



Ministerio de Hacienda
Dirección de Presupuestos
Reg. 469/sector OO
I.F. N° 90- 26/05/2015

Informe Financiero
PDL sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Incrementos de
Valor por Ampliaciones del Límite Urbano

Mensaie N° 555-363

I. Antecedentes.

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

En esta línea, siguiendo las recomendaciones formuladas por el Consejo Asesor Presidencial Contra los Conflictos de Interés, el Tráfico de Influencias y la Corrupción y por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, en lo relativo a la transparencia y participación en la planificación urbana y a los incrementos de valor que derivan de ella, el proyecto de ley propone modificaciones reglamentarias que responden a la necesidad de mejorar el funcionamiento del mercado inmobiliario aportando transparencia e introduciendo herramientas que permiten capturar en mayor medida las plusvalías generadas a partir de cambios en la planificación urbanística, estructurando la propuesta en los siguientes tres ejes fundamentales: *1) mejorar los niveles de transparencia del mercado del suelo, 2) perfeccionar el impuesto territorial en esta materia y, 3) en el caso puntual de los cambios de uso de suelo desde agrícola a urbano, generar un tratamiento tributario específico buscando que los incrementos de valor allí generados sean compartidos en mayor medida con la comunidad entera.* Cada uno de estos ejes se explica a continuación:

1. Generar Transparencia en el Mercado del Suelo: Este mercado por su naturaleza, tiene asimetrías de información, lo que incrementa los precios, dificulta la competencia y posibilita conductas indebidas. Por ello, el presente proyecto introduce modificaciones tendientes a:
 - a. Profundizar y adelantar instancias de participación ciudadana en materia de Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), considerando someter el proceso de cambio en los IPT a consulta pública, desde su inicio con el diseño de la "imagen objetivo" hasta su respectiva aprobación, mediante instancias de participación temprana.
 - b. Reforzar la participación existente y la coordinación con la del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, regulando los procesos de consulta para los casos de Planes Reguladores Intercomunales sometidos a la evaluación ambiental estratégica, y para

los Planes Reguladores Comunales, fusionando dicha consulta con el proceso pre-existente, coordinando con la consulta inicial de la imagen objetivo.

- c. Facilitar el acceso a la información contenida en los IPT.
 - d. Promover la transparencia, para lo que se plantea implementar en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como parte del observatorio urbano habitacional ya existente, un observatorio del mercado del suelo y otro de Instrumentos de Planificación Territorial, ambos, sistematizados informáticamente, de acceso público y orientados a generar mayor simetría en la información.
 - e. Facilitar el acceso y ampliar la información referida al catastro de Bienes Raíces del Estado que mantiene en Ministerio de Bienes Nacionales.
2. El PDL propone mejorar la eficiencia, oportunidad y justicia con que se captura el incremento de valor asociado al cambio en el uso del suelo por la vía del impuesto territorial, modificando la Ley de Impuesto Territorial para facilitar la actualización, estableciendo la obligación de reevaluar por parte del Servicio de Impuestos Internos en aquellas comunas o sectores donde tenga lugar una ampliación del límite urbano en un Plan Regulador, buscando asegurar la contribución de los bienes raíces ante aumentos de su valor por cambios en los instrumentos de planificación territorial. Se amplía además la operatoria de sobretasa, aplicable a bienes raíces no agrícolas en áreas urbanas, correspondientes a sitios eriazos no edificados, urbanizado o no, aplicando una sobretasa de 100% de la tasa vigente.
3. Se propone establecer un nuevo impuesto que permita al Estado capturar una mayor parte del incremento de valor de los bienes raíces, producido por efecto de procesos de cambio en Planes Reguladores que incluyan la ampliación del límite urbano. Al respecto se propone:
- a. Gravar con una tasa especial de impuesto a la renta de 10% aplicable al mayor valor obtenido en enajenaciones de bienes raíces que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano.
 - b. El plazo de aplicación de este gravamen cuenta desde el inicio del respectivo proceso de cambio del Plan Regulador hasta la primera enajenación que se efectúe después de publicado el Plan aprobado respectivo que amplía el límite urbano. El cobro del gravamen se materializará al momento de cada enajenación del inmueble.
 - c. La propuesta contempla que se considerará como mayor valor experimentado producto de la ampliación del límite urbano, al que se determine deduciendo del valor comercial final el valor comercial inicial.
 - d. Cabe señalar que este impuesto no apunta a la generalidad del mercado sino a las transacciones de alto valor en las que hay un importante incremento de precios, por ello, se aplicará sobre enajenaciones en que el precio exceda las 5.000 UF.

- e. No aplicará este impuesto, cuando la modificación del límite sea rechazada. Así también, quedan exentas de este impuesto las enajenaciones forzadas de propiedad.
- f. El crecimiento normal en el valor de los bienes raíces no se verá afectado por este impuesto, pues tal crecimiento no será incluido en la base de cálculo respectiva. Para ello, el valor referencial inicial se incrementará de acuerdo a una tasa estimada de largo plazo de variación real de precios de los terrenos, la cual será determinada mediante metodología de cálculo a establecer mediante Reglamento del Ministerio de Hacienda.
- g. Este impuesto no será aplicable a incrementos de valor de bienes raíces circunscritos al efecto de modificaciones de Planes Reguladores que operen dentro de zonas urbanas, como por ejemplo modificaciones de densificación, dado que este gravamen se asocia a los cambios urbanísticos que afecten el límite urbano.

II. Efecto del Proyecto sobre el Presupuesto Fiscal.

No se contempla impacto presupuestario por efecto de la implementación del presente Proyecto de Ley.

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


SERGIO GRANADOS AGUILAR
Director de Presupuestos

Visación Subdirección de Presupuestos:



Visación Subdirección de Racionalización y Función Pública:

