



Hay viviendas similares y de un mismo sector que quedan afectas por sumas muy diferentes entre sí: Disparidad en el pago de contribuciones tensiona el sistema de impuesto territorial

La construcción de departamentos pequeños en Santiago ha provocado que haya más viviendas exentas del cobro.

Diversas formas se emplean para pagar menos o quedar exentos. Expertos plantean que falta fiscalización.

DIÉBERG GOTSCHLICH

Indignación. Eso genera muchos saber que hay propietarios de viviendas de alto estándar que no pagan las contribuciones que deberían. O que en inmuebles similares, a veces ubicados a metros de distancia, haya diferencias sustanciales en este impuesto territorial. O, incluso, que adultos mayores deban dejar sus casas, al no poder cumplir con los pagos.

Estas realidades se configuran por diversos motivos, incluidos los mecanismos que algunos "aprovechan", como construir una casa y comenzar a habitarla sin que se realice la recepción definitiva por parte del municipio. Esto provoca que el Servicio de Impuestos Internos (SII) no tenga a la residencia en sus registros y siga considerando el terreno como "sítio enlazo".

Y, pese a que esa categoría tiene una sobretasa de contribuciones del 100% del valor del terreno, las personas aún así prefieren pagarla, porque el monto siempre es menor al destinado si la propiedad estuviera recepcionada.

Otra situación que sucede es el desajuste entre las tasaciones y los mejoramientos que experimentan las propiedades, ya que tampoco se actualizan oportunamente en los registros, y las viviendas figuran con muchos menos metros cuadrados de los que poseen.

A juicio de Luis Eduardo Bresciani, director de la Escuela de Arquitectura de la UC, la situación es preocupante: "El sistema de impuesto territorial es uno de los instrumentos más importantes para financiar a los municipios y el desarrollo de las ciudades". Apunta a que quienes lo evaden, "están afectando a todos".

Otro mecanismo que exige del pago del impuesto es el Decreto con Fuerza de Ley 2 (DFL2), que desde 1959 beneficia a viviendas con poca superficie construida, incluso aunque sean de alto estándar y estén emplazadas en barrios caros. El beneficio define un 50% de exención por 20, 15 o 10 años si la vivienda está bajo 70 m², 100 m² y 140 m², respectivamente.

Dicha fórmula se impulsó para contribuir a la producción de casas económicas para familias vulnerables y de clase media, y con ello dinamizar el mercado inmobiliario. Hoy, el 77% de las propiedades de uso habitacional están exentas de este impuesto en Chile, por lo que también grupos socioeconómicos altos se ven be-

Sistema "obsoleto"

neficiados por la normativa. Para el ministro de Vivienda y Urbanismo, Cristián Monckeberg, el decreto "favoreció la construcción de viviendas durante mucho tiempo, pero en varios casos está obsoleto".

Coincide Felipe Arteaga, director ejecutivo de Fundación Vivienda, quien plantea que "hoy todas las medidas relativas al cobro de contribuciones están desactualizadas". Agrega que "no puede ser que viviendas de 140 m² que cuestan 10 mil UF no paguen contribuciones".

“El DFL2 favoreció el desarrollo y la construcción de viviendas durante mucho tiempo, pero en muchos casos está obsoleto”.

CRISTIÁN MONCKEBERG
 MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Propiedades que no pagan el impuesto

Cómo cambió la situación en el Gran Santiago en cuatro años.



neficiados por la normativa. Para el ministro de Vivienda y Urbanismo, Cristián Monckeberg, el decreto "favoreció la construcción de viviendas durante mucho tiempo, pero en varios casos está obsoleto".

Coincide Felipe Arteaga, director ejecutivo de Fundación Vivienda, quien plantea que "hoy todas las medidas relativas al cobro de contribuciones están desactualizadas". Agrega que "no puede ser que viviendas de 140 m² que cuestan 10 mil UF no paguen contribuciones".

Predios agrícolas

Al contrario de muchos terrenos habitacionales, los predios ca-

“Departamentos de valores muy altos, con el beneficio del DFL2, están siendo adquiridos por personas de altos ingresos o propietarios dedicados a la renta”.

SERGIO BAERISWYL
 PRESIDENTE DEL CONSEJO NACIONAL DE DESARROLLO URBANO

Proliferación de departamentos de un dormitorio acentúa el contraste del cobro en algunos barrios

El creciente desarrollo de departamentos de un solo dormitorio o tipo estudio ha generado que más viviendas obtengan el beneficio de la exención del impuesto territorial. Esto se refleja sobre todo en el centro-orientado de la capital, donde entre 2014 y 2018 aumentó el número de viviendas exentas, por la proliferación de estos proyectos (ver infografía).

Así, por ejemplo, un departamento de 130 m² en Apoquindo paga las mismas contribuciones que una vivienda de igual tamaño en San Miguel.

