

Una norma nueva a la que hay que poner atención

Martes, 26 de Marzo de 2019 - Id nota:841217

Medio : El Mercurio
Sección : Tasación y Valorización de Bienes Raíces
Valor publicitario estimado : \$10480600.-
Pagina : 1
Tamaño : 29 x 40

[Ver completa en la web](#)

EDICIONES.ESPECIALES@MERCURIO.CL SANTIAGO DE CHILE MARTES 26 DE MARZO DE 2019

TASACIÓN Y VALORIZACIÓN DE BIENES RAÍCES



LEY CAVAL:

UNA NORMA NUEVA A LA QUE HAY QUE PONER ATENCIÓN

Gonzalo Polanco Z., director del Centro de Estudios Tributarios de la Universidad de Chile, a continuación analiza los alcances de la ley 21.078 sobre “Transparencia en el mercado del suelo”, conocida como la “Ley Caval”.

El 15 de febrero del año 2018 se publicó la ley 21.078 sobre “Transparencia en el mercado del suelo”, conocida como la “Ley Caval”. A pesar de lo mediático del caso y de las importantes consecuencias patrimoniales que tiene para los propietarios de terrenos, la norma ha pasado desapercibida.

Como su nombre lo expresa, el objetivo de la normativa es lograr una mayor transparencia en el mercado del suelo. Si se cumplirá o no, es una cuestión que deberá ser revisada en el futuro, ya que algunas de sus disposiciones no entran aún en vigor, debido a que debe dictarse el correspondiente reglamento.

Para concretar esta idea, el articulado de la normativa señala que la planificación urbana es una función pública, cuyo objetivo es organizar y definir el uso del suelo de acuerdo con el interés general. Al mismo tiempo,

establece una serie de requisitos para la ejecución de dicha función, entre ellos que el uso de suelo sea fundado y considere información suficiente. También, incorpora dos elementos que son novedosos: evitar la especulación y procurar la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población.

Tal como se menciona más arriba un aspecto de mucha importancia de esta nueva ley es que consagra un procedimiento transparente y participativo para elaboración o modificación de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, comunales y de los planes seccionales.

La disposición expresa que los actos administrativos que promulguen la aprobación o modificación de un instrumento de planificación territorial deberán publicarse en el sitio electrónico del organismo que

los promulgue junto con la respectiva ordenanza. Todo esto con la finalidad que sean conocidos por la comunidad.

ASPECTO IMPOSITIVO

En cuanto al aspecto impositivo, el punto clave se encuentra en el artículo tercero, que modifica el artículo 3 de la ley sobre Impuesto Territorial. En este se indica que el SII “deberá reevaluar, en el período comprendido entre dos reavalúos nacionales, aquellas comunas o sectores de estas en que se produzca una ampliación en el límite urbano de un plan regulador”. Para ello, el ente fiscalizador dispone de un plazo de seis meses desde que reciba la comunicación de una modificación en los planes reguladores por parte de la autoridad respectiva.

En este aspecto, la disposición



Gonzalo Polanco Z., director del Centro de Estudios Tributarios de la Universidad de Chile.

también establece un impuesto “a la renta” —según sus propias palabras—, que grava con una tasa del 10% del mayor valor obtenido en aquellas enajenaciones a título oneroso de bienes raíces situados en Chile que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano. En este caso, la misma ley se encarga de definir qué entiende para estos efectos por mayor valor, haciendo referencia al incremento de valor

experimentado por el suelo en un proceso de ampliación de límite urbano.

Este gravamen se aplica de manera independiente y no es un sustituto de las normas ya conocidas sobre la tributación del mayor valor en la enajenación de bienes raíces, que están contenidas en la letra b) del artículo 17 de la Ley de la Renta. Por lo tanto, no es difícil imaginar que va a existir un efecto agregado en la aplicación de ambas disposiciones, el cual se traducirá en un aumento de manera sustancial en la cantidad de impuestos a pagar por parte de los vendedores.

Cabe destacar que la normativa consagra exenciones que deben ser consideradas. La más importante es para aquellas enajenaciones en que el precio o valor asignado a ellas no exceda a la fecha de perfeccionamiento de la enajenación las UF 5.000.

Tampoco se afectarán con este impuesto, cuando las enajenaciones se realicen transcurridos 18 años desde la fecha de publicación del plan regulador que amplie el límite urbano, o desde que haya una propuesta de modificación de este límite de acuerdo a normas de la Ley de Urbanismo y Construcciones; según lo que ocurra primero. Lo más llamativo

es la segunda exención, ya que basta que haya una propuesta de modificación del límite urbano para que este impuesto comience a afectar al contribuyente.

RENTABILIDAD

Tal como lo señala esta nueva normativa, la propiedad de un terreno rural que cambia el uso de suelo para pasar a ser urbano ya no tendrá en el futuro las mismas rentabilidades a las que estábamos acostumbrados. La publicidad en el proceso, por una parte, debiera prever la existencia de especulación y evitar las presiones sobre nuestras autoridades para efectuar modificaciones sobre los planos reguladores sin el adecuado sustento.

Por otro lado, la existencia de este nuevo impuesto a la renta tendrá un efecto directo en las empresas inmobiliarias, las que deberán revisar con mayor detenimiento las rentabilidades de sus proyectos. Este, probablemente, será un nuevo factor que mueva al alza el precio de las viviendas en nuestro país. Sin duda alguna, se sacaron lecciones de un mediático caso que llenó los titulares hace años y que ahora parece haber quedado en el olvido.