

Fecha: 29-06-2025
Medio: El Mercurio
Supl.: El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Noticia general
Título: ALZA EN AVALÚOS DISPARA MORA POR CONTRIBUCIONES: deuda salta de US\$26 millones a US\$827 millones en cinco años

Pág.: 4
Cm2: 1.418,6
VPE: \$ 18.634.843

Tiraje: 126.654
Lectora: 320.543
Favorabilidad: ☒ Neutra

“Las contribuciones son un temón en la comuna”, sostiene el alcalde de Lo Barnechea, Felipe Alessandri. El edil camina por la diversidad del sector—el pueblo, La Dehesa, etc.—y son múltiples los vecinos que lo detienen para saber qué se hará al respecto. El reavalúo de los predios ha subido cerca de un 50%. Revela que familias que viven en avenida Lo Barnechea con Maitra y que en 2018 pagaban \$1,2 millones, hoy cancelan \$3 millones. “No les da”, subraya. Y eso se refleja en los pagos del impuesto, que van al alza.

Las comunas del sector oriente son, por lejos, las que reportan la mayor mora en esta materia. Un dato que hace sentido, dado que es en ellas donde se concentra la mayor proporción del 20% que paga el tributo. Sin embargo, el no pago ha ido haciendo pasos agigantados.

La compañía Póliza Gestión Inmobiliaria—que asesora a contribuyentes—solicitó por Transparencia a Tesorería la evolución de la deuda en contribuciones desde 2019 al primer semestre de 2025. Este último ejercicio incluye solo la deuda de la primera cuota, que es aquella que por ley debía pagarse hasta el 30 de abril. La deuda solo por ese período supera los \$107 mil millones.

El listado lo componen 342 comunas. Tomando el global, la deuda acumulada en los últimos cinco años alcanza los \$827.122 millones (unos US\$ 827 millones), un avance de más de 3.000% desde los \$24.556 millones (US\$ 26,27 millones) de 2019. De ese total, las comunas del sector oriente—Providencia, Ñuñoa, La Reina, Las Condes, Colina, Vitacura y Lo Barnechea—concentran el 16% de los pasivos: \$133.483 millones, cuando en 2019 representaban el 8% del país, con \$2.144 millones.

Ahora, además, equivalen al 48% de las deudas de toda la Región Metropolitana, según las tablas de Tesorería.

El socio de Póliza Gestión, Sebastián Hudson, explica: “En el fondo, la gente se dio cuenta de que los avalúos fiscales estaban tan altos que el fisco ya no podía ejecutar la amenaza de embargarle un bien y venderlo”. Por ley, una vez que la Tesorería embarga, debe venderlo—señala—con un precio un 30% por sobre el avalúo fiscal.

“En situación de que los avalúos fiscales se encuentran muy próximos, igualados o incluso por sobre el valor comercial, los remates se vuelven impracticables”. En ese sentido—subraya—lo que se ha hecho “común” son los embargos a cuentas corrientes de los propietarios de inmuebles morosos.

Y si bien, concuerdan alcaldes, el chileno es buen pagador, “un adagio jurídico dice que a lo imposible nadie está obligado”, dice Alessandri. Agrega: “Cuando un señor en el pueblo de Lo Barnechea tiene una renta de \$800.000, que antes vivía bien. Y ahora tiene que pagar una contribución de \$4 millones, es imposible. No le da por ningún lado”. “En los hechos, esto está siendo expropiatorio”.

El mayor incremento a nivel nacional se vivió entre 2023 y 2024, cuando la deuda a nivel país se duplicó, pasando de \$154.420 millones a \$319.876 millones. De hecho, entre 2019 y 2022, la deuda anual no superaba los \$83.000 millones. Fue justamente en 2022 cuando se concretó el último reavalúo fiscal de los predios no agrícolas. “Los avalúos fiscales se han incrementado en el período 2019–2025 en un 180% a nivel nacional. Esto ha provocado un aumento en la deuda morosa de contribuciones en más de un 3.000% en el mismo período”, subraya Hudson.

Desde Tesorería aseguraron que los menores montos de entre 2019 y 2022 respondieron a que entre el 15 de junio de este año y el 25 de ese mes se recibieron pagos o bonos a esa deuda.

Hoy no existe ninguna comuna del reporte que no evidencie un alza considerable en la mora... gran parte supera un avance del más de 1.000% en un quinquenio, incluso un alto porcentaje está sobre el 4.000%. Lo Barnechea es, por lejos, la comuna con más deudas. Hoy totalizan \$32.305 millones, mientras que en 2019 eran \$770 millones. Al alcalde le hacen sentido los números: “Esta es una comuna muy diversa. Aquí viven jóvenes que les ha costado mucho el crédito hipotecario, y las revalorizaciones se pagan a fin de mes”, subraya. Por el otro lado, hay caserones en terrenos de dos hectáreas, que por plano regulador no se pueden subdividir. “Entonces no pueden hacer absolutamente nada”, enfatiza Alessandri.

