

Piensa

Contribuciones de bienes raíces en Chile

Impactos Municipales y Fiscales de su modificación

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

Contribuciones de bienes raíces en Chile

Impactos Municipales y Fiscales de su modificación

Ignacio Aravena. Fellow LSE y Fundación Plensa

Introducción

Las contribuciones de bienes raíces han sido centrales al debate público, no solo por las percepciones ciudadanas de arbitrariedad, problemas de cálculo y desproporción en el pago, ampliamente documentadas en medios, sino también por propuestas de exenciones que han ido avanzando en los últimos años. Un claro ejemplo son los adultos mayores; cuesta que una persona se oponga, al menos en público, a una exención para quienes compraron su casa hace cuarenta años, vieron cómo su barrio se valorizó y enfrentan con dificultad el pago de contribuciones que crecen más rápido que su pensión. Sin embargo, diversos alcaldes y actores políticos han destacado que esta medida —junto a otras— erosiona un impuesto eficiente en su cobro y que ya tiene una base débil —solo cerca del 23% de los dueños de una vivienda lo paga— en un sistema que redistribuye entre el 60% y el 70% de lo recaudado entre los diversos municipios del país. Con ello, tanto el sistema como la percepción ciudadana se han tensionado, algo que se exacerba por la falta de estudios que cuantifiquen y den un orden de magnitud a la discusión, una brecha que este estudio busca cerrar.

Producto de esta tensión, el SII destacó que cerca de 1,2 millones de adultos mayores —de un universo de 1,5 millones— están exentos, además de agregar otros 190 mil con rebajas parciales. Una propuesta de exención focalizada por ingreso, actualmente en segundo trámite legislativo (Boletín 17933-05), busca ampliar ese beneficio mediante tramos de ingreso, ajustando al alza la carga relativa a Las Condes y Lo Barnechea, en reconocimiento del déficit del actual diseño. Por su parte, el Gobierno propone, mediante el Plan de Reconstrucción, también en segundo trámite, extender la exención total a todos los adultos mayores que hoy pagan contribuciones (cerca de los 326 mil, según el SII). La pregunta que se desprende es sobre cuál es el costo fiscal y municipal de cada medida, considerando que los municipios que se financian en buena parte vía Fondo Común Municipal (FCM).

Diversos economistas y académicos han alertado sobre el riesgo de erosionar el FCM. Sin embargo, sin claridad sobre cuánto aporta efectivamente el sector residencial, quiénes pagan y cómo se redistribuyen los recursos, estas alertas quedan más en el campo de las ideas que en hechos concretos que abran un debate profundo. Este informe busca aportar evidencia, evaluando de forma integrada las modificaciones que hoy concentran la discusión; es decir, la exención a adultos mayores (del Plan de Reconstrucción Nacional y de la propuesta ingresada por el expresidente Boric, ambas en segundo trámite) y, como escenario de referencia, la promesa presidencial de la exención a la primera vivienda, incluida porque sigue presente en el debate público y permite dimensionar el techo del espacio de discusión sobre la base de contribuciones. Junto a lo anterior, se estudian mecanismos de compensación y otras medidas, como la recuperación a futuro del DFL-2 por vencimiento del beneficio, la tributación de los multifamily (MF) y la ampliación de la base de tributación como vías de financiamiento del Beneficio Adulto Mayor.

Los hallazgos muestran órdenes de magnitud que dependen de cada propuesta. En general, la propuesta focalizada representa entre el 3,0% y el 4,7% de la recaudación habitacional urbana (1% y 1,5% del total); su versión ampliada a todos los adultos mayores que pagan, con rebaja del 50%, sube entre 8,6% y 13,1% (2,7% y 4,1% del total); y la exención total propuesta en el Plan de Reconstrucción, entre 17,1% y 26,1% del habitacional (5,4% y 8,2% del total). La eliminación de contribuciones a la primera vivienda es un salto de orden mayor, implicando entre el 47,8% y el 72,5% de la recaudación habitacional en el escenario central (15% a 22,3% del total). Finalmente, desde la recaudación y efectos redistributivos, se destaca que todos los municipios pierden algo, aunque por canales distintos. En Las Condes, la mayor parte del costo recaen sobre su caja directa y sobre el aporte que deja de hacer al FCM —entre el 65% y el 70% de lo recaudado en la comuna—; en Puente Alto, en cambio, la pérdida ocurre por la menor redistribución que recibe desde ese mismo fondo, en proporciones significativas respecto de su caja.

El debate se ha estructurado bajo la premisa de que las exenciones tributarias son el único camino para enfrentar este problema. Este reporte muestra que dicha premisa impone costos sustantivos sobre el FCM y sobre las comunas que dependen de él para financiar su operación —lo que deja abierta una discusión sobre la dependencia de todo un sistema al éxito recaudatorio de algunas comunas—. Existen alternativas que merecen ser evaluadas: revisar y calibrar el Beneficio al Adulto Mayor ya existente antes de crear exenciones nuevas y universales; distinguir entre problemas de patrimonio y de liquidez, permitiendo postergar el pago en lugar de renunciar permanentemente a la recaudación; invertir la carga de la prueba, otorgando el beneficio a quien acredita incapacidad efectiva de pago y no por la mera condición etaria; y considerar una ampliación gradual de la base con una tasa de pago menor como alternativa estructural. El propósito de este informe no es cerrar el debate, sino aportar un piso de evidencia para que se dé en términos cuantificados, considerando tanto el costo fiscal directo como el efecto redistributivo sobre las comunas.

Base de datos y metodología

El análisis se basa en tres fuentes principales. Primero, los microdatos del Servicio de Impuestos Internos a nivel de rol predial, incluyendo el Detalle de Cobro Catastral 2025 —más de 9 millones de predios con información sobre destino, avalúo fiscal, tramo exento, cuota trimestral y ubicación— y los formularios F2890 entre 2020 y 2025, utilizados para contrastar avalúo fiscal con valor de mercado. Segundo, la georreferenciación de los predios, que permite un análisis territorial más fino que el corte comunal. Tercero, el Censo 2024 a nivel de hogares y personas, empleado para identificar hogares propietarios y aplicar el criterio legal de adulto mayor. La estimación comunal de adultos mayores que pagan se calibra contra el total 396.473 personas que pagan contribuciones, según destacó Hacienda en su proyecto de ley, lo que evita que el resultado dependa solo de diferencias censales comunales o de la proporción de roles que pagan en cada comuna.

La estrategia de estimación construye escenarios en función de las dinámicas demográficas y de pago. El extremo inferior utiliza la mediana comunal de la cuota trimestral de los roles que efectivamente pagan, mientras que el extremo superior usa la media comunal. La mediana entrega una referencia prudente, menos sensible a valores extremos, y la media opera como cota superior dentro de la estructura comunal observada, según un supuesto de homogeneidad entre adultos mayores y el resto de los propietarios. Para la exención a adultos mayores se modelan tres escenarios: focalizado (120 mil beneficiarios, rebaja del 50%), ampliado (326 mil beneficiarios, rebaja del 50%) y maximalista (326 mil beneficiarios, exención total). Para la exención a la primera vivienda, y dado que la base administrativa no identifica directamente la vivienda principal, se modelan tres tasas de cobertura sobre los roles que pagan —60%, 75% y 90%—, reportando el escenario central del 75% como referencia.

El efecto sobre el Fondo Común Municipal se modela separando cinco magnitudes: el costo generado en la comuna donde está el rol, la pérdida local directa que efectivamente queda en esa municipalidad, el aporte al FCM que deja de hacerse, la pérdida vía FCM por menor recepción según el coeficiente SUBDERE de cada comuna receptora, y la pérdida municipal total como suma de las dos últimas. Esta distinción es necesaria porque una comuna puede generar una merma grande para el sistema sin que ella corresponda a caja municipal propia.

El análisis tiene cuatro limitaciones principales. Primero, la base de roles no identifica directamente la vivienda principal, por lo que la sección de primera vivienda se construye con escenarios. Segundo, la asignación comunal de adultos mayores propietarios requiere calibración entre Censo (personas) y SII (roles), y se modela en función de los predios que pagan y las tasas de adultos mayores en cada comuna. Tercero, el análisis del *multifamily* (MF) se basa solo en una muestra de proyectos conocidos a través de fuentes públicas, cuyos roles se parean por dirección con el detalle catastral del SII para luego extrapolar al universo institucional. Cuarto, la estimación del DFL-2 depende de proxies de vigencia y de cuotas de referencia por tramo de superficie. El detalle completo se desarrolla en el anexo metodológico.

Siglas utilizadas:

Sigla	Significado
AM	Adulto Mayor
FCM	Fondo Común Municipal
BAM	Beneficio Adulto Mayor
UTA	Unidad Tributaria Anual
MF	Multifamily
PN	Personas Naturales
SUBDERE	Subsecretaría de Desarrollo Regional
PV	Primera Vivienda

1. Mapa de las contribuciones: un sistema con tensiones estructurales

Las contribuciones de bienes raíces son la principal fuente de financiamiento municipal en Chile. En 2025, la recaudación total de contribuciones alcanzó aproximadamente \$2,8 billones anuales. De ese total, la base habitacional urbana representa cerca de \$876.800 millones, equivalente al 31,4%. De los 5,4 millones de viviendas urbanas registradas, solo 1,27 millones pagan contribuciones, es decir, el 23,3%; el 76,7% restante está exento.

La totalidad de estos recursos va a los municipios, ya sea a través de un porcentaje de retención local (35%–40%) o por el resto, que se destina al Fondo Común Municipal (FCM), un mecanismo de redistribución fiscal entre gobiernos locales. Una revisión detallada de los microdatos del SII revela un sistema que, bajo su apariencia de uniformidad, presenta profundas disparidades.

1.1. Una base estrecha de pagadores

Como se destacó anteriormente, el sistema tiene una alta proporción de exenciones, lo que se explica porque el avalúo fiscal de muchas viviendas es inferior al umbral definido por el SII, o porque gozan de la franquicia DFL-2, que exime temporalmente a viviendas de hasta 140 m² construidas en las últimas décadas. En contraste, el comercio, la industria y los estacionamientos pagan en más del 98% de los casos.

1.2. Concentración geográfica de la recaudación

Las comunas del sector oriente —Las Condes, Lo Barnechea, Vitacura y Providencia— junto con Santiago generan el 28% de toda la recaudación del país, mientras que Las Condes por sí sola representa el 10%. Fuera de la Región Metropolitana, también aparecen entre las veinte principales Viña del Mar, Antofagasta, La Serena, Temuco, Concepción, Iquique y Puerto Montt.

1.3. Disparidades intracomunales

En comunas de clase media como Santiago Centro, San Miguel o Peñalolén conviven viviendas nuevas completamente exentas por DFL-2 junto a viviendas antiguas de menor valor que sí pagan. Un departamento nuevo de 2020 avaluado en \$80 millones puede no pagar contribuciones, mientras una casa antigua al lado, avaluada en \$60 millones, sí lo hace. Esto muestra un patrón con distribuciones extremas, bimodales o, simplemente, planas sin un patrón claro, lo cual se ejemplifica en las Fig. 1 y 2.