En paralelo, el mercado de departamentos de un dormitorio es atractivo para propietarios de varios inmuebles, quienes luego los arriendan, usándolos como inversión, y sin pagar el impuesto territorial.

De hecho, un estudio del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC (IEUT) detectó que en Santiago hay al menos 55 edificios que son únicamente utilizados para el alquiler por "propietarios rentistas".

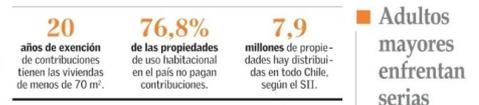
Además, una investigación realizada por académicos de la U. Católica estableció que existe una alta diferencia entre el avalúo fiscal y las tasaciones comerciales y una baja periodicidad en los reavalúos, por lo que modificando estos aspectos y cobrándoles a los "propietarios rentistas", se podría recaudar anualmente UF 15.605.404 (\$430 mil millones) si el impuesto territorial se cobrara "correctamente".

Javier Ruiz-Tagle, académico del IEUT y jefe del Diplomado en Políticas de Vivienda de la UC, dice que el 77% de las viviendas exentas del pago de contribuciones de 2014 "no es el mismo de 2018". Es decir, que algunos que antes no pagaban ahora pagan, como adultos mayores en viviendas encarecidas, y otros que antes pagaban ahora no pagan, como inversionistas que compran viviendas —para arrendar— por debajo del límite exento.

Por otro lado, las viviendas que cuestan menos de \$33,1 millones tampoco pagan el impuesto territorial, por lo que hay comunas donde muy pocas pagan.



IRREGULAR.—Un reportaje del programa Informe Especial detectó varias casas en Vitacura que están sobre un predio considerado como "agrícola", por lo que pagan montos mucho menores a los que deberían.



Adultos mayores enfrentan serias dificultades

El pago del impuesto territorial complica a muchas familias, pero sobre todo a adultos mayores que, luego de jubilar y/o emigrar, ven que sus ingresos no alcanzan para costear los montos del pago de contribuciones por sus propiedades, muchas veces encarecidas por reavalúos. Esto provoca que haya casos de personas que deben abandonar el barrio donde vivieron toda su vida.

Al respecto, el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, Patricio Donoso, plantea que esto se ve potenciado porque el beneficio por metros cuadrados se pierde con el tiempo: "Genera situaciones como que personas que han visto disminuir su renta, típicamente de la tercera edad, tienen graves dificultades para cumplir con esta obligación y, al contrario, personas de altos ingresos no pagan contribuciones porque su vivienda no alcanza los 140 m²".

El último revalúo de los bienes raíces no agrícolas, que se realiza cada cuatro años, afectó principalmente a adultos del sector oriente, por lo que algunos municipios, como Las Condes y La Reina, generaron estrategias para apoyarlos con este pago.

Propuestas de cambio

Como muchas viviendas exentas del pago de contribuciones no están siendo adquiridas por quienes realmente lo requieren, han surgido distintas propuestas para modificar el sistema de cobro.

En el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano se evalúan diferentes mecanismos: desde disminuir de 140 a 80 los metros cuadrados que debe tener una vivienda para ser considerada DFL2, hasta fijar un límite por el valor de la vivienda, y no por su tamaño.

"Esperamos que de aquí a fin de año tengamos la propuesta definitiva", dice el presidente del consejo, Sergio Baeriswyl.

La Cámara Chilena de la Construcción, en tanto, propone que se focalice la exención del pago únicamente en las familias que la política habitacional busque favorecer. "Por ejemplo, eximiendo del 100% del pago de contribuciones a todas las viviendas que, por su precio, podrían ser adquiridas con el apoyo de un subsidio estatal, y del 50% a las viviendas que concentran la demanda de la clase media", dice el presidente del gremio, Patricio Donoso.

Arteaga advierte que "no resulta justo que pocos paguen contribuciones por una ciudad en que pagamos todos. Todos deberían contribuir proporcionalmente".

Mientras, el ministro Monckeberg plantea que una manera de corregir el DFL2 podría ser asociarlo a integración social: "Que exista un menor cobro de contribuciones a aquellos conjuntos habitacionales que contemplen integración social". Así, se beneficiaría a propietarios que elijan vivir con familias de diferentes grupos socioeconómicos.

En tanto, la Asociación Chilena de Municipios se reunió el viernes con el director de SII, Fernando Barraza, buscando impulsar una norma para que todos los predios agrícolas, que están en zonas urbanas, sean declarados inmediatamente urbanos por ley, a menos que demuestren lo contrario. "Para evitar que se produzca el engaño", señala el presidente de la asociación y alcalde de Puente Alto, Germán Codina.

“Algunos que antes no pagaban, ahora pagan, como adultos mayores en casas encarecidas, y otros ahora no pagan, como inversionistas que compran para arriendo”.

JAVIER RUIZ-TAGLE
 ACADÉMICO DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS UC