Piensa

EconoDataAI

Mitos y realidades de las contribuciones en Chile

Un estudio al rol de cobro 2018-2025

Ignacio Aravena
Investigador Asociado Piensa,
PhD y fellow economía urbana LSE

Gerardo Ureta
Fundador EconoData IA,
PhD (c) PUCV

Motivación

La discusión sobre las contribuciones ha levantado una serie de especulaciones sobre su impacto. Para ilustrar, el director del Servicio de Impuestos Internos (SII) aludió a que el 20% más rico paga contribuciones (y que reclama por ello), retractándose a los pocos días. Y es que, si bien el 23% de los inmuebles habitacionales paga este gravamen, no existe total certeza sobre cuáles son y dónde se emplazan, más allá de que una alta proporición está en el sector oriente de Santiago. La poca claridad alimenta la percepción de estar ante un impuesto concentrado y desproporcionado.

En general, parte de las críticas apuntan a la falta de transparencia y a la desigualdad del cobro. Diversos actores han descrito el método de tasación del SII como una "caja negra", con reglas poco claras que llevan a alzas sin justificación aparente. A ello se suman discrepancias entre vecinos que pagan versus otros que no, incluso dentro de una misma comuna, según se ha observado en distintos medios. Por supuesto, esto ha abierto una discusión sobre su validez y sus mecanismos de cálculo.

Por otro lado, diversos economistas y académicos han destacado que este impuesto constituye una de las fuentes principales de financamiento del Fondo Común Municipal (FCM), señalando que su modificación puede impactar a las arcas municipales en comunas de menores ingresos. Esto alerta sobre el riesgo de sus modificaciones y los potenciales impactos a nivel comunal a lo largo del país. No obstante, si no hay claridad respecto a cuánto aporta el sector residencial, quiénes pagan contribuciones y en qué se utilizan estos recursos, estas alertas quedan más en el campo de las ideas que en hechos concretos que abran un debate serio en esta materia.

Frente a estas presiones, el SII ya anunció modificaciones y ajustes al sistema, como la eliminación del "factor comercial" que impactaba al despoblado centro de la comuna de Santiago; además, el organismo se comprometió a transparentar más los datos y procesos. Similarmente, diversos candidatos a la presidencia se han sumado a este debate, destacando las contribuciones para adultos mayores y a la primera vivienda como potenciales objetivos.

Con todo, la discusión está lejos de cerrarse si esta no se basa en evidencia. Por lo mismo, en este estudio buscamos aportar información que oriente la conversación. El análisis utiliza datos del pago de contribuciones de 2025 y millones de predios georreferenciados, para estudiar la distribución por destinos y espacial del gravamen; asimismo, también cruzamos la data con transacciones obtenidas del formularo F2890 para ver los patrones entre el avalúo fiscal y el valor de mercado.

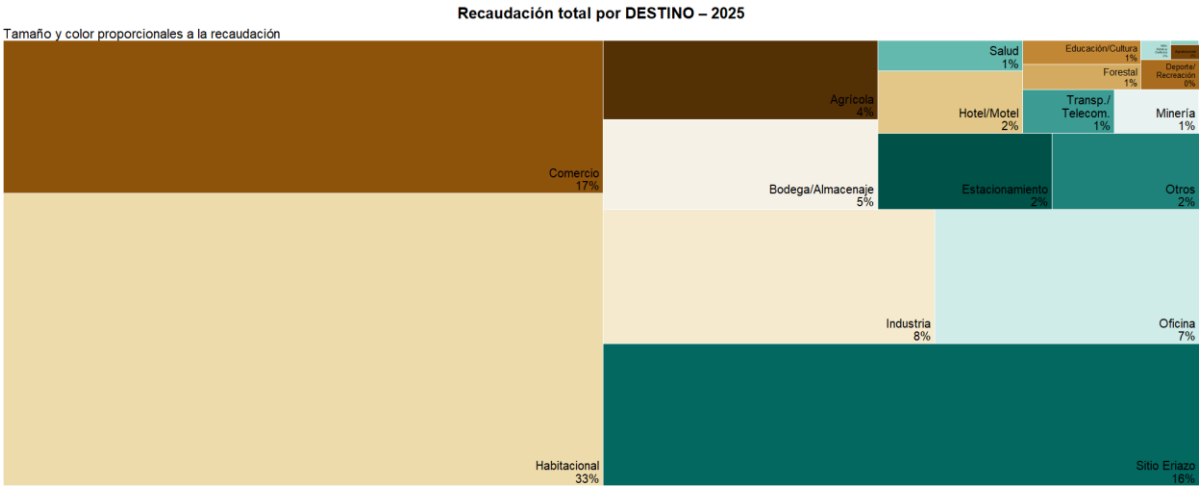
Base de datos y metodología

Nuestro trabajo se basó en tres bases de datos del SII. Primero, se evaluó el Detalle de Cobro Catastral publicado para el año 2025, el cual considera más de nueve millones de predios a lo largo del país. La base de datos incorpora información asociada al destino, su avalúo fiscal y el tramo exento, la cuota trimestral de las contribuciones e información sobre la comuna, dirección y manzana, entre otros. Segundo, se georreferenciaron los predios del detalle catastral para poder realizar un análisis desagregado más allá de los límites comunales. Tercero, y para comprender la relación de los impuestos con respecto al valor de venta, estudiamos los formularios F2890[1] entre los años 2020 y 2025.

El reporte considera el cálculo del número total de propiedades que pagan contribuciones y el monto de éstas; luego, se filtran propiedades que se aproximan a ser solo residenciales[2], pues gran parte de la discusión se ha centrado en ellas, lo cual se agrega a nivel comunal y de manzanas para comprender su distribución territorial.

Resultados

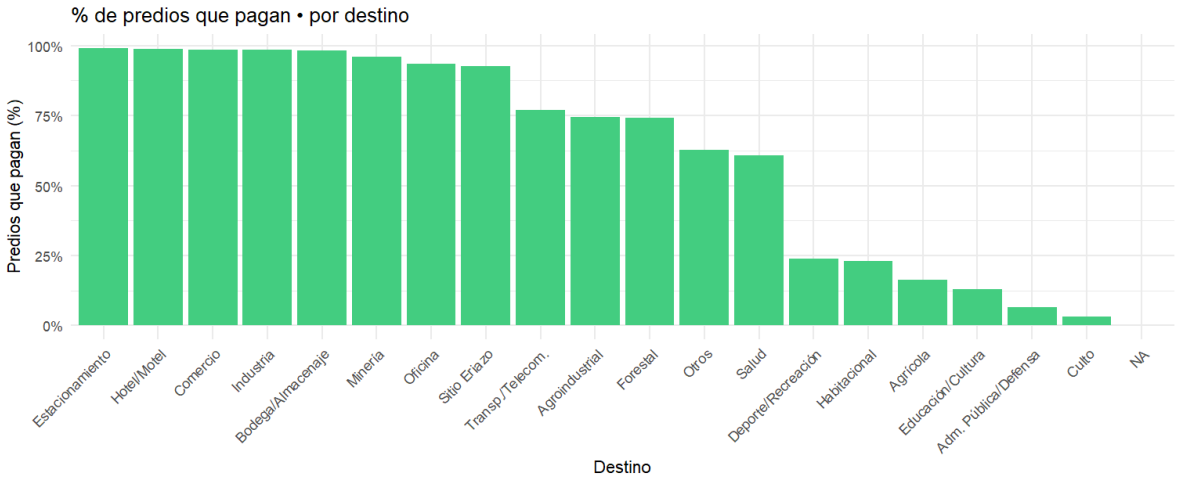
En primer lugar, la recaudación total por destino (Figura 1) muestra que **los inmuebles habitacionales aportan el 33 % de lo recaudado en 2025**; junto a ello, el comercio y los sitios eriazos suman otro tercio, para luego observar otros con menor incidencia.



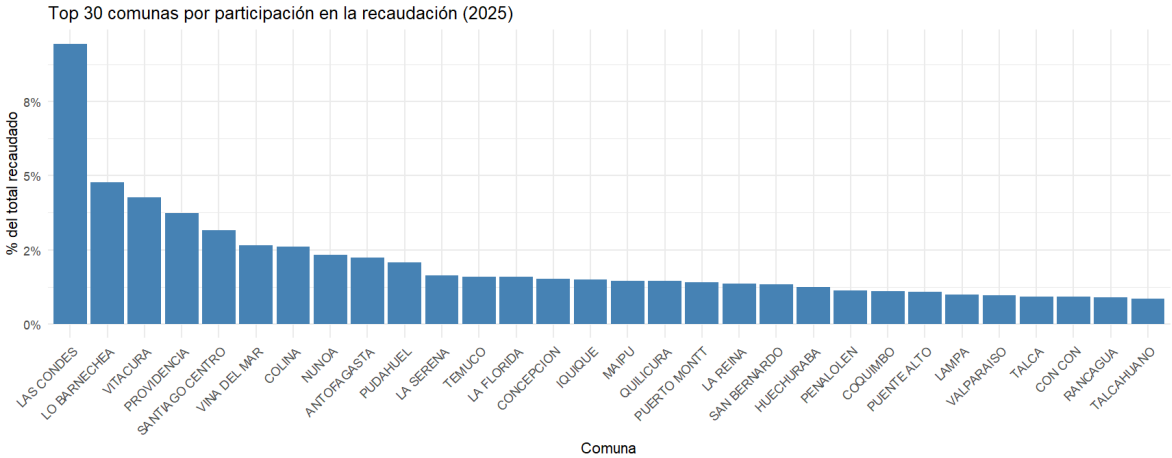
Esta cifra ayuda a dimensionar el peso de la vivienda en las arcas municipales; sin embargo, oculta que solo **uno de cada cuatro inmuebles habitacionales** paga algún grado de contribución (Figura 2), mientras que destinos típicamente comerciales e industriales exhiben tasas de pago cercanas al 100%. Dicho de otro modo, **un tercio**

[1] Si bien esta base de datos incluye tasaciones comerciales, la varianza que se observa nos permite tener conclusiones robustas.
[2] Se destaca que esto es una aproximación pues existen propiedades que cambian su uso y no son debidamente fiscalizadas; asimismo, otras son rectificadas, pero puede haber errores en el catastro, donde se actualiza el cobro pero no el destino.

de la recaudación total descansa sobre menos de la cuarta parte del parque habitacional del país.

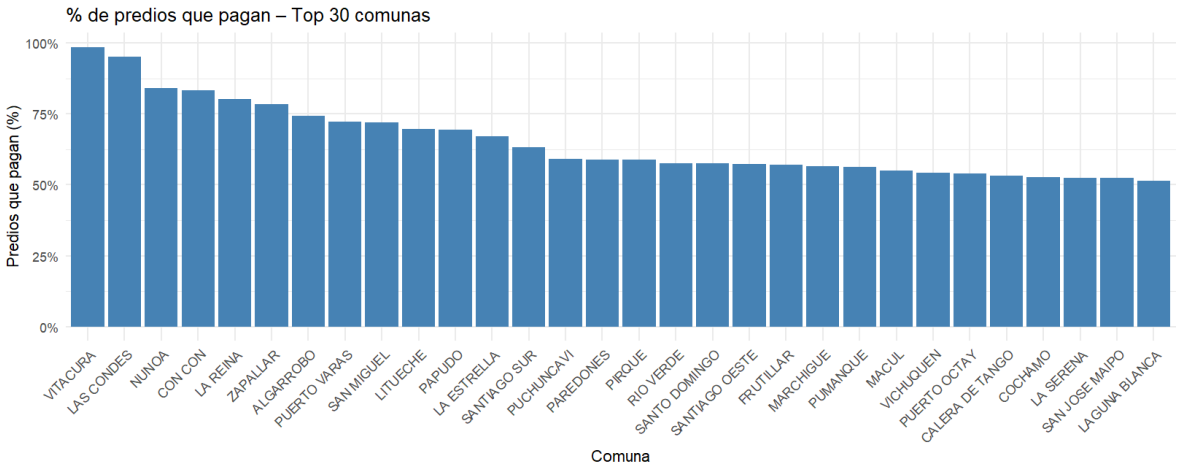


Al profundizar en el aporte de los inmuebles residenciales a la recaudación total por comuna, la Figura 3 muestra que **cerca del 25% nacional se concentra en pocas comunas**. En estas se destaca el "Sector Oriente" del Gran Santiago, junto a polos de desarrollo inmobiliario regionales como Viña del Mar y Antofagasta. Sin embargo, también se observan comunas históricamente consideradas de "clase media" como La Florida, Ñuñoa, Maipú y Quilicura, lo cual se contradice con la intuición del "20% más rico" que mencionó alguna vez el director del SII.



Ese liderazgo no es casual: las mismas comunas figuran también entre las que presentan mayores porcentajes de predios contribuyentes (Figura 5). Vitacura y Las Condes superan el 95 % de cobertura, pero **sorprende encontrar a Ñuñoa, San Miguel y Macul, por mencionar algunas, donde se evidencia un segundo anillo de**

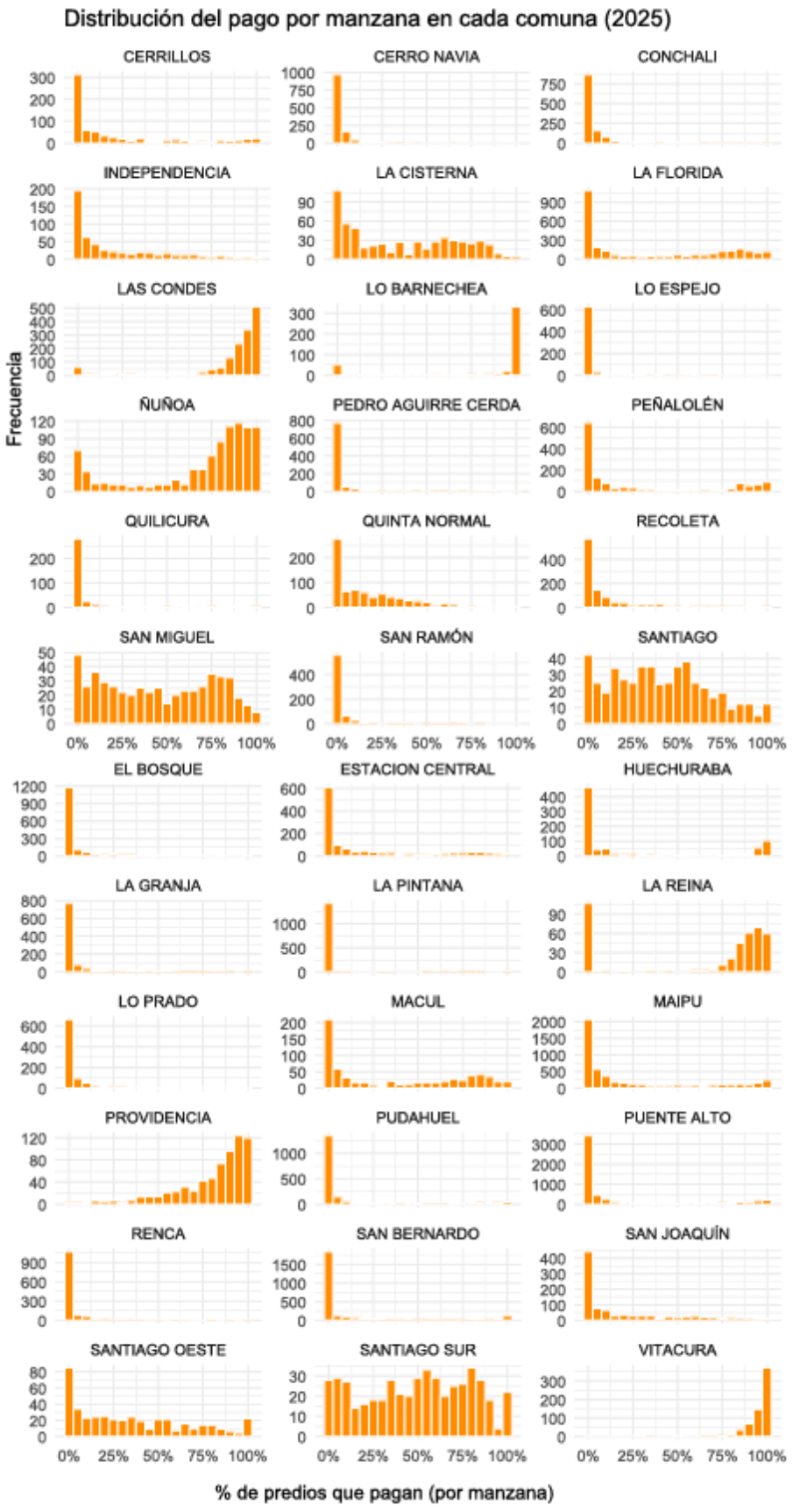
comunas clase media que también tributan el impuesto territorial. Esto sugiere que podría darse el caso de que en algunas cuadras algunos paguen y otros no.



El panorama se vuelve aún más heterogéneo a nivel de manzanas en el Gran Santiago[3]. Con el objetivo de aproximarnos a los inmuebles residenciales, se construyó una submuestra filtrando por uso habitacional, superficies entre 20 m^2 y 300 m^2, terrenos menores a 5.000 m^2 y ubicados dentro del radio urbano. Asimismo, se excluyó el decil superior e inferior con el fin de concentrar el análisis en un rango sin potenciales *outliers* que no hayan sido capturados por los filtros aplicados, como por ejemplo predios de uso mixto registrados como residenciales, o casos en que el cobro de contribuciones es elevado debido a rectificaciones aún no regularizadas[4].

Los siguientes histogramas muestran que **en diversas comunas hay manzanas donde solo algunos inmuebles residenciales pagan contribuciones,** mientras que otras tienen una distribución más clara. En el sector oriente, prácticamente todas las viviendas pagan en sus respectivas cuadras, mientras que en las de menores recursos, como La Pintana y Lo Espejo, sucede lo opuesto. Por otro lado, existe un conjunto con distribuciones bimodales (Huechuraba y La Reina) donde coexisten ambos grupos, dando cuenta de distintos GSE. Finalmente, llama la atención que gran número de **comunas, como Santiago, La Cisterna, Macul y Providencia, evidencian un porcentaje relevante de manzanas donde solo algunos inmuebles pagan contribuciones dentro de la misma cuadra; es decir, existen incluso diferencias en la unidad territorial más mínima**.

[3] Se acotó al Gran Santiago para facilitar su interpretación.
[4] Un claro ejemplo es el rol 6001-59 de La Pintana, que contiene una estación de servicio y está catalogado como habitacional, pero su cobro no es propio de una residencia en dicha comuna.

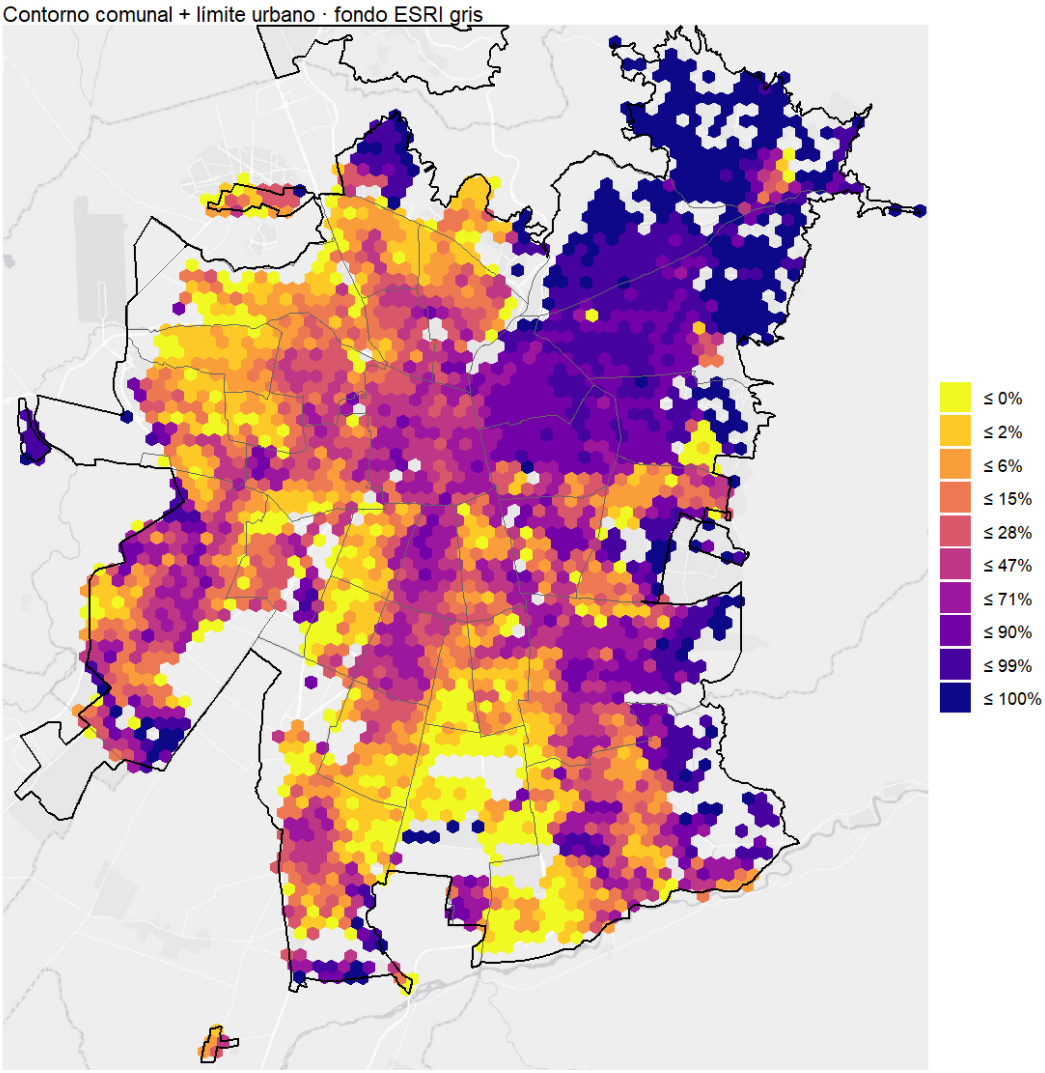

Distribución del pago por manzana en cada comuna (2025)
CERRILLOS
CERRO NAVIA
CONCHALI
INDEPENDENCIA
LA CISTERNA
LA FLORIDA
LAS CONDES
LO BARNECHEA
LO ESPEJO
ÑUÑOA
PEDRO AGUIRRE CERDA
PEÑALOLÉN
QUILICURA
QUINTA NORMAL
RECOLETA
SAN MIGUEL
SAN RAMÓN
SANTIAGO
EL BOSQUE
ESTACION CENTRAL
HUECHURABA
LA GRANJA
LA PINTANA
LA REINA
LO PRADO
MACUL
MAIPU
PROVIDENCIA
PUDAHUEL
PUENTE ALTO
RENCA
SAN BERNARDO
SAN JOAQUÍN
SANTIAGO OESTE
SANTIAGO SUR
VITACURA
Frecuencia
0%
25%
50%
75%
100%
% de predios que pagan (por manzana)

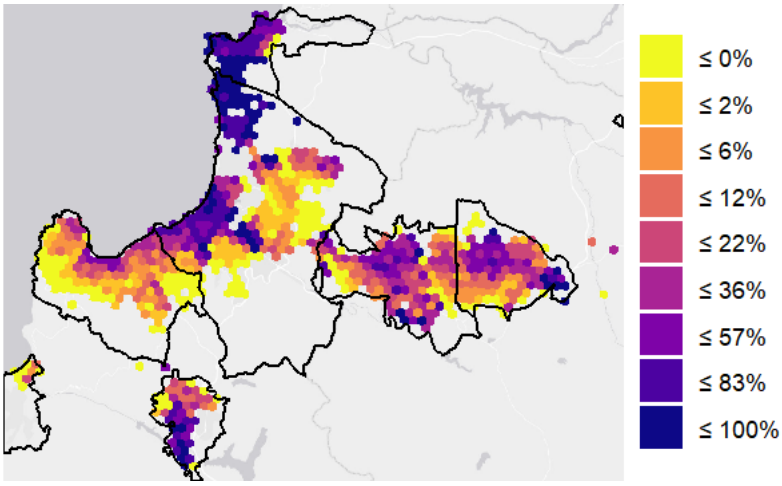
El siguiente mapa muestra que **prácticamente en todas las comunas existen zonas donde hay pagos parciales**. Ello es contraintuitivo si pensamos que las familias en una cuadra son similares, por lo que esto probablemente ayuda a la percepción de que las contribuciones no afectan a todos de la misma manera. La cartografía también ilustra que **el cobro de contribuciones se condice con comunas del sector oriente y con corredores de transporte públicos y zonas que han experimentado una renovación urbana o proyectos nuevos**. Así, ejes como la Línea 1 del Metro o la Avenida Santa Rosa concentran bolsillos de pago en comunas que, globalmente, figuran como sectores medios y medio bajos de la población.

Esta situación es similar en el Gran Valparaíso, donde se observa que el pago se concentra en Concón, el centro de Viña del Mar y Valparaíso. Sin embargo, también se puede apreciar que diversas propiedades ubicadas en Quilpué, Villa Alemana, e incluso algunas ubicadas en los cerros de las ciudades costeras, también pagan contribuciones.

% de predios que pagan por manzana — hexágonos 500 m

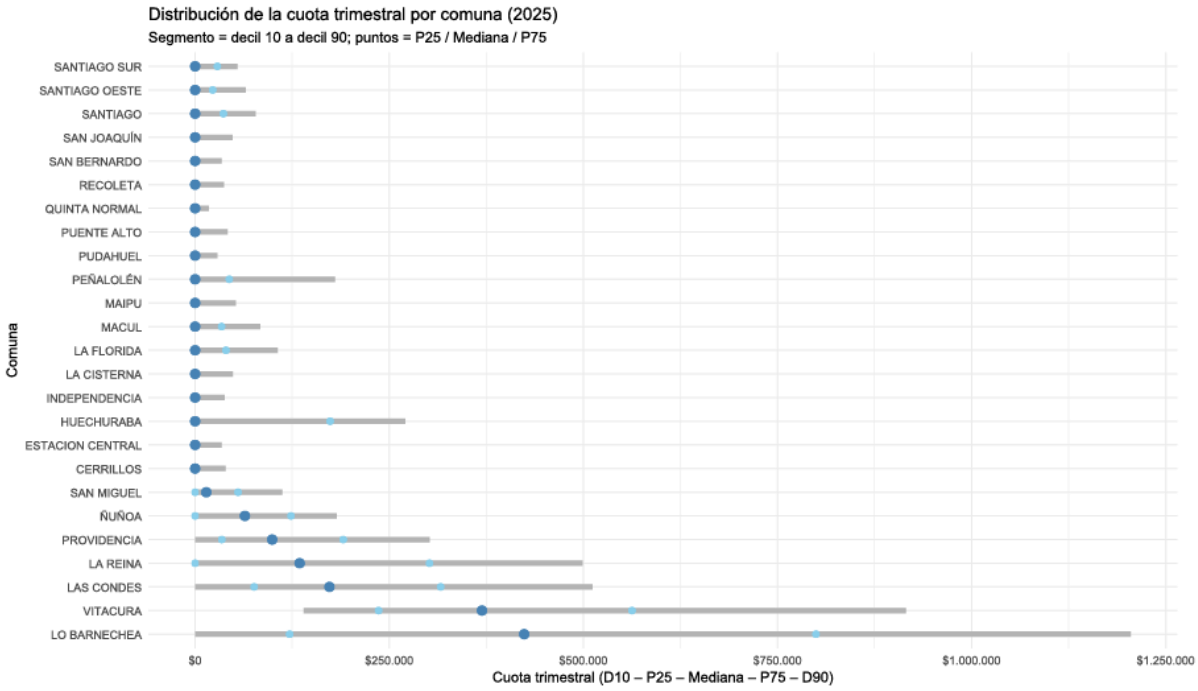
Contorno comunal + límite urbano · fondo ESRI gris





En otra dimensión, la heterogeneidad no se limita a la cantidad de predios afectos; también se expresa en el **monto de las cuotas trimestrales**. **Dentro de una misma comuna, el decil 10 y el decil 90 pueden diferir sustancialment**e, lo cual se suma a la disparidad entre comunas, lo que se explica porque el mecanismo de cálculo se asocia al precio de la vivienda.

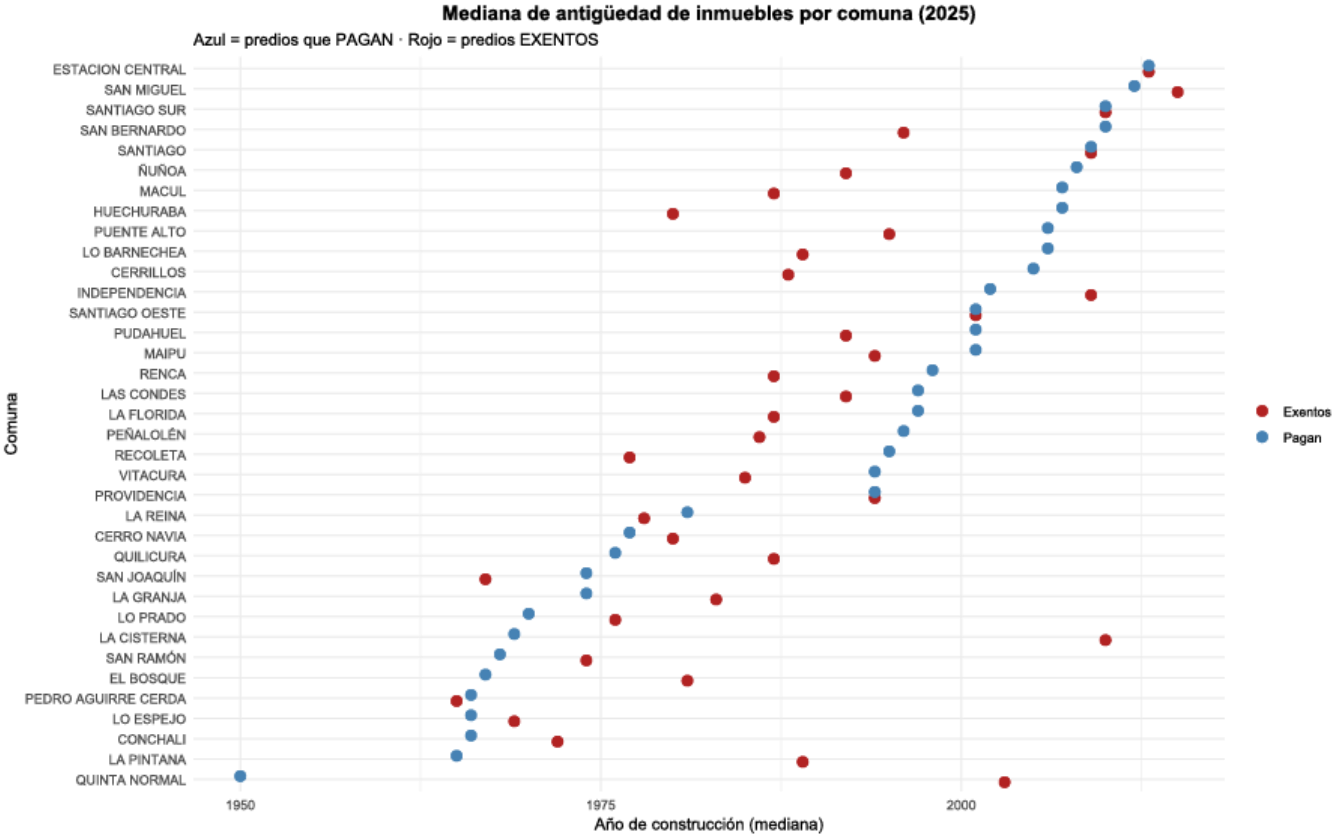
En la siguiente imagen se ve con claridad que en las comunas de menores ingresos las viviendas prácticamente no pagan contribuciones; no obstante, las que sí lo hacen están en un rango cercano a $40.000 - $50.000. De forma similar, comunas como Santiago y San Miguel pagan más, pero en general no es una diferencia sustancial. Por el contrario, en comunas como Ñuñoa, Providencia y La Reina, el 50% paga al menos cerca de $60.000 y $100.000. Finalmente, las comunas del sector oriente tienen un cobro con mayor dispersión, lo que se asocia a una banda de precios más variable.



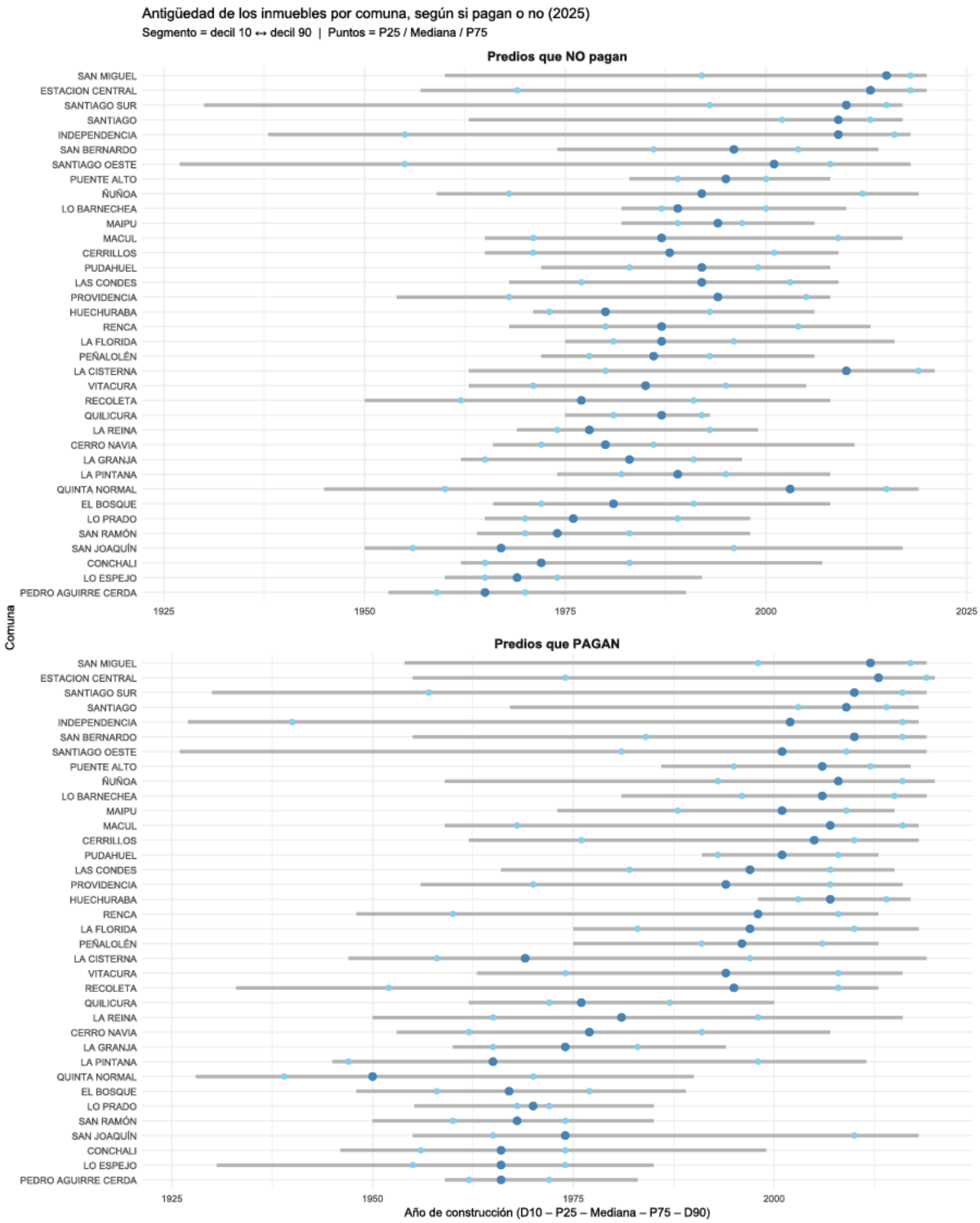
Para comprender mejor lo anterior, separamos la muestra entre quienes pagan contribuciones y quienes no, apareciendo una diferencia sustancial en la edad de las viviendas que están grabadas. La siguiente Figura revela que **las viviendas que pagan contribuciones son, en promedio, más antiguas que las exentas**. La mediana de construcción para los predios contribuyentes ronda el año 1990, mientras que las viviendas exentas se sitúan alrededor de 1995.

Al desagregar, se observa que, en zonas de mayores ingresos, las viviendas que pagan contribuciones suelen ser más nuevas, por tratarse principalmente de proyectos inmobiliarios o viviendas de mayor valor. Sin embargo, en comunas como San Miguel,

Independencia, La Cisterna, La Reina y Quinta Normal ocurre lo opuesto, algo que probablemente se relaciona a departamentos más nuevos y de menor tamaño –usualmente de inversión– que están exentos, implicando que los residentes llevan la mayor carga tributaria del sector. Finalmente, en comunas de menores ingresos, las viviendas que pagan tienden a ser más antiguas. En los dos últimos grupos, es probable que esto afecte a familias de menores recursos o de mayor edad que suelen residir en viviendas de estas características.

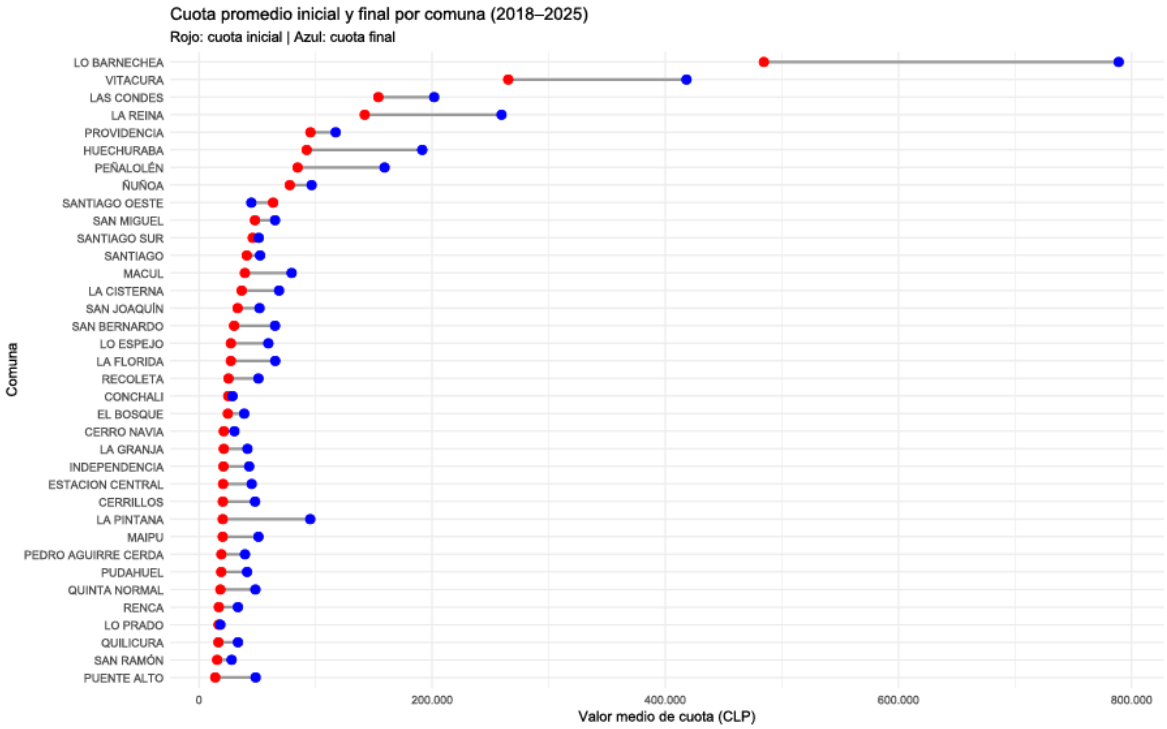


En otras palabras, los datos sugieren que **la carga del impuesto recae con mayor probabilidad sobre propietarios que tienen mayores probabilidades de ser jubilados o familias de menores recursos (pues las viviendas más antiguas tienen menor precio)**; en tanto los inmuebles nuevos, de menor superficie y orientados a segmentos emergentes o inversionistas pequeños, suelen quedar bajo el umbral exento.

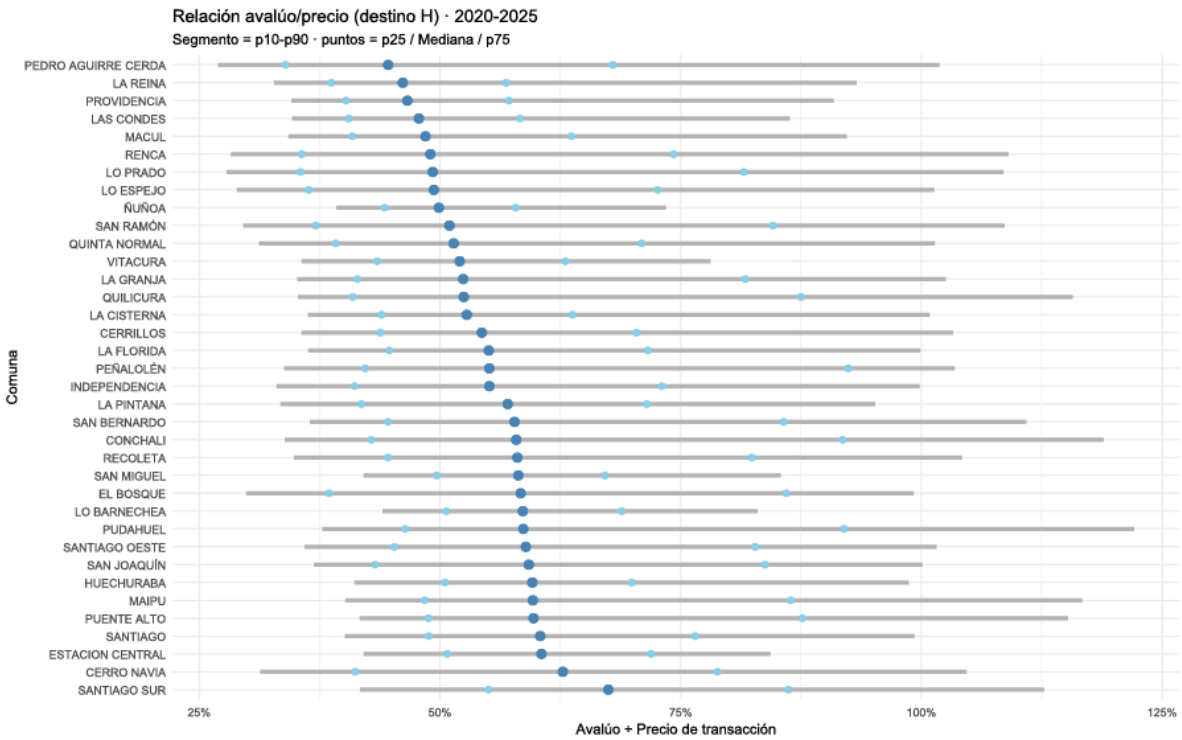


Más revelador aún es comparar la cuota promedio inicial (2018) con la final (2025) en cada comuna. El gráfico muestra claramente que el valor promedio de las contribuciones de la mayoría de las comunas no ha subido sustancialmente y que se mantiene bajo $60.000. **No obstante, las comunas con las mayores alzas absolutas**

se concentran en las que ya presentaban las cuotas más elevadas, lo que amplifica la brecha intercomunal: la curva creciente parece reforzar la lógica de que las diferencias solo aparecen incrementar en el tiempo. El gráfico considera sólo a las viviendas que pagan, a modo de no sesgar los valores en comunas donde una gran fracción está exenta.



Un último hallazgo se refiere a la **relación entre el avalúo y el precio de transacción**. Para la mayoría de las comunas, el avalúo fiscal representa entre **40 % y 60 % del valor de mercado**, con escasa correlación geográfica. El avalúo, por tanto, subvalora de forma semejante en zonas de altos y bajos ingresos, apuntando a un problema de dispersión –falta de ajuste fino– más que de sesgo sistemático en favor de ciertas comunas. Sin embargo, se aprecia una alta dispersión, incluso dentro del rango intercuartil, donde la relación se expande a 30% y 75% aproximadamente.



Conclusiones

Este reporte contribuye a desmitificar ciertos elementos presentes en la discusión pública sobre las contribuciones. En primer lugar, en el caso de los inmuebles residenciales, estas representan solo un tercio del total recaudado, y recaen en menos del 25% del total de propiedades del país. Una tarea aún pendiente —debido a la falta de datos publicados por el SII— es determinar cuántos de estos inmuebles corresponden a primeras viviendas, un aspecto que también suele discutirse sin mayor claridad.

En segundo lugar, tampoco es cierto que solo 'los más ricos' paguen contribuciones. Los mapas presentados para el Gran Santiago y el Gran Valparaíso muestran que comunas como San Miguel, Macul, Quilpué y Villa Alemana concentran una proporción significativa de viviendas afectas al pago. De hecho, en muchas cuadras de estas comunas, solo una fracción menor de las propiedades cuenta con alguna exención, lo que evidencia que ni siquiera a escala barrial existe una lógica clara en la aplicación del tributo, más allá de posibles exenciones que ya expiraron o nuevas que comenzaron a regir. Esta situación contribuye a una percepción ciudadana de arbitrariedad, al no entenderse con claridad los criterios que definen quién paga y quién no

Por otro lado, la carga tributaria también varía según la antigüedad de los inmuebles. En zonas de mayores ingresos, las viviendas más nuevas presentan una mayor

probabilidad de estar afectas al pago. En sectores céntricos y de clase media, como San Miguel, Independencia, La Cisterna y Quinta Normal —donde predomina la construcción de edificios más densos—, los inmuebles más recientes pueden estar exentos, lo que probablemente se relaciona con departamentos de menor tamaño y destinados a inversión. En cambio, en comunas de menores ingresos, las viviendas que pagan contribuciones suelen ser más antiguas. Una vez más, la ausencia de patrones claros no contribuye a una percepción ciudadana transparente ni a un debate informado sobre el sistema.

Por ello, consideramos necesario avanzar hacia un modelo de contribuciones coherente con los principios de libertad económica, eficiencia tributaria y fortalecimiento institucional. Esta modernización debe sustentarse en tres pilares: mayor transparencia, neutralidad tributaria y una focalización inteligente del esfuerzo fiscal para robustecer las capacidades del sistema. Asimismo, urge discutir con mayor profundidad si el cobro de contribuciones refleja la realidad actual. Más allá de la existencia de exenciones, no parece razonable que, en una misma cuadra, algunas familias deban pagar y otras no.

Para avanzar en esta dirección, los principios rectores deben sustentarse en una total transparencia del cálculo del impuesto, sus parámetros y la provisión de acceso a los datos tanto para contribuyentes como para otras entidades. Asimismo, la neutralidad del pago exige evitar distorsiones entre predios con características similares. Por su parte, la progresividad debe ser acotada y claramente definida, lo que requiere un mecanismo preciso de cálculo que respete el derecho de propiedad y premie el buen uso del suelo.

En términos concretos, el sistema de tasación puede fortalecerse integrando con mayor agilidad la información proveniente de transacciones recientes, así como incorporando nuevas variables asociadas a los mercados laborales y de movilidad. Estos factores también forman parte del equilibrio general de la ciudad y contribuyen a explicar sus patrones de precios. Esto podría complementarse con una segmentación territorial más precisa, basada en la identificación de zonas homogéneas que funcionen como verdaderos submercados, superando los altos niveles de dispersión actualmente observados. La adopción de nuevas tecnologías puede facilitar esta tarea, al permitir una mejor categorización de los predios y reducir los sesgos estadísticos en la identificación y corrección de factores.

Por último, también resulta necesario revisar el mecanismo de ajuste de cuotas. Si la base inicial de tasación difiere significativamente entre distintos sectores de la ciudad,

el sistema tiende a profundizar las desigualdades dentro del 25% de los inmuebles que actualmente pagan contribuciones. Asimismo, la proliferación de exenciones y la eliminación de factores han generado un sistema repleto de “parches”, lo que refuerza la necesidad de una revisión integral del catastro, con el objetivo de homologar criterios y reducir las actuales percepciones de injusticia. Nada de esto será posible sin mayor transparencia y claridad en el proceso completo, ya que la falta de comprensión ciudadana y la baja eficiencia del sistema actual solo debilitan su legitimidad.

Todo parece indicar que el sistema actual opera más como un impuesto al patrimonio que específicamente sobre los inmuebles, lo que merece ser examinado y debatido. Dada la existencia de diversas propuestas en discusión, consideramos necesaria la conformación de un panel de expertos que evalúe la pertinencia de los métodos de cálculo y los procesos asociados, con el objetivo de mejorar la estructura vigente.

Entre las medidas relevantes a considerar se encuentran la liberación de datos, la creación de plataformas de visualización (dashboards), el desarrollo de Tasaciones Dinámicas Prediales (TDP), y el uso de algoritmos de valorización masiva para detectar y corregir objetivamente disparidades. Estas herramientas permitirían redistribuir la carga tributaria de manera más equitativa, sin afectar la sostenibilidad del sistema ni imponer reglas arbitrarias.

No obstante, dada la alta disparidad existente, también resulta pertinente abrir una discusión más amplia: ¿**debe el 25% de los predios soportar el 33% del total del gravamen? Esta interrogante debe formar parte central de cualquier reforma seria al sistema de contribuciones.**

P!ensa

EconoDataAI

Decisiones inteligentes
impulsadas por datos