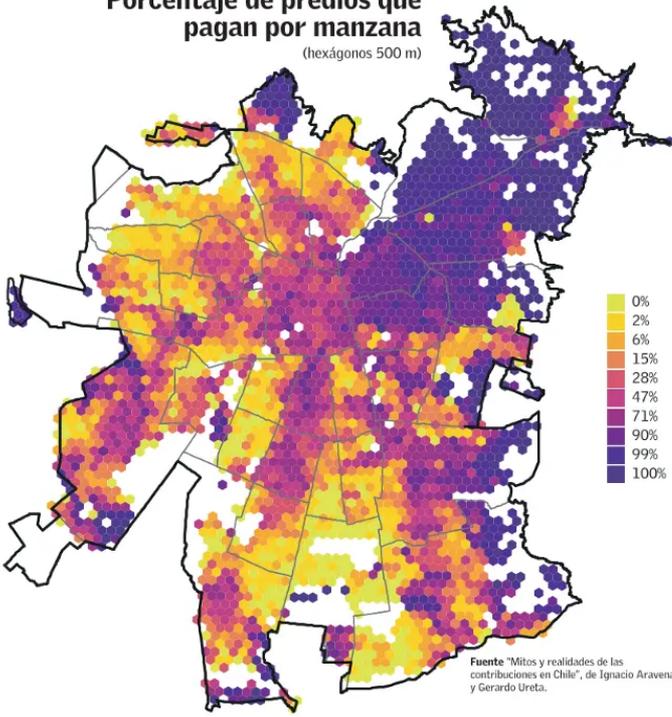




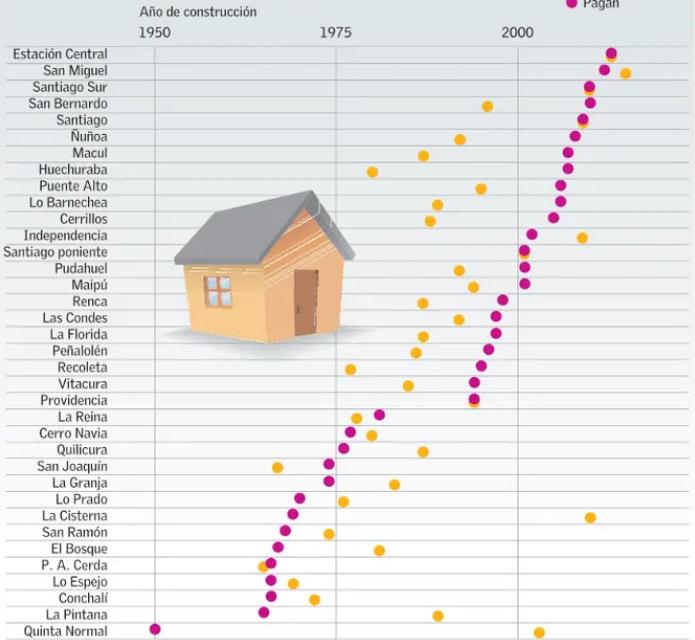
Porcentaje de predios que pagan por manzana

(hexágonos 500 m)



Fuente "Mitos y realidades de las contribuciones en Chile", de Ignacio Aravena y Gerardo Ureta.

Mediana de antigüedad por comuna (2025)



Fuente "Mitos y realidades de las contribuciones en Chile", de Ignacio Aravena y Gerardo Ureta.

Entre 2018 y 2025:

Lo Barnechea, Vitacura, La Reina y Huechuraba lideran alzas en los montos pagados por contribuciones

Viviendas antiguas y diferencias en criterios hacen que en numerosas comunas de clase media exista una alta proporción de hogares afectos a los cargos, revela investigación.

E. OLIVARES

2.382 millones de 2023.

En medio del debate sobre las contribuciones de bienes raíces, nuevos datos ilustran quiénes lo pagan y cómo ha evolucionado el cobro en los últimos años.

Este cargo corresponde al denominado Impuesto Territorial. Las personas con propiedades afectas deben pagarlo durante el año, para lo cual el Servicio de Impuestos Internos (SII) divide el cobro en cuatro cuotas trimestrales.

De acuerdo con datos de la Tesorería General de la República, en 2024 la recaudación proveniente del Impuesto Territorial alcanzó los US\$ 2.576 millones, un incremento de 6,2% real (es decir, ajustado por inflación) respecto de los US\$

Los recursos provenientes de este impuesto han aumentado por cuatro años seguidos, en términos reales. Su destino es el Fondo Común Municipal, que se distribuye entre todas las comunas del país.

Este tributo representa el 1,3% del PIB, cuatro décimas por debajo del promedio OCDE.

Las claves

■ **PAGOS**

Uno de cada cuatro inmuebles habitacionales en Chile paga contribuciones. Sin embargo, ese 25% financia el 33% de todo lo recaudado por el impuesto territorial. Según datos del SII, el 77% de las propiedades con uso habitacional en Chile está exento.