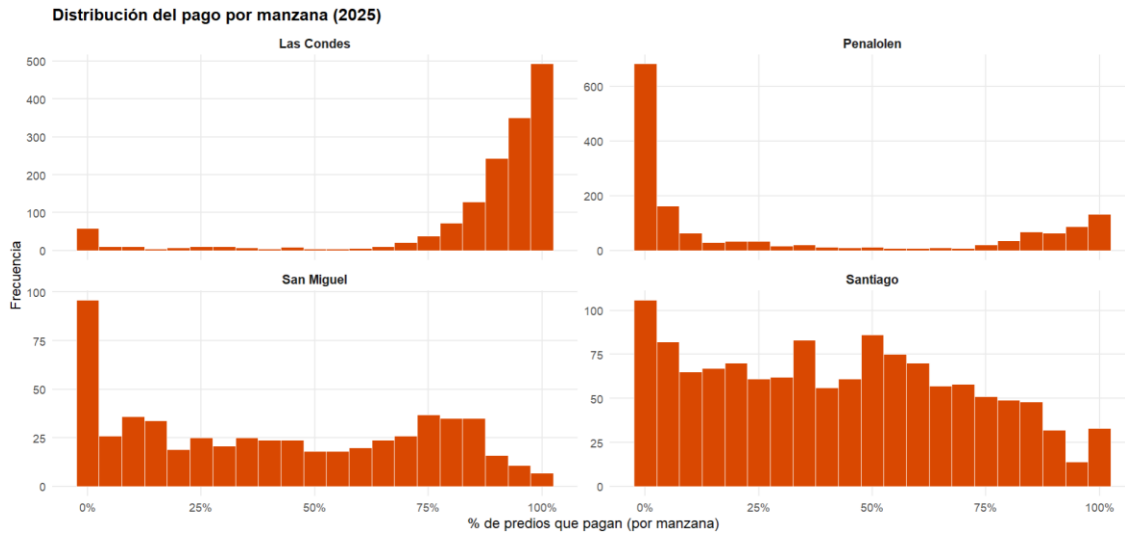


Fig. 1: Distribución de avalúos dentro de Las Condes, Peñalolén, Santiago y San Miguel

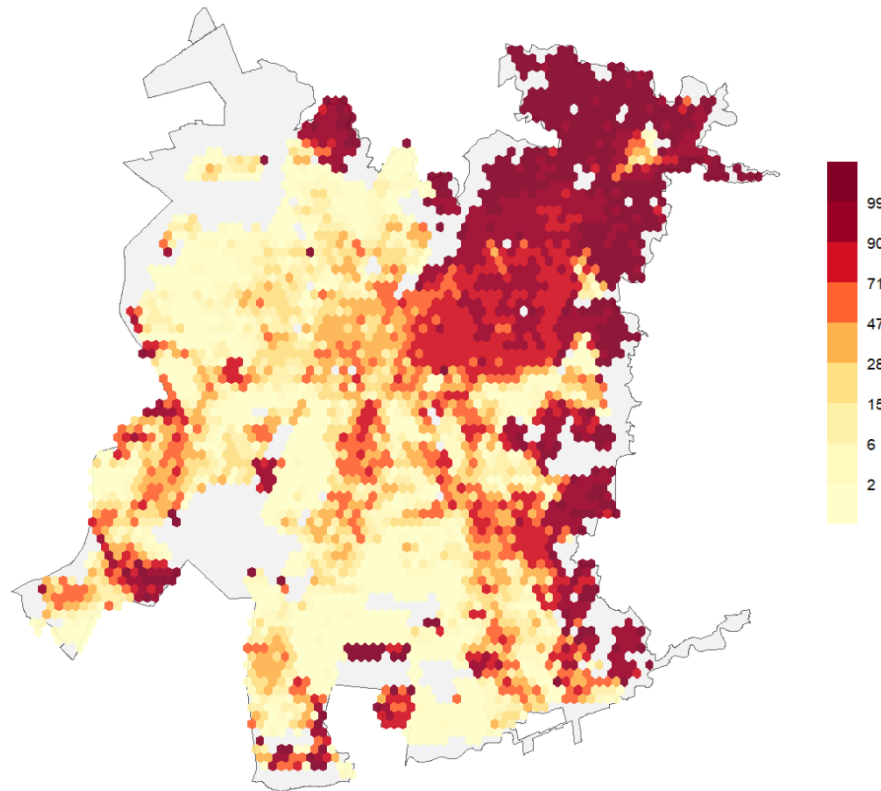


Fig. 2: Distribución espacial del pago a nivel de hexágonos en la Región Metropolitana

1.4. Brechas entre avalúos fiscales y precios de mercado

El avalúo fiscal se actualiza cada cuatro años y se ajusta semestralmente por IPC. Entre reavalúos, las plusvalías localizadas no se capturan con claridad, producto de una tasación masiva basada en métodos tradicionales que no recogen bien las plusvalías particulares asociadas a las características de cada inmueble y su destino. En concreto, dos propiedades similares en un mismo barrio pueden tener avalúos distintos por diferencia de antigüedad o por errores de clasificación. La brecha entre precio de mercado y avalúo fiscal añade opacidad, pues incide directamente en el cobro de contribuciones.

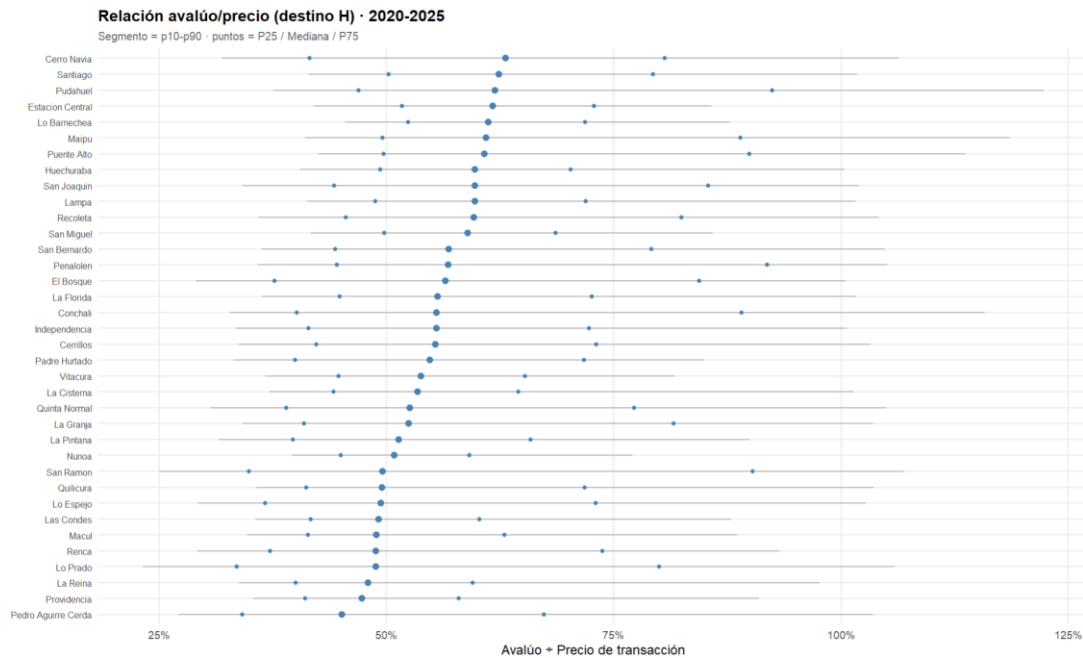


Fig. 3: Relación Avalúo Fiscal y Valor de venta en la RM.

2. Propuestas en discusión sin métricas claras

El sistema enfrenta hoy un conjunto de modificaciones simultáneas a su base tributaria, ninguna de las cuales cuenta con análisis público de impacto. Las principales son:

- **Exención focalizada a adultos mayores (Boletín 17933-05).** Proyecto que establece una exención con tope en función del ingreso (hasta 5% del ingreso anual y 30 UTA), estructurada en dos tramos. El Gobierno estima 120 mil beneficiarios.
- **Exención total a adultos mayores (Plan de Reconstrucción).** Proyecto del actual Gobierno que elimina las contribuciones de la vivienda principal —identificada por el domicilio electoral— para todos los adultos mayores propietarios, sin tope de ingreso. Alcanza a los 326 mil adultos mayores que hoy pagan contribuciones. No establece tope por ingreso ni focalización
- **Exención a la primera vivienda.** Anuncio en campaña presidencial que actualmente no se discute en el Congreso, pero algunos partidos, como el Partido Nacional Libertario (PNL), siguen impulsándolo. Se incluye en este informe como escenario de referencia para dimensionar el techo del debate sobre la base de contribuciones.
- **Extensión del DFL-2.** Propuesta de ampliar la franquicia de 2 a 3 o más viviendas para unidades de hasta 90 m². Es un beneficio de renta (impuesto único sobre arriendo), no de contribuciones, por lo que su impacto municipal directo es acotado. Es parte del Plan de Reconstrucción.

Las siguientes secciones cuantifican el costo fiscal y los efectos municipales de cada una. Se incluye además un análisis del multifamily institucional y la recuperación del DFL-2 para cuantificar la magnitud de las exenciones en el tiempo como medidas compensatorias.

