Contenido

INFORME ESPECIAL	Tributación inmobiliaria y equidad urbana: un análisis comparado del impuesto predial en Perú y el impuesto territorial en Chile	I-1
	Criterios del Tribunal Fiscal: causalidad, fehaciencia y fecha cierta	I-6
	Tercería de propiedad versus intervención excluyente de propiedad: ¿dos caras de una misma moneda?	I-10
ACTUALIDAD Y APLICACIÓN PRÁCTICA	Determinación de valores referenciales para la detracción del transporte de bienes durante operativos en el puerto y en el ámbito local	I-14
	¿Es obligatorio el Código de Producto SUNAT en comprobantes electrónicos?	I-18
	¿Cuándo corresponde interponer una apelación de puro derecho?	I-21
NOS PREGUNTAN Y CONTESTAMOS	Requisitos formales de los comprobantes de pago y su incidencia en el ejercicio del crédito fiscal del IGV: postergación del código de producto SUNAT, vencimiento de la discrecionalidad sobre el SIRE y nuevo criterio del Tribunal Fiscal sobre el alcance del SPOT	I-25
ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL	La imputación de dolo al representante legal para la responsabilidad solidaria: su alcance del estándar probatorio de la SUNAT	I-26
JURISPRUDENCIA AL DÍA	Las operaciones con sujetos no domiciliados frente al IGV y al impuesto a la renta: de la utilización económica en la exportación de servicios a la calificación de la asistencia técnica y los servicios digitales	I-28
INDICADORES TRIBUTARIOS		I-29

Informe Especial

Tributación inmobiliaria y equidad urbana: un análisis comparado del impuesto predial en Perú y el impuesto territorial en Chile

Mario Alva Matteucci(*)
Pontificia Universidad Católica del Perú

Sumario

1. Introducción – 2. Modelos en contraste: centralización versus descentralización operativa – 3. Matriz analítica: ventajas y desventajas – 4. Lecciones cruzadas: ¿qué puede aprender un país del otro? - 5. Conclusiones

RESUMEN

Este análisis comparado aborda la tributación inmobiliaria en Perú y Chile, examinando las disparidades operativas entre el impuesto predial y el impuesto territorial. Se contrastan la descentralización operativa peruana y la centralización catastral chilena para identificar brechas de equidad urbana. El estudio evalúa ventajas y desventajas estructurales para proponer lecciones mutuas que mejoren la recaudación local. El objetivo es transferir buenas prácticas que resuelvan la ineficiencia fiscal y promuevan una gestión territorial más justa.

Palabras clave: tributación inmobiliaria, impuesto predial, impuesto territorial, catastro multipropósito, autonomía municipal, equidad urbana

Recibido: 17-08-2026
Aprobado: 18-08-2026
Publicado en línea: 01-09-2026

ABSTRACT

This comparative analysis addresses real estate taxation in Peru and Chile, examining the operational disparities between the property tax (impuesto predial) and the territorial tax (impuesto territorial). It contrasts Peru's operational decentralization with Chile's centralized cadastral system to identify urban equity gaps. The study evaluates structural advantages and disadvantages in order to propose mutual lessons that improve local revenue collection. The objective is to transfer best practices that resolve fiscal inefficiency and promote fairer territorial management.

Keywords: *real estate taxation, property tax, territorial tax, multipurpose cadastre, municipal autonomy, urban equity*

Title: *Real estate taxation and urban equity: a comparative analysis of the property tax in Peru and the territorial tax in Chile*

1. Introducción

La tributación inmobiliaria municipal constituye la piedra angular del financiamiento urbano y la autonomía fiscal de los Gobiernos Locales en América Latina; sin embargo, su implementación enfrenta profundos desafíos de diseño estructural. Mientras los bienes raíces representan la base de recaudación más estable a nivel regional, las asimetrías en su gestión operativa suelen limitar su potencial económico y social, además de la recaudación.

