opción que le brinde el mayor nivel de beneficio dados los costos relativos de una u otra opción y dados sus ingresos. Adicionalmente, pueden existir casos en que para un individuo sea óptimo comprar pero no lo hace, y entonces arrienda una vivienda porque simplemente no tiene acceso a los mercados de crédito (en tales casos se dice que el individuo está sujeto a restricciones de crédito).

En este contexto, podemos preguntarnos intuitivamente cuál sería el efecto del alza en las contribuciones sobre la decisión de comprar vs. arrendar una vivienda. El incremento en el costo de comprar una vivienda, que viene aparejado con el aumento en las contribuciones, podría tener un efecto sobre los costos relativos de comprar y arrendar, siempre y cuando los costos de arrendar no reaccionen uno a uno a los cambios en los costos de comprar. Si éste es el caso, el costo relativo de comprar vs. arrendar debería incrementarse inclinando así la decisión óptima hacia arrendar una vivienda. Por otro lado, el incremento en el costo de comprar podría hacer que algunos individuos que no estaban sujetos a restricciones de crédito, con los costos de comprar y arrendar iniciales, pasen a ser parte de aquellos que sí las tienen, obligándolos a arrendar una vivienda aunque su decisión óptima sea comprarla.

De esta metodología se desprende que la probabilidad que un individuo compre una vivienda depende del costo relativo de comprar vs. arrendar, del precio de otros bienes de consumo y del ingreso de ese individuo, factores que determinan la decisión pura de comprar o arrendar. Adicionalmente, la probabilidad de comprar también depende de ciertos atributos que definen su capacidad de

acceso a una vivienda, los cuales están asociados al tipo de trabajo, al ingreso, al nivel de escolaridad, el estado civil, la edad y el género (Desormeaux y Vespa, 2005).

El modelo antes descrito fue estimado utilizando datos de la CASEN 2003 para Santiago. Para dicha estimación se contó con una muestra total de 2.762 observaciones, de entre las cuales 1.242 eran propietarios de una vivienda y 1.520 eran arrendatarios. Los signos de los coeficientes son correctos y concuerdan con los hallados por Desormeaux y Vespa (2005). Dado que el objetivo del trabajo es analizar mediante simulaciones el efecto del alza en las contribuciones sobre la decisión de comprar una vivienda, no nos detendremos a analizar y detallar la interpretación de los coeficientes.<sup>4</sup> Más bien, lo que nos interesa al iniciar el análisis es tener un punto de comparación inicial (benchmark), por lo que es necesario calcular la probabilidad y el gasto promedio de comprar y arrendar una vivienda en las condiciones iniciales, es decir, sin cambios en las contribuciones. Para ello evaluamos el modelo estimado en las medias muestrales de las variables utilizadas, las cuales se presentan en el Cuadro 5.<sup>5</sup>

**Cuadro 5**  
**Promedios Muestrales de las Variables del Modelo**

Variable	Promedio*
Trabajo	0,69
Ingreso	934.434
Escolaridad	12,59
Estado civil	0,61
Edad	42,99
Género	0,78
Costo de comprar	26,89
Costo de arrendar	28,75
Costo de otros bienes	89,44

Fuente: CASEN 2003 y elaboración propia.  
\* 2.762 observaciones

<sup>4</sup> Los resultados de las estimaciones pueden consultarse en nuestra Gerencia de Estudios

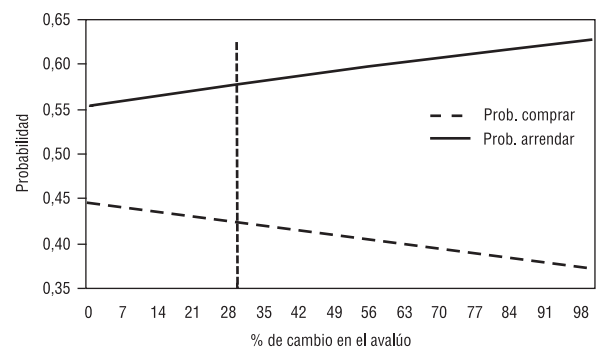
<sup>5</sup> Para un detalle de las variables utilizadas ver Desormeaux y Vespa (2005)

Evaluando el modelo en los valores promedio del Cuadro 5 se obtuvo que existe una probabilidad del 45% de que un individuo promedio compre una vivienda (y 55% de que la arriende). Las predicciones del modelo respecto de la probabilidad de comprar son consistentes con lo observado en los datos. En efecto, de la muestra el 44% de los hogares declara ser propietario de una vivienda mientras que el 56% declara ser arrendatario. Por otro lado, el gasto promedio mensual en una vivienda que un individuo realiza al comprarla es de \$ 87.281 mientras que si la arrienda es de \$ 92.299.

