

23

DOCUMENTO DE TRABAJO | IEUT
NOVIEMBRE 2023

DESVARÍOS SOBRE LA CONTRIBUCIÓN DE BIENES RAÍCES: UN ANÁLISIS CRÍTICO



AUTORES

Pablo Trivelli

Alejandro Rojas



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS
Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

ISSN 0719-5206

La serie **Documentos de Trabajo del IEUT**, ha sido pensada como un espacio de colaboración e intercambio orientado a difundir conocimiento teórico-empírico relacionado a temáticas de la ciudad, los territorios y la planificación urbana. El principal objetivo de esta serie es diseminar perspectivas teóricas, metodologías y/o resultados asociados a investigaciones relevantes tanto para el desarrollo académico como para la toma de decisión públicas.

El/Los autor/es es/son responsable/s por el contenido del texto y los documentos no se encuentran sometidos a revisión por pares.

COMO CITAR ESTE ARTÍCULO

Trivelli, P., Rojas, A. (2023). *Desvaríos sobre la contribución de bienes raíces: un análisis crítico*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Documentos de Trabajo del IEUT, N° 23.

La Contribución de Bienes Raíces (CBsR) es la principal fuente de ingresos municipales. Una fracción se queda directamente en el municipio donde se recauda.¹ El complemento se destina al Fondo Común Municipal. La mayoría de los municipios tienen problemas financieros y muchos sobreviven gracias al Fondo Común.

No se ha abordado seriamente este problema.

La reforma tributaria está enfocada al financiamiento del presupuesto nacional y deja de lado la realidad municipal, excepción hecha de la publicación del Plan de Gestión de Cumplimiento Tributario 2023, parte del cual está destinado al Impuesto Territorial y espera alcanzar una mejor gestión que permita una mayor recaudación.²

Este artículo apunta a una serie de problemas que impactan adversamente al financiamiento municipal. Algunos son materia de gestión del impuesto territorial, otros requieren una modificación legal.³ Hay problemas serios de transparencia y que debieran ser corregidos.

LA FALTA DE TRANSPARENCIA DEL SII ES UNA FALTA INEXCUSABLE

La descripción más concreta publicada hasta ahora por el SII respecto al sentido del reavalúo fiscal es del 2006: «Es un proceso que consiste en definir una nueva estructura de avalúos fiscales de las propiedades no agrícolas, de manera que los precios relativos considerados en dichos avalúos reflejen, lo más cercanamente posible, la situación de precios relativos vigentes en la economía para esas propiedades urbanas, apuntando a reflejar la situación de los valores relativos de mercado entre predios no agrícolas que hoy existe».⁴

Lo anterior indica que lo que se pretende es ajustar los valores fiscales a los cambios absolutos y relativos que se han registrado en los valores comerciales de las propiedades. Significa que el SII debiera tener la capacidad de monitorear rigurosamente la evolución de los valores de mercado de los bienes raíces.

Desde una perspectiva de equidad tributaria, es justo y razonable que el SII realice un reavalúo fiscal de los bienes raíces, de tal manera de reestablecer la proporcionalidad entre el avalúo fiscal y el valor comercial de las propiedades. Sin embargo, y por un sentido básico de transparencia, el organismo debiese hacer explícito cuál es la proporción de valor comercial en que se determina o se fija ese avalúo fiscal. Porque si de lo que se trata es de que los avalúos fiscales reflejen los precios relativos de los valores comerciales de

1 Alcanza 40% en el caso de todos los municipios, salvo Santiago, Providencia, Las Condes y Vitacura, que solo retienen un 35%.

2 Este plan se formula anualmente, pero como se verá en este artículo, parece no haber sido muy efectivo.

3 Los autores de esta investigación tuvimos la oportunidad de conversar en enero de 2022 sobre los resultados del reavalúo 2018 con la directora de la Subdirección de Avalúos del SII, Sra. Alicia Muñoz, y su equipo de colaboradores más directos. Su reacción fue muy clara y directa, y se resume en el siguiente planteamiento: «en la Subdirección de Avalúos hemos hecho nuestro trabajo rigurosamente de acuerdo a la ley; de haber objeciones, debieran conversarlas con quienes hacen las leyes».

4 Véase https://www.sii.cl/portales/reavaluo_no_agricola/2006/mt_que_es_reavaluo.pdf

los bienes raíces, entonces lo razonable sería que esa proporción fuera la misma para todas las propiedades no agrícolas del país.

En otras palabras, el ideal sería que todo el mundo pudiera saber con facilidad cuál es la relación entre avalúo fiscal/precio de mercado de todas y cualquier propiedad. En la práctica, esto no sucede así. Lo concreto es que hoy en Chile un propietario cualquiera conoce el avalúo fiscal de su propiedad y puede tener una estimación de su valor comercial. Como el primero siempre estará por debajo del segundo, lo más probable es que no habrá reclamo. Pero para ese mismo propietario es bastante laborioso llegar a saber cómo es la cosa en términos comparativos con otras propiedades. Por eso es que resulta fundamental que se haga pública la proporción a la cual debe alcanzar el avalúo fiscal respecto del valor comercial.

Se ha demostrado que existe una vasta dispersión en la relación avalúo fiscal/valor comercial. Los casos en que el avalúo fiscal está muy por debajo del valor comercial tienen una amplia ventaja tributaria, pues pagan relativamente menos Contribuciones de Bienes Raíces que aquellos en que el avalúo fiscal se acerca al valor comercial.⁵

Para hacer el reavalúo, el SII cuenta con muchas fuentes de información. La más poderosa es el registro de todas las transacciones de bienes raíces que se realizan en el país. El SII recibe por ley una copia del formulario F2890 que contiene antecedentes de la transacción, incluyendo el rol, el precio y la fecha, que es lo que se ha solicitado muchas veces al SII (es una copia fiel de lo que se registra en el Conservador de Bienes Raíces). Es información que, según varias resoluciones del Consejo para la Transparencia, debiera ser de acceso público, pero no se ha obtenido ese acceso, pues hasta fecha reciente los tribunales han dado la razón al SII de no entregar esa información.

En la práctica, hay empresas que copian los antecedentes de las transacciones de bienes raíces uno por uno en los Conservadores de Bienes Raíces. Es una tarea ardua y laboriosa, onerosa. Obtienen los mismos antecedentes que el SII obtiene gratuitamente en base a una simple orden administrativa. Pero el SII se niega a compartir porque argumenta que es información confidencial. Lo mismo que se puede copiar de los Conservadores de Bienes Raíces.

El SII argumenta: «En relación con esto último, cabe recordar al interesado que la información de los Formularios N° 2890, se realiza la entrega de manera anonimizada, por cuanto este organismo obtiene dicha información precisamente desde una fuente no accesible al público, esto es, desde una declaración jurada obligatoria para los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces, denominada 'Declaración sobre Enajenación e Inscripción de Bienes Raíces', Formulario N° 2890, en el cumplimiento de sus funciones legales, y habida consideración que la divulgación requerida conlleva la posibilidad cierta de afectación del derecho a la vida privada y los derechos comerciales y económicos de las personas».⁶

Se confirma en esta cita que el SII obtiene la información en términos compulsivos, pero que se trata de la misma información consignada en las oficinas de los Conservadores de Bienes Raíces.

5 Véase el artículo CIPER titulado "Cuestiones sobre el reavalúo de bienes raíces que el SII debiera aclarar ante la ciudadanía". <https://www.ciperchile.cl/2013/08/21/cuestiones-sobre-el-reavaluo-de-bienes-raices-que-el-sii-debiera-aclarar-ante-la-ciudadania/>

6 Ver Res. Ex. Nro. AE006W50022009.

LA DETERMINACIÓN DE LOS AVALÚOS FISCALES POR ARTE DE MAGIA

No hay ningún lugar donde se informe cómo es que el SII estima los avalúos fiscales de los bienes raíces. Es un misterio. Ni se informa cómo es que el SII procesa la información del F2890 ni tampoco las demás fuentes de información que obtiene para estos efectos (tasaciones comerciales, en especial las procedentes de bancos e instituciones financieras; avisos de prensa, con información de oferta de venta de bienes raíces; y otras fuentes, como instituciones o personas relacionadas con el sector inmobiliario, incluyendo universidades, entidades fiscales o privadas, tasadores bancarios, corredores de propiedades, entre otras).

Es una caja negra.

Esta tremenda falta de transparencia en la tarea de una institución pública que afecta a cientos de miles de chilenos hace necesario consultar una vez más, en forma clara y directa, ¿qué es lo que pasa bajo esa bruma?

Los resultados de los reavalúos sí se conocen a través de la publicación de la base catastral. En el caso de los sitios eriazos, se hace un reavalúo todos los años; en el de los predios no agrícolas no eriazos, cada cuatro.

En 2012 fue posible obtener la base catastral que el SII entregaba anualmente a las oficinas de convenio en muchos municipios. Nunca más después de esa fecha. Fue un largo proceso en el que en una audiencia pública el SII llegó a sostener literalmente que no existía la base catastral. Desde entonces hasta hoy, el SII publica una «base corta», es decir, una base de datos con mucha menos información. También se ha restringido la información que el SII publica en el Rol de Cobro.

La última vez que se obtuvo esa información se pudo constatar que había 303 códigos de exención. Sin embargo, hay 105 códigos que no tienen información sobre la causal que motiva la exención. Los predios con códigos de causales desconocidas abarcan 110.403 roles.

Desgraciadamente, hoy el Rol de Cobro ya no publica el código de exención de las propiedades.

¿Por qué oculta el SII el código de exención de las propiedades que tienen ese beneficio?

¿Qué es lo que quiere ocultar?

No solo no se publica, sino que el SII se niega a informar por qué una propiedad tiene exención del pago de contribuciones. Pero el SII no solo es poco transparente con los códigos de exención, sino que también para explicar el reavalúo de algunas propiedades cuyo ajuste en el avalúo fiscal se hace difícil de entender. Afirmamos esto luego de haber hecho, como parte de nuestra investigación, múltiples consultas al SII solicitando los antecedentes en base a los cuales se ha hecho el reavalúo de predios específicos.⁷

Es notable cómo el SII se niega a dar información bajo el argumento de que ésta contiene métodos de trabajo —es eso, exactamente, lo que se está consultando y lo que los contribuyentes debiesen conocer—, reforzando así la impresión de que en la materia existe algo parecido a un hoyo negro. No hacer pública la información que se utiliza para el reavalúo de una propiedad, y además responder a las más simples

⁷ Véase como ejemplo el detalle de la negación del SII a dar una respuesta y de la gestión del Consejo para la Transparencia al respecto en el caso AMPARO ROL C9397-21.

solicitudes de información con argumentos desproporcionados, tergiversa los términos de la legítima consulta y le da una interpretación propia a la Ley de Transparencia.

En un argumento extremo, que raya en demencia, el SII afirma respecto de entregar la información que sustenta el reavalúo de un predio específico: «Que, conforme con lo razonado en el considerando anterior, la entrega de la información solicitada junto con afectar el debido cumplimiento de la función fiscalizadora de este Servicio, afectaría el interés nacional y específicamente los intereses económicos del país atendida la naturaleza de las funciones que desarrolla».⁸

Que, finalmente, respecto a la petición: « ‘...interesa saber en base a qué antecedentes el Servicio de Impuestos Internos fundamenta la decisión de la reducción del avalúo fiscal del terreno rol 29-01 de la comuna de Talcahuano entre 2018 y 2019’, es dable indicar al interesado que dicha petición no se refiere específicamente a la exposición de un determinado acto, documento o antecedente en poder del Servicio de Impuestos Internos, ni a información elaborada con presupuesto público, conforme a los términos establecidos por los artículos 5° y 10°, ambos de la Ley N° 20.285 y definidos por la letra e) del artículo 3° del reglamento de la Ley de Transparencia contenido en el Decreto Supremo N° 13, de 2009, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, sino que se trata de una cuestión de fondo, de fundamentación o correcta fundamentación del reavalúo, lo cual debe ser reclamado por la vía administrativa o judicial, si así fuera necesario y aquél lo estima pertinente, mediante alguno de los procedimientos indicados por la normativa tributaria que dispone al efecto, pero no como una materia de competencia de la Ley de Transparencia, pues un eventual cuestionamiento a la correcta determinación de un reavalúo particular excede al objeto de esta Ley».⁹

Las respuestas recibidas a lo largo de esta investigación reafirman la noción de que los chilenos no podremos conocer jamás cómo es que el SII hace las tasaciones para determinar los avalúos fiscales.

EL AVALÚO FISCAL Y LA DESIGNACIÓN DE SUELOS AGRÍCOLAS EN ÁREAS URBANAS: UNA PÉRDIDA MONUMENTAL DE RECURSOS PARA LOS MUNICIPIOS

La Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial define en su artículo primero «Bienes Raíces Agrícolas»: «comprenderá todo predio, cualquiera sea su ubicación, cuyo terreno esté destinado preferentemente a la producción agropecuaria o forestal, o que económicamente sea susceptible de dichas producciones en forma predominante. La destinación preferente se evaluará en función de las rentas que produzcan o puedan producir la actividad agropecuaria y los demás fines a que se pueda destinar el predio».¹⁰

Si se hicieran cumplir estas definiciones legales, no debiera haber nunca terrenos con designación de uso agrícola dentro del límite urbano de las ciudades, porque las rentas que produzca o pueda producir cualquier uso urbano siempre serán más altas que las que produzca o pueda producir cualquier uso agrícola.

8 Véase Res. Ex. Nro. LTNot 0021880.

9 Véase Res. Ex. Nro. AE006W50022009.

10 Véase <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=28849>

Las rentas que pueda producir un terreno cualquiera se pueden expresar en términos del precio que una actividad esté dispuesta a pagar por un terreno. Pues bien, el precio más bajo que se paga hoy en Chile por un terreno dentro del límite urbano es muy superior al que puede pagar una actividad agrícola. Hoy ya no se transan terrenos urbanos por menos de 0,5 UF/m² y hay muy pocos con un precio inferior a 1,00 UF/m². Esto significa, en moneda de hoy, un precio del orden de \$355.000.000 por hectárea. Si lo más caro que puede pagar un proyecto agrícola por una hectárea y ser rentable es del orden de \$35.000.000, lo que significa 0,10 UF/m², jamás podría competir con un uso urbano.

