

Contribuciones: Impacto fiscal y comunal

Ignacio Aravena

Fundación Plensa | Fellow Economía Urbana, LSE
I.A.Aravena-Gonzalez@lse.ac.uk

Presentación preparada para Seminario:

Impacto fiscal y comunal: Cómo el Plan de Reconstrucción redefine el financiamiento local (Abril 21, 2026)

ROADMAP



CONTRIBUCIONES EN CIFRAS

\$2,8Bn

RECAUDACIÓN

54,4%

DEL FONDO COMÚN MUNICIPAL

3,3%

PUENTE ALTO

2,7%

MAIPÚ

1,5%

VALPARAÍSO

1,5%

LA FLORIDA

**¿Quiénes pagan
contribuciones?**

Una paradoja

P!ensa

23%

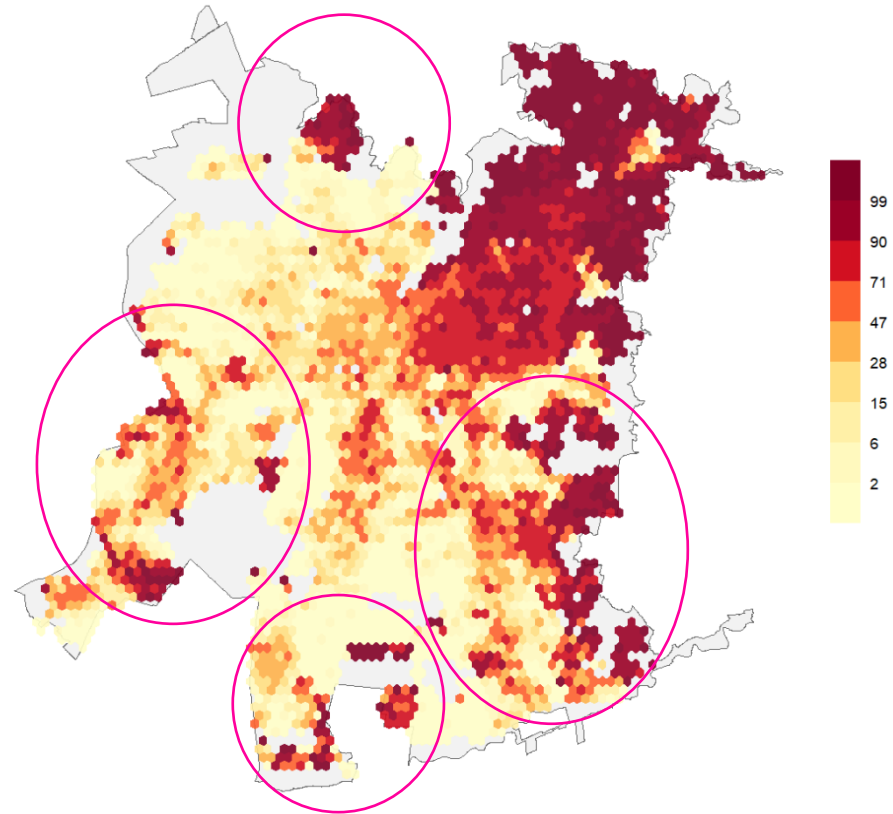
de las viviendas

PAGAN CONTRIBUCIONES

~35%

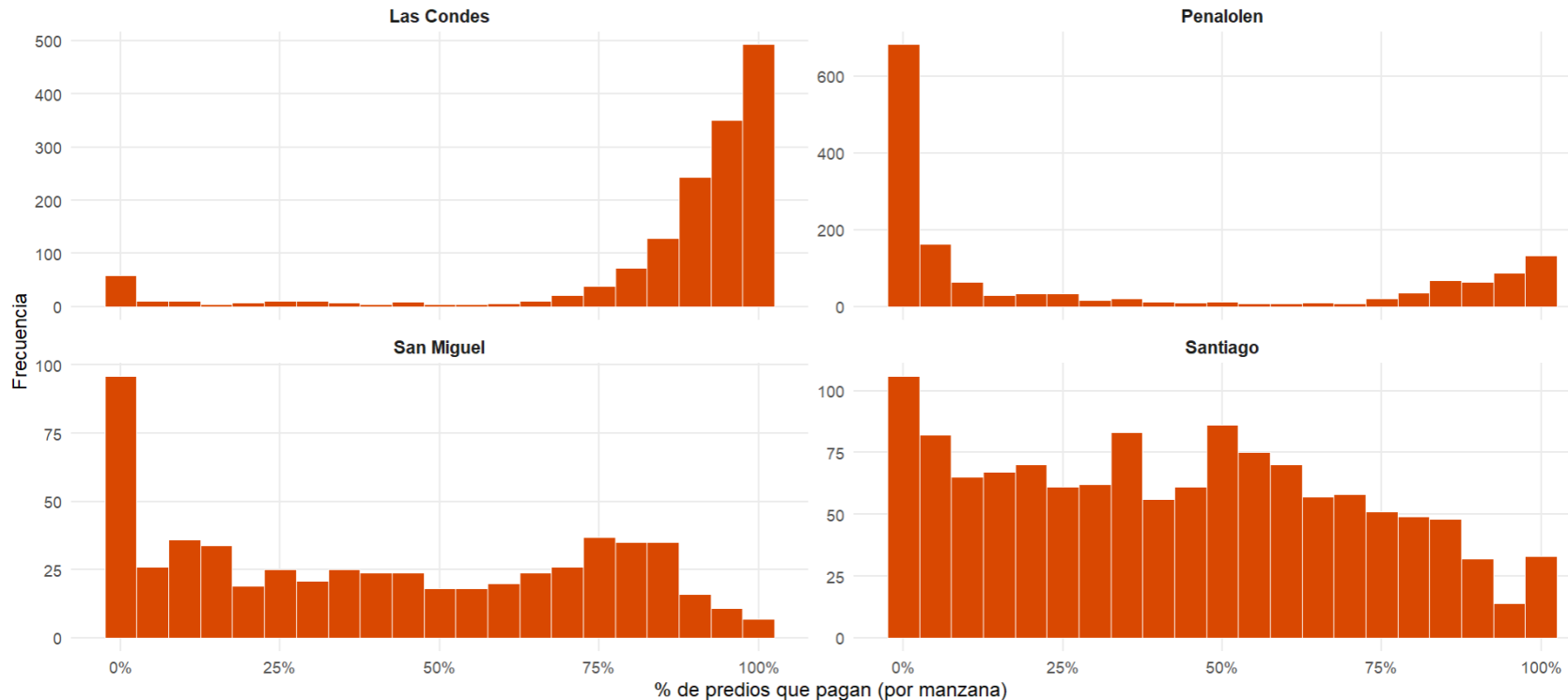
Recaudación total

DISPARIDADES 1



DISPARIDADES 2

Distribución del pago por manzana (2025)