Con el fin de aproximar el efecto del alza en las contribuciones sobre las probabilidades antes descritas, se calcularon los nuevos costos de adquisición de una vivienda dadas las nuevas tasas impositivas, los nuevos montos exentos del impuesto y el nuevo avalúo de las propiedades habitacionales. Respecto del último, lamentablemente no fue posible contar con información precisa (oficial) sobre el porcentaje promedio de incremento en el avalúo para Santiago y únicamente se conoce dicho aumento para el total del país, el mismo que alcanza 30,3%. Por esta razón, se calculó la probabilidad de comprar una vivienda para cada nivel posible, entre 0% y 100%, de incremento en el avalúo promedio de las viviendas en Santiago.

Adicionalmente, se estimó una “tecnología de traspaso” entre el costo de compra y el costo de arriendo.<sup>6</sup> De dicha estimación se concluyó que los datos soportan una tecnología lineal, esto implica que el traspaso del mercado de compra al mercado de arriendo de viviendas es proporcional. Más aún, dicho coeficiente de proporcionalidad es menor que uno, lo que significa que ante un incremento de 1% en el costo de comprar, el costo de arrendar se incrementa en menos que 1%. Lo anterior da una primera evidencia de que efectivamente el alza en las contribuciones tendrá un efecto negativo sobre la probabilidad de comprar un vivienda. Esto es así debido a que el incremento en el costo de comprar, mayor al del

**Gráfico 1: Cambio en la probabilidad de comprar vs arrendar**



Fuente: Elaboración propia.

costo de arrendar, generará un aumento en el costo relativo de comprar inclinando la balanza a favor de la decisión de arrendar. Así, una vez estimada la tecnología de traspaso fue posible calcular el incremento potencial en el costo de arrendar para cada nivel de incremento en el avalúo fiscal de las propiedades. El Gráfico 1 muestra la probabilidad promedio simulada para cada posible aumento en el avalúo promedio en Santiago.

Dos aspectos son importantes de destacar de lo observado en el Gráfico 1. Primero, la probabilidad de comprar es claramente decreciente en el porcentaje de incremento en el avalúo de las propiedades habitacionales. Esto quiere decir que efectivamente la medida impositiva inclinará la balanza para un individuo promedio hacia la decisión de arrendar. Segundo, la disminución marginal en la probabilidad de comprar es ligeramente decreciente en el aumento del costo de comprar, lo cual es aún más evidente cuando los porcentajes de cambio en este último superan el 100%. De los comentarios anteriores se puede inferir que, si el cambio en el avalúo para Santiago es igual al del promedio nacional, es decir 30,3%,<sup>7</sup> la probabilidad de comprar caería en aproximadamente 3 puntos porcentuales (hasta

<sup>6</sup> El costo de arrendar está relacionado con el costo de comprar debido a la interconexión existente entre ambos mercados. Así, lo correcto es definir una “tecnología de traspaso” de cambios en los últimos a los primeros, ya que si no lo hiciéramos estaríamos sobre estimando el efecto del alza en las contribuciones sobre la decisión de comprar o arrendar. Dicho en otras palabras, al incrementarse el costo de compra manteniéndose constante el costo de arriendo, se estaría sobreestimado el incremento en el costo relativo de ambas opciones, sesgando así los resultados hacia una menor probabilidad de comprar una vivienda. Dado que no es posible conocer a priori la relación existente entre ambos costos se probaron distintas formas funcionales y se utilizó la que mejor soportaban los datos.

<sup>7</sup> A pesar de no conocerse la cifra exacta del incremento en el avalúo de las propiedades en Santiago, es plausible pensar que este estaría sobre el promedio nacional ya que si se observa el incremento en las recaudaciones asociado al reavalúo en la Región Metropolitana éste alcanza, sólo en el primer semestre del año, 11,9% el cual es el mayor incremento a nivel nacional.