Esto significa que en todos los casos en los que el SII designa con uso agrícola terrenos localizados dentro del límite urbano de las ciudades, está transgrediendo la Ley de Impuesto Territorial.

Esto tiene grandes ventajas para los propietarios de esos terrenos eriazos ubicados dentro del límite urbano en los instrumentos de planificación territorial, pero también tiene importantes consecuencias adversas sobre el financiamiento municipal y el desarrollo urbano.

Hay muchas razones. Primero, los avalúos fiscales de los terrenos con destino agrícola son sustantivamente inferiores a los de los terrenos designados con uso urbano. Pero, como se ha podido constatar en muchos casos, los avalúos agrícolas determinados por las tasaciones fiscales realizadas por el SII pueden llegar a ser menos de la milésima parte de los valores de terrenos designados con uso urbano ubicados en localizaciones adyacentes.

Por lo tanto, este solo hecho significa que los propietarios de los terrenos designados con uso agrícola dentro del límite urbano pagan Contribuciones de Bienes Raíces que son menos de la milésima parte en relación a lo que pagan los propietarios de terrenos adyacentes con designaciones de uso no agrícolas por parte del SII, o simplemente no pagan contribuciones.

Segundo, hay diferencias en la tasa de impuesto que se aplica.

Las tasas del Impuesto Territorial, definidas por el Decreto Supremo N°437, de 22 de marzo de 2022, se fijaron en 0,893% para los bienes raíces con destino habitacional en la parte de su avalúo afecto hasta \$169.144.585 (monto de cambio de tasa), y en 1,042% sobre el avalúo que excede dicho valor, con un mínimo exento de \$47.360.490.¹¹

La tasa del impuesto aplicable a las propiedades agrícolas disminuyó de 1% a 0,514% y la de los sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros ubicados en áreas urbanas se rebajó de 1,4% a 1,044%. El monto exento para bienes raíces agrícolas aumentó de \$12,5 millones a \$24,2 millones, con lo que el 81% no pagará contribuciones.¹²

Significa que la tasa de impuesto para los terrenos agrícolas es casi la mitad de aquellos que tienen designación de uso habitacional.

Tercero, la sobretasa del 100% en la CBsR, aplicable a los sitios eriazos, que por definición están dentro del límite urbano de las ciudades, no se aplica a los sitios que el SII haya designado con uso agrícola que estén ubicados dentro del límite urbano de las ciudades.

11 Véase <https://www.sii.cl/noticias/2022/130422noti01rp.htm>

12 Véase <https://www.sii.cl/noticias/2020/050420noti01er.htm>

Cuarto, los propietarios de bienes raíces designados con uso agrícola tienen una ventaja adicional, ya que según la Ley de Impuesto a la Renta pueden descontar del impuesto determinado los montos pagados por concepto de Contribuciones de Bienes Raíces. Los propietarios de bienes raíces no agrícolas, es decir, el resto de los propietarios dentro del límite urbano, no tienen este beneficio tributario.

La mala gestión del SII en esta materia puede ser muy perjudicial para los municipios y las ciudades.

Es necesario ejemplificar este discurso conceptual, genérico y abstracto con casos concretos en distintos lugares del país, a distinta escala y de distinta naturaleza.

Veamos algunos casos concretos, actuales, vigentes.

En el año 2004 se aprobó una modificación al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Satélite Bordo Costero Norte, Zona AEU4, Sector Costero comuna de Puchuncaví. Se aumentó la densidad de ocupación desde 24 hab./há. hasta 60 hab./há. en una zona AUE3 con una superficie de 1.653 há. y también en la zona AUE2 de 275 há. En este último caso, la norma fue aumentada a 200 hab./há. en el Plan Regulador Comunal de Puchuncaví en el año 2009. Estos cambios normativos permiten hoy el asentamiento de 154.193 habitantes en una superficie de 1.928 hectáreas ubicadas en la superficie del triángulo con vértices en Horcón, Puchuncaví y Maitencillo, con destino habitacional según las normas de planificación territorial que las afectan.

Es la cantidad de población que alcanza cualquier ciudad de tamaño medio en Chile. Es una ciudad posible que no está en ninguna estrategia de desarrollo urbano regional.

¿En qué estaban pensando las autoridades que promovieron y aprobaron este cambio normativo? ¿Qué los motivó? ¿A quiénes beneficia?

Este espacio ha recibido el beneficio fiscal adicional de una autopista concesionada que lo atraviesa de lado a lado con cuatro pistas de alta velocidad y un trébol de acceso en la mitad del trayecto Puchuncaví a Maitencillo, obra que está actualmente en desarrollo.¹³

Son terrenos que tienen norma de planificación de uso de suelo de carácter urbano, que el SII sigue designando con uso de suelo agrícola con un avalúo fiscal del orden de \$100 por metro cuadrado, es decir, 0,0029 UF/m².

Esto contrasta con el valor de mercado que ha alcanzado la venta de lotes, llegando a niveles del orden de UF 7.000 a UF 11.000 por una superficie de 1.300 a 1.750 m² en el espacio de desarrollo del proyecto Guanay, Rol 192-5, que tiene una superficie de 2.394.000 m². Significa un valor comercial promedio del orden de 5,7 UF/m².¹⁴

El valor comercial es dos mil veces más alto que el avalúo fiscal: 5,7 UF/m² valor comercial y 0,0029 UF/m² avalúo fiscal.

13 Véase https://concesiones.mop.gob.cl/proyectos/Documents/Camino%20Nogales%20-%20Puchuncavi/2020/construccion/IE_Camino_Nogales_Puchuncavi-mar-2020.pdf

14 Estos son los valores de mercado en que se han hecho las promesas de venta, porque los terrenos de este loteo aún no están recibidos.

¿Es que en el SII nadie se ha dado cuenta de esta monstruosidad? ¿En la oficina de convenio del SII con el municipio de Puchuncaví, en la oficina regional de evaluaciones en Valparaíso, o en la oficina central del SII en Santiago?

Este caso ilustra la necesidad de una mejor gestión del impuesto territorial por parte del Servicio de Impuestos Internos. El sector público siembra con cuantiosas inversiones y normas urbanísticas que le dan fecundidad potencial al territorio y valorización de los terrenos, que podrían dar lugar a una ciudad que nadie nunca pensó. Sin embargo, la cosecha es íntegramente privada.

Esto no es una acusación contra el sector privado, es una denuncia respecto a una lamentable gestión pública.

Un simple cálculo aritmético permitiría estimar lo que deja de percibir el SII por esta pésima gestión y el daño que esto significa para el municipio de Puchuncaví y el sistema municipal en el país.

Otro caso notable es el de Viña del Mar.

La base catastral del SII de Viña del Mar correspondiente al primer semestre de 2017 registra 197.850 roles que suman una superficie de 111.570.055 m². La misma fuente de información establece que hay en Viña del Mar 778 predios con designación de uso agrícola por parte del SII, los que tienen una superficie de 70.094.600 m². Esto significa que, según el SII, un 57,6% de la superficie de la comuna tiene un destino de uso agrícola.

En este caso, todos los terrenos con designación de uso agrícola por el SII están localizados dentro del límite urbano establecido en el Plan Regulador Comunal.

Esta manera de proceder del SII no tiene consecuencias urbanísticas inmediatas, porque las normas de planificación no contemplan el uso de suelo agrícola dentro de las áreas urbanas y lo que vale es lo establecido en los instrumentos de planificación territorial. Significa que legalmente no inhiben desarrollos urbanos. Pero en una perspectiva de largo plazo, se fomenta la especulación con el suelo urbano en la medida que el costo directo de retener los terrenos fuera del mercado puede ser muy bajo.

Pero sí tiene muy importantes consecuencias económicas para el financiamiento municipal y la operatoria del mercado de suelo en la comuna.

El 99,7% de las propiedades de Viña del Mar que tienen designación de uso agrícola por el SII están exentas del pago de contribuciones.

Las propiedades con designación de uso agrícola por el SII en Viña del Mar tienen un avalúo fiscal que en promedio alcanza \$ 13,55 m² en moneda de 2017, que significa 0,0005 UF/m².

Como ejemplos concretos y específicos, considérese los predios con el Rol 465-804, Rol 2457-3 y Rol 4803-1, en localizaciones adyacentes a espacios urbanos desarrollados en la ciudad de Viña del Mar con usos no agrícola, todos los cuales tenían un avalúo fiscal de 0,0002 UF/m² en 2017.

¿Alguien podría pensar seriamente que hay una buena gestión del impuesto territorial en Viña del Mar?

En el caso del Gran Santiago la situación no es muy diferente. El espacio no desarrollado en el área urbana del Gran Santiago designada por la normativa del Plan Regulador Metropolitano en el año 2014 era del orden de 25.000 hás. Si a esta superficie se le resta el consumo de suelo desde entonces hasta hoy,

quedarían hoy al menos unas 20.000 hás. Sin embargo, la suma de los terrenos designados hoy como sitios eriazos por el SII en las 34 comunas del Gran Santiago es de 4.756 hás. Si esto es verdad, entonces habría unas 15.000 hás. con designación de uso agrícola dentro del límite urbano de las 34 comunas del Gran Santiago. Eso perjudica las finanzas municipales y el desarrollo de la ciudad, tiene consecuencias fiscales y urbanas muy negativas.

Cuando tienen una designación de uso agrícola se les otorga un avalúo fiscal insignificante. Como consecuencia, los dueños de esos terrenos hacen un aporte minúsculo a la ciudad. Esto contrasta con las grandes plusvalías que se apropian.

Lo notable es que no haya nadie que levante la voz sobre esta situación abiertamente contraria al interés colectivo. Cambian los gobiernos y sus signos políticos y no pasa nada.

En el caso del Gran Concepción hay 60.357 hás. urbanizables según el Plan Regulador Intercomunal. La mancha urbana tiene una superficie de 13.354 hás. Significa que hay en el Gran Concepción 47.003 hás. disponibles para el desarrollo de la ciudad. Sin embargo, en este caso los terrenos enrolados con un código w, es decir, como sitios eriazos, suman una superficie de 3.259 hás. Esto significa que habría 43.744 hás. con designación de uso agrícola dentro del límite urbano de la ciudad capital del Biobío. Si los avalúos agrícolas son tan bajos como en las otras ciudades, la pérdida de ingresos para los municipios del Gran Concepción sería mayúscula.

En la ciudad de Temuco-Padre Las Casas el límite urbano normativo establece una superficie de 14.155 hás. La mancha urbana es de 5.137 hás. Por lo tanto hay 9.017 hás. de terrenos sin utilizar, pero la base catastral del SII establece una superficie de 669 hás. de sitios eriazos. Significa que, en este caso, habría 8.348 hás. con terrenos con designación de uso agrícola, que no hacen ningún aporte a las finanzas municipales.

Algo similar ocurre con todas las ciudades capitales regionales en Chile.

Las ciudades pierden mientras los propietarios de los terrenos en las áreas de expansión se enriquecen. Se trata de terrenos en engorda, como se denomina este fenómeno en Colombia.

Estos antecedentes permiten afirmar que sería bueno que haya unidad de gobierno en la gestión del impuesto territorial, en particular del SII, al menos con el MINVU y con los municipios, porque sus criterios de acción no solo tienen que ver con la recaudación de recursos, sino también con el desarrollo territorial y la equidad.

Si las autoridades de gobierno simplemente aplicaran con buen criterio las normas vigentes en base a las cuales se gestiona el impuesto territorial, se podría lograr un mejoramiento sustantivo de las finanzas municipales y un freno parcial a la especulación con el suelo urbano. Si el SII se abriera a trabajar con la comunidad y la ciudadanía en general en una propuesta transparente de sus procedimientos y criterios de acción, podría alcanzar no solo una mayor recaudación, sino una legitimación en su accionar ante la ciudadanía.

Al constatar esta realidad cabe preguntarse: ¿es que en el SII estudian los resultados del trabajo que ellos mismos hacen?

LAS VIVIENDAS EN LA BASE TRIBUTARIA: UN PILAR ENCLENQUE PARA EL FINANCIAMIENTO MUNICIPAL

Como ciudadanos de este país, presentamos los resultados de este trabajo porque tenemos la certeza de que se hace necesaria tanto una mayor transparencia como también unos resultados que estén más acordes con las políticas públicas de financiamiento municipal y equidad territorial.

Las viviendas son el principal componente de la Contribución de Bienes Raíces. Hay en el país, luego del reavalúo de bienes raíces 2022, un total de 1.274.824 roles habitacionales afectos. Comparando con el reavalúo 2018, hay en el país un incremento de 70.523 en los predios habitacionales afectos. Esta cifra llama poderosamente la atención, porque en el mismo período se construyeron en Chile 577.965 viviendas.¹⁵ Algo similar ocurre cuando se estudian las 15 capitales regionales, donde la cantidad de viviendas afectas aumentó en 49.943 viviendas, mientras que se registraron 405.943 viviendas nuevas.

¿Será verdad que un 88% de las viviendas nacen 100% exentas del pago de contribuciones?

Hay algo en la normativa o en la gestión de la normativa que definitivamente no hace sentido y que sería bueno y necesario revisar.

El gráfico a continuación ordena las comunas de las ciudades capitales regionales de mayor a menor en función de la cantidad de viviendas nuevas construidas en el período 2018 a 2021 e ilustra la variación en la cantidad de predios habitacionales afectos como consecuencia del reavalúo de bienes raíces 2022 (Figura 1). Lo razonable sería que ambas curvas siguieran una trayectoria similar, armoniosa, en la medida que se podría pensar que la cantidad de viviendas nuevas se relaciona con la variación en la cantidad de viviendas afectas al pago de contribuciones.

