

Proyecto de ley, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señor García, señoras Ebensperger y Gatica, y señores Espinoza y Galilea, que modifica el decreto ley N° 2.695, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, con el objeto de aumentar el monto del avalúo fiscal que permite acceder a la regularización de bienes raíces urbanos.

ANTECEDENTES

Considerando la actual situación económica en Chile y la creciente disparidad en el valor de las propiedades tanto urbanas como rurales, este proyecto de ley busca permitir que más personas puedan regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz, debido al alza de las tasaciones inmobiliarias, principalmente en el ámbito urbano, debido a al alza en el costo de la vida, la revalorización de las propiedades y en consecuencia el alza en los impuestos territoriales o contribuciones.

Cabe recordar que el decreto ley se origina debido a la necesidad de regularizar títulos de dominio de familias vulnerables, aspecto que se mantiene hasta el día de hoy. Además, el Ministerio cuenta con criterios internos en virtud de los cuales toma la decisión de regularizar; uno de ellos tiene que ver justamente con la vulnerabilidad.

Es necesario señalar que ya se ha modificado el Decreto Ley 2.695 en varias oportunidades, la última modificación fue realizada el año 2018, mediante la publicación de la ley N° 21.108 que elevó los requisitos para acceder a la regularización de la posesión y la obtención del título de propiedad de una pequeña propiedad raíz, generando nuevos resguardos para evitar los errores que están ocurriendo, involucrando de mejor forma a la autoridad local y dando una mayor publicidad al proceso.

Como antecedente histórico, es relevante señalar cuáles han sido las modificaciones que ha tenido el DL 2.695 dictado el año 1979. La primera modificación fue realizada mediante la publicación de la ley 19.858 del año 2000 que modificó el artículo 8°, permitiendo acceder a este procedimiento a los inmuebles de propiedad de las **municipalidades** y de **servicios públicos descentralizados**, como los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización.

El año 2004 se publicó la ley 19.330 relativa a los costos del procedimiento de regularización, permitiendo que las personas que acrediten debidamente no contar con recursos suficientes puedan optar a su financiamiento total o parcial, con cargo a los recursos públicos.

La última modificación más considerable que ha sido objeto el DL que se propone actualizar, fue realizada el año 2018, mediante la ley 21.108. La última modificación incorporó nuevas obligaciones como acompañar un certificado de informaciones previas con fines de regularización, emitido por la dirección de obras municipales correspondiente, que contenga las condiciones aplicables al predio respectivo. Respecto al procedimiento de regularizar la posesión, adicionalmente a la publicación en un diario de la zona, se establece fijar carteles durante el proceso de saneamiento en los lugares públicos y en el frontis de la propiedad correspondiente, según lo determine el Servicio Regional de Vivienda y Urbanismo. También incorporó algunas limitaciones al uso del decreto ley, ordenando que los poseedores de inmuebles inscritos *con arreglo a esta ley* **no podrán gravarlos durante el plazo de dos años**, las que deberán ser inscritas por los conservadores de bienes raíces. Para enajenarlos, el plazo será de **cinco años**, contado desde la fecha de inscripción.

Ahora bien, los avalúos de bienes raíces han ido aumentando de manera constante, sobre todo cada 4 años debido a la obligación que tiene el Servicio de reevaluar cada cuatrienio las propiedades de acuerdo con su *minus o plusvalía*.

Acompañamos la información proporcionada por el Servicio de Impuestos Internos desde el año 2008 a la fecha, tanto de los avalúos agrícolas y no agrícolas, como de su variación semestral y el avalúo total nacional.

Para la categoría de avalúos agrícolas, los aumentos más considerables se observan para el 2do semestre de 2009 un aumento abrupto del 14%, para el 1er semestre de 2016 un aumento de 31,84% y por último para el primer semestre de 2020, con la irrupción de la pandemia, sorprende con un aumento de casi el doble de su valor en un 95%. Teniendo una mirada global, el avalúo agrícola en el período 2008-2023 se triplicó aproximadamente, en otras palabras, aumentó en 200%. Las incidencias negativas entre semestres no son significativas, siendo la baja de 1% en el 2do semestre de 2020 la de mayor magnitud. Este avalúo supera con creces el IPC de 83% en el periodo observado de 2008-2023.

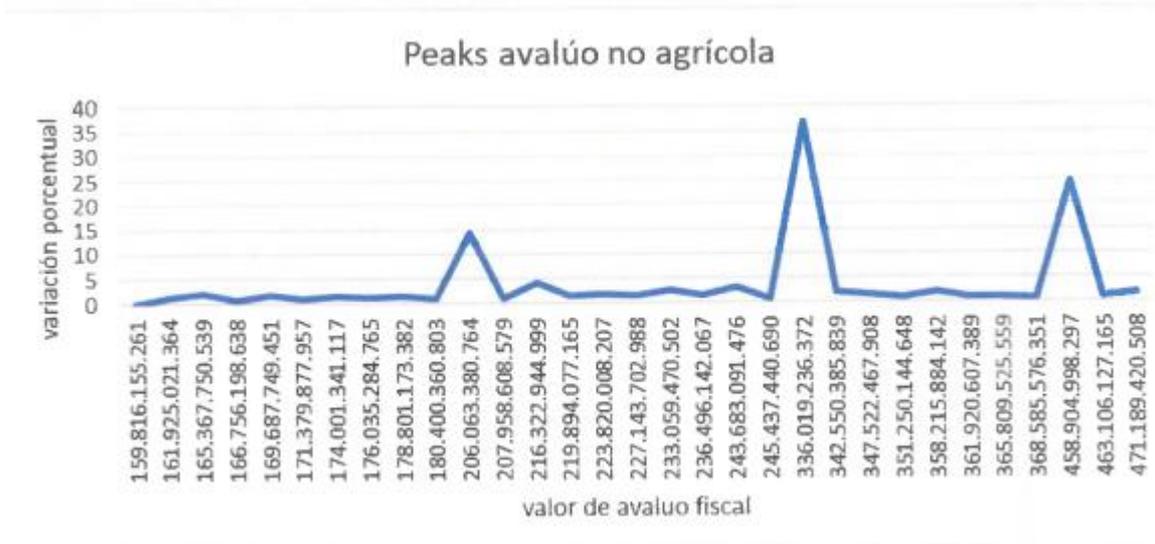
Gráficamente, se puede apreciar los peaks para cada uno de los avalúos y su desacople, como también, la nula incidencia de las proporciones entre no agrícolas y agrícolas en el período 2008-2023.

