LOS DESAFÍOS DEL IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO EN AMÉRICA LATINA

Gestión Centralizada del Impuesto Territorial y Catastro en Chile

Carlos Fernando Orrego Acuña

El Impuesto Predial: Aspectos Críticos

Materia	Descripción
Base Imponible	En LA, salvo excepciones, el avalúo es el resultado de combinar plusvalías (terreno) y esfuerzo propio (mejoras). Es un impuesto patrimonial (al stock de la ciudad) ¿Avaluar por uso real o uso expectante?
Tasas Impositivas	¿Tasas definidas a nivel central o local? ¿O una combinación de ambas? ¿Las mismas tasas para terrenos y mejoras? ¿Planas o progresivas marginales? Sobre tasas: terrenos eriazos, usos peligrosos.
Actualización de planta de valores	Idealmente cada 3 o 4 años como máximo. No hacerlo distorsiona la base imponible y daña severamente la credibilidad en el impuesto. OCDE: cada 3 a 5 años. Observatorios de mercado (transparencia). Fuente: Transacciones.
Relación Avalúo/ valor de mercado (Elemento clave en la transparencia del impuesto.)	¿A qué % del valor de mercado nos ubicamos? Idealmente, Avalúo= Valor de Mercado, pero si no es así debemos decir cual es el % definido. Este % debe aplicarse a todos por igual. Equidad H/V.

El Impuesto Predial: Aspectos Críticos

Materia	Descripción
Relación Giro/Recaudación	Construyamos estrategias simples y eficaces para el Cobro Coactivo del impuesto. ¿Garrote o zanahoria? Fomentemos el pago voluntario. Evitemos las amnistías y perdonazos. Si bien es un impuesto, intentemos transparentar en que se usan los recursos, o al menos parte de él. Educación fiscal (política pública). Promedio LA recauda 67% de lo puesto en cobro. CdeCesare
Exenciones (a todos los exentos, el Estado les está regalando su patrimonio)	Por valor: Avalúos muy bajos. Por usos: bienes del estado, educación, deporte. Por tipo de contribuyentes: jubilados, embajadas. En general las exenciones no son "técnicamente" correctas. Erosionan la base imponible. Caso emblemático es Chile: 64% exentos. Todos deberíamos pagar predial. Para los que no pueden pagar: Subsidios, traslado de la deuda al momento de la venta del inmueble, etc.

“Fusibles”

Cuando se acumula mucho tiempo con valuaciones desactualizadas, el proceso se hace inviable y para corregir este problema se crean mecanismos extra-valor para solucionarlos. (“fusibles”)

Son una “lamentable necesidad”…

Las tasas impositivas y los exentos (2018):

