

# Economía Urbana: ¿Qué se necesita saber para gestionar mejor las Ciudades?

## Sesión VII: Tributación Inmobiliaria

Carlos Orrego A.

**Yo no vengo a dar recetas, vengo a contar experiencias, a contar historias y a desnudar las limitaciones del Impuesto Predial, limitaciones que nosotros mismos hemos creado, pero, pese a lo dicho, no resistiré la tentación de proponerles una idea que he construido en mis 35 años en el tema...**



# LOS GRANDES TEMAS VINCULADOS AL IMPUESTO PREDIAL:

El Predial es un impuesto y los impuestos son, “impuestos”.

El Ciudadano y el Predial: ¿Por qué es tan impopular?

¿Qué hemos hecho nosotros con el Impuesto predial?... En realidad, lo hemos tratado muy mal.

¿No sería mejor una contribución?

La transparencia: ¿Tenemos observatorios de valores de mercado?. ¿Son públicos?

La Plusvalía... el concepto más relevante en la valoración inmobiliaria

El Predial y la Plusvalía: ¿Conversan?. ¿El predial puede, podría, podrá capturar Plusvalías?

En realidad el impuesto predial es un impuesto a la plusvalía semi encubierto...

Entonces, Valor Fiscal vs Valor de mercado. ¿Por qué tienen que ser diferentes?

Suelo y mejoras. ¿Deben tributar en la misma proporción?

El Gran Desafío: Actualización del Catastro y las Plantas de Valores. El “drama” de las exoneraciones.

Usos extra fiscales del impuesto predial

¿Cómo resolvemos el problema de los que no tienen ingresos para pagar el predial?

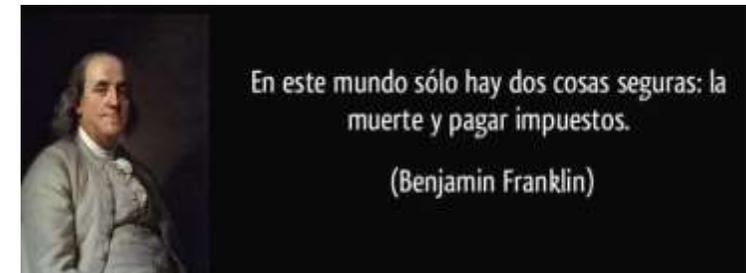
¿Y si reservamos la plusvalía para cuando yo la incorpore efectivamente a mi patrimonio?



La  
imaginación  
da para  
mucho.

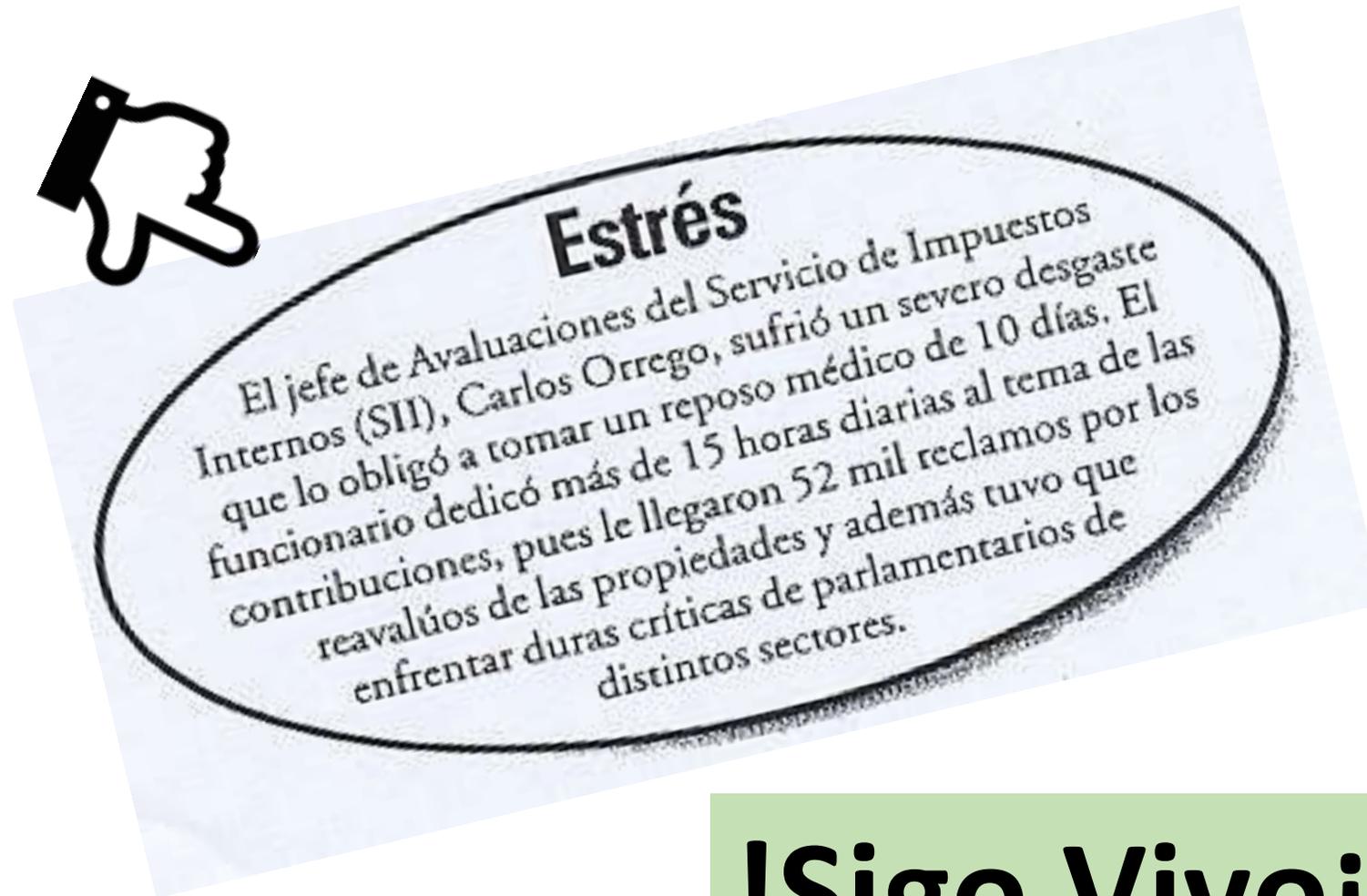


**“Existo...  
Luego pago  
Impuestos...”  
Anónimo**



# Una experiencia enriquecedora...

Publicación de la Prensa con ocasión del proceso de reavalúo del año 2006 en Chile:



El proceso de actualización de valores es un tema absolutamente técnico, pero que invariablemente se transforma en un problema político

**!Sigo Vivo!**



# LOS GRANDES TEMAS VINCULADOS AL IMPUESTO PREDIAL:

El Ciudadano y el Predial: ¿Por qué es tan impopular?

## Sus Potencialidades

- Impuesto Universal
- Claro reconocimiento local
- Tradicición
- No agota su base fiscal
- Alta Visibilidad
- Promueve la autonomía local
- Regulador de Mercado
- Equitativo
- Progresividad
- Alto potencial de crecimiento
- Círculo virtuoso del predial

## Que hemos hecho con él

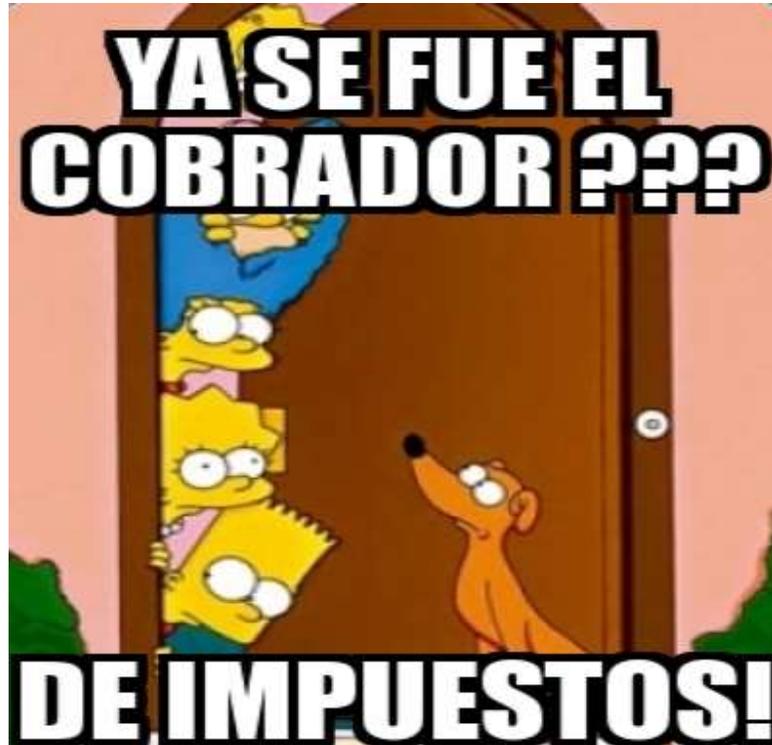
- Avalúos muy por debajo del mercado
- Nadie sabe cómo se hace el avalúo
- Impuesto poco transparente
- Plantas de valores obsoletas
- Catastros desactualizados
- Amnistías y Condonaciones
- Tasas planas regresivas
- La tentación de las exoneraciones
- No existe cultura de pago
- Muy baja Recaudación
- Tenemos atribuciones sin ocupar

¿Nos va quedando claro por qué es tan impopular?

Regresivo  
Injusto  
Inequitativo  
Doloroso de pagar por su visibilidad



# Los Impuestos:



## Los tributos:

**Tributo:** Es el concepto económico o jurídico que incluye todos los pagos que los contribuyentes realizan al Estado para financiar los gastos de este.

## Tipos de tributos:



**Impuesto:** es un tipo de tributo de carácter obligatorio sin contraprestación reconocida. Los impuestos no tienen afectación, es decir entran al tesoro público. Gravan el consumo, la renta y el patrimonio. La base imponible corresponde a la cuantificación del hecho gravado.

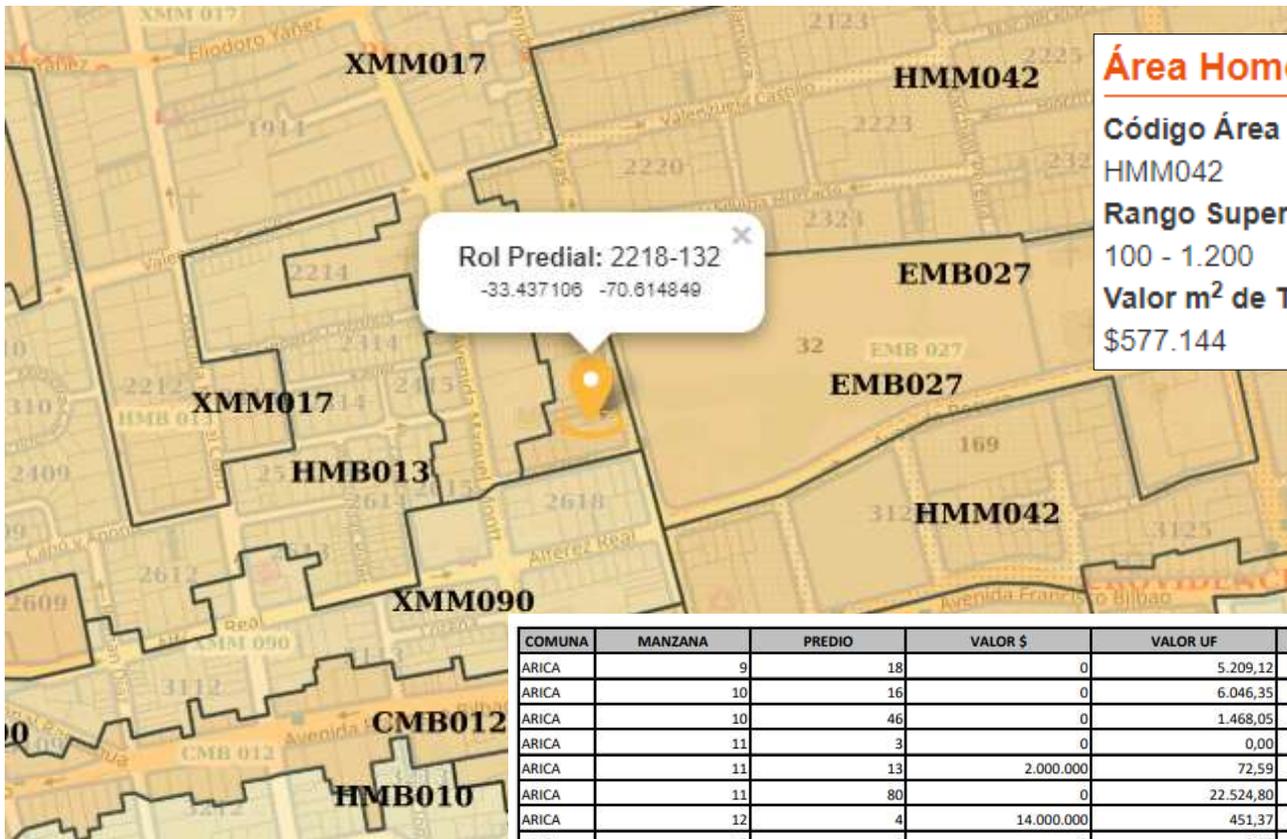
**Impuesto de Afectación:** Igual al anterior pero su recaudación es destinada por el Estado a un fin específico, determinado y conocido. Por ejemplo: La mantención de los Cuerpos de Bomberos.

**Tasas o Derechos:** Pago del costo de un servicio que es ejecutado por el Estado. Es decir, tiene una contraprestación conocida. La base imponible y el tributo mismo dependen del costo del servicio. Por ejemplo, el Derecho de aseo, de construcción, de subdivisión.

**Contribuciones:** Pagos concretos para financiar acciones del Estado (parecidas a los impuestos) pero que solo se cobran a los beneficiarios de ellas. Ejemplo: La construcción de un parque.



# Valor de Mercado del suelo urbano según SII:



## Área Homogénea

Código Área Homogénea  
HMM042  
Rango Superficie Predial (en m<sup>2</sup>)  
100 - 1.200  
Valor m<sup>2</sup> de Terreno  
\$577.144

## Observatorio de Mercado de Suelo Urbano (-)

Región  
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO  
Comuna  
PROVIDENCIA  
Código Área Homogénea  
HMM042

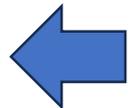
**Valor comercial m<sup>2</sup> de suelo**  
35,68 UF

Transacciones Destino Bodega  
1404  
Transacciones Destino Comercio  
24  
Transacciones Destino Estacionamiento  
2485  
Transacciones Habitacional Casa  
89  
Transacciones Habitacional Departamento  
2453  
Transacciones Destino Industria  
0  
Transacciones Destino Oficina  
151  
Transacciones Destino Sitio Eriazo  
14  
Transacciones Otros Destinos  
17

COMUNA	MANZANA	PREDIO	VALOR \$	VALOR UF	FECHA
ARICA	9	18	0	5.209,12	10-01-2019
ARICA	10	16	0	6.046,35	05-11-2019
ARICA	10	46	0	1.468,05	10-06-2019
ARICA	11	3	0	0,00	21-11-2019
ARICA	11	13	2.000.000	72,59	23-01-2019
ARICA	11	80	0	22.524,80	12-08-2019
ARICA	12	4	14.000.000	451,37	05-01-2022
ARICA	15	9	0	0,00	14-02-2019
ARICA	15	12	36.795.747	1.236,99	19-07-2021
ARICA	15	15	0	0,00	13-11-2020
ARICA	15	30	0	0,00	31-03-2021
ARICA	15	30	48.000.000	1.609,25	17-08-2021
ARICA	15	30	79.000.000	2.618,42	13-10-2021
ARICA	15	31	0	0,00	08-04-2022
ARICA	15	42	10.000.000	346,36	06-11-2020
ARICA	15	46	0	3.024,00	10-02-2021
ARICA	16	20	0	4.313,87	05-12-2019
ARICA	16	149	0	4.494,64	30-03-2020
ARICA	16	149	0	4.538,62	08-01-2020
ARICA	17	24	0	5.880,00	03-05-2019
ARICA	18	5	0	19.598,40	02-10-2019
ARICA	21	4	0	3.486,00	30-08-2018
ARICA	21	4	0	3.486,00	30-08-2018



No queda otra: Necesito incrementar la plusvalía de mi propiedad...



## Reflexión final:

**Un impuesto predial robusto y fuerte, base suelo y con la información jurídica y física de los inmuebles actualizada periódicamente, será (más bien sería) un excelente instrumento para capturar plusvalías urbanas.**



**Sólo tenemos que atrevernos!!!**

**Muchas gracias**