



Hoy el predio tiene destino agrícola y un avalúo fiscal de \$790 millones: Contribuciones del terreno de la toma de San Antonio subirían por el nuevo uso de suelo

E. OLIVARES

“Pese a estar catastrado como agrícola, hoy existe una pequeña ciudad ahí adentro, lo que llama mucho la atención, ya que hace dudar del criterio del SII”, dice el especialista Sebastián Hudson sobre las condiciones del avalúo de la denominada Toma de San Antonio.

En febrero, en la ciudad-puerto no se hablaba sino de la megatoma del cerro Centinela, donde hay miles de familias que han levantado casas, algunas con vista al mar. El terreno es de los empresarios Ricardo Posada y Esteban Solari. El Gobierno, contra reloj, tras órdenes de desalojo que buscaban materializar un fallo de la Corte Suprema de marzo de 2014, consiguió otra postergación. Los propietarios la aceptaron para negociar, por seis meses, un posible acuerdo de venta del terreno a los usurpadores con una garantía estatal.

Por esos mismos días de febrero, la Tesorería General de la República informó que las contribuciones de bienes raíces habían arrojado un récord de recaudación en 2024: US\$ 2.576 millones, 6,2% real más que en 2023.

El 4 de marzo, el lector Nenad Yurkich juntó ambos temas en una carta al director de este medio: “Suplico que los dueños de terrenos tomados no estén pagando contribuciones”.

Qué se paga hoy

De acuerdo con información pública disponible, el terreno donde se ubica la toma de San

Especialistas plantean que un loteo habitacional incrementaría la tasa de cobro del impuesto territorial. Hay algunas rebajas posibles, indican.



La megatoma de San Antonio se ubica en el cerro Centinela.

\$40.102.335.000, con la misma tasa de 1,04%”, agrega, lo que subiría la recaudación anual a más de \$417 millones.

“En el contexto en que está ocurriendo esta problemática habitacional es importante considerar que se está evaluando que la adquisición del terreno sea a través de cooperativas, las que también cuentan con exenciones establecidas en el propio impuesto territorial”, indica Jaime Preiss, socio de Consultoría Legal Tributaria de CCL Auditores Consultores. Significa que “es un 50% de exención del impuesto territorial. Por tanto, es algo que evidentemente se tendrá que tomar en consideración en este proceso y en otros que se puedan dar”.

Antonio mide 2.098.500 m². Los mismos datos públicos indican que está destinado al uso de suelo agrícola.

En 2023, el Servicio de Impuestos Internos (SII) emitió la resolución N° 144, en cuyo N° 2, letra e, dice que se permitirá una rebaja de las contribuciones para las propiedades usurpadas, de hasta el 95% del monto, que se aplicará en forma “proporcional a la valorización fiscal de la superficie del inmueble efectivamente ocupada en relación con la valorización fiscal total del inmueble”.

“El propietario es quien debe solicitar de forma activa la rebaja. Es más, debe cooperar con la justicia interponiendo una que-

rela penal en la que realiza una narración detallada de los hechos en la que conste la ocupación del inmueble y debe prestar cooperación activa con el Ministerio Público”, comenta Sebastián Hudson, socio de la consultora Póliza Gestión.

No existe información sobre si los dueños del predio han demandado ese descuento. Hudson tiene una hipótesis: “El propietario probablemente no ha ingresado una solicitud de rebaja de contribuciones porque se encuentra favorablemente catastrado como agrícola, serie de bienes raíces donde los avalúos fiscales suelen ser una fracción muy menor a la de las propiedades urbanas, y la tasa del impuesto es casi un tercio de la de las propiedades urbanas”.

Diego Pereira, representante

legal de los dueños, no contestó estas preguntas.

¿Otro uso?

Una reclasificación como destino habitacional implica otra tasación. A partir de los datos públicos, Hudson estima que hoy por el terreno se paga en forma anual casi \$3 millones, que corresponde a una tasa de 0,40% sobre un avalúo fiscal superior a los \$790 millones.

Pero aquí están los detalles. Si el terreno se reclasificara como urbano, de tipo habitacional y sin subdividir, el avalúo fiscal llegaría a \$16 mil millones; con una tasa tributaria de 1,04%, generaría recursos fiscales por \$166 millones, calcula Sebastián Hudson. “En caso de venta y loteo (también habitacional), el avalúo fiscal superaría los

Respuesta del Minvu

“El Mercurio” consultó al Ministerio de Vivienda y Urbanismo si acaso el uso de suelo debería ser habitacional, y si esa Cartera promoverá que cualesquiera sean los propietarios paguen el correspondiente impuesto territorial asociado.

La respuesta de la institución dirigida por Carlos Montes es que están “colaborando”, en tanto intermediarios, “para que las familias logren organizarse en cooperativas y alcancen un acuerdo con los propietarios para la compraventa del terreno. Las conversaciones entre las partes se encuentran en desarrollo, por lo que, una vez que se resuelva la propiedad del terreno, se darán a conocer los marcos de regularización del suelo en cumplimiento de la normativa vigente”.