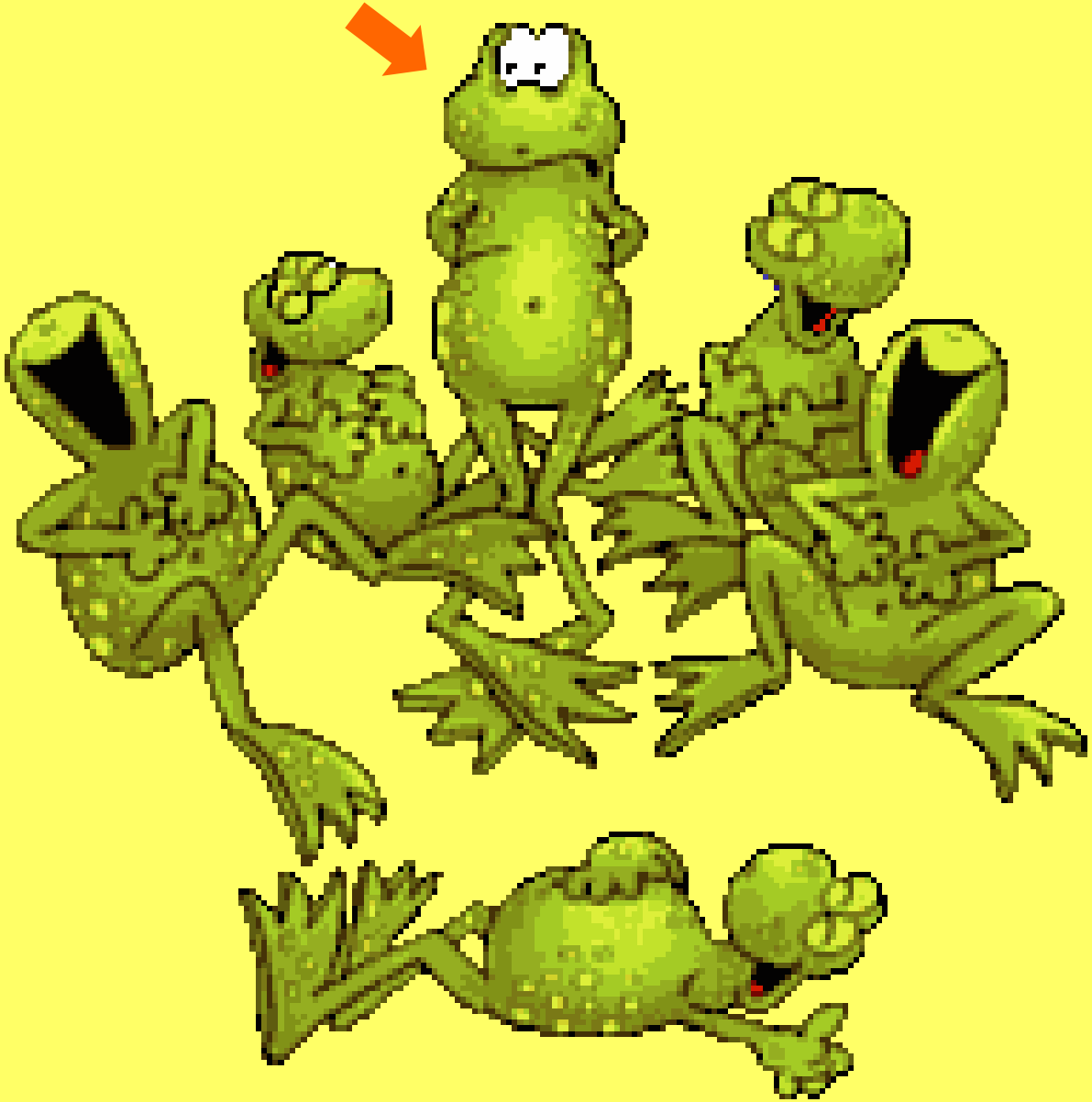
Tasas	Tipo de propiedad
Exentos	Habitacionales con avalúo menor a **US$ 48.000**
0,933%	Habitacionales con avalúo entre **US$ 48.000 y US$ 168.000**
1.088%	Habitacionales con avalúo mayor a **US$ 168.000** en la parte que excede este monto
1.088%	Comerciales y Sitios No Edificados
Sobretasa del 100%	Sitios No Edificados

59% exentos

7 de cada 10 casas no paga

Propiedades Habitacionales	Cantidad	%
Predios afectos habitacionales	1.160.815	30%
Predios exentos habitacionales	3.860.932	70%

