

Cuatro propuestas sobre contribuciones – Alcalde Sebastián Sichel

Antecedentes generales

Las contribuciones de bienes raíces son un impuesto territorial que grava el avalúo fiscal de los inmuebles. Este impuesto se paga en cuatro cuotas anuales y es una fuente esencial de financiamiento municipal. Del total recaudado, aproximadamente un 40% se destina directamente a la comuna donde se genera y el 60% restante se canaliza hacia el Fondo Común Municipal (FCM), mecanismo redistributivo que busca equilibrar las desigualdades entre comunas [1].

En 2024, la recaudación total por este concepto alcanzó los \$2.529.081 millones, lo que representa un incremento nominal del 10,8% respecto a 2023 [2]. En los primeros cuatro meses del año, la cifra acumulada fue de \$730.216 millones, un 17% superior al mismo periodo del año anterior [3]. El reavalúo de bienes habitacionales que comenzó a regir en 2022, aumentó en promedio un 22,1% los avalúos fiscales habitacionales, y ha sido uno de los factores que más ha contribuido a este incremento sostenido [3].

La Región Metropolitana concentra el 55,68% de toda la recaudación nacional. Las comunas que más aportaron en 2024 fueron Las Condes (\$253.008 millones), Lo Barnechea (\$129.662 millones), Santiago (\$120.795 millones), Vitacura (\$113.671 millones), Providencia (\$97.798 millones), Colina (\$66.291 millones), Viña del Mar (\$65.760 millones), Ñuñoa (\$58.130 millones), Antofagasta (\$55.578 millones) y Pudahuel (\$54.225 millones) [2].

Diagnóstico

Situación comunal de Ñuñoa

Ñuñoa cuenta con 123.682 viviendas habitacionales, de las cuales 38.499 están exentas del impuesto territorial y de esas 30.135 cumplen las condiciones para acceder al beneficio dirigido a adultos mayores. El resto se encuentra afecta al pago de contribuciones. En consecuencia, el 75,6% de las viviendas de la comuna están sujetas al impuesto.

El valor promedio semestral en Ñuñoa fue de \$231.688 en 2024, lo que representa un alza de 85,01% en relación con 2020, cuando el promedio era de \$125.200 [4].

Sin embargo, es en la forma de cálculo del reavalúo que afecta a los inmuebles donde muchos contribuyentes encuentran dificultades, ya que no se tiene conocimiento claro de los criterios utilizados por el Servicio de Impuestos Internos para fijar los nuevos valores del impuesto territorial.

Además, la comuna concentra uno de los mayores valores del metro cuadrado en la capital. Un departamento de 58 m² cuesta en promedio 5.179 UF, y el precio promedio por metro cuadrado alcanza las 88,83 UF, el más alto entre nueve comunas analizadas [5].

Efecto en adultos mayores

La situación de los adultos mayores en Ñuñoa y en el país es especialmente crítica. Muchos han debido enfrentar alzas que duplican o cuadruplican sus contribuciones, generando deudas que alcanzan los \$14 millones [6][4]. En casos documentados, adultos mayores han debido poner en venta sus viviendas para evitar el embargo, debido a que deben pagar cuotas trimestrales que superan los \$900.000 [4].

Los adultos mayores pueden optar a una rebaja del 100% de sus contribuciones si sus ingresos anuales son iguales o inferiores a 13,5 UTA (aproximadamente \$10,9 millones), y el avalúo fiscal de su vivienda no supera los \$215.857.004 [7][8]. Si sus ingresos están entre 13,5 y 30 UTA (entre \$10,9 y \$24,2 millones), la rebaja es del 50%. El inmueble debe estar a nombre del solicitante (o en conjunto con su cónyuge o hijos si este ha fallecido), debe destinarse a habitación, y la suma de los avalúos —en caso de poseer más de un bien— no debe superar los \$288.371.466.

Sin embargo, el reavalúo de 2022 hizo que muchos inmuebles superaran estos límites, dejándolos fuera del beneficio.

Entre 2021 y 2024, el porcentaje de beneficiarios del 100% cayó de 72,2% a 63,9%, pese al aumento del 11,9% en la población adulta mayor en el mismo periodo [9].

En marzo de 2024, la Municipalidad de Las Condes implementó un subsidio directo para adultos mayores afectados por el alza en el impuesto territorial derivado del reavalúo. Asimismo, en Vitacura se habilitó un coaporte económico reembolsable durante marzo y abril para quienes no calificaron al beneficio legal [11][12].

Algunos testimonios publicados en la prensa dan cuenta de deudas acumuladas por sobre los \$14 millones [6]. En otros casos, personas han debido recurrir a recursos de protección ante la justicia para acceder a la rebaja del impuesto [13].