El presente artículo tiene por objetivo analizar comparativamente las ventajas, desventajas y disparidades operativas del impuesto predial en el Perú y el impuesto territorial en Chile. A través de este examen estructural, se busca identificar oportunidades de transferencia de buenas prácticas entre ambos modelos, delineando lecciones mutuas que fortalezcan la equidad y la eficiencia en la recaudación local.

(*) *Abogado por la PUCP y magíster en Contabilidad con mención en Política y Administración Tributaria por la UNMSM. Es docente en cursos de tributación en la PUCP, UNMSM, ESAN, UCSP y Universidad Continental.*

1 Tributario - 567.indd 1 24/08/2026 10:49:35

2. Modelos en contraste: centralización versus descentralización operativa

Este apartado contrasta los efectos de la centralización frente a la descentralización operativa en la recaudación municipal. A través del caso peruano, se examina cómo la autonomía extrema fragmenta el sistema y genera profundas "islas fiscales".

2.1. Perú: fragmentación local e "islas fiscales"

El **impuesto predial**[1] es un tributo que aplica sobre el valor acumulado de las propiedades inmobiliarias, tanto rústicas como urbanas, incluyendo departamentos, terrenos, estacionamientos y edificaciones. La base imponible se determina según la declaración de autovalúo que considere las condiciones del inmueble al 1 de enero de cada ejercicio, correspondiendo a la municipalidad donde esté ubicado el predio, la recaudación y gestión de este impuesto.

El modelo peruano del impuesto predial se caracteriza por una descentralización operativa radical, donde cada una de las 1,892 municipalidades del país (1,696 municipales distritales y 196 provinciales) actúa como una unidad fiscal autónoma e independiente.

a) ¿Cuáles son las características operativas del modelo fragmentado?

- **Autogestión catastral.** Plantea un desafío estructural, en la medida en que cada municipalidad distrital administra su propio catastro predial[2] sin una base de datos nacional completamente unificada. Ello puede generar duplicidad de esfuerzos, inconsistencias en la valoración de inmuebles cuya extensión comprende dos o más distritos y ausencia de estandarización metodológica. Frente a esta dispersión, la Ley N.° 28294[3] procuró integrar y unificar estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las entidades generadoras de catastro; y, más recientemente, el Decreto Legislativo N.° 1557[4] ha introducido el Catastro Fiscal, a cargo del MEF[5], con la finalidad de consolidar y estandarizar la información de trascendencia fiscal para apoyar la valorización de predios y fortalecer la gestión tributaria local.
- **Emisión y cobranza directa.** Bajo este modelo, la Administración Tributaria local asume la determinación mecanizada del tributo[6], la debida notificación de los valores de recaudación al contribuyente y, de ser el caso, el inicio de las acciones de cobranza ordinaria o coactiva. Si bien esta modalidad optimiza las prerrogativas de la autonomía fiscal que la ley confiere a los Gobiernos Locales, genera una marcada concentración de la carga operativa y de los costos de gestión en el propio aparato municipal.
- **Fiscalización descentralizada y asimetría institucional.** En este esquema, el ejercicio de la facultad de fiscalización[7] para detectar omisiones, subvaluaciones[8] o la comisión de infracciones tributarias depende de manera estricta de la capacidad técnica e infraestructura presupuestal de cada Gobierno Local. Como correlato de ello, las municipalidades de menores recursos adolecen de un control efectivo, ensanchando la brecha de informalidad y el riesgo de subvaluación ante la falta de una presencia institucional disuasiva[9].
- **Ausencia de mecanismos de redistribución y asimetría en la recaudación.** El diseño actual del sistema de tributación municipal carece de fórmulas regulatorias orientadas a la solidaridad fiscal o a la compensación intermunicipal directa[10].

De este modo, aquellas jurisdicciones que concentran un elevado valor inmobiliario y una mayor base imponible (como Miraflores, San Isidro, Santiago de Surco[11], Cayma[12] o Pimentel[13]) perciben ingresos sustancialmente superiores en comparación con los distritos de la periferia urbana o del sector rural. Esta asimetría estructural fragmenta la recaudación y perpetúa una evidente desigualdad en el financiamiento y la calidad de los servicios públicos esenciales brindados a los ciudadanos.

b) ¿Qué consecuencias prácticas se presentan?

