

Envejecimiento poblacional reflota cuestionamientos al sistema de impuesto territorial:

Propietarios de la tercera edad denuncian que el alza de contribuciones es insostenible

DIERK GOTSCHLICH
 y MANUEL HERNÁNDEZ

Victor vive desde hace más de 45 años en Las Condes junto a su esposa, y cuenta que a sus casi 72 años se ve obligado a seguir trabajando en una corredora de seguros para costear los gastos de su hogar.

A ese factor se agrega el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas del año pasado, que implicó un alza importante en el valor de las contribuciones que debe pagar cuatro veces al año por su propiedad, a un par de cuadras del metro Cristóbal Colón.

"Debíamos tener una vejez digna, yo trabajo desde los 17 años y lo que logré fue comprar una casa, pero da la impresión de que uno nunca deja de pagarla. A las personas de 70 años nos cuesta llegar a fin de mes, es una situación que se ha vuelto insostenible", plantea.

Él y su esposa representan solo un caso de los cientos de adultos mayores que se han visto complicados por el cobro del impuesto territorial, principalmente por la plusvalía que adquieren algunos terrenos con la instalación de servicios y ejes de transporte, como líneas de metro (ver recuadro).

Este gasto impacta sobre todo a personas de la tercera edad que, luego de jubilar y/o enviudar, ven que sus ingresos no alcanzan para costear los montos, generalmente encarecidos con los reavalúos, y que no se comparan a los ingresos que reciben con sus pensiones. Esto provoca que haya personas que deben abandonar el barrio donde vivieron toda su vida.

Discrecional

Este tipo de situaciones ha generado un descontento en distintos sectores de la ciudadanía, especialmente después de que se conocieron casos de personas que utilizan diferentes mecanismos para evitar el pago de este impuesto.

Por otro lado, también hay propietarios que poseen los ingresos para costear las contribuciones, pero sus viviendas están exentas del impuesto por normas como el DFL2, que reduce el cobro por el tamaño reducido de estas.

De hecho, hoy más del 77% de las viviendas están exentas de ese pago. El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, Patricio Donoso, afirma que eso se debe a que "no superan cierto valor o metraje, aunque, en este último caso, el beneficio se pierde con el tiempo. Esto genera situaciones en las que personas que han visto disminuir su renta, típicamente de la tercera edad, tienen graves dificultades para cumplir con esta obligación".

En esa línea, Doris García, jefa de la línea Adulto Mayor del Hogar de Cristo, dice que el derecho a la vivienda, sobre todo a la que ha significado una inversión de toda la vida, no debería significar estar condicionado por los ingresos de las personas de la tercera edad.

"Las posibilidades económicas en esa etapa de la vida, cualquiera sea la estratificación socioeconómica de la persona, se reducen de manera obvia por el incremento de los gastos en salud y el crítico nivel de las pen-

El cobro impacta luego de que los adultos mayores jubilan o enviudan y ven reducidos considerablemente sus ingresos, en comparación al alza sostenida en el precio que deben pagar por sus bienes raíces.



Grupo etario.
 De acuerdo con el Censo de 2017, los adultos mayores representan el 16,2% de la población del país.

■ "Me voy a tener que ir del hogar donde he vivido toda mi vida"

Laura Mardones (81) construyó su casa junto a su marido en la calle Arturo de Aguirre, en Vitacura, en la década de 1960.

Luego de enviudar, hace 10 años, dice que aún podía costear el impuesto territorial, pero luego del último reavalúo se volvió imposible.

"A medida que pasan los años la pensión se va a cortando. Resulta que ya casi no me

queda pensión con las contribuciones que estoy pagando, entonces me voy a tener que ir del hogar donde he vivido toda mi vida, que construí y que pagué. Por Dios que es triste, es un abuso", comenta.

Laura Mardones afirma que su situación no es aislada: "En mi barrio a todos nos pasa lo mismo". Ella vive con su hija y tres nietas que estudian, por lo que "aquí no alcanza para

abrir. El año pasado estábamos pagando \$400 mil y tanto y ahora estamos en más de \$500 mil. Fue un aumento súper brusco".

Así, dice, "la opción es irse a arrendar a un departamento". Aunque se resiste a ello: "Pero ¿por qué tengo que dejar mi casa? Además, yo creo que a la larga, entre el arriendo y los gastos comunes, sería más caro".

