Boletín N° 10.931-07

Proyecto de ley, iniciado en moción de los Honorables Senadores señores Araya, Horvath, Lagos y Montes, que modifica el decreto N°2.385, de 1996, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido y sistematizado del decreto ley N° 3.063, de 1979, sobre rentas municipales, con el objetivo de aumentar las sanciones aplicables a los inmuebles abandonados en áreas urbanas.

Vistos:

Lo dispuesto en los artículos 1°, 5°, 19° y 63° de la Constitución Política de la República; en el decreto ley N° 3.063, de 1979 y en la Ley 17.235, sobre Impuesto Territorial.

Considerando:

1.- Que en muchas comunas del país, la situación de los inmuebles abandonados constituye un foco de inseguridad, delincuencia, suciedad y empobrecimiento de los barrios donde ellos se ubican.

En efecto, estos lugares son usados habitualmente como basurales, generan riesgos de incendio y son utilizados para la comisión de delitos en su interior y alrededores.

2.- Que lo anterior ha sido un motivo de preocupación permanente del Congreso Nacional.

1Tras numerosos intentos, la ley 20.033, conocida como Ley de Rentas Municipales II, publicada el 2005, estableció que los sitios eriazos y propiedades abandonadas pagarían una sobretasa de 100% de contribuciones, estén o no urbanizados.

Sin embargo, sólo tres años después, con la ley 20.280, ello fue relativizado, al precisarse que la citada sobretasa solo sería aplicable a los sitios urbanizados y no se cobraría en áreas de extensión urbana o urbanizables.

3.- Que dicha norma constituía un moderado intento de evitar la especulación inmobiliaria y atender los riesgos que estos terrenos producen, buscando conciliar el dominio con su función social.

En efecto, no resulta razonable que el derecho del titular, dueño de la propiedad abandonada, ampare los perjuicios que éste ocasiona en la calidad de vida y también en la valoración de los bienes de sus vecinos.

4.- Que nuestro país mantiene en esta materia una ostensible falencia, advertida en diversos estudios nacionales e internacionales.

Así, la OCDE, en Estudios Económicos de la OCDE, Chile 2015, indica: "En particular, la base impositiva del impuesto a la renta de los individuos es muy limitada (OCDE, 2013), en parte debido a una distribución de las rentas altamente sesgada. Los impuestos sobre las propiedades inmobiliarias o bienes raíces sigue estando infrautilizados y tendrían unos menores costos de eficiencia. La reforma ya incluye una mayor orientación hacia los impuestos ambientales, en coherencia con las recomendaciones de la OCDE, y estos impuestos que internalizan las externalidades negativas pueden ampliarse en el futuro."

Del mismo modo, el texto Estudios de Política Urbana del mismo organismo, Chile 2013, recomienda a nuestro país "Dar prioridad al desarrollo de sitios eriazos, y/o el desarrollo de terrenos vacantes o subutilizados dentro de los límites urbanos".

Por su parte, la medida 7 del apartado referido a Medidas para la Integración Social, del Eje 1, Nuevo marco normativo para la Integración Social Urbana, contenido en el documento Propuestas para una Política de Suelo para la Integración Social Urbana, elaborado por el comité respectivo del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano recomienda:

"Reducir la especulación que pudiese afectar el desarrollo del suelo urbano, eliminado las excepciones o rebajas de impuestos asociadas a la gestión del suelo.

Esta medida se orienta a corregir los procesos especulativos del suelo urbano, en particular en los suelos de extensión urbana que son transformados de rural a urbanos. Ello supone ajustar la valorización y cargas tributarias aplicadas a los terrenos eriazos y predios urbanos en uso agrícola conforme a su real potencial de desarrollo urbano. Para estos efectos se propone establecer tasaciones fiscales de los predios conforme a su real potencial de desarrollo urbano y no sólo al uso existente. Se propone que el incremento de impuestos sobre estos terrenos sea incremental en el tiempo, de forma de no castigar a los terrenos sin potencial inmediato de desarrollo, elevando su tasa hasta que el predio se desarrolle, sea vendido o transferido en comodato u otra forma de tenencia transitoria al municipio respectivo, para que el gobierno local pueda darle un uso transitorio en beneficio de la comunidad.

Además, con la finalidad de limitar los procesos especulativos que puedan producirse sobre la venta de terrenos se recomienda terminar con las exenciones y vacíos tributarios dentro del mercado de suelo, que generan desigualdades injustificadas entre quienes tributan y quienes no lo hacen, fomentando distorsiones y especulación en el mercado del suelo."

5.- Que, como se señaló en forma precedente, la versión actual del artículo 8° de ley 17.235, sobre Impuesto Territorial, prescribe que: "Los bienes raíces no agrícolas afectos a impuesto territorial, ubicados en áreas urbanas, y que correspondan a sitios no edificados con urbanización, propiedades abandonadas o

pozos lastreros, pagarán una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto. La referida sobretasa no se aplicará en áreas de extensión urbana o urbanizables, así determinadas por los respectivos instrumentos de planificación territorial."

Por su parte, el artículo 58 bis del decreto ley N° 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales, establece que "Las propiedades abandonadas, con o sin edificaciones, ubicadas en áreas urbanas, pagarán, a título de multa a beneficio municipal, el 5% anual calculado sobre el avalúo fiscal total de la propiedad."

El inciso segundo añade que "Se entenderá por propiedad abandonada, el inmueble no habitado que se encuentre permanentemente desatendido, ya sea por falta de cierros, protecciones adecuadas, aseo o mantención, o por otras circunstancias manifiestas de abandono o deterioro que afecten negativamente su entorno inmediato."

