LITORALPRESS

Fecha: 21-06-2025
Medio: La Tercera
Supl. : La Tercera - Pulso
Tipo: Noticia general
Título: Rebaja de contribuciones en Santiago Centro; una nueva esperanza de renacimiento para el

Pág. : 8
Cm2: 693,0

Tiraje: 78.224
Lectoría: 253.149
Favorabilidad: No Definida

Rebaja de contribuciones en Santiago Centro; una nueva esperanza de renacimiento para el

Los arrendatarios de locales y oficinas de la zona esperan que el anuncio realizado a comienzos de semana por el SII signifique una disminución en sus alquileres. Los propietarios lo consideran un alivio y un incentivo para que los comerciantes se queden. Y los expertos estiman que podría reactivar la alicaída actividad inmobiliaria. Calculan una baja de hasta un 5% en arriendos si el efecto se traspasa, la reapertura de unos 150 locales comerciales y una acotada caída en la vacancia de oficinas.

Un reportaje de **IGNACIO BADAL Z.**

"Nos debieran bajar los arriendos, ojalá", dice esperanzada Yolanda Mancilla, dueña de la tradicional cafetería árabe Bombón Oriental, que lleva 60 años alquilando su local del barrio Lastarria, al enterarse de un hecho inédito: la anunciada rebaja en las contribuciones que beneficiará a los locales comerciales del centro de Santiago.

La misma expectativa tiene Luis Salas, propietario de una histórica reparadora de calzados situada en Merced con José Miguel de la Barra: "Tendría que producir una baja en los arriendos, pero es una decisión de los dueños de las propiedades", aclara de inmediato.

Porque, claro, los cambios en el impuesto territorial afectan normalmente al dueño más que a quien paga un alquiler. Y en el centro de Santiago la gran mayoría de los locales comerciales que dan a la calle o que trabajan en galerías son arrendados. En un pequeño sondeo a una treintena de tiendas desde Ahumada al oriente, sólo una era atendida por su propio dueño.

Carlo Siri, dueño de La Antigua Fuente y del local que lo alberga en Alameda casi esquina Vicuña Mackenna, cree que la medida "es un incentivo desde el punto de vista de los que tienen un local en el centro, para que se queden, y para los que quieran instalarse", admite.

Así, la decisión del Servicio de Impuestos Internos (SII) dada a conocer el pasado lunes provocó una ola de entusiasmo, tanto entre propietarios como arrendatarios.

Su director, Javier Etcheberry, dijo que en enero pasado el organismo eliminó el llamado "factor de localización comercial" en su cálculo para el cobro del impuesto territorial a los bienes raíces que tienen ese uso en Santiago Centro.

Esta reevaluación del avalúo fiscal de las

propiedades comerciales del centro, explicó Etcheberry, busca reflejar el deterioro que ha sufrido este barrio después del estallido social y la pandemia, caracterizado por el cierre de muchas tiendas en calles emblemáticas como Ahumada o Huérfanos, la salida de los grandes retailers, restaurantes y casas matrices de empresas, que han migrado a la zona oriente de la capital.

La decisión del SII implica que el pago de las contribuciones a contar del segundo trimestre de este mismo año se verán rebajadas en hasta un 50%.

El optimismo se amplió también a los expertos en bienes raíces, que creen que esto también podría generar un efecto de más largo plazo, como incentivo para elevar la demanda inmobiliaria del alicaído casco histórico.

"La eliminación del factor comercial anunciada por el SII representa un alivio directo para el 95% de los locales y oficinas del centro de Santiago. Esta medida no sólo mejora la rentabilidad de los inmuebles, sino que también puede ser un punto de inflexión para reactivar el comercio, atraer nuevos arrendatarios y recuperar la vitalidad del centro", cree Sebastián Ortega, subgerente de Consultoría y Estudios de la plataforma inmobiliaria GPS Property.

La zona en cifras

De acuerdo a un análisis de GPS Property, en la comuna de Santiago existen 9.700 locales comerciales, con un promedio de tamaño de 217 metros cuadrados, que pagan en promedio una contribución semestral de $1.400.000. Por su parte, la consultora inmobiliaria Colliers circunscribe más las cifras. En su evaluación, suma 4.962 propiedades con posible uso comercial en Santiago.

De acuerdo al SII, la rebaja a la mitad del impuesto territorial beneficiará a unos 3.400 bienes raíces, entre locales comerciales y oficinas.

El efecto directo, como lo señalaba el vecino de Merced Luis Salas, lo recibirán los dueños de las propiedades. Sin embargo, para quienes estudian el mercado inmobiliario, podría generar un impacto encadenado hacia quienes pagan alquiler, sobre todo para aquellos arrendatarios, obviamente, que en sus contratos asumieron el pago de las contribuciones.

"En contratos donde el arrendatario paga directamente las contribuciones, la baja representa un alivio financiero inmediato, que puede incentivar la permanencia o renovación. En cambio, en contratos brutos –donde el arriendo incluye todos los costos– los propietarios tienen la posibilidad de ajustar valores, ofrecer beneficios adicionales o simplemente optimizar su rentabilidad", estima Rafaela Urrutia, broker de la corredora de propiedades RE/MAX.

Ahora, si se establece directamente que habrá una incidencia sobre los alquileres, esta debiera ser acotada pues no superaría lo que es aritméticamente proporcional al pago total del arriendo.

"En términos generales, el pago anual por contribuciones equivale a entre un 5% y un 10% del ingreso anual por arriendo, es decir, entre medio y un mes de renta. Por lo tanto, si bien es un costo significativo dentro de la operación, rara vez define por sí solo la decisión de mantener o firmar un contrato de arriendo", advierte Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers.

