

LEONARDO CÁRDENAS

—A nivel mundial, una serie de propuestas para paliar el déficit fiscal por la crisis económica que ha provocado la pandemia, se han tomado el debate público. En Chile, desde el Partido Comunista al Frente Amplio y la Democracia Cristiana han propuesto fijar un impuesto a los altos patrimonios y elevar los gravámenes a las empresas con ingresos superiores brutos a US\$41 millones anuales. La discusión está abierta y hace unos días el candidato a la presidencia y ex ministro de Hacienda, Ignacio Briones, propuso eliminar 10 exenciones tributarias. Frente a los planteamientos, expertos tributarios coinciden con su visión. Sin embargo, también piden poner el foco en los tributos que pagan los contribuyentes que poseen grandes propiedades y sostienen que los cambios deben ser con cautela.

Por medio de una solicitud de Ley de Acceso a la Información Pública, el Servicio de Impuestos Internos (SII) informó a La Tercera las 100 propiedades con avalúos fiscales más altos en el segundo semestre de 2020. La respuesta de la autoridad detalló los inmuebles por calle, manzana, predio y comuna.

En total, los 100 terrenos con los avalúos más altos del país suman \$13.723.135.225.784 —sí, leyó bien, más de \$13 billones— (US\$19.521 millones). Sin embargo, solo la mitad de las propiedades pagan contribuciones trimestrales, pues el resto está sujeta a exenciones tributarias. A modo de ejemplo, el Campus Central de la Universidad de Concepción y el Club de Golf Los Leones, cuyos avalúos fiscales ascienden a \$86.055 millones y \$77.772 millones, respectivamente, cuentan con dicho beneficio, ya que sus inmuebles poseen fines educativos y deportivos.

El 34% de los inmuebles con las contribuciones más altas del país posee un carácter comercial y están en manos de los grandes *retailers*. Le siguen dos grupos que destacan en el listado con amplias superficies. Se trata de los recintos destinados a la administración pública y otros que apuntan al deporte, recreación y cultura. Ambos con 9% se encuentran principalmente en zonas urbanas, destacando en estos últimos las amplias superficies de terrenos en comunas del sector oriente de Santiago como Las Condes y Lo Barnechea.

El 82% de las propiedades se ubican en lugares urbanos y solo el 18% restante se emplaza en zonas rurales.

Las comunas que albergan las propiedades con los avalúos fiscales más altos están en Las Condes y Antofagasta con 15 y 7 inmuebles, respectivamente. En efecto, en esta última ciudad se encuentra el terreno con el valor más caro del país. Se trata de un extenso terreno que pertenece al Estado de Chile, cuenta con una superficie total de 840 millones de metros cuadrados (m²) y se ubica a los pies del Cerro Moreno. El paño posee un avalúo fiscal de más de tres billones de pesos y se emplaza en una zona rural y cercana a la costa.

En la comuna de Providencia se ubica el Costanera Center, que con 300 metros de altura desde el primer piso hasta su cima es la

Desde el Costanera Center a Chuquicamata: Los terrenos con mayor avalúo fiscal de Chile y el debate por las contribuciones

Los 100 terrenos con los avalúos más altos del país suman más de \$13 billones. Sin embargo, solo la mitad de ellos paga contribuciones debido a cláusulas de exenciones tributarias. Por otro lado, el 34% de los inmuebles con las contribuciones más altas del país posee un carácter comercial y están en manos de los grandes *retailers*. El Costanera Center de Cencosud es el inmueble con mayor avalúo fiscal en una zona urbana en Chile y paga contribuciones por \$1.011 millones cada tres meses, según el Servicio de Impuestos Internos.

torre más alta de Sudamérica. Aquí precisamente en Avenida Andrés Bello N° 2447 se ubica el inmueble urbano con el mayor avalúo fiscal de Chile con \$357.198 millones y cuenta con una superficie de 46.007 m².

El inmueble que pertenece a Cencosud paga contribuciones trimestralmente por \$1.011 millones, según los registros del SII. Se trata del monto más alto que paga un privado al Fisco. Al 30 de abril de 2021, el grupo cuenta con la opción de pagar las cuatro cuotas de este año que suman en total \$4.047.186.928.

Según informó en su último reporte anual, el cobro de nuevos contratos en las oficinas de la Torre Costanera Center ha servido para paliar los efectos de la pandemia, ya que las estrictas restricciones de movilidad dispuestas por la autoridad sanitaria con el cierre de centros comerciales han mermado fuertemente los ingresos de los centros comerciales. Desde el conglomerado declinaron efectuar comentarios sobre este artículo.

Pero el Mall Costanera Center no es el único inmueble de Cencosud en el listado del Ser-

vicio de Impuestos Internos con mayores avalúos fiscales. Otro de los recintos con un valor elevado es el Alto Las Condes que se ubica en Avenida Kennedy N° 9153. El primer centro comercial inaugurado por Horst Paulmann en Chile cuenta con una superficie de 84.466 m² y su valor fiscal asciende a \$329.927 millones. Además, paga contribuciones por \$934 millones.

La tercera propiedad con un avalúo fiscal alto en un sector urbano es también un centro comercial del mismo grupo. Se trata de Mall Florida Center, cuya propiedad cuenta con un avalúo fiscal que asciende a \$200.194 millones y paga contribuciones por \$600 millones.