3. Exención a adultos mayores: costo y efectos municipales

Universo y metodología

La estimación parte del Censo 2024 para identificar la tasa de adultos mayores (AM) propietarios a nivel comunal, sobre la cual se aplica un factor de ajuste contra los datos del SII para corregir sesgos de multipropiedad no capturados en la base censal. Todos los ratios de validación contra cifras oficiales se encuentran dentro de un rango de $\pm 5\%$. El universo base corresponde a los 326 mil AM que actualmente pagan contribuciones sin beneficio adicional al BAM existente. La Figura 4 muestra que las tasas de

propiedad se concentran en rangos etarios altos, con una masa significativa de propietarios entre 50 y 64 años que ingresará a la categoría AM en los próximos años. En consecuencia, los 326 mil constituyen una cota inferior que crecerá con la transición demográfica

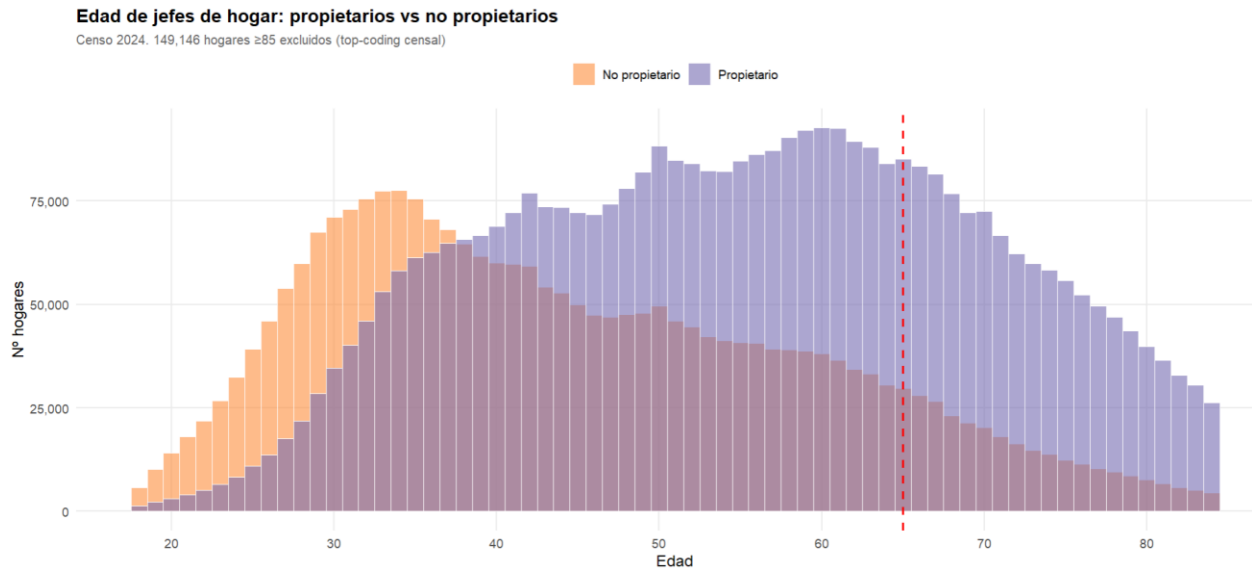


Fig. 4: Histograma de propietarios y no propietarios por edad.

Se modelan tres escenarios. El primero refleja la propuesta focalizada por ingreso. El segundo es una sensibilización del anterior, eliminando la focalización para dimensionar el costo ampliado. El tercero corresponde al Plan de Reconstrucción Nacional. En todos los casos, el rango reportado refleja el uso de cuota mediana (extremo inferior) versus media comunal (extremo superior).

3.1. Propuesta focalizada por ingreso (Boletín 17933-05)

La propuesta focalizada por ingreso, actualmente en tramitación legislativa en el Senado establece dos tramos en función del ingreso anual del adulto mayor. En el tramo 1 (ingresos hasta 13,5 UTA), los adultos mayores cuyo avalúo supere el umbral legal pagaría máximo el 5% de sus ingresos. En el tramo 2 (entre 13,5 y 30 UTA), pagarían el menor valor entre el 50% de la contribución legal y el 5% de sus ingresos. La cobertura estimada por el Gobierno alcanza al 73% de los AM que hoy pagan, equivalente a cerca de 120 mil personas.

Se modela el efecto del proyecto mediante una aproximación a su tramo 2: rebaja del 50% aplicada al universo focalizado por ingreso. Sobre esa base, el costo del proyecto se estima entre \$26.700 y \$40.800 millones anuales, equivalente a 3,0%–4,7% de la recaudación habitacional urbana.

Como sensibilización, se calcula también el efecto de aplicar la misma rebaja del 50% a todos los 326 mil adultos mayores que pagan, eliminando la focalización por ingreso. Bajo este escenario ampliado, el costo subiría a \$75.100–\$114.600 millones (8,6%–13,1% de la recaudación habitacional urbana), lo que multiplica por 2,8 el costo del proyecto focalizado. Este escenario no corresponde a una propuesta concreta, pero permite dimensionar el costo total que se ahorra la propuesta focalizada gracias a su diseño.

3.2. Plan de Reconstrucción Nacional: exención total.

El proyecto del Gobierno elimina las contribuciones de la vivienda principal —identificada por el domicilio electoral— para todos los adultos mayores propietarios sobre los 65 años, sin tope de ingreso y alcanzando al universo completo de 326 mil que hoy pagan.

El costo estimado se ubica entre \$150.300 y \$229.200 millones anuales, equivalente a 17,1%–26,1% de la recaudación habitacional urbana (5,4% y 8,2% del total). La diferencia con la propuesta focalizada es entre 3,7 y 5,6 veces. El costo crece aceleradamente porque los AM adicionales se concentran en comunas de cuotas altas (Las Condes, Lo Barnechea, Vitacura), donde el avalúo medio es sustancialmente mayor.

3.3. Viviendas multi-hogar con AM como sostenedor

Un hallazgo relevante del cruce censal es que en cerca de 52 mil viviendas el adulto mayor es propietario y alberga a más de un hogar bajo el mismo techo. En paralelo, otras 61 mil viviendas multi-hogar no tienen ningún propietario en su interior —familias allegadas sin vivienda propia—. Este dato no entra directamente en el cálculo de la exención, pero contextualiza el universo de beneficiarios al mostrar que el alivio al adulto mayor propietario tiene efectos indirectos sobre los hogares que conviven con él.

3.4. Efecto sobre el Fondo Común Municipal

Cerca del 63% del costo total de la exención se canaliza a través del FCM, no de la caja municipal directa. Las contribuciones no se quedan íntegramente en la comuna que las genera, pues entre el 60% y el 70% alimenta el fondo común, según la comuna.

En consecuencia, todos los municipios pierden, pero por canales distintos. En las comunas generadoras —las que concentran recaudación—, el grueso del costo no recae sobre su caja directa, sino sobre el aporte que dejan de hacer al FCM. En Las Condes, el costo total de la exención asciende a \$6.500 millones bajo la propuesta focalizada y a \$36.200 millones bajo la exención total del Plan de Reconstrucción. De ese monto, el municipio pierde entre \$2.000 y \$12.600 millones de ingreso propio (35%, regla 65/35), mientras que entre \$4.600 y \$23.500 millones corresponden a recursos que dejarían de aportarse al FCM. En Peñalolén, el costo se ubica entre \$1.200 y \$7.000 millones según escenario, de los cuales entre \$500 y \$2.800 millones son pérdida local (40%, regla 60/40).

En las comunas receptoras —las que dependen del FCM para funcionar—, la pérdida no ocurre en la recaudación local sino en la menor redistribución que reciben desde el fondo. A nivel nacional, el FCM se reduciría en \$25.600 millones bajo la propuesta focalizada y hasta \$144.200 millones bajo exención del Plan de Reconstrucción Nacional. Ese monto se redistribuye como pérdida entre todas las comunas receptoras, proporcionalmente a sus coeficientes SUBDERE:

- **Puente Alto** (coeficiente 2,75%) pierde entre \$705 y \$3.960 millones vía FCM.
- **Maipú** (1,68%) pierde entre \$430 y \$2.420 millones.
- **La Pintana** (1,07%) pierde entre \$275 y \$1.540 millones, cifras que en todos los escenarios superan su recaudación directa.
- Fuera de la RM, **Valparaíso** pierde entre \$421 y \$2.370 millones, **Los Ángeles** entre \$323 y \$1.814 millones y **Coquimbo** entre \$317 y \$1.782 millones.

La asimetría es notoria, pues la propuesta focalizada genera una reducción acotada al FCM, cercano a \$26 mil millones; la exención total lo multiplica por más de cinco, en una caída de \$144 mil millones que recae mayoritariamente sobre comunas con menor capacidad propia.

4. Exención a la primera vivienda: costo y efectos municipales

Esta sección extiende el análisis a la exención de contribuciones a la primera vivienda para todas las personas naturales. Aunque la propuesta no cuenta hoy con proyecto de ley ingresado ni con estimaciones públicas de su impacto, se incluye en el análisis porque (i) fue una promesa de campaña del presidente Kast, (ii) algunos partidos del oficialismo, como el PNL, siguen impulsándolo, y (iii) permite dimensionar el techo del costo fiscal y municipal frente a las propuestas focalizada en adultos mayores.

De los 4,03 millones de hogares propietarios registrados en el Censo 2024, el 36,5% corresponde a adultos mayores y el 63,5% restante a propietarios bajo el umbral legal de adultos mayores. De los 1,27 millones de roles habitacionales que pagan contribuciones en el SII, no todos corresponden a primera vivienda de personas naturales, pues una fracción pertenece a personas jurídicas, segundas viviendas o inversión inmobiliaria. Como la base administrativa no incorpora RUT, no es posible distinguirlos directamente, por lo que se modelan tres escenarios según la proporción asumida de roles que corresponderían a primera vivienda de personas naturales (PN): 60%, 75% y 90%.

4.1. Tres escenarios de costo

- **Escenario bajo (60% PN):** entre \$335.200 y \$508.700 millones anuales, equivalente a 38,2%–58,0% de la recaudación habitacional.
- **Escenario central (75% PN):** entre \$419.000 y \$635.900 millones, equivalente a 48,7%–72,5%.
- **Escenario alto (90% PN):** entre \$502.800 y \$763.100 millones, equivalente a 57,3%–87,0%.

El rango en cada escenario refleja el uso de cuota mediana (extremo inferior) versus media comunal (extremo superior). El salto de magnitud respecto a la exención AM es sustancial, si consideramos que en el escenario central, el costo equivale a aproximadamente tres veces el escenario maximalista de exención total a AM y a quince veces el del proyecto en focalizado.

4.2. Composición entre AM y resto de propietarios

Un análisis de correlación confirma que la tasa de adultos mayores propietarios no varía significativamente con la cuota comunal, teniéndose proporciones similares de adultos mayores, independiente del pago de contribuciones y el monto de su cuota. El costo se concentra en comunas de mayores ingresos, dado que las cuotas son más altas.

En el escenario central (75% PN, cuota media), los adultos mayores explican aproximadamente \$229.200 millones -similar al modelo anterior- del costo total de \$635.900 millones; los restantes \$406.700 millones corresponden a propietarios que no son tercera edad. Esto implica que el grueso del costo de la exención a primera vivienda recae sobre propietarios que no son adultos mayores, un punto relevante si la motivación política original era aliviar la carga de adultos mayores.

4.3. Efecto sobre el Fondo Común Municipal

El impacto de la exención a primera vivienda sobre el FCM es estructuralmente más profundo que el de cualquier escenario AM. En el escenario central, el pool del FCM se reduciría en aproximadamente \$397.900 millones, cerca de 2,8 veces el costo FCM bajo la exención total del Plan de Reconstrucción Nacional (\$144.200 millones) y casi 16 veces el de la propuesta focalizada (\$25.600 millones).

En Las Condes, la exención a primera vivienda genera una merma total de \$85.300 millones. De ese monto, \$59.700 millones dejarían de aportarse al FCM y \$25.600 millones corresponden a menor ingreso local directo. En Puente Alto y Maipú, la pérdida municipal total —combinando menor ingreso propio y menor recepción vía FCM— alcanzaría cerca de \$9.500 millones.