¹⁵ Son cifras de permisos de edificación publicadas por el MINVU: <http://www.observatoriohabitacional.cl/estadisticas-habitacionales/#permisos-de-edificacion>

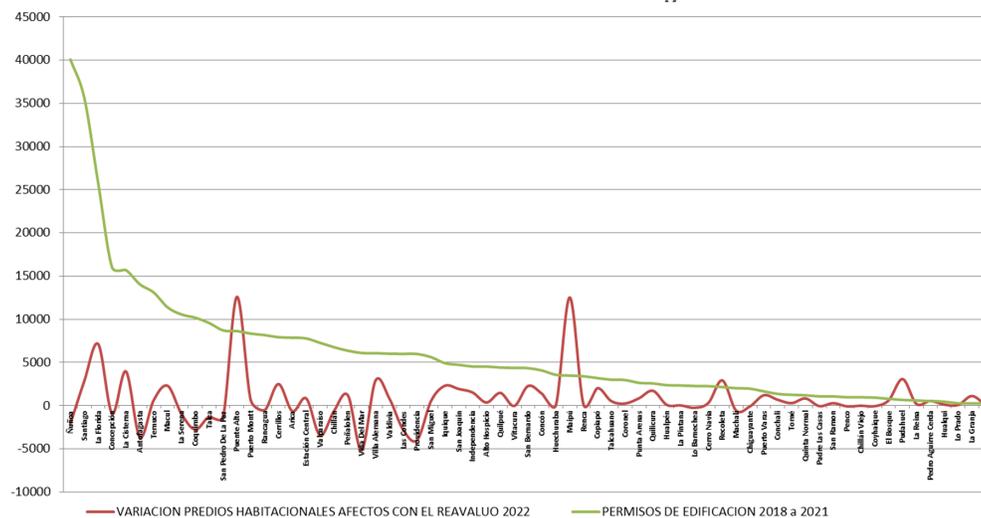
En este particular caso llegarían a vivir a Ñuñoa unas 80.000 personas si cada vivienda es habitada en promedio por dos personas, sin que haya aumentado el flujo de ingresos municipales por concepto de Contribución de Bienes Raíces. Es más, probablemente disminuya este flujo de ingresos en la medida que se trate de viviendas en edificios de departamentos construidos en terrenos que pagaban contribuciones y que dejan de hacerlo en la medida que el avalúo del terreno se prorratea entre los departamentos y los departamentos están todos exentos del pago de contribuciones.

Este caso es un llamado de atención a las autoridades de gobierno respecto de la política pública de exenciones de las contribuciones. Fomentan una cultura de gratuidad que no favorece la responsabilidad de los ciudadanos respecto del financiamiento del desarrollo urbano y una cultura de gratuidad que aleja del fomento el bien común y la identidad de la población con sus barrios, sus comunas y sus ciudades.

Pero Ñuñoa no es el único caso. En Viña de Mar se construyeron 6.099 viviendas, sin embargo la cantidad de viviendas afectas disminuyó en 5.152. En la comuna de Providencia se construyeron 5.984 viviendas, pero la cantidad de viviendas afectas disminuyó en 3.983. En Antofagasta se construyeron 14.053 viviendas, pero la cantidad de viviendas afectas disminuyó en 3.647.

También es bueno mencionar el caso de Santiago, donde se construyeron 35.615 viviendas y la cantidad de viviendas afectas aumentó apenas en 2.861. Es un resultado menos malo que el obtenido con el reavalúo 2018, cuando se construyeron 34.578 viviendas y las que estaban afectas se redujeron en 40.137. Sumando ambos períodos, se construyeron 70.183 viviendas y las que están afectas disminuyeron en 38.276. Esta situación es más aguda que la de Ñuñoa en cuanto el aumento de población que llega a la comuna y las viviendas a las que llegan no hacen ninguna contribución al financiamiento municipal (Figura 2).¹⁸

Figura 2 | Variación en la cantidad de predios habitacionales afectos entre reavalúo 2018 y 2022 y edificación de viviendas entre 2018 a 2021 según comunas



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda. Elaboración propia con antecedentes SII y Observatorio Urbano MINVU.

18 Es bueno explicitar que está claro que los permisos de edificación pueden tardar varios años en entrar al Rol de Cobro, porque una cosa es la fecha del permiso, luego viene el inicio de obra y el período de edificación, y luego la recepción de obra, que puede tardar en ingresar al Rol de Cobro.

Pero no solo hay una incongruencia entre los permisos de edificación y la reducción en la cantidad de viviendas afectas. Hay también casos que son igualmente incomprensibles, cuando el incremento en la cantidad de predios habitacionales afectos supera con cifras desproporcionadas la cantidad de viviendas nuevas, como por ejemplo en Maipú, donde la cantidad de viviendas afectas al pago de contribuciones aumentó en 12.522 unidades, en circunstancia que en el período 2018-2021 se otorgaron permisos de edificación para 3.483 viviendas.

Algo similar ocurre en Puente Alto, donde los predios habitacionales afectos aumentaron en 12.595, sin embargo, en el período se otorgaron permisos de edificación para 8.633 viviendas.

También el caso de Pudahuel es extraño, porque la cantidad de predios habitacionales afectos aumentó en 3.077 viviendas, mientras que solo se otorgaron 660 permisos de edificación habitacional en el período.

Es una evidencia adicional de lo mal diseñado o mal gestionado de este impuesto.

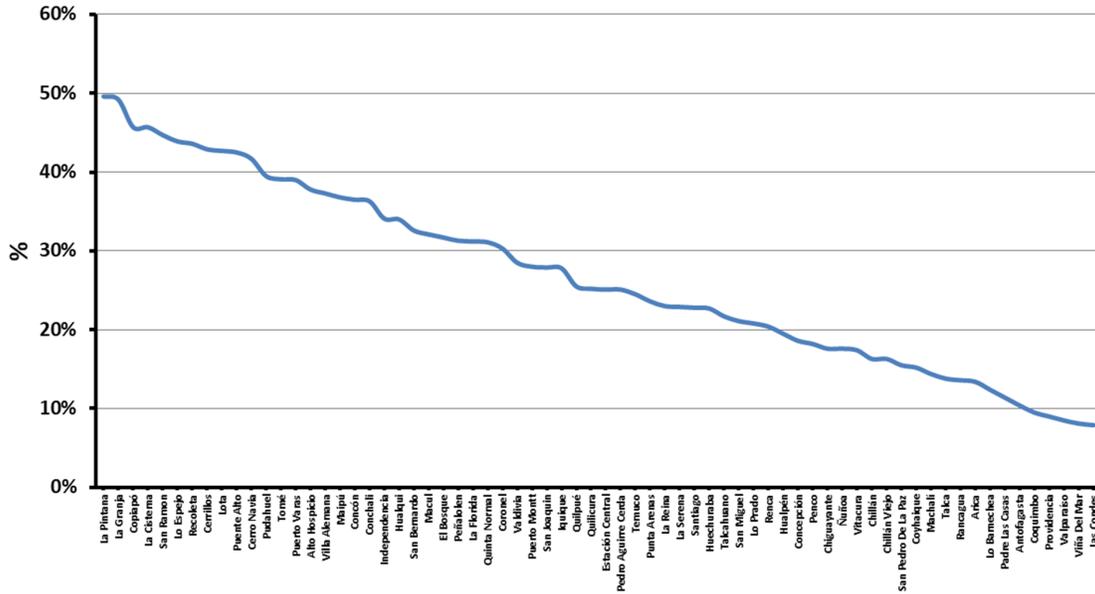
REVALÚO DE LOS PREDIOS HABITACIONALES

Es todavía más sorprendente el estudio de la variación del avalúo fiscal de predios habitacionales en el período 2018-2022 según comunas que integran las ciudades capitales regionales de Chile. **Resulta difícil entender que las comunas con el mayor incremento porcentual en el avalúo de los predios habitacionales sean La Pintana (50%), La Granja (49%), Copiapó (46%), La Cisterna (46%), San Ramón (45%) y Lo Espejo (44%),** según se puede apreciar en el gráfico a continuación (Figura 3). Esto merece una explicación muy detallada por parte del SII sobre metodología, datos y resultados, tanto en términos generales como a escala de ciudad por ciudad y comuna por comuna.

También es muy extraño que las cuatro comunas con menor incremento porcentual en el avalúo fiscal habitacional sean Providencia, Las Condes, Viña del Mar y Lo Barnechea.

No sabemos cómo es que el SII llega a estos resultados, por lo que sería muy conveniente que diera una explicación.

Figura 3 | Variación porcentual del avalúo fiscal habitacional para comunas de ciudades capitales regionales de Chile según reavalúo 2022



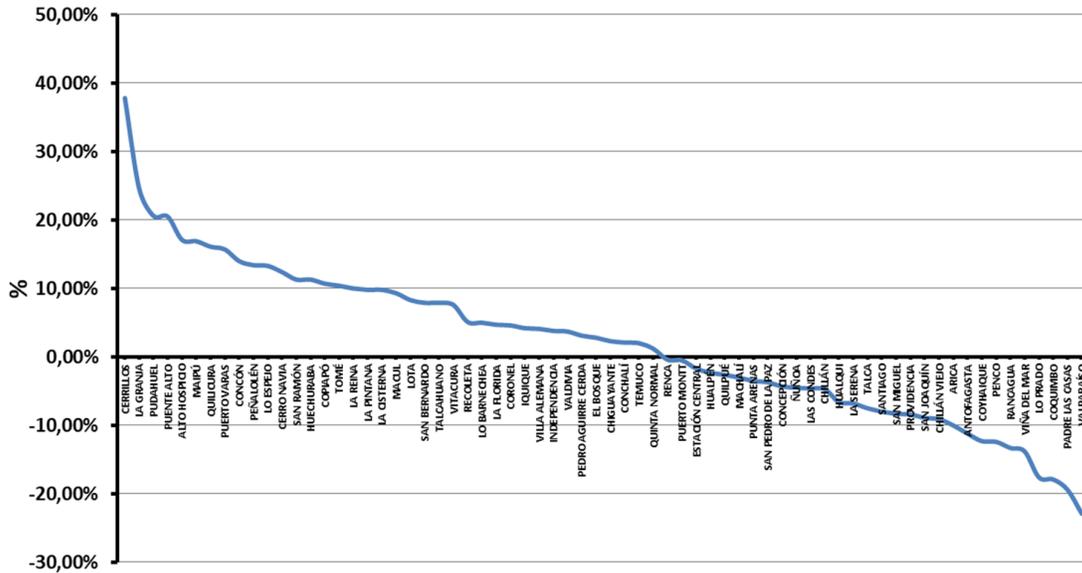
Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda. Elaboración propia en base a antecedentes SII.

IMPACTO DEL REAVALÚO EN LA RECAUDACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN NETA HABITACIONAL

Las consecuencias son claras y muy negativas en muchos casos, tal como se puede apreciar en el gráfico a continuación (Figura 4). De los 68 municipios que integran las ciudades capitales regionales de Chile, hay 29 en los que disminuye la recaudación de la contribución neta habitacional como consecuencia del reavalúo que entró en vigencia en enero de 2022. Hay 10 municipios en los que esta disminución supera el 10%. Los casos más agudos se registran en Valparaíso, con una disminución de 23% en la recaudación; en Padre las Casas, con una disminución de 19%; y en Coquimbo y Lo Prado, que registran una disminución del 18%.

Visto desde el punto de vista individual de cualquier municipio, pueden ser cifras significativas, dramáticas, pero es necesaria una visión de conjunto para apreciar que algo anda mal con la gestión de este impuesto y que no es problema individual de algún municipio en particular. No es razonable que mientras crece el parque habitacional, disminuya el aporte al financiamiento que hacen al municipio en que se localizan las viviendas nuevas.

Figura 4 | Variación porcentual de contribución neta habitacional para comunas de ciudades capitales regionales de Chile según reavalúo 2022



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda. Elaboración propia en base a antecedentes SII.

¿Es que en el SII nunca estudiaron los resultados del trabajo que ellos mismos hacen? ¿Las oficinas comunales de convenio con el SII en las comunas de Valparaíso, Padre las Casas, Coquimbo, Lo Prado y Viña del Mar han conversado sobre estos resultados con los respectivos alcaldes/as? ¿Cuántos están conscientes de esta realidad?

Se podrá debatir acerca del rezago de los permisos de edificación en implementarse e ingresar en el Rol de Cobro, pero resulta difícil eludir una reflexión acerca de la disminución en la recaudación que aportan las viviendas en muchas comunas.

¿QUÉ SENTIDO TIENE EL REAVALÚO CUANDO LAS PROPIEDADES TIENEN EXENCIONES CASI CRÓNICAS?

El terreno Rol 3529-10 era parte del complejo deportivo del Colegio Craig House y tenía una exención de pago del 100% de la Contribución de Bienes Raíces, es decir, no pagaba Contribuciones. Esta propiedad fue enajenada a una institución que no se dedica al deporte, ni a la recreación, ni a la educación. Hoy es de propiedad de Cencosud Inmobiliaria S.A.

A consecuencia del reavalúo que entró en vigencia el 1 de enero de 2013, el avalúo fiscal de ese terreno subió desde UF 332.962 en el segundo semestre de 2012 a UF 932.337 en el primer semestre de 2013. Actualmente, luego del reavalúo 2022, este terreno tiene un avalúo fiscal de UF 1.384.614. Lo notable es

que el incremento en la tasación fiscal resulta totalmente irrelevante, porque, tal como se puede constatar en la página web del SII, el terreno sigue teniendo una exención del 100% del pago de contribuciones que, según el mismo certificado del SII, tiene una duración indefinida en el tiempo.

Este predio cumple con las exigencias que establece la ley para obtener este beneficio. Véase para ello la Ley de Rentas Municipales N°17.235, Cuadro Anexo, I Exenciones del 100%, letra B. Véase también la Circular N°4 del 15 de enero de 2015, SII Subdirección de Avaluaciones, donde se afirma lo siguiente: «Bienes raíces que cumplan con las disposiciones del artículo 73 de la Ley N° 19.712, del Deporte. No obstante, los recintos deportivos de carácter particular solo estarán exentos mientras mantengan convenios para el uso gratuito de sus instalaciones deportivas con colegios municipalizados o particulares subvencionados, convenios que para tal efecto deberán ser refrendados por la respectiva Dirección Provincial de Educación y establecidos en virtud del Reglamento que para estos efectos fije el Ministerio de Educación y el Instituto Nacional del Deporte».

Es hora de que el SII caiga en cuenta que está subsidiando a una de las familias más ricas de Chile, que hábilmente elude el pago de Contribuciones de Bienes Raíces para tener terrenos en engorda.

Una vez más, no es una crítica a la astucia de una empresa privada, sino a la torpeza de la gestión pública de esta fuente de ingresos municipales.

¿Cuántos otros casos de elusión tributaria hay en las ciudades chilenas utilizando esta misma estrategia? El SII tiene todos los antecedentes y podría aclararlo sin demora.

Sería bueno y sano que el SII hiciera una revisión exhaustiva de todos los predios que se acogen a esta exención, porque el costo para las finanzas públicas podría ser mucho más alto que los beneficios sociales que genera. En otras palabras, es posible que en muchos casos el costo de contratar en el mercado esos servicios, hoy recibidos gratuitamente por estudiantes de escuelas, sea muy inferior a lo que recibiría el fisco si se terminara con la exención. En el particular caso del terreno Rol 3529-10 de propiedad de Cencosud Inmobiliaria S.A., si este terreno perdiera la exención del 100% e hiciera contribuciones con una tasa del 1%, tendría que pagar unas UF 13.846 anualmente. Esta cifra permitiría a cualquier institución educacional, que hace uso de esas instalaciones deportivas gratuitamente y por lo cual otorga derecho a la rebaja tributaria, financiar la adquisición de un terreno y la construcción de un campo deportivo con la recaudación de algunos años.

Es un tema que requiere un estudio detallado, que realmente favorezca el deporte y que también resguarde los beneficios urbanos de instalaciones deportivas, porque en la comuna de Lo Barnechea y en el sector oriente de Santiago hay varios clubes de golf que están totalmente exentos del pago de Contribuciones de Bienes Raíces, como por ejemplo:

- Club de Golf Valle Escondido, Rol 2825-1, Lo Barnechea, 304.368 m² de terreno y 5.365 m² edificados,¹⁹ que tiene un avalúo fiscal de UF 575.722 y está totalmente exento del pago de contribuciones.
- Club de Golf Lomas de La Dehesa, Rol 3597-2, Lo Barnechea, con un avalúo fiscal de UF 689.419, que también está exento en un 100% del pago de contribuciones.

¹⁹ Podrá apreciar las dimensiones y la excelencia de las instalaciones en la página web <https://www.clubvalleescondido.cl/>

- Club de Golf La Dehesa, Rol 3597-36, Lo Barnechea, que tiene 750.480 m² de terreno y 2.724 m² edificados, con un avalúo fiscal de UF 1.547.152, pero que no paga contribuciones porque está totalmente exento.
- Club de Golf Los Leones Rol 335-52, Las Condes, con un avalúo fiscal de UF 2.878.963 para 608.445 m² de terreno y 6.808 m² de edificios, que están totalmente exentos del pago de contribuciones.
- Club de Polo y Equitación San Cristóbal, Rol 1285-1 Vitacura, tiene una superficie de 229.825 m² y 6.626 m² edificados, con un avalúo fiscal de UF 504.013 que curiosamente, o tal vez graciosamente, tiene un avalúo afecto de \$1 (un peso). El resto del valor está exento.

Hay muchas más propiedades que aplican la misma causal de exención en otras comunas del Gran Santiago y en las comunas del país. El SII tiene toda la información, sabe dónde están, cuál es el avalúo fiscal que tienen esos predios exentos y cuánto es lo que se deja de recaudar. Sería bueno que lo hagan saber a todos los ciudadanos y especialmente a los municipios donde se localizan, porque con la información que publica, se hace muy laborioso alcanzar esta información. Es más, como ya se mencionó, hoy el Rol de Cobro ya no publica el código de exención de las propiedades.

Es cierto que estos clubes hacen un aporte ambiental a la ciudad, pero también es cierto que el privilegio de acceder a estos lugares está reservado a un pequeño grupo de personas.

¿Hay algún equilibrio entre el beneficio social ambiental que aportan y la exención tributaria que reciben?

ES NECESARIO ELIMINAR EL COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN COMUNAL, PORQUE CONSTITUYE UNA ARBITRARIEDAD QUE AFECTA ADVERSAMENTE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES DE BIENES RAÍCES DE LOS MUNICIPIOS MÁS MODESTOS.

Hay, en el Impuesto Territorial, muchos aspectos que corregir para tener una legislación tributaria más equitativa y menos arbitraria. Por ejemplo, la norma vigente –Resolución Exenta del SII N°108 del 27 de diciembre de 2013, Anexo N° 3 Tasación de Construcciones, C3 Localización comunal– contempla un factor de ajuste para el valor unitario de la construcción de propiedades habitacionales. No se conoce ninguna explicación o justificación por parte del SII sobre la materia.

Es un hoyo negro más en el accionar del SII.

Las viviendas ubicadas en las comunas de Zapallar, Viña del Mar, Santo Domingo, Concepción, Santiago, Providencia, Ñuñoa, La Reina, Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea, no tienen factor de corrección. Significa que el avalúo fiscal se aplica tal y como está determinado al hacer los avalúos fiscales. En todas las demás viviendas el avalúo fiscal de las edificaciones se corrige a la baja con un factor que va entre el 10% y el 60%,

solo en razón del municipio en que se ubica la vivienda.²⁰ Significa que un mismo tipo de vivienda, de la misma calidad y superficie, construida con los mismos materiales, con el mismo costo de edificación, tiene rebajas en el avalúo fiscal de la edificación según la comuna en que fue construida. Así, por ejemplo, una vivienda ubicada en Tiltil tendrá un avalúo 60% inferior a otra vivienda exactamente igual ubicada en alguna de la primera lista de comunas mencionadas más arriba, aunque ambas tengan el mismo costo de edificación.

Esto es lo que en términos jurídicos se tipifica como discriminación arbitraria, porque no tiene ninguna justificación. Y en este caso afecta adversamente el financiamiento municipal de los municipios más modestos y transgrede un principio básico de equidad tributaria sin ningún fundamento conocido.

En estos últimos años hay muchos hogares que han edificado una segunda vivienda en la codillera, el campo o el litoral, en muchos casos, en comunas con menor desarrollo y menores recursos, cuyos ingresos se ven incrementados con la llegada de estas segundas viviendas, pero en un monto mucho menor debido a la aplicación de este coeficiente de localización comunal.

LÍMITE AL INCREMENTO DE LA RECAUDACIÓN. ¿POR QUÉ LIMITAR EL INCREMENTO DE LA PRINCIPAL FUENTE DE FINANCIAMIENTO MUNICIPAL?

Un aspecto que sería bueno someter a revisión es la norma que establece que cada vez que se hace un reavalúo de bienes raíces, la recaudación de la Contribución de Bienes Raíces no puede aumentar en más de un 10% respecto de lo recaudado en el semestre inmediatamente anterior al reavalúo.²¹ Si al realizar un reavalúo la recaudación estimada sobrepasa un 10%, entonces se procede a disminuir la tasa de las contribuciones o se aumenta el valor del mínimo exento de avalúo para el pago de contribuciones, o ambos simultáneamente, a fin de cumplir con esta norma.

Eso es lo que ha sucedido con los reavalúos de los años 1995, 2006, 2013-2014, 2018 y 2022.

El mínimo exento para el uso habitacional aumentó desde UF 627 en el año 2005 a UF 815 a partir de enero de 2006 y luego subió hasta UF 861 a principios de 2014 y, más adelante, a partir del 2018, subió hasta UF 1.239 y actualmente es de UF 1.350.

Las tasas del Impuesto Territorial que se aplica a los bienes raíces con destino habitacional han ido bajando en este mismo período.

20 Se aplica un coeficiente 0,9 en las comunas de Iquique, Antofagasta, La Serena, Concón, Algarrobo, Temuco, Colina, Peñalolén y San Miguel. Se aplica un coeficiente 0,7 a las siguientes comunas: Valparaíso, Machalí, Talca, San Pedro de la Paz, Pucón, Puerto Montt, Puerto Varas, Huechuraba y Calera de Tango; un coeficiente 0,6 a las comunas de Copiapó, Coquimbo, Papudo, Quilpué, Puchuncaví, Rancagua, Las Cabras, Vichuquén, Chillán, Chiguayante, Los Ángeles, Villarrica, Valdivia, Osorno, Punta Arenas, La Florida, Macul y Pirque. El resto de las comunas tiene un coeficiente 0,5 o 0,4.

21 La Ley N°20.033 (Rentas Municipales II) de 2005, entre otras modificaciones legales, reemplazó el artículo 3° de la Ley N°17.235, sobre impuesto territorial, estableciendo el límite de incremento máximo del giro de contribuciones de un 10% a nivel nacional.

El resultado de estas decisiones de política pública es que en la actualidad no pagan contribuciones alrededor de un 80% de las viviendas en Chile. La cosa es peor aún, porque del 20% de las viviendas que sí pagan, un alto porcentaje tiene al menos una exención parcial por concepto del DFL 2.

Si se siguiera aplicando esta restricción al aumento de la recaudación, la proporción de viviendas afectas se hará cada vez menor y el impuesto será cada vez más bajo como proporción del avalúo de las propiedades. Esto resulta contradictorio con el aumento de la población urbana, el aumento de la proporción de hogares que son dueños de la vivienda en que viven, el aumento del valor de las propiedades y el aumento del ingreso de los hogares que se ha registrado en las últimas décadas. También contrasta con la creciente demanda de servicios públicos de todo orden y de inversiones públicas necesarias para el buen funcionamiento de las ciudades.

Es bueno saber que actualmente se tramita una modificación al DFL2 que restringe su aplicación a una sola vivienda, cuando es el propietario el que la habita y se cumplen varios otros requisitos. Pero hay muchos otros aspectos en los que esta fuente de exención debiera ser restringida, como por ejemplo, el criterio de exención en base al tamaño de las viviendas, que ofrece beneficios hasta una superficie de 140 m². Con esto se puede llegar al absurdo de otorgar exenciones a viviendas que pueden tener un valor de mercado de 10.000 UF o más, accesibles solo al conjunto de hogares más ricos de la población.

Será difícil concebir un desarrollo urbano sostenible cuando las políticas públicas fomentan, como en este caso, una cultura de la gratuidad más que de la solidaridad y del compromiso en el financiamiento de las ciudades.

Es cierto que si se ampliara la base de cobro de las Contribuciones de Bienes Raíces se afectaría a la clase media, pero también son ciudadanos con deberes y responsabilidades.

Esta altísima proporción de viviendas exentas hace mucho menos sentido si se tiene en consideración que, cuando en las ciudades aumenta el valor de las propiedades, lo que aumenta de valor es el lugar. Esto significa que aumenta de valor el terreno, porque a no ser que se hagan mejoras en las estructuras físicas, el valor de las edificaciones decae con el tiempo como consecuencia del deterioro y la obsolescencia física y funcional. Significa, en lo fundamental, que en la medida que el aumento en el precio de los terrenos constituye la principal fuente de valorización de las propiedades, el origen de esa valorización no tiene como contraparte ningún esfuerzo productivo de sus propietarios. Se trata de la capitalización de los beneficios del desarrollo urbano. Por lo tanto, se hace aún menos justificable que la proporción de viviendas que pagan Contribuciones de Bienes Raíces sea tan reducida, especialmente cuando ha habido una tendencia sostenida al aumento del ingreso de los hogares en las últimas décadas.

Por último, es bueno reconocer que el aumento en el valor y en el avalúo de las viviendas constituye un aumento en el patrimonio, en la riqueza de las personas, y no en sus ingresos, que es la fuente para pagar las Contribuciones de Bienes Raíces.

INDAGACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL REAVALÚO DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS SEGÚN COMUNAS Y CIUDADES: EL AVALÚO FISCAL DE LOS TERRENOS URBANOS, MILES DE CASOS Y UN CATASTRO NACIONAL PUESTO EN DUDA

Entender el trabajo de reavalúo de las propiedades que hace el SII resulta muy difícil. No se conoce la metodología, pero es particularmente difícil cuando se trata de un bien raíz que tiene mejoras, porque el cambio en el reavalúo puede deberse a un cambio en las mejoras o en el valor del terreno, o a ambos. Por esa razón, para tratar de entender un poco mejor el resultado del trabajo que realiza el SII, se hizo un estudio del reavalúo de los terrenos, solo de los terrenos, recurriendo a dos fuentes de información publicadas por el SII: a) las Áreas Homogéneas (AH),²² que solo consignan el avalúo de la tierra y b) los sitios eriazos, cuyo avalúo por definición se refiere solo a terrenos individuales sin mejoras.

El avalúo fiscal de la tierra urbana queda consignado para todos los espacios de todas las ciudades a través de los valores asignados a las Áreas Homogéneas, que se reavalúan cada cuatro años. Esto permite conocer el resultado neto del trabajo del SII en la determinación del avalúo fiscal de los terrenos y su evolución en el tiempo.