La alcaldía constituyó un fondo para resti-

Mora en pago de contribuciones

Comuna	Monto en pesos	Deuda neta acumulada 2019–2025	Deuda acumulada neta 2019–2025 como % del giro de contribuciones anuales
Lo Barnechea		32.305.323.913	23,28%
Las Condes		30.059.043.804	10,95%
Colina		22.622.051.493	29,79%
Villa del Mar		20.575.683.949	26,61%
Coquimbo		20.281.224.088	63,02%
Puerto Montt		20.274.418.296	50,11%
La Serena		18.338.496.251	38,51%
Providencia		17.009.984.676	15,64%
Santiago		15.954.580.230	17,38%
Antofagasta		15.164.894.941	23,34%
Concepción		14.982.561.511	33,96%
Temuco		13.187.756.348	28,45%
Lampa		13.181.700.665	46,28%
Vitacura		13.077.000.872	10,54%
La Florida		11.729.837.391	25,42%
Maipú		11.729.181.145	27,68%
Pudahuel		11.496.581.435	19,18%
Ñuñoa		11.281.068.414	16,71%
Valparaíso		10.927.824.319	39,16%
Huechurabá		9.596.984.748	26,52%
Iquique		9.588.878.633	21,99%
San Bernardo		9.187.555.667	37,35%
San Pedro de La Paz		8.613.456.948	27,26%
Talca		8.554.781.812	32,22%
Puerto Alto		8.452.980.499	27,06%
Rancagua		8.321.866.455	35,57%
Arica		8.231.672.335	31,77%
Peñalolén		8.206.686.506	42,03%
Cerrillos		8.125.284.028	24,92%
La Reina		7.545.499.292	41,45%
		7.128.911.095	18,06%

* Al primer semestre.

Impagos del sector oriente superan los \$133.483 millones:

ALZA EN AVALÚOS DISPARA MORA POR CONTRIBUCIONES: deuda salta de US\$26 millones a US\$827 millones en cinco años

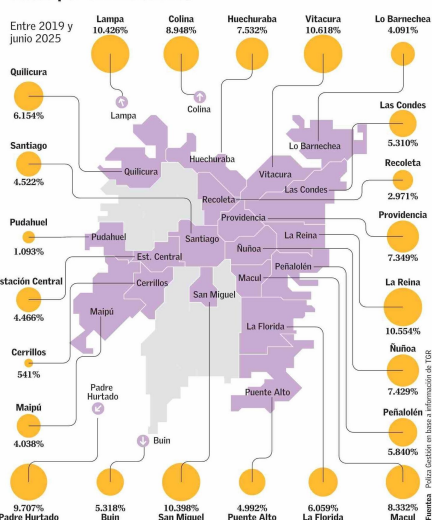
Los impagos del impuesto territorial han crecido 3.000% desde 2019. Expertos argumentan que los reavalúos de las propiedades hoy frenan incluso la posibilidad de remate por parte de Tesorería. El problema permea a todo el país: en comunas como Lampa, la deuda acumulada equivale al 46% de lo que recauda anualmente. • MARÍA JOSÉ TAPIA



tuir parte de las contribuciones pagadas por las personas más vulnerables de la comuna. A nivel nacional, la deuda acumulada de Lo Barnechea es equivalente al 23% de lo que debería recaudar la comuna por el impuesto anualmente. Le sigue de cerca Las Condes, un dato coherente con el hecho de que es la que más deuda por ese impuesto, concentra el 10% del monto nacional. Si en 2019 la mora era de \$555 millones, en 2025 llegó a los \$30.059 millones, un avance del 5.309%.

“Ha crecido la cantidad de personas que me dicen ‘por favor que venga el fisco y me compre las propiedades al precio que ellos dicen que valen, porque es una locura’”,

Comunas de la RM con la mayor alza en deuda por contribuciones



subraya Hudson. “Hay un grito ahí de que no calza lo que dice el director del SII con lo que es la realidad”, subraya en alusión a los dichos—y posterior retracto—de Javier Etcheberry respecto a que “los que reclaman son el 20% más rico”.

De hecho, Colina es la tercera con más morosidad. Hay más de \$22.000 millones en impagos. Si como base recauda anualmente \$75.941 millones, su deuda es equivalente a un 30% de ello.

En total, el fisco recaudó \$2.529.081 millones—unos US\$ 2.706 millones—por impuesto territorial en 2024. De ese porcentaje, Las Condes, Lo Barnechea, Santiago, Vitacura, Providencia y Colina aportaron el 30%. La mayor parte de la percibida va en beneficio directo de las 345 comunas del país, mediante la aplicación del mecanismo de redistribución contemplado en el Fondo Común Municipal. Si las personas no pagan, menos dinero llega a ese fondo.

El lunes, el tema fue tópico obligado en la reunión que sostuvieron varios alcaldes en la casa de Evelyn Matthei. Alcaldes de comunas rurales plantearon que no les estaban llegando recursos. La respuesta fue “es que no hay”. Y el jueves, un grupo de ediles contactados por el alcalde de Ñuñoa, Sebastián Sichel, se reunía nuevamente para afinar una posición común.