- **Heterogeneidad en la regulación complementaria y quiebre de la predictibilidad.** Si bien la estructura de los impuestos municipales se encuentra reservada a la ley, el ejercicio de las competencias de administración y la potestad tributaria[14] para el ámbito de las tasas locales[15] han configurado un escenario de marcada dispersión regulatoria. Al coexistir criterios de valorización diferentes para el cobro de arbitrios, regímenes discrecionales de beneficios o amnistías tributarias[16]

---

1 *Se encuentra regulado por los artículos 8 al 20 de la Ley de Tributación Municipal, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N.° 156-2004-EF. Se puede revisar dicha norma en la siguiente dirección web: https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2851384/T.U.O.%20Decreto%20Supremo%20N%C2%B0%20156-2004-EF.pdf?v=1645639212*

2 *No olvidemos que el segundo párrafo del artículo 20 de la Ley de Tributación Municipal indica que el 5 % del rendimiento del impuesto predial, se destina exclusivamente a financiar el desarrollo y mantenimiento del catastro distrital, así como a las acciones que realice la administración tributaria, destinadas a reforzar su gestión y mejorar la recaudación. Anualmente, la municipalidad distrital deberá aprobar su Plan de Desarrollo Catastral para el ejercicio correspondiente, el cual tomará como base lo ejecutado en el ejercicio anterior.*

3 *Este dispositivo se puede consultar en la siguiente dirección web: https://docs.peru.justia.com/federales/leyes/28294-jul-20-2004.pdf*

4 *Este dispositivo se puede consultar en la siguiente dirección web: https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/05/Decreto-legislativo-1557-LPDerecho.pdf*

5 *Son las iniciales que identifican al Ministerio de Economía y Finanzas.*

6 *Según la Cuarta Disposición Final de la Ley de Tributación Municipal, se indica que "las Municipalidades que brinden el servicio de emisión mecanizada de actualización de valores, determinación de impuestos y recibos de pago correspondientes, incluida su distribución a domicilio, quedan facultadas a cobrar por dichos servicios no más del 0.4 % de la UIT vigente al 1 de enero de cada ejercicio en cuyo caso esta valorización sustituye la obligación de presentación de declaraciones juradas".*

7 *Contenida en el artículo 62 del Código Tributario.*

8 *También se les conoce como subvaloraciones.*

9 *En las* **municipalidades del interior del país**, *este problema es muy común debido a la centralización, la escasez de recursos y la falta de personal calificado. Los infractores (minería ilegal, evasores de impuestos locales, comercio informal o invasores de tierras) actúan con impunidad porque saben que el municipio no tiene capacidad de vigilarlos ni sancionarlos.*

10 *Si bien existen mecanismos de transferencia centralizada como el FONCOMUN, estos resultan insuficientes para cerrar la brecha estructural. Si desea revisar un informe sobre dicho fondo puede ingresar a la siguiente dirección web: http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2018/02/14/conoce-usted-el-fondo-de-compensacion-municipal-foncomun/*

11 *Los tres distritos pertenecen a la región Lima.*

12 *En la región Arequipa.*

13 *En la región Lambayeque.*

14 *Consagrada en el artículo 74 de la Constitución Política del Perú de 1993.*

15 *Aprobadas mediante ordenanzas.*

16 *Este tipo de medidas de corte populista puede significar en el corto plazo un alivio al contribuyente, una mayor liquidez a la municipalidad, un sinceramiento de las deudas, tanto en el pagador como en el ente recaudador, que buscarán limpiar sus pasivos de cobranza. Sin embargo, el problema de fondo es que se estaría beneficiando a aquellos contribuyentes que no cumplieron de manera oportuna el pago de la deuda y procuraron impugnar en todas las instancias*

1 Tributario - 567.indd 2 24/08/2026 10:49:35

entre distritos colindantes, se vulnera el principio de predictibilidad[17] que debe amparar al administrado. Esta asimetría no solo genera confusión y desincentiva el cumplimiento voluntario de las obligaciones, sino que incrementa de manera exponencial los niveles de litigiosidad en la vía administrativa y judicial.