DISPARIDADES 3

P!ensa

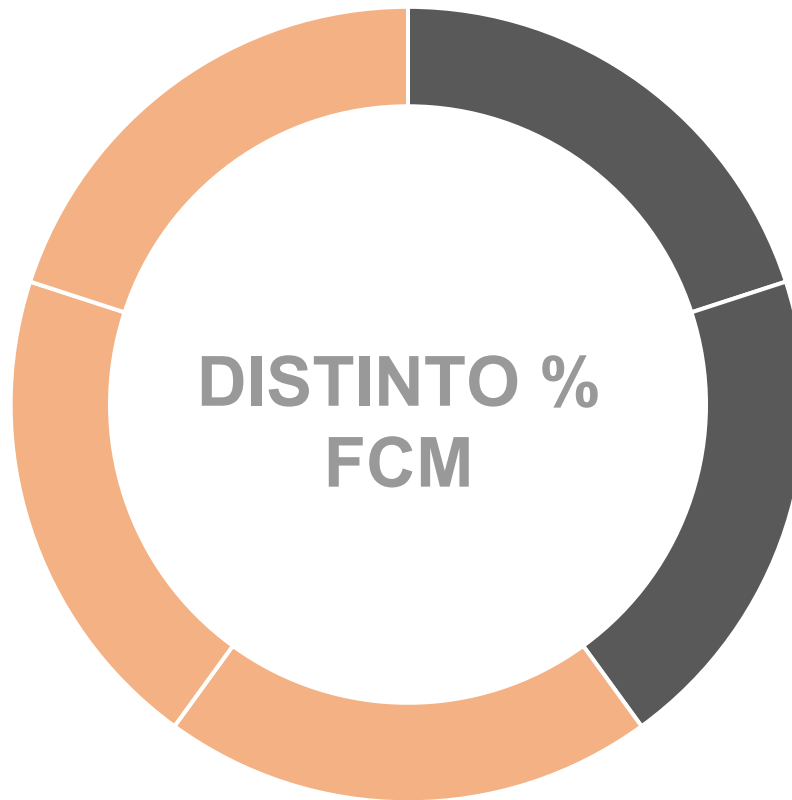
PROVIDENCIA
112 UF/m²

LAS CONDES
119 UF/m²

LA REINA
102 UF/m²

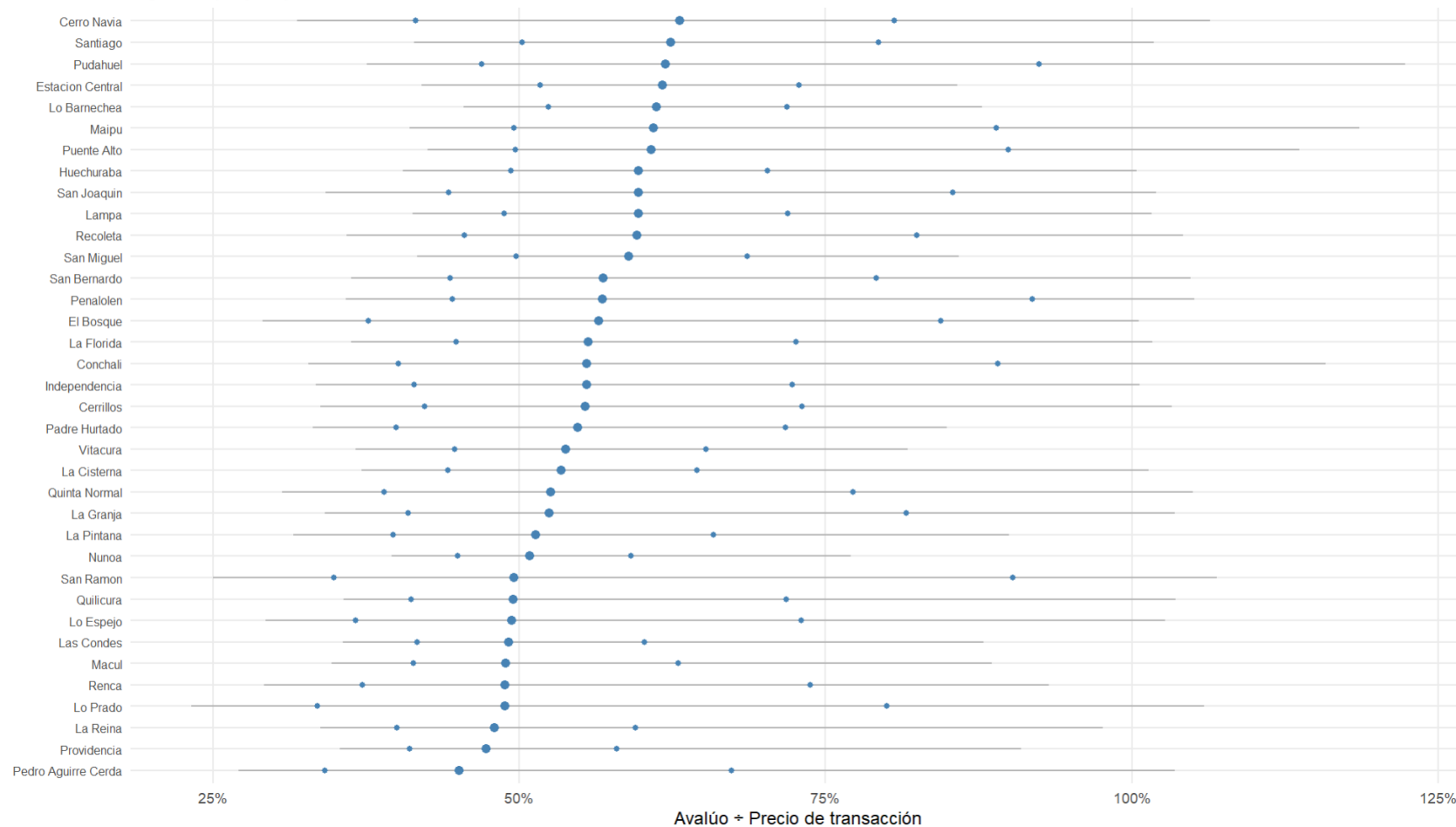
LO BARNECHEA
107 UF/m²

ÑUÑO A
91,17 UF/m²



Relación avalúo/precio (destino H) · 2020-2025

Segmento = p10-p90 · puntos = P25 / Mediana / P75



EXENCIONES

ADULTOS MAYORES

ADULTOS MAYORES

1,54 M

AM PROPIETARIOS

396 k

PAGAN CONTRIBS.