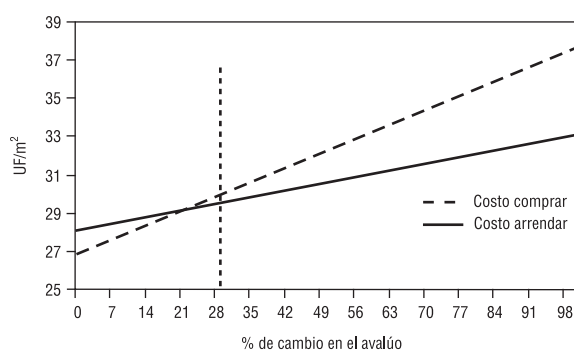
42%) respecto del escenario base, mientras que si el incremento en el avalúo fuera del 100%, la caída en dicha probabilidad sería de alrededor de 8 puntos porcentuales (hasta 37%).

Respecto del impacto sobre las ventas de viviendas nuevas, el efecto de la caída en la probabilidad de comprar asociada al alza en las contribuciones no sería despreciable. En efecto, el Cuadro 6 muestra que, si en 2006 se espera un nivel de ventas de alrededor de 32,000 viviendas nuevas,<sup>8</sup> las cuales potencialmente representarían el 45% de propietarios en el escenario inicial, el efecto del alza en las contribuciones reduciría el nivel de ventas en 960 unidades en el escenario en que el incremento en el avalúo fuera el del promedio nacional, lo cual significa una reducción en la tasa de crecimiento anual de aproximadamente 3 puntos porcentuales. Estos efectos aumentan en la medida que el incremento en el avalúo sube por encima del promedio nacional.

Por otro lado, como lo muestra el Gráfico 2, tanto el costo total como el gasto mensual de comprar (arrendar) para un individuo

promedio son crecientes en el porcentaje de avalúo y, como era de esperarse dada la relación lineal existente entre ambos, guardan una estrecha relación. Si el incremento en el avalúo fuera el del promedio nacional (30,3%), el costo de comprar una vivienda se

**Gráfico 2: Cambio en el costo de comprar y arrendar**



Fuente: Elaboración propia.

**Cuadro 6**  
**Efecto de la Reducción en la Probabilidad de Comprar sobre el Mercado de Viviendas Nuevas en Santiago**

Porcentaje de cambio en el avalúo	Reducción en la probabilidad de comprar	Reducción en el nivel de ventas	Reducción en la tasa de crecimiento de las ventas
30%	2,9%	912	3,0%
40%	3,6%	1.160	3,9%
50%	4,4%	1.399	4,6%
60%	5,1%	1.629	5,4%
70%	5,8%	1.850	6,1%
80%	6,4%	2.063	6,9%
90%	7,1%	2.269	7,5%
100%	7,7%	2.468	8,2%

Fuente: Elaboración propia

<sup>8</sup> Según proyecciones de la CChC las ventas inmobiliarias en Santiago crecerían 6,3% en 2006.



incrementaría en promedio 12% respecto del escenario base, mientras que el costo de arrendar, dado el traspaso de uno a otro, se incrementaría también en promedio en 6%.

Finalmente, el mismo análisis anterior se realizó según las cinco zonas geográficas de Santiago. Cabe destacar que las restricciones de información sobre el incremento en el avalúo de las propiedades habitacionales se mantienen, y son aún mayores, cuando se trata de hilar más fino en el análisis al desagregar Santiago por zonas geográficas. No obstante lo anterior, algunos comentarios interesantes pueden ser extraídos acerca de cómo se comporta la decisión de comprar en cada contexto.

El Cuadro 7 presenta, para las cinco zonas geográficas, los cambios en la probabilidad de comprar asociados a cada nivel de incremento en el avalúo de las propiedades y las probabilidades en el estado inicial, es decir, sin cambios en el avalúo de las propiedades ni en las tasas del impuesto. Como se puede observar, los resultados

para el promedio de Santiago se mantienen al desagregar el análisis por zona geográfica, en particular, la probabilidad es decreciente en los incrementos en el avalúo y se mantiene el hecho de que la disminución marginal en la probabilidad de comprar es decreciente en el aumento del costo de comprar. Lo anterior implica que, sin importar la zona geográfica analizada, el nuevo avalúo fiscal tendrá un efecto adverso sobre la decisión de comprar una vivienda y el efecto puntual dependerá del incremento en el avalúo en cada zona particular. No obstante lo anterior, es importante destacar que el efecto del alza en las contribuciones sobre la probabilidad de comprar es claramente mayor, para cada nivel de incremento en el avalúo, en las zonas oriente y centro, lo cual es consistente con el hecho de que en ambas zonas, pero marcadamente más notorio en la primera, el porcentaje de viviendas exentas es menor y el porcentajes de vivienda que alcanza el tramo superior del impuesto es mayor.