Por otro lado, para categoría de avalúos no agrícolas, los aumentos están desacoplados a los experimentados por los avalúos agrícolas, presentando las mayores variaciones en 1er semestre 2013, 1er semestre 2018 y 1er semestre de 2022, con alzas de 14,23%, 36,91% y 24,5% de manera respectiva, mientras que no presentó disminución alguna en el periodo de estudio. Una visión global, muestra que casi triplica su valor de 2008 comparado con el valor en la actualidad.

Como proporción del avalúo total, se aprecia que la composición entre ambos avalúos no varía significativamente, siendo el avalúo no agrícola el de mayor preponderancia en el periodo con un 93% aproximado de preponderancia, lo que demuestra que las abruptas alzas mencionadas de avalúos agrícolas no tienen un impacto relevante comparado con las alzas de los no agrícolas.

A continuación, se adjuntan 3 gráficos que ilustran la evolución de los avalúos no agrícolas (principalmente), la variación del porcentaje (cuatrienio) y los *peaks* que ha tenido desde el año 2008 a la fecha.





FUNDAMENTOS

A medida que el costo de la vida y el valor del suelo aumenta, también lo hacen las evaluaciones de las propiedades, incluyendo aquellas pertenecientes a personas y familias vulnerables. Sin embargo, en muchos casos, estos grupos no tienen los medios para asumir el pago de impuestos o los costos que implica iniciar un proceso judicial de reclamación, por haber estado sobre el actual tope de 380 UTM¹ para pequeñas propiedades urbanas, que equivale a \$24.000.000 aproximadamente.

¹ Fuente: Servicio de impuestos internos. Valor Julio 2023 = \$63.326 pesos.

El costo de la vida en Chile ha aumentado significativamente en los últimos años, un factor que ha influido en el valor de las propiedades. Sin embargo, este aumento no ha sido uniforme en todas las áreas del país, lo que ha llevado a una disparidad en el valor de las propiedades en áreas urbanas y rurales.

La plusvalía, entendida como el incremento del valor de un bien inmueble debido a factores externos, tales como mejoras en la infraestructura pública y la gentrificación, se ha convertido en un importante factor en la valuación de las propiedades. Sin embargo, este incremento de valor puede resultar en un impuesto predial más alto, que puede ser prohibitivo para los propietarios de pequeñas propiedades raíz.

Entre el periodo de junio de 2022 y marzo de 2023, se han entregado un total de 9 mil 115 Títulos de Dominio.

A continuación, se desglosa los títulos de dominio entregados en el último periodo por región.

Número de Títulos de Dominio entregados

Región	Total
Arica y Parinacota	31
Tarapacá	154
Antofagasta	12
Atacama	1
Coquimbo	836
Valparaíso	603
Metropolitana	557
O'Higgins	685
Maule	1055
Nuble	1108
Biobío	1006
Araucanía	1596
Los Ríos	643
Los Lagos	659
Aysén	43
Magallanes	126
Total	9.115

Fuente: Departamento Programación y Control de la División Constitución de la Propiedad Raíz.

Una actualización y regulación adecuada de las valuaciones permitiría tener una imagen más realista del valor de estas propiedades y adaptar las políticas fiscales de manera correspondiente. Esto podría implicar ajustar los umbrales de impuestos a la propiedad para garantizar que las personas y familias vulnerables no se vean desproporcionadamente afectadas.

Además, una valuación precisa puede ayudar a las autoridades a planificar mejor la infraestructura y

los servicios urbanos, al proporcionar una visión más clara de la distribución de la riqueza y el valor de la propiedad en el área.

Por lo tanto, es esencial implementar procesos que permitan la actualización justa y regular de las evaluaciones de las propiedades, tomando en cuenta factores como el costo de la vida, la plusvalía y la revalorización urbana. De este modo, podremos garantizar que las personas y familias vulnerables no se vean desmedidamente afectadas por el aumento del valor de sus propiedades, y que puedan tener acceso a un asesoramiento adecuado para la gestión de sus bienes inmuebles.

Con el objeto de hacerse cargo de la problemática planteada debido al alza del valor de los inmuebles y de la mayor exclusión de iniciar un proceso de regularización a personas que a pesar de tener una pequeña propiedad no pueden acceder al procedimiento señalado en el Decreto Ley 2.695 del año 1979.

Por lo señalado, venimos en proponer el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo único: Modifíquese el Decreto Ley 2.695 del año 1979, en lo siguiente:

1. En el **artículo primero**, modifíquese la expresión "trescientas ochenta unidades tributarias" por "**ochocientas unidades tributarias mensuales**".