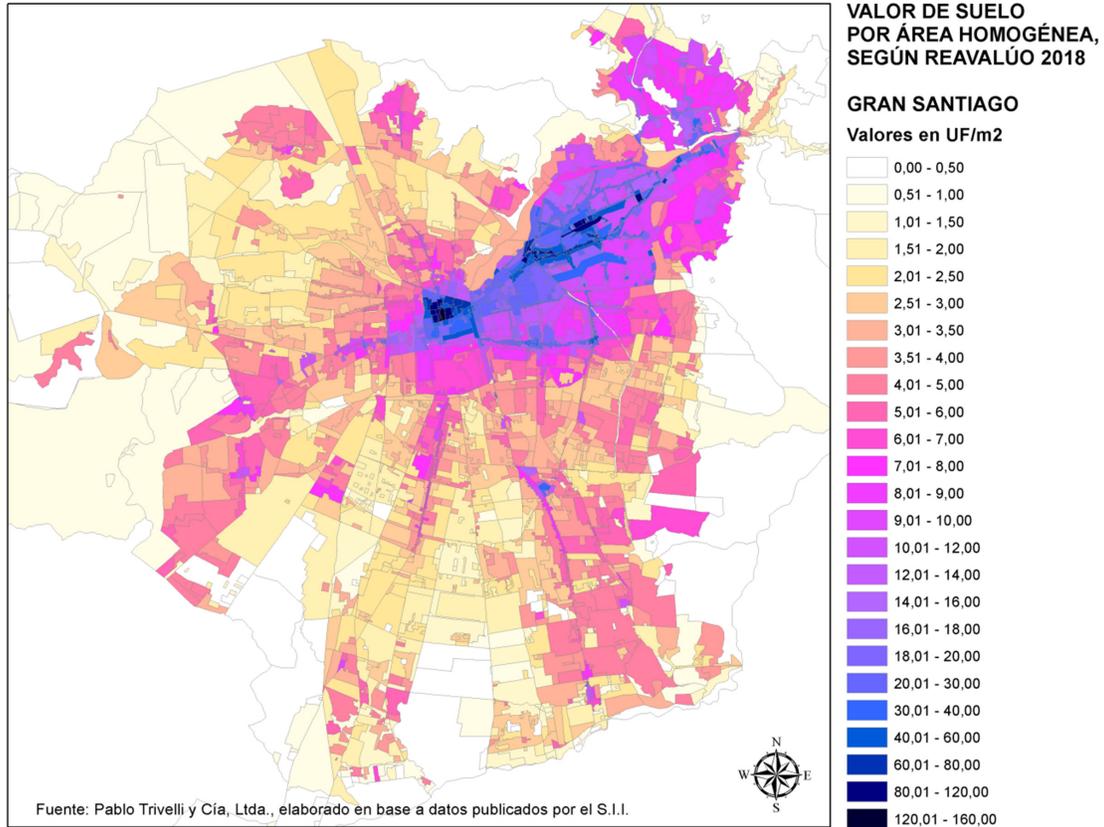
Se trabajó estimando la evolución del avalúo fiscal de los terrenos según comunas y ciudades en base a los antecedentes de las Áreas Homogéneas. No se pudo comparar la evolución para cada una de las Áreas Homogéneas, porque al hacer los reavalúos, el SII modifica su composición y su nomenclatura.

Como parte de este estudio fue posible obtener, no sin dificultad y mucho trabajo, los planos digitales con las Áreas Homogéneas de todas las comunas de las ciudades capitales regionales para los años 2014 y 2018. Esto no fue posible con el reavalúo 2022, a pesar de las múltiples solicitudes invocando la Ley de Transparencia. Son antecedentes que obran en poder del SII, que se pueden ver en la página web del SII, pero no se pueden descargar. Por eso resulta incomprensible que su acceso se le niegue al público en general, porque hace más difícil un análisis detallado y riguroso del trabajo de reavalúo realizado por el SII.

Se presenta a continuación un plano con los avalúos fiscales de las Áreas Homogéneas del Gran Santiago para el año 2018 (Figura 5). Existen planos similares para todas las ciudades capitales regionales.

22 El SII informa que "para poder valorizar las distintas comunas del país es necesario sectorizarlas en espacios de territorio que presentan características urbanas comunes, como por ejemplo en cuanto a uso del suelo, infraestructura vial, categoría de las edificaciones, accesibilidad y equipamiento urbano, entre otras. A estos sectores urbanísticamente comunes el SII los denomina Áreas Homogéneas (AH)". Véase https://www.sii.cl/preguntas_frecuentes/bienes_raices/001_004_6323.htm

Figura 5 | Valor de suelo por Área Homogénea según reavalúo 2018, Gran Santiago

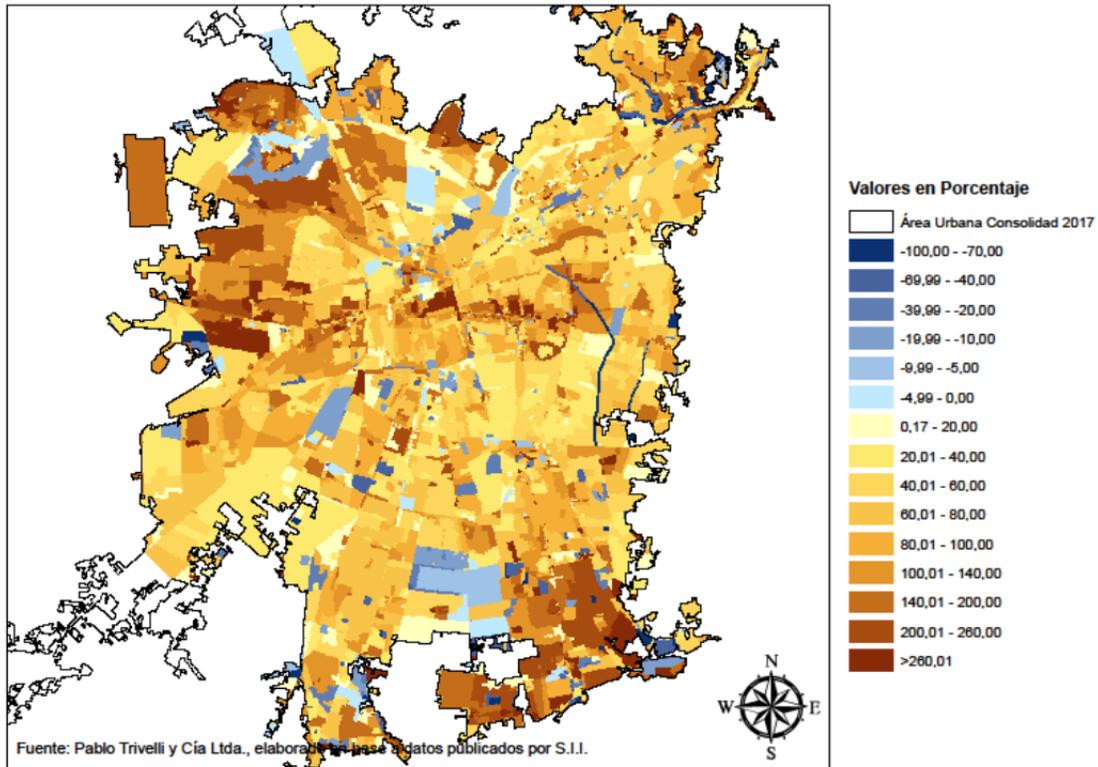


Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., elaborado en base a datos publicados por el SII.

Es un plano que en lo fundamental refleja un trabajo bien hecho, en que la estructura territorial de los avalúos fiscales es coherente con la estructura socio económica espacial, la intensidad de uso de suelo, la accesibilidad interna de la ciudad, la estructura funcional del espacio urbano y las regulaciones de la planificación urbana.

Se presenta a continuación un plano con la variación porcentual del avalúo fiscal de los terrenos a escala de manzanas, según la variación registrada en las Áreas Homogéneas para el período 2014-2018 (Figura 6). Surgen muchas dudas e interrogantes. El lector podrá estudiar detenidamente los planos. No es razonable la localización de los espacios donde se consignan los mayores incrementos en los avalúos fiscales de suelo. Tampoco es razonable que haya espacios con una reducción en el avalúo fiscal de los terrenos. No cabe duda de que hay en esto una materia que el SII debe explicar a la opinión pública.

Figura 6 | Variación porcentual del valor de los terrenos en UF/m² por manzana según reavalúo 2014 y 2018, Gran Santiago



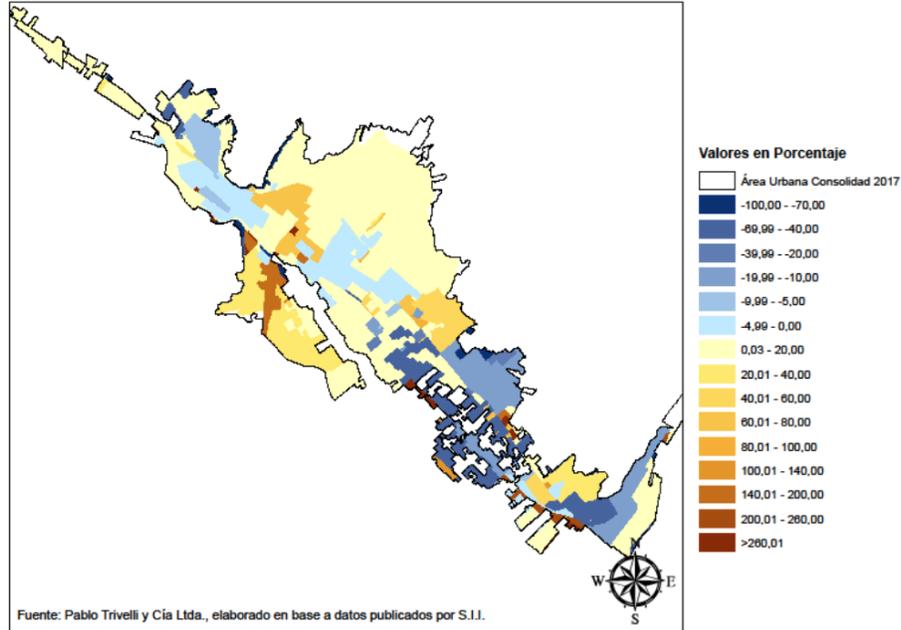
Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., elaborado en base a datos publicados por el SII.

Hubiera sido bueno hacer planos similares para el reavalúo 2022, pero el SII se negó a entregar los planos de las Áreas Homogéneas, argumentando que no existían en formato *shape* o cualquier otro formato entregable. Lo curioso es que en el año 2022, el SII llamó a una licitación pública²³ en la que se compromete a entregar un *shape* de las Áreas Homogéneas como antecedente para el trabajo de quien haga el estudio requerido.

Se presentan a continuación los planos de Copiapó (Figura 7) y Talca (Figura 8), con los ajustes en el avalúo fiscal 2014-2018 a escala de manzanas según cambios en el avalúo de las Áreas Homogéneas. No tienen ninguna lógica, lo mismo que en muchas otras comunas. Es este tipo de análisis que deja en evidencia la arbitrariedad con que trabaja el SII en esta materia. Esto afecta a muchos miles de hogares y no es razonable que una institución pública como el SII actúe con tanta falta de transparencia. Sería bueno contar con una instancia de diálogo abierto y de cara a la ciudadanía para que el SII aclarara tantas dudas e interrogantes. No es un tema de atender algunos casos puntuales, sino de abordar de cara una explicación genérica y también detallada para cada ciudad, cada comuna y cada propietario.

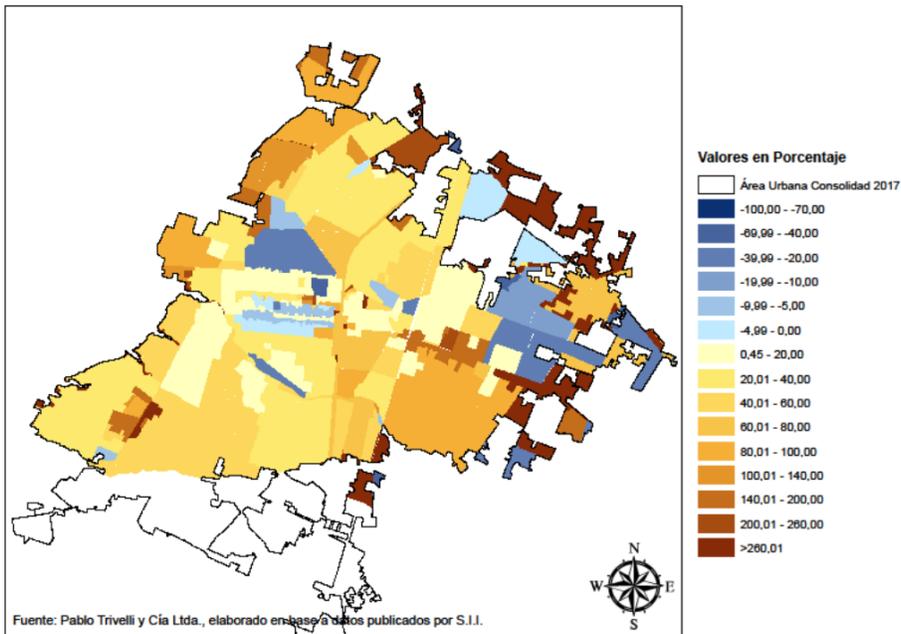
23 LE-11212_RAB_ESTUDIO_METODOLOGÍAS_DE_GEOESTADÍSTICAS

Figura 7 | Variación porcentual del valor de los terrenos en UF/m² por manzana según reavalúo 2014 y 2018, Copiapó



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., elaborado en base a datos publicados por el SII.

Figura 8 | Variación porcentual del valor de los terrenos en UF/m² por manzana según reavalúo 2014 y 2018, Talca

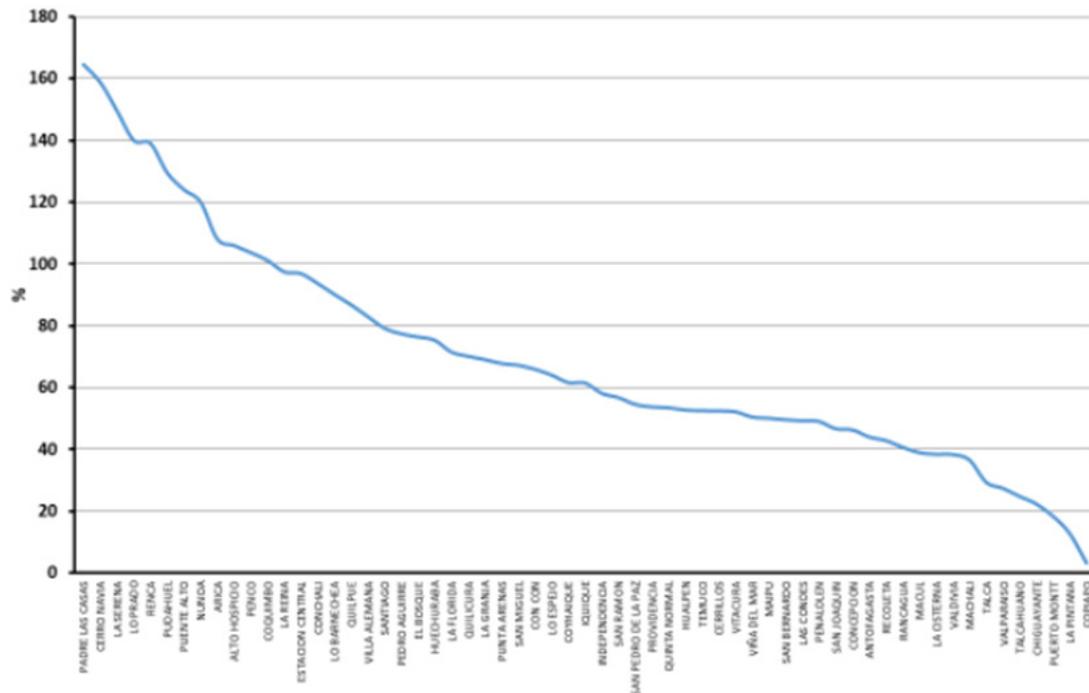


Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., elaborado en base a datos publicados por el SII.

Se presenta a continuación un gráfico que informa el incremento en el avalúo fiscal promedio de los terrenos en cada comuna entre 2014 y 2018 (Figura 9). Este cálculo se hizo como promedio ponderado de las Áreas Homogéneas en el espacio comprendido dentro del área urbana consolidada de las comunas.

Como se puede apreciar, los resultados de ese reavalúo son difíciles de entender, de explicar.

Figura 9 | Variación porcentual del avalúo fiscal de terrenos UF/m² entre 2014 y 2018 como promedio comunal en ciudades capitales regionales de Chile según Áreas Homogéneas

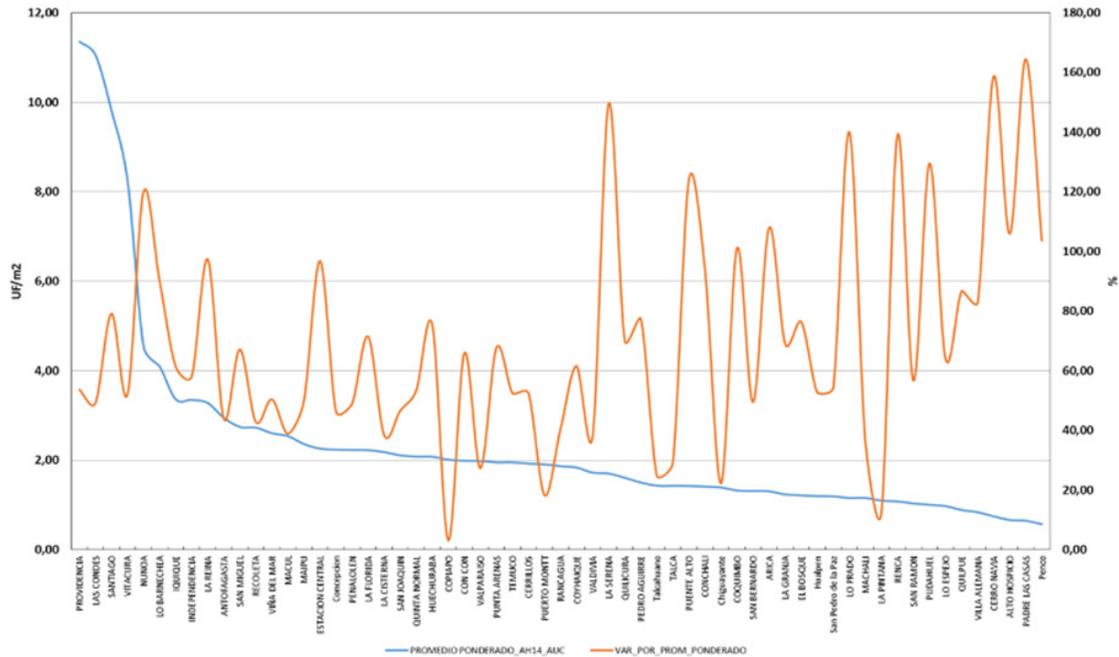


Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., elaboración en base a antecedentes SII, 2014 y 2018 (AH).

Se presenta a continuación un gráfico con el avalúo fiscal de terrenos 2014 calculado como promedio ponderado de las Áreas Homogéneas en el espacio comprendido dentro del área urbana consolidada de las comunas y la variación del avalúo fiscal así calculado para el período 2014-2018 (Figura 10). La línea azul informa cuál es el avalúo promedio UF/m² 2014 de los terrenos según comunas de las ciudades capitales regionales, ordenadas de mayor a menor (empezando por Providencia, Las Condes, Santiago, Vitacura...). Es un resultado razonable, esperable según el conocimiento de la realidad de las comunas. La línea color naranja informa sobre la variación porcentual del avalúo fiscal promedio de los terrenos en el período 2014-2018, cifra que se ha estimado también en base a las Áreas Homogéneas que establece el SII. Son avalúos fiscales de los terrenos que el SII determina explícitamente.

No se sabe cómo es que el SII lo hace, qué metodologías utiliza, con qué datos trabaja ni cómo llega a esos resultados. Tampoco se sabe si el SII revisa los resultados para estudiar su coherencia con el mundo real. Solo se conocen los resultados, que son los que se presentan a continuación.

Figura 10 | Avalúo fiscal UF/m² promedio 2014 según comunas de ciudades capitales regionales y variación (%) 2014-2018



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., elaboración en base a antecedentes SII, 2014 y 2018 (AH).

Es difícil saber cómo es que el SII ha llegado a establecer que el *boom* inmobiliario más agudo en las comunas que integran las capitales regionales de Chile –según se desprende del reavalúo de los valores fiscales de suelo consignados en las Áreas Homogéneas– se registra en las comunas de Padre Las Casas (164%), Cerro Navia (158%), Lo Prado (140%), Renca (139%), Pudahuel (129%), Puente Alto (124%), Arica (107%), Alto Hospicio (106%) y Penco (103%). Es verdad que entre medio están las comunas de La Serena (149%), Ñuñoa (120%) y Coquimbo (101%), pero eso no altera lo extraño de los resultados.

Se afirma que estas cifras serían la manifestación de un *boom* inmobiliario, porque, al menos, según la teoría clásica, son los incrementos en los precios de las viviendas los que impulsan al alza los precios de la tierra. Si esto es verdad, se tendría que haber manifestado en un importante incremento en el precio de las viviendas, información con la que probablemente cuenta el SII pues tiene acceso al formulario 2890, pero no quienes hemos hecho este estudio, porque el acceso al formulario 2890 ha sido denegado sistemáticamente.

En la esperanza de obtener los planos actualizados de las Áreas Homogéneas, queda pendiente un análisis similar para el reavalúo del año 2022.

ANÁLISIS DEL REAVALÚO DE SITIOS ERIAZOS PREDIO A PREDIO, OTRO MISTERIO PROFUNDO

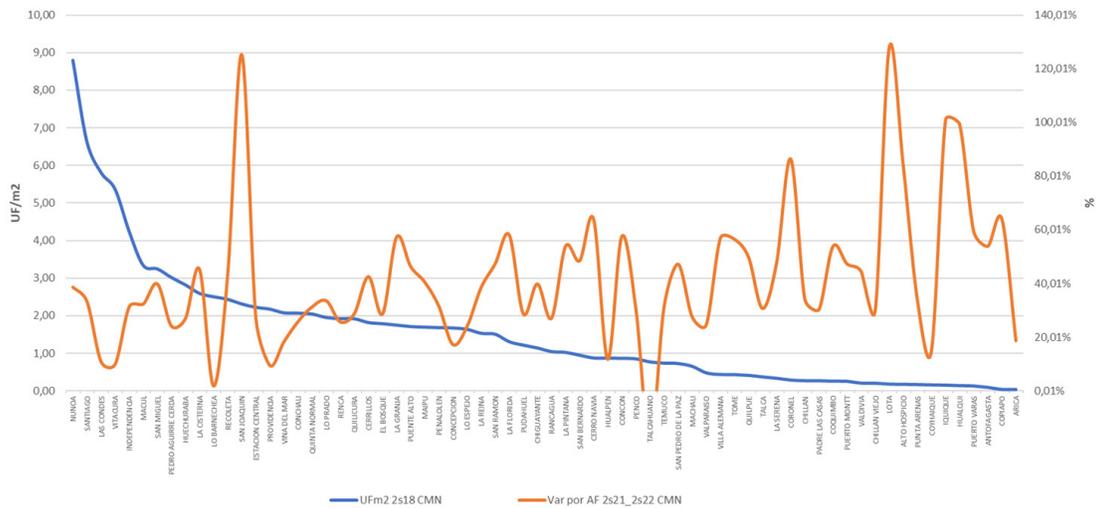
En el caso del estudio del reavalúo de los valores de suelo de los sitios eriazos, se trabajó únicamente con aquellos que tuvieran el mismo rol y la misma superficie entre los años de comparación, para tener certeza de que se trata del mismo terreno. Para el período 2017-2022 se trabajó con 290.370 roles de sitios eriazos a escala nacional, que tienen una superficie de 1.106.258 há. ²⁴ En el contexto de la crisis habitacional y el Plan de Emergencia Habitacional que impulsa el gobierno, este dato es importante, porque significa que hay una gran superficie de suelos no edificados dentro de los límites urbanos de las ciudades chilenas, si el SII aplica la definición de sitio eriazo que ha publicado en la web. En todo caso, habría que analizar con detalle qué es lo que el SII incorpora bajo este concepto.

El análisis de las ciudades capitales regionales contempla 78.928 sitios eriazos que suman 323.751 hectáreas en el estudio 2017-2022.

El gráfico a continuación informa sobre el avalúo fiscal promedio de los sitios eriazos en las comunas estudiadas y el reajuste que tuvieron en el año 2022 respecto de 2021 (Figura 11).

27

Figura 11 | Avalúo fiscal promedio de sitios eriazos según comunas, 2018, y variación porcentual reavalúo 2021-2022



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., elaboración en base a antecedentes publicados por el SII.

24 «¿Cuál es la diferencia entre un predio eriazo y un predio agrícola? Un predio eriazo es un bien raíz con destino no agrícola, en el que no existen construcciones (no edificado)». Véase más información en https://www.sii.cl/preguntas_frecuentes/bienes_raices/001_004_1966.htm

Los mayores avalúos fiscales de los terrenos eriazos están en las comunas interiores de la ciudad de Santiago, tales como Ñuñoa, Santiago, San Joaquín y San Miguel, o comunas que son lugar de residencia de hogares de altos ingresos, como Las Condes y Vitacura.²⁵

Mientras los terrenos de la serie no agrícola se reavalúan en general cada cuatro años, los sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros se reavalúan anualmente, pero en la práctica, parece que se reavalúan cada cuatro años junto con las demás propiedades no agrícolas, tal como se puede apreciar en el gráfico a continuación (Figura 12).

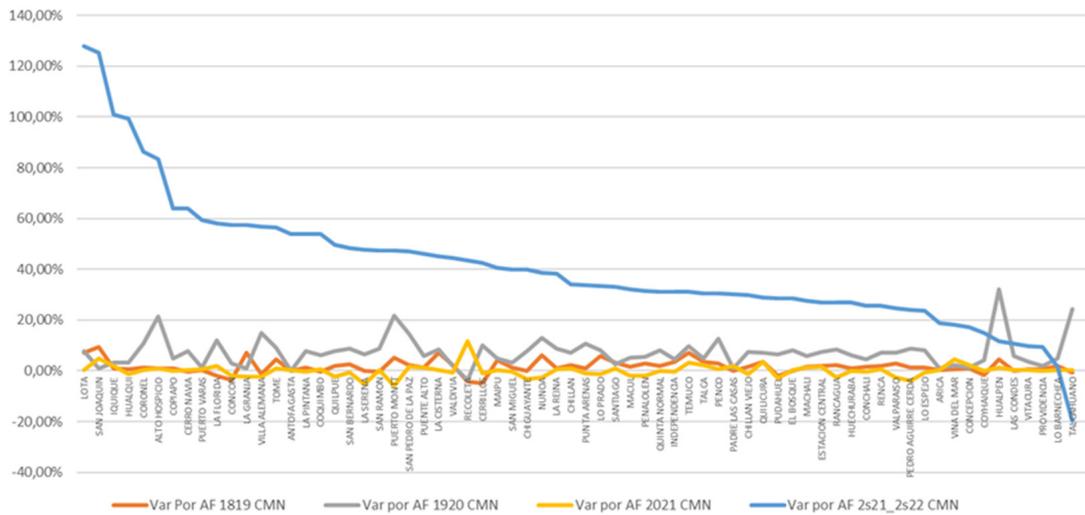
Llama la atención las grandes diferencias que hay en la variación porcentual del reavalúo promedio de los sitios eriazos según comunas en el período 2021-2022. ¿Cómo podría explicar el SII que se dupliquen los avalúos fiscales en Lota, San Joaquín, Iquique y Hualqui de un año para otro, como si hubiera habido un súbito *boom* inmobiliario? Este incremento tan abrupto y acentuado en los avalúos fiscales del suelo es muy extraño, porque el 2021 fue un año caracterizado por una crisis del sector inmobiliario y de la construcción. Más extraño aún es el hecho de que las comunas del sector oriente del Gran Santiago (Lo Barnechea, Providencia, Vitacura y Las Condes) sean la que tienen el menor porcentaje de reavalúo. Son las únicas con un reavalúo fiscal del valor de suelo por debajo del 10%. Más extraño aún es que el avalúo promedio de los sitios eriazos en Talcahuano haya disminuido en 20%.

Estudiando los reavalúos realizados en los años 2019, 2020, 2021 y 2022 (Figura 12), se percibe que la variación porcentual del avalúo promedio de los sitios eriazos según comunas es relativamente parejo y va entre -5% y 10%. En el período 2019-2020 el porcentaje de cambio es bastante parejo, entre 0% y 14%, salvo el caso de Recoleta que es negativo y registra -4%, y los sitios eriazos en las comunas de Hualpén, Talcahuano, Puerto Montt y Alto Hospicio, que aumentan en más de 20%. Sería bueno saber cómo explica el SII esta diferencia con las demás comunas del país, especialmente en el caso de Hualpén, donde el reavalúo alcanzó un incremento del 32%. En el período 2020-2021 hay 26 de las 68 comunas de las capitales regionales en las que el avalúo fiscal promedio de los sitios eriazos disminuyó entre -0,2% y 5,9%. Es difícil entender por qué razón podrían disminuir los avalúos fiscales de los terrenos. Es algo que no sucede en el mercado y se supone que los reavalúos fiscales deben reflejar la dinámica del mercado. Pero además, por qué en ese mismo año, en las restantes comunas, los avalúos aumentaron entre 0,2% y 4,8%, excepto en Recoleta, donde aumentó en 11,6%.

Estos antecedentes invitan a preguntarse si hay alguna directriz nacional sobre la metodología y los criterios que se utilizan para efectuar los reavalúos de los sitios eriazos, o si hay alguna coordinación interregional entre las oficinas del SII, o a escala regional, entre las oficinas de convenio con los municipios.

25 Las superficies de terrenos eriazos en estas comunas pueden ser muy diferentes: en Ñuñoa suman una superficie de 75.884 m², en Santiago 897.188 m², en Las Condes 1.355.907 m², en Vitacura 1.611.458 m², en San Joaquín 69.501 m² y en San Miguel 66.207 m².

Figura 12 | Variación porcentual del avalúo fiscal promedio comunal de los terrenos eriazos para los reavalúos de los años 2019, 2020, 2021 y 2022



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., elaboración en base a antecedentes publicados por el SII.

Al estudiar la base de datos de los 290.370 roles de sitios eriazos a escala nacional, hay una cantidad inexplicable de casos en los que los avalúos fiscales de los sitios eriazos se reducen. Pero también una cantidad inexplicable de casos en que el avalúo fiscal aumenta desmesuradamente.

Un resumen de los resultados del estudio del reavalúo de los sitios eriazos en el caso de las disminuciones de los avalúos 2021-2022 se presenta a continuación:

- Hay 17.443 predios en los que el avalúo baja en más de un 20%.
- Hay 5.208 predios en los que el avalúo baja en más de un 50%.
- Hay 844 predios en los que el avalúo baja en más de un 80%.

Esta reducción en el avalúo fiscal se registra de un año para otro, abruptamente. Es como si en el período en que se hizo el reavalúo una tormenta descomunal hubiera azotado a las ciudades chilenas, destruyendo e inhabilitando su potencial urbano inmobiliario. Porque es bueno recordar que los avalúos fiscales se establecen en base a referencias de mercado; en este caso, del mercado de suelo urbano.

Es difícil entender esta reducción tan súbita y aguda en el avalúo de terrenos urbanos, en circunstancias de que el avalúo fiscal de los terrenos eriazos se revisa todos los años. Cuesta imaginar que, sin aviso previo, repentinamente, un terreno eriazo pierda valor tan radicalmente.

Los avalúos fiscales deben ser un fiel reflejo de los valores comerciales según lo declarado por el SII. Si se cumpliera esa orientación, no se explica qué fenómenos puedan haberse registrado en las ciudades chilenas como para provocar una caída en los precios de los terrenos por sobre un 80% en 844 terrenos, y de más de un 50% en 5.208 terrenos.

Inimaginable.

Los cambios en los valores de suelo son, por lo general, un fenómeno gradual. Así, por ejemplo, cuando se anuncia la posible construcción de una nueva cárcel, ese solo hecho genera un impacto negativo en el precio de los terrenos en el sector en el que se ubicaría, y se hace más potente cuando se designa un lugar específico, y continúa impactando a la baja los precios del suelo cuando esa cárcel se inaugura y en la medida que los efectos adversos se hacen evidentes.

Nunca es una cuestión abrupta, como cuando estalla una bomba. Son procesos que pueden durar varios años. ¿En qué estaba el SII, entonces, que nadie se dio cuenta de que vendría un efecto adverso sobre el mercado de suelo y consecuentemente en el avalúo fiscal de una gran cantidad de terrenos?

Un análisis territorial permite percibir que estas disminuciones de avalúo fiscal caen como una lluvia dispersa de meteoritos, y no como consecuencia de fenómenos urbanos que afectan sectores de la ciudad.

El SII reconoce que puede ser necesario hacer ajustes a la baja en el avalúo fiscal de los terrenos cuando se construyen vertederos, cementerios, cárceles y otros con impacto adverso sobre los valores de suelo. ¿Cuántos de esos fenómenos adversos se registraron en el período de reavalúo 2021-2022 en Chile?

Y si las disminuciones en el avalúo fiscal no fueron consecuencia de impactos adversos de fenómenos urbanos, ¿cómo es que el SII explica tales disminuciones en los avalúos fiscales?

Los chilenos merecen una explicación. No solo los propietarios de terrenos, como una información esencial para transparentar la equidad tributaria. También los municipios, porque estas disminuciones en los avalúos significan necesariamente una disminución en la recaudación de las Contribuciones de Bienes Raíces.

Tal como en el ajuste a la baja en el precio de los terrenos, los incrementos en los valores de suelo son, por lo general, un fenómeno gradual que abarca más de un período. Así, por ejemplo, es bien sabido que la construcción de las líneas de metro hace subir los precios de los terrenos en las áreas de influencia. Empiezan a subir en los espacios relevantes cuando se anuncia que se construirá una nueva línea y se da una noción general de su trayectoria. Sube otro tanto en lugares más específicos, cuando se conoce el trazado. Sigue subiendo cuando se inician las obras, y sube aún más cuando se inaugura su funcionamiento.

Un resumen de los resultados del estudio del reavalúo de los sitios eriazos en el caso de los incrementos de los avalúos 2021/2022 se presenta a continuación.

- **Hay 122.237 predios en los que el avalúo aumenta en más de un 50%.**
- **Hay 57.998 predios en los que el avalúo aumenta en más de un 100%.**
- **Hay 6.812 predios en los que el avalúo aumenta en más de un 500%.**
- **Hay 2.443 predios en los que el avalúo aumenta en más de un 1.000%.**

Significa que hay 2.443 sitios eriazos cuyo avalúo fiscal aumentó en diez veces de un año para otro, 6.812 sitios eriazos cuyo avalúo fiscal aumentó cinco veces y 57.988 casos en los que el avalúo fiscal duplicó su valor.

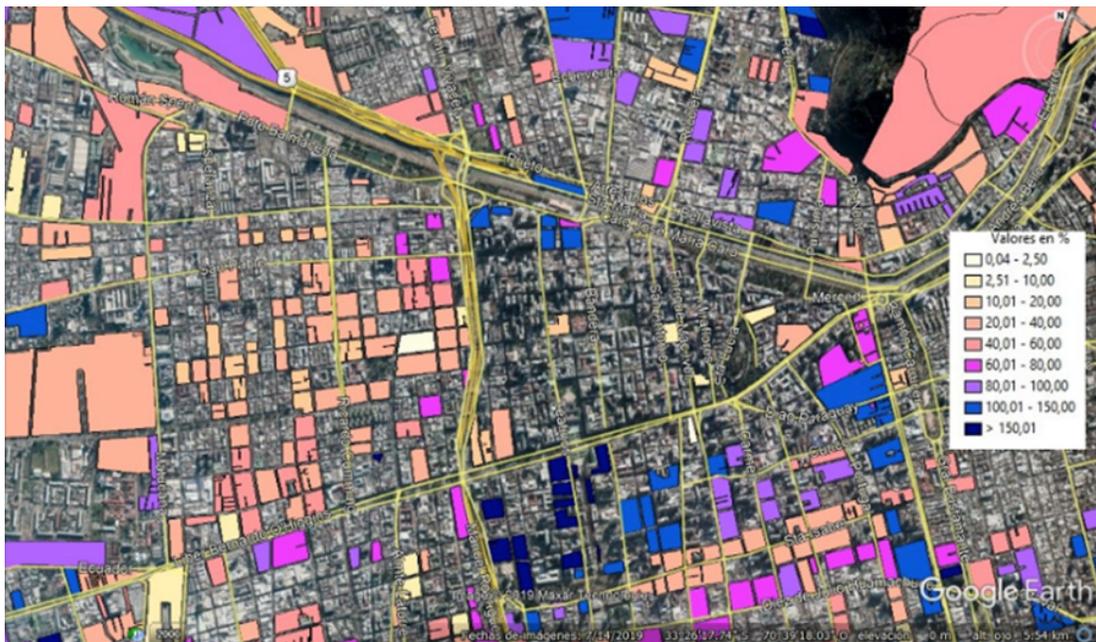
Si es verdad que el criterio del reavalúo aplicado por el SII es el de ajustar los avalúos fiscales según los cambios registrados en el mercado, entonces tendría que haber habido un fenómeno espectacular en las ciudades chilenas que haya impulsado alzas de esa magnitud en el valor de los terrenos. **Cuesta entender**

cómo, dónde y cuáles son esos cambios en el mundo inmobiliario que impulsaron esas alzas descomunales en los valores de mercado de los terrenos. Sobre todo, porque cuando hay fenómenos que hacen subir el precio de los terrenos en una ciudad, no solo afectan un terreno específico, sino que a un barrio, a un sector de la ciudad, a una comuna; nunca a un terreno individual. Por eso llama la atención que en muchos de los casos estudiados se trata de predios individuales y no de manzanas o zonas de una comuna. El año 2021 fue particularmente adverso en el mundo inmobiliario, lo que hace aún más difícil entender qué razones tendría el SII para justificar estos aumentos en el avalúo fiscal de los terrenos.

Muchos de estos reavalúos de los sitios eriazos no solo son abruptos y desproporcionados, sino que también dispersos en el territorio, cuestión que va contra cualquier conceptualización razonable sobre la formación de los precios de la tierra, su estructura territorial y su evolución en el tiempo.

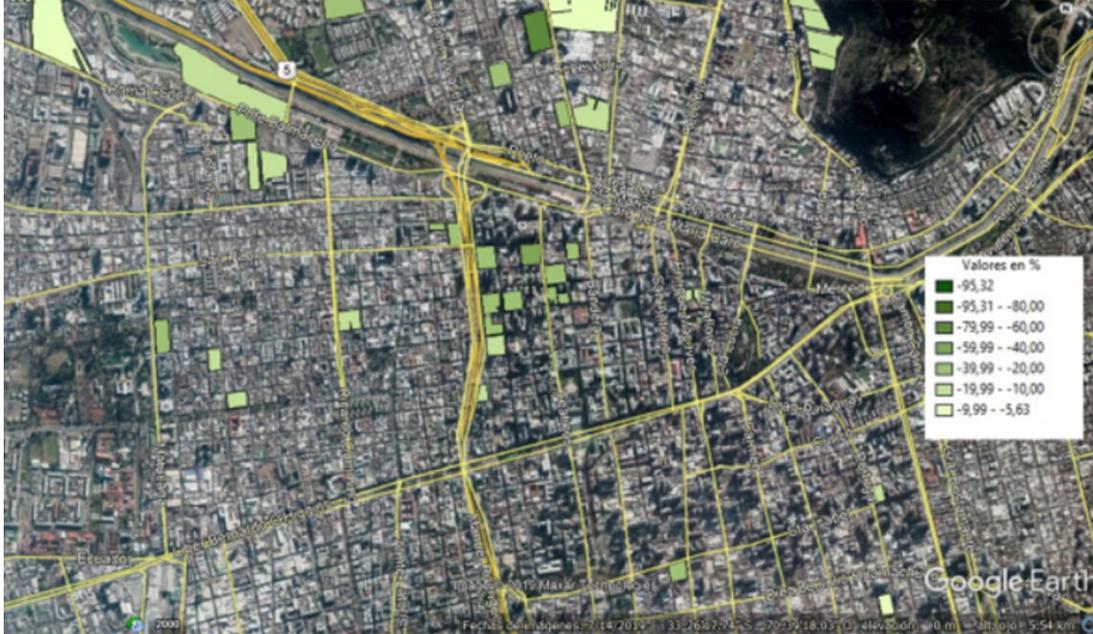
Los resultados de un detallado análisis territorial de un pequeño sector central de Santiago para el período 2017-2018 (Figuras 13, 14 y 15) y para el período 2021-2022 (Figuras 16, 17 y 18) se presentan a continuación. Hay antecedentes como estos para todo el territorio de todas las ciudades capitales regionales de Chile.