- **Ineficiencia operativa por atomización y pérdida de economías de escala.** El diseño fragmentado del sistema de recaudación distrital impide el aprovechamiento de economías de escala y contraviene el principio de eficiencia administrativa. Al no existir una plataforma tecnológica interoperable ni una estandarización sistémica de los procesos de gestión, fiscalización y cobranza, cada municipalidad se ve obligada a duplicar esfuerzos e inversiones en infraestructura digital. Esta desconexión institucional eleva sustancialmente el costo de la recaudación por cada sol captado, restando recursos esenciales que debieron destinarse a la optimización de los servicios públicos locales[18].
- **Asimetría informativa y atomización del control fiscal.** La ausencia de una base de datos centralizada e interoperable entre las diversas administraciones tributarias locales genera una severa asimetría informativa que debilita las facultades de fiscalización. Esta desarticulación impide ejecutar cruces de información eficaces respecto de aquellos sujetos pasivos que ostentan la condición de propietarios multijurisdiccionales (con predios distribuidos en distintas municipalidades). Como consecuencia directa, la dispersión de los datos registrales y catastrales facilita la subvaluación patrimonial[19] y limita la capacidad disuasiva del sistema, favoreciendo escenarios de elusión y opacidad[20] fiscal a nivel distrital.

2.2. Chile: centralización técnica con redistribución solidaria

El esquema adoptado en Chile, respecto al impuesto territorial[21], ofrece un contraste metodológico relevante, al unificar la eficiencia operativa con la justicia distributiva. Este sistema asienta sus bases en una centralización de carácter estrictamente técnico para la gestión del catastro y el proceso de cobranza del tributo, mitigando las asimetrías de gestión local. Como correlato indispensable, el modelo introduce un mecanismo de compensación financiera estructurado a través del Fondo Común Municipal (FCM) —herramienta de solidaridad fiscal que redistribuye los excedentes captados hacia aquellas comunas con menor capacidad presupuestaria, atenuando las brechas en el gasto social local[22]—.

El Fondo Común Municipal (FCM) de Chile se abastece principalmente de la redistribución de ingresos propios de las comunas con mayor capacidad fiscal para cubrir el funcionamiento municipal general. Por su parte, el Fondo de Compensación Municipal (FONCOMUN)[23] del Perú se financia con el Impuesto de Promoción Municipal (vinculado al IGV), orientando sus recursos prioritariamente a proyectos de inversión pública y desarrollo local.

a) ¿Cuál es la arquitectura institucional del modelo centralizado?

- **Catastro centralizado (SII).** La administración del registro y valuación de la propiedad raíz en Chile recae de forma exclusiva en el Servicio de Impuestos Internos (SII), institución que actúa como un ente regulador centralizado. A través de este mecanismo, el Estado ejecuta valoraciones técnicas y actualizaciones periódicas de los inmuebles bajo un marco metodológico estandarizado para todo el territorio nacional.

  Este diseño centralizado anula las asimetrías de criterios entre distintas regiones, asegurando que la base imponible del impuesto territorial se calcule de manera homogénea. Como resultado directo, el sistema dota de una alta predictibilidad y transparencia al proceso tributario, erradicando los márgenes de arbitrariedad o decisiones discrecionales en la tasación de los bienes.
- **Recaudación centralizada por la TGR.** En Chile, la recaudación del impuesto territorial se encuentra centralizada en la Tesorería General de la República (TGR)[24], órgano encargado de recaudar, custodiar y distribuir recursos públicos. Este esquema permite que el pago de las contribuciones se realice a través de una infraestructura unificada, en lugar de ser gestionado directamente por cada municipalidad, lo que facilita el cumplimiento tributario y estandariza la administración del tributo a nivel nacional. La recaudación obtenida por este concepto se distribuye posteriormente conforme a las reglas aplicables, incluyendo su participación en el financiamiento municipal mediante el Fondo Común Municipal.
- **Redistribución solidaria (Fondo Común Municipal).** Como regla general, el 60 % de lo recaudado por concepto de impuesto territorial en cada comuna se transfiere al FCM[25] (porcentaje que se eleva al 65 % en el caso de Santiago, Las Condes, Vitacura y Providencia)[26]. El fondo acumulado se redistribuye posteriormente entre todas las municipalidades del país, bajo criterios legales de equidad, considerando variables como pobreza, población e ingresos propios. Por su parte, el saldo restante (40 % o 35 %, según corresponda) es retenido de manera directa por la comuna donde se generó el tributo.

