



Radiografía al fin de las contribuciones para adultos mayores: las zonas donde más se sentirá la apuesta del Gobierno



El beneficio para mayores de 65 años alcanzaría a 271 mil viviendas que hoy pagan en conjunto \$ 241 mil millones al año en este gravamen. El mayor efecto se concentra en Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea.

POR LAURA GUZMÁN

Uno de los ejes del plan de reconstrucción y reactivación impulsado por el gobierno apunta a las contribuciones.

En concreto, el proyecto de ley propone eliminar el pago de este gravamen territorial para la primera vivienda de personas mayores de 65 años. La exención aplicará a un inmueble en todo el territorio nacional, siempre que corresponda a la residencia principal del beneficiario.

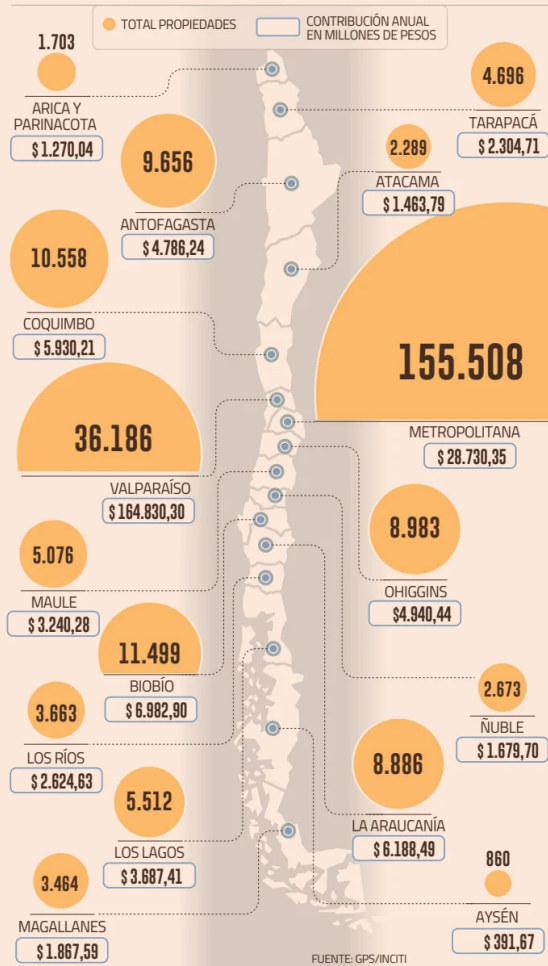
¿Cuál sería el alcance de la medida? Un análisis elaborado por Inciti, plataforma de análisis de GPS Property, dimensionó su impacto. Según el informe, de las 1.179.704 viviendas principales que hoy pagan contribuciones, 271.212 quedarían exentas bajo los criterios definidos por el Ejecutivo; lo que equivale al 23% del total.

Llevado a cifras, el estudio estima que de los \$ 924 mil millones (US\$ 1.039 millones) que hoy recauda anualmente el Fisco por el gravamen asociado a las viviendas principales, unos \$ 241 mil millones, US\$ 271 millones, corresponden a este segmento (26%).

Las zonas

En el desglose por territorio, el mayor impacto se concentra en la Región Metropolitana, donde se ubica el grueso de los adultos mayores que serían beneficiados por la medida. En esa zona, el universo alcanza cerca de 155 mil viviendas principales,

Viviendas principales de adultos mayores beneficiadas por la normativa



cuyos propietarios hoy desembolsan en conjunto alrededor de \$ 164 mil millones al año en contribuciones.

Bastante más atrás aparece Valparaíso, con cerca de 36 mil viviendas que entrarían en la exención y un pago anual cercano a \$ 28 mil millones. Más abajo se ubican Biobío y

La Araucanía, con desembolsos que superan los \$ 6 mil millones anuales y un universo de aproximadamente 11 mil y 8 mil propiedades, respectivamente.

Al revisar el detalle comunal, el mapa de beneficiarios vuelve a concentrarse en la Región Metro-

politana. De acuerdo con el análisis de Inciti, las comunas donde los adultos mayores dejarían de pagar más contribuciones están lideradas por el sector oriente de Santiago.

En primer lugar aparece Las Condes, donde hoy los mayores de 65 años desembolsan cerca de \$ 43 mil millones anuales por concepto de contribuciones, asociados a unas 26 mil viviendas.

Le sigue Vitacura, con un pago anual de \$ 25 mil millones distribuidos en cerca de 9 mil propiedades, mientras que Lo Barnechea se ubica en tercer lugar, con un desembolso de \$ 22 mil millones y unas 5 mil viviendas afectas. Más atrás aparece Providencia, donde este grupo hoy paga del orden de \$ 11 mil millones al año en contribuciones, correspondientes a cerca de 11 mil inmuebles.

Fuera de la capital, la primera comuna que aparece en el listado es Viña del Mar. En la Ciudad Jardín, los adultos mayores desembolsan unos \$ 10 mil millones anuales por este impuesto, en un universo de cerca de 13 mil viviendas afectas.

Tras ella, el ranking vuelve a poblarse de comunas de la capital, con La Reina, Ñuñoa, La Florida y Santiago entre las que concentran mayores montos exentos potenciales. En estos casos, el pago anual de contribuciones de los adultos mayores fluctúa entre los \$ 8 mil millones y los \$ 3 mil millones.

Más abajo aparecen otras capitales regionales y ciudades intermedias fuera de la Región Metropolitana. En ese grupo figuran comunas como Arica, Iquique, La Serena, Rancagua, Talca, Temuco, Valdivia y Punta Arenas, con montos que se mueven entre los \$ 1.000 millones y los \$ 3 mil millones anuales.

Los efectos

Desde la consultora advirtieron que la medida podría generar efectos tanto en el mercado residencial como en la recaudación municipal.

En el primer frente, la gerenta inmobiliaria de GPS Property, Claudia Sepúlveda, explicó que hoy muchos adultos mayores terminan vendiendo o arrendando sus viviendas porque el alza de las contribuciones supera su capacidad de pago. Al eliminar esa carga, parte de esas propiedades dejaría de salir al mercado por necesidad. "Eso reduce la oferta disponible en ese segmento y, en el margen, tiende a sostener o incluso presionar al alza los precios", explicó.

A su juicio, este ajuste también podría reducir parte de la oferta y demanda de arriendos forzados, con un efecto marginal a la baja en ciertos segmentos del mercado.

Desde la vereda fiscal, el gerente general de Inciti, Nicolás Herrera, advirtió que el efecto no se agotaría solo en las comunas con más adultos mayores propietarios.

El ejecutivo explicó que parte importante de la recaudación por contribuciones se redistribuye a través del Fondo Común Municipal, por lo que una menor recaudación también podría generar efectos en comunas que, si bien no concentran este tipo de viviendas, dependen de esos recursos para financiar parte de su operación.

Con todo, Herrera subrayó que el impacto final de la medida deberá evaluarse en conjunto con el próximo proceso de reavalúo fiscal del Servicio de Impuestos Internos (SII), ya que una actualización de la base tributaria podría compensar, al menos en parte, la menor recaudación asociada a esta exención.