**Cuadro 7**  
**Cambio en la Probabilidad de Comprar por**  
**Zona Geográfica en Santiago**

Porcentaje de cambio en el avalúo	Reducción en la probabilidad de comprar				
	Zona Norte	Zona Sur	Zona Oriente	Zona Poniente	Zona Centro
10%	0,5%	0,6%	1,8%	0,5%	0,9%
20%	1,1%	1,2%	3,4%	0,9%	1,8%
30%	1,6%	1,8%	4,9%	1,4%	2,7%
40%	2,1%	2,4%	6,3%	1,9%	3,4%
50%	2,6%	2,9%	7,7%	2,3%	4,1%
60%	3,0%	3,5%	8,9%	2,7%	4,8%
70%	3,5%	4,0%	10,1%	3,2%	5,4%
80%	4,0%	4,5%	11,1%	3,6%	6,0%
90%	4,4%	5,0%	12,2%	4,0%	6,6%
100%	4,9%	5,5%	13,1%	4,4%	7,1%
<b>Escenario Inicial</b>	<b>48%</b>	<b>45%</b>	<b>51%</b>	<b>46%</b>	<b>31%</b>

Fuente: Elaboración propia

## IV. Reflexiones finales

El efecto del aumento en las contribuciones sobre las ventas inmobiliarias es significativo. Si nos atenemos al incremento de 30% promedio de los avalúos, dichas ventas serían un 3% menos en 2006 en el Gran Santiago que lo previsible sin el cambio en el impuesto territorial. Si a esto agregamos un potencial efecto similar en la venta de viviendas usadas (que corrientemente son de un orden parecido y algo mayor a las ventas de viviendas nuevas), significa eso que casi dos mil familias no podrán este año materializar el sueño de la casa propia o la aspiración de mejorar de vivienda.

No obstante este efecto negativo sobre el bienestar de esas familias, la información presentada en la sección 1 más arriba da cuenta de la pequeña relevancia cuantitativa que tiene el impuesto territorial tanto en la estructura tributaria total como en relación al tamaño de la economía (PIB). El aumento en recaudación previsto por el reavalúo de las propiedades alcanzará unos US\$ 75 millones este año,<sup>9</sup> cifra que representa el 0,06% del PIB previsto para este año y el 0,25% de la recaudación total del Gobierno Central proyectada para 2006. En tanto, dado que el superávit fiscal el año pasado rondó los US\$ 5.000 millones, lo que se piensa agregar por concepto de mayor impuesto territorial es apenas un 1,5% de ese superávit, y

un 2% del superávit anticipado para el año en curso.<sup>10</sup>

Dadas estas cifras, y considerando los efectos negativos en el bienestar de quienes querrían adquirir una vivienda y en general sobre los mercados inmobiliarios, parece prudente buscar una forma diferente de cumplir con esos US\$ 75 millones adicionales que esperan las municipalidades este año para hacer frente a sus urgentes necesidades. Por ejemplo, si el aumento en el impuesto territorial se redujera a la mitad (US\$ 37 millones), entonces al Gobierno Central le correspondería traspasar a los municipios el resto, el que constituiría apenas un 0,03% del PIB. Esto es menos que el margen de error al calcular el resultado del balance estructural y del cumplimiento de la meta del 1% del PIB como superávit estructural.<sup>11</sup> Por lo demás, una de las principales razones que justifican los recursos extra que requieren los municipios son sus “déficit” causados por escuelas y consultorios municipales, aspectos que se puede argumentar corresponden en cierto forma a la administración del Gobierno Central. Si se lleva a cabo una modificación como esta se reduciría sustancialmente el efecto negativo de la ley sobre quienes aspiran a comprar una vivienda de valor medio hacia arriba y los 3,5 millones de chilenos que son afectados hoy por las alzas en las contribuciones.

<sup>9</sup> Aunque se elevará algo por encima de esta cifra en los años venideros en la medida que se va alcanzando una situación de régimen.

<sup>10</sup> Que se estima en 2,8% del PIB.

<sup>11</sup> En 2003, por ejemplo, el superávit estructural fue de 0,7% del PIB.



FUNDAMENTA es una publicación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G., que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector, con el propósito de contribuir al debate sobre crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente.

Para acceder a FUNDAMENTA y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. por Internet, conéctese a: [www.camaraconstruccion.cl](http://www.camaraconstruccion.cl)

Director responsable: Felipe Morandé L.