Muchos vecinos de la comuna han experimentado un aumento de hasta un 40% en el valor de las contribuciones a pagar desde el primer semestre de este año, incluso algunos desde septiembre del año pasado. Esta situación ha llevado a que numerosos contribuyentes no puedan cumplir con esta obligación tributaria, especialmente adultos mayores pensionados, al tratarse de un impuesto que grava el patrimonio sin considerar si el contribuyente tiene ingresos activos.

Elementos técnicos del sistema

El avalúo fiscal es determinado por el Servicio de Impuestos Internos cada cuatro años para propiedades habitacionales y anualmente para sitios eriazos [7]. Este valor considera factores como uso de suelo, infraestructura vial, equipamiento urbano, comportamiento del mercado y plusvalía del entorno.

El impuesto territorial se calcula sobre el avalúo afecto (avalúo total menos el tramo exento). Las tasas progresivas son:

- 0,933% hasta el monto de cambio de tasa
- 1,088% sobre el exceso

Por ejemplo, si una propiedad tiene un avalúo de \$80 millones y un tramo exento de \$30 millones, el impuesto se aplica sobre los \$50 millones restantes. En este caso, la contribución anual sería de aproximadamente \$513.000, lo que equivale a cuatro pagos trimestrales de cerca de \$128.000 [10].

Para los bienes no habitacionales, como oficinas o comercios, la tasa es de 1,088% o 1,4%, según el destino [10].

Desde 2026, el SII habilitará una nueva plataforma con mayor trazabilidad del cálculo, permitiendo conocer el detalle de las muestras y metodologías utilizadas para determinar el avalúo. Asimismo, los reclamos serán revisados por equipos distintos a quienes calcularon el valor original, lo que busca mayor imparcialidad en el proceso.

Respecto del valor de la construcción en el avalúo fiscal, este se define según su tipo, clase y calidad constructiva, criterios normados por el MINVU y aplicados por el Servicio de Impuestos Internos.

La clase constructiva (de A a I) se determina por el material predominante de la estructura, como albañilería, hormigón o tabiquería de madera. La calidad, en tanto, se clasifica en una escala de 1 (superior) a 5 (precaria), de acuerdo con un cuestionario técnico definido por el MINVU, que se actualiza anualmente y se aplica al momento de entregar el permiso de edificación.

Este cálculo se realiza solo una vez, previo al permiso, y sirve para estimar los derechos municipales. Luego, el SII incorpora ese dato y aplica sus propios factores (edad, destino, localización).

El municipio no tiene atribuciones para modificar esa calidad, y los contribuyentes no disponen de mecanismos claros para objetarla. Esto contribuye a inequidades importantes: viviendas similares pueden pagar contribuciones radicalmente distintas solo por una clasificación inicial que nadie verifica ni ajusta con el tiempo.

Problemas detectados

El alza del impuesto territorial no guarda relación con la capacidad de pago de los contribuyentes. Mientras los ingresos familiares han crecido un 10% en la última década, el valor de las contribuciones pasó de representar el 0,7% al 2% del ingreso familiar promedio [2].

Entre 2016 y 2024, el pago de contribuciones se elevó un 65,8% real, y el avalúo total de las propiedades afectas aumentó un 110% real. En el mismo periodo, la cantidad de propiedades afectas creció solo un 26,2% [4].

Los sitios eriazos, por su parte, han visto un alza del 101% real en sus contribuciones, debido a una sobretasa adicional que puede duplicar el monto del impuesto. Esta penalización no siempre responde a la posibilidad efectiva de desarrollar el terreno, pues los procesos de permisos de edificación son lentos y burocráticos [4].

El sistema de reajuste por IPC y la aplicación gradual del reavalúo contribuyen también al alza continua. Por ley, si una propiedad incrementa su contribución en más de 25% tras el reavalúo, el exceso se incorpora gradualmente en hasta siete semestres [3].

Finalmente, expertos han advertido que este impuesto, al ser patrimonial y no vinculado a ingresos, puede expulsar a contribuyentes de su vivienda, especialmente jubilados, y provocar una gentrificación fiscal [6][2]. Para muchos, el impuesto territorial resulta un tributo que vulnera el principio de legalidad tributaria consagrado en la Constitución, ya que se modifica cada cuatro años mediante una resolución administrativa del SII, sin intervención legislativa ni suficiente claridad sobre los criterios utilizados.

4 propuestas de reforma al sistema de contribuciones

1. Invariabilidad del monto de la contribución desde la compra

Se propone fijar el monto de la contribución de cada inmueble con base en su tasación fiscal al momento de la compra, manteniéndolo constante durante la tenencia del bien. Solo al momento de la venta o herencia se actualizaría dicho valor, permitiendo al Estado aplicar el tributo sobre el mayor valor efectivamente percibido. Esta medida evita distorsiones provocadas por reavalúos periódicos impuestos unilateralmente por la autoridad administrativa y elimina los incentivos políticos a incrementar las contribuciones mediante cambios normativos discrecionales.