En los incisos tercero y cuarto se regula el procedimiento destinado a obtener tal declaratoria y las facultades que ello otorga al municipio, señalando:

"Las municipalidades estarán facultadas para declarar como "propiedad abandonada" a los inmuebles que se encuentren en tal situación, mediante decreto alcaldicio fundado. Dicho decreto deberá ser notificado al propietario del inmueble afectado, a fin de que ejerza, si procediere, el recurso de reclamación que prevé la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, y, además, publicado en la página web de la respectiva municipalidad y, en caso de no contar con ella, en el portal de internet de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo. Un extracto del decreto, con la individualización del propietario y la ubicación del inmueble, deberá publicarse en un diario regional de circulación en la respectiva comuna o, en su defecto, en uno de circulación nacional. Si el propietario no fuere habido, la publicación en el diario hará las veces de notificación.

Asimismo, una vez decretada la calidad de "propiedad abandonada", las municipalidades estarán facultadas para intervenir en ella, pero sólo con el propósito de su cierro, higiene o mantención general. El costo que las obras y las publicaciones referidas en el inciso anterior impliquen para el municipio será de cargo del propietario, pudiendo el municipio repetir en contra de éste."

El artículo 2.5.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en tanto, prescribe en sus incisos primero, segundo y tercero, que:

"Los sitios eriazos y las propiedades abandonadas con y sin edificación, ubicados en áreas urbanas, deberán tener cierros levantados en su frente hacia el espacio público, siendo responsabilidad de los propietarios mantenerlos en buen estado.

El Alcalde deberá notificar a los propietarios de propiedades abandonadas, con y sin edificaciones, respecto de las mejoras o reparaciones que deban ejecutarse en

dichas propiedades, relativas a cierro, higiene y mantención, otorgando un plazo prudencial para ello.

Vencido el plazo señalado en el inciso anterior, si no se hubieren realizado las obras ordenadas, el Alcalde, mediante Decreto Alcaldicio fundado, podrá declarar como "propiedad abandonada" los inmuebles que se encuentren en tal situación, de conformidad a lo establecido en el artículo 58 bis del Decreto Ley N° 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales."

6.- Que a pesar de estas disposiciones, la presencia de edificaciones abandonadas y sitios eriazos sigue siendo un enorme problema en las áreas urbanas, existiendo muchos inmuebles que son permanentes focos de inseguridad, contaminación y degrado urbano.

7.- Que creemos necesario, por tanto, proponer las siguientes modificaciones a la ley de rentas municipales:

a) Fortalecer las sanciones aplicables para los casos de propiedades abandonadas, estableciéndolas en una cuantía que diga relación con el perjuicio ocasionado a la comunidad.

b) Procurar un mecanismo más expedito de cobro en favor del municipio para dichas multas.

c) Declarar de utilidad pública y autorizar la expropiación de los inmuebles abandonados en casos de desatención grave y persistente del propietario.

Esta última atribución, con otra redacción, fue discutida como un eventual nuevo artículo 58 ter de la Ley de Rentas Municipales, durante la discusión de la Ley 20.033, no alcanzando el quórum requerido en la Cámara de Diputados.

Por lo anterior, los senadores que suscriben vienen en presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Modifíquese el Decreto 2385 de 1996, que fija el texto refundido y sistematizado del Decreto Ley N° 3.063, de 1979, sobre rentas municipales, del modo que sigue:

a.- Reemplácese en el inciso primero del artículo 58 bis, el guarismo "5" por "7".

b.- Incorpórese la siguiente parte final al inciso primero del artículo 58 bis:

"Dicho porcentaje se irá incrementando a razón de un 1% adicional del avalúo fiscal por cada año que se prolongue la condición de abandono hasta un máximo del 11% anual, calculado sobre el avalúo fiscal total."

c.- Intercálese el siguiente inciso quinto al artículo 58 bis:

"Los inmuebles que registren multas por su declaración como propiedad abandonada, de aquéllas previstas en el artículo 58 bis del Decreto 2385 de 1996, que fija el texto refundido y sistematizado del Decreto Ley N° 3.063, de 1979, sobre rentas municipales, quedarán sujetos a una prohibición de enajenar y de celebrar todo tipo de actos y contratos a su respecto, hasta que no se asegure el pago de éstas. Los Conservadores de Bienes Raíces procederán a inscribir dicha prohibición en el registro respectivo con el sólo mérito de la sentencia que las establezca."

d.- Agréguese el siguiente artículo 58 ter:

"Artículo 58 ter.- Declárense de utilidad pública para efectos de expropiación, los inmuebles no habitados ubicados en áreas urbanas, que se encuentren permanentemente desatendidos, ya sea por falta de cierros o protecciones adecuadas, aseo o mantención, o por otras circunstancias manifiestas de abandono o deterioro que afecten negativamente su entorno inmediato, desde que se reúnan a su respecto las siguientes condiciones copulativas:

a) Que el inmueble haya sido declarado como "propiedad abandonada".

b) Que se haya requerido por escrito al propietario del inmueble, notificándole según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo anterior, para que ejecute las obras necesarias de cierre y/o mantención;

c) Que transcurra el plazo de 6 meses sin que el propietario haya realizado las obras requeridas;
En caso que al momento de procederse a su expropiación existieren multas impagas, de aquéllas referidas en los incisos primero y sexto del artículo anterior, éstas se descontarán de precio del inmueble."