LITORALPRESS

Fecha: 20-07-2025
Medio: El Mercurio de Valparaíso
Supl. : El Mercurio de Valparaíso - Domingo
Tipo: Noticia general
Título: **Contribuciones: el impuesto que tiene en alerta a la población por sus altos montos**

Pág. : 4
Cm2: 689,9
VPE: $ 1.659.168

Tiraje: 11.000
Lectoría: 33.000
Favorabilidad: No Definida

Contribuciones: el impuesto que tiene en alerta a la población por sus altos montos

El tema cobra fuerza de cara al 2026, cuando se realice el reevalúo fiscal que es fundamental para su cálculo. Todo en medio de propuestas para su eliminación y/o su congelamiento, entre otras.

Flor Arbulú Aguilera
flor.arbulu@mercuriovalpo.cl

Hace semanas que el tema de las contribuciones está en la mira. Esto porque el aumento que ha registrado este impuesto patrimonial tiene en vilo a muchas familias que se han visto complicadas de pagarlas, e incluso, sobre todo jubilados que no han descartado vender sus propiedades.

Ejemplo de ellos es "el sector de El Canelo, Canelillo, viviendas de los '70, '80, que si usted las viene a ver, no se condicen con el alto monto que tienen, cuando la propiedad en sí no vale ni 40 ni 50 millones de pesos", comenta el alcalde de Algarrobo, Marco Antonio González, quien también es parte de la directiva de la Asociación de Municipalidades de Chile (Amuch). Es así como en Avenida El Canelo se encuentran construcciones cuyo avalúo fiscal es de 120 millones de pesos, según el mapa que tiene el Servicio de Impuestos Internos (SII) en su página web, por lo que se deben pagar aproximadamente 120 mil pesos.

Algo que se repite en otras comunas. "En la Región de Valparaíso, Viña del Mar concentra las propiedades más caras y es líder en recaudación. Le siguen Valparaíso, una comuna con mucha diversidad y peso regional en términos comerciales; Zapallar por su exclusividad y turismo de alto nivel; y Concón, que ha visto un *boom* inmobiliario en los últimos años. En estas comunas, el valor fiscal y las contribuciones tienden a ser considerablemente más altos que en el resto de la región", comenta Diego del Barrio, doctor en Ciencias Económicas y decano de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas de la Universidad de Valparaíso.

Precisamente en lugares como Bosques de Montemar, Concón, vecinos cuentan que están pagando por sobre los 350 mil pesos por propiedades tasadas por sobre los $190 millones. Algo que también ocurre en algunos sectores de Curauma, Valparaíso, y Reñaca bajo, Viña del Mar; mientras que en sectores como la Población Vergara hay pagos que varían entre los 170 mil y los 550 mil.

Pero ojo, el aumento del valor no sólo ha afectado a "viviendas de mayor valor", sino que "también hemos encontrado casos de predios agrícolas y eriazos que han tenido un alza importante en las contribuciones. Los sectores bajos y menos acomodados han tenido un incremento significativo que ha afectado los bolsillos de las familias", sostiene el alcalde de Concón y presidente de la Asociación Regional de Municipalidades, Freddy Ramírez.

EMV

BOSQUES DE MONTEMAR SE HA CONVERTIDO EN UNA ZONA CON UN *BOOM* INMOBILIARIO QUE HA TENIDO UNA FUERTE ALZA EN SU IMPUESTO.

A SABER

Pero ¿a qué se debe esta alza? Para entenderla, primero, hay que explicar que el cálculo de las contribuciones se hace "sobre el avalúo fiscal (terreno + construcción), considerando una serie de factores como ubicación, antigüedad, clase y calidad de la construcción, destino, distancia de servicios, etc., y restando exenciones y otros factores de ajuste que aumentan o disminuyen la valoración. A eso se le aplica una tasa que varía según si se trata de bienes raíces agrícolas o no agrícolas y se suman sobretasas cuando corresponde", sostiene el académico de la Facultad de Derecho de la Universidad Adolfo Ibáñez, Eduardo Irribarra.