2. Exención de contribuciones para adultos mayores por su vivienda principal

Se propone establecer una exención total del pago de contribuciones para las personas mayores de 65 años por su primera vivienda, sin distinción del avalúo fiscal.

Esta medida busca corregir una contradicción evidente en el sistema tributario: si el Estado reconoce el derecho a pensionarse, no debiera exigir un impuesto que amenaza la permanencia en la vivienda de quienes ya no tienen ingresos activos. La propuesta no solo responde a criterios de justicia tributaria y previsional, sino también a razones éticas fundamentales, al garantizar que ningún adulto mayor deba vender su casa o endeudarse para pagar un tributo patrimonial.

3. Postergación legal del pago para personas sin ingresos

Se plantea que quienes no cuenten con ingresos formales —por ejemplo, por cesantía o pensión básica— puedan postergar legalmente el pago de sus contribuciones, sin multas ni riesgo de embargo, hasta el momento en que transfieran o hereden su propiedad. Este mecanismo permitiría al Estado recuperar lo adeudado una vez que la propiedad cambie de dominio, reajustado en UF. La propuesta recoge la urgencia de evitar que personas sin capacidad de pago pierdan su vivienda por no poder afrontar una obligación que no considera su situación económica real.

4. Evaluación imparcial del avalúo en caso de discrepancia

Esta medida propone que, en caso de desacuerdo entre el avalúo fiscal y la estimación del contribuyente, sea un tercero imparcial —designado por los tribunales— quien determine el valor real de la propiedad. Esta idea se inspira en el principio que rige las expropiaciones, recogido en el artículo 19 N°24 de la Constitución. Hoy, el SII actúa como juez y parte al definir los avalúos, lo que impide una revisión objetiva del monto.

Adicionalmente, se plantea una reforma urgente al procedimiento de reclamación, que permita al contribuyente presentar antecedentes concretos de forma ágil, mediante una plataforma accesible, plazos claros y la posibilidad de adjuntar pruebas. El actual sistema resulta engorroso, poco efectivo y, en algunos casos, termina favoreciendo aún más al fisco en instancias de revisión. También se cuestiona la metodología de avalúo basada en imágenes aéreas que sobredimensionan la superficie construida —especialmente en zonas rurales— al considerar estructuras precarias o auxiliares (como caniles, galpones abiertos, cobertizos de zinc) como edificaciones completas, lo que eleva artificialmente el valor fiscal y dificulta el acceso a un proceso de reclamación justo.

- [1] <https://www.emol.com/noticias/Economia/2025/02/10/1156950/tesoreria-contribuciones-total.html>
- [2] <https://www.df.cl/empresas/construccion/aumento-de-las-contribuciones-pasan-de-representar-el-0-7-del-ingreso>
- [3] <https://www.latercera.com/pulso/noticia/recaudacion-por-contribuciones-suben-17-en-enero-abril-y-alcanza-a-730-mil-millones/SLDAMI6XARFZVJB2YRB3UB4ZDU/>
- [4] <https://digital.elmercurio.com/2024/07/20/B/514EU0M8#zoom=page-width>
- [5] <https://www.latercera.com/pulso-pm/noticia/estudio-detecta-las-diferencias-de-precio-del-metro-cuadrado-en-distintas-comunas-de-la-region-metropolitana/ZS2HBJWNW5ATRKDTVLOM66VU3I/>
- [6] <https://www.emol.com/noticias/Economia/2024/08/04/1138581/bajar-contribuciones-adultos-mayores.html>
- [7] <https://www.agsvisioninmobiliaria.cl/post/impuesto-territorial-sepa-por-qu%C3%A9-suben-el-valor-de-las-contribuciones>
- [8] https://www.cnnchile.com/pais/presupuesto-2025-pago-contribuciones-adultos-mayores-beneficiarios-pgu_20241113/
- [9] https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/36953/1/Exencion_3a_edad_2025_EDIT_PA.pdf
- [10] <https://www.tinsa.cl/como-se-calculan-las-contribuciones/>
- [11] <https://www.lascondes.cl/soy-vecino/adulto-mayor/apoyo-al-presupuesto-familiar-del-adulto-mayor/subsidio-economico-para-el-pago-del-alza-del-impuesto-territorial/>
- [12] <https://vitacura.cl/noticias/si-eres-adulto-mayor-vitacura-tiene-importantes-beneficios-para-ti/>
- [13] <https://www.diarioconstitucional.cl/2024/10/18/adulta-mayor-de-99-anos-recorre-de-proteccion-contrasii-que-le-nego-acceder-al-beneficio-que-permite-la-rebaja-del-impuesto-territorial-para-adultos-mayores-vulnerables-economicamente/>
- [14] <https://eldesconcierto.cl/2025/04/02/pago-de-contribuciones-de-bienes-raices-y-personas-mayores-desahogo-problematica-y-propuesta>

[15] https://www.youtube.com/watch?v=FX0YO7qA4SY&ab_channel=BioBio