La respuesta de los Legisladores…



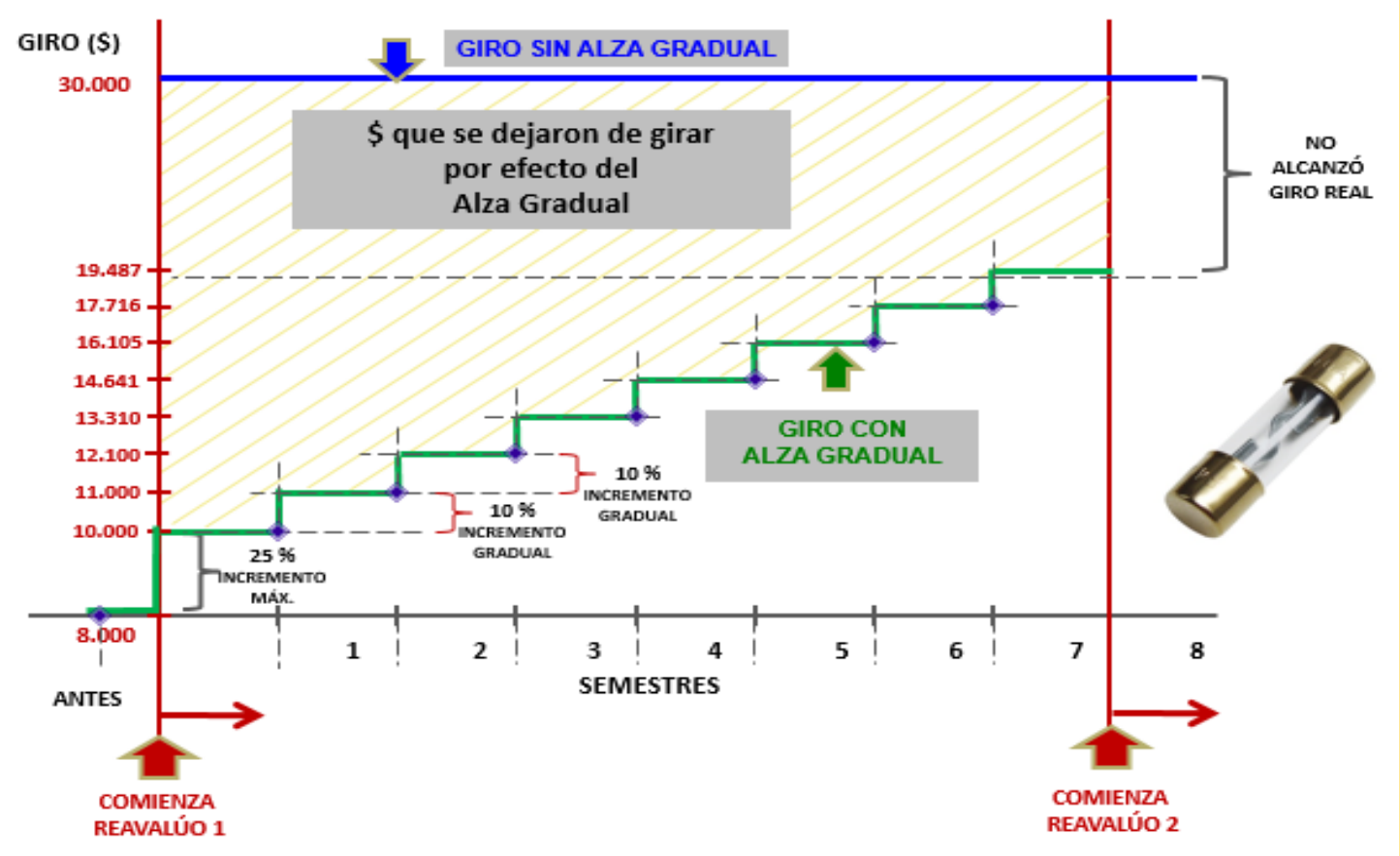
Mecanismos de mitigación de impacto

A nivel nacional:

Incremento de giro nacional al primer semestre de aplicación del reavalúo debe ser <u>menor o igual a un 10%</u>

A nivel predial:

Incremento de giro a nivel predial al primer semestre de aplicación del reavalúo <u>debe ser de hasta de un 25% y en los siete semestres siguientes se incrementa en razón de un 10%</u>.



El Catastro y sus problemas

El Catastro: Un medio, no un fin…
El Catastro y el Registro: Cuando no puedes unirlos en uno solo, pues coordínate con eficiencia.

¿Catastro fiscal y Registro usan la misma llave de acceso a la información?

El Catastro: Aspectos críticos

Materia	Descripción
Catastros en LA **(el problema del catastro es su dinámica)**	Usualmente desconectados entre las entidades que gestionan el territorio. El catastro fiscal tiene fin meramente tributario. Todos tienen catastros: La administración tributaria, Ministerios, municipios, empresas públicas y privadas de servicios. Todos tienen y no dialogan.
¿Cómo se actualiza y con qué frecuencia?	Con transferencia de información entre EP. Y los propietarios. ¿Qué tal si participan?
¿Se puede actualizar valores con un catastro desactualizado?	Si se puede, pero daña severamente la variable de corrección de equidad que persigue el impuesto. Aplicaríamos el tributo sobre una base obsoleta. El predial pierde credibilidad ante el ciudadano.
Avancemos hacia el CTM	Vamos paso a paso. Partamos por coordinarnos cada vez mejor. “Para leer el suelo Urbano” Diego Erba-Mario Piumetto LILP

El Catastro: Aspectos críticos

Certificados

Antecedentes de las propiedades

Reavalúos

Metodologías

Cartografía

Áreas Homogéneas

Catastro

Ha mejorado en transparencia, pero aún falta mucho

El Catastro: Aspectos críticos

CATASTRO FÍSICO

- Es el más grande y completo del país.
- Contiene la propiedad Fiscal y la Privada.

CATASTRO VALÓRICO

CATASTRO JURÍDICO

CATASTRO GRÁFICO

COMO SE ACTUALIZA EL CATASTRO:

- Fiscalización.
- Solicitudes de actualización catastral presentadas por contribuyentes.
- Transferencias de propiedades enviada por Notarios y Conservadores de Bienes Raíces.
- Información de municipalidades sobre divisiones, construcciones, cambios de destino.
- Información de Instituciones del Estado sobre regularización de títulos de dominio de propiedades, entrega de bienes raíces fiscales en arriendo o concesión.
- Planos de división de propiedades agrícolas remitidos por el Servicio Agrícola Ganadero.

El Catastro: Aspectos críticos

Muchas gracias

| Carlos Fernando Orrego A.|

| c.orregomed@yahoo.com

LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

113 BRATTLE STREET CAMBRIDGE, MA 02138 @LANDPOLICY LINCOLNINST.EDU