■ "Muchísima gente tiene mi problema"

Héctor Álvarez (87) vive solo hace tres años, desde que enviudó. Recibe cerca de \$500 mil de pensión y le cobran, cuatro veces al año, \$110 mil en contribuciones.

Astrónomo de profesión, dice que cada vez se le hace más difícil cubrir sus gastos.

"Converso con la gente de mi edad y todos me dicen lo mismo. Muchísima gente tiene mi problema", asegura.

Por eso, optó por hacer un cálculo: "Tomé la primera cuota de contribuciones de 2014 y la primera de 2019. Hubo un aumento de 56,7% en el valor. Luego hice lo mismo con mi pensión, de enero de ambos años, las comparé y el aumento fue de un 14,7%. Totalmente desproporcionado", reclama Álvarez.

Agrega que "no se tiene claridad sobre los criterios que usan para cobrarnos tanto".

3.500

propiedades, al menos, están clasificadas como sitio eriazó y tienen edificaciones, según datos recopilados por Pablo Trivelli.

125 mil

hectáreas con designación de uso agrícola están dentro de los límites urbanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.

\$89,1

millones es el límite fijo de una propiedad para acceder a la reducción del pago de impuestos. Expertos advierten que la fórmula no funciona porque es discrecional.

77%

de las viviendas del país está exento del pago de contribuciones, por normas como el DFL2, que reduce el cobro por el tamaño reducido de sus viviendas.

siones por todos conocido", plantea.

Aunque existe un beneficio de reducción del pago del impuesto para adultos mayores, expertos advierten que dicha fórmula no funciona bien porque es discrecional, o sea, pone un límite fijo entre los que pagan y los que no.

En este caso, para optar al descuento se debe tener una propiedad que no supere los \$89,1 millones, por lo que generalmente aplica en personas de ingresos medios y bajos. "Si fijas un límite tan radical entre quién es merecedor y quién no, te van a aparecer muchos problemas, en vez de poner una línea continua, que es lo que recomienda cualquier persona que diseña una política pública", sostiene el académico del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la UC, Javier Ruiz-Tagle.

Para evitar este problema, el

especialista plantea "generar un impuesto a la venta de la vivienda. O sea, que al momento de pagar contribuciones la persona pueda quedar en cero, pero al momento de vender sí tenga que pagar impuestos".

Anomalías y propuestas de modificaciones

En paralelo, hay quienes aseguran que hay anomalías en la categorización de algunas propiedades. Según datos recopilados por el académico de la U. Mayor y editor del Boletín de Mercado de Suelo, Pablo Trivelli, hay al menos 3.500 propiedades que están clasificadas como sitio eriazó en el país, pero que tienen edificaciones, por lo que deberían tener un impuesto mucho mayor al que pagan. "Existen unas tablas de un factor de corrección, en que por definición el Servicio de Im-

puestos Internos ha decidido que todas las viviendas que están en como cinco comunas tienen un valor uno a uno. Después hay otras tantas más que tienen un valor 90% y el resto del país tiene un valor 60%", critica Trivelli.

Frente a eso, el académico señala que el DFL2 —la normativa de uso habitacional que reduce el cobro a los hogares con tamaño reducido— "hay que cambiarlo y hacerlo en función del avalúo de las viviendas y no de la superficie. Se deben colocar otras condiciones".

En este caso, el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano está realizando una propuesta que va desde disminuir de 140 a 80 los metros cuadrados que debe tener una vivienda para ser considerada DLF2, hasta fijar un límite por el valor de la vivienda, y no por su tamaño.

Trivelli coincide con este último planteamiento y agrega

“Una de las cosas que propusimos es que la gente pague contribuciones según ingresos, pero cuando venda su propiedad haya un impuesto según el precio de la vivienda”.

JAVIER RUIZ-TAGLE
 ACADÉMICO DEL TEUT UC

“Las contribuciones deberían tener algún tipo de trato tributario real acorde a la realidad socioeconómica de los propietarios cuando se trata de adultos mayores”.

DORIS GARCÍA
 JEFA LÍNEA ADULTO MAYOR DEL HOGAR DE CRISTO