5. Fuentes de financiamiento alternativas: multifamily y DFL-2

Las dos fuentes que aparecen en el debate como mecanismos compensatorios para financiar las exenciones son la tributación del multifamily institucional y la captura del vencimiento del DFL-2. Ambas se examinan a continuación bajo la pregunta de cuánto pueden aportar efectivamente y bajo qué condiciones compensan con las exenciones. La respuesta es que aportan menos de lo que se suele asumir, pero mitigan, aunque marginalmente, parte del impacto de la medida en cuestión.

5.1. Multifamily institucional, una radiografía tributaria

El mercado multifamily institucional cuenta con más de 50 mil unidades en más de 200 edificios, según diversos reportes. Para evaluar su situación tributaria, se identificaron 36 edificios y se parearon poco más de 10 mil roles del SII con datos individuales de avalúo, cuota, superficie y estado DFL-2. En la muestra identificada, el 100% tiene DFL-2 probable, el 65,1% se encuentra bajo el umbral habitacional y solo el 29,5% paga contribuciones. La mediana de avalúo fiscal es cercana a \$47,5 millones

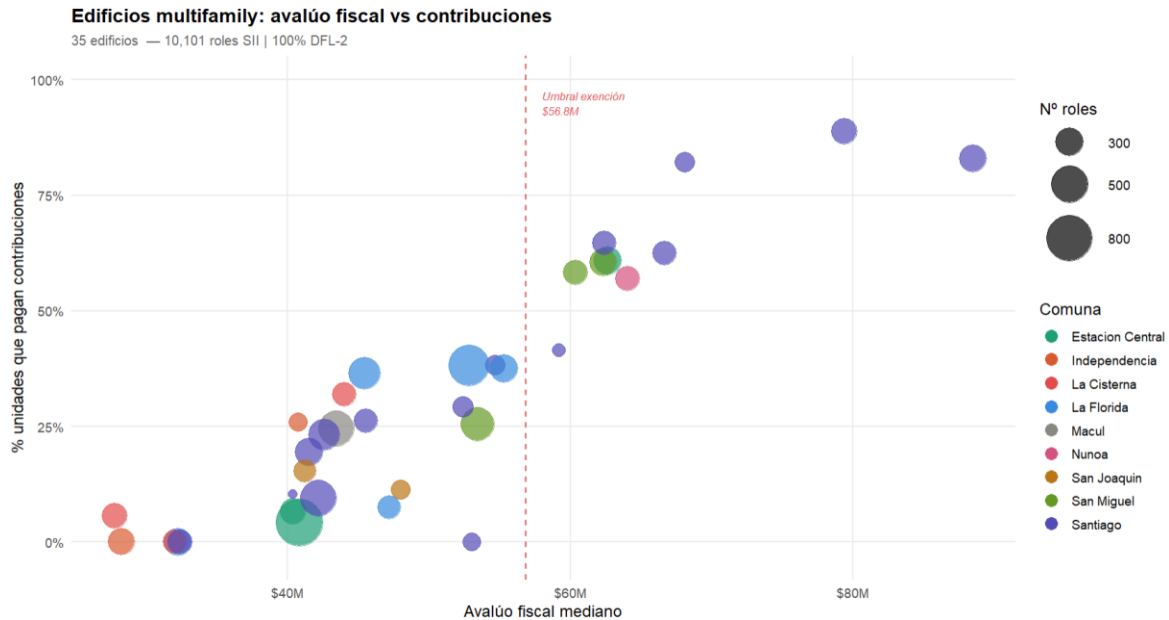


Fig. 5: Edificios MF por avalúo mediano y porcentaje de pago por proyecto.

En concreto, el multifamily no goza de una regla especial explícita, sino que cae mecánicamente dentro de reglas diseñadas para vivienda habitacional pequeña y nueva. Para cobrarles sin afectar al resto de propietarios, sería necesario crear una categoría tributaria específica para el multifamily institucional, tratándolo de forma separada respecto de la vivienda habitacional tradicional.

Se simularon escenarios de recaudación hipotética para las 51.368 unidades del reporte BDO. Si el multifamily institucional se tratara como una categoría siempre gravada, la recaudación potencial alcanzaría cerca de \$24.100 millones aplicando tasa habitacional sobre avalúo total, o \$28.100 millones aplicando tasa comercial. Si en cambio solo se eliminara el DFL-2 manteniendo el umbral habitacional, la recaudación quedaría acotada en torno a \$2.500 millones.

Contrastado con el costo de las exenciones a adultos mayores, la recaudación máxima del multifamily cubriría el extremo bajo de la propuesta focalizada, pero solo el 68,8% del mismo medido con cuota media. Frente a la exención total del Plan de Reconstrucción, la cobertura cae al 12,2% y a menos del 5% del escenario central para el total de las primeras viviendas.

Además, la geografía del multifamily no coincide con la del costo AM. En la muestra identificada, los proyectos se concentran en Santiago, La Florida, Estación Central, San Miguel, La Cisterna, Macul, Independencia y San Joaquín —comunidades donde el costo de adultos mayores es bajo—, no en Las Condes, Lo Barnechea, Vitacura o Peñalolén, donde la exención AM concentra la mayor parte del costo.

Entre las unidades MF que efectivamente pagan, la cuota mensual estimada representa entre el 3% y el 12% del canon de arriendo, dependiendo de la comuna. En Santiago, donde se concentra el mayor stock —cerca de 14 mil unidades y arriendo promedio de 10UF/mes, la contribución promedio equivale al 5,7% del arriendo; en Ñuñoa sube al 8,7%; en Las Condes (arriendo cercano a 25 UF/mes), alcanza el 11,9%. Los casos extremos son Lo Barnechea (30,5%) y Vitacura (21,3%), donde la gran mayoría de las unidades supera el umbral de exención. En contraste, comunas como Estación Central (4,8%), Puente Alto (4,9%) y Maipú (5,0%) muestran cargas bajas, consistentes con avalúos bajo el umbral. Si se eliminara la exención y se aplicara tasa comercial, la carga subiría a rangos de 7–12% en la mayoría de las comunas, cifras comparables a las de cualquier propietario individual que arrienda en las mismas zonas.

5.2. DFL-2: extensión y vencimiento

La propuesta de extensión del DFL-2 a terceras viviendas de hasta 90 m² corresponde a un beneficio de renta —impuesto único sobre arriendo—, no de contribuciones. Por ello, su impacto municipal directo no debe asimilarse a una pérdida de recaudación predial. Como referencia, dentro del universo de viviendas de hasta 90 m² hay cerca de 125 mil roles que pagan contribuciones hoy, con una recaudación anual aproximada de \$41.100 millones. Ese monto sirve como orden de magnitud del universo fiscalmente afecto, pero no corresponde al costo directo de la propuesta, salvo que el beneficio se extendiera también al pago de contribuciones.

El vencimiento del DFL-2, en cambio, sí abre una fuente potencial de recaudación. Existen cerca de 2,76 millones de propiedades con DFL-2 activo o probable, pero no todo beneficio vencido se traduce en recaudación efectiva. Usando una cuota benchmark de roles comparables sin DFL-2, el stock vencido o con término en 2025 o antes representa cerca de \$275.400 millones. Sin embargo, bajo la regla habitacional vigente, solo cerca de \$49.800 millones serían recuperables en la ventana 2026–2030, porque la mayoría de los roles que vencen sigue bajo el umbral exento.

5.3. Balance dinámico 2026–2030 entre crecimiento adultos mayores y recuperación DFL-2

El cálculo estático asume el universo actual de adultos mayores. Pero la transición demográfica chilena implica un flujo sostenido de nuevos AM que se incorporan al universo elegible. Se modeló esta dinámica para la ventana 2026–2030, identificando las cohortes que cruzan el umbral legal cada año a partir del Censo 2024, aplicando la tasa de propiedad de los adultos mayores (82,7%, implícita entre Hacienda y el Censo), la tasa de pago calibrada con datos de Hacienda (25,7% de los AM propietarios paga) y una mortalidad anual del 2,5% sobre el stock existente.

Los flujos resultantes son sustantivos, considerando que entre 2026 y 2030, cerca de 134 mil nuevos adultos mayores se incorporan al universo de pagadores, mientras alrededor de 52 mil salen por mortalidad. El stock neto crece desde 396 mil en 2025 a 478 mil en 2030, un aumento del 20,5% en cinco años. Aplicando este crecimiento al Plan de Reconstrucción (exención total), el costo anual sube desde \$229.200 millones en 2025 a \$276.300 millones en 2030, con incrementos marginales estables del orden de \$9.400 millones por año. La propuesta focalizada escala más modestamente —de \$40.800 a \$49.200 millones— porque su cobertura focalizada (proporcional al universo elegible) absorbe parte del crecimiento.

Costo proyectado de la exención AM, 2025–2030

Cota alta (cuota media comunal). Mortalidad anual: 2,5%

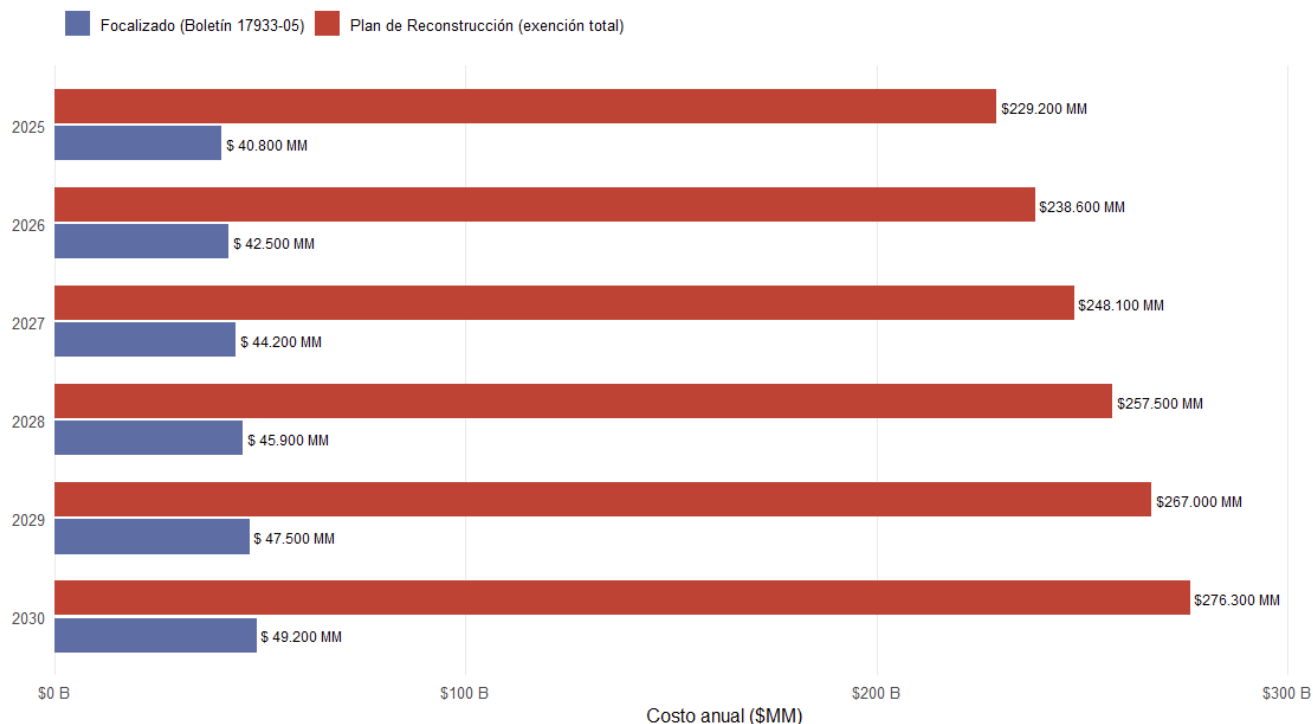


Fig. 6: Costo proyectado de la exención por proyecto, 2025–2030.