administrativas y judiciales cualquier acción de cobranza por parte del fisco, además que se estaría fomentando la cultura del no pagador y se perdería el principio de autoridad.

17 Si se desea revisar mayor información sobre el Principio de Predictibilidad puede ingresar al siguiente enlace web: http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2009/04/17/el-principio-de-predictibilidad-y-el-derecho-tributario/

*18 Una pequeña solución en el Perú sería la aplicación de la mancomunidad municipal, ya que esta se establece como el mecanismo de asociatividad idóneo para revertir dicha fragmentación. Al centralizar la infraestructura tecnológica y estandarizar los procesos de fiscalización bajo una plataforma compartida, las municipalidades asociadas logran diluir los costos fijos de operación, restaurar el principio de eficiencia y recuperar las economías de escala indispensables para optimizar la recaudación fiscal en el territorio. Se puede revisar la lista de las mancomunidades del Perú en la siguiente dirección web: https://mancomunidades.pcm.gob.pe/ConsultIntegrant_*

19 Un ejemplo típico es cuando los propietarios de viviendas no actualizan las ampliaciones de sus viviendas ante la autoridad municipal.

20 La opacidad es contraria a la transparencia.

21 El impuesto territorial, denominado de forma habitual como "contribuciones", es un tributo que afecta a los bienes raíces urbanos y rurales. El Servicio de Impuestos Internos (SII) determina la base imponible de este gravamen mediante la tasación o avalúo fiscal de cada inmueble, de acuerdo con el marco normativo establecido en la Ley N.° 17.235. Si se desea revisar el contenido completo de este dispositivo se debe ingresar a la siguiente dirección web: https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=28849

22 Busca reducir las diferencias económicas entre las municipalidades.

23 Fondo de Compensación Municipal.

24 Si se desea revisar el portal de la TGR, se debe ingresar aquí: https://tgr.gob.cl/

25 La regla de distribución de los porcentajes se encuentra regulada en los artículos 37 y 38 de la Ley de Rentas Municipales (Decreto Ley N.° 3.063 de 1979).

26 Son las cuatro comunas de mayor capacidad económica, comercial e inmobiliaria de la Región Metropolitana de Santiago de Chile.

1 Tributario - 567.indd 3 24/08/2026 10:49:35

- **Base constitucional.** El artículo 122 de la Constitución Política de Chile reconoce la autonomía financiera de las municipalidades y dispone que una ley orgánica constitucional[27] establezca un mecanismo de redistribución solidaria de los ingresos propios entre las municipalidades del país, denominado Fondo Común Municipal.

  En tal sentido, el FCM cuenta con respaldo constitucional expreso, aun cuando su regulación operativa y distributiva quede entregada a la ley.
- **Criterios de distribución del FCM.** El reparto del Fondo Común Municipal se determina mediante una fórmula legal que evalúa la población comunal, los niveles de pobreza, la cantidad de predios exentos de impuesto territorial[28] y los ingresos propios permanentes de cada municipio.

Asimismo, a partir del 2024, se incorporaron aportes complementarios derivados de la Ley de Royalty Minero[29], mediante el Fondo de Equidad Territorial (FET) y el Fondo de Comunas Mineras (FCMI). Estos recursos mitigan las brechas financieras locales sin alterar la naturaleza jurídica ni la estructura del FCM.

b) ¿Qué consecuencias prácticas se presentan?