"Si la rebaja anunciada se traduce en una reducción efectiva del 50% en las contribuciones, y este beneficio es traspasado directamente a los arrendatarios, el impacto final en los precios de arriendo sería de alrededor de un 5%", calcula.

No obstante, hay quienes son más descreídos de un eventual efecto en los alquileres, por la misma situación del mercado actual.

"El mercado ya ha hecho bajar los precios de los arriendos, pues tenemos muchos metros cuadrados de oficinas y locales desocupados. Y son los inmobiliarios los que han tenido que soportar el peso de esa vacancia. Por tanto, no creo que se rebajen los arriendos, porque ya están bajos", dice Carlos Concha, presidente de la Asociación Gremial de Turismo y Comercio del Centro Histórico de Santiago (Tuchs AG) y dueño de la cafetería Pascucci en Plaza de Armas.

Reactivación esperada

Desde 2019, en el centro de Santiago cerraron del orden de 1.000 locales comerciales, según GPS Property.

LITORALPRESS

Fecha: 21-06-2025
Medio: La Tercera
Supl. : La Tercera - Pulso
Tipo: Noticia general
Título: **Rebaja de contribuciones en Santiago Centro; una nueva esperanza de renacimiento para el**

Pág. : 9
Cm2: 340,6

Tiraje: 78.224
Lectoría: 253.149
Favorabilidad: No Definida

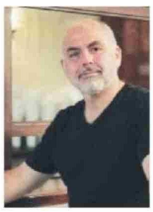
"Nos debieran bajar los arriendos, ojalá".

YOLANDA MANCILLA, dueña de la tradicional cafetería Bombón Oriental en el barrio Lastarria.

"Tendría que producir una baja en los arriendos, pero es una decisión de los dueños de las propiedades".

LUIS SALAS, dueño de una reparadora de calzado del barrio Santa Lucía.

"Es un incentivo desde el punto de vista de los que tienen un local en el centro, para que se queden, y para los que quieran instalarse".



CARLO SIRI, dueño de La Antigua Fuente en Plaza Italia.

Esto, con las aperturas y cierres ocurridas en el intertanto, lleva a que la actual tasa de vacancia del comercio en la comuna de Santiago ronde entre el 20%, que calcula GPS, y el 25%, que estima Colliers, equivalente a 1.216 locales actualmente en arriendo.

Al acotar la zona más comercial del centro, que limita en San Pablo al norte, Alameda al sur, Mac Iver al oriente y Manuel Rodríguez al poniente, la consultora calcula que en este cuadrante existen 423 locales disponibles, lo que significa una vacancia menor, del orden del 9%.

La desocupación existente ha llevado a que los valores de los arriendos se redujeran entre un 30% y un 50% en los últimos cinco años, estima la agencia.

"Junto con ello, se ha producido un cambio en los espacios preferidos por el arrendatario: (ahora) es primer piso con acceso inmediato desde los paseos peatonales o desde las veredas. Es el cambio a una proporción mucho mayor de venta por impulso. Una buena ubicación y un espacio de poca profundidad puede generar una renta muy atractiva para esa superficie, dejando vacante y sin renta una proporción alta de espacio en profundidad", o sea, locales más amplios", explica Gleisner, de Colliers.

En el paseo Ahumada, la calle más cotizada del centro, un local de entre 50 y 100 metros cuadrados (m2) cuesta 1,70 UF el metro cuadrado y uno de entre 350 y 500 m2, 1,10 UF/m2. Los precios de las propiedades en los paseos Huérfanos y Estado se sitúan 0,1 UF menos que en Ahumada.

Las calles más baratas son Merced y Catedral, que van desde las 1,20 UF por metro cuadrado para los locales más pequeños, hasta las 0,6 UF/m2 en los más grandes.

"Con esta medida, podrían recobrar su plusvalía", prevén en GPS.

El promedio general de alquiler en el cuadrante más comercial es de 1,12 UF/m2.

"Este escenario no obliga a una baja automática (de los arriendos), pero sí invita a un análisis más estratégico del valor real de cada local, su ubicación, demanda, tasas de vacancia y comportamiento del consumidor", plantea Urrutia, de RE/MAX.

El otro efecto esperado es la reactivación del negocio de bienes raíces. Es decir, que la vacancia misma empiece a disminuir, puesto que los precios, dada la rebaja de las contribuciones, podrían ser más atractivos.

"Debiera esperarse un repunte proporcional a la rebaja del costo efectivo, es decir, quizás de un 5% al 10% (de reaperturas sobre el total de locales en arriendo), impulsado por ser una noticia positiva y de fomento", proyectan en Colliers.

"Podrían reaperturar unos 150 locales comerciales y la vacancia en oficinas podría disminuir bajo el 10%, dado que actualmente hay más de 60 mil metros cuadrados vacíos de oficinas", estiman en GPS Property.

La esperanza de reactivación del centro, en todo caso, no depende de una sola medida como esta, concuerdan todos los entrevistados.

Puede formar parte de un plan que debiera ser más integral y que debe considerar, prioritariamente, la mejora en la percepción de inseguridad pública del centro.

Pero también sugieren otras medidas económicas que podrían favorecer el atractivo del centro, como patentes municipales orientadas a un determinado comercio, por ejemplo con "un objetivo más turístico, al estilo de las grandes capitales del mundo que impulsan su casco histórico", propone Siri de La Antigua Fuente, o "una rebaja en la base imponible para quienes remodelen su local o su oficina", sugiere Concha, de TUCHS AG.