La recuperación efectiva del DFL-2 en la misma ventana alcanza cerca de \$49.800 millones acumulados, monto comparable al incremento acumulado del costo del Plan de Reconstrucción en el período —\$47.100 millones, la diferencia entre el costo de 2030 y el de 2025—. Es decir, el vencimiento del DFL-2 podría alcanzar a compensar el crecimiento dinámico que la transición demográfica añade al costo de la exención, pero no su nivel basal: frente a un costo que parte en \$229.200 millones anuales, la recuperación equivale a alrededor del 4% del gasto total. En concreto, el DFL-2 puede neutralizar la presión incremental año a año, pero el grueso del costo del beneficio sigue recayendo sobre la base actual de contribuyentes y sobre el Fondo Común Municipal, y se sostiene en el tiempo.

5.4. Aumento de la base de contribuyentes

Las dos fuentes anteriores —multifamily y vencimiento del DFL-2— buscan recursos adicionales sin tocar la arquitectura del sistema. Una alternativa estructuralmente distinta es ampliar la base de pagadores, considerando que la totalidad de las viviendas urbanas contribuya, aunque sea con una tasa menor. Este ejercicio no es una propuesta política sobre la mesa, pero su magnitud es analíticamente comparable a las anteriores y arroja luz sobre el espacio de diseño disponible.

A nivel nacional, dividir la recaudación habitacional actual (\$876.790 millones) por el avalúo total habitacional urbano (\$294,4 billones) entrega una tasa equivalente del 0,298%, equivalente a un tercio de la tasa legal vigente del 0,893%. Dicho de otra forma, si todas las viviendas urbanas pagaran a la tasa legal, la recaudación habitacional sería de aproximadamente \$2,6 billones —tres veces la actual—. La estrechez de la base no solo concentra el pago en pocos contribuyentes, sino que también opera, de facto, como una sobre-tasa sobre quienes sí pagan. La Figura 7 revela tasa equivalente dispares a nivel entre el top 20 de recaudadores. En el extremo superior, comunas como Lo Barnechea (0,84%) y Vitacura (0,79%) operan prácticamente a la tasa legal porque casi todos sus propietarios pagan (83% y 96% respectivamente). En el extremo inferior, Santiago (0,16%), Maipú (0,13%), Puente Alto (0,12%) y La Pintana (0,05%) tributan a una fracción mínima de la tasa legal.

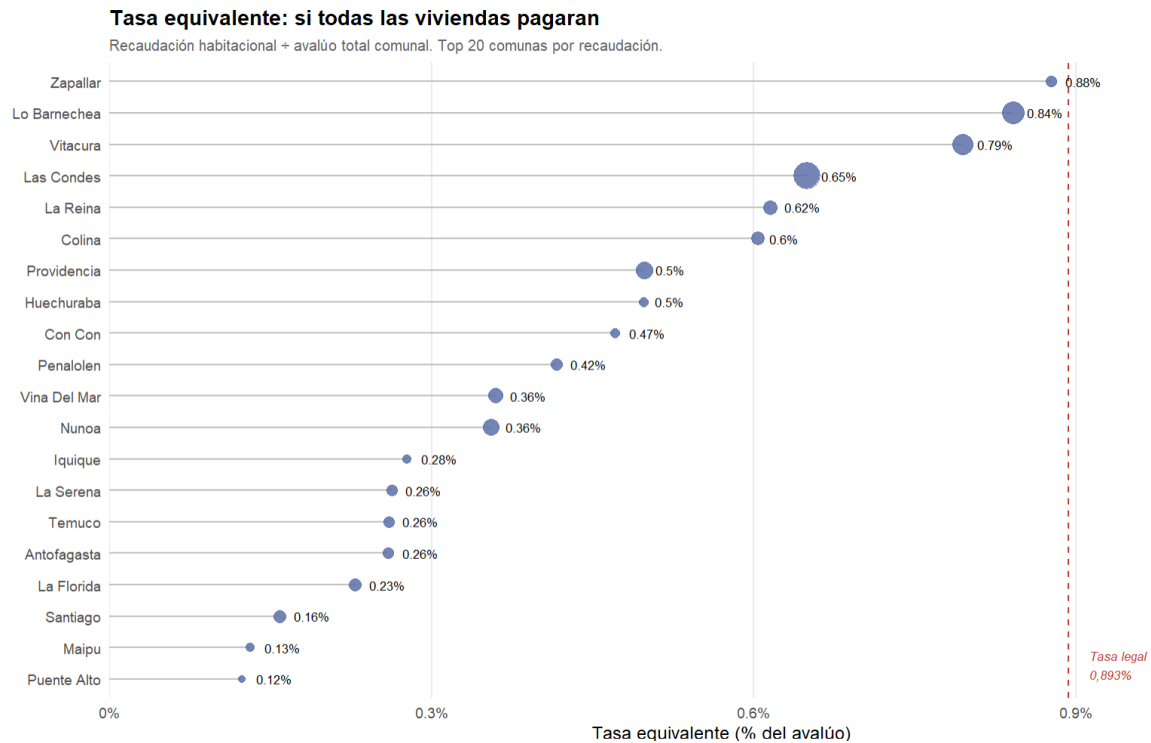


Fig. 7: Tasa equivalente por comuna.

Si en cada comuna se aplicara la tasa equivalente sobre todas las viviendas, las cuotas trimestrales de quienes hoy pagan caerían de forma sustantiva. Por ejemplo, en Maipú, la baja sería de \$70 mil a \$17 mil; en Puente Alto, de \$69 mil a \$15 mil; en Valparaíso, de \$85 mil a \$11 mil; en Santiago, de \$64 mil a \$23 mil.

Por otro lado, comunas como Lo Barnechea (0,84%) y Vitacura (0,79%) ya tributan cerca de la tasa legal; es decir, no hay margen para reducir cuotas vía ampliación de base porque casi todos ya pagan. Las Condes (0,65%) tiene algo más de holgura pero limitada. La ampliación de base como mecanismo redistributivo opera, por lo tanto, principalmente en comunas de avalúo medio o bajo, donde la estrechez actual de la base es el problema y donde una ampliación con tasas equivalentes muy bajas resolvería simultáneamente dos cosas. Por un lado, podría bajar la cuota de quienes hoy pagan y, por el otro, permitiría financiar de forma compartida los beneficios sociales como el BAM.

Este ejercicio sugiere que el debate sobre cómo financiar la exención AM no se agota en las fuentes externas (multifamily, DFL-2). Existe un espacio de diseño dentro del propio sistema, mediante una base más amplia con tasa equivalente menor podría sostener tanto el beneficio a los adultos mayores como el financiamiento municipal sin imponer el ajuste sobre quienes hoy ya están pagando o sobre las comunas receptoras del FCM.

6. Síntesis y recomendaciones para el debate

6.1. Síntesis

Las contribuciones de bienes raíces operan sobre una base estrecha, geográficamente concentrada y con disparidades internas intercomunales entre viviendas nuevas exentas por DFL-2 que conviven con viviendas antiguas de menor valor que sí pagan. Las modificaciones en discusión no abordan estas tensiones, sino que siguen descansando en ellas.

Sobre la exención a adultos mayores, la propuesta focalizada (Boletín 17933-05) tiene un costo anual estimado entre 3,0% y 4,7% de la recaudación habitacional urbana; en cambio, el Plan de Reconstrucción eleva ese costo a entre 17,1% y 26,1%, una diferencia de aproximadamente 5,6 veces. Aplicando la transición demográfica, hacia 2030 el universo crece a 478 mil personas y el costo del Plan de Reconstrucción se aproxima a \$276.300 millones, con incrementos marginales estables del orden de \$9.400 millones anuales.

Sobre la eliminación de la primera vivienda, su orden de magnitud es muy superior. En el escenario central, el costo anual oscila entre 50% y 75% de la recaudación habitacional. Los adultos mayores representan aproximadamente el 36% de ese costo, consistente con su peso en el universo de propietarios. Es decir, el grueso recae sobre propietarios que no son adultos mayores, un punto relevante si la motivación política original es aliviar específicamente a este grupo.

Sobre los efectos municipales, todos los municipios pierden, pero por canales distintos. En las comunas generadoras —Las Condes, Lo Barnechea, Vitacura, Providencia—, el grueso del costo recae sobre la caja directa y sobre el aporte que dejan de hacer al Fondo Común Municipal. En Las Condes, el costo del Plan de Reconstrucción Nacional asciende a \$36.200 millones, de los cuales \$25.300 millones corresponden a menores aportes al FCM y \$10.900 millones a pérdida local. En las comunas receptoras —Puente Alto, Maipú, La Pintana, Valparaíso, Coquimbo—, la pérdida ocurre por menor redistribución desde el FCM, en cifras que en algunos escenarios superan su recaudación directa.

Sobre las fuentes compensatorias en el debate, la tributación del multifamily institucional, aun bajo el supuesto de tratamiento como categoría siempre gravada, alcanza un techo recaudatorio cercano a al 68,8% del costo de propuesta focalizada, y solo del 12,2% de una exención total del Plan de Reconstrucción Nacional. El vencimiento del DFL-2 abre una fuente potencial mayor ya que bajo la regla vigente, la recuperación efectiva en la ventana 2026–2030 alcanza cerca de \$49.800 millones, monto comparable al incremento acumulado del costo del Plan de Reconstrucción en el período. Es decir, alcanza a compensar el crecimiento dinámico del beneficio, pero no su nivel basal, el cual tendría un ahorro menor al 5%.

6.2. Recomendaciones y riesgos

El análisis sugiere que el debate sobre cómo aliviar a los adultos mayores se ha estructurado en torno a la premisa de que la mejor (o única) respuesta al adulto mayor que enfrenta dificultades de pago es eximirlo del impuesto. Los datos muestran que esa premisa tiene costos sustantivos sobre el FCM y sobre las comunas receptoras, siendo que existen alternativas de diseño que merecen consideración antes de avanzar a versiones más amplias del beneficio. Se presentan a continuación cuatro recomendaciones que el debate podría incorporar.