Mientras, en el norte del país, en la comuna de Calama y con una ubicación rural, se ubica Chuquicamata. El yacimiento que pertenece a Codelco cuenta con un avalúo fiscal de \$69.680 millones y paga contribuciones trimestrales por \$197 millones. Al 26 de abril está con sus cuotas al día, según informa la plataforma de consulta del Servicio de Im-

puestos Internos y la Tesorería General de la República.

EXENTOS DE TRIBUTOS

En tanto, otro grupo de inmuebles que se encuentra en la lista de los con mayor valor fiscal se encuentra exento del pago de contribuciones, ya sea por tener fines de deporte y recreación o educacionales.

Uno de ellos se encuentra en el sector oriente de la capital es el Sport Francés. El recinto ubicado en Lo Beltrán 2500, destinado al deporte y la recreación, cuenta con un avalúo fiscal de \$248.272 millones y se encuentra exenta de pagar contribuciones.

También en el sector oriente de Santiago otra entidad que está exenta del pago de tributos es la Fundación Educacional Nido Águilas ubicado en la calle Nido de Águilas N° 14515, comuna de Lo Barnechea. La propiedad cuenta con un avalúo fiscal de \$162.426 millones.

Igualmente, el Campus Coloso de la Univer-

LOS TERRENOS CON MAYOR AVALUO FISCAL



ANTOFAGASTA
 Cerro Moreno Lote A Decreto 107
\$3.663.420.728.560
 840.364.730 mts²
DESTINO:
 Administración Pública y Defensa o Casa Patronal
Ubicación: Rural



ARICA
 Qda. Mal Paso
\$66.922.060.162
 129.100.000 mts²
DESTINO:
 Sitio Erlazo
Ubicación: Rural

LOS INMUEBLES CON MAYORES CONTRIBUCIONES



PROVIDENCIA
 Andrés Bello 2447
\$357.198.945.183
 1.011.796.732 mts²
DESTINO: Comercio
UBICACIÓN: Urbano



LAS CONDES
 Kennedy 9253
\$329.927.091.863
 934.546.862 mts²
DESTINO: Comercio
UBICACIÓN: Urbano



FUENTE: SII

LA TERCERA

sidad de Antofagasta, que se encuentra a pocos metros de la costa, tampoco paga impuestos. El recinto cuenta con un avalúo total de \$61.794 millones y una superficie total de 378.148 m².

Mientras que el Valparaíso Sporting, en la ciudad puerto, tampoco paga. El inmueble que viene a ser uno de los mayores puntos de encuentro para los amantes de la hípica posee un avalúo fiscal de \$94.927 millones y se ubica en Los Castaños N° 404, Viña del Mar.

LA OPINIÓN DE LOS EXPERTOS

En conversación con La Tercera PM, Christian Aste socio de VLA Abogados sostuvo que

“claramente lo que no puede ocurrir es que haya propiedades que estén exentas de contribuciones o que no haya un mapa adecuado de las propiedades o que la gente no informe, como lo hizo el Presidente Piñera, y que no estén en línea entre la Dirección de Obras del municipio con el Servicio de Impuestos Internos”.

El abogado que posee amplia experiencia en litigios de tributarios explicó que existen exenciones que deben ser revisadas, porque algunas son reales y están en función de favorecer la educación y la salud. Por lo mismo, están exentos del pago de contribuciones hospitalares y colegios públicos y privados.

Asimismo, explicó que otras exenciones son personales y tienden a ayudar la labor de instituciones específicas como el Hogar de Cristo o entidades sin fines de lucro.

“Hay un listado de entidades que están exentas de pago de contribuciones que no deberían estarlo. Por ejemplo, los partidos políticos. Ellos tienen plata y deben pagar las contribuciones de las sedes que tienen. Esas son exenciones que deben ser eliminadas. Por otro lado, la sobretasa está mal calculada, porque los bancos son dueños de muchas propiedades que las entregan en *leasing* y traspasan este gravamen a los clientes. Es decir, yo puedo tener una propiedad que vale más de \$100 millones, pero el banco como tiene propiedades que valen más de \$400 millones, tiene sobretasa y por contrato me traspasa a mí dicho cobro que podría no haberla pagado si hubiese sido dueño directo”, acotó.

Barbara Neyra, socia de PAGBAM Schwencke Chile también se mostró abierta a evaluar las categorías de exención tributaria, aclarando que la forma sería compleja, porque “más allá

del valor que tengan sus inmuebles, hay instituciones que tienen pocos recursos”. “Independiente de que se traten de entidades privadas o colegios públicos es un tema complejo, porque si bien el Nido Águilas, por ejemplo, tiene un terreno con un avalúo fiscal muy cuantioso, también en la misma zona de Lo Barnechea hay colegios que son subvencionados que no tienen los recursos para estar financiando el pago de contribuciones”, explicó.

“El tema de fondo es que más allá de la construcción, en el avalúo fiscal incide mucho la tierra y la ubicación. El problema que se abre es cómo hacer el ajuste a la política de exenciones tributarias, porque también puedes decir que se le va a cobrar a todas las entidades que sean de beneficencia o se excluyen de esto a los colegios subvencionados o instituciones que presten servicio a la comunidad. Pero también es difícil, porque muchas de esas entidades tienen patrimonios muy bajos, hay que buscar un equilibrio que no es fácil”, concluyó. ●