Figura 13 | Manzanas donde hay uno o más terrenos eriazos que aumentaron su avalúo fiscal con el reavalúo 2018. Los colores indican la magnitud (%) del aumento



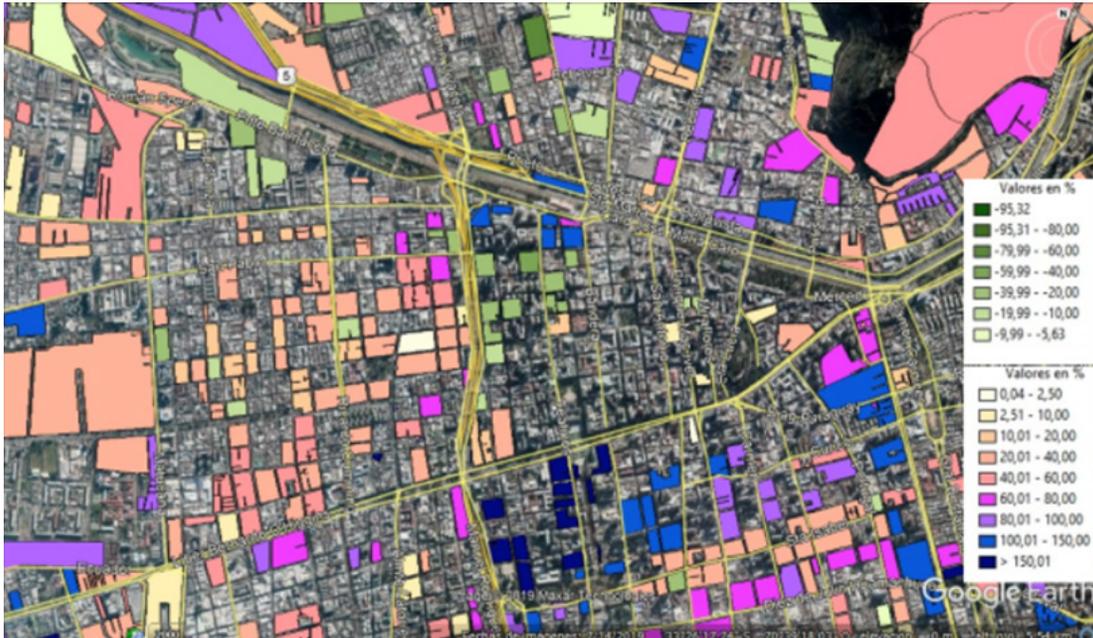
Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., elaboración en base a antecedentes publicados por el SII.

Figura 14 | Manzanas donde hay uno o más terrenos eriazos que disminuyeron su avalúo fiscal con el reavalúo 2018. Los colores indican la magnitud (%) de la disminución



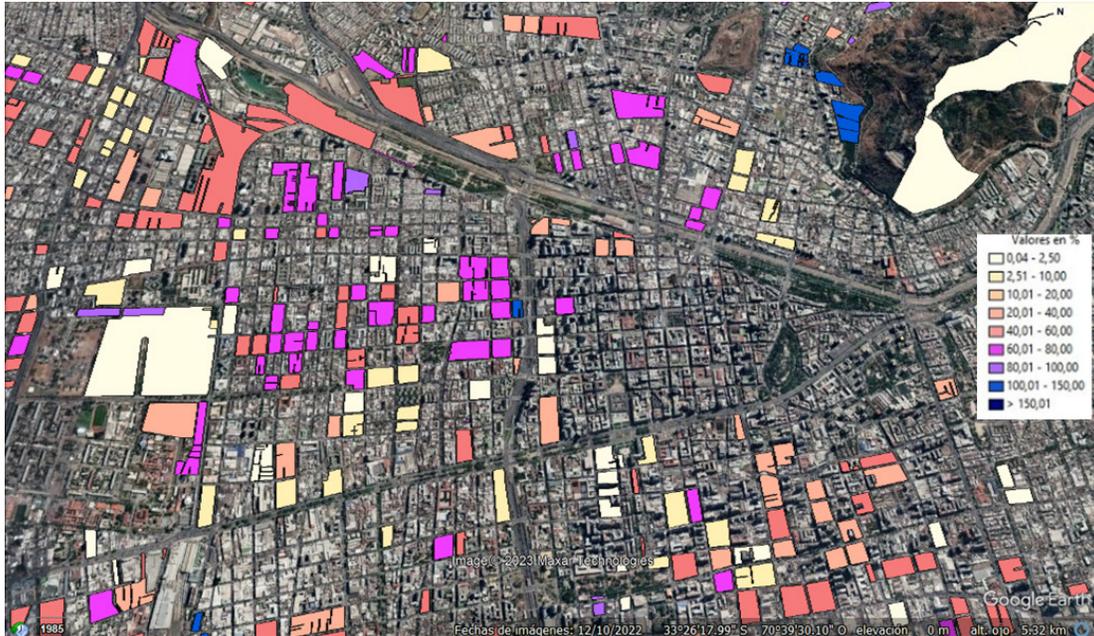
Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., elaboración en base a antecedentes publicados por el SII.

Figura 15 | Manzanas donde hay uno o más terrenos eriazos que cambiaron su avalúo fiscal con el reavalúo 2018. Los colores indican la magnitud (%) del incremento o la disminución



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., elaboración en base a antecedentes publicados por el SII.

Figura 16 | Manzanas donde hay uno o más terrenos eriazos que aumentaron su avalúo fiscal con el reavalúo 2022. Los colores indican la magnitud (%) del aumento



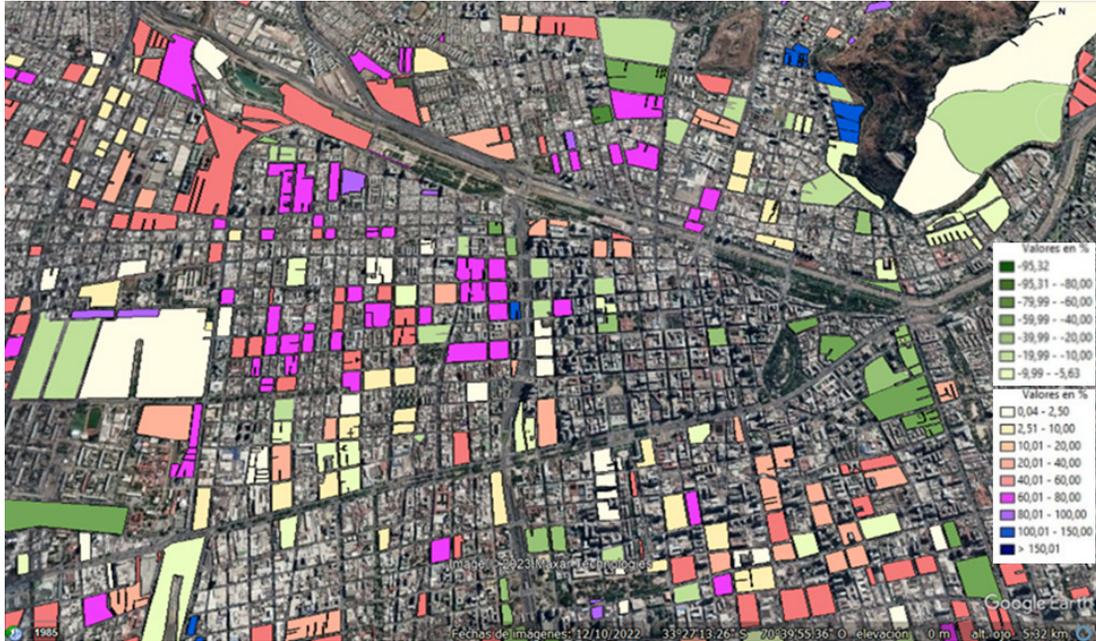
Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., elaboración en base a antecedentes publicados por el SII.

Figura 17 | Manzanas donde hay uno o más terrenos eriazos que disminuyeron su avalúo fiscal con el reavalúo 2022. Los colores indican la magnitud (%) de la disminución



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., elaboración en base a antecedentes publicados por el SII.

Figura 18 | Manzanas donde hay uno o más terrenos eriazos que cambiaron su avalúo fiscal con el reavalúo 2022. Los colores indican la magnitud (%) del incremento o la disminución



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., elaboración en base a antecedentes publicados por el SII.

MANZANAS EN QUE HAY TERRENOS ERIAZOS CUYO AVALÚO FISCAL AUMENTA Y OTROS EN QUE DISMINUYE EL AVALÚO FISCAL, EN UNA MISMA MANZANA

A lo largo de esta investigación se ha sostenido reiteradamente que hay errores y arbitrariedades en el trabajo de avalúos y reavalúos fiscales realizados por el SII, lo que se ha fundamentado con datos y ejemplos concretos. En este último acápite se ratifica esta afirmación con ejemplos concretos y muy elocuentes.

Es muy extraño que en una misma manzana haya algunos terrenos que aumentan de valor y otros que pierden valor, porque los elementos que dan valor a los terrenos de una ciudad se registran a escala de barrios, sectores o comunas de una ciudad. Así, por ejemplo, el impacto favorable de un parque se manifiesta en los precios de todos los terrenos que se ven favorecidos por su presencia, y no de algunos sí y otros no. Lo mismo cuando aparece un elemento adverso, como una cárcel. El tamaño de las Áreas Homogéneas con que trabaja el SII para la determinación de los valores de suelo y su evolución en el tiempo consigna una expresión de este mismo concepto.

Por eso es tan raro que haya tantas manzanas en todas las ciudades chilenas en las que se registran terrenos eriazos en los que aumenta el avalúo fiscal y otros terrenos, en la misma manzana, en los que baja el avalúo fiscal. Es muy extraño que haya fenómenos que impacten el valor de un solo terreno y no a los terrenos vecinos. Son muchos casos, demasiados. Aquí van algunos ejemplos:

- Manzana 15160-3005 de Vitacura, en que hay un caso en que el avalúo fiscal disminuyó en 27% y en la misma manzana hay un caso en que el avalúo fiscal aumentó en 19%. En la misma comuna, en la manzana 15160-3035, hay un terreno cuyo avalúo fiscal disminuyó en 7,3%, mientras que en la misma manzana hay otro que aumentó en 37%. En la manzana 15160-3283 hay un predio cuyo avalúo fiscal disminuyó en 27% y otro terreno en que aumentó en 83%, en la misma manzana. También en Vitacura, en la manzana 15160-3405, hay un predio cuyo avalúo fiscal disminuyó en 7%, mientras que en la misma manzana hay otro que aumentó en 65%.
- En la comuna de Santiago también hay muchos casos. Menos extremos que en Vitacura, pero, también son difíciles de entender. En la manzana 13101-596 hay un terreno en que el avalúo fiscal baja en 4,4% y en la misma manzana hay otro que sube en 12%. En la manzana 13101-630 hay uno que baja en 4% y otro que sube en 19%, en la misma manzana.
- En Talcahuano, en la manzana 8206-5312, hay tres terrenos cuyo avalúo fiscal disminuye en 11%, simultáneamente con otros cuatro terrenos cuyo avalúo fiscal aumenta en más de 130%, en la misma manzana. En la misma comuna, en la manzana 8206-7019, hay cuatro terrenos cuyo avalúo fiscal disminuye en más de 63%, mientras que en la misma manzana hay otro que aumenta en 41%.
- En La Serena hay, en la manzana 4101-1042, dos terrenos cuyo avalúo fiscal disminuyó en 48%, mientras que en la misma manzana hay otro que aumentó en 77%. En la manzana 4101-3101 hay un terreno cuyo avalúo fiscal disminuyó en 91%, mientras que hay en la misma manzana otros tres cuyo avalúo fiscal aumentó en 45%.
- En Antofagasta hay, en la manzana 2201-500, un terreno cuyo avalúo disminuye en 10%, mientras que hay otros dos cuyo avalúo fiscal aumenta en 24%. También en Antofagasta, en la manzana 2201-5170, hay dos terrenos cuyo avalúo fiscal disminuye en más de un 50%, mientras que hay otros cuatro en que el avalúo fiscal aumenta en más de 120%, en la misma manzana.
- El broche de oro es un caso aislado, de un solo terreno, Rol 2417-1 de la comuna de Vitacura, en el corazón de la abundancia y el paraíso del consumo, en un lugar privilegiado por la dotación de equipamientos y servicios, la buena accesibilidad y la calidad del espacio público. En un espacio con un prestigio social ascendente e incuestionable. El terreno Rol 2417-1 registra una disminución de 125.874 UF en el avalúo fiscal como consecuencia del reavalúo 2021-2022, lo que significa una caída de un 16,9%.

Si Condorito leyera este artículo, lo más probable es que diría: “exijo una explicación”.

Lamentablemente, esto no es un chiste, es una realidad para todos los municipios y millones de chilenos.

Cabe preguntarse ¿hay algún mecanismo de supervisión respecto del trabajo de reavalúo de propiedades?, ¿estos reavalúos tan extraños y dispersos los hace una máquina o los formula una persona?, ¿una persona sola o un equipo de personas?

COMENTARIO FINAL

Resumiendo, en la indagación sobre el reavalúo de bienes raíces 2022 se establece que hay un tremendo perjuicio para el financiamiento municipal. El mismo resultado de investigación abre una cantidad tremenda de dudas sobre cómo trabaja el SII en esta materia. Más que formular una acusación, lo que se ha hecho es una explicitación de dudas y consultas sobre las fuentes utilizadas y cómo se trabaja con lo que de ellas se recaba. Es un llamado a transparentar la información con que se trabaja y la metodología que se aplica, pues muchos de los resultados del reavalúo son incomprensibles. Son también muy perjudiciales para las finanzas municipales e inentendibles al hacer un análisis comparativo intercomunal y entre ciudades.

Las consecuencias adversas que tienen muchas de estas cuestiones sobre el financiamiento municipal debieran ser abordadas por la política pública en una perspectiva multisectorial, porque no solo dicen relación con las finanzas públicas, sino que también con el desarrollo urbano y la política habitacional. Hay también consecuencias y desafíos desde una perspectiva de la equidad tributaria y de la sustentabilidad del desarrollo urbano.

Sería conveniente retomar el diálogo acerca de la política pública en materia de financiamiento municipal desde una perspectiva territorial y urbana, porque todas las propuestas y buenas intenciones que se formularon en la Política Nacional de Desarrollo Urbano (2013) y en la Política de Suelo para la Integración Social Urbana (2015) han quedado en nada, constituyen letra muerta.

Invitamos al SII a participar en un seminario público, con los municipios y de cara a la ciudadanía, a escala nacional y a nivel de cada una de las ciudades estudiadas, para dialogar y aclarar, a ras de suelo, estas y otras muchas dudas que surgen de los resultados del reavalúo 2022, y proponer los cambios urgentes y necesarios, que requieren los ciudadanos, los municipios y las ciudades.



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS