

El aumento sostenido de este gravamen está capturando una porción relevante de los ingresos de los activos logísticos, afectando su rentabilidad y la viabilidad de nuevos proyectos.

FELIPE LAGOS

Si bien la logística en Chile crece, la creciente presión de costos empieza a cambiar su forma de operar.

Un ejemplo es la expansión del mercado logístico en la Región Metropolitana, y no solo en mayor superficie, sino también en una fuerte alza de su valorización fiscal.

Mientras la superficie registrada de bodegas y centros logísticos creció 110% en la última década, el avalúo fiscal por metro cuadrado aumentó 281% en el mismo periodo, según datos de Transsa Consultores Inmobiliarios, empujado principalmente por el crecimiento del e-commerce y la modernización de las cadenas de suministro.

Es decir, el sector no solo se expandió, también se encareció, al menos desde la óptica con que el Estado calcula el impuesto territorial.

El punto no es menor. El avalúo fiscal es la base sobre la cual se determinan las contribuciones; si esa valorización sube de forma sostenida, también lo hace la carga tributaria asociada al activo.

“En los últimos ciclos de reavalúo se ha observado un incremento sostenido en las contribuciones, que impactan directamente en los costos del sector industrial y logístico”, señala Diego Castañeda, country manager de Megacentro.

UN IMPUESTO A LA OPERACIÓN

El efecto del alza en las contribuciones comienza a sentirse directamente en la operación.

Desde el punto de vista financiero, el impacto es aún más gráfico. El aumento sostenido de las contribuciones está capturando una porción relevante de los ingresos de los activos logísticos, afectando su rentabilidad y la forma en que se evalúan estos proyectos, en un contexto donde parte de estos costos tiende a trasladarse a la cadena logística.

De hecho, en muchos casos ese traslado se materializa a través de contratos de *triple net*, donde el arrendatario no solo paga la renta, sino también costos asociados al activo como contribuciones, seguros y mantenencias.

“Esto desdibuja la naturaleza del impuesto, ya que quien utiliza el activo termina soportando económicamente una carga que originalmente recae sobre el propietario”, explica Cristián Vistoso, socio líder del área de Consultoría y Controversias Tributarias de 41/Abogados.

“De los 12 meses de ingresos por arriendos, debemos destinar prácticamente uno completo al pago de contribuciones. Este desembolso se ha consolidado como el costo operacional más relevante, superando ampliamente partidas como seguros, mantenencias y otros gastos asociados a la operación”, afirma Carlos Pascual, gerente de Administración y Finanzas de Grupo Campos.

En un mercado con alta ocupación y contratos de largo plazo, el impuesto territorial ha ido ganando cada vez mayor preponderancia dentro de la estructura de gastos, al punto de transformarse en una de las principales variables a gestionar.

“En Megacentro, entre los costos de ventas y gastos de administración, las contribuciones, patentes y seguros ocupan el segundo lugar en cuantía, tras las remuneraciones. El gasto en contribuciones entre 2021 y 2025 se multiplicó por dos para los mismos activos”, agrega Castañeda.

MÁS DENSIDAD, MENOS MARGEN DE ERROR

El impacto se extiende a la forma en que se diseñan y desarrollan los centros logísticos. En un



AVALÚO FISCAL POR METRO CUADRADO EN BODEGAS AUMENTÓ 281%:

El peso de las contribuciones y el impacto en la inversión y costos operacionales

Las compañías han comenzado a adoptar medidas para mitigar el alza, que van desde ajustes en la estructura patrimonial hasta cambios en la gestión de activos.

contexto de suelo escaso y mayor carga tributaria, cada metro cuadrado adquiere un valor más crítico, forzando al sector hacia configuraciones más eficientes e intensivas en uso de espacio.

“El alto valor de las contribuciones, sumado a la escasez de terrenos que permitan uso logístico a gran escala, ha llevado a priorizar proyectos que maximicen la eficiencia”, señala Castañeda, añadiendo que “esto implica centros con mayor densidad de almacenaje, mejores pisos y disponibilidad de andenes que minimicen los tiempos y costos operativos”.

“El sostenido incremento de las contribuciones se ha transformado en un factor crítico al momento de evaluar la viabilidad de nuevos

proyectos”, coincide Carlos Pascual, de Grupo Campos.

Detrás de esto también está la valorización de inmuebles, un factor menos visible pero igual de relevante. “Hoy se observa una convergencia entre el avalúo fiscal y el valor económico de los activos logísticos, e incluso en algunos casos el avalúo puede superarlo”, señala Esteban Jara, subgerente de Datos y Estudios Inmobiliarios de Transsa.

Esta brecha responde tanto al aumento en el precio de estos activos como a la forma en que el SII determina su avalúo. Mientras el valor fiscal de un galpón de acero puede situarse en torno a 22 UF por m², su costo de reposición se ubica entre 14 y 16 UF, a lo que se suman criterios

de calidad constructiva que pueden incrementar el avalúo en hasta un 47%, incluso en base a características que hoy son estándar en la industria, agrega Jara.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN

Esto ha abierto cuestionamientos sobre la forma en que se determina el impuesto y la incertidumbre que introduce en la planificación de las empresas.

“En la actualidad se visualizan distorsiones evidentes, precisamente por la estructura de tasas, sobretasas y procesos de reavalúo con opacidad manifiesta”, señala Cristián Vistoso, de 41/Abogados, agregando que este escenario ha derivado en un aumento de la liti-

gación administrativa y judicial.

Por ello, las compañías han comenzado a adoptar medidas para mitigar su impacto que van desde ajustes en la estructura patrimonial hasta cambios en la gestión de activos, en un escenario donde el impuesto deja de ser una variable predecible y pasa a influir directamente en cómo se diseñan, operan y evalúan los centros logísticos.

“Como consecuencia, nos hemos visto en la necesidad de implementar procesos de auditoría permanente sobre los avalúos, dado que en determinadas ocasiones el avalúo fiscal llega a superar al comercial, una situación que carece de sustento técnico y distorsiona la adecuada asignación del costo tributario”, concluye Pascual.



“El gasto en contribuciones entre 2021 y 2025 se multiplicó por dos para los mismos activos”.

DIEGO CASTAÑEDA
Country manager de Megacentro Chile



“Hoy se observa una convergencia entre el avalúo fiscal y el valor económico de los activos logísticos, e incluso en algunos casos el avalúo puede superarlo”.

ESTEBAN JARA
Subgerente de Datos y Estudios Inmobiliarios de Transsa



“Se visualizan distorsiones evidentes, precisamente por la estructura de tasas, sobretasas y procesos de reavalúo con opacidad manifiesta”.

CRISTIÁN VISTOSO
Socio de 41/Abogados



“El sostenido incremento de las contribuciones se ha transformado en un factor crítico al momento de evaluar la viabilidad de nuevos proyectos”.

CARLOS PASCUAL
Gerente de Administración y Finanzas de Grupo Campos