

*Proyecto de Ley sobre Transparencia del Mercado del Suelo*

# UN NUEVO IMPUESTO

EN EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS SE ESTABLECE  
NUEVAS NORMAS PARA DAR TRANSPARENCIA A LAS MODIFICACIONES  
DE LOS PLANES REGULADORES MUNICIPALES EN LAS  
CONTRIBUCIONES MUNICIPALES ACTUALES Y EN LOS VALORES  
FISCALES Y INTRODUCIR UN NUEVO IMPUESTO AL VALOR  
DEL SULO PRODUCTIVO EN LA EXPANSIÓN DEL LÍMITE URBANO.

*Por Victoria Hernández\_Fotos Vivi Peláez*



**En junio pasado, ingresó al Congreso el proyecto de Ley sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Incrementos de Valor por Ampliaciones del Límite Urbano,** iniciativa que se elaboró a partir de las propuestas emanadas del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU) y de la Comisión Engel. Sus objetivos son dotar de mayor transparencia al mercado del suelo y a los instrumentos de planificación; perfeccionar y eliminar exenciones relacionadas con la aplicación del impuesto territorial (contribuciones); y crear un nuevo impuesto a los mayores valores de predios ubicados en áreas de extensión del límite urbano.

La iniciativa impone nuevas normas sobre transparencia en la tramitación de las modificaciones de los instrumentos de planificación territorial (IPTs) o planes reguladores, ya sea por cambios al límite urbano o por las condi-

ciones normativas de los planes reguladores.

Ello significa, en términos generales, que las reuniones, materias tratadas y documentos asociados a la tramitación de estas modificaciones sean de carácter público. Se establece, por ejemplo, que el proceso de formulación del IPT debe ser expuesto públicamente en audiencias ciudadanas e informado a las organizaciones de la sociedad civil vía carta certificada (lo que aplica a nivel regional y comunal). También se exige que las municipalidades publiciten la información vinculada con el proceso de formulación de los IPTs y su documentación relacionada, por diversas vías disponibles.

Se establecen, además, un Observatorio del Mercado de Suelo Urbano y un Observatorio de los IPTs, que funcionarían bajo el Minvu y que operarían mediante plataformas web.

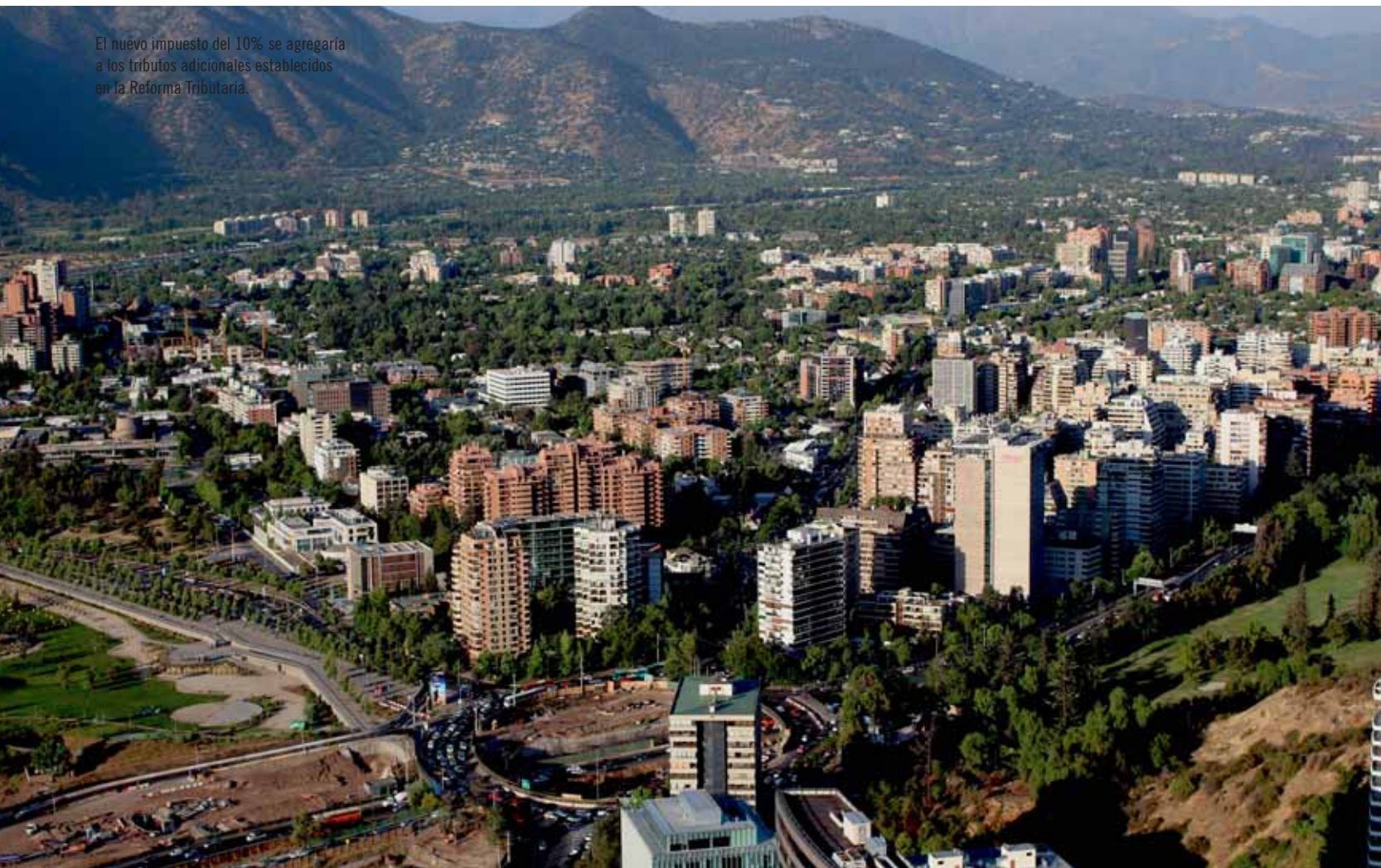
Al respecto, Fernando Herrera, presidente de la Comisión de Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción, comenta que en la actualidad podría haber espacios de opacidad en los mecanismos para hacer cambios en los planes reguladores, prestándose para tráfico de influencias o conseguir condiciones más ventajosas para un particular. “Ahora se hace mucho más transparente, de manera que todos tengamos acceso a conocer una modificación de un instrumento de planificación, saber que se está solicitando y por qué”, dice.

Añade que la CChC concuerda plenamente en la aplicación de estas normas y que “ojalá hubiesen otras adicionales para mejorar la tramitación de los instrumentos de planificación”. Dice, además, que hay que perfeccionar los planes reguladores, porque no reflejan adecuadamente las ne-



El proyecto establece un nuevo tributo sobre las rentas obtenidas por transacciones de inmuebles que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano.

El nuevo impuesto del 10% se agregaría a los tributos adicionales establecidos en la Reforma Tributaria.



## EL PROYECTO DEL EYCR EAUNNU EVOIMPU ESTO

del 10% sobre las rentas obtenidas por transacciones de inmuebles que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano.

cesidades actuales de los ciudadanos.

“A nuestro juicio, falta mucho por avanzar en términos de que los planes reguladores posean objetivos claros, contemplen espacios para el crecimiento futuro, se revisen periódicamente, tengan una tramitación más expedita. Uno de los grandes responsables de que hoy los terrenos aumenten mucho de valor son los planes reguladores, porque no son eficientes en cuanto a proveer suficiente suelo con norma para las necesidades de la población. Entonces, está bien el avance, pero falta muchísimo por hacer”, opina.

El segundo objetivo del proyecto de ley persigue que el Servicio de Impuestos Internos (SII) mantenga actualizados los avalúos fiscales de los terrenos. “Tiene que ver con obligaciones del SII para realizar los reavalúos de terreno en forma oportuna, de ma-

nera que los impuestos territoriales reflejen adecuadamente los nuevos valores, y eso nos parece que va en el sentido correcto”, comenta Fernando Herrera.

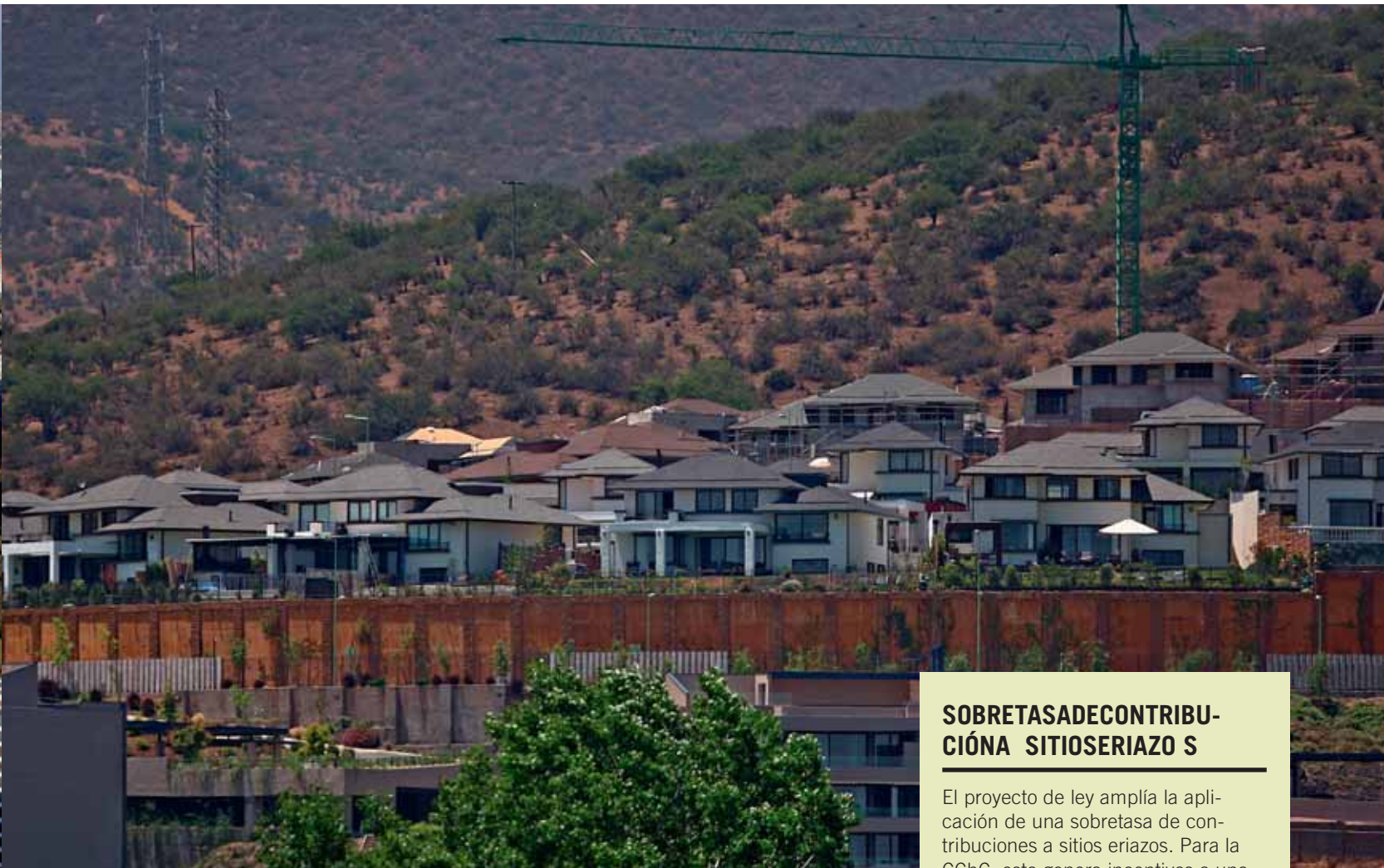
### **NUEVO IMPUESTO POR AMPLIACIONES AL LÍMITE URBANO NO —**

El proyecto de ley también crea un nuevo impuesto al aumento de valor del suelo, cuando se produce una expansión del límite urbano (cambio de terreno rural a urbano). Es un nuevo tributo sobre las rentas obtenidas (mayor valor) por transacciones de inmuebles (compra y venta), que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano. Este tributo corresponde a un 10%.

Fernando Herrera explica que se trata de un impuesto adicional al normal sobre las utilidades por la compra y venta de terrenos

del 27%, establecido en la Reforma Tributaria. Antes de ella, había muchas excepciones en que se podía comprar y vender terrenos a un mayor precio y no pagar impuestos. “Esto fue corregido y hoy con la reforma van a pagar por el mayor valor obtenido tanto las empresas como las personas”, dice el presidente de la Comisión de Urbanismo.

Este impuesto del 27% contempla una exención parcial para las personas, ya que por las primeras 8 mil UF de utilidad no van a cancelarlo. “Pero lo común es que todos van a pagar, ya no van a existir estos grandes negocios como los que salieron en la prensa en algún minuto, en que se compraban y vendían terrenos en valores millonarios y no pagaban impuesto. Es un avance porque nivela la cancha, hace que todos paguemos los mismos impuestos por el mismo tipo de negocio”, señala Herrera.



## **SOBRETASA DE CONTRIBUCIÓN A SITIOS ERIAZOS**

El proyecto de ley amplía la aplicación de una sobretasa de contribuciones a sitios eriazos. Para la CChC, esto genera incentivos a una urbanización ineficiente.

Los casos no son muchos y se trata de terrenos al interior de las ciudades, cuyos propietarios por diferentes razones no construyen inmediatamente. Son inmuebles muy deteriorados o que no están regularizados, por lo que es difícil que entren en el mercado de compra y venta de bienes. “Una forma que se encontró para incentivar a los propietarios para que no dejen abandonados los terrenos, que son un problema, era poner un impuesto más alto”, señala Fernando Herrera y explica por qué esta medida, en su opinión, va a producir resultados negativos en el desarrollo urbano de la ciudad.

“Creemos que acelerar el desarrollo de esos terrenos no ayuda a la renovación de las ciudades, porque los propietarios, para evitar la sobretasa, van a hacer una construcción de menor calidad y la van a arrendar, por ejemplo, para un taller o local comercial de baja categoría. Ese terreno deja de constituir una reserva futura para realizar una renovación urbana mejor”, afirma.

En tanto, explica que la CChC no está de acuerdo con la aplicación del nuevo tributo del 10%. A su juicio, ya existe una serie de impuestos adicionales producto de la Reforma Tributaria. “Si ya hubo modificaciones para agregar ese 27%, dejemos transcurrir un tiempo para ver que esto funcione; si vamos a empezar a cobrar de inmediato el impuesto territorial producto de las revalorizaciones que va a hacer el SII, también vamos a estar capturando parte de ese valor. Y, en tercer lugar, lo que tenemos que hacer es avanzar en los temas del desarrollo por condiciones, de tal manera que los propietarios de esos terrenos que se incorporan, realicen todas las inversiones requeridas para vías, conectividad, equipamiento y espacio público. Si eso se hace, el diferencial de valor ya no va a ser entre el terreno fuera del límite urbano y dentro de éste, sino que va a ser entre el predio sin las inversiones y con las inversiones. Ese es básicamente nuestro planteamiento”.

Asimismo, Fernando Herrera comenta que este impuesto (10%) lo paga el desarrollador a través de un mayor precio del suelo, y

no el propietario de éste, lo que termina afectando el costo de la vivienda. “Al final todos los impuestos se traspasan al valor del suelo. Si soy propietario de un terreno y lo tengo que vender, dentro de mis costos agrego las inversiones que he hecho más el impuesto que tengo que pagar, y fijo mi precio de venta recuperando los impuestos. Por lo tanto, todos los incrementos producto de cambios normativos o de impuestos nuevos, al final son reflejados en el precio del suelo y eso impacta negativamente en el valor de las casas, que son el producto final. El suelo es solo un insumo para la construcción de viviendas”.

Por el momento, es complejo determinar en cuánto podría subir el valor de una casa o departamento producto de este tributo. Lo que es cierto es que, en los últimos años, ha habido un conjunto de iniciativas que han producido efectos acumulativos sobre el precio de las viviendas. En este sentido, una labor fundamental del Gobierno debiera ser la de mantener el costo de las viviendas a un precio asequible, de manera que todos los ciudadanos tengan posibilidades de poder tener la casa propia.