Revisar el BAM existente antes de crear exenciones adicionales y universales. El BAM hoy alcanza a 1,2 millones de AM y a cerca de 190 mil personas con rebajas parciales. Su universo, sus criterios de elegibilidad y su tope de cobertura pueden ajustarse con costo fiscal acotado y sin alterar significativamente la arquitectura del FCM sin embargo, es necesario evitar criterios arbitrarios de eximición. Antes de avanzar a exenciones más amplias, conviene evaluar si una calibración adicional de los criterios, como los umbrales de ingreso, tramos, mecanismo de acreditación, resuelven el problema con una fracción del costo de la exención total.

Distinguir entre problemas de patrimonio y problemas de flujo. Un adulto mayor cuya vivienda se valorizó no enfrenta un problema patrimonial, sino que enfrenta un problema de liquidez. El instrumento natural para ese caso no es eximir del impuesto —que renuncia permanentemente a recaudación—, sino permitir postergar el pago. La experiencia comparada ofrece referencias útiles, como en Estados Unidos, donde operan instrumentos como las hipotecas inversas con respaldo federal y diferimientos tributarios para adultos mayores, donde el cobro se recupera al momento de la venta o herencia. Estos

mecanismos preservan la base fiscal, no obligan al adulto mayor a vender ni a perder su vivienda, y trasladan el efecto al patrimonio heredable —que es donde la valorización efectivamente se materializa—.

Invertir la carga de la prueba en el diseño del beneficio. En vez de establecer criterios universales, otra opción radica en un diseño donde el beneficio se otorgue cuando el contribuyente acredita una incapacidad efectiva de pago —vía ingresos, vía relación cuota/pensión, entre otros—, en vez de la mera condición etaria.

Considerar la ampliación de la base como alternativa estructural. Si la decisión política es avanzar a una exención amplia, conviene contrastarla con un diseño alternativo y una base más amplia con tasa equivalente menor. La tasa equivalente nacional (0,30%) es un tercio de la tasa legal vigente (0,89%), lo que indica que la estrechez actual opera como una sobre tasa sobre quienes pagan. Una ampliación gradual de la base —que todas las viviendas urbanas contribuyan, aunque sea con cuotas modestas en comunas populares— permite simultáneamente financiar el beneficio a los adultos mayores, reducir la cuota de quienes hoy pagan en comunas de avalúo medio o bajo, y preservar el financiamiento del FCM.

La discusión actual asume que la respuesta a un adulto mayor que no puede pagar es eximirlo. Esta premisa, además de restringir el debate técnico, achica la base que financia el funcionamiento municipal y abre la puerta a exenciones adicionales —como la primera vivienda— cuyo costo supera el 50% de la recaudación habitacional. Los datos presentados constituyen un piso de evidencia para que ese debate se dé en términos cuantificados, considerando no solo el costo fiscal directo sino también el efecto redistributivo sobre las comunas que dependen del FCM para financiar servicios básicos. Esto, además, abre una discusión más profunda sobre cómo las municipalidades se financian hoy, dado que no pueden depender ni del FCM ni del éxito recaudatorio de algunas comunas. Ese debate excede el alcance del presente informe y será abordado en estudios futuros

Anexo metodológico

Este informe utiliza información administrativa del Servicio de Impuestos Internos para caracterizar la recaudación de contribuciones, simular escenarios de exención y estimar efectos sobre el Fondo Común Municipal. La unidad básica de análisis es el rol predial. Para efectos de recaudación, las cuotas trimestrales fueron anualizadas multiplicando por cuatro. Todos los montos se expresan en pesos anuales y, salvo indicación contraria, en millones de pesos.

En el universo se identifican 5.438.002 viviendas urbanas, de las cuales 1.267.266 pagan contribuciones. Esto equivale a 23,3% del total. La recaudación habitacional urbana anual estimada alcanza \$876.790 millones, equivalente a 31,4% de la recaudación nacional de contribuciones, estimada en \$2.796.291 millones. Para los análisis por comuna se usaron códigos comunales SII y se corrigieron casos especiales de comunas absorbidas por Santiago cuando correspondía.

La estimación de adultos mayores se basa en el Censo 2024, usando hogares y personas. Se identificaron hogares propietarios mediante la variable de tenencia de la vivienda. Para el criterio de adulto mayor se aplicó la regla legal de mujeres de 60 años o más y hombres de 65 años o más. El universo principal considera hogares propietarios cuyo jefe cumple dicha condición. Luego se hizo un cruce comunal con los roles que pagan contribuciones y se calibró la distribución al total oficial de adultos mayores propietarios que pagan, equivalente a 396.473 personas. Esta calibración evita que la

estimación dependa solo de diferencias censales comunales o de la proporción de roles que pagan en cada comuna.

Los costos de la exención de adultos mayores se calcularon en tres escenarios. El primero simula una política focalizada en 120.000 beneficiarios con rebaja de 50%. El segundo extiende una rebaja de 50% a todos los adultos mayores que pagan, netos de quienes ya reciben beneficio parcial BAM. El tercero simula una exención total para ese mismo universo. Para cada escenario se reporta un rango. El extremo inferior usa la mediana comunal de la cuota trimestral de los roles que pagan. El extremo superior usa la media comunal. La mediana entrega una referencia prudente, menos sensible a valores extremos; la media se interpreta como cota superior dentro de la estructura comunal observada.

El Fondo Común Municipal se modeló separando cinco magnitudes. Primero, el costo generado en la comuna, que corresponde a la recaudación que se deja de producir por roles ubicados en esa comuna. Segundo, la pérdida local directa, que es la parte de ese costo que habría quedado en la municipalidad. Tercero, el aporte al FCM que deja de hacerse, que corresponde a la fracción que normalmente se transfiere al fondo. Cuarto, la pérdida vía FCM, que es la menor recepción desde el fondo según el coeficiente de distribución de cada comuna. Quinto, la pérdida municipal total, que suma pérdida local directa y pérdida vía FCM. Esta distinción es necesaria porque una comuna puede generar una gran merma para el sistema sin que toda esa merma corresponda a caja municipal propia. En Las Condes, por ejemplo, una parte relevante del costo generado corresponde a recursos que dejan de aportarse al FCM.

Para la simulación de exención total a primera vivienda se usaron tres escenarios de cobertura, dado que la base administrativa de roles no identifica de forma directa si una propiedad corresponde efectivamente a vivienda principal. Se asumió que 60%, 75% o 90% de los roles habitacionales que pagan podrían corresponder a propietarios personas naturales o situaciones asimilables a primera vivienda. Estos escenarios no deben leerse como una identificación exacta de primera vivienda, sino como un rango de sensibilidad. El escenario central usa 75%. Los costos se calcularon, al igual que en adultos mayores, con mediana y media comunal de la cuota de los roles que pagan.

El análisis multifamily se trató separadamente. Para el universo total se usó la cifra de 51.368 unidades en 216 edificios reportada para el mercado institucional. Para caracterizar su situación tributaria se identificó una muestra de edificios operados por actores institucionales y se matchearon 10.112 roles en 36 edificios con información SII. En esa muestra, el 100% tiene DFL-2 probable, 65,1% se encuentra bajo el umbral habitacional y 29,5% paga contribuciones. La simulación principal no pregunta cuánto recaudaría el multifamily si solo se eliminara el DFL-2 manteniendo la regla general de avalúo exento.

La pregunta a responder es cuánto se recaudaría si el multifamily institucional se tratara como una categoría separada y siempre gravada. Por eso se calculan dos escenarios principales, uno con tasa habitacional aplicada sobre avalúo total y otro con tratamiento asimilable a no habitacional o comercial. Esta distinción evita confundir el multifamily institucional con el universo más amplio de departamentos pequeños y recientes, que incluye propietarios individuales y no corresponde al objeto de la simulación.

El análisis DFL-2 distingue entre extensión, vencimiento y stock ya vencido. La posible extensión del DFL-2 a viviendas de hasta 90 m² corresponde principalmente a un beneficio de renta, no de contribuciones, por lo que su impacto municipal directo no debe asimilarse automáticamente a una pérdida de recaudación predial. Como referencia, dentro de ese universo hay cerca de 1.950.320 roles potencialmente elegibles, pero solo 125.119 pagan contribuciones hoy, con una recaudación anual de \$41.058 millones. Para el vencimiento DFL-2 se usan roles con DFL-2 activo o probable y su año estimado de término. Primero se calcula un benchmark de revenue-at-risk, asignando una cuota de referencia por tramo de superficie a partir de roles similares no DFL-2 que actualmente pagan. Bajo ese criterio, el stock vencido o con término en 2025 o antes alcanza \$275.369 millones, los vencimientos

entre 2025 y 2030 suman \$86.783 millones y la ventana estricta 2026–2030 suma \$74.375 millones. Sin embargo, estas cifras no equivalen a recaudación automáticamente recuperable: una vez vencido el DFL-2, el rol vuelve a la regla habitacional general, incluyendo el umbral exento. Por ello, bajo la regla vigente, una vez aplicado el umbral, del stock vencido quedarían afectos cerca de \$206.707 millones y, para la ventana estricta 2026–2030, la recuperación efectiva sería de \$49.821 millones; el resto permanece exento porque su avalúo sigue bajo el mínimo legal.

Los resultados deben interpretarse como simulaciones fiscales de orden de magnitud, no como predicciones contables exactas. Hay cuatro limitaciones principales. Primero, la base de roles no identifica de forma directa vivienda principal, por lo que la sección de primera vivienda usa escenarios. Segundo, la asignación comunal de adultos mayores que pagan requiere calibración, porque el Censo identifica hogares y personas, mientras el SII registra roles. Tercero, el multifamily institucional no cuenta con una marca tributaria propia, por lo que la identificación combina edificios conocidos y supuestos de extrapolación. Cuarto, la estimación DFL-2 depende de proxies de vigencia y de cuotas de referencia por tramo de superficie. Aun así, la consistencia entre universos, la calibración a totales oficiales y el uso de rangos permiten comparar los órdenes de magnitud de las distintas propuestas.