- **Equidad territorial.** Las comunas con menor capacidad financiera, especialmente aquellas con menor base imponible o mayores niveles de pobreza, reciben recursos redistribuidos a través del Fondo Común Municipal, lo que contribuye a atenuar las brechas en el financiamiento y en la provisión de servicios municipales.

  Entre las comunas con menor capacidad de generación de ingresos propios y mayor dependencia del Fondo Común Municipal pueden citarse, a modo referencial, Tortel[30], O'Higgins[31], Isla de Pascua[32], Saavedra[33] y Tirúa[34], sin perjuicio de otras comunas que presentan niveles igualmente elevados de vulnerabilidad socioeconómica y baja base tributaria.
- **Eficiencia administrativa.** La centralización de la recaudación tributaria en un único organismo nacional[35] reduce sustancialmente los costos operativos del sistema fiscal subnacional. Este diseño institucional permite aprovechar economías de escala, optimizando el uso de la infraestructura tecnológica y simplificando los canales de cumplimiento para el contribuyente.
- **Mayor certidumbre.** Los contribuyentes enfrentan reglas uniformes en todo el territorio nacional gracias a la fiscalización centralizada del Servicio de Impuestos Internos (SII). Al existir una interpretación única de las normas tributarias dictada por este organismo, se eliminan las asimetrías de criterios entre comunas, reduciendo la discrecionalidad y garantizando predictibilidad jurídica al momento de cumplir con las obligaciones fiscales locales.

2.3. Cuadro comparativo: modelo peruano versus modelo chileno

Dimensión	Perú (Fragmentación local)	Chile (Centralización técnica)
Administración catastral	Municipalidades distritales o provinciales	Servicio de Impuestos Internos (SII)
Recaudación	Municipalidades distritales o provinciales	Tesorería General de la República (TGR)
Redistribución predial	No aplica (el impuesto predial se queda íntegro en el distrito o provincia)	Fondo Común Municipal (FCM)
Financiamiento solidario	**FONCOMÚN** (Fórmula centralizada por criterios de pobreza)	**FCM** (Alimentado por el 60 %-65 % del impuesto territorial)
Base legal redistribución	Artículo 196 de la Constitución Política del Perú	Artículo 122 de la Constitución Política de Chile
Uniformidad metodológica	**Heterogénea** (Brechas técnicas por asimetría municipal)	**Estandarizada** (El SII centraliza y uniformiza los avalúos)
Economías de escala	**Bajas** (Duplicidad de esfuerzos en formulación local)	**Altas** (Procesos masivos y tecnologías centralizadas)
Equidad intermunicipal	**Baja** (La recaudación depende del valor del suelo local)	**Moderada-Alta** (El FCM reduce brechas operativas)
Costos operativos	**Altos por predio** (gestión atomizada e ineficiente)	**Bajos por predio** (economías de escala tecnológica)

2.4. Implicancias para la reforma tributaria

a) Para Perú

- **Gobernanza catastral integrada.** Implementar un Sistema Nacional de Catastro articulado tecnológicamente con el MEF y la SUNAT para reducir la fragmentación y estandarizar la información predial.
- **Redistribución predial solidaria.** Evaluar un Fondo de Compensación Intermunicipal que condicione una fracción de la recaudación predial metropolitana o nacional hacia las comunas vulnerables, fortaleciendo la equidad territorial.
- **Centralización de la cobranza tributaria.** Delegar la fiscalización y cobranza coactiva del Impuesto Predial en la SUNAT para diluir los costos operativos locales y mitigar la evasión por razones políticas locales.

b) Para Chile

- **Transparencia en valorizaciones.** Mantener la gestión técnica del SII, pero masificar la transparencia activa en las fórmulas de avalúos fiscales para reducir la judicialización y reclamos de los contribuyentes.
- **Equilibrio en el esfuerzo fiscal.** Optimizar las tasas de aporte comunal y las fórmulas de asignación del FCM para balancear la solidaridad intermunicipal con los incentivos a la recaudación local.
- **Gobernanza multinivel.** Institucionalizar mesas de concertación municipal en el diseño de los criterios de distribución del FCM para atenuar las percepciones de centralismo fiscal.