■ **SECTOR ORIENTE**

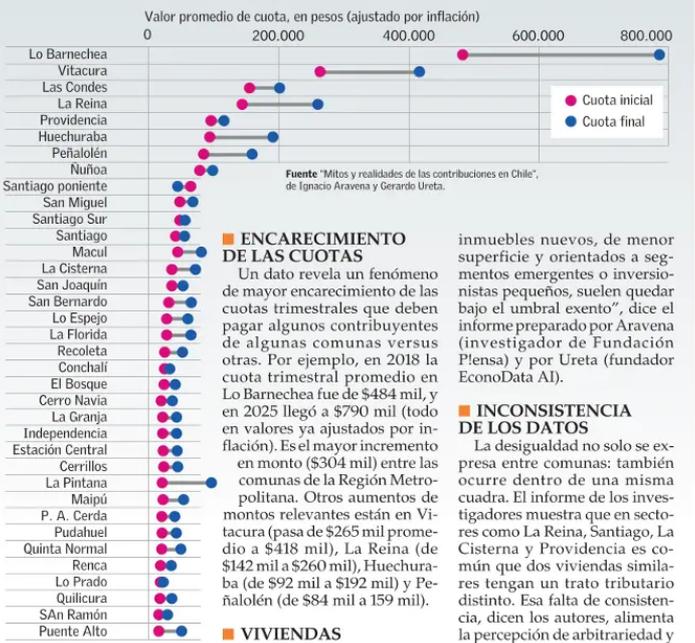
En la Región Metropolitana, las comunas del sector oriente más Santiago Centro son las que mayor aporte hacen al Fondo Común Municipal por medio del Impuesto Territorial. Donde más contribuciones se pagaron el año pasado fue en Las Condes, Santiago y Lo Barnechea, en ese orden. Entre las tres suman casi el 20% de toda la recaudación del país por ese gravamen, indican datos de Tesorería.

■ **CLASE MEDIA**

Un análisis de la Fundación Pensa y EconoData AI sobre nueve millones de predios georeferenciados, a partir de datos del Servicio de Impuestos Internos (SII), muestra que en comunas como Ñuñoa, San Miguel y Macul, sobre el 50% de las propiedades paga contribuciones.

El origen del 25% de los recursos proviene de un puñado de comunas. No solo el sector oriente, sino también "polos de desarrollo inmobiliario regionales como Viña del Mar y Antofagasta. Sin embargo, también se observan comunas históricamente clase media como La Florida, Maipú y Quilicura, lo cual se contradice con la intuición del "20% más rico" del director del SII", indican Ignacio Aravena y Gerardo Ureta, autores del informe.

Cuota promedio inicial y final por comuna (2018-2025)



Fuente "Mitos y realidades de las contribuciones en Chile", de Ignacio Aravena y Gerardo Ureta.

■ **ENCARECIMIENTO DE LAS CUOTAS**

Un dato revela un fenómeno de mayor encarecimiento de las cuotas trimestrales que deben pagar algunos contribuyentes de algunas comunas versus otras. Por ejemplo, en 2018 la cuota trimestral promedio en Lo Barnechea fue de \$484 mil, y en 2025 llegó a \$790 mil (todo en valores ya ajustados por inflación). Es el mayor incremento en monto (\$304 mil) entre las comunas de la Región Metropolitana. Otros aumentos de montos relevantes están en Vitacura (pasa de \$265 mil promedio a \$418 mil), La Reina (de \$142 mil a \$260 mil), Huechuraba (de \$92 mil a \$192 mil) y Peñalolén (de \$84 mil a 159 mil).

■ **VIVIENDAS ANTIGUAS**

Las viviendas más antiguas tienden a pagar más contribuciones, pues en general se trata de propiedades más grandes. "Las viviendas que pagan contribuciones son, en promedio, más antiguas que las exentas. La mediana de construcción para los predios contribuyentes ronda 1990, mientras que las viviendas exentas se sitúan alrededor de 1995. Ello sugiere que la carga del impuesto recae con mayor probabilidad sobre propietarios que tienen mayores chances de ser jubilados o familias de menores recursos (pues las viviendas más antiguas tienen menor precio); en tanto los

inmuebles nuevos, de menor superficie y orientados a segmentos emergentes o inversionistas pequeños, suelen quedar bajo el umbral exento", dice el informe preparado por Aravena (investigador de Fundación Pensa) y por Ureta (fundador EconoData AI).

■ **INCONSISTENCIA DE LOS DATOS**

La desigualdad no solo se expresa entre comunas: también ocurre dentro de una misma cuadra. El informe de los investigadores muestra que en sectores como La Reina, Santiago, La Cisterna y Providencia es común que dos viviendas similares tengan un trato tributario distinto. Esa falta de consistencia, dicen los autores, alimenta la percepción de arbitrariedad y de un sistema opaco.

■ **AVALÚO FISCAL VERSUS COMERCIAL**

Otro punto crítico está en la relación entre el avalúo fiscal y el valor real de mercado. En la mayoría de las comunas, el avalúo representa entre 40% y 60% del precio de transacción, sin patrón claro entre sectores de mayores o de menores recursos. "El avalúo, por tanto, subvalora de forma semejante en zonas de altos y bajos ingresos, apuntando a un problema de dispersión—falta de ajuste finomado que de sesgo sistemático en favor de ciertas comunas", describe el reporte.