Anexo por comuna (Cota superior con valor medio)

Comuna	Total Predios	Predios Pagan	Recaudación Anual		Pérdida Esc. Focalizado		Pérdida Esc. Plan Reconstrucción			
			Habitacional	Total	Boletín 17933-05	50% Cobro	Perdida aporte FCM	Recaudación Local	Total	Recaudación FCM
Las Condes	128.221	110.610	149.778	279.989	6.527	18.113	23.548	12.679	36.227	149
Lo Barnechea	33.630	28.096	97.735	139.964	4.089	13.107	17.040	9.175	26.215	124
Vitacura	34.805	33.528	81.488	125.817	4.267	13.005	16.907	9.104	26.011	114
Providencia	75.171	57.847	43.918	110.894	1.364	3.387	4.403	2.371	6.774	146
Nunoa	125.356	85.728	40.146	68.284	1.162	2.856	3.427	2.285	5.712	219
Vina Del Mar	138.945	51.632	33.398	77.454	1.528	3.935	4.722	3.148	7.870	764
La Reina	30.039	22.427	28.842	40.158	1.652	4.484	5.381	3.588	8.969	140
Colina	38.795	14.547	22.404	75.683	862	2.673	3.207	2.138	5.346	391
Santiago	218.099	79.509	20.465	125.187	273	486	631	340	971	867
La Florida	137.876	51.062	19.663	46.239	1.028	2.615	3.139	2.092	5.231	746
Penalolen	60.452	19.916	19.221	32.891	1.208	3.460	4.152	2.768	6.920	486
Antofagasta	116.405	33.644	16.392	66.987	562	1.509	1.811	1.207	3.018	952
La Serena	91.730	35.500	15.857	47.792	652	1.694	2.032	1.355	3.387	617

Zapallar	4.633	3.977	15.857	22.349	552	1.651	1.981	1.321	3.301	114
Temuco	108.251	26.334	14.972	46.135	653	1.687	2.025	1.350	3.374	1.664
Huechuraba	28.258	14.264	12.583	37.536	569	1.709	2.051	1.367	3.418	211
Con Con	24.342	16.655	12.382	25.048	416	1.376	1.651	1.101	2.752	134
Maipu	160.717	39.539	11.119	42.663	635	1.676	2.011	1.341	3.352	2.416
Iquique	54.854	23.731	11.096	42.853	485	1.305	1.567	1.044	2.611	437
Puente Alto	179.631	38.059	10.550	31.016	515	1.412	1.694	1.129	2.823	3.960
Concepcion	86.335	20.900	9.741	44.567	426	1.079	1.294	863	2.157	630
San Miguel	63.731	32.043	9.690	20.621	233	543	651	434	1.086	241
Coquimbo	91.191	19.740	8.295	31.337	373	1.047	1.257	838	2.094	1.783
San Pedro De La Paz	53.097	13.347	7.857	23.232	303	784	941	627	1.568	708
Calama	43.792	15.976	7.298	24.319	288	603	724	482	1.206	797
Punta Arenas	44.893	12.508	6.055	23.494	328	855	1.026	684	1.709	459
Algarrobo	16.415	10.510	5.201	11.672	145	342	410	274	684	138
Chillan	68.905	9.325	4.856	21.056	249	684	821	547	1.369	1.414
Talca	91.241	12.247	4.827	26.019	222	617	740	493	1.233	1.507
Valdivia	46.979	10.164	4.627	19.745	285	737	884	590	1.474	1.350
Puerto Montt	78.045	10.727	4.426	40.132	204	556	667	445	1.112	1.339
Pudahuel	62.875	10.766	4.347	60.467	245	703	843	562	1.406	684
Copiapo	51.389	8.297	4.257	18.896	185	489	586	391	977	685
Chiguayante	27.918	4.686	4.220	7.130	242	679	814	543	1.357	550
Rancagua	92.440	11.497	4.197	25.055	190	346	416	277	693	1.641
Macul	48.230	14.999	4.180	14.805	181	462	555	370	925	325
Valparaiso	97.409	12.284	4.152	28.326	204	540	648	432	1.080	2.369
Pucon	10.006	5.164	4.044	13.188	206	602	722	481	1.204	176
Machali	17.332	6.880	3.855	10.457	163	411	494	329	823	194
San Bernardo	89.218	11.216	3.681	39.318	174	479	575	383	959	1.057
Padre Hurtado	24.043	7.171	3.483	10.721	128	380	455	304	759	279
Osorno	53.025	7.315	3.345	18.877	187	514	617	411	1.028	819
Puerto Varas	11.026	4.829	3.125	17.075	205	612	734	490	1.224	150
Villa Alemana	49.754	8.111	3.028	7.739	153	380	456	304	760	1.045
Villarrica	14.945	3.610	3.005	12.303	241	701	841	561	1.402	301
Quilpue	55.623	10.715	2.982	11.961	169	428	514	343	856	1.254
Arica	63.093	7.571	2.982	18.882	158	434	520	347	867	1.659
La Cisterna	41.923	8.635	2.899	8.599	96	207	248	165	414	408
Estacion Central	70.025	13.286	2.878	17.822	79	197	237	158	395	803
Quilicura	63.550	10.389	2.823	42.925	102	277	332	222	554	757
Los Angeles	57.537	7.809	2.562	18.084	159	452	542	362	904	1.814
Santo Domingo	4.055	2.737	2.515	6.521	149	435	522	348	870	145
Curico	50.562	4.844	2.384	17.386	128	353	424	283	707	1.095
Puchuncavi	6.814	2.476	2.213	12.058	163	473	568	379	947	156
Peñaflor	23.314	4.385	2.019	8.452	119	328	394	263	657	588
Lampa	25.529	6.734	2.012	29.464	83	239	286	191	477	341
Recoleta	40.329	7.236	1.922	14.561	105	293	352	234	586	443
Papudo	5.916	3.543	1.732	3.502	46	126	152	101	253	121
Independencia	42.379	6.246	1.664	10.664	40	90	109	72	181	655
San Joaquin	31.114	6.021	1.515	8.238	74	195	234	156	390	347
Buin	19.179	3.406	1.385	12.271	98	265	318	212	531	335
Quinta Normal	37.684	3.945	1.259	8.986	49	121	145	97	242	617
Talcahuano	44.094	3.514	1.192	24.320	77	220	264	176	441	588
Cerrillos	23.172	4.868	1.136	18.384	63	177	213	142	355	325
San Fernando	20.133	1.750	1.028	8.543	68	173	208	139	347	580
Requinoa	4.425	481	963	4.559	116	343	412	275	687	169
San Felipe	24.827	2.575	954	4.941	52	130	157	104	261	654
El Quisco	13.331	1.961	942	4.723	38	93	112	74	186	1.310

Melipilla	27.402	2.563	915	6.481	76	213	256	170	426	1.548
Isla De Maipo	7.920	1.206	913	5.085	71	194	233	155	388	199
Coyhaique	16.889	2.315	897	6.275	50	133	160	107	267	536
Tome	18.492	1.804	866	4.624	60	170	204	136	339	1.072
Olmue	4.039	1.187	829	3.660	90	239	287	191	478	159
Quillota	31.059	2.275	815	6.369	45	121	145	97	242	708
Vichuquen	1.245	520	776	2.311	0	0	0	0	0	126
Los Andes	23.549	2.592	768	5.695	38	93	112	75	186	673
Limache	14.150	1.431	765	4.469	53	141	169	112	281	442
Talagante	17.805	1.739	709	8.287	46	101	122	81	203	445
San Jose Maipo	3.131	1.130	699	3.191	56	186	223	149	371	129
Ovalle	30.568	1.809	650	6.684	46	139	167	111	278	1.177
Angol	17.875	1.550	596	3.240	35	95	114	76	191	684
Linares	29.325	1.596	568	7.074	37	95	114	76	190	1.105
La Pintana	47.676	410	556	4.113	36	105	126	84	210	1.548
Pichilemu	7.628	937	507	5.792	24	68	81	54	135	185
El Bosque	42.541	1.715	475	2.684	32	82	98	66	164	1.252
Renca	41.546	1.325	467	18.259	25	70	84	56	140	618
Santa Cruz	8.657	1.206	464	3.430	42	121	145	97	242	350
Vallenar	16.610	1.328	447	3.385	26	71	85	57	142	627
Las Cabras	3.105	656	444	3.827	82	252	302	201	503	188
La Cruz	7.381	1.206	412	1.439	18	48	57	38	95	223
Conchali	32.029	1.546	373	5.130	24	64	76	51	127	756
Casablanca	7.105	630	356	6.632	25	55	66	44	110	179
Frutillar	5.811	523	337	4.164	23	64	77	52	129	150
Caldera	8.449	680	328	2.478	13	37	44	29	73	610
Coronel	43.776	612	327	12.972	15	37	44	29	74	684
Castro	10.925	603	324	4.276	23	61	73	49	121	572
Rinconada	2.741	400	320	1.435	27	78	93	62	156	140
Constitucion	12.955	652	319	3.633	20	55	66	44	111	779
Curacavi	5.473	385	302	3.924	34	75	90	60	150	192
El Tabo	8.793	1.011	284	2.203	17	44	52	35	87	1.484
San Vicente	7.721	573	278	3.461	36	94	113	76	189	549
San Antonio	28.258	913	277	9.578	18	43	51	34	86	830
El Monte	7.144	454	276	1.295	22	55	66	44	110	363
Pedro Aguirre Cerda	26.583	1.365	269	3.254	18	44	53	35	89	724
Til-Til	3.367	938	262	3.289	22	73	88	58	146	149
La Granja	29.730	1.460	260	2.722	18	49	59	39	98	894
Calera De Tango	1.623	378	259	5.453	60	171	206	137	343	134
La Calera	15.735	559	251	2.994	15	40	47	32	79	433
Rengo	17.555	724	250	4.455	15	37	45	30	75	586
Hualpen	31.124	795	238	9.395	13	29	35	23	58	579
Alto Hospicio	30.717	722	221	7.522	6	18	21	14	35	1.106
San Esteban	3.793	682	219	1.454	21	64	77	51	128	250
Cauquenes	14.965	591	212	1.959	14	36	44	29	73	676
San Carlos	12.497	566	212	2.579	20	57	68	45	113	766
Quintero	12.243	538	201	5.920	11	19	23	15	38	830
La Union	9.129	478	201	2.568	18	51	61	41	102	259
Lautaro	10.538	525	198	2.834	14	38	45	30	75	439
Ancud	9.725	493	194	2.424	17	48	57	38	95	550
Penco	14.019	480	183	3.610	12	29	35	23	58	496
San Javier	13.422	339	180	2.163	13	35	42	28	70	660
Puerto Natales	7.295	438	180	2.706	11	36	43	29	72	339
Paine	10.249	440	180	7.710	20	34	41	27	69	277
Parral	11.996	417	167	2.155	14	38	45	30	75	674