27 La ley orgánica constitucional a la que remite el artículo 122 de la Constitución chilena es la Ley N.° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N.° 1 del 2006 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública. Dentro de su articulado, el artículo 13 establece la composición del patrimonio municipal, incluyendo formalmente los ingresos derivados del Fondo Común Municipal.

28 A mayor cantidad de predios exentos, menor es la recaudación directa de la municipalidad por concepto de impuesto territorial, lo que debilita su capacidad de financiamiento propio. Por ello, el ordenamiento prevé una compensación a través del Fondo Común Municipal, destinada a mitigar el impacto de dichas exenciones sobre los ingresos municipales.

29 Creado por la Ley N.° 21.591.

30 En la región de Aysén.

31 En la región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

32 En la región de Valparaíso.

33 En la región de La Araucanía.

34 En la región de La Araucanía.

35 Se refiere a la Tesorería General de la República (TGR).

1 Tributario - 567.indd 4 24/08/2026 10:49:35

3. Matriz analítica: ventajas y desventajas

Dimensión analizada	Sistema peruano (Impuesto predial)	Sistema chileno (Impuesto territorial)
Eficiencia operativa	**Desventaja.** Alta evasión y morosidad debido a catastros municipales desactualizados y capacidades técnicas locales asimétricas.	**Ventaja.** Procesos de reavalúo masivos, automatizados y obligatorios (periódicos) centralizados por el SII.
Autonomía y flexibilidad	**Ventaja.** Autonomía financiera directa; las municipalidades gestionan su recaudación e implementan amnistías o incentivos de pago locales de forma ágil.	**Desventaja.** Rigidez administrativa; los municipios dependen de las metodologías, calendarios y directrices del Gobierno Central (SII/TGR)
Equidad territorial	**Desventaja.** Regresividad espacial. Concentra los recursos en distritos de altos ingresos, perpetuando las brechas de infraestructura en zonas vulnerables.	**Ventaja.** Redistribución solidaria. El FCM mitiga las brechas presupuestarias transfiriendo recursos de las comunas de alta densidad fiscal hacia las de menores ingresos.
Justicia social (Liquidez)	**Ventaja.** Mecanismos legales consolidados de protección al flujo de caja, mediante la deducción de 50 UIT en la base imponible del impuesto predial para adultos mayores y pensionistas de bajos ingresos.	**Régimen actual.** Desventaja moderada por riesgo de desplazamiento. Existen rebajas del 50 % o 100 % de contribuciones para la tercera edad, pero están condicionadas a topes de ingresos muy restrictivos (hasta 13,5 UTA para gratuidad) y a límites de avalúo fiscal específicos. **En Reforma Pendiente (2026).** En fase final de tramitación en el Congreso (comisión mixta despachada y votación final inminente), el proyecto de ley de Reconstrucción introduce una **exención del 100 % de las contribuciones** a mayores de 65 años sobre su vivienda principal (única y de residencia habitual), eliminando los topes de ingresos y de avalúo que hoy restringen el beneficio[36].

4. Lecciones cruzadas: ¿qué puede aprender un país del otro?

a) Lo que Perú puede aprender de Chile

- **Institucionalidad catastral unificada.** Elevar la competencia técnica del catastro hacia una agencia nacional centralizada (homóloga al Servicio de Impuestos Internos (SII chileno)). Esto evitará que la actualización y recaudación predial dependan de la dispar capacidad administrativa o voluntad política de los municipios distritales.
- **Compensación interterritorial efectiva.** Implementar un fondo de redistribución solidaria a nivel nacional o metropolitano (basado en el Fondo Común Municipal de Chile). Este mecanismo debe canalizar recursos de las jurisdicciones con mayor capacidad fiscal hacia las zonas periféricas para cerrar brechas de infraestructura y reducir la segregación urbana.

b) Lo que Chile puede aprender de Perú

- **Priorización del flujo de caja sobre el valor patrimonial.** Incorporar la capacidad real de pago del contribuyente en el diseño de exenciones. El sistema chileno asume que un alto valor comercial del suelo implica liquidez inmediata, generando cargas desproporcionadas sobre residentes históricos de zonas en proceso de valorización.
- **Flexibilidad y beneficios permanentes.** Adoptar el enfoque peruano para estructurar beneficios fiscales estables e indexados a los ingresos del residente (como la deducción de 50 UIT para adultos mayores). Esto funciona como un escudo legal contra la gentrificación fiscal[37] y el desplazamiento de habitantes en barrios tradicionales.