El experto agrega que "las viviendas con avalúo fiscal bajo cierto umbral están exentas, al igual que algunas por ley -DFL-2 bajo ciertos topes temporales y condiciones, ciertas instituciones sin fines de lucro, entidades religiosas, educativas, etc.-. También existe una rebaja para adultos mayores, aunque bien limitada. Si haces ampliaciones o cambias el uso, podrías comenzar a pagar".

Un rol fundamental para el cálculo, entonces, tiene que ver con el avalúo fiscal que se actualiza cada cuatro años, siendo la última vez el 2022. Del Barrio explica que éste "es una estimación que realiza el Servicio de Impuestos Internos para definir el valor de una propiedad con fines tributarios".

"Este cálculo considera una serie de factores: la superficie del terreno, medida en metros cuadrados; su ubicación, ya que no es lo mismo un terreno en el centro de Viña del Mar que en una zona periférica; el tipo de propiedad -residencial, agrícola, comercial- y el uso que se le da; las características de la construcción: materialidad, superficie edificada y calidad de las terminaciones; la antigüedad de la edificación y su estado general; coeficientes de ajuste por situaciones especiales como mansardas o zócalos".

"En síntesis, el avalúo fiscal es una suma ponderada entre el terreno y la construcción, ajustada a tablas oficiales y factores corregidos por la realidad del inmueble", detalla.

Siguiendo esta línea, "el aumento actual de las contribuciones se debe a tres factores principales: el proceso de reavalúo general, donde el SII ajusta los valores fiscales para reflejar el dinamismo del mercado inmobiliario; la inflación, que semestralmente actualiza los valores aplicando la variación del IPC; una mayor fiscalización y retasaciones individuales, sobre todo por regularizaciones o mejoras no declaradas que incrementan la base imponible", dice. "Si bien existe un mecanismo de ajuste gradual, los incrementos pueden sentirse bastante bruscos tras el reavalúo", añade el doctor en Ciencias Económicas.

Irribarra apunta a que "hay fórmulas y tablas públicas del SII, pero se critica que hay opacidad: no siempre están claros los valores de referencia ni los criterios específicos aplicados. Actualmente este tema está en la palestra, y espero que podamos legislar para hacer más justo este tributo".

SIN CLARIDAD

"El proceso es poco transparente y está completamente en manos del SII, que parece haber mostrado mucha discrecionalidad al momento de determinar la base imponible" dice al respecto el diputado Andrés Longton (RN). "Esto genera desconfianza y debilita la legitimidad del sistema", acota.

Considera que "es clave reducir la discrecionalidad, fortalecer los mecanismos de reclamo y garantizar que los ciudadanos tengan acceso claro y expedito a la información sobre cómo se determina el avalúo de su propiedad".

Precisamente el cuestionado director del Servicio, Javier Etcheberry (ver recuadro), acudió hasta la Comisión de Hacienda del Senado el pasado 30 de junio para exponer sobre los factores técnicos que determinan el cálculo de las contribuciones, en el marco del proceso que se está llevando a cabo de cara al 2026.

"En este proceso técnico masivo participan unos 400 tasadores y técnicos con amplia experiencia en tasaciones comerciales y se emplean muestras de compraventas y tasaciones comerciales. Así como en estudios académicos que nos permiten llegar al valor por metro cuadrado por cada tipo de construcción", apuntó.

Sin embargo, "siguen en pie las grandes interrogantes, tales como, por qué el incremento del reavalúo no va a la par del aumento de las remuneraciones, ni del crecimiento, ni de la inflación. Eso es algo que necesita análisis y, por eso insistiremos en congelar los reavalúos para revisar los parámetros y ver las rebajas necesarias", sostuvo la presidenta de la Comisión, la senadora Ximena Rincón, tras la citada sesión.

El senador Rojo Edwards, comentó, por su parte, que "el Servicio de Impuestos Internos tiene amplias facultades para cambiar los cobros", por lo que consultó sobre "valoraciones que son difíciles de entender, pues existe una disparidad de pagos en predios no agrícolas, por ejemplo, en la Región de La Araucanía, algunas aumentan (Angol) y en comunas de la Región Metropolitana (Lo Barnechea) han descendido. Entonces, hay razón para que las personas -que no ganan más- estén complicadas".