Pinto	2.046	351	166	1.717	27	87	104	69	173	165
Victoria	8.934	403	150	1.363	12	36	43	29	72	519
Cerro Navia	30.544	574	142	1.463	10	29	35	23	58	1.125
Laja	5.440	51	142	895	14	39	47	31	78	386
La Ligua	7.233	243	139	3.124	16	47	57	38	94	741
Calle Larga	3.420	243	135	989	17	45	54	36	90	157
Colbun	3.208	216	129	1.330	37	120	143	96	239	216
Aysen	6.202	379	127	1.892	8	21	25	17	42	289
Vicuna	4.960	251	126	1.261	14	38	46	31	77	565
Cartagena	9.353	214	124	1.485	8	22	27	18	44	876
Futroneo	2.281	159	123	2.183	37	115	138	92	230	156
Traiguen	5.629	351	119	601	9	27	32	21	53	318
Pirque	116	96	117	5.188	134	364	437	291	728	131
Los Vilos	7.108	382	114	2.936	8	20	24	16	40	774
Hualqui	7.059	320	113	840	7	19	22	15	37	397
Lo Prado	24.085	659	112	1.618	8	19	23	15	38	811
Quillon	4.392	280	111	1.309	17	47	57	38	94	785
Collipulli	6.373	307	110	1.148	9	26	31	21	52	354
Hijuelas	2.638	215	109	1.260	25	80	96	64	159	227
Graneros	8.537	456	108	1.558	7	16	19	12	31	375
Chillan Viejo	10.012	242	101	1.973	5	12	15	10	24	396
Arauco	7.920	312	100	4.318	9	26	32	21	53	475
Lo Espejo	23.027	273	94	1.524	6	14	17	11	29	784
Curacautin	5.217	153	82	1.160	7	21	25	17	42	538
San Ramon	19.220	429	81	996	6	16	19	13	31	655
Tocopilla	8.863	114	79	1.390	3	11	13	9	22	372
Molina	13.735	177	78	2.708	5	15	18	12	31	583
Donihue	3.702	189	78	1.244	16	43	51	34	86	278
Panguipulli	3.817	121	78	4.161	37	113	135	90	225	240
Illapel	7.402	237	76	1.052	7	19	23	15	38	424
Pitrufquen	6.483	149	69	913	6	16	19	13	32	444
Purranque	4.580	218	66	690	8	23	28	19	47	179
Pelluhue	2.564	216	65	1.013	10	31	37	25	62	511
Salamanca	3.968	181	64	1.580	17	53	63	42	106	392
Rio Bueno	7.004	168	57	972	6	17	21	14	34	243
Calbuco	3.858	118	55	1.692	26	83	100	67	167	381
Olivar	1.586	146	53	1.366	16	45	54	36	91	139
Los Alamos	5.254	85	52	511	4	13	15	10	25	345
Santa Juana	3.766	140	51	581	10	33	39	26	66	316
Canete	6.279	103	48	708	5	15	18	12	30	570
Chimbarongo	4.808	134	48	1.463	9	24	29	19	48	476
La Estrella	470	52	46	720	0	0	0	0	0	116
Yungay	2.691	121	43	924	19	61	73	49	122	341
Peumo	2.425	98	43	349	17	55	66	44	110	229
Llanquihue	4.400	156	40	1.743	5	14	17	11	29	149
Nueva Imperial	5.822	120	39	647	5	15	18	12	30	527
San Clemente	8.177	90	38	1.339	4	12	14	9	23	629
Padre Las Casas	12.564	109	38	2.281	4	9	11	8	19	915
Yumbel	5.115	197	38	641	4	13	15	10	25	626
Chonchi	1.378	62	37	1.365	32	104	124	83	207	251
Romeral	3.105	60	36	1.715	18	55	66	44	109	169
Mejillones	3.802	50	36	4.608	6	18	22	15	37	164
Putendo	1.585	71	34	463	29	91	109	73	182	264
Nacimiento	7.656	92	33	2.014	2	7	8	6	14	380
Dalcahue	1.916	79	31	665	16	51	61	41	102	268

Tucapel	4.425	109	31	475	5	17	20	13	33	300
Curanilahue	9.030	33	30	540	2	6	7	5	12	426
Quellon	3.846	120	30	1.054	7	23	28	18	46	382
Lota	12.966	63	29	885	2	6	7	5	12	513
Florida	1.852	94	28	483	16	51	61	40	101	294
Cabrero	7.396	122	28	1.739	2	6	7	5	12	536
San Fco Mostazal	2.940	73	27	3.045	19	64	76	51	127	184
Vilcun	6.215	130	27	1.247	2	6	8	5	13	505
Gorbea	3.961	83	26	606	7	24	28	19	47	308
Mulchen	7.293	76	26	835	2	6	7	5	12	274
Paillaco	3.203	93	26	542	12	40	48	32	80	183
Loncoche	6.392	86	26	950	2	7	8	5	14	434
Teno	3.017	64	26	2.823	25	80	96	64	160	218
Mafil	1.292	48	24	169	15	49	59	39	99	129
Cabildo	3.438	66	24	400	13	40	49	32	81	276
Bulnes	4.729	65	23	746	5	15	18	12	29	383
Navidad	911	39	23	1.107	29	92	111	74	184	150
Cunco	4.122	107	23	1.504	6	20	24	16	39	390
Quinta Tilcoco	1.537	50	22	403	21	69	83	55	138	198
Llay Llay	5.494	62	22	891	2	6	7	5	12	368
Pichidegua	1.246	73	21	491	25	82	99	66	165	325
Tierra Amarilla	2.856	56	21	1.882	7	22	26	17	43	149
Villa Alegre	4.553	72	21	500	4	13	15	10	26	322
Cobquecura	1.018	48	20	651	0	0	0	0	0	298
Nancagua	2.330	40	20	383	23	75	90	60	150	243
Coltauco	1.480	58	19	368	25	81	97	65	162	312
Licanten	1.193	39	19	556	14	47	56	37	93	387
Santa Maria	1.910	52	19	480	17	54	65	43	108	222
Lago Ranco	844	59	19	1.435	16	53	64	43	107	145
Maule	6.162	116	19	1.801	2	5	6	4	10	698
San Pedro De Atacama	1.336	49	19	1.215	6	19	23	15	38	325
Lumaco	1.404	36	19	156	19	61	74	49	123	257
Puerto Octay	971	46	18	680	13	43	51	34	86	126
Los Lagos	2.440	62	18	824	16	52	62	42	104	179
Fresia	2.722	76	18	384	8	26	31	21	52	176
Puyehue	1.899	36	17	1.281	18	59	71	47	118	143
Mariquina	2.882	51	17	911	15	48	58	39	97	366
Pozo Almonte	2.411	61	17	2.302	7	23	28	18	46	241
Nogales	4.114	67	17	1.025	6	19	23	15	38	244
Lebu	7.065	56	17	560	1	3	4	3	6	400
Queilen	860	22	17	243	0	0	0	0	0	193
Puren	2.726	47	16	160	11	36	44	29	73	280
Monte Patria	3.132	74	16	370	14	47	56	38	94	513
Codegua	1.580	42	16	921	16	49	59	39	99	144
Curepto	1.473	37	16	147	20	67	80	53	133	318
Coelemu	2.862	42	16	386	14	46	55	37	92	311
Palmilla	365	33	16	612	30	99	118	79	197	149
Paihuano	428	18	15	372	0	0	0	0	0	182
Los Muermos	2.608	50	15	747	15	49	59	39	98	192
Lanco	2.980	42	15	455	13	43	51	34	86	336
Freirina	1.775	35	15	417	10	33	39	26	66	154
Punitaqui	1.855	63	14	224	10	32	38	25	63	258
Pica	1.203	44	14	2.365	5	17	20	14	34	242
Chanaral	4.668	35	14	651	2	6	8	5	13	230
Coihueco	3.016	49	14	666	15	48	58	39	96	296

Maria Pinto	752	40	13	541	20	63	76	51	126	145
Quilaco	784	29	13	178	0	0	0	0	0	131
Renaico	3.294	33	13	275	8	25	30	20	50	202
Quinchao	982	45	13	155	11	36	43	29	72	204
Pemuco	1.590	42	13	382	10	32	39	26	65	157
Chile Chico	1.565	40	13	479	0	0	0	0	0	174
Hualane	1.925	45	13	410	11	37	44	29	74	232
Malloa	1.572	37	13	693	17	54	65	43	108	233
Quirihue	3.360	33	13	405	9	30	36	24	60	273
Galvarino	1.509	33	12	129	18	58	70	46	116	274
Cochrane	1.020	51	12	251	0	0	0	0	0	159
Contulmo	1.042	47	12	218	0	0	0	0	0	239
Yerbas Buenas	824	27	12	761	35	116	139	93	232	291
Futaleufu	439	58	12	243	0	0	0	0	0	114
Huasco	3.444	61	11	683	3	11	13	8	21	244
Carahue	4.871	45	11	242	2	6	8	5	13	503
Rauco	1.423	32	11	321	14	44	52	35	87	195
Curaco De Velez	366	22	11	97	0	0	0	0	0	160
Los Sauces	1.820	42	10	94	6	20	24	16	39	206
Placilla	639	21	10	372	18	57	69	46	115	176
Maulin	2.328	37	10	400	14	46	55	37	91	295
Chanco	1.455	46	10	186	8	27	33	22	54	289
Santa Barbara	3.044	30	10	337	9	30	37	24	61	193
Lonquimay	1.352	36	10	362	11	35	42	28	69	309
Combarbala	2.491	24	10	201	18	60	72	48	120	315
Freire	2.421	44	9	911	15	50	60	40	100	396
Teodoro Schmidt	2.259	37	9	205	13	42	51	34	85	384
Chepica	1.328	33	8	318	16	52	63	42	104	265
Tolten	1.483	23	8	116	16	51	61	41	101	295
Ercilla	1.557	32	8	121	7	24	28	19	47	235
Peralillo	1.512	30	8	438	12	39	47	31	78	143
Andacollo	3.058	43	8	338	5	15	18	12	29	211
Marchigue	797	19	7	473	16	54	65	43	108	131
Coinco	428	28	7	309	10	31	37	25	61	166
Perquenco	1.387	43	7	220	5	16	19	13	32	202
Empedrado	943	27	7	59	0	0	0	0	0	209
Negrete	1.956	25	7	170	8	27	33	22	54	204
Antuco	773	32	7	170	0	0	0	0	0	197
Taltal	3.604	21	6	547	4	14	16	11	27	166
Rio Claro	1.096	9	6	291	41	137	164	109	273	167
El Carmen	1.347	22	6	252	15	49	58	39	97	254
Panquehue	737	16	6	533	11	34	41	28	69	128
Saavedra	1.156	22	6	196	16	52	62	42	104	391
Quilleco	1.242	49	6	176	5	17	21	14	35	173
Palena	425	36	6	59	0	0	0	0	0	126
Litueche	956	17	6	1.720	14	43	52	34	86	123
Diego De Almagro	2.702	18	6	1.970	4	15	18	12	30	144
Catemu	1.476	23	6	695	12	40	48	32	80	192
San Pablo	2.023	17	5	242	11	36	43	29	72	155
Cochamo	177	16	5	637	0	0	0	0	0	122
Cisnes	1.727	30	5	362	0	0	0	0	0	136
Curarrehue	600	22	5	260	7	23	28	19	47	197
Retiro	2.938	19	5	631	13	44	52	35	87	404
Rio Negro	2.692	19	5	325	9	29	35	23	58	162
Pencahue	987	14	4	414	11	35	42	28	70	155

TOTAL	5.438.002	1.267.266	876.790	2.793.825	40.818	114.611	144.154	85.067	229.222	143.830
-------	-----------	-----------	---------	-----------	--------	---------	---------	--------	---------	---------