

**INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA** recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al plan de emergencia habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas.

**BOLETÍN N° 15.552-14.**

---

**HONORABLE SENADO:**

La Comisión de Hacienda tiene el honor de emitir su informe acerca del proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, iniciado en Mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, señor Gabriel Boric Font, con urgencia calificada de “discusión inmediata”.

---

Cabe señalar que el proyecto de ley fue aprobado previamente, en general y en particular, por la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

A la Comisión de Hacienda, en tanto, le correspondió pronunciarse sobre los asuntos de su competencia, de conformidad con lo prescrito en el artículo 17 de la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y a lo dispuesto por la Sala del Senado con fecha 9 de enero de 2023.

---

A la sesión en que la Comisión estudió esta iniciativa de ley asistieron, además de sus miembros, los Honorables Senadores señores Castro Prieto y Edwards.

Concurrieron, asimismo, las siguientes personas:

Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Ministro, señor Carlos Montes; el Jefe División Desarrollo Urbano, señor Vicente Burgos, y la asesora legislativa, señora Jeannette Tapia.

El asesor del Honorable Senador Castro Prieto, señor Daniel Quiroga.

La asesora del Honorable Senador Coloma,

señora Carolina Infante.

Ignacio Pinto. El asesor del Honorable Senador Edwards, señor

José Miguel Rey. El asesor del Honorable Senador García, señor

Reinaldo Monardes. El asesor del Honorable Senador Lagos, señor

Elías Mella. El asesor del Honorable Senador Núñez, señor

De la Biblioteca del Congreso Nacional, el analista, señor Samuel Argüello.

- - -

## **NORMAS DE COMPETENCIA DE LA COMISIÓN DE HACIENDA**

De conformidad con su competencia, la Comisión de Hacienda se pronunció respecto de las siguientes disposiciones del proyecto de ley: el artículo 26 propuesto en el numeral 5 de su artículo 1, el artículo 5 y el inciso segundo del artículo transitorio. Lo hizo en los términos en que fueron aprobados por la Comisión de Vivienda y Urbanismo, como reglamentariamente corresponde de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de la Corporación.

- - -

Se deja constancia de que la Comisión de Hacienda introdujo enmiendas en la letra b) del numeral 1 del artículo 5 del texto despachado por la Comisión de Vivienda y Urbanismo en su informe.

- - -

## **DISCUSIÓN**

Previo a la consideración de los asuntos de su competencia, la Comisión decidió incorporar una explicación del **Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Carlos Montes, de fecha 7 de marzo de 2023**, en relación a los puntos que se pasan a exponer en los párrafos

siguientes y que conciernen a las normas del proyecto de ley de interés de la Comisión.

El **señor Ministro** partió informando a los señores Senadores que el proyecto de ley busca, desde una perspectiva global, enfrentar temas administrativos y diferentes dificultades para simplificar y avanzar en la concreción del Plan de Emergencia Habitacional.

Sostuvo que existen dos materias de la iniciativa legal que forman parte de la competencia de la Comisión de Hacienda. Refirió que la primera de estas temáticas, alusiva a las donaciones de inmuebles para ser destinados a programas habitacionales, surge tras corroborar que una supuesta facultad del Servicio de Impuestos Internos respecto del régimen tributario aplicable resultó no ser tal, por lo que a través del presente proyecto de ley se permite que las empresas que donen suelo a sus trabajadores para uso exclusivo de programas habitacionales no tengan que pagar impuestos por aquello.

Señaló que, de acuerdo a la normativa actual, para materializar estas donaciones se debe proceder a través del trámite de insinuación y pago de impuesto, sumado a que no están consideradas como parte de los gastos para producir renta. Acotó que las empresas estaban interesadas en donar suelo para estos fines, pero requerían mayores facilidades, por lo que a través de esta iniciativa legal no requerirán del trámite de insinuación, estarán exentas de impuesto y tendrán la calidad de gasto necesario para producir renta.

Aclaró que lo antes resuelto también es extensible para las donaciones de inmuebles que se efectúen entre particulares con el fin de acceder al programa Pequeño Condominio, regulado por el decreto supremo N° 49, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el Reglamento del Programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda o aquel que lo reemplace.

Sobre este punto, añadió que todo lo descrito se encuentra recogido en el artículo 26 propuesto en el numeral 5 del artículo 1 del proyecto de ley.

A continuación, informó que el segundo punto de interés de la Comisión dice relación con la franquicia tributaria para la construcción. Refirió que durante el segundo Gobierno del ex Presidente de la República, señor Sebastián Piñera, se solicitó la opinión de la OCDE sobre el IVA a la construcción y dicho organismo comunicó en su oportunidad que la franquicia tributaria no se justificaba y había que eliminarla.

Hizo presente que con la aprobación de la ley N° 21.420 que reduce o elimina exenciones tributarias, la eliminación del crédito

especial de impuesto al valor agregado terminaba en cuatro años, en cambio, con el texto propuesto se busca cambiar y mejorar su gradualidad hasta el año 2027.

Relató que las empresas hicieron presente que los trámites administrativos de los permisos de edificación eran muy demorosos, por lo que se acordó que bastaba que al 31 de diciembre de 2022 estuviese ingresado a trámite el permiso de edificación en la Dirección de Obras Municipales respectiva para mantener el 100% de la franquicia. Acotó que lo anterior se abordó como una forma de estimular la actividad de las empresas constructoras.

Comunicó que un segundo elemento considerado en el proyecto de ley fue la agregación de una tercera fase en la eliminación de la franquicia hasta el año 2027, considerando que actualmente se reduce al 50% entre el año 2023 y 2024, luego al 25% entre el 2024 y 2025, para posteriormente quedar en un 0%.

Agregó que también se pretende entregar más flexibilidad a las empresas en la etapa inicial, pues mantendrán el 100% de la franquicia en los casos en que hayan ingresado a trámite el permiso de edificación al 31 de diciembre de 2022 en las Direcciones de Obras Municipales.

Aclaró que si la persona ingresó a trámite el proyecto de edificación al 31 de diciembre de 2022 se podrá ver beneficiado con la franquicia en un 100%, luego ésta disminuirá a un 66% hasta el 31 de diciembre de 2024, para luego reducirse a un 33% al término del año 2025 y finalmente quedar en un 0%.

Puntualizó que se mantuvo la franquicia porque las empresas le hicieron presente al Ministerio de Vivienda las importantes demoras asociadas a la aprobación del Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV), considerando además que las Direcciones de Obras Municipales se tomaban más tiempo para aprobar proyectos de lo que las empresas constructoras esperaban.

Ante una consulta respecto del inciso segundo del artículo transitorio el **señor Ministro** explicó que cuando se crea una comuna, todos los bienes inmuebles que se encuentran situados en esa nueva comuna, por el mandato de la ley, le son transferidos. Preciso que en la creación de las regiones de Los Ríos, Arica y Parinacota y Ñuble no se aplicó dicha regla, por lo que estas tres nuevas regiones tienen actualmente muchos bienes inmuebles que pertenecen a las “regiones madres” de Los Lagos, Tarapacá y Biobío, respectivamente. Manifestó que el presente proyecto de ley se hace cargo de esta situación, en lo que dice relación con la transferencia de dominio de los bienes inmuebles de los Servicios de Vivienda y Urbanización ubicados en el territorio de estas nuevas regiones.

En sesión de 21 de marzo de 2023, el **Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Carlos Montes**, explicó a la Comisión que el proyecto de ley objeto de estudio busca resolver una serie de nudos que se presentan en el proceso de avance de la construcción de viviendas, tal como acontece con las dificultades en la aprobación del Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV), que puede demorar cerca de un año.

Dio cuenta de que, luego de discutir este tema con el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones se resolvió que una vez presentado el estudio se puedan iniciar obras, sin perjuicio de los cumplimientos que deben verificarse para la recepción final de las mismas.

Relató que, dentro del carácter misceláneo de la iniciativa legal, hay tres artículos que son de interés de la Comisión de Hacienda. Preciso que el primero de ellos dice relación con la donación de inmuebles para fines habitacionales por parte de las empresas a sus trabajadores. Acotó que también debían considerarse las donaciones de inmuebles que se efectúen entre particulares con el fin de acceder al programa Pequeño Condominio, regulado por el decreto supremo N° 49, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el Reglamento del Programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda o aquel que lo reemplace.

Sobre el tratamiento de las donaciones de inmuebles para el desarrollo de programas habitacionales, expresó que desde su cartera suponían que existía una facultad administrativa del Servicio de Impuestos Internos respecto del régimen tributario aplicable, pero constataron que tal facultad no era efectiva, requiriéndose del trámite de insinuación, el pago de impuesto, sumado a que no están consideradas como parte de los gastos para producir renta. Por tanto, y en atención al propósito que hay detrás, como Ejecutivo resolvieron que estas donaciones no requieran del trámite de insinuación, estén exentas de impuestos y que tengan la calidad de gasto necesario para producir renta. Agregó que, en todo caso, el proyecto de ley regula las hipótesis de incumplimientos en caso de que los terrenos donados no sean destinados para fines habitacionales.

Enseguida, se refirió a la segunda disposición de competencia de la Comisión de Hacienda, que recoge una antigua regulación del IVA a la construcción, la cual fue creada tiempo atrás para estimular el ingreso de las empresas constructoras a este impuesto, gozando de una franquicia del 65% del IVA. Recordó que esta decisión ha significado una merma en los ingresos fiscales que fácilmente podría superar los US\$ 30.000 millones.

Sostuvo que en la tramitación de la última reforma

tributaria en el Gobierno del ex Presidente de la República, señor Sebastián Piñera, concretamente en la discusión de la ley N° 21.420, que reduce o elimina exenciones tributarias, se resolvió, una vez recibida la opinión de la OCDE sobre la pertinencia de esta franquicia, terminarla cuanto antes ya que su sentido original había desaparecido hace ya varios años.

Informó que mediante el presente proyecto de ley se busca modificar la gradualidad en el término de esta exención que recoge la ley N° 21.420. Manifestó que, de acuerdo a la normativa vigente, el 100% de la franquicia se podía mantener en los casos que los permisos de edificación hayan sido presentados en las Direcciones de Obras Municipales respectivas hasta noviembre de 2022, en cambio, la iniciativa legal en estudio ajustó esa fecha y la extendió en un comienzo hasta diciembre de 2022. Precisó que mediante la indicación presentada con fecha 14 de marzo de 2023 se extiende dicho plazo hasta el 30 de abril de 2023. Asimismo, destacó que también se agrega un tiempo adicional de dos años, extendido por tanto hasta el 2027, para terminar con la gradualidad de la franquicia.

En cuanto a la indicación presentada por el Ejecutivo, explicó que la postergación hasta el mes de abril de 2023 para mantener el 100% de la franquicia responde a las dificultades administrativas en la tramitación de los permisos de edificación en las Direcciones de Obras Municipales.

Con todo, recordó que ya se advirtió al sector de la construcción que esta franquicia debía terminar, por lo que dio cuenta de que es algo ya conocido desde antes de la presentación del proyecto de ley en estudio.

**El Honorable Senador señor Lagos** consultó al señor Ministro sobre su opinión personal sobre la postergación de la franquicia, considerando que cuando se desempeñaba como Senador de la República era muy crítico de la medida.

El **señor Ministro** reconoció que el tema en cuestión ha generado debate por varios años, considerando el propósito original para el cual fue creada la franquicia.

Posteriormente, abordó la tercera y última norma de competencia de la Comisión de Hacienda, recogida en el inciso segundo del artículo transitorio del proyecto de ley, que tiene que ver con las transferencias de inmuebles de los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) de las regiones de Los Lagos, Tarapacá y Biobío a los SERVIU de las regiones de Los Ríos, Arica y Parinacota y Ñuble y su inscripción en los Conservadores de Bienes Raíces respectivos.

Señaló, a modo ejemplar, que a nivel comunal,

cuando se crea una nueva comuna, los bienes inmuebles de la “comuna madre” se le traspasaban por el solo ministerio de la ley a la nueva comuna, cuestión que no ocurrió cuando se crearon estas tres regiones y que la presente iniciativa legal busca solucionar.

**El Honorable Senador señor García** solicitó a los representantes del Ejecutivo explicar más detalladamente este punto.

La **asesora legislativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia**, aclaró que las leyes que crearon las regiones de Ñuble, Los Ríos y Arica y Parinacota solo consideraron el traspaso de los bienes de los Gobiernos Regionales, pero que en el caso de los servicios públicos no se dijo nada, lo que se traduce en la práctica en que el SERVIU de Biobío sigue siendo propietario de bienes inmuebles que están localizados en Ñuble. Puntualizó que lo anterior deriva en que el SERVIU de Ñuble no pueda gestionar comodatos ni utilizar estos inmuebles, mientras que el SERVIU de Biobío tampoco puede aprovecharlos, pues dichos inmuebles se encuentran fuera de su esfera de competencia.

Explicó que el traspaso de pleno derecho de los bienes de los SERVIU de una región a otra que se propone en el proyecto de ley está siendo conocido por la Comisión de Hacienda, toda vez que se procede a la inscripción de estos inmuebles con exención de impuestos y de derechos en los Conservadores de Bienes Raíces correspondientes.

**El señor Ministro** acotó que esta posibilidad se consideró durante la tramitación de la Ley de Presupuestos del Sector Público del año 2023, pero finalmente no prosperó.

**El Honorable Senador señor García** consultó si esta norma está pensada solo para los SERVIU o si acaso también podían comprenderse los Servicios de Salud.

**El señor Ministro** aclaró que para este caso sólo se consideró a los SERVIU.

La **señora Tapia** complementó la información haciendo presente que en un comienzo se pensó abordar este tema en la ley de presupuestos, a través de una glosa presupuestaria, pero como se trataba de un problema más general que podía comprender a otros servicios públicos se avanzó en el presente proyecto de ley recogiendo la situación en la que se encontraban los SERVIU, lo cual resulta beneficioso para ir avanzando en la concreción del Plan de Emergencia Habitacional.

**El Honorable Senador señor Elizalde** acotó que ha habido algunos temas que se han tramitado en su oportunidad sin el

debido estudio, lo que puede derivar en duplicidad de gastos, generando una institucionalidad que no funciona del todo, así como también expectativas que no logran cumplirse.

- - -

Como se señaló con anterioridad, de conformidad con su competencia, la Comisión de Hacienda se pronunció respecto de las siguientes disposiciones del proyecto de ley: el artículo 26 propuesto en el numeral 5 de su artículo 1, el artículo 5 y el inciso segundo del artículo transitorio.

A continuación, se describen o reproducen, según el caso, en el orden del articulado del proyecto, las citadas disposiciones de competencia de vuestra Comisión:

### **Artículo 1**

Introduce modificaciones en la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, contenida en el artículo cuarto de la ley N° 21.450.

### **Numeral 5**

Incorpora un artículo 26, nuevo, del siguiente tenor:

“Artículo 26.- Las donaciones de inmuebles que se efectúen para uso exclusivo de programas habitacionales tanto a los Servicios de Vivienda y Urbanización como a grupos de trabajadores de la entidad donante que se encuentren organizados colectivamente en un sindicato o asociación gremial, no requerirán del trámite de insinuación, estarán exentas de impuestos, tendrán la calidad de gasto necesario para producir renta para efecto de lo establecido en la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo 1 del decreto ley N° 824, de 1974, y no estarán sujetas al límite global absoluto dispuesto en el artículo 10 de la ley N° 19.885, que Incentiva y norma el buen uso de donaciones que dan origen a beneficios tributarios y los extiende a otros fines sociales y públicos.

Igual tratamiento tendrán las donaciones de inmuebles que se efectúen entre particulares con el fin de acceder al programa Pequeño Condominio regulado por el decreto supremo N° 49, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba Reglamento del Programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda o aquel que lo reemplace.

Tratándose de donaciones efectuadas a grupos de

trabajadores de la entidad donante, los inmuebles donados solo podrán ser utilizados para el o los proyectos habitacionales indicados en la respectiva donación y las obras deberán iniciarse dentro del periodo de vigencia establecido en el inciso segundo del artículo 28.

En caso de incumplimiento, el contribuyente que realizó la donación quedará sujeto al impuesto único establecido en el inciso primero del artículo 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo 1 del decreto ley N° 824, de 1974, aplicado sobre el monto mayor entre el valor que el inmueble mantenía registrado en la contabilidad del contribuyente y el valor del avalúo fiscal del inmueble correspondiente al semestre en el cual se realizó la donación. En caso de que el donante sea un contribuyente no sujeto al impuesto de primera categoría, se aplicará sobre el valor del avalúo fiscal del inmueble, correspondiente al semestre en que se realizó la donación, el impuesto establecido en el artículo 2 de la ley N° 16.271, sobre Impuesto a las Herencias y Asignaciones y Donaciones, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se encuentra fijado en el artículo 8 del decreto con fuerza de ley N° 1, de 2000, del Ministerio de Justicia.”.

### **Artículo 5**

Prescribe, textualmente, lo siguiente:

“Artículo 5.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 21.420, que Reduce o Elimina Exenciones Tributarias que indica:

1. En el artículo quinto transitorio:

a) En su inciso primero:

i. Reemplázase el guarismo “2025” por “2027”.

ii. Sustitúyese la expresión “el artículo siguiente” por “los artículos siguientes”.

b) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

“Los contribuyentes que hayan solicitado el respectivo permiso de edificación con anterioridad al 31 de diciembre del año 2022, podrán deducir 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado respecto de las ventas y contratos generales de construcción de dichas obras, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, vigente a la fecha de publicación de esta ley. Si cumplen iguales requisitos, podrán obtener este beneficio las empresas constructoras que se encuentren exentas del Impuesto al Valor Agregado por las ventas de viviendas a beneficiarios de un

subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme con lo dispuesto en la primera parte de la letra F del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el decreto ley N° 825, equivalente a 0,1235 del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios contemplados en la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo 1 del decreto ley N° 824.”.

2. En el inciso primero del artículo sexto transitorio sustitúyese la frase “conforme se establece en el inciso segundo del artículo transitorio anterior” por “una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, conforme lo señalado en el artículo 1.4.17 del decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El Servicio de Impuestos Internos determinará la forma de verificar el inicio de la obra mediante resolución”.

3. Intercálase, a continuación del artículo sexto transitorio, el siguiente artículo sexto transitorio bis:

“Artículo sexto bis.- El monto que las empresas constructoras tendrán derecho a deducir de sus pagos provisionales obligatorios contemplados en la Ley sobre Impuesto a la Renta, conforme a lo señalado en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, será de 0,1625 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, realizadas y celebrados, respectivamente, a contar del 1 de enero del 2025, siempre que hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación y las obras se hayan iniciado antes del 1 de enero del 2027. La obra se entenderá iniciada según lo dispuesto en el inciso primero del artículo transitorio anterior.

Asimismo, el beneficio de las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al Valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte de la letra F del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el decreto ley N° 825, de 1974, realizadas desde el 1 de enero del 2025 hasta el 31 de diciembre del 2026, será equivalente a 0,030875 del valor de la venta.

También tendrán derecho a deducir 0,1625 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar los contratos generales de construcción que se suscriban con las entidades e instituciones que expresamente señala el inciso segundo del artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975; los contratos de ampliación, modificación, reparación, mantenimiento o de urbanización, respecto de las viviendas sociales señaladas

en el inciso cuarto de la misma disposición y las adjudicaciones que recaigan sobre bienes corporales inmuebles para habitación, que hagan los socios, comuneros o cooperados indicados en el inciso quinto del mismo artículo 21, en la medida que los contratos o adjudicaciones sean celebrados a contar del 1 de enero del 2025 y que hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación y/o las obras se hayan iniciado, según corresponda, antes del 1 de enero del 2027.”.”.

En la letra b) del numeral 1 del artículo 5 propuesto recayó una **indicación de Su Excelencia el Presidente de la República**, que reemplaza la expresión “31 de diciembre de 2022” por “30 de abril de 2023”, con lo que se mantiene la franquicia a los proyectos que ingresen a trámite el permiso de edificación hasta el 30 de abril de 2023, en vez del 31 de diciembre de 2022, manteniendo el periodo de transición hasta 2027.

#### **Artículo transitorio**

En su inciso segundo establece que los Conservadores de Bienes Raíces procederán a inscribir las transferencias de los inmuebles referidos en su inciso primero a requerimiento del Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, de Arica y Parinacota o de Ñuble, según corresponda. Agrega que estas transferencias de inmuebles estarán exentas de impuestos y de los derechos que procedan por tales inscripciones.

**--En votación el artículo 26 propuesto en el numeral 5 de su artículo 1; el artículo 5, con la indicación recaída en la letra b) de su numeral 1, y el inciso segundo del artículo transitorio, fueron aprobados por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Elizalde, García, Lagos y Núñez.**

- - -

#### **FINANCIAMIENTO**

- El informe financiero N° 222 elaborado por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, de 5 de diciembre de 2022, señala lo siguiente:

##### **“I. Antecedentes**

El presente proyecto de ley dispone de una serie de ajustes y modificaciones a las leyes N°21.450, N°21.442 y N°21.420, además del D.F.L N°458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), con el objeto de fortalecer y garantizar el adecuado desarrollo del Plan en el periodo previsto e incentivar la inversión en los territorios.

De este modo, se realiza una serie de adecuaciones a la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y el Plan de Emergencia Habitacional, contenida en el artículo cuarto de la ley N°21.450, flexibilizando la destinación de recursos para proyectos del Plan de Emergencia Habitacional, autorizando la dictación de normas urbanísticas especiales, permitiendo aprobar, excepcionalmente, normas técnicas para estándares de diseño, entre otras modificaciones. Además, se facilitan los trámites ante la Dirección de Obras Municipales, y se permite la presentación de informes de revisores independientes de obras de edificación y de cálculo estructural con objeto de facilitar la evaluación de proyectos habitacionales que deben efectuar los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanismo.

Asimismo, se incorpora un **tratamiento especial para las donaciones de inmuebles**, tanto para los Servicios de Vivienda y Urbanización como para las organizaciones de trabajadores, siempre que dichos inmuebles se destinen a los programas habitacionales, exceptuándolos del trámite de insinuación, dejándolas exentas de toda clase de impuestos y otorgándoles la calidad de gasto necesario para producir renta. Igual tratamiento tendrán las donaciones entre particulares en el programa de pequeños condominios.

Se propone modificar el D.F.L. N°458, de 1975, de Minvu, de Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de aumentar la eficiencia de una serie de trámites ante las Direcciones Obras Municipales de manera simultánea, potenciar los planes de inversión, ampliar las fuentes de financiamiento, y mejorar la implementación de la ley N° 20.958 respecto de los informes de mitigación vial, estableciendo límites claros para su tramitación en el sistema de aportes al espacio público.

Se modifica la nueva ley N°21.442, de Copropiedad Inmobiliaria, estableciendo nuevos plazos para la implementación de las condiciones de estacionamientos mínimos para proyectos de vivienda de interés público y ampliando los términos de las excepciones que podrán disponerse a través del reglamento.

Finalmente, la iniciativa modifica la ley N°21.420, que reduce o elimina exenciones tributarias que indica, proponiendo postergar la entrada en vigencia del artículo 37 bis, que **modifica el tratamiento tributario de los contratos de leasing**, al 1 de enero de 2024,

volviendo a la situación anterior a la promulgación de esta ley. También, **cambia la gradualidad en la eliminación del crédito especial IVA para empresas constructoras, manteniendo la franquicia a los proyectos que hubieren ingresado a trámite el permiso de edificación al 31 de diciembre del año 2022 y extendiendo el periodo de transición hasta 2027.**

## II. Efecto del proyecto de ley sobre el Presupuesto Fiscal

### Donaciones de inmuebles

El contenido del proyecto en esta materia afecta el presupuesto fiscal de dos formas:

1. Mediante una disminución del impuesto a la renta de primera categoría a través de declarar los inmuebles donados como gasto necesario para producir renta, según el artículo 1º del decreto ley N°824, de 1974.

La estimación del efecto de rebajar como gasto las donaciones de inmuebles para vivienda social en la recaudación por impuesto a la renta de primera categoría requiere saber la cantidad y precio de los inmuebles que serían donados. Sin embargo, a la fecha no se cuenta con ese nivel de detalle de información.

Para estimar el impacto recaudatorio, se utiliza como referencia el valor de \$35.915 por m<sup>2</sup> (de 2022) que corresponde al promedio nacional de valores de terrenos correspondientes a sitios no edificados, establecidos mediante el proceso de reavalúo no agrícola 2022, provisto por el Servicio de Impuestos Internos (SI). Además, se estima que se construirán 12.800 viviendas<sup>1</sup> mediante la modalidad de donaciones de empresas a trabajadores, en el periodo 2023-2026, así como también se asume una densidad promedio de 80 viviendas por hectárea (considerando que se construirán unidades de casa y de departamento). Dados estos supuestos, se estima que se recibirían donaciones de inmuebles por un valor de \$57.464 millones en cuatro años, lo que implica una **menor recaudación por impuesto a la renta de primera categoría por \$15.515 millones de pesos (de 2022)**. Para esta estimación se asume la mayor tasa de primera categoría (27%) y que siempre la deducción de la donación se habría gravado en su totalidad con primera categoría. Esto no ocurre cuando el donante tiene pérdida tributaria o renta líquida imponible inferior al valor del

<sup>1</sup> Considera el 80% del total de la meta contemplada en el Plan de Emergencia Habitacional para el período 2022-2025, las que se desarrollarían a través de donaciones de empresas privadas a trabajadores, y por tanto estarían afectas a la exención tributaria. Las restantes se desarrollarían a través de donaciones desde servicios públicos/municipios y estarían asociados a casos puntuales.

bien raíz, lo que, eventualmente, reduciría la pérdida por menor recaudación.

2. A través de una exención al impuesto establecido en la Ley N°16.271 de impuesto a las herencias, asignaciones y donaciones.

En los años previos el Serviu no ha recibido donaciones de terrenos, pero sí es habitual que se entreguen al Ministerio de Bienes Nacionales que luego traspasa al Serviu para que utilice esos terrenos para vivienda de interés social. Dado que estas donaciones están exentas de impuestos (artículo 37 del Decreto Ley N°1.939, de 1977), este proyecto de ley no representa menores ingresos al Fisco en impuesto a donaciones.

Una excepción se daría cuando la donación se realiza entre la empresa y la organización de trabajadores, hecho sobre el cual no se registran datos históricos para evaluar habitualidad, ni proyecciones.

Con todo, el efecto de la medida sobre una menor recaudación fiscal para el período 2023-2026, se detalla en la siguiente Tabla.

**Tabla 1**  
**Menores Ingresos Fiscales por gasto tributario por donación de inmuebles para uso exclusivo de programas habitacionales**  
(millones de pesos 2022)

Gasto tributario	2023	2024	2025	2026	Total Período
Impuesto a la Renta de 1ª Categoría	3.879	3.879	3.879	3.879	15.515

Es importante mencionar algunos antecedentes que podrían modificar estas proyecciones. Primero, se debe considerar que, si bien estas donaciones tienen un costo -asociado a menor recaudación de impuesto a la renta de primera categoría- también tienen un beneficio, pues se reciben terrenos que son fundamentales para el Plan de Emergencia Habitacional. En términos netos, el Estado recibiría un 73% del valor del inmueble.<sup>2</sup> Además, el costo esperado podría variar pues los terrenos se contabilizan a valor libro ajustado por corrección monetaria<sup>3</sup>, por tanto, la estimación podría ser mayor que el valor esperado. Por otro lado, solo se consideran terrenos y no inmuebles.

<sup>2</sup> Suponiendo que se valora el terreno a su valor contable, tasa de impuesto de primera categoría en 27%, que los trabajadores son beneficiarios y que el Estado hubiese construido viviendas para ellos.

<sup>3</sup> Artículo 30 del Decreto Ley 824 que Aprueba el Texto que indica de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

### Modifica el tratamiento tributario de los contratos de leasing

El tratamiento tributario del leasing propuesto en esta iniciativa vuelve a la situación anterior a la promulgación de la ley N°24.120. La norma finalmente aprobada implica solamente un traspaso en el derecho a deducir como gasto tributario la depreciación de los activos desde el arrendador al arrendatario, quien podría utilizar como gasto la depreciación acelerada al ser un activo fijo. En términos prácticos esto implica traspasar gastos de una empresa a otra, por lo que volver a la norma previa a la publicación de la ley N°24.120, no tendría efectos sobre la recaudación fiscal.

### Ajuste a la transición del Crédito Especial de Empresas Constructoras

Actualizando los valores presentados en el Informe Financiero N°163 de 2021 de la Ley N°21.420, de acuerdo con proyecciones de PIB actualizadas, se debe indicar que la mayor recaudación por reducción transitoria de la tasa de CEEC de 65% a 32,5% se estima en 0,07% del PIB de cada año, lo que es equivalente a \$192.997 millones (en pesos de 2022) para el primer año (2023) y \$199.508 millones (en pesos de 2022) para el segundo año (2024) de entrada en vigencia.

Adicionalmente, suponiendo que hay un periodo de alrededor de 9 meses desde que se solicita un permiso de edificación hasta que este se aprueba, la recaudación estimada para 2023 se reduce en un 75% consistente con 9 meses de proyectos que mantendrán el beneficio, con una menor recaudación en 2023 de \$144.748 millones (en pesos de 2022).

Posteriormente, se estima que, al ajustar el periodo y tipo de transición de la reducción del Crédito Especial de Empresas Constructoras, el diferencial neto por menor recaudación para el Estado de este proyecto de Ley será de -\$128.158 millones durante 2025 y de -\$131.432 millones durante 2026, ambos en pesos de 2022, al quedar ambos años incluidos en un nuevo período de transición con una tasa de CEEC de 16,25%. Posteriormente el efecto neto de la medida continúa siendo nulo, al extinguir la exención desde 2027 (régimen).

**Tabla 2**  
**Diferencia en Ingresos Fiscales por ajuste en periodo de transición en la reducción al**  
**Crédito Especial de Empresas Constructoras**  
 (millones de pesos 2022)

	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b> <b>(Régimen)</b>
Diferencia en recaudación (Menores ingresos)	144.748	-	128.158	131.432	-

### III. Fuentes de información

- Mensaje 229-370, del S.E. el Presidente de la República, con el que inicia un Proyecto de Ley que ajusta diversos cuerpos normativos al plan de emergencia habitacional y facilita la ejecución de obras urbanas.

- Dirección de Presupuestos (21 de diciembre 2021). Informe Financiero N°163. Proyecto de Ley que reduce o elimina exenciones tributarias. Mensaje N°415-369.

- Dirección de Presupuestos (04 de octubre 2022). Informe Financiero N°174. Proyecto de Ley de Reforma Tributaria hacia un Pacto Fiscal por el Desarrollo y la Justicia Social. Mensaje N°149-370.

- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (octubre 2022). Análisis de costos. Inicia un proyecto de ley misceláneo para ajustar diversos cuerpos normativos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas.”.

- Luego, se presentó el informe financiero complementario N° 11, elaborado por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, de 9 de enero de 2023, que es del siguiente tenor:

#### “I. Antecedentes

Con el objeto de implementar el Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas asociadas, el Boletín N° 15.552-14 realiza una serie de adecuaciones a la normativa de gestión de proyectos habitacionales y a la normativa urbana. Por otro lado, también realiza algunos ajustes en otras reformas específicas al rubro de la construcción y desarrollo de proyectos, para garantizar el desarrollo del Plan de Emergencia Habitacional en el periodo previsto.

El actual proyecto formula indicaciones (Mensaje N° 272-370) a dicho boletín especificando por un lado responsabilidades institucionales en la elaboración de instrucciones que se indican y por otras

condiciones más específicas a los planes reguladores intercomunales o metropolitanos relativo al cuidado del medio ambiente y mitigación y adaptación al cambio climático. Además, se incorporan dos nuevos artículos, el primero relativo al procedimiento de saneamiento y regularización de loteos en aquellos casos de asentamientos irregulares bajo competencia del Servicio de Vivienda y Urbanización que forman parte del catastro que atiende el Programa de Asentamientos Precarios y el segundo considera la transferencia de inmuebles de las regiones de origen a regiones nuevas que quedaron inconclusas en el proceso de creación de las nuevas regiones.

## **II. Efecto del proyecto de ley sobre el Presupuesto Fiscal**

Las indicaciones que se presentan **no afectan el presupuesto fiscal** más allá de lo señalado en el I.F. N°222 de diciembre de 2022.

## **III. Fuentes de información**

- Mensaje 272-370, del S.E. el Presidente de la República, con el que formula indicaciones al Proyecto de Ley que ajusta diversos cuerpos normativos al plan de emergencia habitacional y facilita la ejecución de obras urbanas.”.

- Enseguida, se presentó el informe financiero complementario **N° 33**, elaborado por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, de 23 de enero de 2023, que es del siguiente tenor:

### **“I. Antecedentes**

Con el objeto de implementar el Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas asociadas, el proyecto de ley que ajusta diversos cuerpos normativos al Plan de Emergencia Habitacional y Facilita la Ejecución de Obras Urbanas (Boletín N° 15.552-14) realiza una serie de adecuaciones a la normativa de gestión de proyectos habitacionales y a la normativa urbana. Por otro lado, también realiza algunos ajustes en otras reformas específicas al rubro de la construcción y desarrollo de proyectos, para garantizar el desarrollo del Plan de Emergencia Habitacional en el periodo previsto.

Las presentes indicaciones (N° 291-370) a dicho boletín, especifican que, respecto de la donación de inmuebles efectuadas a grupos de trabajadores de la entidad donante, estos solo podrán ser utilizados para el o los proyectos habitacionales indicados en la respectiva donación y deberán iniciar las obras dentro del periodo de vigencia establecido en esta ley. También se establecen las sanciones en caso de

incumplimiento.

Por otro lado, se elimina la referencia al leasing habitacional que regulaba el proyecto de ley, pues es materia de otro boletín en discusión en el Congreso.

## **II. Efecto de las indicaciones sobre el Presupuesto Fiscal**

Las indicaciones que se presentan **no afectan el presupuesto fiscal** más allá de lo señalado en el I.F. N°222 de diciembre de 2022. En particular, se hace presente que el I.F. N° 222 consignaba que la modificación del tratamiento tributario del leasing no tendría efectos sobre la recaudación fiscal, con lo que la eliminación de esta referencia tampoco la tiene.

## **III. Fuentes de Información**

- Indicaciones 291-370, del S.E. el Presidente de la República, con el que formula Indicaciones al Proyecto de Ley que ajusta diversos cuerpos normativos al Plan de Emergencia Habitacional y facilita la ejecución de obras urbanas.

- Dirección de Presupuestos (05 de diciembre de 2022). Informe Financiero N°222. Proyecto de Ley que ajusta diversos cuerpos normativos al Plan de Emergencia Habitacional y facilita la ejecución de obras urbanas. Mensaje N°229-370.”.

- Finalmente, se presentó el informe financiero complementario **N° 45**, elaborado por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, de 14 de marzo de 2023, que es del siguiente tenor:

### **“I. Antecedentes**

La presente indicación (N° 002-371) al Proyecto de Ley misceláneo para ajustar diversos cuerpos normativos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas, cambiando la gradualidad en la eliminación del crédito especial IVA para empresas constructoras, manteniendo la franquicia a los proyectos que hubieren ingresado a trámite el permiso de edificación al 30 de abril de 2023, en vez del 31 de diciembre de 2022, y manteniendo el periodo de transición hasta 2027.

## **II. Efecto del proyecto de ley sobre el Presupuesto Fiscal**

Actualizando los valores presentados en el Informe Financiero N°163 de 2021, que acompañó la tramitación de la Ley N°21.420, de acuerdo con proyecciones de PIB actualizadas, se debe indicar que la mayor recaudación por reducción transitoria de la tasa de CEEC de 65% a 32,5% se estima en 0,07% del PIB de cada año, lo que es equivalente a \$195.543 millones (en pesos de 2023) para el primer año (2024) y \$214.726 millones (en pesos de 2023) para el segundo año (2025) de entrada en vigencia.

Suponiendo que hay un periodo de alrededor de 9 meses desde que se solicita un permiso de edificación hasta que este se aprueba, no existiría recaudación en 2023, y para 2024 se reducen los proyectos que mantendrán el beneficio, lo que da una menor recaudación en 2024 de \$17.894 millones (en pesos de 2023).

Posteriormente, se estima que, al ajustar el periodo y tipo de transición de la reducción del Crédito Especial de Empresas Constructoras, el diferencial neto por menor recaudación para el Estado de este proyecto de Ley será de -\$150.515 millones durante 2025 y de -\$163.759 millones durante 2026, ambos en pesos de 2023, al quedar ambos años incluidos en un nuevo período de transición con una tasa de CEEC de 16,25%. Posteriormente el efecto neto de la medida continúa siendo nulo, al extinguir la exención desde 2027 (régimen).

Lo anterior resulta en un efecto neto de esta indicación de menor ingreso por \$40.275 para el año 2023, por \$17.894 para el año 2024, por \$13.043 para el año 2025, y por \$22.775 para el año 2026, lo que da un total de \$93.986 menores ingresos para el periodo comprendido entre 2023 y 2026.

**Tabla 1**  
**Diferencia en Ingresos Fiscales por ajuste en periodo de transición en la**  
**reducción al Crédito Especial de Empresas Constructoras**  
(millones de pesos 2023)

	2023	2024	2025	2026	2027 y régimen	Total Período
(1) Recaudación Estimada en Informe Financiero Ley N°21.420 (actualizado)	\$195.543	\$214.726	\$602.059	\$655.038	\$711.743	\$2.379.107
(2) Menor recaudación con IF N° 222 de 2022 (actualizado)	\$155.268	-	\$137.472	\$140.984	-	\$433.724
(3) Menor recaudación con indicación (N° 002-371)	\$195.543	\$17.894	\$150.515	\$163.759	-	\$527.710
<b>(3-2) Efecto neto en recaudación de la indicación</b>	<b>\$-40.275</b>	<b>\$-17.894</b>	<b>\$-13.043</b>	<b>\$-22.775</b>	<b>-</b>	<b>\$-93.986</b>

### III. Fuentes de información

- Indicaciones 002-371, del S.E. el Presidente de la República, con el que formula indicaciones al Proyecto de Ley que ajusta diversos cuerpos normativos al Plan de Emergencia Habitacional y facilita la ejecución de obras urbanas.

- Dirección de Presupuestos (05 de diciembre de 2022). Informe Financiero N°222. Proyecto de Ley que ajusta diversos cuerpos normativos al Plan de Emergencia Habitacional y facilita la ejecución de obras urbanas. Mensaje N°229-370.

- Dirección de Presupuestos. Informe de Finanzas Públicas del tercer trimestre de 2022 (octubre 2022). Documento que acompañó la presentación del Proyecto de Ley de Presupuestos del Sector Público 2023.”.

Se deja constancia de los precedentes informes financieros en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 17 de la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

- - -

### **MODIFICACIONES**

En mérito de las consideraciones precedentemente expuestas, la Comisión de Hacienda propone introducir las siguientes modificaciones al proyecto de ley aprobado por la Comisión de Vivienda y Urbanismo:

#### **Artículo 5**

#### **Número 1**

#### **Letra b)**

#### **Inciso segundo propuesto**

Ha sustituido la expresión “31 de diciembre del año 2022” por “30 de abril del año 2023”.

**(Indicación del Ejecutivo. Unanimidad 4x0).**

- - -

### **TEXTO DEL PROYECTO**

De conformidad con las modificaciones precedentemente expuestas, el texto que vuestra Comisión de Hacienda os propone aprobar en particular queda como sigue:

## PROYECTO DE LEY

“Artículo 1.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, contenida en el artículo cuarto de la ley N° 21.450:

1. Reemplázase el literal f) del artículo 1, por el siguiente:

“f) El Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá destinar los terrenos adquiridos bajo esta modalidad al desarrollo de proyectos para atender a personas, entidades y/o grupos que cumplan con los criterios y requisitos para la postulación y selección, individual o colectiva, establecidos en la normativa aplicable al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, al programa de Integración Social y Territorial o a los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la construcción de viviendas de interés público.”.

2. Agrégase, en el inciso primero del artículo 2, a continuación de la expresión “reemplace,”, la frase “o para la construcción de viviendas de interés público,”.

3. En el artículo 3:

a) Agrégase en el inciso primero, a continuación del punto y aparte que pasa a ser punto y seguido, la siguiente oración: “Adicionalmente, el Ministerio podrá establecer normas urbanísticas especiales para el o los terrenos destinados a la construcción de viviendas de interés público.”.

b) Incorpórase en el inciso final, a continuación de la palabra “programa” la frase “o para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público”.

4. Reemplázase el artículo 21 por el siguiente:

“Artículo 21.- El Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá excepcionalmente aprobar las normas técnicas necesarias a objeto de estandarizar técnicas o tecnologías propias de las viviendas industrializadas, solo respecto de materias donde no exista norma o reglamento técnico aprobado por la autoridad competente y para hacerlas aplicables únicamente a la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional.

Las señaladas normas tendrán por propósito establecer estándares de edificación, de conformidad con lo dispuesto en el

artículo 105 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y serán aprobadas mediante decreto supremo.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de las divisiones con competencias en la materia, podrá impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional.”.

5. Incorpóranse, a continuación del artículo 22, los siguientes artículos 23, 24, 25, 26 y 27, nuevos, pasando el actual artículo 23 a ser artículo 28:

“Artículo 23.- El director de obras municipales podrá otorgar facilidades para el pago de derechos por permisos de subdivisión, fusión, edificación y urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 128 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sea que se tramiten o no en forma simultánea, mediante cuotas que se reajustarán en conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas. Estas cuotas deberán cancelarse íntegramente antes de la recepción definitiva de las obras, en caso de que considere obras de urbanización o edificación, o antes de aprobarse los permisos respectivos, en caso de que no incluya obras de urbanización o edificación.

Artículo 24.- El sistema electrónico a que se refiere el inciso sexto del artículo 170 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá recibir todos los proyectos que generen crecimiento urbano por extensión o densificación. El Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante decreto supremo, establecerán un procedimiento para habilitar la recepción de proyectos cuando dicho sistema no se encuentre operativo para el tipo de proyecto específico.

Artículo 25.- El director de obras municipales podrá otorgar los permisos de urbanización o edificación o las autorizaciones correspondientes con el solo mérito del comprobante de admisibilidad de ingreso del informe de mitigación al sistema electrónico. En este evento, la resolución que apruebe el informe de mitigación será exigida para la recepción final o parcial de la obra, y deberá verificarse que las medidas de mitigación estén ejecutadas o garantizadas, según corresponda.

Artículo 26.- Las donaciones de inmuebles que se efectúen para uso exclusivo de programas habitacionales tanto a los Servicios

de Vivienda y Urbanización como a grupos de trabajadores de la entidad donante que se encuentren organizados colectivamente en un sindicato o asociación gremial, no requerirán del trámite de insinuación, estarán exentas de impuestos, tendrán la calidad de gasto necesario para producir renta para efecto de lo establecido en la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo 1 del decreto ley N° 824, de 1974, y no estarán sujetas al límite global absoluto dispuesto en el artículo 10 de la ley N° 19.885, que Incentiva y norma el buen uso de donaciones que dan origen a beneficios tributarios y los extiende a otros fines sociales y públicos.

Igual tratamiento tendrán las donaciones de inmuebles que se efectúen entre particulares con el fin de acceder al programa Pequeño Condominio regulado por el decreto supremo N° 49, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba Reglamento del Programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda o aquel que lo reemplace.

Tratándose de donaciones efectuadas a grupos de trabajadores de la entidad donante, los inmuebles donados solo podrán ser utilizados para el o los proyectos habitacionales indicados en la respectiva donación y las obras deberán iniciarse dentro del periodo de vigencia establecido en el inciso segundo del artículo 28.

En caso de incumplimiento, el contribuyente que realizó la donación quedará sujeto al impuesto único establecido en el inciso primero del artículo 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo 1 del decreto ley N° 824, de 1974, aplicado sobre el monto mayor entre el valor que el inmueble mantenía registrado en la contabilidad del contribuyente y el valor del avalúo fiscal del inmueble correspondiente al semestre en el cual se realizó la donación. En caso de que el donante sea un contribuyente no sujeto al impuesto de primera categoría, se aplicará sobre el valor del avalúo fiscal del inmueble, correspondiente al semestre en que se realizó la donación, el impuesto establecido en el artículo 2 de la ley N° 16.271, sobre Impuesto a las Herencias y Asignaciones y Donaciones, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se encuentra fijado en el artículo 8 del decreto con fuerza de ley N° 1, de 2000, del Ministerio de Justicia.

Artículo 27.- Tratándose de proyectos habitacionales que postulen a los programas habitacionales vigentes, en el proceso de revisión de los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá considerar la presentación de informes emitidos por revisores independientes de obras de edificación y revisores de cálculo estructural a que se refieren los artículos 116 bis y 116 bis A) del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, con objeto de que den cuenta del cumplimiento de los requisitos correspondientes al estándar técnico contenido en los reglamentos y llamados, así como de los proyectos de estructuras respectivos. En tal caso, será facultativo para el Servicio de

Vivienda y Urbanización evaluar los contenidos correspondientes a lo informado por los revisores para efectos de la calificación de los proyectos. Los aspectos operativos y los requisitos de categoría para los revisores, de acuerdo a la envergadura de los proyectos, se establecerán en los respectivos llamados.

Los revisores independientes de obras de edificación se registrarán además por las disposiciones contenidas en la ley N° 20.071, que crea y regula el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación y su reglamento. Los revisores de cálculo estructural se registrarán igualmente por la ley N° 19.748, que crea y regula el Registro Nacional de Revisores de Cálculo Estructural y su reglamento. En ambos casos, serán aplicables las sanciones correspondientes en caso de errores e infracciones derivadas de la elaboración de los informes señalados.”.

Artículo 2.- Incorpórase en el inciso cuarto del artículo 7 de la ley N° 20.283, a continuación del punto y aparte que pasa a ser punto y seguido, la oración siguiente: “Lo establecido en el presente inciso será aplicable a los proyectos que formen parte del Plan de Emergencia Habitacional, cuando en dichos proyectos se considere la alteración del hábitat de especies en categoría de conservación; y deberá cumplirse con los restantes requisitos establecidos en el artículo 19.”.

Artículo 3.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones:

1. En el artículo 65:

a) Reemplázase el vocablo “tres” por “cuatro”.

b) Agrégase el siguiente literal d):

“d) Urbanizaciones voluntarias ejecutadas en el espacio público o al interior de un predio por parte de su propietario, desvinculadas del proceso de división del suelo, sujetas siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva.”.

2. Incorpórase en el inciso primero del artículo 70, a continuación del punto y aparte que pasa a ser punto y seguido, la siguiente oración: “Las urbanizaciones de terreno podrán voluntariamente ceder superficies que excedan dicho porcentaje, sujeto siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva.”.

3. En el inciso tercero del artículo 129:

a) Reemplázanse las palabras “los loteos” por “las

urbanizaciones”.

b) Agrégase, a continuación de la expresión “para que la dirección de obras municipales proceda a la”, la siguiente frase: “autorización de ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, o a la emisión de certificados de informaciones previas de ellos, o a la”.

4. Agrégase en el artículo 134 el siguiente inciso final, nuevo:

“Asimismo, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establecerá las situaciones que comprenden requisitos y efectos de aquellas urbanizaciones que excedan el porcentaje máximo de cesiones dispuesto en el artículo 70 y de aquellas urbanizaciones que no se encuentren vinculadas directamente a la división del suelo, contenidas en la letra d) del artículo 65.”.

5. Agrégase en el artículo 135 el siguiente inciso segundo:

“Al mismo procedimiento y efectos se sujetarán las urbanizaciones que excedan el porcentaje máximo de cesiones dispuesto en el artículo 70, así como aquellas contenidas en la letra d) del artículo 65.”.

6. Agrégase en el artículo 171 el siguiente inciso final, nuevo:

“Corresponderá al Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, a través de la División de Normas y Operaciones, impartir las instrucciones para la aplicación e implementación del sistema electrónico a que se refiere el inciso final del artículo 170 y el reglamento al que alude el inciso primero de este artículo, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado.”.

7. Agrégase en el artículo 176 el siguiente inciso final, nuevo:

“Para la ejecución de las obras incluidas en los planes comunales de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público podrán contemplarse recursos adicionales a los aportes a que se refiere el artículo 175, que provengan de otros órganos de la Administración del Estado.”.

8. En el artículo 177:

a) Reemplázase el vocablo “intendente” por la

expresión “gobernador regional”, las dos veces que figura.

b) Agrégase el siguiente inciso segundo:

“Para la ejecución de las obras incluidas en los planes intercomunales de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público podrán contemplarse recursos adicionales a los aportes a que se refiere el artículo 175, que provengan de otros órganos de la Administración del Estado.”.

9. Reemplázase el inciso primero del artículo 183 por el siguiente:

“Artículo 183.- Los planes reguladores intercomunales o metropolitanos podrán establecer condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático. Las condiciones serán exigibles para el desarrollo de los proyectos que se emplacen en las áreas urbanas en que se admita actividad productiva o infraestructura de impacto intercomunal, en áreas de extensión urbana cuando actúe a través de disposiciones transitorias con carácter supletorio, o en áreas rurales cuando se establezcan los usos de suelo para los efectos de la aplicación del artículo 55. Dichas condiciones incluyen la ejecución de obras de urbanización fuera del terreno en que se ubica el proyecto, la ejecución de obras o medidas en el sistema de movilidad urbana o que mejoren los espacios públicos, la inclusión de tipos de vivienda, usos de suelo o tecnologías, la materialización o mejoramiento de equipamientos públicos, áreas verdes u otras medidas que promuevan la integración social y la sustentabilidad urbana y ambiental del territorio, todo lo cual se determinará de acuerdo con un estudio de impacto urbano y a las reglas que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”.

Artículo 4.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria:

1. En el artículo 60:

a) Reemplázase en el inciso primero la expresión “condominios de viviendas sociales” por “condominios de viviendas de interés público”.

**b) En su inciso segundo:**

**i. Reemplázase la expresión “condominios de viviendas sociales” por “condominios de viviendas de interés público”.**

ii. **Elimínase la siguiente oración: “Con todo, en caso alguno podrá autorizarse que la dotación de estacionamientos de un condominio de viviendas sociales sea inferior a un estacionamiento para automóvil, por cada dos unidades destinadas a vivienda.”.**

c) **Sustitúyese, en el inciso tercero, la frase “Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria” por “Los estacionamientos definidos que correspondan a la cuota mínima obligatoria, o aquellos que determine el director de obras municipales, en virtud de la atribución contemplada en el inciso anterior, en cuyo caso se considerará el número que éste determine,”.**

d) **Reemplázase, en el inciso cuarto, la expresión “condominios de viviendas sociales” por “condominios de viviendas de interés público”.**

e) **Intercálase el siguiente inciso final, nuevo:**

**“En los casos en que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones permite ubicar estacionamientos en otros predios, el plano del condominio a que se refiere el artículo 49 deberá señalar tal circunstancia.”.**

2. En el artículo 8 transitorio:

a) **Sustitúyese en la primera oración la expresión “viviendas sociales” por “viviendas de interés público”.**

b) **Reemplázase el guarismo “2023” por “2025”.**

c) **Elimínase la siguiente oración: “Entre la publicación de esta ley y la fecha antes referida, los condominios de viviendas sociales que contemplen más de tres viviendas deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos viviendas.”.**

Artículo 5.- **Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 21.420, que Reduce o Elimina Exenciones Tributarias que indica:**

1. En el artículo quinto transitorio:

a) En su inciso primero:

i. **Reemplázase el guarismo “2025” por “2027”.**

ii. **Sustitúyese la expresión “el artículo siguiente” por**

“los artículos siguientes”.

b) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

“Los contribuyentes que hayan solicitado el respectivo permiso de edificación con anterioridad al **30 de abril del año 2023**, podrán deducir 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado respecto de las ventas y contratos generales de construcción de dichas obras, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, vigente a la fecha de publicación de esta ley. Si cumplen iguales requisitos, podrán obtener este beneficio las empresas constructoras que se encuentren exentas del Impuesto al Valor Agregado por las ventas de viviendas a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme con lo dispuesto en la primera parte de la letra F del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el decreto ley N° 825, equivalente a 0,1235 del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios contemplados en la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo 1 del decreto ley N° 824.”.

2. En el inciso primero del artículo sexto transitorio sustitúyese la frase “conforme se establece en el inciso segundo del artículo transitorio anterior” por “una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, conforme lo señalado en el artículo 1.4.17 del decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El Servicio de Impuestos Internos determinará la forma de verificar el inicio de la obra mediante resolución”.

3. Intercálase, a continuación del artículo sexto transitorio, el siguiente artículo sexto transitorio bis:

“Artículo sexto bis.- El monto que las empresas constructoras tendrán derecho a deducir de sus pagos provisionales obligatorios contemplados en la Ley sobre Impuesto a la Renta, conforme a lo señalado en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, será de 0,1625 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, realizadas y celebrados, respectivamente, a contar del 1 de enero del 2025, siempre que hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación y las obras se hayan iniciado antes del 1 de enero del 2027. La obra se entenderá iniciada según lo dispuesto en el inciso primero del artículo transitorio anterior.

Asimismo, el beneficio de las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al Valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio

habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte de la letra F del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el decreto ley N° 825, de 1974, realizadas desde el 1 de enero del 2025 hasta el 31 de diciembre del 2026, será equivalente a 0,030875 del valor de la venta.

También tendrán derecho a deducir 0,1625 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar los contratos generales de construcción que se suscriban con las entidades e instituciones que expresamente señala el inciso segundo del artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975; los contratos de ampliación, modificación, reparación, mantenimiento o de urbanización, respecto de las viviendas sociales señaladas en el inciso cuarto de la misma disposición y las adjudicaciones que recaigan sobre bienes corporales inmuebles para habitación, que hagan los socios, comuneros o cooperados indicados en el inciso quinto del mismo artículo 21, en la medida que los contratos o adjudicaciones sean celebrados a contar del 1 de enero del 2025 y que hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación y/o las obras se hayan iniciado, según corresponda, antes del 1 de enero del 2027.”.

Artículo 6.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 11 de la ley N° 8.946, que fija el texto definitivo de las Leyes de Pavimentación Comunal:

a) Sustitúyese el inciso tercero por el siguiente:

“El Servicio de Vivienda y Urbanización podrá delegar esta facultad por convenir a la buena marcha de las obras, en municipios u organizaciones inscritas en el Registro de Inspección del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.”.

b) Agrégase el siguiente inciso cuarto, nuevo, pasando el actual inciso cuarto a ser inciso quinto:

“Esta delegación deberá efectuarse por resolución que fijará las condiciones técnicas para la fiscalización, recepción de obras, su seguimiento durante el periodo de garantía legal y las modalidades para informar al Servicio de las etapas de la fiscalización efectuada.”.

Artículo 7.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 20.898, que Establece un Procedimiento Simplificado para la Regularización de Viviendas de Autoconstrucción:

1. En el artículo 1:

a) Reemplázase la frase “, dentro del plazo de siete años contados desde la publicación de esta ley,” por “hasta el 31 de diciembre

del 2025”.

b) Agrégase en el numeral 3), a continuación del punto y aparte que pasa a ser punto y coma, la siguiente frase: “excepto en casos de **viviendas que sean beneficiadas por subsidios** del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el mejoramiento y/o ampliación de la vivienda, caso en el que podrá superar el referido avalúo.”.

c) Agrégase en el numeral 4), a continuación del punto y aparte que pasa a ser punto y coma, la siguiente frase: “excepto en casos de **viviendas que sean beneficiadas por subsidios** del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el mejoramiento y/o ampliación de la vivienda, caso en el que podrá superar dicha superficie.”.

2. Agrégase en el inciso final del artículo 2, a continuación del punto final que pasa a ser punto y seguido, la siguiente oración: “A estos proyectos no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 70 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

Artículo 8.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 20.234, que Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos:

1. Agrégase en la letra b) del artículo 3, a continuación del punto y aparte que pasa a ser punto y seguido, la siguiente oración: “En el caso de solicitudes de regularización presentadas por los Servicios de Vivienda y Urbanización, este plano deberá individualizar el o los polígonos de terreno, incluyendo su respectiva superficie, que se desafectarán del uso público conforme a lo dispuesto en los incisos sexto y décimo octavo del artículo 4.”.

2. En el artículo 4:

a) Agrégase en el inciso sexto, a continuación del punto y aparte que pasa a ser punto y seguido, la siguiente oración: “A su vez, a solicitud del Servicio de Vivienda y Urbanización, se podrá autorizar la desafectación y reemplazo de los espacios públicos existentes en el caso de los asentamientos irregulares que formen parte del catastro que atiende el programa de Asentamientos Precarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo bajo competencia del citado Servicio y mientras se encuentren emplazados en sectores respecto del cual éste sea propietario de la totalidad del o los inmuebles existentes.”.

b) Incorpórase el siguiente inciso décimo octavo, nuevo, pasando el actual inciso décimo octavo a ser inciso décimo noveno:

“Los asentamientos irregulares respecto de los cuales se haya autorizado la desafectación y reemplazo de los espacios públicos conforme al inciso sexto, quedarán desafectados del uso público desde la recepción definitiva de las obras de urbanización total o parcial del asentamiento. Las superficies anteriormente destinadas al espacio público serán subrogadas por las nuevas vialidades y áreas verdes que se hubiesen contemplado en la urbanización conforme a lo dispuesto en el inciso décimo cuarto. A su vez, los espacios que se desafectan serán transferidos al Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo para que los destine a los fines propios del programa de Asentamientos Precarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En estos casos, para el solo efecto de mantener la historia de la propiedad raíz, dichos terrenos se inscribirán en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del Servicio mediante la presentación del certificado de recepción definitiva que deberá individualizar el o los polígonos que se desafectan de su uso público.”.

Artículo transitorio.- Los Servicios de Vivienda y Urbanización de las regiones de Los Lagos, Tarapacá y Biobío transferirán a título gratuito y por el solo ministerio de la ley a los Servicios de Vivienda y Urbanización de las regiones de Los Ríos, Arica y Parinacota y Ñuble el dominio de los bienes inmuebles de su propiedad situados en el territorio de las nuevas regiones creadas mediante las leyes N°s 20.174, 20.175 y 21.033.

Los Conservadores de Bienes Raíces procederán a inscribir las transferencias de dichos inmuebles a requerimiento del Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de Los Ríos, de Arica y Parinacota o de Ñuble, según corresponda. Estas transferencias de inmuebles estarán exentas de impuestos y de los derechos que procedan por tales inscripciones.”.

- - -

Acordado en sesión celebrada el día 21 de marzo de 2023, con asistencia de los Honorables Senadores señores Álvaro Elizalde Soto, José García Ruminot, Ricardo Lagos Weber (Presidente) y Daniel Núñez Arancibia.

Valparaíso, 21 de marzo de 2023.



**MARÍA SOLEDAD ARAVENA**  
Secretaria de la Comisión

### **RESUMEN EJECUTIVO**

**INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA DIVERSOS CUERPOS NORMATIVOS PARA ADECUARLOS AL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y FACILITAR LA EJECUCIÓN DE OBRAS URBANAS.**

**(BOLETIN N° 15.552-14).**

#### **I. OBJETIVO(S) DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:**

Realizar una serie de ajustes y modificaciones a la normativa pertinente para facilitar el cumplimiento de los fines planteados en el Plan de Emergencia Habitacional.

#### **II. ACUERDOS:**

Artículo 26 propuesto en el numeral 5 del artículo 1: aprobado por unanimidad (4x0).

Artículo 5: aprobado por unanimidad (4x0).

Inciso segundo del artículo transitorio: aprobado por unanimidad (4x0).

**III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de 8 artículos permanentes y una disposición transitoria.

**IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** No tiene.

**V. URGENCIA:** “discusión inmediata”.

**VI. ORIGEN INICIATIVA:** Cámara de Diputados. Mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, señor Gabriel Boric Font.

**VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo trámite.

**VIII. APROBACIÓN EN LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** en general por mayoría de 121 votos a favor y 1 abstención.

**IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 1 de marzo de 2023.

**X. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** informe de la Comisión de Hacienda.

**XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** 1) ley N° 21.450, que aprueba ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional; 2) ley N° 20.283, sobre recuperación del bosque nativo y fomento forestal; 3) decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 1975 y publicado en 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones; 4) decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 5) ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria; 6) ley N° 21.420, que reduce o elimina exenciones tributarias que indica; 7) decreto ley N° 910, de 1975, que modifica los decretos leyes 619, 824, 825, 826, 827 y 830, otras disposiciones de orden tributario; 8) decreto ley N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios; 9) decreto ley N° 824, de 1974, Ley sobre Impuesto a la Renta; 10) ley N° 8.946, que fija texto definitivo de las leyes de pavimentación comunal; 11) ley N° 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción; 12) ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos; 13) ley N° 20.174, que crea la XIV Región de los Ríos y la Provincia de Ranco en su territorio; 14) ley N° 20.175, que crea la XV Región de Arica y Parinacota y la Provincia del Tamarugal en la Región de Tarapacá; 15) ley N° 21.033, que crea la XVI Región de Ñuble y las Provincias de Diguillín, Punilla e Itata; 16) ley N° 19.885, que incentiva y norma el buen uso de donaciones que dan origen a beneficios tributarios y los extiende a otros fines sociales y públicos; 17) ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público; 18) decreto supremo N° 49, del MINVU, promulgado en 2011 y publicado en 2012, que aprueba reglamento del programa fondo solidario de elección de vivienda; 19) decreto supremo N° 19, del MINVU, de 2016, que reglamenta el programa de

integración social y territorial, y modifica el decreto supremo N° 1, del MINVU, de 2011, reglamento del sistema integrado de subsidio habitacional; 20) ley N° 21.078, sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano; 21) ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; 22) decreto ley N° 1.305, promulgado en 1975 y publicado en 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; 23) decreto con fuerza de ley N° 1, de 2000, del Ministerio de Justicia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 16.271, de Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones; 24) ley N° 19.748, que establece la obligatoriedad de revisar el proyecto de cálculo estructural, y su reglamento; 25) ley N° 20.071, que crea y regula el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación, y su reglamento; 26) decreto con fuerza de ley N° 1, del Ministerio del Interior, de 2006, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades; 27) decreto con fuerza de ley N° 1, del Ministerio del Interior, de 2005, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, y 28) ley N° 20.422, que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.

Valparaíso, a 21 de marzo de 2023.

  
**MARÍA SOLEDAD ARAVENA**  
Secretaria de la Comisión