

INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY SOBRE TRANSPARENCIA DEL MERCADO DEL SUELO E INCREMENTOS DE VALOR POR AMPLIACIONES DEL LÍMITE URBANO

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Hacienda informa el proyecto de ley mencionado en el epígrafe, en cumplimiento del inciso segundo del artículo 17 de la ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, y conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 226 del Reglamento de la Corporación.

CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS

1.- Origen y urgencia

La iniciativa tuvo su origen en la Cámara de Diputados por un mensaje de S.E. el Presidente de la República, con urgencia suma.

2.- Artículos que la Comisión Técnica dispuso que fueran conocidas por ésta.

Los artículos, tercero y cuarto del proyecto son de competencia de esta Comisión. La Comisión extendió su competencia al artículo transitorio.

3.- Disposiciones o indicaciones rechazadas

Ninguna.

4.- Modificaciones introducidas al texto aprobado por la Comisión Técnica y calificación de normas incorporadas

Indicaciones del Ejecutivo

AL ARTÍCULO TERCERO

1) Para incorporar el siguiente numeral 2), pasando el actual inciso segundo que señala: “Modifícase el artículo 3, en el siguiente sentido”, a ser numeral 1):

“2) Modifícase el artículo 8° en el siguiente sentido:

a) Elimínase de su inciso primero la frase “con urbanización”.

b) Reemplázase su inciso segundo por el siguiente:

“Con todo, esta sobretasa no se aplicará a los inmuebles localizados fuera de los límites del área geográfica donde se prestan los servicios públicos de distribución de agua potable y de recolección de aguas servidas. Dicha situación deberá acreditarse por el dueño u ocupante del inmueble ante la respectiva municipalidad mediante la presentación de certificado expedido por la empresa concesionaria correspondiente.”.

c) Sustitúyese en su inciso cuarto la frase “declaradas como abandonadas y las correspondientes a pozos lastreros”, por la siguiente: “a que se refieren los incisos primero y segundo de este artículo,”.

AL ARTÍCULO CUARTO

2) Para sustituir el inciso primero del artículo 4°, por los siguientes incisos primero y segundo, pasando el actual inciso segundo a ser tercero y reordenándose los siguientes de manera correlativa:

“Artículo 4.- Base imponible. Para determinar la parte del mayor valor que corresponda al incremento de valor experimentado en la ampliación del límite urbano derivado de un proceso de cambio a un plan regulador, se deducirá del valor comercial final el valor comercial inicial que corresponda, los que serán determinados de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 6 siguientes.

El valor comercial así determinado se incrementará por la variación positiva que haya experimentado el valor de los bienes raíces rurales, expresado en porcentaje, entre el mes anterior a aquel en que se fije el valor comercial inicial y el mes anterior a aquel en que se fije el valor comercial final. Para tales efectos, el Servicio de Impuestos Internos publicará mensualmente un índice de variación del valor de los bienes raíces rurales, el que reflejará la variación, en los últimos doce meses, del valor que hayan tenido las enajenaciones de bienes raíces rurales situados en Chile o de cuotas poseídas en comunidad respecto de tales bienes. Para la elaboración del índice referido se excluirán a aquellas enajenaciones que recaigan sobre bienes raíces que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano a que hace referencia esta ley. Asimismo, el valor comercial inicial se incrementará por los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, reajustados de acuerdo a la

variación del Índice de Precios al Consumidor entre el mes anterior a la mejora y el mes anterior a la enajenación, efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante y hayan sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante el Servicio, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación. El Servicio de Impuestos Internos deberá determinar la metodología de cálculo de este índice, así como la forma y oportunidad en que deban informarse las mejoras, a través de resoluciones que dictará previa consulta pública obligatoria en los términos establecidos en el número 1° de la letra A del inciso segundo del artículo 6° del Código Tributario.”.

AL ARTÍCULO TRANSITORIO

3) Para reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo transitorio.- Las normas contenidas en la presente ley entrarán en vigencia seis meses después de su publicación en el Diario Oficial.”.

Las modificaciones no requieren quórum especial para su aprobación.

5.- Disposiciones que no fueron aprobadas por unanimidad

Artículo cuarto y artículo transitorio.

6.- Se designó Diputado Informante al señor Sergio Aguiló.

Asistieron a la Comisión, durante el estudio del proyecto, las siguientes personas:

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

- ✓ Sra. Paulina Saball, ministra.
- ✓ Jeanette Tapia, asesora legislativa.

MINISTERIO DE HACIENDA

- ✓ Sr. Alejandro Micco, subsecretario.

- ✓ Sr. Sergio Henríquez, abogado coordinación tributaria.

COLEGIO DE ARQUITECTOS

- ✓ Sr. Juan Pablo Urrutia, secretario general.

ASOCIACIÓN CHILENA DE MUNICIPALIDADES

- ✓ Sr. Sadi Melo, presidente.
- ✓ Sr. Marcel Rosse, sociólogo.
- ✓ Sra. Joseline Sánchez, abogado.

CONSEJO NACIONAL DE DESARROLLO URBANO

- ✓ Sr. Luis Eduardo Bresciani Lecannelier, Presidente.

CENTRO DE ESTUDIOS PÚBLICOS, CEP.

- ✓ Sr. Slaven Razmilic

UNIVERSIDAD DEL DESARROLLO

- ✓ Sr. José Riquelme

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN, CCHC

- ✓ Sr. Fernando Herrera, vicepresidente de la comisión Ciudad y Territorio.
- ✓ Sr. Tomás Riedel, arquitecto coordinador área vivienda.
- ✓ Sra. Muriel Sciaraffia, abogada gerencia estudios.

CONSEJO PARA LA TRANSPARENCIA

- ✓ Sra. Andrea Ruiz, directora jurídica.
- ✓ Sr. Pablo Contreras, jefe unidad normativa.
- ✓ Sr. Alejandro González, abogado unidad normativa.

EL PROPÓSITO DE LA INICIATIVA:

Según expresa el mensaje la iniciativa consta de tres ejes fundamentales: mejorar los niveles de transparencia del mercado del suelo, perfeccionar el impuesto territorial y, en el caso puntual de los cambios de uso de suelo desde agrícola a urbano, establecer un tratamiento tributario específico para que los incrementos de valor generados en este proceso sean compartidos, en mayor medida, con la comunidad entera. Cada uno de ellos se explica a continuación.

El mensaje señala que el programa del actual Gobierno planteó la necesidad de contar con ciudades equitativas y justas, integradas socialmente y construidas en forma democrática y participativa. Además, tanto el Consejo Asesor Presidencial contra los conflictos de interés, el tráfico de influencias y la corrupción como el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, se han pronunciado por mayor transparencia y participación en la planificación urbana. El primero propuso “Aumentar las instancias de participación ciudadana durante los procesos en que se realicen cambios en los planos reguladores, procurando que sean representativos de la comunidad afectada, y que se utilicen sus resultados como antecedentes que justifican las decisiones en la materia”. Asimismo, el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, en sus recientes recomendaciones para una política de suelo para la Integración Social Urbana, postuló “ampliar las instancias de participación ciudadana a todos los ámbitos de la planificación urbana y desarrollo de proyectos de obras del Estado, en una etapa temprana, estableciendo por ley las obligaciones asociadas a los procesos de participación ciudadana y los casos en que será obligatorio realizar consultas públicas”.

Por otra parte, el Consejo Asesor Presidencial contra los conflictos de interés, el tráfico de influencias y la corrupción sugirió “Estudiar medidas que permitan que el Estado capture una mayor parte de las ganancias asociadas a su propia acción, por ejemplo, en casos de cambios de uso de suelo desde agrícola a urbano, que hoy no se captan a través de las actualizaciones de los avalúos o de los impuestos a las ganancias de capital”.

Tres son los objetivos del proyecto, según el mensaje: mejorar los niveles de transparencia del mercado del suelo, perfeccionar el impuesto territorial y, en el caso puntual de los cambios de uso de suelo desde agrícola a urbano, establecer un tratamiento tributario específico para que los incrementos de valor generados en este proceso sean compartidos, en mayor medida, con la comunidad entera.

Se argumenta, que el mercado del suelo, por su naturaleza, tiende a la opacidad, lo que dificulta la competencia de los actores que intervienen en él, incrementa los precios y posibilita conductas indebidas. Para combatir estos fenómenos se propone, primero, profundizar y anticipar las instancias de participación existentes en los instrumentos de planificación territorial; segundo, facilitar el acceso a la información contenida en aquéllos; tercero, implementar en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo un observatorio del mercado del suelo que permita generar mayores simetrías de información entre los agentes que participan del mercado, y, por último, facilitar el acceso y ampliar la información que contiene el Catastro de Bienes Raíces que mantiene el Ministerio de Bienes Nacionales.

Se plantean en el proyecto modificaciones al impuesto territorial, que permitirán facilitar su actualización cuando ocurren cambios en los instrumentos de planificación territorial, asegurando su aplicación ante aumentos importantes en el valor de los bienes raíces y ampliando la

operatoria de la sobretasa a los sitios eriazos buscando impedir sus externalidades negativas.

Se establece un impuesto que permita al Estado capturar una mayor parte del incremento del valor que experimentan los bienes raíces en aquellos procesos de cambio de los Planes Reguladores que incluyen una ampliación del límite urbano, gravando con una tasa de 10% el incremento de valor que se produzca en dichos casos, cuyo cobro se materializará en el momento de la enajenación del inmueble.

El proyecto consta de cuatro artículos.

El **artículo primero**, mediante 11 numerales, modifica el decreto el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Mediante el **artículo segundo** se agrega un siguiente inciso tercero al artículo 3° del decreto ley N° 1.939, de 1977, del Ministerio de Tierras y Colonización, que establece Normas sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado, para hacer más transparente la información sobre el catastro de bienes raíces que actualmente administra el Ministerio de Bienes Nacionales. Para estos efectos, se establece la obligación de mantener estos antecedentes en un sistema informático, disponible en su sitio web, que permita conocer la ubicación, avalúo, titularidad, destino y demás antecedentes que determine el reglamento.

Mediante el **artículo tercero** se modifica el decreto con fuerza de ley N° 1, de 1998, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial., estableciendo que el Servicio de Impuestos Internos deberá reevaluar, en el período comprendido entre dos reavalúos nacionales, a aquellas comunas o sectores de éstas en que se produzca una ampliación en el límite urbano como consecuencia de la aprobación o modificación de un plan regulador. En su inciso segundo establece que tratándose de aquellos predios cuyo avalúo se determine entre reavalúos nacionales, se les girará el total del impuesto reavaluado, en el semestre anterior al que corresponda aplicarle el nuevo avalúo fiscal.

El **artículo cuarto** contiene el texto de la Ley sobre Incrementos de Valor por Ampliaciones de los Límites Urbanos, la cual consta de doce artículos permanentes.

Se hace presente que el diputado señor Osvaldo Urrutia formuló, ante la Comisión Técnica, una reserva de constitucionalidad respecto del artículo cuarto del proyecto.

Incidencia en materia presupuestaria y financiera

El informe financiero N° 90 de fecha 26 de mayo de 2015, elaborado por la Dirección de Presupuestos, explica lo siguiente:

Antecedentes.

El proyecto de ley tiene por objeto introducir medidas para incrementar la transparencia del mercado del suelo y captar parte de las plusvalías derivadas de los incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano. En esta línea, siguiendo las recomendaciones formuladas por el Consejo Asesor Presidencial Contra los Conflictos de Interés, el Tráfico de Influencias y la Corrupción y por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, en lo relativo a la transparencia y participación en la planificación urbana y a los incrementos de valor que derivan de ella, el proyecto de ley propone modificaciones reglamentarias que responden a la necesidad de mejorar el funcionamiento del mercado inmobiliario aportando transparencia e introduciendo herramientas que permiten capturar en mayor medida las plusvalías generadas a partir de cambios en la planificación urbanística, estructurando la propuesta en los siguientes tres ejes fundamentales:

- 1) mejorar los niveles de transparencia del mercado del suelo,
- 2) perfeccionar el impuesto territorial en esta materia y,
- 3) en el caso puntual de los cambios de uso de suelo desde agrícola a urbano, generar un tratamiento tributario específico buscando que los incrementos de valor allí generados sean compartidos en mayor medida con la comunidad entera.

Cada uno de estos ejes se explica a continuación:

1. Generar Transparencia en el Mercado del Suelo: Este mercado por su naturaleza, tiene asimetrías de información, lo que incrementa los precios, dificulta la competencia y posibilita conductas indebidas. Por ello, el presente proyecto introduce modificaciones tendientes a:

a. Profundizar y adelantar instancias de participación ciudadana en materia de Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), considerando someter el proceso de cambio en los IPT a consulta pública, desde su inicio con el diseño de la "imagen objetivo" hasta su respectiva aprobación, mediante instancias de participación temprana.

b. Reforzar la participación existente y la coordinación con la del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, regulando los procesos de consulta para los casos de Planes Reguladores Intercomunales sometidos a la evaluación ambiental estratégica, y para los Planes Reguladores Comunes, fusionando dicha consulta con el proceso pre-existente, coordinando con la consulta inicial de la imagen objetivo.

c. Facilitar el acceso a la información contenida en los IPT.

d. Promover la transparencia, para lo que se plantea implementar en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como parte del observatorio urbano habitacional ya existente, un observatorio del mercado del suelo y otro de Instrumentos de Planificación Territorial, ambos, sistematizados informáticamente, de acceso público y orientados a generar mayor simetría en la información.

e. Facilitar el acceso y ampliar la información referida al catastro de Bienes Raíces del Estado que mantiene en Ministerio de Bienes Nacionales.

2. El proyecto propone mejorar la eficiencia, oportunidad y justicia con que se captura el incremento de valor asociado al cambio en el uso del suelo por la vía del impuesto territorial, modificando la Ley de Impuesto Territorial para facilitar la actualización, estableciendo la obligación de reavaluar por parte del Servicio de Impuestos Internos en aquellas comunas o sectores donde tenga lugar una ampliación del límite urbano en un Plan Regulador, buscando asegurar la contribución de los bienes raíces ante aumentos de su valor por cambios en los instrumentos de planificación territorial. Se amplía además la operatoria de sobretasa, aplicable a bienes raíces no agrícolas en áreas urbanas, correspondientes a sitios eriazos no edificados, urbanizado o no, aplicando una sobretasa de 100% de la tasa vigente.

3. Se propone establecer un nuevo impuesto que permita al Estado capturar una mayor parte del incremento de valor de los bienes raíces, producido por efecto de procesos de cambio en Planes Reguladores que incluyan la ampliación del límite urbano. Al respecto se propone:

a. Gravar con una tasa especial de impuesto a la renta de 10% aplicable al mayor valor obtenido en enajenaciones de bienes raíces que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano.

b. El plazo de aplicación de este gravamen cuenta desde el inicio del respectivo proceso de cambio del Plan Regulador hasta la primera enajenación que se efectúe después de publicado el Plan aprobado respectivo que amplía el límite urbano. El cobro del gravamen se materializará al momento de cada enajenación del inmueble.

c. La propuesta contempla que se considerará como mayor valor experimentado producto de la ampliación del límite urbano, al que se determine deduciendo del valor comercial final el valor comercial inicial.

d. Cabe señalar que este impuesto no apunta a la generalidad del mercado sino a las transacciones de alto valor en las que hay un importante incremento de precios, por ello, se aplicará sobre enajenaciones en que el precio exceda las 5.000 UF.

e. No aplicará este impuesto, cuando la modificación del límite sea rechazada. Así también, quedan exentas de este impuesto las enajenaciones forzadas de propiedad.

f. El crecimiento normal en el valor de los bienes raíces no se verá afectado por este impuesto, pues tal crecimiento no será incluido en la base de cálculo respectiva. Para ello, el valor referencial inicial se incrementará de acuerdo a una tasa estimada de largo plazo de variación real de precios de los terrenos, la cual será determinada mediante metodología de cálculo a establecer mediante Reglamento del Ministerio de Hacienda.

g. Este impuesto no será aplicable a incrementos de valor de bienes raíces circunscritos al efecto de modificaciones de Planes Reguladores que operen dentro de zonas urbanas, como por ejemplo modificaciones de densificación, dado que este gravamen se asocia a los cambios urbanísticos que afecten el límite urbano.

Efecto del Proyecto sobre el Presupuesto Fiscal.

No se contempla impacto presupuestario por efecto de la implementación del presente Proyecto de Ley. Respecto de su efecto en la recaudación fiscal, cabe señalar que las normas contenidas en la presente iniciativa entrarán en vigencia un año después de su publicación en el Diario Oficial, por lo que durante los años 2015 y 2016 la implementación de los cambios impositivos no implicará mayores ingresos fiscales. En los años siguientes, la mayor recaudación que se derive de estos cambios dependerá de los procesos de ampliación del límite urbano que efectivamente se inicien.

El Informe Financiero N° 25 de 9 de marzo de 2016, elaborado por la Dirección de Presupuestos, acompañó indicaciones ante la Comisión Técnica.

Antecedentes.

Las indicaciones presentadas tienen por objeto clarificar y precisar ciertos aspectos del Proyecto de Ley en discusión, las cuales se resumen como sigue:

1. Al Artículo Primero:

a. En su numeral 1, corrige y precisa nombres por el que corresponde, modificando la expresión "y los Reglamentos de Instalaciones Sanitarias de Agua Potable y Alcantarillado" por la frase, "y las normas sobre pavimentación".

b. En su numeral 3, modifica el artículo 28 bis B, para efectos de precisar el procedimiento de formulación de imagen objetivo, modificando en su punto tercero la frase "el Resumen Ejecutivo y sus planos se publicarán", incorporando en esta, que el Resumen Ejecutivo y sus planos deberán ser

aprobados por acuerdo del Consejo Municipal o el Consejo Regional, según sea el instrumento de nivel comunal o intercomunal, dentro de los quince días siguientes a su recepción, y que transcurrido el plazo sin pronunciamiento expreso, ambos se entenderán aprobados, y serán publicados.

c. En el numeral 3, en su artículo 28 bis B, en su numeral 6, se incorporan ajustes formales de referencia normativa, y a su vez agrega, que todas las publicaciones del artículo, relativas a los textos y planos de los instrumentos de planificación territorial, así como en lo relativo a sus modificaciones, deberán estar disponibles dentro de los mecanismos de participación ciudadana establecidos, ello con el objeto de aportar mayor transparencia de información al proceso de elaboración y modificación de dichos planes.

d. Incorpora en el numeral 3, mediante artículo 28 bis C, la regulación para la intervención de particulares en la proposición de nuevos instrumentos de planificación territorial o modificaciones a éstos, estableciendo el mecanismo para esta participación y los requisitos para ello.

e. Agrega en el numeral 3, artículo 28 bis D, la generación de un mecanismo regulado de transparencia en la generación de Planes Reguladores, atendiendo a que la planificación urbana es una función pública para organizar y definir el uso del suelo, estableciendo para su ejercicio la necesidad de ajustarse a principios de sustentabilidad, cohesión territorial y eficiencia, procurando el uso eficiente del suelo, en un contexto urbano saludable, seguro, integrado y accesible.

f. A objeto de poner a disposición del público la información de manera expedita y fácil, modifica el literal b), del artículo 28 bis C, que pasa a ser artículo 28 bis E, incorporando el deber de información en sitios de los organismos que se señala.

2. Al Artículo Cuarto: a. Agrega artículo 12 nuevo, relativo a los ingresos que se recauden por aplicación del impuesto a que se refiere el presente Proyecto de Ley, establece que su destino serán las arcas municipales, con la siguiente distribución:

Un 37,5% será incorporado al patrimonio del municipio correspondiente a la comuna en que se encuentre situado el respectivo bien raíz, para ser aplicado por la autoridad comunal, al financiamiento de obras de desarrollo local, contemplando para aquellos casos de bienes raíces situados en varias comunas, que tal recaudación, deberá repartirse de manera proporcional a la superficie del bien que corresponda a cada comuna.

Un 62,5% se incorporará al patrimonio del Fondo Común Municipal establecido en el artículo 14 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Efecto del Proyecto sobre el Presupuesto Fiscal.

No se contempla impacto presupuestario por efecto de la implementación de las Indicaciones al referido Proyecto de Ley sobre

Transparencia del Mercado de Suelo e Incrementos de Valor por Ampliaciones del Límite Urbano.

Respecto del efecto en recaudación, la implementación de los cambios impositivos dispuestos, después de su entrada en vigencia, no implicará mayores ingresos fiscales, toda vez que la mayor recaudación que se derive de estos cambios tendrá como destino arcas municipales, ingresos que a su vez, dependerán de los procesos de ampliación del límite urbano que efectivamente se inicien.

El informe financiero N° 53, elaborado por la Dirección de Presupuestos con fecha 10 de mayo de 2016, señala lo siguiente:

Antecedentes

1. El proyecto de ley objeto de la presente indicación tiene por propósito introducir medidas para incrementar la transparencia del mercado del suelo y captar parte de las plusvalías derivadas de los incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano.

2. La indicación suprime el inciso tercero del artículo 4° del proyecto de ley, mediante el cual la tasa estimada de largo plazo de variación real de precios de los terrenos era determinada en base a metodología de cálculo a definir en reglamento del Ministerio de Hacienda, estableciendo en su reemplazo que al valor comercial final se deba deducir un porcentaje equivalente al índice de variación del valor de los bienes raíces rurales en Chile.

3. Este índice será preparado mensualmente por el Servicio de Impuestos Internos, en base a los antecedentes de las ventas de bienes raíces. Si la variación de los precios es positiva, dicha variación expresada en porcentaje deberá deducirse.

4. Por último, la metodología para operar este índice será establecida por el SII mediante resolución, la cual se va a sujetar al trámite de consulta pública introducido por la reforma tributaria.

Efecto del Proyecto sobre el Presupuesto Fiscal.

La presente indicación no tiene impacto fiscal.

El informe financiero N° 120, elaborado por la Dirección de Presupuestos con fecha 4 de octubre de 2016, señala lo siguiente:

Antecedentes.

El proyecto de ley objeto de las presentes indicaciones tiene por propósito introducir medidas destinadas a incrementar la transparencia del mercado del suelo y captar parte de las plusvalías derivadas de los incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano.

Modificaciones que incorporan las indicaciones:

1. Reponer en el Artículo Tercero la propuesta de modificación del artículo 8°, del Decreto con Fuerza de Ley N° 1, de 1998, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley N° 17.235, sobre impuesto territorial, estableciendo:

a. Que la sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto territorial que se aplica a los bienes raíces no agrícolas afectos a dicho impuesto, ubicados en áreas urbanas y que correspondan a sitios no edificados, se aplicará aun cuando no cuenten con urbanización.

b. No obstante lo anterior se excepciona de la aplicación de la sobretasa aquellos inmuebles que se encuentren localizados fuera del territorio operacional de una empresa concesionaria del servicio público sanitario.

c. Se elimina la excepción establecida en el inciso segundo de este artículo, referida a proyectos de subdivisión o loteo, cuya superficie sea superior a cincuenta hectáreas, donde la sobretasa referida se aplicaba transcurrido el plazo de diez años contado desde la fecha de recepción definitiva, total o parcial, de dichas obras de urbanización.

Se precisa en el Artículo 4° del Artículo Cuarto la posibilidad de deducir del valor comercial del inmueble afecto, el aumento de valor derivado de mejoras introducidas por el propietario.

3. En artículo transitorio reducir de un año a seis meses el plazo previsto para la entrada en vigencia de la ley.

Efectos del Proyecto sobre el Presupuesto Fiscal:

Las presentes indicaciones no tienen impacto presupuestario.

Debate de las normas sometidas a la consideración de la Comisión.

Sesión N° 244 de 7 de septiembre de 2016.

El señor **Lorenzini**, manifiesta que le llama la atención que el proyecto de ley no contenga una norma de imputación de gastos. Sobre el punto, el señor Alejandro Micco (Subsecretario de Hacienda), explica que, tal como señala el informe financiero, el proyecto de ley no contempla impacto presupuestario por efecto de su implementación, sin embargo en los años siguientes la mayor recaudación que se derive de estos cambios dependerá de los procesos de ampliación del límite urbano que efectivamente se inicien, lo cual a la fecha es imposible de determinar.

El señor **Monsalve** (Presidente de la Comisión), aclara que los artículos tercero y cuarto del proyecto de ley modifican leyes tributarias, razón por la cual debe ser conocido por esta Comisión, independientemente de que irroque o no un mayor gastos fiscal.

Por su parte el señor **Auth**, consulta al Secretario de la Comisión si el artículo segundo es de competencia de la Comisión, dado que estima que la Comisión de Hacienda no solo debe pronunciarse sobre aquellas normas que tienen impacto fiscal sino también sobre aquellas que establezcan una modificación en la forma en que se gastan o destinan los recursos ya existentes.

El señor **Velásquez** (Secretario de la Comisión), señala que el proyecto de ley establece modificaciones en cuanto al ejercicio de ciertas facultades que tienen los organismos competentes y procedimientos relativos al manejo de la planificación urbana. Dado que eventualmente las reformas introducidas pueden significar un mayor gasto, estima que es el Ejecutivo quien debe determinar si dichas modificaciones pueden ser asumidas con los recursos ya asignados o con la capacidad ya instalada de dichos organismos, como asimismo, si las innovaciones implican un manejo distinto de los recursos asignados al Estado.

La señora **Paulina Saball** (Ministra de Vivienda y Urbanismo), comienza por señalar que el proyecto de ley surge de recomendaciones de la Comisión Engel y del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano articuladas en 3 ejes: I) Mejorar los niveles de transparencia y participación en la tramitación de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT); II) Mejorar la eficiencia, oportunidad y justicia con que se captura el incremento de valor asociado al cambio en el uso de suelos por la vía del impuesto territorial, y III) Establecer un impuesto que permita capturar una mayor parte del incremento de valor asociado a las modificaciones de los Planes Reguladores que incluyan una ampliación del límite urbano.

Respecto del Primer Eje (Mejorar los niveles de transparencia y participación en la tramitación de los IPT) manifiesta que la Comisión Engel propuso las siguientes medidas: i) Adelantar la oportunidad de la participación, ii) Aplicarla en IPT que actualmente carecen de ella, iii) Exigir que la autoridad se haga cargo de las observaciones recibidas, y iv) Elevar publicidad del proceso de diseño de los IPT.

A su vez, el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano sugirió: i) Que la participación en IPT sea temprana, amplia, informada, transparente y efectiva, e ii) Integrar la “participación ambiental” (EAE) con la “participación urbanística”

Manifiesta que por lo anterior, el proyecto establece un conjunto de modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, tales como: Se adelanta la etapa de participación ciudadana con la consulta pública de la imagen objetivo de los IPT; Se refuerza la participación existente y se coordina con la establecida en el procedimiento de evaluación

ambiental estratégica; Se establecen medidas para favorecer el acceso a la información de los IPT, y Se crean observatorios del mercado del suelo urbano y del estado de tramitación de los IPT.

Respecto del proceso de elaboración IPT expresa que la elaboración de los Planes Reguladores o sus modificaciones se deberá iniciar formulando la “imagen objetivo” del desarrollo futuro de la ciudad. Añade que deberá ser fundada, con información suficiente, ajustada a principios de sustentabilidad, cohesión territorial y eficiencia energética; garantizar ocupación eficiente del suelo; Deberá ser comprensible y didáctica para la ciudadanía; Se someterá a consulta pública para definir sus principios básicos que considera. Precisa que la consulta considera instancias para fomentar la participación ciudadana y el derecho de los interesados a formular observaciones hasta 30 días, prorrogables por 15 días más. Indica que tras la consulta la autoridad debe pronunciarse y decidir criterios para el diseño del anteproyecto del Plan

Además se incorpora la posibilidad que particulares puedan proponer modificación a los IPT y que la participación temprana orientará a la autoridad respecto del IPT y evitará que la ciudadanía se entere cuando ya el proyecto esté elaborado.

Recalca que como otras medidas sobre participación y transparencia se incorpora participación en los Planes Reguladores Intercomunales y se coordina participación ciudadana para la aprobación del anteproyecto a someter al CORE con la que contempla la EAE; se adoptan medidas para favorecer el acceso a la información de los IPT, tales como, resumen ejecutivo de IPTs en un lenguaje claro y simple en internet y mecanismo simple para generar versiones actualizadas de los planos y textos refundidos y sistematizados de sus ordenanzas. Finalmente, se crean dos observatorios MINVU en internet para promover la transparencia del mercado del suelo, uno respecto del mercado del suelo urbano y otro sobre el estado de tramitación de IPT.

En cuanto a las modificaciones del D.L. N° 1939, de 1977 manifiesta que el CNDU propuso una gestión pública transparente y eficiente de los terrenos fiscales a través de un catastro de suelo público. En base a ello se establece por ley la obligación para el Ministerio de Bienes Nacionales de poner a disposición de la comunidad en un sitio web el catastro de bienes raíces de la Administración del Estado. Añade que el catastro señalará, respecto de cada inmueble: ubicación; avalúo; titularidad, Destino y otros antecedentes que señale el reglamento.

A continuación, hace uso de la palabra el señor **Alejandro Micco** (Subsecretario de Hacienda), quien expuso sobre el segundo eje del proyecto de ley: Determinación más justa y eficaz del Impuesto Territorial. Señala que la Comisión Engel planteó estudiar medidas que permitan que el Estado capture una mayor parte de las ganancias asociadas a su propia acción, por ejemplo, en cambios de uso de suelo desde agrícola a urbano, que hoy no se captan a través de las actualizaciones de los avalúos o de los impuestos a las ganancias de capital.

Asimismo, indica que el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano sugirió entre otras medidas: Permitir reavalúos en periodos más cortos para recoger adecuadamente plusvalías o minusvalías; Facultar al SII para actualizar avalúos de predios que incrementen su valor debido a proyectos o decisiones públicas, y Eliminar las excepciones o rebajas de impuestos asociadas a la gestión del suelo...ajustar la valoración y cargas tributarias aplicadas a los sitios eriazos.

De este modo, expresa que el proyecto de ley contempla modificación a la Ley N° 17.235, de Impuesto Territorial, con el propósito de tener avalúos oportunos y justos. Al respecto, explica que la iniciativa legal establece que el SII deberá reevaluar, en el período comprendido entre dos reavalúos nacionales, a aquellas comunas o sectores de éstas en que se produzca una ampliación en el límite urbano como consecuencia de la aprobación o modificación de un plan regulador. Tratándose de aquellos predios cuyo avalúo se determine entre reavalúos nacionales, se les girará el total del impuesto revaluado, en el semestre anterior al que corresponda aplicarle el nuevo avalúo fiscal.

Adicionalmente, señala que el proyecto de ley también contempla modificación a la Ley N° 17.235 estableciendo sobretasa a sitios no edificados. Explica que la modificación consiste en que los bienes raíces no agrícolas afectos a impuesto territorial, ubicados en áreas urbanas y que correspondan a sitios no edificados, tengan o no urbanización, pagarán una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto. Por otra parte, destaca que se elimina la limitación a la aplicación de la sobretasa, referida a proyectos de subdivisión o loteo, cuya superficie sea superior a cincuenta hectáreas, donde la sobretasa referida se aplicaba transcurrido el plazo de diez años contado desde la fecha de recepción definitiva, total o parcial, de dichas obras de urbanización.

Respecto del tercer Eje del proyecto que es el establecimiento de un impuesto que permita capturar una mayor parte del incremento de valor asociado a las modificaciones de los PR que incluyan una ampliación del límite urbano, expresa que la Comisión Engel propuso “Estudiar medidas que permitan que el Estado capture una mayor parte de las ganancias asociadas a su propia acción, por ejemplo, en casos de cambios de uso de suelo desde agrícola a urbano, que hoy no se captan a través de las actualizaciones de los avalúos o de los impuestos a las ganancias de capital”

Destaca que de este modo, se propone la nueva ley sobre incrementos de valor por ampliación de límites urbanos con las siguientes consideraciones:

Se propone crear un nuevo impuesto de tasa 10% que grave el mayor valor obtenido por ampliaciones de los límites urbanos. Para explicar por qué se grava el mayor valor obtenido por las ampliaciones del límite urbano sostiene que se trata de acciones del Estado donde se provocan cambios muy significativos en el valor de los bienes raíces, por ejemplo, en Colina, el valor promedio de las transacciones de bienes raíces agrícolas ubicados en el entorno fuera del límite urbano en 2014 fue de 0,33 UF/m² promedio, mientras que el valor promedio de las transacciones de bienes

raíces agrícolas ubicados en el entorno, dentro de dicho límite, fue de 1,75 UF/m². Adicionalmente, señala que se trata de modificaciones donde los incrementos de valor se concentran en pocos agentes. Finalmente, indica que se hace posible aislar el efecto de la plusvalía de modo más directo.

Puntualiza que el impuesto se aplicará sobre el mayor valor obtenido en las enajenaciones de bienes raíces que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano. Señala que las enajenaciones que estarán gravadas serán las que ocurran a partir del acuerdo del Concejo Municipal o Consejo Regional, de los términos en que se procederá a diseñar el anteproyecto de plan que amplíe el límite urbano, hasta la primera enajenación que se realice después de la publicación en el Diario Oficial del Plan Regulador que amplíe dicho límite.

Manifiesta que no estarán gravadas las enajenaciones que se realicen transcurridos 18 años desde la publicación en el Diario Oficial del Plan Regulador que amplíe el límite urbano.

Explica que si la modificación que amplía el límite urbano fuese rechazada o el bien raíz fuese excluido de la zona ampliada, no será aplicable el impuesto para las enajenaciones de bienes raíces que ocurran con posterioridad a estos eventos.

Afirma que el impuesto no se aplicará a las enajenaciones de bienes raíces cuyo precio o valor asignado no exceda al equivalente de 5.000 UF, a la fecha de la enajenación.

Asevera que el impuesto sólo será aplicable en el momento en que se verifique la enajenación del bien raíz respectivo.

A continuación, explica que la base imponible será igual al valor comercial menos el valor comercial inicial.

Precisa que el mayor valor experimentado en la ampliación del límite urbano, se determina deduciendo del valor comercial final el valor comercial inicial.

Explica que el valor comercial inicial será determinado según sea el caso:

- Para la primera enajenación de un bien raíz que ocurra desde el acuerdo del Concejo Municipal o Consejo Regional, se utilizará como valor comercial inicial un valor de referencia derivado de la tasación que realice el SII al 31 de diciembre del año anterior a la publicación de la imagen objetivo ("valor comercial inicial de referencia").

- Cuando se trate de enajenaciones de un bien raíz realizadas con posterioridad a la primera enajenación que sea gravada, el valor comercial inicial será equivalente al valor de adquisición del bien raíz respectivo.

Respecto del valor comercial final expresa que será determinado según sea el caso:

-Para enajenaciones de bienes raíces que sean efectuadas con posterioridad a la publicación en el Diario Oficial de un Plan Regulador que amplíe el límite urbano de la zona en la que se emplazan, se utilizará como valor comercial final un valor de referencia derivado de la tasación que realice el SII (“valor comercial final de referencia”).

- Cuando se trate de enajenaciones de bienes raíces realizadas en el tiempo intermedio entre el acuerdo del Concejo Municipal o Consejo Regional señalado anteriormente, y la publicación en el Diario Oficial de un Plan Regulador que amplíe el límite urbano de la zona en la que éste se emplaza, el valor comercial final será equivalente al precio estipulado por las partes en la enajenación.

Para efectos de determinar la base imponible del valor comercial final manifiesta que se deberá deducir una tasa de variación del valor de los bienes raíces rurales. Dicha tasa será publicada mensualmente por el Servicio de Impuestos Internos. De esta forma no se grava parte del mayor valor que se obtiene por el crecimiento vegetativo en el valor de los suelos, sino que únicamente la parte del valor que se refiere al cambio de uso de suelo.

A continuación, expone el siguiente ejemplo numérico: Un bien raíz se encuentra ubicado en una zona sujeta a un proceso de ampliación del límite urbano. Una vez publicada la imagen objetivo, la autoridad encargada del diseño del PR informa al SII para que determine el valor comercial inicial de referencia. Para estos efectos, se asumirá que dicho valor es de 4.000 UF. Luego, se informa el acuerdo del Concejo Municipal o Consejo Regional para modificar el Plan Regulador en los términos señalados. Un año después del acuerdo del Concejo Municipal o Consejo Regional, se enajena el bien raíz, con un precio estipulado por las partes de 5.500 UF. Si la tasa publicada por el SII de variación real de los precios de los terrenos rurales es de 10%, el valor a deducir será de 4.400 UF.

Con todo, señala que al momento de enajenar el bien raíz el propietario deberá pagar impuesto de 110 UF, equivalente al 10% de 5.500 UF - 4.400 UF.

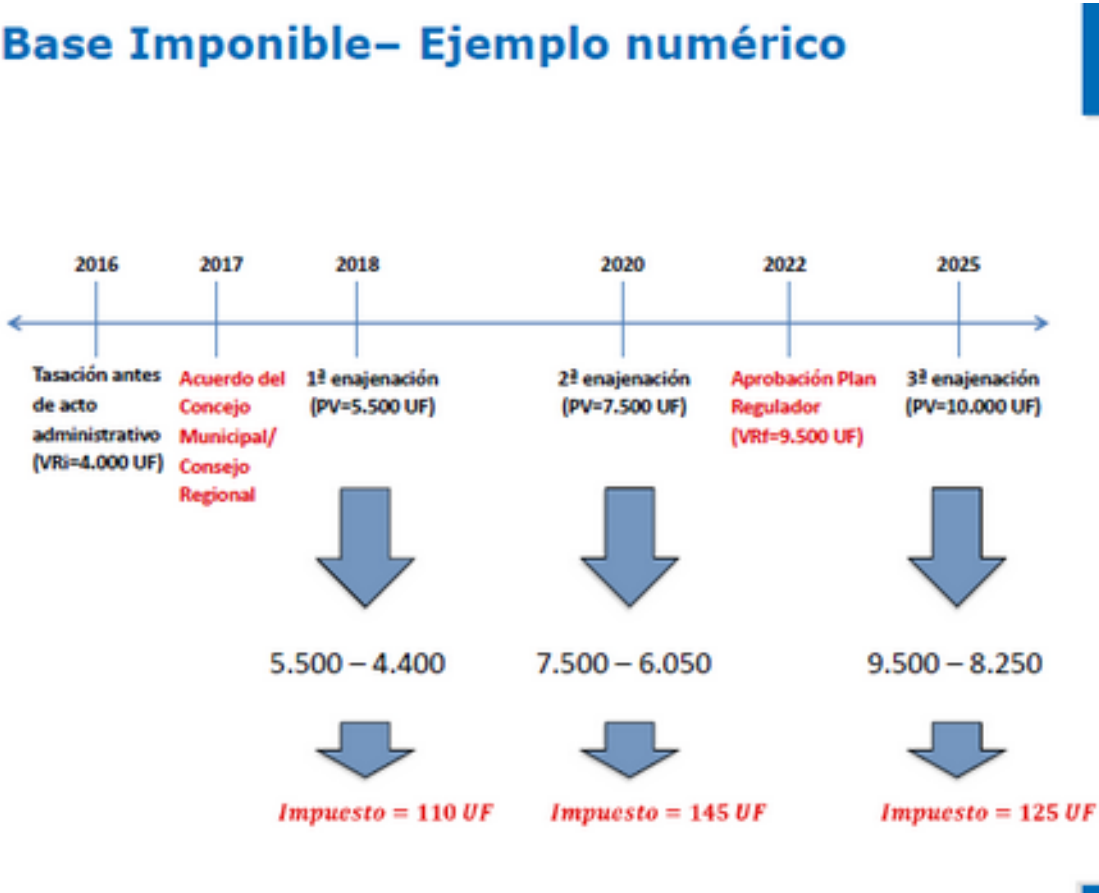
Dos años después a la primera enajenación del bien raíz, y previo a la aprobación del Plan Regulador, se produce una segunda enajenación con un precio estipulado por las partes de 7.500 UF. En este caso, el valor a deducir del valor de venta será de 6.050 UF (asumiendo la misma tasa de variación real de los precios de los terrenos).

Al momento de vender el bien raíz el propietario deberá pagar un impuesto de 145 UF, equivalente al 10% de 7.500 UF – 6.050 UF.

Finalmente, una vez publicada en el Diario Oficial la modificación del Plan Regulador que amplía el límite urbano, se fijará el valor comercial final de referencia de la zona afectada.

Añade que si suponemos que dicho valor asciende a 9.500 UF, la primera enajenación que ocurra con posterioridad a la publicación en el D.O, deberá pagar un impuesto de 125 UF, equivalente al 10% de 9.500 - 8.250 UF (asumiendo la misma tasa de variación de precios de terrenos).

A continuación, exhibe la siguiente lámina que explica el ejemplo anterior.



Posteriormente, se refiere a los siguientes casos especiales:

- Demora en tramitación de PR: Si transcurridos 7 años desde el acuerdo del Concejo Municipal o Consejo Regional no se ha publicado en el Diario Oficial la modificación del Plan Regulador que amplía el límite urbano, los bienes raíces que se encuentren en dichas zonas utilizarán como valor comercial final un valor de referencia derivado de la tasación que realice el SII en ese momento (“valor comercial final de referencia”). Lo anterior permite “congelar” el valor comercial final en aquellas zonas en que la tramitación del Plan Regulador se retrase.
- Incorporación de áreas en ampliación del límite urbano: En caso que, con posterioridad al acuerdo del Concejo Municipal o Consejo Regional, se realicen modificaciones al ante proyecto de Plan Regulador en el sentido de incorporar ciertas áreas en la zona de ampliación del límite urbano, éstas serán tasadas por el SII con el objeto de determinar el “valor comercial inicial de referencia”.

Así, la primera enajenación realizada después de la incorporación de estos bienes raíces a la zona afecta a la ampliación del límite urbano, utilizará como valor comercial inicial la tasación del valor de referencia del SII.

- Precio de venta menor al valor comercial final de referencia: En caso que, el precio de venta de un bien raíz sea menor al valor comercial final de referencia fijado por el SII, el contribuyente podrá considerar como valor comercial final el precio estipulado por las partes en la enajenación.

Agrega que los contribuyentes que ejerzan esa opción, deberán acompañar los antecedentes que justifiquen que ese precio responde a consideraciones de mercado.

En cuanto a la metodología para determinar precios de referencia explica que para establecer los valores comerciales de referencia, el SII deberá aplicar métodos públicos y objetivos de valoración, siguiendo un sistema generalmente reconocido o que refleje adecuadamente los valores de mercado de los bienes raíces. Afirma que en ningún caso el valor comercial inicial o final de referencia podrá ser superior al valor de mercado de los bienes raíces ubicados en áreas homogéneas rurales o urbanas, respectivamente, próximas o cercanas. El contribuyente podrá reclamar de la liquidación y giro conforme las reglas generales del Código Tributario.

En cuanto a la relación del nuevo impuesto con el impuesto a la renta sostiene que este impuesto se aplicará con independencia de lo establecido en el artículo 17 número 8 letra b) de la Ley sobre Impuesto a la Renta o del régimen general de tributación que resulte aplicable al mayor valor obtenido en las enajenaciones referidas conforme a dicha ley. Enfatiza que se aplicará sin perjuicio de la tributación que resulte aplicable conforme a las disposiciones antes señaladas.

Respecto de la destinación recursos obtenidos manifiesta que un 37,5% se incorpora al patrimonio de la municipalidad correspondiente donde se encuentre situado bien raíz y un 62,5% se incorpora al patrimonio del Fondo Común Municipal.

Señala que las normas contenidas en esta iniciativa entrarán en vigencia un año después de su publicación en el Diario Oficial. Agrega que se trata de un plazo necesario para su adecuada reglamentación y conocimiento.

A modo de conclusión, sostiene que el proyecto tiene por objeto mejorar el funcionamiento del mercado del suelo en aquellos aspectos en que por su naturaleza tiende a generar externalidades y opacidad, algo a lo que también apuntan otras herramientas que promovemos, como el proyecto de ley de aportes a los espacios públicos, actualmente en tramitación.

Reitera que el nuevo impuesto se aplica frente a incrementos importantes de precios derivados del cambio del límite urbano. Asimismo el

crecimiento normal en el valor de los terrenos será aislado y no será incluido en la base de este impuesto.

El señor **Auth**, manifiesta estar de acuerdo con la iniciativa. Consulta por qué la Comisión Engel solo consideró el impacto del valor de la propiedad por efecto de la acción del Estado y no el impacto del valor de la propiedad producido por otros factores, tal como, la construcción de una línea del Metro. Considerando el aforismo jurídico “misma razón misma disposición” cree que la regulación debe ser la misma. Finalmente, celebra que el destino de los fondos vaya al fondo municipal.

La señora **Joseline Sánchez** (abogada de la Asociación Chilena de Municipalidades ASCHM), comienza por señalar que como Asociación fueron miembros del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU), el cual emitió un documento sobre Política Nacional de Desarrollo Urbano, que sirvió de base al proyecto de ley, y en efecto, manifiesta que se adhieren completamente a lo contenido en dicho documento.

Expresa compartir plenamente el propósito de la iniciativa en cuanto busca contar con ciudades más equitativas, más justas e integradas socialmente, adoptando medidas que regulen el mercado del suelo.

Manifiesta que en esta instancia legislativa se reitera la opinión emitida en la Comisión Técnica, particularmente en cuanto al objetivo financiero del proyecto de ley, cual es, “establecer un tratamiento tributario específico para que los incrementos de valor generados en este proceso sean compartidos, en mayor medida con la comunidad entera”. En efecto, se planteó que dicho impuesto adicional, debiera ceder en beneficio local para ser destinado a obras de desarrollo por su clara identificación local, esto de acuerdo al Artículo 19 N° 20 de la Constitución Política de la República, que en su inciso final, prescribe que *“Asimismo, podrá autorizar que los (impuestos) que gravan actividades o bienes que tengan una clara identificación regional o local puedan ser aplicados, dentro de los marcos que la misma ley señala, por las autoridades regionales o comunales para el financiamiento de obras de desarrollo;”*

En este sentido, celebra el hecho que el Ejecutivo haya recogido la propuesta de la ASCH, en el artículo 12 del proyecto de ley, relativo a la distribución de los recursos, estableciendo que un 37,5% se incorporará al patrimonio de la municipalidad y un 62% se incorporará al patrimonio del Fondo Común Municipal.

Expresa que en concordancia con lo anterior, el informe de la OCDE sugiere que los impuestos a las ganancias especulativas debieran tener un

destino local. Señala que las cifras de la OCDE reflejan que Chile es el segundo país con el impuesto promedio a la ganancia más bajo entre los países OCDE.

Posteriormente, alude a la preocupación que existía entre los Alcaldes respecto de la compra de terrenos para viviendas sociales, esto debido a que en la práctica los PRC se modifican precisamente para hacer posible la transferencia de terrenos destinados a su construcción. Sin embargo, aclara que lo anterior ya está resuelto, dado que el proyecto de ley establece las viviendas sociales no debieran quedar afectas a este nuevo impuesto, ya que el impuesto se ha propuesto aplicar sobre el mayor valor que se obtenga por la enajenación de un inmueble que exceda las 5.000 UF, aunque la venta de terrenos para su construcción sí podría quedar afectada, lo cual también constituye una fuerte preocupación.

Finalmente, concluye que en términos generales se manifiestan contestes con la iniciativa legal, particularmente en cuanto a la destinación de los recursos.

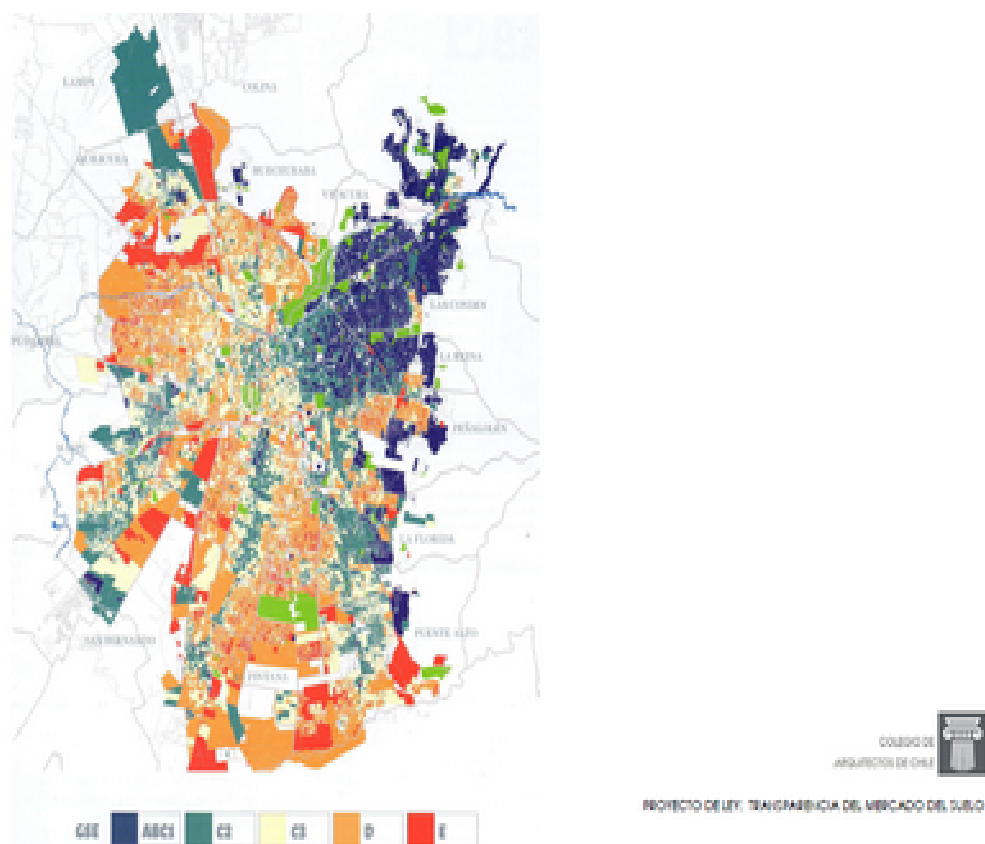
A continuación, hace uso de la palabra, el señor **Juan Pablo Urrutia** (Secretario General del colegio de Arquitectos), quien en primer término señala que el gremio está conformado por 23.000 arquitectos.

Puntualiza que la posición del gremio en esta materia se sustenta en el entendido de que el espacio habitable condiciona las distintas formas de vida, desde la microescala (diseño de una vivienda) hasta la macroescala (calificación territorial).

Señala que la importancia de regular el mercado del uso del suelo radica en las siguientes consideraciones:

- La organización del espacio determina las formas de vida de quienes lo habitan.
- El proceso de urbanización a nivel global se desarrolla de manera acelerada; más de la mitad de la población global vive en ciudades, a la vez que más del noventa por ciento de la población chilena reside en centros urbanos.
- Existe un mercado de la urbanización de enorme escala, en el contexto de la ciudad como espacio de desarrollo de la producción, consumo y circulación de los recursos.
- La falta de regulación de la ciudad produce el crecimiento inorgánico de la misma, ineficiencia en la inversión de recursos, segregación y estratificación, impidiendo el acceso igualitario a los beneficios que la urbe provee, como son el transporte, la infraestructura, los servicios, la educación, la salud, la cultura, el trabajo y los espacios públicos, por nombrar algunos.

Luego, explica que la lámina siguiente refleja los niveles de segregación en la ciudad de Santiago y el impacto que ésta tiene en la calidad de vida de sus habitantes.



Respecto del problema de la segregación urbana expresa que desde un punto de vista territorial, existen en nuestro país marcadas diferencias en el desarrollo de las diversas comunas, ciudades y provincias, principalmente en virtud del acceso inequitativo a los recursos y políticas para su adecuado uso, inversión y ejecución. Añade que el efecto de las políticas desintegradas y la construcción de viviendas públicas apartadas de los lugares con acceso a los bienes urbanos y conectividad han dado lugar a la segregación de cantidades importantes de ciudadanos. Finalmente, expresa que la segregación se manifiesta en la exclusión social, en la falta de participación ciudadana y en sentimientos de estigmatización y desafección de la población excluida.

Luego, se refirió a las siguientes consideraciones para la regulación del uso de suelo:

- La planificación territorial y local viene siendo hace tiempo una tarea de especial importancia, muestra de ello es la existencia y labor desarrollada por la PNDU y la CNDU.
- Las políticas del territorio, del desarrollo urbano y del control de la especulación requieren de la participación de todos los actores relevantes en la planificación del suelo urbano: el Estado, la sociedad civil y los inversores.
- Los cambios normativos del uso de suelo rural a urbano, los porcentajes de edificación y la inversión pública y privada deben ser avaladas por criterios técnicos, con información abierta y transparente, y exigen ser definidas en consideración del interés general.
- Para ello es necesario implementar reglas del juego nacionales que favorezcan, junto al proyecto en discusión, una gestión urbana dirigida al interés común, la calidad de vida y a la integración ciudadana

En cuanto al cambio del uso del suelo expresa que el valor del suelo, al cambiar su condición de rural a urbano, se altera en atención a las transformaciones e inversiones de infraestructura que deben ser realizadas por los gobiernos municipales y regionales, y que eventualmente realizan los privados. Añade que el valor agregado que dicha transformación supone debe ser proporcionalmente aprovechado tanto por los propietarios de los suelos y los privados que invierten en ellos, como por el Estado, en la medida en que este último garantiza que el nuevo territorio urbano contará con espacios públicos, servicios de seguridad, educación, salud y transporte, dentro de una política de desarrollo integrado y de calidad.

A continuación, comenta los siguientes aspectos del proyecto de ley:

- i) Genera transparencia en el mercado del suelo. Las modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones constituyen un perfeccionamiento del sistema de democracia participativa, eliminando excesos del mercado por falta de información; ii) Captura el incremento del valor asociado al cambio en el uso de suelo mediante impuesto territorial. La elaboración permanente de catastros de suelo y el acceso a la información relativa a su futuro uso permiten moderar la especulación a través del control ciudadano; el desincentivo mediante impuestos a terrenos eriazos parece adecuado para eliminar los problemas asociados a su desocupación, y iii) Captura parte del incremento del mayor valor asociado al cambio del uso de suelo mediante impuesto. Parece justo y equitativo que el Estado aproveche el aumento del valor de los usos de suelo en virtud a su actividad –y el eventual complemento privado–, garantizando así planificación urbana en términos de inversión de fondos públicos.

Finalmente, señala que si bien apoya la iniciativa legal considera que la tasa de un 10% es baja y consulta la razón de no haber considerado un porcentaje superior. Estima que debiese justificarse la razón de ese porcentaje. Por otra parte, manifiesta que no le parece adecuado el plazo de 18 años que se exige para eximir del nuevo gravamen a aquellas enajenaciones que se realicen transcurridos ese tiempo contados desde la fecha de publicación en el Diario Oficial del plan regulador que amplíe el límite urbano. Finalmente, expresa que le merece duda que se establezca que el impuesto que se propone crear no se aplicará a aquellas enajenaciones en que el precio o valor asignado a ellas no exceda, a la fecha de la enajenación, del equivalente a 5.000 unidades de fomento, por cuanto una persona podría subdividir el terreno en predios que no excedan ese monto para quedar exentos del pago del impuesto.

El señor **Lorenzini**, manifiesta que comparte plenamente el objetivo y propósito del proyecto de ley, sin embargo considera que debiese entrar en vigencia en un plazo inferior al establecido en el artículo transitorio. Estima que el año establecido para su entrada en vigencia es excesivo pues su implementación quedaría para el próximo Gobierno. Anuncia que presentará una indicación que rebaje el plazo señalado a 6 meses.

El señor **Silva**, expresa tener poca experiencia en impuestos de esta naturaleza y en regulación y planificación urbana, razón por la cual solicita mayor información sobre el tema, como asimismo, pide conocer los estudios que tuvo a la vista la Comisión Engel para llegar a su planteamiento. En la misma línea, solicita el acuerdo de la Comisión para pedir a la Biblioteca del Congreso Nacional un informe de derecho comparado sobre los impuestos establecidos al mayor valor de la propiedad producto de decisiones públicas, como asimismo, que se indique qué se entiende por decisión pública para estos efectos. **Así se acuerda.**

Además de lo anterior, solicita al Ejecutivo un informe sobre el impacto financiero que el proyecto de ley va generar. Pide escuchar la opinión de especialistas en impuestos territoriales y planificación. Consulta, en relación al ejemplo que explicó el Subsecretario por qué entre los años 2018 y 2020 se aplica sobre tasa cuando solo hay una expectativa. Manifiesta preocupación por la constitucionalidad del impuesto establecido debido a que considera que hay muchos aspectos de la tasa que quedan establecidos por vía reglamentaria. Pregunta cuánto queda entregado a la autoridad administrativa; cómo se armoniza el proyecto con la reforma tributaria. Solicita al Ejecutivo cuadro resumen con la situación actual versus la situación que se plantea. Finalmente, pregunta cómo converge el valor comercial con el avalúo fiscal.

El señor **Santana**, considera importante considerar la opinión de representantes de comunas con alto índice de ruralidad. Consulta, en relación al límite establecido de 5.000 UF, cuáles son los precios promedios que se paga por urbanizaciones en el marco plan de expansión sobre viviendas sociales. Pregunta el motivo de los porcentajes establecidos para la destinación de los recursos obtenidos y cuál es el impacto real desde el punto de la recaudación fiscal.

El señor **De Mussy**, consulta por la motivación de la Comisión Engel para llegar al planteamiento propuesto recogido en el proyecto de ley, dado que fue constituida en razón de otros temas. Estima que la implementación de la nueva regulación conlleva una casuística compleja que considera difícil de ser abordada por el Servicio de Impuestos Internos. Finalmente, coincide con el Diputado señor Silva, en cuanto a la necesidad de escuchar a especialistas en la materia.

El señor **Melero**, señala que la zona que representa fue objeto de una gran especulación. Pregunta si el proyecto de ley solo contempla el cambio de uso de suelo de rural a urbano o también viceversa. Pregunta, además, qué ocurre cuando se generan adecuaciones posteriores a la legislación del uso del suelo, por ejemplo la construcción de drenes, como asimismo, qué sucede con ciertas zonas congeladas que quedan sujetas a expropiación, por lo que su situación que se eternizan.

Sesión N° 249 de 27 de septiembre de 2016

El señor **Luis Eduardo Bresciani** (Presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano), entrega su opinión sobre los mecanismos que propone el proyecto de ley a través de la siguiente presentación:

Comentarios

Proyecto de Ley sobre Transparencia del Mercado del Suelo (*Boletín 10163-14*)

Luis Eduardo Bresciani L.
Presidente
Consejo Nacional de Desarrollo Urbano

CNDU, 2015 / Medidas de Política de Suelo:

1. **Política Nacional de Desarrollo urbano** (PNDU, 2014), había establecido la **integración social** como un consenso nacional que debía ser abordado integralmente.
2. **Consejo Nacional de Desarrollo Urbano**, propone medidas específicas para **abordar debilidades de mecanismos públicos, gestión del suelo, mercados de suelo, participación ciudadana.**

Principales Causas de Segregación Urbana (CNDU, 2015)

- 1. Fragmentación y descoordinación entre políticas urbanas y habitacionales.
- 2. Bajos estándares urbanos regulados (garantías) de dotación de infraestructuras, equipamientos y servicios.
- 3. Mercado del suelo imperfecto, poco transparente y especulativo en algunas zonas.
- 4. Limitados mecanismos de participación efectiva de las comunidades en el desarrollo urbano.
- 5. Alta desigualdad de recursos entre comunas y ciudades, débil utilización de impuestos territoriales para regulación del suelo y financiamiento urbano.

Visión Integrada del problema (medidas)



Propuestas para perfeccionar mercados del suelo:

MEDIDA 3 / Eliminar las exenciones de impuestos territoriales que afectan la equidad urbana, fomentan la especulación y reducen el financiamiento municipal necesario para elevar los estándares de desarrollo urbano.

MEDIDA 7 / Reducir la especulación que afecta el desarrollo del suelo urbano, eliminando las excepciones o rebajas de impuestos asociadas a la gestión del suelo. Los impuestos territoriales bien aplicados y actualizados son la mejor herramienta de corrección del mercado de suelo.

MEDIDA 12 / Crear “Sistema Integrado de Suelos Públicos Urbanos” (o “Banco de suelo público urbano”), destinado a fomentar un desarrollo urbano social y a transparentar la gestión de la cartera de suelo público.

MEDIDA 16 / Ampliar los procesos de participación ciudadana en todas las escalas del desarrollo de la ciudad y el territorio, reglamentando su carácter obligatorio en la toma de decisiones de los actores públicos en todos los planes y proyectos públicos.

Comentarios al proyecto de ley:

Artículo Primero (ley N° 458 , LGUC):

1. Participación ciudadana anticipada, informada y transparente en planes reguladores (Artículo 28 bis A, B y C) Acceso a información comprensible, participación en etapa inicial (Imagen Objetivo), propuesta desde particulares. Observación: Estas normas deberán ser complementadas con financiamiento público a procesos participativos.

2. Observatorios de Mercado de Suelo y de Planes Reguladores (Artículo 28 bis E). Acceso transparentes a los procesos de elaboración y aprobaciones de normas. Observación: Esta obligación deberá ser garantizar que la información sea actualizada y la gestión de los observatorios sea autónoma a la autoridad que planifica.

3. Criterios de Transparencia en Planificación Urbana. Deberá ser fundado, justificado en información y principios de sustentabilidad, cohesión territorial, eficiencia energética, uso eficiente del suelo, seguridad, accesibilidad e integración social. Observación: Estos criterios debieran a futuro implicar otras modificaciones legales que permitan a los planes imponer nuevas normas que garanticen estos principios.

Artículo Segundo (ley N° 1.939):

- 1. Catastro Público de Bienes Raíces del Estado** (Artículo 3°). Esto otorga transparencia y amplia capacidad de gestión a estos bienes.

Observación:

A futuro debiera modernizarse a institucionalidad para gestionar este catastro, con una gestión integrada y regionalizada de adquisición, administración y enajenación de todos Bienes Raíces Públicos.



Artículo Tercero (ley N° 17.235 Impuesto Territorial):

- 1. Re valuación (incremento) de tasaciones de los predios sujetos a una ampliación en el límite urbano.** Los impuestos territoriales bien aplicados y actualizados son una excelente herramienta de corrección. Pone costos de retener suelos para desarrollo a propietarios de predios rurales sujetos a cambios de límites urbanos.

Observaciones

- a) Este mecanismo de actualización también debiera aplicarse a todo terrenos urbanos que vea incrementada su norma de densidad o se vea beneficiado por obras públicas.
- b) Ampliar sobretasa a todos los sitios eriazos urbanos, con o sin urbanización. Ajuste al Ar. 8° es necesarios poner algún costo a procesos de retención de terrenos dentro del mercado.



Artículo Cuarto**Ley sobre Incrementos de Valor por Ampliaciones de los Límites Urbanos****1. Impuesto a la renta de tasa de 10% a mayor valor de venta de terrenos sujetos a ampliación de límite urbano perfecciona regulación expansión urbana.**

- **Facilita los procesos de actualización de límites urbanos, pues permite recuperar parte de los costos públicos de expansión urbana.** (dado que ley de aportes no incluye loteos) 37,5% Municipal / **Obs: Parte también podría ir al FNDR**
- **Complementa otros mecanismos** (re avalúos impuestos territoriales, posible aplicación de normas condicionadas a la expansión urbana, etc.)
- **No afecta a pequeños propietarios** (bajo 5.000 UF de venta)



El señor **Auth** (Presidente accidental de la Comisión), apoya la idea de destinar los recursos generados por el nuevo impuesto al Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR) ya que la decisión es tomada por el Gobierno Regional y porque permitirá financiar obras que impactan en la calidad de vida y desarrollo de la región en su conjunto y no de una locación específica de ella.

El señor **Silva**, observa que el proyecto se hace cargo de valorizar las externalidades positivas y pregunta cómo afronta las externalidades negativas.

El señor **Alejandro Micco** (Subsecretario de Hacienda), respecto a la razón de no aplicar la tasa adicional de un 10% frente a una actuación ajena al dueño de la propiedad a todo tipo de casos y cambios, explica que obedece a una razón práctica, ya que en ciertos casos es complejo determinar el efecto del mismo en el valor del uso del suelo, como ocurre con las extensiones de las líneas del metro u obras viales, respecto de las cuales se han buscado otras soluciones y medidas. Precisa que el impuesto a la ganancia de capital que se introdujo con la reforma tributaria obviamente se aplica a esos casos también, que pueden llegar al máximo global complementario.

La señora **Paulina Saball** (Ministra de Vivienda y Urbanismo), agrega que como no incorporaron obras, incluyendo las públicas, tampoco las consideraron como externalidad negativa, solo intervinieron en impuestos territoriales a través de dos mecanismos: cuando hay cambio de uso de suelo de rural a urbano y, a través de las contribuciones, cuando hay cambio

de densidad o del uso del suelo dentro del radio urbano. Hace saber que buscaron muchas alternativas para el tema de las obras pero era muy difícil de aislar y tuvieron miedo de ser injustos, ya que si no se hace correctamente se puede lograr el efecto inverso que es expulsar personas que están bien localizadas dentro de la ciudad por el costo de sus terrenos hacia afuera. Considera que el mecanismo debe ser absolutamente evidente y claro para aislar los factores.

El señor **Auth** (Presidente accidental de la Comisión), sostiene que Chile tiene un problema de escasez de suelo para construir viviendas, en particular de carácter social, dentro del casco urbano pero se aprecian en forma simultánea sitios eriazos que no quieren ser vendidos porque están especulando para una venta futura. Por lo anterior, concuerda con la proposición del Consejo de incentivar la venta por la vía de elevar el costo que significa mantener en desuso la propiedad. Pregunta si el proyecto lo considera y si la tasa fijada generará realmente el efecto que se busca.

El señor **Silva**, aprecia que en la presentación efectuada ante la Comisión Técnica el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano planteó perfeccionar el impuesto al mayor valor más que crear uno nuevo y pide que se explique el cambio de opinión. Además, consulta por qué consideran que se requiere un nuevo impuesto y no es suficiente una debida actualización de las tasaciones como herramienta para reflejar el cambio de valor.

El señor **Jaramillo**, pregunta si se presentará indicación patrocinando la solicitud de algunos parlamentarios dirigida a acortar el plazo de entrada en vigencia de la ley y si por “financiamiento de obras de desarrollo local” se comprenden las situaciones urbanas y las rurales de la comuna.

La señora **Paulina Saball** (Ministra de Vivienda y Urbanismo), expone que uno de los temas que explícitamente abordó la Comisión Engel era sobre el tema de la prevención de la corrupción en la planificación territorial, separando los tópicos de regulación urbana, plusvalías generadas por acciones del Estado y la planificación. Hace saber que ese capítulo forma parte de los elementos que inspiran este proyecto de ley y, en concreto, la creación de un impuesto territorial.

En cuanto a la justificación del proyecto de ley, resalta tres propósitos: transparentar el mercado de suelo por la vía de la planificación territorial y la información; perfeccionar los mecanismos hoy existentes para capturar el incremento de valor asociado al cambio de uso de suelo; y capturar por la vía de un impuesto nuevo el cambio específico de rural a urbano porque es donde la especulación se hace más evidente.

Sobre la pregunta si se generará impacto sobre las viviendas sociales, estima que no, por los montos que están afectos y porque el incremento de valor al cual se alude es al valor del suelo y no de lo construido.

Respecto a la vinculación del proyecto con la reciente ley de aportes al espacio público, aclara que el primero regula el uso, transferencia y plusvalía del suelo y la segunda regula el uso del suelo por parte de obras y proyectos de desarrollo inmobiliario y el aporte que deben hacer a la ciudad para mitigar el impacto que generan, ya que mayor densidad implica mayor uso de los bienes públicos.

Cree que el aporte del proyecto de ley al desarrollo urbano se manifiesta de dos formas claras: 1°, transparentar el marcado del suelo es fundamental para lograr mayor integración social e inversión; y 2°, contribuir a que los municipios capturen parte del impuesto y lo puedan retribuir a la propia comuna por la vía de obras locales.

Finalmente, en cuanto a si las medidas que se incorporaron a la transparencia y a la participación de la planificación territorial iban a acortar los plazos, considera que dos de ellas generan mayor eficiencia, a saber: 1°, al tener mecanismos de participación anticipada y que haya acuerdo sobre el sentido se restringirá el plazo de dilación que actualmente existe por la vía de las observaciones individuales; y, 2°, el hecho de armonizar el proceso de planificación urbana con el de evaluación ambiental estratégica también debiera contribuir a simplificar un proceso que en la actualidad son dos procesos separados.

El señor **Alejandro Micco** (Subsecretario de Hacienda), respecto al por qué se estableció una tasa de impuesto en un 10% al mayor valor del traspaso del suelo de tipo rural a urbano y una exención después de 18 años, explica que para determinar esos criterios se tuvo en vista la evidencia internacional, en particular la OCDE y Francia.

Pone de relieve que la existencia de tasas distintas se justifica en el hecho de que el mecanismo de las contribuciones se afecta también por obras propias de las personas en cambio en el impuesto territorial que se crea el mayor valor está determinado por los cambios que genera la comunidad, un evento fortuito.

El señor **Silva**, respecto a la última aclaración, consulta si el aumento de contribuciones no debiera reflejar ambas cosas; las acciones particulares y de la comunidad.

El señor **Alejandro Micco** (Subsecretario de Hacienda), responde que efectivamente el valor sobre el cual se hace la contribución tendrá mezclados ambos tipos de acciones pero como no es posible separar ambos valores se ha optado por aplicar una tasa mayor si son acciones fortuitas y externas que lo aumentan. Considera que no es justo que tengan una misma tasa de impuesto y por esa razón se requieren instrumentos diferentes que permitan capturar mejor el mayor valor adquirido por acciones de terceros o del Estado. Agrega que se aplica a la ganancia de capital porque la venta con ganancia va a incluir el aumento de precio por casos fortuitos y por acciones del dueño.

El señor **Silva**, pide aclaración porque entiende que el impuesto al mayor valor también puede producir el efecto de capturar ambas cosas.

El señor **Monsalve** (Presidente de la Comisión), reitera petición en torno a que se indique en qué parte específica del proyecto se regulan los sitios eriazos.

El señor **Alejandro Micco** (Subsecretario de Hacienda), aclara que la norma que establecía un mayor valor a los sitios eriazos se eliminó por falta de quórum en la Comisión Técnica y que la idea es reponerlo en esta Comisión.

En cuanto a los plazos de vigencia, responde al Diputado Jaramillo que lo han tomado en cuenta y propondrán a través de una indicación un plazo más acotado.

Sobre la consulta del Diputado Silva, reconoce que no es fácil hacer la separación razón por la cual el proyecto contiene todo un mecanismo a través del cual se trata de aislar el efecto de las mejoras individuales para estimar las bases se van haciendo modificaciones efectivamente por lo que se señala. Aprovecha de aclarar que no cualquier mejora que se haga sobre el predio está incluida en el precio inicial y en el precio final, puesto que la ley señala en el inciso cuarto del artículo 1 que se grava únicamente el incremento del valor experimentado en el proceso de ampliación del límite urbano, por lo tanto se debe gravar únicamente dicho valor y no las construcciones. Se muestra dispuesto a efectuar una aclaración en la norma en caso que genere dudas en su redacción.

Concluye que el mecanismo que se establece en el proyecto de ley no es perfecto pero es mejor que la alternativa de que toda la tributación adicional por un aumento del valor del suelo por acciones de la comunidad quede establecida sólo a través de las contribuciones, porque la tasa tendría que ser mayor y estas últimas requieren un equilibrio entre acciones individuales y de terceros.

El señor **Luis Eduardo Bresciani** (Presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano), responde a la pregunta del Diputado Silva señalando que efectivamente el Consejo planteó que el mecanismo privilegiado para resolver estos asuntos era mejorar el sistema de contribuciones y actualización permanente, porque las actualizaciones se hacen cada diez años lo que impide recoger el valor. Por último, explica que para las propiedades afectadas negativamente existe el mecanismo de las exenciones.

La señora **Paulina Saball** (Ministra de Vivienda y Urbanismo), reitera la intención de reponer el tema de los sitios eriazos ubicados al interior del radio urbano porque es una de las realidades más importantes de las ciudades que no tienen suelo. En cuanto a los plazos de vigencia, informa que pusieron inicialmente un año porque pensaron en la demora en la confección de los reglamentos y en su toma de razón por la Contraloría General de la República pero que con las observaciones de algunos parlamentarios consideraron hacer lo mismo que para la reciente ley de aportes al espacio público, es decir, que entre en vigencia una vez aprobados los reglamentos.

Finalmente, respecto al impuesto por cambio del uso de suelo de rural a urbano, pone énfasis en el significativo aumento en el valor del terreno que no tiene comparación con otros cambios y reitera la necesidad de encontrar un mecanismo que impida la especulación porque mientras se hace el cambio de uso de suelo se producen transferencias que especulan sobre el mismo y al mismo tiempo lo promueven para especular incidiendo en el proceso de cambio de uso de suelo.

Sesión N° 250 de 28 de septiembre de 2016

El señor **Slaven Razmilic**, abogado del Centro de Estudios Públicos (CEP), como cuestión previa menciona que trabajó en el Ministerio de Vivienda desde el año 2006 al 2008, luego en el Ministerio de Hacienda y luego en la Dirección de Presupuestos por lo que cree conocer bien la materia que se discute. En términos generales comparte el diagnóstico y objeto del proyecto de ley y da a conocer las deficiencias del mismo a través de la siguiente presentación:

Comentarios al proyecto de ley sobre
Transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano

Slaven Razmilic
Investigador CEP

28 de septiembre, 2016

Diagnóstico



“La planificación urbana realizada a través de los PR puede generar y transferir riqueza, lo que promueve las presiones de terceros a su diseño con el consiguiente riesgo de abrir espacios para el tráfico de influencias y la corrupción. La misma acción del Estado, a través de cambios normativos en el uso del suelo o por medio de obras de infraestructura, genera estos efectos.”



De acuerdo con ese diagnóstico:

- En actual modelo de regulación urbana, no es raro que se produzcan importantes incrementos de precios a partir de cambios normativos.
- En ocasiones, estos procesos adolecen de falta de transparencia y exceso de discrecionalidad, abriendo espacios al tráfico de influencias.

3 objetivos del proyecto:

- a) Más transparencia
- b) Más contribuciones por impuesto territorial
- c) Nuevo impuesto a la plusvalía por ampliación de límites urbanos

Lo positivo:

- Más instancias de difusión y participación.
- Catastro de propiedades públicas en Ministerio de Bienes Nacionales.

Lo insuficiente:

- Observatorio Mercado de Suelo MINVU (Artículo primero /Artículo 28 bis E)
 - informará de la evolución de precios a nivel comunal, regional y nacional
 - antecedentes proporcionados por el SII según reglamento del Ministerio de Hacienda

Más transparencia

Lo insuficiente:

- Datos SII a nivel comunal son excesivamente generales
- Se requiere trabajar a escalas más pequeñas



Más transparencia

Lo insuficiente:

- SII consolida datos de transacciones predio a predio para todo el país (Formulario 2890)
- Ya desde 1916 la Ley 3.091 establece que notarios, conservadores y compañías hipotecarias deben **enviar datos trimestralmente a la DII**.
- Son registros públicos, de muy difícil acceso...

Más transparencia

Lo insuficiente:

Acceso es sólo parcial, a través de empresas especializadas



The screenshot displays the TOC10C.com website interface. On the left, there is a satellite map view of a residential area in Victoria, Chile, with a red pin marking a specific property. The main content area on the right features a map of the same area with a red outline highlighting the property's boundaries. Below the map, there is a section titled "Conoce la historia de esta propiedad" (Know the history of this property). This section contains several paragraphs of text providing historical context and details about the property, including its construction date, materials, and current status.

Conoce la historia de esta propiedad

En TOC10C.com nos gustaría contarte un poco más sobre la historia de esta propiedad:

Esta Casa está ubicada en Julio Candere 888, en la comuna de Ñuñoa.

Esta casa fue construida en el año 1980 con destino habitacional, y al momento de su construcción se usó el Adoquín de ladrillo de arcilla, piedra, bloques como el material que daría forma a esta propiedad.

En un comienzo la propiedad contó con 97 metros cuadrados construidos en un terreno de 442 metros cuadrados.

El Avalúo Fiscal de esta propiedad, correspondiente al primer semestre del año 2016, es de \$62.804.516 pesos. Sus contribuciones bimestrales son de \$162.943.

La última inscripción registrada que tenemos en el Conservador de Bienes Raíces es del mes de agosto del año 2012, por un monto de UF 5.053.

Más transparencia

Lo insuficiente:

- Saber quién compra qué, a quién, a qué precio y en qué momento.
- Ésa es la clave si se busca aumentar la transparencia y reducir espacio al tráfico de influencias.
- **Datos deben ser publicados oportunamente**
 - Modernización del sistema de conservadores
 - Mientras ocurre lo anterior, facultar legalmente al SII para que pueda difundir la información detallada que recopila.

Más transparencia

Lo insuficiente:

- Acceso a datos permitiría también evaluar impacto en precios y actividad de iniciativas legales como ésta.
- **¿Se está legislando sin suficiente información?**
 - ¿Existen simulaciones?
 - ¿Análisis de sensibilidad?
 - ¿Estimaciones de recaudación esperada?

3 objetivos del proyecto:

- a) Más transparencia
- b) Más contribuciones por impuesto territorial**
- c) Nuevo impuesto a la plusvalía por ampliación de límites urbanos

Más contribuciones por impuesto territorial

“Los impuestos a los bienes raíces son los que menos afectan el crecimiento económico”

OECD (2010), *Tax Policy Reform and Economic Growth*, OECD Publishing / <http://dx.doi.org/10.1787/9789264091085-en>

Implican costos de eficiencia relativamente bajos y tienen un buen desempeño en términos de progresividad. Ayudan a financiar bienes públicos locales que, a su vez, inciden en el precio de las propiedades.

Norregaard (2013) / FMI / <http://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2013/wp13129.pdf>

“Al incorporar adecuadamente a los impuestos territoriales las reales plusvalías y minusvalías generadas en el desarrollo urbano, se tendrá un sistema transparente de tributos que corregirá las distorsiones del mercado de suelo, mejorará el financiamiento local del desarrollo urbano y reducirá los espacios de especulación”

Política de Suelo para la Integración Social Urbana (CNDU, 2014) / <http://goo.gl/5UjAFM>

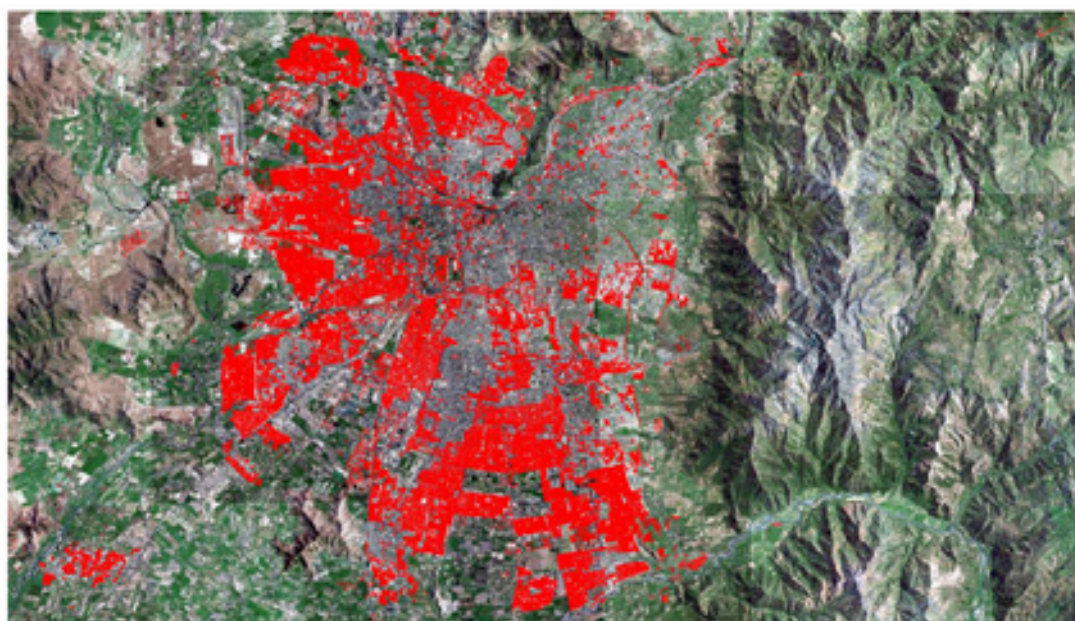
Más contribuciones por impuesto territorial

En Chile, incidencia del impuesto territorial es relativamente baja



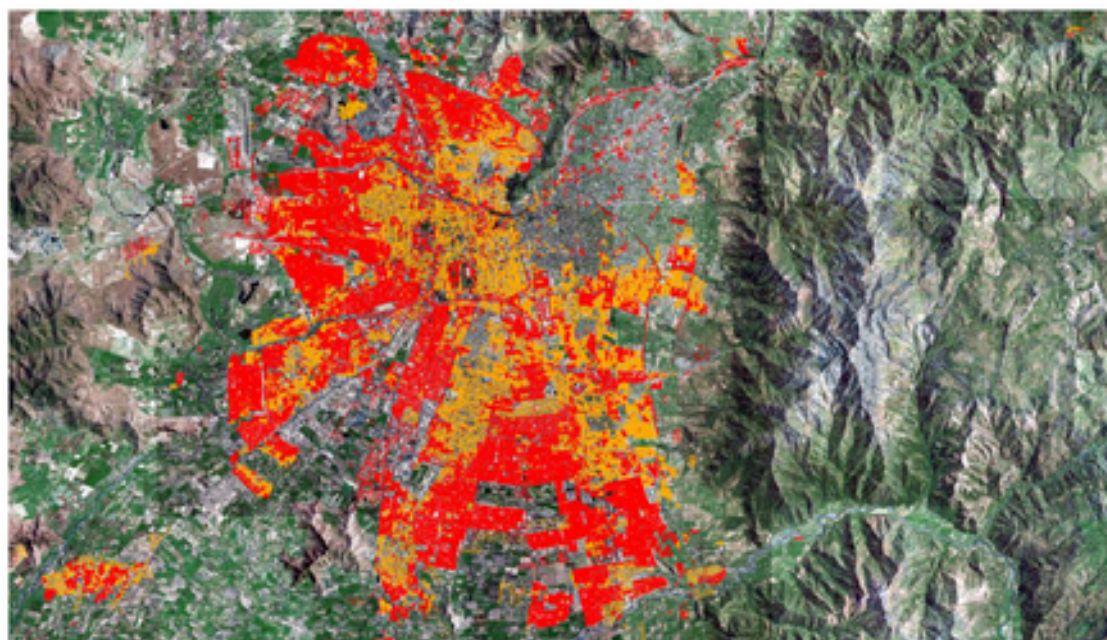
Más contribuciones por impuesto territorial

Manzanas en que el aporte habitacional por contribuciones es **CERO**



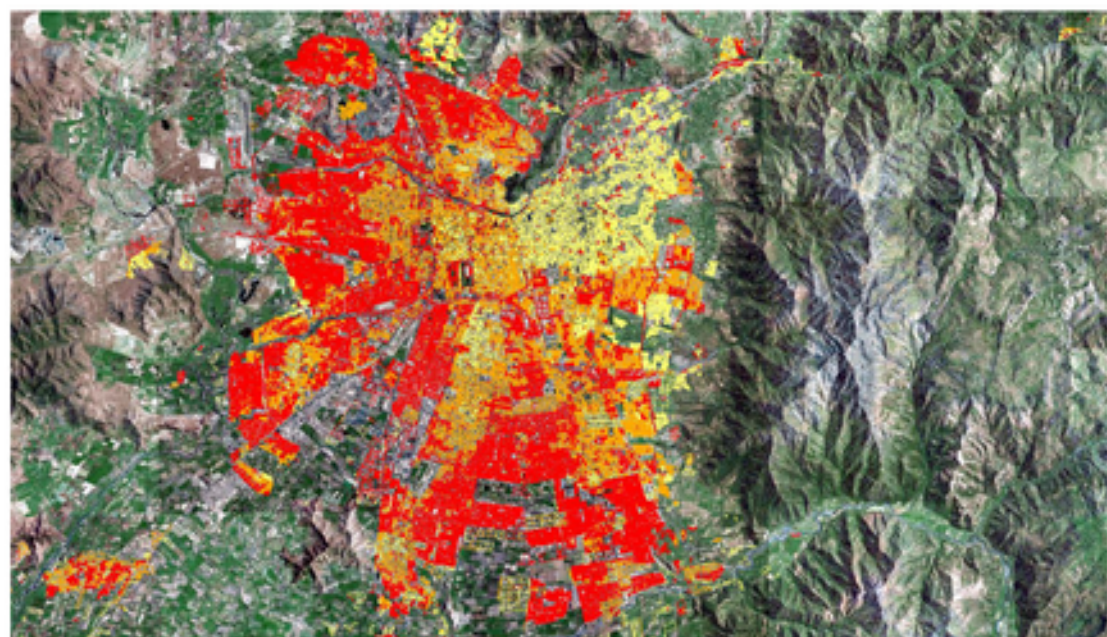
Más contribuciones por impuesto territorial

Manzanas en que el aporte habitacional promedio es **menor a 100mil al año**



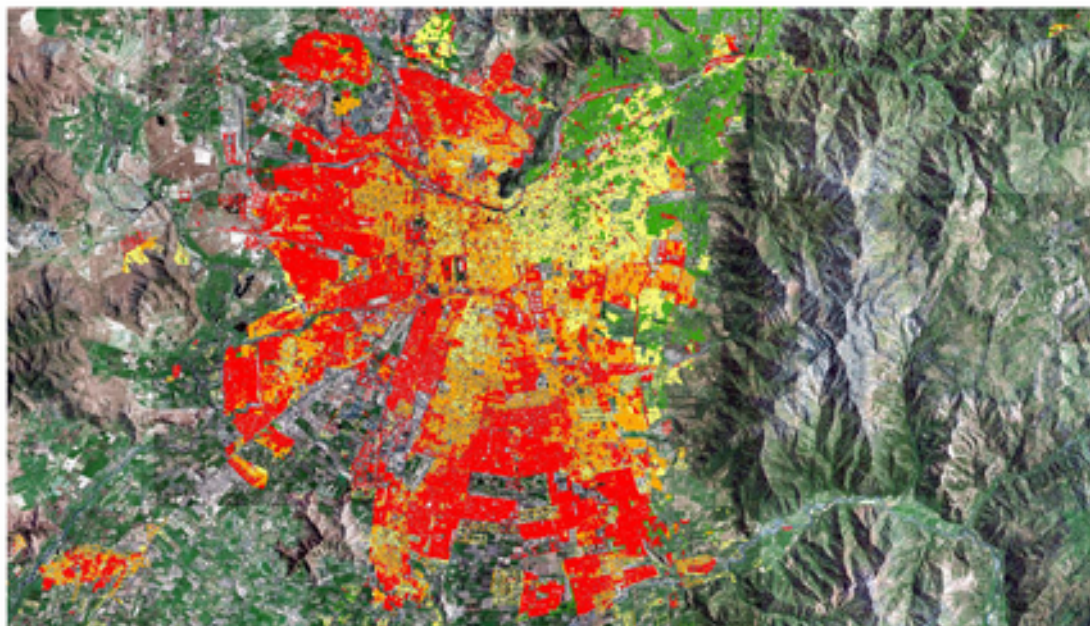
Más contribuciones por impuesto territorial

Manzanas en que el aporte habitacional promedio es **inferior a 500mil al año**



Más contribuciones por impuesto territorial

En verde las manzanas en que el aporte promedio es mayor a 500mil al año



Más contribuciones por impuesto territorial

Lo positivo :

- Obligación al SII de reevaluar los predios beneficiados por ampliaciones del límite urbano

pero insuficiente:

- Reavalúos deben ser más frecuentes y generalizados, NO estar circunscritos sólo a esfuerzos específicos.
- ¿por qué sólo en estos casos? ¿y las plusvalías por nuevas infraestructuras?
- Reavalúos generales suelen posponerse y después son más difíciles de aplicar (porque se acumulan las alzas postergadas)

Propuestas:

- Consejo Nacional de Desarrollo Urbano propone reevaluar cada 3 años como máximo
- Cambiar estrategia: reavalúos desfasados
 - Alt 1. Un tercio de los predios cada año
 - Alt 2. Separar por destino del predio (algunos año 1, otros año 2, los últimos año 3)

Más contribuciones por impuesto territorial

¿Sobretasa a sitios eriazos sin urbanización?

- Una aprehensión en caso de reponerse el numeral 2 del artículo tercero rechazado en la Comisión de Vivienda
 - No es lo mismo un predio inmediatamente adyacente de la actual mancha urbana que otro que esté, precisamente, junto al nuevo límite que se defina.
 - Al respecto, el propio Consejo Nacional de Desarrollo Urbano argumentó que se debía evitar “castigar a los terrenos sin potencial inmediato de desarrollo”, proponiendo incrementos graduales de tasas.

Más contribuciones por impuesto territorial



Más contribuciones por impuesto territorial

¿Sobretasa a sitios eriazos sin urbanización?

- Una medida no incluida en el PdL original
 - Predios urbanos en uso agrícola hoy pagan contribuciones a valor de predio agrícola y no son afectos a sobretasa de sitios eriazos.
 - Consejo Nacional de Desarrollo Urbano sostiene que éstos deben contribuir “conforme a su real potencial de desarrollo”, es decir, que sean valuados como predios urbanos (“no agrícolas”) en la medida en que el IPT correspondiente ya les asigne esa condición.

3 objetivos del proyecto:

- a) Más transparencia
- b) Más contribuciones por impuesto territorial
- c) **Nuevo impuesto a la plusvalía por ampliación de límites urbanos**

Nuevo impuesto a la plusvalía

Solución llegó antes que el problema

Reforma tributaria de 2014 aborda razonablemente bien este fenómeno

Inclusión de ganancias de capital inmobiliario como renta imponible es el tratamiento más apropiado para este tipo de ganancias:

- Rentas se gravan a la tasa marginal del contribuyente.
- Considera plusvalías de todo tipo (servicios, infraestructura, constructibilidad).
- No requiere fijar plazos desde cambios normativos.

Nuevo impuesto a la plusvalía

Desde una perspectiva económica, propuesta tiene poco asidero, lo que dificulta anclarla a parámetros objetivos.

Es por esto que características del tributo carecen de justificación:

- ¿Tasa del 10%?
- ¿Plazos de aplicación? ¿7-18 años?
- ¿Exención de UF 5.000?
- ¿Renta general o impuesto local?

Además, sistema propuesto es engorroso y vulnerable a acusaciones de discrecionalidad y arbitrariedades (determinación de precios de referencia).

Nuevo impuesto a la plusvalía

¿Impuesto a las ganancias de capital en Reforma Tributaria 2014 tiene exenciones excesivas?

- No lo sabemos, pero ésa es la discusión que hay que tener y ése el instrumento a corregir si se llega a ese consenso.
- Pero para evaluar si la exención de las primeras UF 8.000 de mayor valor es un exceso, se necesitan DATOS (ver comentarios previos)

¿No es posible utilizar impuesto territorial porque muy pocos lo pagan y porque los avalúos no sirven?

- Precisamente por aquí pasan las correcciones pendientes, no por la creación de sistemas paralelos.

Nuevo impuesto a la plusvalía

**Es preferible tener 2 instrumentos
que funcionen bien,**

antes que 3 que lo hagan mal.

Comentarios al proyecto de ley sobre

Transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano

Slaven Razmilic
Investigador CEP

28 de septiembre, 2016

El señor **Auth (Presidente accidental de la Comisión)**, de lo expuesto entiende que la información por comunas no sirve y que se requiere información individualizada de cada predio.

El señor **Ortiz**, asegura que la información está disponible y es pública.

El señor **Slaven Razmilic**, abogado del Centro de Estudios Públicos (CEP), precisa que la información de avalúos fiscales está disponible, se pide por transparencia y son públicas las bases completas no así la información de transacciones que no se encuentra disponible al público. Algunas empresas van a los conservadores de bienes raíces que les interesan y ofrecen esas bases de datos. Le consta que la información detallada de las transacciones de cada predio existe en poder de Servicio de Impuestos Internos.

El señor **José Riquelme**, abogado y profesor de la Universidad del Desarrollo, en su calidad de especialista de derecho tributario analiza la implicancia de la creación de un nuevo gravamen y hace entrega de su exposición escrita a los integrantes de la Comisión.

En concreto sugiere a los parlamentarios, tomando en cuenta el deber de información, que revisen lo establecido en el proyecto respecto al deber de la autoridad que modifica los planos reguladores de informar constantemente a Servicio de Impuestos Internos los cambios y su exigibilidad.

Postula que el impuesto que se crea no tiene justificación y crear impuestos no puede ser una cuestión arbitraria, por el contrario debe ser razonable. Al respecto, afirma que todas las alzas de impuesto del año 2010 en adelante han sido fundadas, ya sea en un terremoto, en una reforma educacional, para simplificar una norma anterior, etc. En cuanto al origen, evidencia que el Mensaje justifica su creación en el programa de Gobierno pero que él no hay nada sobre un nuevo impuesto que capte las ganancias por el cambio en el uso de suelo.

Respecto a la Comisión Engel, asevera que está actuando fuera de las ideas matrices que tenía al momento de ser constituida. El acto administrativo que crea la Comisión establece un marco de competencia que no incluye hacer propuestas de nuevos impuestos y por lo mismo tres consejeros votaron en contra en esta medida. Lo destaca porque considera que si las comisiones presidenciales pueden actuar fuera del marco que las crea y eso se traduce en leyes quien se debilita es el Congreso. En el entendido que hubiese actuado dentro de su competencia, afirma que el diagnóstico que hace es errado porque dice que estas ganancias no se captan a través de las actualizaciones de los avalúos o de las ganancias de capital.

En ese sentido, analiza que los impuestos son instrumentos de recaudación y que si se tienen dos mecanismos que funcionan bien pero requieren ajustes no es razonable empezar a crear otros porque además es muy caro.

Respecto a la naturaleza del impuesto, ilustra que se trata de un impuesto específico que esencialmente busca combatir externalidades negativas (tabaco, alcohol, combustible) para proteger bienes superiores y se pregunta si la plusvalía se puede considerar como una conducta que se debe desincentivar. Comenta que el actual presidente del Banco Central tiene un estudio al respecto y propone eliminar algunos de estos impuestos específicos sobre los cuales no hay evidencia de que produzcan externalidades negativas.

Además, considera que se trata de un impuesto complejo lo que generará enormes dificultades para el contribuyente al momento de cumplir con su obligación tributaria. Enseña que los sistemas impositivos muy complejos generan regresividad y desigualdad porque sólo los manejarán bien aquellas personas con más recursos que pueden contratar expertos que los asesoren y, además, afecta la relación entre el sistema tributario y la cohesión social porque cuando las personas no entienden por qué están pagando un impuesto lógicamente les genera un rechazo. Demostración de lo dicho es que la Dirección de Presupuestos no ha sido capaz de elaborar en un año y medio de tramitación de hacer algún ejercicio de cálculo.

En lo que dice relación con la base imponible, evidencia problemas de constitucionalidad, a pesar de los intentos del Ejecutivo en subsanarlo, atendido que el costo inicial tiene un índice que también se debe deducir y la operatoria va a quedar entregada a un acto administrativo, es decir, el factor “variación positiva de precios”. El hecho que una resolución administrativa de

Servicio Impuestos Internos tenga una incidencia directa en la determinación de la base imponible afecta el principio de legalidad. Enseña que la doctrina se encuentra conteste en que el legislador tiene el deber de cubrir todos los elementos de la obligación tributaria sin hacer remisiones a la autoridad administrativa. En el mismo sentido, observa que el Tribunal Constitucional ha indicado que le corresponde a la ley señalar con suficiente precisión todos los elementos de la obligación tributaria.

Proyecto de Ley de Transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano. Boletín N° 10. 163-14.



Base imponible: Problemas de constitucionalidad.

Artículo 4°.

“...**se deberá deducir** del valor comercial final, la variación positiva que haya experimentado el valor de los bienes raíces rurales, expresada en porcentaje...”.



“El SII, mediante resolución dictada al efecto, deberá determinar la metodología de cálculo de este índice, previa consulta...”

Sobre lo establecido en el número 3 del artículo 6, refiere que para determinar el valor comercial final se puede elegir entre la tasación que hace Servicio de Impuestos Internos o ceñirse a un índice de variación de precios que es de carácter nacional. Si el contribuyente elige por el precio estipulado por las partes que se convino libremente deberá acompañar antecedentes que lo justifiquen, lo que a su parecer resulta inaceptable.

Proyecto de Ley de Transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano. Boletín N° 10. 163-14.



Base imponible: Problemas de constitucionalidad.



3. Tratándose de las enajenaciones a que se refiere el número 1. podrá considerarse como valor comercial final el precio estipulado por las partes en la enajenación. **Los contribuyentes que ejerzan esta opción deberán acompañar los antecedentes que justifiquen que ese precio responde a consideraciones de mercado.**

Concluye que el proyecto viola el principio de legalidad, el derecho o libertad a desarrollar una actividad económica y el principio de igualdad tributaria porque un impuesto que carece de justificación es injusto y la ley proscribire los tributos manifiestamente desproporcionados o injustos

Sesión N° 252 de 5 de octubre de 2016

La señora **Andrea Ruiz**, Directora Jurídica del Consejo de la Transparencia, comenta que ya plantearon sus inquietudes en la Comisión Técnica, pero deseaban poder reiterarlas en esta instancia.

En primer lugar, reconoce que se trata de un proyecto de ley positivo, orientado a transparentar procedimientos administrativos de discrecionalidad amplia y escasa publicidad. Destaca especialmente las iniciativas relativas a:

a) Fortalecer las instancias de participación ciudadana, poniendo a su disposición más y mejor información, en especial, bajo el concepto de "imagen objetivo" de los IPT y la coordinación de éstas instancias con las establecidas en los procedimientos de evaluación ambiental estratégica.

b) Facilitar al acceso a información relativa a los IPT, siendo relevante la propuesta de poner a disposición de la ciudadanía en los sitios de los municipios o de las SEREMIAS, no sólo las ordenanzas de los IPT sino que también sus planos, memoria explicativa, su informe ambiental, un resumen ejecutivo del IPT y las versiones vigentes de los planos y textos refundidos de las ordenanzas.

c) Crear en el MINVU un Observatorio del mercado del suelo urbano que informe de la evolución de los precios de los bienes raíces, a través de los datos proporcionados por el SII.

d) Establecer en el MINVU un sistema de información de los procesos de diseño y aprobación de los IPT, así como de sus modificaciones.

e) Mejorar el Catastro de Bienes Raíces que mantiene el Ministerio de Bienes Nacionales y el acceso a través de Internet a su contenido.

A continuación, propone tres mejoras al presente proyecto: 1°, el establecimiento de un portal que centralice la información y tramitación tanto de instrumentos de planificación territorial, como de los proyectos de obras de urbanización y de construcción a nivel municipal; 2°, establecimiento de mecanismos de control sobre las obligaciones de transparencia activa creadas por el proyecto; y 3°, uniformar la planimetría entre los órganos públicos, pues de lo contrario no es factible informarse, de manera expedita, acerca de quiénes son los propietarios beneficiados por una alteración de los instrumentos de planificación territorial.

En cuanto a la primera propuesta, sostiene que este proyecto puede ser aprovechado para profundizar la modernización y transparencia de la

gestión municipal en materia urbanística, a través de la creación de un sitio web o portal que centralice la información y tramitación de los proyectos de obras de urbanización y de construcción a nivel municipal, así como de los instrumentos de planificación territorial. Para llevar a cabo la medida recomienda:

- a. Generar un Portal de Urbanismo y Construcción que centralice la información y tramitación de los proyectos de obras de urbanización y de construcción a nivel municipal, así como de los instrumentos de planificación territorial, consolidando toda información en materia de bienes raíces, tales como valores comerciales referenciales y evolución de precios.
- b. Propuesta de redacción nuevo artículo 28 bis C: "El Ministerio de Vivienda y Urbanismo mantendrá en su sitio web un sistema de información sobre urbanismo y construcción, que informe sobre la tramitación de los proyectos de obras de urbanización y de construcción que determine el respectivo reglamento; los proceso de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación territorial, así como sus modificaciones; y la evolución del precio de los bienes raíces a nivel comunal, regional y nacional. Para estos efectos, las Municipalidades y los Gobiernos Regionales deberán suministrarle la información que señale la Ordenanza de esta ley en la forma y plazos que allí se indiquen."

Respecto a la segunda mejora, analiza que el proyecto contempla facilitar el acceso a la información relativa a la planificación territorial a través de normas de transparencia activa que exigen a diversos organismos, tales como los municipios, las secretarías regionales del MINVU y gobiernos regionales, publicar en sus sitios electrónicos información sobre los instrumentos de planificación territorial (nuevos artículos 28 bis A y 28 bis B de la Ley General de Urbanismo y Construcciones). Sin embargo, evidencia que existen otras obligaciones de transparencia activa establecidas por el proyecto que no se encuentran sujetas a mecanismo de control alguno, como por ejemplo la que ordena a los municipios publicar en sus sitios electrónicos los documentos que integren el anteproyecto de plan regulador (nuevo inciso 3° del art. 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones) y la que ordena al Ministerio la publicación de un catastro de los bienes raíces de propiedad fiscal (nuevo inciso 3° del artículo 3° del D.L. N° 1.939, de 1979). En efecto, señala que en sus términos actuales, éstas exigencias normativas no disponen de un sistema de monitoreo ni sanción en caso de incumplimiento. Agrega que dado que diversos órganos administrativos estarán obligados a mantener en sus sitios electrónicos esta información, existe un alto riesgo de que la información sea presentada en forma heterogénea entre los distintos organismos, dificultando su acceso y la comparabilidad entre el trabajo de uno y otro organismo. Respecto al punto, recomienda lo siguiente:

- a. Establecer que las obligaciones de los órganos de publicar en sus sitios electrónicos la información sobre planificación territorial a que se refiere el proyecto deben efectuarse en los términos de los deberes de transparencia activa establecidos por el artículo 7° de la Ley de Transparencia de la Función Pública y Acceso a la Información de la Administración del Estado. En particular, aquellas relativas ordenar a los municipios publicar en sus sitios electrónicos los documentos que integren el anteproyecto de plan regulador (nuevo inciso 3° del art. 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones) y ordenar al Ministerio la publicación de un catastro de los bienes raíces de propiedad fiscal (nuevo inciso 3° del artículo 3° del D.L. N° 1.939, de 1979).

En conformidad con la propuesta de Portal de Construcción y Urbanismo antes indicada, estas obligaciones de transparencia activa deberían entenderse cumplidas con la incorporación en los sitios web institucionales de un vínculo al citado Portal.

- b. Propuesta de redacción nuevo inciso 3° del art. 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones: "Sin perjuicio de lo anterior, los documentos que integren el anteproyecto de instrumento deberán estar disponibles en el sitio web municipal desde el inicio del proceso de participación ciudadana, junto con un resumen ejecutivo que incluya, en un lenguaje didáctico, claro y simple, la descripción del instrumento de planificación y sus principales consecuencias. Dicha información deberá publicarse en el sitio web del organismo conforme a lo dispuesto por el artículo 7° del artículo primero de la ley N° 20.285."
- c. Propuesta de redacción nuevo inciso 3° del artículo 3° del D.L. N° 1.939, de 1979: "El Ministerio mantendrá la información de los bienes a que se refieren los incisos precedentes en un sistema informático, disponible en su sitio web institucional, con el fin de permitir conocer su ubicación, avalúo, titularidad, destino y demás antecedentes que señale el reglamento al que hace referencia el inciso anterior. Dicha información deberá publicarse en el sitio web del organismo conforme a lo dispuesto por el artículo 7° del artículo primero de la ley N° 20.285."

Por último, respecto a la propuesta de ordenar la uniformidad de la planimetría entre los órganos públicos, pues de lo contrario no es factible informarse, de manera expedita, acerca de quiénes son los propietarios beneficiados por una alteración de los instrumentos de planificación territorial, comenta que con ocasión de reclamaciones contra el Servicio de Impuestos Internos y la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, este Consejo ha constatado que debido a las diferencias entre la planimetría utilizada en los IPT y aquella utilizada por el Servicio de Impuestos Internos, no es factible informarse, de manera expedita, acerca de quiénes son los propietarios

afectados por una alteración a un Plan Regulador, pese a la evidente significación económica que tienen dichas modificaciones y al creciente interés ciudadano en participar de estos procesos. Explica que esto se debe a que la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y el Servicio de Impuestos Internos utilizan escalas diferentes en sus planos (decisiones roles C325-11 y C566-10, relativas a información sobre qué predios se verían afectados por una modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago). Por esta razón, explica que en sus decisiones el Consejo ha recomendado al MINVU y al SII que procuren coordinar sus sistemas de información geográfica de manera que en los planos de los proyectos que modifiquen instrumentos de planificación urbanística sea factible determinar —de manera sencilla y expedita— qué predios se ven afectados por propuestas de planes reguladores (decisión rol C325-11). Hace presente que esta recomendación también fue formulada por el Consejo Asesor Presidencial contra los conflictos de interés, el tráfico de influencias y la corrupción (2015), que en su informe final recomendó "precisar los Planos Reguladores en función de nuevas tecnologías y actualizar los mapas oficiales de planes reguladores, partiendo por las grandes ciudades. En este sentido, sugiere emplear planimetría en la misma escala que la de los demás organismos públicos, especialmente la del Servicio de Impuestos Internos, para efectos de transparentar quiénes se ven beneficiados por las modificaciones de los Instrumentos de Planificación Territorial. En la actualidad esto no ocurre y la opacidad en la materia es alta. Además, a medida que el plan regulador es más impreciso, mayor es el margen de interpretación por parte de las SEREMI." Por lo tanto, se recomienda:

- a. Ordenar a los órganos públicos partícipes del diseño y modificación de IPT, así como al Servicio de Impuestos Internos, emplear planimetría en la misma escala, en términos que permitan identificar, de manera expedita, los predios afectados por una alteración a un IPT.
- b. Propuesta de redacción nuevo artículo 28 bis O: "Los órganos públicos partícipes del diseño y modificación de IPT y el Servicio de impuestos Internos deberán emplear planimetría en la misma escala, en los términos que determine el reglamento respectivo".

El señor **Fernando Herrera**, Vicepresidente de la Comisión Ciudad y Territorio de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), hace presente las debilidades del proyecto a través de la siguiente presentación:

PROYECTO DE LEY SOBRE TRANSPARENCIA EN EL MERCADO DE SUELO E INCREMENTOS DE VALOR

OBSERVACIONES Y COMENTARIOS

FERNANDO HERRERA G.
05 DE OCTUBRE DE 2016



ESQUEMA DE LA PRESENTACIÓN

- I. ANÁLISIS PROYECTO LEY
- II. ANÁLISIS PLUSVALÍAS: NUEVO IMPUESTO PROPUESTO
- III. REFLEXIONES Y POSICIÓN CCHC

SOBRE EL PROYECTO DE LEY

ORIGEN

El presente proyecto se elaboró a partir de las propuestas emanadas tanto del **Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU)**- que desechó aconsejar la aplicación de impuestos por plusvalía-, como de la **Comisión Engel**, y se guía por los siguiente objetivos:

1. Dotar de mayor transparencia al mercado de suelos y a los instrumentos de planificación;
2. Perfeccionar y eliminar exenciones relacionadas a la aplicación del impuesto territorial (contribuciones);
3. Crear un nuevo impuesto aplicable a los mayores valores de predios ubicados en áreas de extensión del límite urbano (propuesta de la Comisión Engel).



SOBRE EL PROYECTO DE LEY

El proyecto es positivo en la medida que:

- Perfecciona tanto la difusión y transparencia de los procesos de formulación de los IPT, así como establece una base de datos de suelo público.
- Se encarga de mejorar la aplicación de las Contribuciones (impuesto territorial) mediante la actualización de los avalúos fiscales.

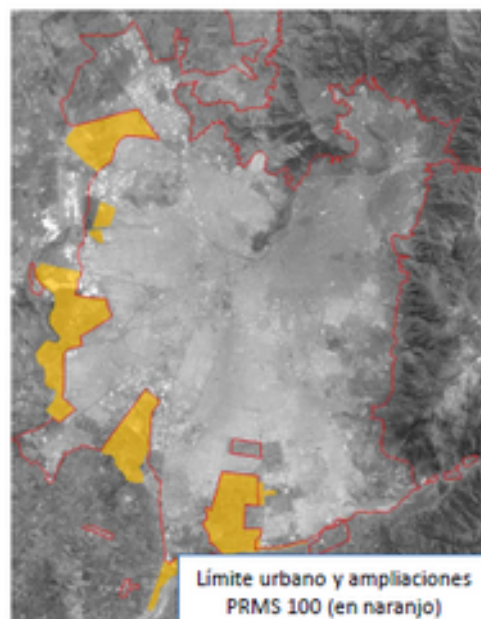
Sin embargo, existen dos problemas fundamentales:

1. Se amplía la aplicación de una sobretasa de contribuciones a sitios eriazos, generando incentivos a una urbanización ineficiente.
2. Se introduce un nuevo impuesto que distorsiona los precios relativos en favor de acelerar los incrementos de valor de suelo.



SOBRE EL PROYECTO DE LEY

- La planificación urbana ha limitado artificialmente la oferta, acelerando los incrementos de valor del suelo.
- Un impuesto a las ampliaciones del límite urbano sólo aumentará dicho efecto.
- El impuesto lo paga el DESARROLLADOR a través de un mayor precio de lo construido, no el PROPIETARIO DEL SUELO.
- Finalmente, todos los costos los pagan los HOGARES que compran viviendas.



SOBRE EL PROYECTO DE LEY

CONTEXTO EN EL QUE SE INSERTA

Además, no se debe perder de vista que en la actualidad existen numerosas iniciativas legales y regulatorias paralelas que introducen cambios en el sistema de planificación y mayores costos al mercado inmobiliario, tales como:

- a. PL de Aportes al Espacio Público
- b. Reforma Tributaria y Aplicación de IVA a la Vivienda
- c. Reiterados congelamientos y modificaciones a los planes reguladores
- d. Modificación Norma Eléctrica NCh 4/2003
- e. Modificación Norma Térmica y Acústica
- f. Modificación en Materia de Calidad
- g. Propuesta de modificación de la OGUC en consulta

NUEVO IMPUESTO A LAS TRANSACCIONES
POR AMPLIACIONES DEL LÍMITE URBANO



NUEVO IMPUESTO A LAS TRANSACCIONES
POR AMPLIACIONES DEL LÍMITE URBANO



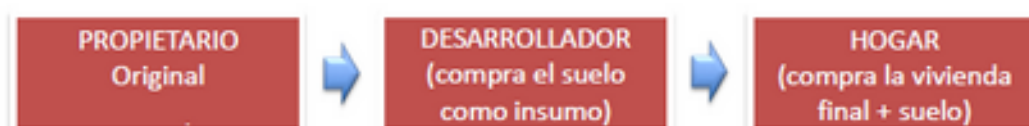
NUEVO IMPUESTO A LAS TRANSACCIONES

POR AMPLIACIONES DEL LÍMITE URBANO

Ante la escasez relativa de suelo urbano, el propietario del suelo puede subir el precio (pocos oferentes), por lo que el comprador (desarrollador) asume casi la totalidad del impuesto.

El aumento de los precios fuera del límite urbano desincentivará la actividad, aumentando en forma automática los precios en las zonas cercanas, encareciendo las viviendas en la zona urbana ya existente...

...incentivando a la especulación con dichos terrenos sub-utilizados, empeorando el problema actual, sin mencionar los costos adicionales por efecto de otros PL vinculados y de la Reforma Tributaria.



La evidencia internacional apunta a que el propietario original podrá tras pasar al menos un 80% del impuesto al precio del suelo al desarrollador.



NUEVO IMPUESTO A LAS TRANSACCIONES

POR AMPLIACIONES DEL LÍMITE URBANO



REFLEXIONES Y POSICIÓN CChC

Estamos de acuerdo en los puntos vinculados a:

- Difusión y transparencia de los procesos de formulación de los IPT.
- Establecer una base de datos de suelo público.
- Mejorar la aplicación de las Contribuciones mediante la actualización de los avalúos fiscales.

No compartimos la visión respecto a los siguientes puntos:

- Se aplica una sobretasa de contribuciones a sitios eriazos, generando incentivos a urbanización ineficiente.
- Se introduce un nuevo impuesto que distorsiona los precios relativos en favor de acelerar los incrementos de valor de suelo.



REFLEXIONES Y POSICIÓN CChC

Consideramos que se debe tener en cuenta:

- Observar los efectos de los mecanismos ya modificados e incrementados; Contribuciones e Impuesto a la Renta.
- Recordar que el impuesto territorial afecta al mayor valor del suelo y es neutral (no distorsionante) sólo si es parejo para todos los tipos de suelo.
- Todos los costos adicionales encarecen el precio de la vivienda final para los hogares.

No se aborda el problema central, la provisión ineficiente de suelo normado para atender a la demanda futura de viviendas por parte de los hogares, encareciendo su precio.



¿QUÉ PROPONEMOS?

PLANIFICACIÓN A 30 AÑOS

La acción más efectiva que el Estado y los gobiernos locales pueden tomar para bajar la presión sobre los precios de la viviendas, es aumentar su oferta, (...) tan importante como lo anterior es proveer la nueva infraestructura necesaria para darle soporte.

Mike Baird, Primer Ministro NSW

Fuente: <http://www.smh.com.au/nsw/nsw-budget-to-establish-greater-sydney-commission-20150620-ghc5mb.html#ixzz44naMV126>



El señor **Auth**, frente a la postura de no aplicar una sobretasa a los sitios eriazos ubicados dentro del radio urbano, pregunta al representante de la CCHC que alternativa considera para efecto de incentivar esas ventas y evitar las especulaciones.

El señor **Macaya**, valora las propuestas del Consejo de la Transparencia y considera que no involucran grandes recursos fiscales por lo que pide al Ejecutivo su consideración y análisis. Pregunta a doña Andrea Ruiz si han estudiado el rol de los Conservadores de Bienes Raíces y si hay cabida en este proyecto para regular y uniformar la información que entregan. Al representante de la CCHC le solicita profundizar dos de sus afirmaciones: 1°, que la planificación urbana ha limitado artificialmente la oferta; y 2°, que se generaría un incentivo artificial para hacer urbanización ineficiente.

El señor **Auth**, analiza que los distintos expositores han sostenido que hay maneras más fáciles y eficientes de captar el impacto de una decisión, como son las contribuciones, y que establecer un impuesto de esta naturaleza sería complejo. Por su parte, el Gobierno ha sostenido que lo anterior no resulta efectivo porque el nuevo impuesto no grava decisiones públicas en general sino que una decisión separable y acotada en la que fácilmente se aprecia su origen. En consecuencia, pide al Ejecutivo aclarar por qué no soluciona el problema mejorando la herramienta de las contribuciones.

El señor **Fernando Herrera**, Vicepresidente de la Comisión Ciudad y Territorio de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), sobre el asunto de planificación, aclara que son fuertes partidarios de la misma pero con ciertas condiciones: debe ser integrada, es decir, no sólo de uso suelo sino en conjunto con la planificación que hace el Estado de provisión de infraestructura. La planificación actual no ha considerado una visión de largo plazo ni cómo van cambiando las realidades sociales, demográficas y económicas de las ciudades. Propone tener a la vista el modelo australiano donde se planifica a 30 años plazo las nuevas demandas de los ciudadanos conjuntamente con la provisión y colocan los lugares de mayor densidad precisamente donde están las provisiones de servicios de transporte.

Por otra parte, argumenta que para la evaluación de las demandas futuras de los ciudadanos, no sólo hay que considerar el crecimiento vegetativo de la población que en Chile es bastante bajo, ya que los principales cambios que se han producido son sociales, como la disminución del tamaño de las familias, el aumento de las familias monoparentales, el aumento de los jóvenes que viven solos, lo que ha hecho que el número de habitantes por vivienda disminuya considerablemente, generándose una tremenda presión porque es un tercio más de viviendas que hay que colocar en la ciudades sumado a la demanda importante por mejorar los espacios públicos accediendo a más calles, más áreas verdes. Afirma que hay que adelantarse a esos cambios sociales con una visión a largo plazo.

Desde la perspectiva económica, sostiene que si se analiza cómo va variando la cantidad de metros cuadrados per cápita a medida que aumenta el ingreso nos encontramos con una correlación directa entre el aumento del ingreso per cápita del país y el aumento de los metros cuadrados por persona. Esos factores no se han considerado nunca en la planificación chilena, sólo se ha considerado el crecimiento vegetativo de la población por lo que siempre nos vamos quedando chicos. Para evitar lo anterior, propone modificar la planificación para hacerla más adelantada a las demandas ciudadanas porque prefiere una sobreoferta de suelo normado a un déficit de oferta, que terminaría con los problemas de especulación de precio del suelo porque si la provisión es suficiente el precio no aumenta a esta velocidad.

En cuanto a la sobretasa de los sitios eriazos, comenta que ya se han aplicado a esos terrenos y no ha cambiado sustancialmente el comportamiento de los ciudadanos propietarios de esos terrenos. No cree que los sitios se mantengan en ese estado sólo por especulación y sobre la misma no la califica negativamente ya que opina que todos especulamos cuando compramos acciones en la bolsa o en otros actos de la vida diaria donde se apuesta que habrán cambios en el futuro que nos favorecerán. Sin perjuicio de lo anterior, analiza que las ciudades son organismos vivos que

mutan todo el tiempo y que requiere ciertos espacios no construidos para ir acomodando esos nuevos requerimientos. Anuncia una nueva modalidad de crecimiento de la densidad denominado regeneración urbana, que se suma a la construcción en altura y la expansión de los límites urbanos. Esta nueva modalidad permitirá tomar grandes sectores de la ciudad con viviendas muy deterioradas o con usos industriales que han dejado de serlo y regenerarlas a los nuevos criterios de planificación urbana. Considera que hay que preocuparse que los sitios eriazos no produzcan las externalidades negativas aplicando normas vigentes de distintas ordenanzas, porque los municipios tienen las herramientas para obligar a los propietarios a tener sus sitios en buenas condiciones. También se podría establecer otro tipo de acuerdos muy de moda en el extranjero como es el uso transitorio de los sitios eriazos como plazas de bolsillo, solución que no genera mayores costos, permite una mejor calidad de vida y permite mantener esos terrenos para futuras necesidades.

Respecto a la propiedad del suelo, explica que un porcentaje no menor del dominio de los suelos urbanos le pertenece al Estado a través de todas sus reparticiones públicas, lo que quedará acreditado con las bases de datos y sistemas de transparencia que se están trabajando, por lo que la aplicación de una sobretasa no solucionará el problema. Comenta que hay muchos problemas en los centros históricos de las ciudades, ya que hay muchos sitios con sendos conflictos de titularidad del dominio y asuntos legales. Por último, recuerda que si el Estado tiene necesidad de suelo para el desarrollo de las ciudades, tanto como para espacio público como para vialidad, tiene los instrumentos para efectuar las expropiaciones correspondientes.

El señor **Chahin**, consulta por qué tener tres herramientas y no dos más efectivas, perfeccionando las debilidades de los mecanismos vigentes. Además, podría mejorarse la norma que grava el aumento de capital de los bienes raíces.

Respecto a la creación de un catastro de bienes raíces fiscales, pregunta si se trata de uno distinto al ya existente, cuál sería entonces la novedad y si se estaría duplicando la información.

Por último, pregunta si se ha evaluado el impacto del proyecto en los municipios, especialmente en las direcciones de obras municipales, con las necesarias modificaciones de los planos reguladores, como los enfrentarán aquellos que no cuentan con esa dirección y si se ha discutido con la Asociación Chilena de Municipalidades.

La señora **Paulina Saball**, Ministra de Vivienda y Urbanismo, sobre el catastro aludido explica que el existente es sobre bienes fiscales y el que

se crea es de todos los bienes públicos: los fiscales y los que no son administrados por el Ministerio de Bienes Nacionales.

Respecto a la actuación de las direcciones de obras municipales, aclara que este proyecto no tiene ninguna medida que las afecte, por cuanto las primeras están en el ámbito de la planificación territorial y las segundas, atinentes al nuevo impuesto, dicen relación con información que se deriva principalmente de Servicio Impuestos Internos.

Comparte los planteamientos del Consejo de la Transparencia, en orden a profundizar la coherencia y la transparencia de la información pública. Comenta que hay tres iniciativas en desarrollo que van en la misma línea. Así, refiere que están trabajando en conjunto con el sector privado y con un conjunto de instituciones públicas en un proyecto que se llama “DOM en línea” y que tiene por objeto tener en línea todo el trámite de permisos de edificación al igual que el sistema de impacto de evaluación ambiental. Agrega que también se está trabajando en tener un estándar único en materia de planimetría. Precisa que la idea de estos observatorios no es disgregar sino que tengan un mismo lenguaje para que se vayan articulando en un mismo portal. Respecto a la escala de la provisión de información que este portal contempla aclara que nada impide que sea cada vez más específico.

Sobre los planteamientos de la Cámara Chilena de la Construcción, discrepa del análisis de la sobretasa para los sitios eriazos y el viabilizar la expansión urbana, ya que ambas cosas son contradictorias con lo que busca el proyecto. A pesar de lo anterior, comparte la idea del esfuerzo que como país se debe hacer para tener una planificación territorial más oportuna, más transparente y más ágil. De la exposición, no le queda claro por qué no queremos incentivar el uso del suelo que está normado al interior del límite urbano y queremos viabilizar y facilitar el acceso al suelo extendido, lo que resulta contradictorio con nuestro propósito como país de tener ciudades más compactas, con mejor infraestructura, con mejor acceso a los servicios porque cada vez que la ciudad se extiende y crece se genera una carga importante sobre el Estado respecto a la dotación de los servicios, de la disponibilidad y condiciones de transporte y acceso de las personas.

Enseña que la idea de poner una sobretasa a los sitios eriazos busca incentivar el uso del suelo normado y servido. Afirma que el tema central del suelo no usado al interior del radio urbano es precisamente la especulación sobre un bien público que es la ciudad, porque sobre el Estado recaen en primer lugar todas las acciones de seguridad, de mantención y provisión de los servicios de esos suelos desprovistos de construcciones. Reconoce la existencia de una norma que regula el rol del propietario para mantener seguros los terrenos no edificados pero la norma no se cumple careciendo

de exigibilidad. Comenta que la alcaldesa de Santiago propuso a todos los dueños de terrenos eriazos la idea de la “plaza de bolsillo” a cambio de no aplicar la sobretasa y sólo un propietario aceptó. Por último, coincide con la CCHC en la idea de regenerar las ciudades y reconvertir suelos urbanos que se han ido deteriorando o que tenían áreas industriales y para eso se deben hacer nuevamente paños completos.

A continuación presenta tres indicaciones al proyecto, con el siguiente texto:

AL ARTÍCULO TERCERO

1) Para incorporar el siguiente numeral 2), pasando el actual inciso segundo que señala: “Modifícase el artículo 3, en el siguiente sentido”, a ser numeral 1):

“2) Modifícase el artículo 8° en el siguiente sentido:

a) Elimínase de su inciso primero la frase “con urbanización”.

b) Reemplázase su inciso segundo por el siguiente:

“Con todo, esta sobretasa no se aplicará a los inmuebles localizados fuera de los límites del área geográfica donde se prestan los servicios públicos de distribución de agua potable y de recolección de aguas servidas. Dicha situación deberá acreditarse por el dueño u ocupante del inmueble ante la respectiva municipalidad mediante la presentación de certificado expedido por la empresa concesionaria correspondiente.”.

c) Sustitúyese en su inciso cuarto la frase “declaradas como abandonadas y las correspondientes a pozos lastreros”, por la siguiente: “a que se refieren los incisos primero y segundo de este artículo,”.”.

AL ARTÍCULO CUARTO

2) Para sustituir el inciso primero del artículo 4°, por los siguientes incisos primero y segundo, pasando el actual inciso segundo a ser tercero y reordenándose los siguientes de manera correlativa:

“Artículo 4.- Base imponible. Para determinar la parte del mayor valor que corresponda al incremento de valor experimentado en la ampliación del límite urbano derivado de un proceso de cambio a un plan regulador, se deducirá del valor comercial final el valor comercial inicial que corresponda, los que serán determinados de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 6 siguientes.

El valor comercial así determinado se incrementará por la variación positiva que haya experimentado el valor de los bienes raíces rurales, expresado en porcentaje, entre el mes anterior a aquel en que se fije el valor comercial inicial y el mes anterior a aquel en que se fije el valor comercial

final. Para tales efectos, el Servicio de Impuestos Internos publicará mensualmente un índice de variación del valor de los bienes raíces rurales, el que reflejará la variación, en los últimos doce meses, del valor que hayan tenido las enajenaciones de bienes raíces rurales situados en Chile o de cuotas poseídas en comunidad respecto de tales bienes. Para la elaboración del índice referido se excluirán a aquellas enajenaciones que recaigan sobre bienes raíces que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano a que hace referencia esta ley. Asimismo, el valor comercial inicial se incrementará por los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, reajustados de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor entre el mes anterior a la mejora y el mes anterior a la enajenación, efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante y hayan sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante el Servicio, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación. El Servicio de Impuestos Internos deberá determinar la metodología de cálculo de este índice, así como la forma y oportunidad en que deban informarse las mejoras, a través de resoluciones que dictará previa consulta pública obligatoria en los términos establecidos en el número 1° de la letra A del inciso segundo del artículo 6° del Código Tributario.”.

AL ARTÍCULO TRANSITORIO

3) Para reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo transitorio.- Las normas contenidas en la presente ley entrarán en vigencia seis meses después de su publicación en el Diario Oficial.”.

En lo que refiere a la indicación número 1), explica que por los mismos argumentos latamente expuestos busca reponer la sobretasa a los sitios eriazos, con la única excepción de los terrenos sin factibilidad sanitaria.

Por último, concuerda plenamente respecto a que el mecanismo de las contribuciones se debe mejorar y ampliar, destacando que el proyecto aporta una frecuencia mayor en las actualizaciones de las contribuciones cuando se haga cambio del uso de suelo. Reitera que el impuesto que se crea es específico y temporal, ya que sólo apunta al cambio concreto de valor que se produce cuando una propiedad pasa de rural a urbano y por eso es perfectamente compatible con los otros mecanismos generales de recaudación que aumentan el valor del terreno atendido un conjunto de cambios.

El señor **Sergio Henríquez**, abogado asesor del Ministerio de Hacienda, complementa lo indicado por la Ministra y asegura que la creación de un nuevo impuesto es menos complejo que intervenir en el impuesto territorial, ya que este último establece una serie agrícola y una serie no agrícola dependiendo del uso que se le dé al terreno, y si un sitio pasa a ser urbano no necesariamente pasará a ser no agrícola, por lo que el mecanismo actual no es apto para el objeto que se busca.

Recalca que el nuevo impuesto sólo aplica a las ventas que excedan las 5.000 UF, que desde el año 2014 sólo corresponde al 5% de las transacciones.

Por tanto, en cuanto al temor expresado por la CCHC a la presión en el alza de los precios, insiste que se trata de un impuesto muy específico focalizado a ciertas transacciones. Llama a la calma.

Finalmente, argumenta que la complejidad de este proyecto guarda estrecha y coherente relación con la complejidad de la situación que regula pero que, a pesar de lo anterior, es la forma más sencilla de obtener el fin que se busca.

El señor **Auth**, consulta si eso no está incorporado en el impuesto a la ganancia de capital, recientemente aprobado.

El señor **Macaya**, apunta que el artículo 3 modifica el sistema de revaluación de los bienes raíces e incorpora un mecanismo que permite que entre dos periodos de reevalúo se incorporen estas modificaciones y por lo mismo no ve de manera tan nítida la necesidad de crear un nuevo tributo.

El señor **Melero**, comenta la situación de los terrenos sujetos al decreto ley 3.516 que pasaron a ser regidos por el nuevo plan regulador de Santiago quedando como de interés silvo-agropecuario exclusivo pero alcanzaron a hacer los loteos hasta 5.000 mts antes que rigiera la norma de las 4 hectáreas (antes del año 1996) e inscribieron obteniendo en la actualidad una plusvalía muy por sobre el precio inicial. Consulta si la situación descrita estará sujeta a gravamen.

Pregunta si en casos de minusvalía de los terrenos por externalidades negativas se les bajará los impuestos y si los terrenos del Estado también pagarán.

El señor **Sergio Henríquez**, abogado asesor del Ministerio de Hacienda, explica que el impuesto territorial no tiene una lógica de mercado sino que aplica una tasación fiscal que es más baja. En cuanto a las minusvalías aclara que no se aplica impuesto. Además, clarifica que no se aplica a los terrenos que se encontraban sujetos al decreto ley 3.516 porque sólo procede en caso de cambio en el uso del suelo y no aplica retroactivamente.

El señor **Macaya**, consulta cuáles son las principales variables que influyen para que el valor fiscal se encuentre tan alejado del valor comercial.

El señor **Simón Ramírez**, Jefe de Departamento Técnica Tributaria Subdirección Normativa, Servicio de Impuestos Internos (SII), enseña que el impuesto territorial se basa en el avalúo fiscal, que considera parámetros distintos a las tasaciones comerciales. A propósito de la reforma tributaria, respecto de las propiedades que se adquirieron entre el año 2004 y el año 2014, comenta que se estableció una regla especial transitoria que les permitía considerar como costo de adquisición una tasación comercial que los contribuyentes presentaran mediante una declaración ante SII, lo que arrojó innumerables casos en que la tasación comercial era hasta tres o cuatro veces mayor que el avalúo fiscal.

Desde una perspectiva constitucional, considera que el impuesto territorial es un impuesto al patrimonio y si le aplicáramos los parámetros de la tasación comercial podría ser perjudicial para los contribuyentes.

El señor **Santana**, pregunta si las construcciones que inciden en el avalúo fiscal son aquellas que se registran, como sería una casa versus una piscina.

El señor **Simón Ramírez**, Jefe de Departamento Técnica Tributaria Subdirección Normativa, Servicio de Impuestos Internos (SII), contesta que el impuesto territorial se rige bajo ciertos parámetros normados que no reflejan todos los agregados o incorporaciones. Para efectos del avalúo fiscal sí se consideran las construcciones, el material y el tamaño de la misma.

La señora **Paulina Saball**, Ministra de Vivienda y Urbanismo, agrega que en las indicaciones que incorporaron se recogió la propuesta de algunos integrantes de la Comisión respecto a reducir el plazo de entrada en vigencia.

El señor **Auth**, respecto a la sobretasa a los sitios eriazos consulta si se podría incorporar algún incentivo al propietario que acepte destinar su terreno a algún fin público, como sería una plaza de bolsillo.

La señora **Paulina Saball**, Ministra de Vivienda y Urbanismo, advierte que es el mismo municipio quien calificará y reportará el carácter de eriazo de un sitio, por lo que puede efectuarse un acuerdo de esa naturaleza ya que al permitir ese tipo de uso deja de ser eriazo. Reitera que la idea de la indicación es desincentivar el hecho de que existan dentro de las ciudades terrenos con disponibilidad estructural sin uso.

El señor **Sergio Henríquez**, abogado asesor del Ministerio de Hacienda, explica que la segunda indicación tiene que ver con las mejoras o

edificaciones que se hagan en los terrenos que además sufran un cambio en el uso de suelo, ya que no sería justo gravar con este impuesto específico al mayor valor obtenido en parte por la nueva construcción o mejora. Así se establecía en la ley pero se consideró que no estaba tan claro y prefiere dejarlo en forma expresa. Hace presente que la norma no requiere un esfuerzo interpretativo posterior porque usa la misma lógica que la reforma tributaria de la ley de impuesto a la renta.

Sesión N° 253 de 11 de octubre de 2016.

La señora **Paulina Saball** (Ministra de Vivienda y Urbanismo), explica que la primera indicación del Ejecutivo (al artículo 3°) tiene como propósito acoger propuesta de la Comisión y consiste en incluir los bienes no edificados al interior del área urbana aun cuando no cuenten con urbanización, por lo tanto, solo se excluyen de la sobretasa aquellos bienes que estando dentro del territorio urbano no cuenten con disponibilidad o factibilidad sanitaria, entendiendo que ésta no depende del propietario sino de un factor externo a él. Explica que la segunda indicación (al artículo 4°) tiene por objeto reafirmar que cuando se calcula el impuesto no se incluye las mejoras que el propietario haya introducido en el inmueble. Finalmente, explica que la tercera indicación acoge una propuesta de la Comisión de Hacienda respecto de la entrada en vigencia de esta ley, reduciendo el plazo de un año a 6 meses.

El señor **Macaya**, manifiesta que le llama la atención que el informe financiero que acompaña al proyecto de ley no contemple el impacto presupuestario que tiene la creación del impuesto. Consultada la opinión del Ejecutivo al respecto, el señor Ricardo Guerrero (asesor Políticas Tributarias del Ministerio de Hacienda) explica el argumento es precisamente porque se trata de un impuesto eventual.

El señor **Monsalve** (Presidente de la Comisión), complementando lo anterior, señala que si bien se establece una tasa impositiva no existen antecedentes suficientemente claros para determinar cuántas propiedades serán afectadas por esta norma y por lo tanto es imposible calcular los ingresos que percibirá el Estado por el nuevo impuesto.

La señora **Paulina Saball** (Ministra de Vivienda y Urbanismo), a la consulta del señor Macaya explica que no es solo el factor de cambio de uso de suelo el que permitirá recaudar sino que es éste asociado a que existan transacciones por ese suelo dentro de determinado periodo y esas transacciones tengan un monto superior al que efectivamente va ser impactado. En efecto, todo el correlato señalado es incierto.

Previo a iniciar la votación el señor Patricio Velásquez (Secretario abogado de la Comisión), deja constancia de la presentación de una indicación parlamentaria de los señores Lorenzini y Jaramillo al artículo transitorio en orden a reducir el plazo de entrada en vigencia de un año a 6 meses, que fue acogida por el Ejecutivo en su indicación, razón por la cual es retira por sus autores.

VOTACIÓN

Las normas de competencia son los artículos tercero y cuarto, los cuales son del siguiente tenor:

“Artículo Tercero.- Modifícase el decreto con fuerza de ley N° 1, de 1998, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial:

Modifícase el artículo 3° en el siguiente sentido:

a) Agréganse los siguientes incisos segundo y tercero, pasando el actual inciso segundo a ser cuarto y así sucesivamente:

“No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, el Servicio de Impuestos Internos deberá reevaluar, en el período comprendido entre dos reavalúos nacionales, aquellas comunas o sectores de éstas en que se produzca una ampliación en el límite urbano de un plan regulador. Para estos efectos, el Servicio de Impuestos de Internos deberá ser informado por la autoridad que promulgue los respectivos planes reguladores del hecho de la publicación de éstos, dentro del plazo de tercero día.

Para efectos del reavalúo a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Impuestos Internos tendrá un plazo de seis meses contados desde que reciba la información señalada.”.

b) Agrégase el siguiente inciso sexto, a continuación del inciso tercero que pasa a ser quinto, pasando el actual inciso cuarto a ser séptimo y así sucesivamente:

“No obstante lo establecido en el inciso anterior, a aquellos predios cuyo avalúo se determine conforme a lo dispuesto en el inciso segundo, se les girará el total del impuesto reavaluado en el semestre anterior al que corresponda aplicarle el nuevo avalúo fiscal.”.

Artículo Cuarto.- Apruébase la siguiente Ley sobre Incrementos de Valor por Ampliaciones de los Límites Urbanos:

“Artículo 1°.- Hecho gravado. Se gravará con impuesto a la renta con una tasa de 10%, la parte del mayor valor obtenido en aquellas enajenaciones a título oneroso de bienes raíces situados en Chile, derechos reales constituidos en ellos, o de cuotas poseídas en comunidad respecto de tales bienes, que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano.

Este impuesto no será deducible como gasto, pero no se gravará con la tributación dispuesta en el artículo 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo 1° del decreto ley N° 824, de 1974.

Este impuesto se aplicará a las enajenaciones que se efectúen a contar de los actos a que hacen referencia los literales a) y b) del número 1 del artículo 5° de esta ley, según corresponda, y hasta la primera enajenación que

se realice después de la publicación en el Diario Oficial del plan regulador que amplíe el límite urbano.

La parte del mayor valor gravado a que hace referencia el inciso primero, corresponderá al incremento de valor experimentado en el proceso de ampliación del límite urbano, según lo establecido en el artículo 4° de esta ley.

No estarán gravadas con este impuesto aquellas enajenaciones a que se refiere el inciso primero, que se realicen transcurridos dieciocho años contados desde que cualquiera de los siguientes hechos ocurra primero:

a) La fecha de publicación en el Diario Oficial del plan regulador que amplíe el límite urbano, o

b) Desde el cumplimiento de un plazo de siete años a contar de la fecha de notificación contemplada en el numeral 1 del artículo 8° de la presente ley.

Lo dispuesto en el inciso anterior no se aplicará cuando los bienes referidos se enajenen en el marco de operaciones de leasing.

Con todo, si la modificación que amplía el límite urbano fuese rechazada, no será aplicable el impuesto a que se refiere el inciso primero respecto de aquellas enajenaciones que ocurran a contar de dicho evento. Tampoco se aplicará el impuesto respecto de aquellas enajenaciones de bienes raíces que ocurran con posterioridad a su exclusión de la zona de ampliación del límite urbano por modificaciones al plan regulador, conforme a lo establecido en el inciso final del artículo 36 y el inciso sexto del artículo 43, ambos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Tampoco se aplicará este impuesto en los casos de enajenaciones forzadas en cumplimiento de una ley especial o general que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o del interés nacional.

Artículo 2°.- Exenciones. El impuesto a que se refiere el artículo 1° de la presente ley no se aplicará a aquellas enajenaciones en que el precio o valor asignado a ellas no exceda, a la fecha de perfeccionamiento de la enajenación, el equivalente a 5.000 unidades de fomento. Para estos efectos, se considerará la suma de los precios o valores asignados a las enajenaciones que efectúe el contribuyente de la totalidad de los derechos reales constituidos sobre los bienes raíces o de las cuotas poseídas en comunidad respecto de tales bienes, dentro del año comercial respectivo.

Artículo 3°.- El impuesto establecido en el artículo 1° de esta ley, se aplicará con independencia de lo establecido en el artículo 17 número 8 letra b) de la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo 1° del decreto ley N° 824, de 1974, o del régimen general de tributación que resulte aplicable al mayor valor obtenido en las enajenaciones referidas conforme a dicha ley, y sin perjuicio de la tributación que resulte aplicable conforme a las disposiciones antes señaladas.

Artículo 4°.- Base imponible. Para determinar la parte del mayor valor que corresponda al incremento de valor experimentado en la ampliación del límite urbano derivado de un proceso de cambio a un plan regulador, se deducirá del valor comercial final el valor comercial inicial que corresponda, los que serán determinados de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5° y 6° siguientes. De la misma forma, se deberá deducir del valor comercial final, la variación positiva que haya experimentado el valor de los bienes raíces rurales, expresado en porcentaje, entre el mes anterior a aquel en que se fije el valor comercial inicial y el mes anterior a aquel en que se fije el valor comercial final. Para tales efectos, el Servicio de Impuestos Internos publicará mensualmente un índice de variación del valor de los bienes raíces rurales, el que reflejará la variación, en los últimos doce meses, del valor que hayan tenido las enajenaciones de bienes raíces rurales situados en Chile o de cuotas poseídas en comunidad respecto de tales bienes. Para la elaboración del índice referido, se excluirán aquellas enajenaciones que recaigan sobre bienes raíces que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano a que hace referencia esta ley. El Servicio de Impuestos Internos, mediante resolución dictada al efecto, deberá determinar la metodología de cálculo de este índice, previa consulta pública obligatoria en los términos establecidos en el número 1° de la letra A del inciso segundo del artículo 6° del Código Tributario.

Los valores comerciales inicial y final así determinados, serán convertidos a su equivalente en unidades de fomento, según el valor vigente de ésta a la fecha de determinación de cada uno de ellos.

El valor gravado con el impuesto por cada uno de los inmuebles, expresado en unidades de fomento, será convertido según el valor de ésta a la fecha del respectivo acto jurídico o contrato que sirva de título para la enajenación, y tal suma se reajustará por la variación experimentada por el índice de precios al consumidor entre el mes anterior al de la enajenación y el mes anterior al término del año comercial respectivo.

En ningún caso las diferencias que se puedan generar por aplicación de estas reglas darán lugar a una devolución de impuestos.

Artículo 5°.- Valor comercial inicial. Para efectos de la presente ley, el valor comercial inicial será determinado conforme a las siguientes reglas, según sea el caso:

1. Para la primera enajenación de un bien raíz, de derechos reales constituidos sobre tales bienes o de cuotas poseídas en comunidad respecto de ellos, que se encuentre gravada con el impuesto a que se refiere esta ley, el valor comercial inicial se determinará según la tasación que, para este solo efecto, practique el Servicio de Impuestos Internos.

Esta tasación, en adelante “valor comercial inicial de referencia”, deberá realizarse cuando se incorpore un área o sub-área en el proceso de ampliación del límite urbano a través de alguno de los siguientes actos:

a) El acuerdo del Concejo Municipal o Consejo Regional, según corresponda, de los términos en que se procederá a diseñar un anteproyecto

de plan regulador que considere una ampliación del límite urbano, a que se refiere el numeral 5 del artículo 28 bis B del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

b) La aprobación del plan regulador por la Secretaría Regional Ministerial competente o por el Concejo Municipal, según corresponda, a que se refieren el inciso final del artículo 36 y el inciso sexto del artículo 43, ambos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyas modificaciones incluyan bienes raíces no contemplados en el literal anterior en la ampliación del límite urbano.

2. Para las enajenaciones de un bien raíz, de derechos reales constituidos sobre tales bienes o de cuotas poseídas en comunidad respecto de ellos, realizadas con posterioridad a la primera enajenación que se haya gravado con el impuesto a que se refiere esta ley, el valor comercial inicial corresponderá al valor de adquisición del bien respectivo.

3. Tratándose de derechos reales constituidos sobre los bienes raíces o de cuotas poseídas en comunidad respecto de tales bienes, para determinar el valor comercial inicial de cada derecho o cuota se considerará la proporción que corresponda de los derechos o cuotas sobre el valor comercial inicial del bien raíz respectivo.

Artículo 6°.- Valor comercial final. Para efectos de la presente ley, el valor comercial final será determinado conforme a las siguientes reglas, según sea el caso:

1. Para aquellas enajenaciones a que se refieren los literales a) y b) siguientes, el valor comercial final se determinará según la tasación que, para este solo efecto, practique el Servicio de Impuestos Internos. Esta tasación en adelante “valor comercial final de referencia” se utilizará en las siguientes circunstancias:

a) Enajenaciones de bienes raíces, de derechos reales constituidos sobre ellos o de cuotas poseídas en comunidad respecto de tales bienes, que sean efectuadas con posterioridad a la publicación en el Diario Oficial de un plan regulador que amplíe el límite urbano de las zonas en que se emplazan, o

b) Enajenaciones de bienes raíces, de derechos reales constituidos sobre ellos, o de cuotas poseídas en comunidad respecto de tales bienes, que sean efectuadas después de transcurridos siete años contados desde la fecha de notificación del acuerdo del Concejo, a que hace referencia el numeral 5 del artículo 28 bis B del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y previo a la publicación en el Diario Oficial del plan regulador que amplíe el límite urbano de las zonas en que se emplazan.

2. Para enajenaciones que se realicen en el tiempo intermedio entre el inicio del proceso a que hace referencia el numeral 5 del artículo 28 bis B del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones y antes de la publicación en el Diario Oficial de un plan regulador que amplíe el límite urbano, el valor comercial final será equivalente

al precio estipulado por las partes en la enajenación, a menos que corresponda aplicar la regla del literal b) del numeral precedente.

3. Tratándose de las enajenaciones a que se refiere el número 1. podrá considerarse como valor comercial final el precio estipulado por las partes en la enajenación. Los contribuyentes que ejerzan esta opción deberán acompañar los antecedentes que justifiquen que ese precio responde a consideraciones de mercado.

Tratándose de derechos reales constituidos sobre los bienes raíces o de cuotas poseídas en comunidad respecto de tales bienes, para determinar el valor comercial final de cada derecho o cuota se considerará la proporción que corresponda de los derechos o cuotas sobre el valor comercial final del bien raíz respectivo.

Artículo 7°.- Tasación. Para efectos de la aplicación del impuesto a que se refiere la presente ley, el Servicio de Impuestos Internos deberá establecer los valores comerciales iniciales y finales de referencia conforme a las siguientes reglas:

1. Para los actos a que se refiere el literal a) del numeral 1 del artículo 5° de la presente ley, el valor comercial inicial de referencia será el que corresponda al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior al de publicación de la imagen objetivo, según lo establecido en el numeral 2. del artículo 28 bis B de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2. Para los actos a que hace referencia el literal b) del número 1 del artículo 5° de la presente ley, el valor comercial inicial de referencia será el que corresponda al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior en que éstos ocurran.

3. Para las enajenaciones a que se refiere el literal a) del numeral 1 del artículo 6° de la presente ley, el valor comercial final de referencia será el que se determine dentro del plazo de seis meses contados desde la publicación en el Diario Oficial del plan regulador.

4. Para las enajenaciones a que se refiere el literal b) del numeral 1 del artículo 6° de la presente ley, el valor comercial final de referencia será el que se determine dentro del plazo de seis meses contados desde el cumplimiento del plazo de siete años a que se refiere el mismo numeral.

Para establecer el valor comercial inicial de referencia a que aluden los numerales 1 y 2 del inciso precedente, el Servicio de Impuestos Internos tendrá el plazo de seis meses a contar de la notificación y recepción de la información correspondiente, según lo establecido en el artículo 8°.

Artículo 8°.- Entrega de información. La autoridad encargada de la elaboración o promulgación de un plan regulador, según corresponda, deberá comunicar al Servicio de Impuestos Internos la información establecida en los numerales siguientes. El plazo para el otorgamiento de la misma será de cinco días contados desde los hechos que se indican en cada caso:

1. Las propuestas de modificación del límite urbano adoptadas en el acuerdo sobre los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan a que se refiere el numeral 5 del artículo 28 bis B del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. En la misma oportunidad, la autoridad deberá comunicar la fecha exacta de publicación de los documentos que formulan la imagen objetivo, establecida en el numeral 2 del artículo 28 bis B del mismo cuerpo legal.

2. Las alteraciones o el rechazo de la propuesta de modificación del límite urbano contenida en el acuerdo a que se refiere el numeral 1. precedente, conforme lo disponen el inciso final del artículo 36 y el inciso sexto del artículo 43, ambos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

3. Las alteraciones o el rechazo de la propuesta de modificación del límite urbano realizada por el organismo competente para aprobar en definitiva el instrumento de planificación territorial.

4. La publicación de un plan regulador que contenga modificaciones al límite urbano.

En la entrega de la información a que se refiere este artículo, se deberán acompañar los planos y demás antecedentes necesarios para establecer el valor comercial de referencia de los bienes raíces ubicados en las zonas consideradas para estos efectos, según se determine en un reglamento suscrito por los Ministros de Hacienda y de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 9°.- Metodología para determinar precios de referencia. Para establecer los valores comerciales de referencia el Servicio de Impuestos Internos deberá aplicar métodos públicos y objetivos de valoración, siguiendo un sistema generalmente reconocido o que refleje adecuadamente los valores de mercado de los bienes raíces. El Servicio de Impuestos Internos, mediante resolución dictada al efecto, deberá individualizar los métodos o sistemas de valoración que aplicará hacia el futuro, previa consulta pública obligatoria en los términos establecidos en el número 1° de la letra A del inciso segundo del artículo 6° del Código Tributario.

En ningún caso el valor comercial inicial o final de referencia podrá ser superior al valor de mercado de los bienes raíces ubicados en áreas homogéneas rurales o urbanas, respectivamente, próximas o cercanas.

Artículo 10.- Declaración y pago del impuesto, así como liquidación y giro del mismo, según corresponda. El impuesto a que se refiere esta ley sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble o de los derechos reales constituidos en él o de cuotas poseídas en comunidad en tales bienes, en el momento en que se verifique la enajenación del bien respectivo, conforme a lo señalado en el artículo 1° de esta ley.

Este impuesto deberá ser declarado y pagado por el enajenante sobre la base de la renta percibida o devengada, conforme a lo dispuesto en los artículos 65 número 1 y 69 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Cuando dicho impuesto no fuere declarado ni pagado por el contribuyente respectivo, el Servicio de Impuestos Internos procederá a la liquidación y giro del mismo, previa citación conforme a lo dispuesto en el artículo 63 del Código Tributario.

El valor asignado en la enajenación, así como la liquidación y giro del impuesto único correspondiente, será susceptible de tasación de acuerdo a los artículos 64 del Código Tributario y 17 número 8 de la Ley sobre Impuesto a la Renta y de fiscalización conforme a las reglas generales.

En caso de que, pendiente la determinación del valor comercial inicial o final de referencia, según corresponda, los bienes raíces, los derechos reales constituidos en ellos o las cuotas poseídas en comunidad respecto de tales bienes comprendidos en la ampliación del límite urbano sean enajenados, el Servicio de Impuestos Internos podrá liquidar y girar los impuestos que hubiere correspondido aplicar conforme a los valores establecidos en los artículos 5° y 6°, ambos de la presente ley, en el mes siguiente de publicada la tasación.

Artículo 11.- Reclamo. El contribuyente podrá reclamar de la liquidación y giro conforme a las reglas generales del Código Tributario. En la liquidación y giro de este impuesto, el Servicio de Impuestos Internos comunicará al contribuyente el detalle de los valores comerciales de referencia que haya utilizado y de aquellos valores que determine por aplicación del artículo 64 del Código Tributario en caso que corresponda, respecto de los cuales también podrá reclamarse conforme a las reglas generales del Código Tributario.

Artículo 12.- Los recursos que se recauden por aplicación del impuesto establecido en la presente ley se distribuirán de la siguiente forma:

a) Un 37,5% se incorporará al patrimonio de la municipalidad correspondiente a la comuna en que se encuentre situado el respectivo bien raíz, para ser aplicado por la autoridad comunal al financiamiento de obras de desarrollo local. Si el bien raíz se encuentra situado en varias comunas, la recaudación se repartirá entre ellas en proporción a la parte de la superficie total que corresponda a cada una.

b) Un 62,5% se incorporará al patrimonio del Fondo Común Municipal establecido en el artículo 14 de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se contiene en el decreto con fuerza de ley N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior.

El Servicio de Tesorerías recaudará el referido impuesto y pondrá a disposición de las respectivas municipalidades y del Fondo Común Municipal los recursos correspondientes, dentro del mes subsiguiente al de su recaudación.”.

Indicaciones parlamentarias

Indicación de los señores Pablo Lorenzini y Enrique Jaramillo, al artículo transitorio, para reemplazar la expresión “un año” por “seis meses”.

Esta indicación es retirada por sus autores en virtud de haberla acogido el Ejecutivo en la suya.

Indicaciones del Ejecutivo

AL ARTÍCULO TERCERO

1) Para incorporar el siguiente numeral 2), pasando el actual inciso segundo que señala: “Modifícase el artículo 3, en el siguiente sentido”, a ser numeral 1):

“2) Modifícase el artículo 8° en el siguiente sentido:

a) Elimínase de su inciso primero la frase “con urbanización”.

b) Reemplázase su inciso segundo por el siguiente:

“Con todo, esta sobretasa no se aplicará a los inmuebles localizados fuera de los límites del área geográfica donde se prestan los servicios públicos de distribución de agua potable y de recolección de aguas servidas. Dicha situación deberá acreditarse por el dueño u ocupante del inmueble ante la respectiva municipalidad mediante la presentación de certificado expedido por la empresa concesionaria correspondiente.”.

c) Sustitúyese en su inciso cuarto la frase “declaradas como abandonadas y las correspondientes a pozos lastreros”, por la siguiente: “a que se refieren los incisos primero y segundo de este artículo,”.”.

AL ARTÍCULO CUARTO

2) Para sustituir el inciso primero del artículo 4°, por los siguientes incisos primero y segundo, pasando el actual inciso segundo a ser tercero y reordenándose los siguientes de manera correlativa:

“Artículo 4.- Base imponible. Para determinar la parte del mayor valor que corresponda al incremento de valor experimentado en la ampliación del límite urbano derivado de un proceso de cambio a un plan regulador, se deducirá del valor comercial final el valor comercial inicial que corresponda, los que serán determinados de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 6 siguientes.

El valor comercial así determinado se incrementará por la variación positiva que haya experimentado el valor de los bienes raíces rurales, expresado en porcentaje, entre el mes anterior a aquel en que se fije el valor comercial inicial y el mes anterior a aquel en que se fije el valor comercial final. Para tales efectos, el Servicio de Impuestos Internos publicará mensualmente un índice de variación del valor de los bienes raíces rurales, el que reflejará la variación, en los últimos doce meses, del valor que hayan tenido las enajenaciones de bienes raíces rurales situados en Chile o de cuotas poseídas en comunidad respecto de tales bienes. Para la elaboración del índice referido se excluirán a aquellas enajenaciones que recaigan sobre bienes raíces que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano a que hace referencia esta ley. Asimismo, el valor comercial inicial se incrementará por los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, reajustados de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor entre el mes anterior a la mejora y el mes anterior a la enajenación, efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante y hayan sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante el Servicio, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación. El Servicio de Impuestos Internos deberá determinar la metodología de cálculo de este índice, así como la forma y oportunidad en que deban informarse las mejoras, a través de resoluciones que dictará previa consulta pública obligatoria en los términos establecidos en el número 1° de la letra A del inciso segundo del artículo 6° del Código Tributario.”.

AL ARTÍCULO TRANSITORIO

3) Para reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo transitorio.- Las normas contenidas en la presente ley entrarán en vigencia seis meses después de su publicación en el Diario Oficial.”.

Acuerdo de votación de la Comisión

La Comisión acuerda votar separadamente los artículos tercero y cuarto, con sus respectivas indicaciones presentadas por el Ejecutivo, y finalmente, la indicación que sustituye el artículo transitorio, cuya competencia reconoce por ser relativo a la entrada en vigencia.

Sometido a votación el artículo tercero con sus indicaciones, es aprobado por el voto unánime de los señores Manuel Monsalve (Presidente de la Comisión); Daniel Núñez (por el señor Aguiló); Cristián Campos (por el señor Auth); Fuad Chahin; Felipe De Mussy; Enrique Jaramillo; Yasna Provoste (por el señor Lorenzini); Javier Macaya; Patricio Melero; José Miguel Ortiz; Leopoldo Pérez (por el señor Santana); Marcelo Schilling, y Ernesto Silva.

Fundamentación de votos:

El señor **De Mussy**, expresa que si bien está de acuerdo con la norma sobre el revalúo de las contribuciones porque busca que éstas sean más justas, no comparte la forma de cálculo del impuesto. Hace presente que en la zona que representa, Puerto Varas, existen viviendas que siendo de condiciones muy similares presentan diferencias de hasta tres veces en el valor de las contribuciones.

Por su parte, el señor **Melero**, argumenta su voto favorable señalando que representa una zona que ha experimentado varias ampliaciones del límite urbano y por ello le consta la dificultad que existe para hacer los reavalúos.

Sometido a votación el artículo cuarto con sus indicaciones, es aprobado por el voto mayoritario de los señores Manuel Monsalve (Presidente de la Comisión); Daniel Núñez (por el señor Aguiló); Cristián Campos (por el señor Auth); Enrique Jaramillo; Yasna Provoste (por el señor Lorenzini); José Miguel Ortiz; Marcelo Schilling. Votan en contra los señores De Mussy; Javier Macaya; Patricio Melero; Leopoldo Pérez (por el señor Santana), y Ernesto Silva. Se abstiene el señor Chahin.

Fundamentación de votos:

El señor **Chahin**, manifiesta su voto de abstención señalando que si bien está de acuerdo con gavar el aumento de valor por una decisión externa, considera que el instrumento para lograr el objetivo que busca el proyecto debiese ser otro, por ejemplo, mediante una modificación a las ganancias de capital. Por lo anterior, anuncia su voto de abstención.

El señor **De Mussy**, fundamenta su voto en contra señalando que está de acuerdo en que se deben buscar ingresos para el Fisco en los casos de aumentos de plusvalía, sin embargo cree que esta norma no es la vía correcta para hacerlo. Estima que es perfectamente válido perfeccionar las contribuciones.

En la misma línea, el señor **Melero**, argumenta su voto en contra, señalando que el impuesto que se establece es innecesario dado que a su juicio ya que existen en nuestro régimen impositivo otros instrumentos

destinados a gravar la ganancia que obtiene un contribuyente al vender una propiedad.

El señor **Schilling**, manifiesta que se trata de proyecto visionario ya que es probable que los próximos años se produzcan situaciones de especulación sobre el precio del suelo.

El señor **Macaya**, formula reserva de constitucionalidad del artículo cuarto, dado que estima que vulnera los principios de justicia tributaria, por cuanto crea un impuesto que no obedece a razones legales y el principio de legalidad en materia tributaria, ambos contenidos en el numeral 20 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Sometida a votación la indicación del Ejecutivo que reemplaza el artículo transitorio, es aprobada por el voto mayoritario de los señores Manuel Monsalve (Presidente de la Comisión); Daniel Núñez (por el señor Aguiló); Cristián Campos (por el señor Auth); Fuad Chahin; Enrique Jaramillo; Yasna Provoste (por el señor Lorenzini); José Miguel Ortiz; Marcelo Schilling. Votan en contra los señores Felipe De Mussy; Javier Macaya; Patricio Melero; Leopoldo Pérez (por el señor Santana), y Ernesto Silva.

Se designa Diputado informante al señor Sergio Aguiló.

Tratado y acordado en sesiones de fechas 7, 27 y 28 de septiembre, 5 y 11 de octubre de 2016, con la asistencia de los Diputados señores Manuel Monsalve (Presidente de la Comisión); Sergio Aguiló; Pepe Auth; Fuad Chahin; Felipe De Mussy; Enrique Jaramillo; Pablo Lorenzini; Javier Macaya; Patricio Melero; José Miguel Ortiz; Alejandro Santana; Marcelo Schilling, y Ernesto Silva. Además asistieron los señores (as) Daniel Núñez (por el señor Aguiló); Cristián Campos (por el señor Auth); Yasna Provoste (por el señor Lorenzini); Leopoldo Pérez (por el señor Santana); Jaime Pilowsky (por el señor Chahin)

SALA DE LA COMISIÓN, a 12 de octubre de 2016.



PATRICIO VELÁSQUEZ WEISSE
Abogado Secretario de la Comisión