**INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO RECAIDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE PRECISA EL SENTIDO Y ALCANCE DEL TÉRMINO HABITACIÓN EN EL INCISO TERCERO DEL ARTÍCULO 21 DEL DECRETO LEY N° 910, DE 1975.**

**BOLETÍN Nº 4457-14-1**[1]

---

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informar sobre el proyecto de ley singularizado en el epígrafe, iniciado en una moción de la Diputada señora Adriana Muñoz y de los Diputados señores Jorge Burgos, Gonzalo Duarte, Francisco Encina, Pablo Lorenzini, Carlos Montes, José Miguel Ortiz y Alberto Robles, en primer trámite constitucional y reglamentario, sin urgencia.

Durante la discusión de esta iniciativa legal asistieron la asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora **JEANNETTE TAPIA** y el Jefe de la División de Políticas Habitacionales de esa Cartera, don **JAIME SILVA**.

## I.- CONSTANCIAS PREVIAS.

**1.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL DEL PROYECTO:**

Precisar el sentido y alcance del concepto de "habitación", de modo de evitar que puedan entenderse comprendidas en él aquellas viviendas que exceden las características de uso normal y las dependencias complementarias que, siendo accesorias, se alejan de su objeto fundamental.

**2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO:**

No existen normas con ese carácter.

**3.- TRÁMITE DE HACIENDA:**

Debe cumplir dicho trámite su artículo único.

**4.- EL PROYECTO FUE APROBADO, EN GENERAL, POR UNANIMIDAD.**

---

[1] La tramitación completa de esta moción se encuentra disponible en la página web de la Cámara de Diputados: http://sil.congreso.cl/pags/index.html

VOTARON A FAVOR LOS DIPUTADOS SEÑORES **GONZALO DUARTE**, **ÁLVARO ESCOBAR**, **FIDEL ESPINOZA, CARLOS MONTES** Y **MANUEL MONSALVE.** (5 X 0)**.**

**5.- SE DESIGNÓ DIPUTADO INFORMANTE AL SEÑOR JORGE INSUNZA GREGORIO DE LAS HERAS.**

## II. ANTECEDENTES GENERALES.

### 1) Normativa vigente.

El artículo 21 del decreto ley Nº 910, de 1975, que modifica los decretos leyes números 619, 824, 825, 826, 827 y 830, y otras disposiciones de orden tributario, establece que las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 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 que no sean por administración de dichos inmuebles.

El inciso tercero de la mencionada disposición precisa que, para estos efectos, deberán entenderse comprendidas en el concepto “habitación” las dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas amparadas por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado. De este modo, basta con que la habitación sea el objeto principal en el permiso o proyecto para que involucre, además, diversas obras anexas.

Este concepto se relaciona con la noción de vivienda, definida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como "edificación o unidad destinada al uso habitacional." Por ende, en un sentido amplísimo, habitación puede entenderse como cualquier tipo de construcción destinada a servir de vivienda, independientemente de su extensión, de los grupos familiares que puedan albergarse en ella y de las dimensiones y servicios que la complementen, siempre que sean un objeto accesorio y no principal.

Por otra parte, en un sentido más restrictivo, el artículo 3º del decreto ley Nº 2.552, de 1979, define la vivienda social, como "la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento."

Asimismo, el artículo 162 del decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, dispone que se consideran viviendas económicas las que tienen una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnan los requisitos, características y condiciones que se determinan en la mencionada ley, en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

El artículo 40 de la ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, considera como viviendas sociales, "las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979".

Finalmente, el artículo 6º del decreto supremo Nº 1.419, de 1987, del Ministerio del Interior, que reglamenta la ley Nº 18.595[2], dispone que "para los efectos de la aplicación de la ley Nº 18.595, se entenderá por vivienda aquella propiedad identificada con un título de propiedad individual, que tenga al menos el 80% de su superficie destinada a la habitación."

**2) Fundamentos de la moción.**

En la moción se destaca la importancia de la construcción en lo que respecta a la creación de espacios destinados al desarrollo de actividades productivas, de prestación de servicios y de habitación, y a la generación de empleo e inversión. Se precisa que, en atención a que dicho sector está condicionado por la variación de la actividad económica, constituye un elemento fundamental en la reactivación de esta última, motivo por el cual ocasionalmente se introducen estímulos directos a la oferta y a la demanda.

Asimismo, se hace presente que, en la actualidad, la actividad de la construcción ha sido beneficiada con los efectos positivos de la reactivación económica y de las medidas que se han dictado en los últimos años en el nivel sectorial, los cuales se traducen en el incremento del ingreso disponible de los compradores, la tendencia de estos últimos a aumentar el nivel de sus gastos y la disminución de las tasas de interés, con la consecuente expansión de los créditos hipotecarios. Ello ha dado origen al incremento del Producto Interno Bruto y de la superficie edificada.

Los autores de la moción señalan que estos antecedentes justifican la revisión de ciertas situaciones anómalas y distorsionadoras, con el fin de velar por una óptima utilización de los recursos públicos. Particularmente, hacen referencia a la aplicación del artículo 21 del decreto ley Nº 910, de 1975, que permite a las empresas constructoras recuperar el 65% del Impuesto al Valor Agregado, deducirlo de los pagos provisionales mensuales de dicho tributo e imputar el remanente a otras obligaciones tributarias de retención o recargo y, en último término, al impuesto a la renta.

Se hace notar que esta franquicia produce un enorme impacto financiero para el Fisco, puesto que su costo anual fue de 169 millones de dólares en el año 2002; de 182 millones de dólares en el año 2003 y, de acuerdo con los cálculos efectuados, sería de 191 millones de dólares en el año 2004, lo cual representa el 3% de la recaudación efectiva del Impuesto al Valor Agregado y el 0,25% del Producto Interno Bruto. Por su parte, se precisa que la cuantía de lo deducido de otros tributos, como

[2] La ley N° 18.595, publicada el 27 de enero de 1987, otorga beneficios tributarios para zonas de renovación urbana.

consecuencia de la aplicación de este beneficio, alcanza los 3.000 millones de dólares.

Finalmente, se cuestiona su eficacia como instrumento de fomento a la actividad, dado que esta última ha enfrentado ciclos positivos y negativos que no guardan relación con este beneficio y que se explican por otros factores. Se asegura que la aplicación del mencionado artículo 21 ha excedido notoriamente sus objetivos originales, como consecuencia de la amplitud y ambigüedad del concepto “habitación” que le sirve de base.

**********

El proyecto consta de un artículo único que sustituye el inciso tercero del artículo 21 del decreto ley Nº 910, de 1975, con el propósito de definir el término “habitación” como toda construcción destinada a dicho fin, cuyo valor de tasación no sea superior a 1000 unidades de fomento, incluyendo en dicha suma las dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas amparadas por el mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado.

## III.- DISCUSIÓN DEL PROYECTO.

### A) DISCUSIÓN GENERAL.

Teniendo presente los argumentos contenidos en la moción los señores Diputados fueron de parecer -en forma unánime (cinco votos a favor)- de aprobar la idea de legislar sobre la materia; si bien en su momento se justificó la aplicación de este beneficio tributario a favor de las empresas constructoras, en las actuales condiciones económicas tal razón no se advierte y mantenerla sólo implica restar ingentes recursos económicos a las arcas fiscales.

### B) DISCUSIÓN PARTICULAR.

**Artículo único**

Este artículo que reemplaza el inciso tercero del artículo 21 del decreto ley N° 910, del Ministerio de Hacienda, de 1975, dando un nuevo alcance al término “habitación”, en el sentido que es toda construcción destinada a dicho fin cuyo valor de tasación no sea superior a 1000 Unidades de Fomento, incluyendo en dicha suma las dependencias directas, tales como estacionamientos y otras que indica, fue objeto de una indicación complementaria de los Diputados señores Duarte, Escobar, Espinoza, Insunza, Monsalve y Montes, que eleva a 2000 unidades de fomento el valor de tasación.

**El artículo, con la indicación, fue aprobado por unanimidad (5 X 0).**

**C) ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADAS POR LA COMISIÓN.**

No hubo.

**V. TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.**

En mérito de lo expuesto y por las consideraciones que dará a conocer el señor Diputado informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda la aprobación del siguiente

**PROYECTO DE LEY**

"Artículo único: Reemplázase el inciso tercero del artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, por el siguiente:

Para los efectos de este artículo, se entenderá por "habitación", toda construcción destinada a dicho fin, cuyo valor de tasación no sea superior a 2000 Unidades de Fomento, incluyendo en dicha suma las dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas amparadas por el mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado.".

**********

Tratado y acordado en sesión de fecha 15 de noviembre de 2006, con asistencia de los Diputados señores Jorge Insunza (Presidente), Gonzalo Duarte, Andrés Egaña, Álvaro Escobar, Fidel Espinoza, Carlos Montes y Manuel Monsalve.

**ROBERTO FUENTES INNOCENTI**
Secretario de la Comisión