

LAS CONDES, VIÑA DEL MAR Y ÑUÑO A ENCABEZAN ZONAS CON MÁS PROPIEDADES QUE SE BENEFICIARÍAN CON PROYECTO DE KAST:

Dónde están las viviendas de los adultos mayores que verían el fin de contribuciones

Los municipios valoran el proyecto del Gobierno, pero están preocupados por cómo ese beneficio impactará al Fondo Común Municipal.

MARCO GUTIÉRREZ V.

La escritora y gestora cultural de 100 años, Marina Latorre, protagonizó a inicios de este año uno de los casos más emblemáticos de adultos mayores afectados al pago de contribuciones y sin beneficios para eximirse de este impuesto. En esa fecha un fallo de la Corte de Apelaciones de Santiago acogió el recurso de protección que presentó en contra del Servicio de Impuestos Internos (SII) para quedar libre del gravamen, y así evitar el embargo de su propiedad por no pago.

Actualmente, se contabilizan en el país alrededor de 180 mil propiedades que pertenecen a adultos mayores de 65 años que tienen una vivienda principal y pagan contribuciones. Ese segmento etario se vería beneficiado con el proyecto del gobierno del Presidente José Antonio Kast, que pretende eliminarles el pago de contribuciones, respecto solo de la primera residencia.

Propietarios de larga data

Un estudio de la firma de tasaciones y consultoría Transsa y Propiteq detectó que esas 180.088 propiedades se concentran en comunas como Las Condes (18.799), Viña del Mar (9.929), Ñuñoa (8.884), Providencia (8.876) y La Florida (6.583), entre otras.

Un grupo de 20 de las 326 comunas a nivel nacional que registran propiedades pertenecientes a mayores de 65 años, concentran el 58% de estas viviendas (ver infografía).

Sobre el perfil de las zonas de mayor participación, el subgerente de Datos y Estudios Inmobiliarios de Transsa y Propiteq, **Esteban Jara**, comentó que son comunas urbanas consolidadas, "donde las propiedades llevan décadas en manos de los mismos dueños". Añadió que son

Las 20 comunas con más inmuebles de adultos mayores que pagan el impuesto territorial

Datos al segundo semestre de 2025

	Nº de propiedades de adultos mayores	% de inmuebles de adultos mayores respecto del total de la comuna
• Las Condes	18.799	36,8
• Viña del Mar	9.929	41,4
• Ñuñoa	8.884	19,7
• Providencia	8.876	32,5
• La Florida	6.583	22,9
• Vitacura	5.974	39,1
• Maipú	4.641	18,4
• La Reina	3.974	35,2
• Lo Barnechea	3.935	29,6
• La Serena	3.845	19,0
• Santiago	3.540	14,2
• Puente Alto	3.090	12,3
• Temuco	3.062	21,3
• Antofagasta	2.969	17,8
• San Miguel	2.904	16,6
• Concepción	2.862	24,6
• Iquique	2.723	23,1
• Concón	2.340	27,8
• Rancagua	2.321	35,4
• Peñalolén	2.313	21,3

Fuente: Transsa y Propiteq

sectores "donde la población envejeció en el lugar, con personas que compraron su vivienda hace 30 o 40 años".

Añadió que varias comunas, como Las Condes, Vitacura, Lo Barnechea y La Reina "han experimentado una fuerte valorización inmobiliaria, por lo que sus propietarios originales pagan contribuciones elevadas por viviendas que adquirieron a valores mucho menores".

Jara indicó que en zonas como La Florida y Maipú, "más del 90% de las propiedades de adultos mayores son casas,

lo que refuerza el perfil de vivienda principal de larga data".

Impacto en recaudación

Del total de contribuciones habitacionales, que llegan a los \$245.220 millones anuales, según Transsa, el porcentaje que corresponde a propiedades de adultos mayores es cercano al 30%, con un total de \$73.892 millones. Esteban Jara estimó que de aplicarse la exención a la primera vivienda para personas sobre 65 años,

ese último valor bajaría en 45%, con un total de \$33.020 millones de menor recaudación fiscal.

"El Mercurio" publicó a inicios de este año, que según estadísticas del Ministerio de Hacienda, existen 1.540.827 personas adultas mayores propietarias de inmuebles con destino habitacional. De ellas, 1.144.354 tienen propiedades exentas de este impuesto (74%). De las 396.473 personas con inmuebles gravados con impuesto territorial, 190 mil ya acceden a algún beneficio para adultos mayores.

La normativa actual permite otorgar beneficios por el impuesto territorial a los adultos mayores vulnerables económicamente que sean propietarios de un inmueble, cuyo avalúo fiscal no supere los \$224 millones. Las personas con ingresos anuales hasta 13,5 UTA (unos \$11,3 millones) pueden acceder a una rebaja del 100% y aquellos que reciben entre 13,5 y 30 UTA (\$11,3 millones a \$25,1 millones), el descuento puede ser del 50%.

Ignacio Aravena, investigador de Fundación Piensa y fellow en Economía Urbana y subdirector del máster de Economía y Finanzas Inmobiliarias de la London School of Economics (LSE), comentó que "me parece razonable avanzar hacia un tratamiento más homogéneo para los adultos mayores, especialmente cuando patrimonio e ingresos no necesariamente se correlacionan".

Sobre el impacto económico del proyecto, Aravena señaló que "el efecto debería ser acotado, pues cerca del 75% (adultos mayores) ya se encuentra exento y, dentro del grupo restante, cerca de la mitad accede a alguna rebaja".

El experto sostuvo, además, que una interrogante es "cómo incentivamos y logramos mayor autonomía y recaudación a nivel nacional, considerando que muchas municipalidades dependen de

las contribuciones y no logran cubrir plenamente sus gastos de aseo y ornato, áreas verdes y otras políticas locales".

Inquietud en municipios

Desde el ámbito municipal, la alcaldesa de Las Condes, **Catalina San Martín**, valoró la iniciativa del Gobierno. Afirmó que "quienes han contribuido durante toda su vida al desarrollo del país merecen que el sistema tributario les dé un respiro".

LUGARES COMO ZAPALLAR Y PEDRO AGUIRRE CERDA

EXHIBEN UN ALTO PORCENTAJE -52%- DE PROPIEDADES DE PERSONAS MAYORES DE 65 AÑOS, RESPECTO DEL UNIVERSO DE VIVIENDAS DE ESAS COMUNAS.

Pero San Martín advirtió que "hay que ser honestos sobre lo que está en juego. Desde La Moneda es difícil dimensionar lo que una medida así representa para los municipios. El impuesto territorial no es solo un ingreso municipal, es la columna vertebral del Fondo Común Municipal, que es el mecanismo que redistribuye recursos hacia las comunas que más lo necesitan y donde Las Condes es el principal aportante".

La alcaldesa preguntó "¿quién paga la cuenta? Si el Estado quiere proteger a los adultos mayores, puede y debe hacerlo, pero tiene que comprometer sus propios recursos para financiarlo. Lo que no puede ocurrir es que una política nacional se financie a costa de los municipios que somos los brazos del Estado para los vecinos".

Gustavo Alessandri, presidente de la Asociación Chilena de Municipalidades (ACHM), afirmó que el anuncio del Gobierno es "una buena noticia para los chilenos". Pero manifestó que "es relevante conocer las cifras exactas de cómo este beneficio afectará al Fondo Común Municipal para ver su real impacto y cómo se reemplazará".