190 k

BENEFICIO AM

ADULTOS MAYORES

PL CÁMARA

120K AM · rebaja 50%

\$35.000 MM

3,85%

rec. hab

EXTENSIÓN 100%

326K AM · exención total

\$190.000 MM

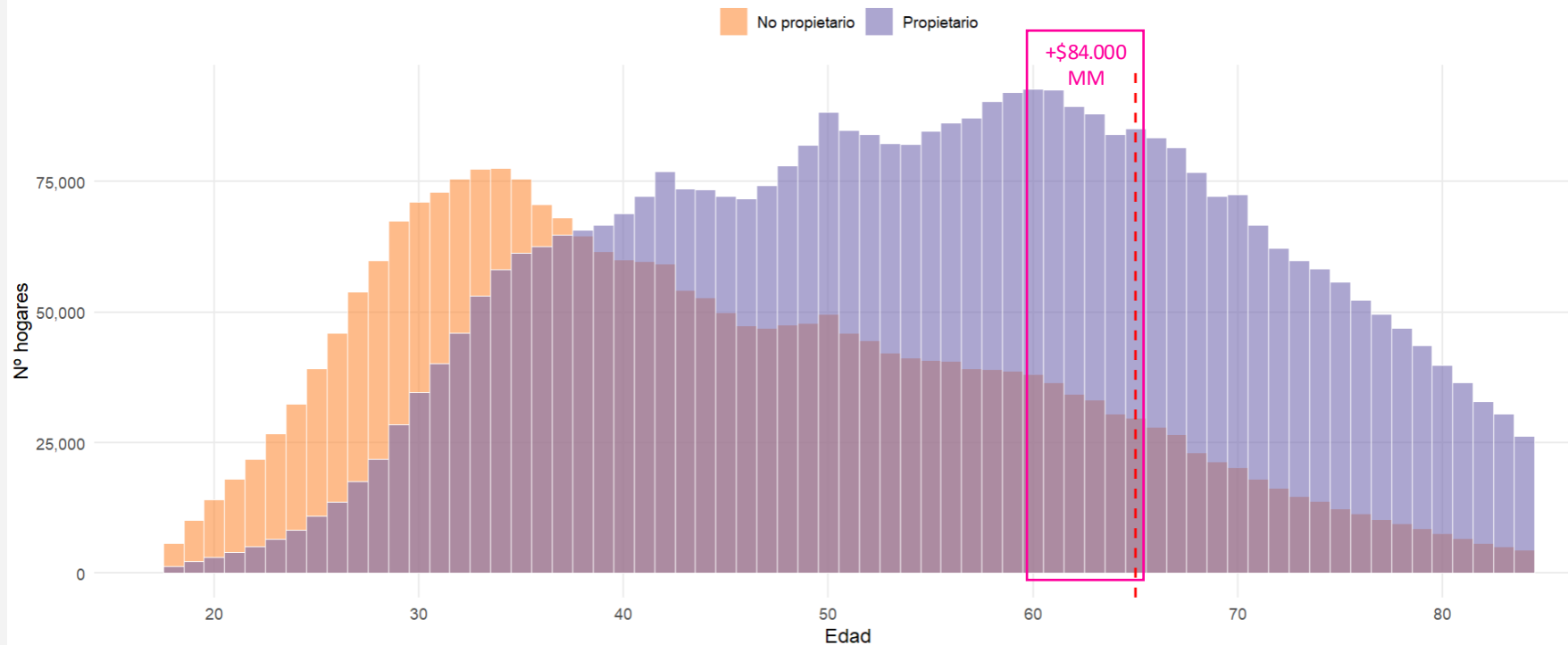
21,6%

rec. hab

UN PROBLEMA AL ALZA

Edad de jefes de hogar: propietarios vs no propietarios

Censo 2024. 149,146 hogares ≥85 excluidos (top-coding censal)



ADULTOS MAYORES

\$6.500 –
\$36.200 MM
MENOR RECAUDACIÓN
LAS CONDES

\$420 –
\$1.185 MM
PÉRDIDA FCM
VALPARAÍSO

\$25.600 –
\$144.200 MM
MENOR RECAUDACIÓN
FCM

\$700 –
\$4.000 MM
PÉRDIDA FCM
PUENTE ALTO

MULTIFAMILY

~51.000

UNIDADES

~30%

PAGA
CONTRIBUCIONES

~1-5%

INCREMENTO
ARRIENDO

PÉRDIDA

PAGO CONTRIBUCIONES

\$27.000 MM

78% ESC 1

14% ESC 2

EXENCIONES

PRIMERA VIVIENDA

PRIMERA VIVIENDA

4 M

PROPIETARIOS

1,3 M

PAGAN CONTRIBS.

36.5%

PROPIETARIOS AM

PRIMERA VIVIENDA

60% PN

cota baja

\$420.000 MM

48%

rec. hab

75% PN

central

\$527.000 MM

60%

rec. hab

PRIMERA VIVIENDA

Las Condes

\$85.400 MM

57% rec.

\$59.800 MM saldrían del FCM

Peñalolén

\$17.500 MM

91% rec.

destrucción de base tributaria

Puente Alto

\$9.200 MM

88% rec.

mayor dependiente del FCM

Pool FCM perdería ~\$394.000 MM

PRIMERA VIVIENDA

Tasa impositiva equivalente por comuna

Comuna	Tasa equivalente	vs legal (0,893%)
Lo Barnechea	0,84%	0,94x
Vitacura	0,80%	0,89x
Las Condes	0,65%	0,73x
Peñalolén	0,41%	0,47x
Viña del Mar	0,36%	0,40x
Santiago	0,16%	0,18x
Maipú	0,13%	0,15x
Puente Alto	0,13%	0,14x
Valparaíso	0,12%	0,13x

LAS PROPUESTAS
NO ABORDAN TENSIONES
EN ALGUNOS CASOS PROFUNDIZAN