LAS PROPUESTAS

Con este panorama sobre la mesa, lo cierto es que han surgido

LITORALPRESS

Fecha: 20-07-2025
Medio: El Mercurio de Valparaíso
Supl. : El Mercurio de Valparaíso - Domingo
Tipo: Noticia general
Título: **Contribuciones: el impuesto que tiene en alerta a la población por sus altos montos**

Pág. : 5
Cm2: 688,4
VPE: $ 1.655.670

Tiraje: 11.000
Lectoría: 33.000
Favorabilidad: No Definida

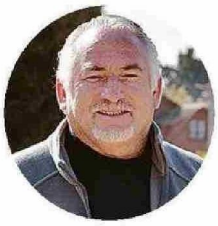
varias propuestas para hacer frente a la problemática. José Antonio Kast (Republicano) presentó a inicios de abril de este año su plan "No + contribuciones", el cual plantea la eliminación del pago al impuesto territorial en la primera vivienda; mientras que el abanderado del Partido Nacional Libertario, Johannes Kaiser, ha dicho que su candidatura "es la única que desde un principio ha propuesto la eliminación de todas las contribuciones, no solamente las contribuciones a la primera vivienda ni a una vivienda hasta un cierto valor".

En Chile Vamos, en tanto, se ha abierto una disputa interna al respecto. Mientras el presidente de la UDI, diputado Guillermo Ramírez, anunció la propuesta que busca eliminar las contribuciones a la primera vivienda; el RN Diego Schalper se mostró contrario a la idea.

Sobre este asunto, Longton dice que "es una posibilidad", "pero también es una opción limitar el pago de contribuciones al 3% del ingreso del propietario que reside en ella, y ampliar la base de contribuyentes para fortalecer el vínculo entre municipio y vecinos", acota.

El diputado reflexiona que "actualmente tenemos el problema de que los aumentos de los avalúos fiscales están desalineados de las capacidades de pago de las personas", por lo que dentro de las propuestas el de poner un límite "no elimina este problema, e introduce una discrecionalidad adicional, que es fijar un techo. ¿En base a qué parámetros se haría? ¿Es para todos igual o hay discriminación? Adicionalmente, sigue generando los incentivos a que la autoridad se ubique siempre en el techo del avalúo posible buscando aumentar sus ingresos".

"Por lo tanto, la restricción debe ser respecto del pago que deba hacer el contribuyente de modo que no supere un porcentaje (reducido) del ingreso, de forma de no afectar en demasía su capacidad de pago y no obligarlo a tener que perder su casa por no poder pagar", manifiesta.



Es impensado que sigan teniendo estos cobros a nuestros adultos mayores. Por eso es que hoy día vamos a seguir dando la pelea".

Marco Antonio González
Alcalde de Algarrobo

La idea de eliminar contribuciones no puede responder a un ámbito político electoral (...) y sin saber el impacto que esto tendría en los distintos municipios".

Freddy Ramírez
Alcalde de Concón

Hay fórmulas y tablas públicas del SII, pero se critica que hay opacidad: no siempre están claros los valores de referencia ni los criterios específicos aplicados".

Eduardo Irribarra
Académico UAI

El avalúo fiscal es una suma ponderada entre el terreno y la construcción, ajustada a tablas oficiales y factores corregidos por la realidad del inmueble".

Diego del Barrio
Decano de la UV

El proceso es poco transparente y está completamente en manos del SII, que parece haber mostrado mucha discrecionalidad al momento de determinar la base imponible".

Andrés Longton
Diputado

"El problema no es el monto de la contribución, sino el ingreso de los adultos mayores", asegura el parlamentario, por lo que el tema del congelamiento -que ha sido otra de las propuestas que han surgido, especialmente desde las municipalidades-, "no va a resolver el problema de fondo, que es la falta de liquidez de los adultos mayores y sus familias, porque las propiedades se avalúan por factores externos que no guardan relación con sus ingresos". "Por eso, es importante avanzar en aumentar el tope del tramo exento para este grupo y fijar un tope a la contribución en función del ingreso", afirma.

LOS MUNICIPIOS

Según el informe que la Tesorería General de la República publicó a principios del mes en curso, la recaudación por las contribuciones tuvo un alza de 8% en el período enero-abril de 2025, en comparación con igual periodo de 2024. Viña del Mar se ubica en el séptimo lugar del Top Ten de comunas con la mayor recaudación ($21.286 millones); mientras que la Región de Valparaíso se ubicó en el segundo lugar con $76.587 millones a nivel nacional.

Este impuesto territorial tiene la característica de que va en directo beneficio de los 345 municipios del país, siendo la pricipal fuente de ingresos del Fondo Común Municipal (FCM) con un monto de $540 mil millones y fracción, superando incluso, el monto de permisos de circulación que entre enero y ymayo de este año fue de $455.651 millones. Valparaíso fue la segunda región que recibió mayores aportes con un monto superior a los 144 mil millones de pesos, con la comuna homónima ubicada en el tercer lugar de recursos recibidos por sobre 16 mil millones de pesos.

"La idea de eliminar contribuciones no puede responder a un ámbito político electoral, no pueden ser ofertones sin estudios previos, sin responsabilidad de lo que significa la recaudación fiscal, y sin saber el impacto que esto tendría en los distintos municipios", indica el alcalde Freddy Ramírez.

"Para la Municipalidad de Concón -ejemplifica-, las contribuciones representan una importante fuente de ingresos, aunque esta comuna es aportante al fondo común municipal, el 40% recaudado nos sirve para generar trabajo comunitario, obras sociales, entre otras cosas. En el caso de que persista la idea de eliminar contribuciones, esta debe ir acompañada de una política de Estado que permita seguir financiando a los municipios que dependen del Fondo".

"Nosotros, como alcaldes de los 345 municipios de Chile, no queremos que se afecte el Fondo Común Municipal", dice por su parte, Marco Antonio González, jefe comunal de Algarrobo, y que en caso de cambios "el Estado tiene que hacerse cargo también, como ellos hoy día se dedican a hacer leyes sin financiamiento, tienen que hacerse cargo de la otra parte".

PROPUESTAS

Desde la Amuch proponen "una reforma justa al impuesto territorial, porque el sistema actual de contribuciones es percibido como injusto por miles de familias y castiga desproporcionadamente a adultos mayores, propietarios de viviendas únicas y pequeños contribuyentes". Entre ellas está la exención para adultos mayores vulnerables, con impacto social y bajo costo fiscal.

Respecto a este último punto, existe en el SII una rebaja del pago de contribuciones de un 50% ó 100% dependiendo del nivel de ingresos del postulante. Es decir, si anualmente tienen un ingreso igual o inferior a 13,5 UTA tendrán una rebaja del 100% del Impuesto Territorial asociado a la propiedad con destino habitacional de la que son propietarios.

En caso de que el contribuyente no reciba una propuesta de rebaja y, sin embargo, cumple con todos los requisitos que están publicados en la página web del SII, se puede solicitar la revisión del caso.

Para el alcalde González, sin embargo, se hace necesario el congelamiento de contribuciones para los adultos mayores en su primera vivienda. "Es impensado que sigan teniendo estos cobros a nuestros adultos mayores. Por eso es que hoy día vamos a seguir dando la pelea", asegura.

Para Ramírez, "deben hacerse estudios responsables por profesionales pertinentes, y que nuestros vecinos tengan claridad respecto a los cobros de impuestos territoriales", considerando que "nuestras vecinas y vecinos sólo reciben notificaciones de alzas de contribución. Por lo mismo, creo que han faltado en planificación, estudios e información a la comunidad respecto a lo que se está cobrando en impuestos territoriales".

En esa línea, el alcalde de Algarrobo cuenta que "nosotros, como directores de la Amuch, nos estamos reuniendo con un experto que ha trabajado bastante tiempo en el tema de las contribuciones; y queremos que se invite a través de la Cámara de Diputados y el Senado a transparentar lo que realmente se está pagando hoy en día".

Una de las propuestas que más ha resonado desde la Amuch ha sido reformular el sistema actual de las contribuciones con un modelo basado en el valor de adquisición de la propiedad, dejando el impuesto territorial en un porcentaje fijo (ejemplo: 0,55%) del valor de compraventa y limitando su aumento anual (ejemplo: 2%) mientras el inmueble siga siendo primera vivienda.

Para que esto no tenga un impacto en las arcas municipales proponen que su implementación sea a través de una transición gradual. "Esto permitiría compatibilizar la sostenibilidad financiera municipal, sin pérdidas abruptas de ingresos y la protección a los nuevos propietarios, especialmente jóvenes, evitando que tributen sobre valores ajenos a su realidad económica", indican.

En cuanto al próximo paso, mañana se realizará en el Congreso, sede Santiago, el seminario "Eficiencia y Transparencia Recaudatoria: Reforma del Impuesto Territorial", impulsado por la Comisión de Hacienda del Senado y que tiene como objetivo analizar temas como el avalúo fiscal y el proceso de revalúo.

EL ENREDO POR LA CASA NO REGULARIZADA DEL DIRECTOR DEL SII, JAVIER ETCHEBERRY

A través de un reportaje emitido por 24 Horas, se dio a conocer que el director del Servicio de Impuestos Internos (SII), Javier Etcheberry, durante 9 años no pagó las contribuciones de las ampliaciones que no estaban regularizadas en una de sus viviendas, localizada en Paine.

"Resulta inadmisible que, tras el primer año al frente del organismo, el máximo responsable no haya inscrito ni actualizado los impuestos de la propia vivienda. Esta doble vara, mientras emprendedores y hogares soportan un reavalúo exponencial imputable a las medidas de este gobierno, socava la credibilidad del régimen fiscal", expresó el diputado Andrés Longton.

"Demandamos coherencia institucional, visibilidad en cada fase y explicaciones genuinas: no es aceptable que, en nueve años, invocando trabas administrativas o causas externas, no se haya protocolizado esa inscripción, salvo por una posible 'omisión deliberada' de evitar el pago por ese inmueble", añadió.

"Es como para no creerlo", opinó, por su parte, el alcalde de Algarrobo, Marco Antonio González. "Mientras a unos se les sube de manera desproporcionada el valor de las contribuciones, dejando a personas como los adultos mayores sin plata para comprar sus remedios o para adquirir alimentos, quien está encargado del Servicio de Impuestos Internos, no lo ha hecho durante nueve años y sólo deba hacerlo retroactivamente por tres", siguió.

"Si su vivienda está en una situación irregular y que él trató de inscribirla, debería ser investigado y aclarado. Realmente esto es una vergüenza, una burla a los chilenos (...). Parece que sólo los más necesitados deben pagar y otros pueden tener excusas para no hacerlo, siendo quienes deberían demostrar que la ley es igual para todos", finalizó.

El propio Etcheberry explicó en el reportaje y a posteriori, que apenas llegó al Servicio había preguntado qué sucedió con la información y antecedentes que él (y miles de otros contribuyentes) enviaron al SII para regularizar sus propiedades, y que había exigido que partiesen con su caso. También envió toda la documentación al ministro de Hacienda, Mario Marcel, para probar las gestiones que llevó adelante.

En cuanto a las peticiones de renuncia que hicieron parlamentarios -voces a las que se sumó la candidata oficialista a la presidencia, Jeannette Jara, diciendo que "está en él dar lo antes posible un paso al costado. La coherencia en este tipo de temas es muy relevante"- recordó que él ingresó por Alta Dirección Pública. Sin embargo, ni el pago total de lo adeudado convenció al Presidente de la República, que el viernes, a través del Ministerio de Hacienda, le solicitó la renuncia a Javier Etcheberry, que se hará efectiva el 22 de julio.