5. Conclusiones

a) Modelos contrapuestos y asimetrías del diseño fiscal

El análisis comparativo evidencia que la eficiencia de un sistema constituye, en buena medida, la debilidad estructural del otro. Chile y Perú han construido arquitecturas fiscales subnacionales con lógicas opuestas, lo que genera un contraste revelador sobre los dilemas de la gobernanza territorial en América Latina.

- ***El paradigma de Chile** destaca por su alta eficiencia operativa y por una equidad distributiva intermunicipal relativamente robusta. El sistema de contribuciones, apoyado en un catastro centralizado y en mecanismos de redistribución (como el Fondo Común Municipal), permite una recaudación predecible y una mayor capacidad de nivelación entre comunas. Sin embargo, esta fortaleza se sostiene sobre rigideces de diseño profundamente centralistas. Tanto la definición de la base imponible como la administración de beneficios sociales (incluido el actual Beneficio Adulto Mayor y la eventual exención total para mayores de 65 años) dependen de normas nacionales y de umbrales uniformes que no siempre capturan la heterogeneidad territorial. El resultado es un sistema técnicamente sólido, pero políticamente y socialmente menos flexible.*
- ***El paradigma de Perú**, por su parte, asigna a las municipalidades la administración, cobranza y fiscalización del impuesto predial, lo que en teoría les otorga un margen de gestión operativa. No obstante, las alícuotas están fijadas de manera uniforme por la legislación nacional (escala progresiva de 0,2 %, 0,6 % y 1,0 % según tramos de UIT), por lo que los Gobiernos Locales no tienen competencia para definir las tasas del impuesto. Esta limitada autonomía normativa se ve además gravemente erosionada por deficiencias críticas en la recaudación efectiva, en la fiscalización y, sobre todo, en la actualización tecnológica y de cobertura de los catastros. La debilidad institucional y la baja capacidad técnica de muchos municipios terminan traduciéndose en una recaudación insuficiente y en inequidades horizontales. En la práctica, la autonomía administrativa formal no se traduce necesariamente en autonomía fiscal real ni en mayor adecuación territorial de la carga tributaria.*

Estas asimetrías revelan que la eficiencia recaudatoria y la equidad interterritorial no se logran automáticamente con la descentralización administrativa, ni tampoco la legitimidad social y la adecuación territorial se garantizan solo con la centralización técnica y normativa.

b) Hacia un modelo híbrido de gobernanza urbana

*El futuro de la tributación inmobiliaria subnacional en la región no consiste en optar de forma absoluta por la centralización o la descentralización. La ruta óptima exige un modelo integrado: **centralizar la gobernanza técnica y los estándares del catastro** para garantizar economías de escala y suficiencia fiscal, mientras se **descentraliza la gestión del beneficio social** para adecuar la carga tributaria a la realidad socioeconómica de cada territorio.*

36 *Nota al lector: La información sobre el estado de tramitación del proyecto de ley corresponde a lo conocido al cierre de la elaboración de este artículo. En ese momento, el proyecto se encontraba en fase final (comisión mixta despachada y votación final inminente). Se recomienda verificar el estado actual de la iniciativa en el Congreso Nacional.*

37 *La gentrificación fiscal ocurre cuando la revalorización de un barrio eleva los impuestos prediales a niveles impagables para los residentes tradicionales. Esto los obliga a vender sus propiedades y abandonar sus hogares al no contar con la liquidez suficiente para cubrir el alza tributaria.*

1 Tributario - 567.indd 5 24/08/2026 10:49:56