En Vitacura la mora ha subido más de un 10.000%, desde \$122 millones a \$13.077 millones. Y en Providencia el avance ha sido de 7.349%. Hoy el impuesto territorial moroso totaliza los \$17.099 millones en esa comuna.

Santiago Centro también aparece dentro de las que acumulan la mayor deuda. Si en 2019 la deuda era de \$345 millones, en 2025 ya iba en \$15.954 millones.

El presidente del Senado, Manuel José Ossandón, visitó la comuna de Ñuñoa el jueves para conocer la realidad de los vecinos. Según los datos de la Tesorería, la mora ahí supera los \$11.000 millones, cuando hace un quinquenio era de \$150 millones, un avance de más de 7.000%.

No solo del sector oriente

Han sido múltiples los cuestionamientos al monto detrás de los pagos. Personas que

llevan años habitando sus propiedades y que hoy—tras haber cancelado el crédito hipotecario—ven que es posible perderla por no tener los recursos para pagar el impuesto. La disputa se ha encendido aún más luego de los dichos del director del SII. “No somos millonarios! Las palabras del señor Javier Etcheberry son de una tremenda falta de respeto a la clase media esforzada de Chile”, escribía hace unas semanas Carmen Rojas en una carta enviada a este medio. “Los que reclamamos no somos millonarios. Somos personas que trabajamos toda una vida, recibimos un sueldo, pagamos nuestros impuestos, ahorramos con esfuerzo y logramos comprar una buena casa. Hoy, ya jubilados, no somos ricos”, subraya Patricio Martínez.

“Con una inflación del 40%, esto implica que el aumento real de los avalúos es de un 140%, en situación que la economía ha crecido un 13% real aproximadamente ese mismo período, por lo que es difícil entender las razones por las que los avalúos fiscales han crecido diez veces más que la economía”, señala Hudson.

Y de hecho, el problema—a la luz de los datos—no es exclusivo del sector oriente. En los próximos días, el Gobierno anunció que presentará un proyecto para limitar el pago de contribuciones a adultos mayores de menores recursos al 5% de sus ingresos.

El jueves, el ministro de Hacienda, Mario Marcel, le puso números a la iniciativa: En Lo Barnechea, el beneficio sería de unos \$3,3 millones por vivienda para 28.000 propiedades; en Vitacura llegaría a los \$2,2 millones al año. Y en Las Condes, el beneficio sería de \$1,2 millones al año, pero para unos 110.000 residencias, dado que es la comuna más grande. En total—dijo el ministro—serían unos \$133.000 millones de beneficios para esta última.

Los datos de Tesorería muestran que un 39% de la deuda se genera en regiones. En Villa del Mar la mora supera los \$20.000 millones. En Antofagasta, el alza es superior al 4.500% desde 2019, totalizando \$15.164 millones.

Y la situación de las comunas más vulnerables es similar. En Lampa, por ejemplo, la deuda equivale al 46% de lo que recauda; si anualmente el impuesto territorial en la comuna aún recursos por \$28.484 millones, su deuda asciende a \$13.181 millones. En La Florida, la mora es el 25% de lo que le corresponde recaudar anualmente, según la información de Póliza Gestión.

En la comuna más populosa de Chile, Providencia, la deuda acumulada entre 2019 y 2025 asciende a \$8.453 millones, un 27% de lo que debería recaudar. O Maipú, donde el porcentaje es de 28%.

“Esto habla de un diseño de impuesto que no está funcionando y que no recauda como debiese”, subrayan en Póliza Gestión.

Los 19 casos donde los impagos superan los recaudos

Existen 19 comunas de Chile donde hoy las deudas por el impuesto territorial superan lo que recaudan anualmente. El caso más drástico es General Lagos, en Arica y Parícuta, región donde los avalúos se han elevado un 73% desde 2019. Una comuna pequeña de 800 habitantes. Según datos de Póliza Gestión, esa zona recauda anualmente \$6,7 millones por contribuciones. Su deuda acumulada entre 2019 y 2025—en base a información de Tesorería—alcanza los

\$17,5 millones. Es decir, 2,6 veces más que los recaudos que genera.

En este abanico también aparecen Chaitén, en Los Lagos. Sus pasivos por impuesto territorial son el doble de su recaudación: \$873 millones, frente a un retorno de \$421 millones.

Le sigue con igual relación San Juan de la Costa, también en Los Lagos, y Camiña, en Tarapacá. En esta última región, los avalúos han subido un 108%

desde 2019, mientras que en la Décima, el alza ha sido de 111%.

El listado lo completan Andacollo, en Coquimbo; Huara, en Tarapacá; Alto Biobío, en la región homónima; Hualalhue, Maullín, Cochamó y Futaleufú, en Los Lagos; Tortel y Gualteates, en Aysén; El Tabo y El Quisco, en Valparaíso; Curarrehue, Teodoro Schmidt y Puerto Saavedra, en La Araucanía. Y, por último, Camarones, en Arica.

