

Cecilia Cesped Riquelme

De: Patricio Herman [patricioherman@terra.cl]
Enviado el: martes, 27 de septiembre de 2016 15:41
Para: HD Manuel Monsalve Benavides
CC: Cecilia Cesped Riquelme
Asunto: Sesión de hoy martes 27/09/16 a las 6PM para tratar en sala proyecto "Transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano"

Santiago, martes 27 de septiembre de 2016

Señor diputado Manuel Monsalve
mmonsalve@congreso.cl
Presidente de la Comisión de Hacienda
Cámara de Diputados
Valparaiso

Hemos sido invitados por su Comisión de Hacienda para que en el día hoy entreguemos nuestra opinión sobre el proyecto de ley denominado "*Transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano*", boletín N° 10.163-14, el que se está tratando con suma urgencia, proyecto por el cual, hace un año atrás aproximadamente, en la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados presidida por el diputado señor León, expresábamos que no estábamos de acuerdo con su texto, proponiendo que se legislara en base al proyecto de capturas parciales de las plusvalías por parte del Estado en el ámbito territorial, enviado en el año 1998 por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo al Congreso Nacional, proyecto que en esa ocasión no prosperó por presiones de ciertos grupos de interés.

En aquella ocasión la diputada Alejandra Sepúlveda, una de las pocas asistentes en la sala, se interesó en conocer ese proyecto de ley bien concebido hace 18 años el que, suponemos, recogía las orientaciones del *Lincoln Institute of Land Policy*, las mismas que nuestra fundación comparte en su integridad porque buscan primordialmente el bien público en la utilización productiva del suelo disponible por parte de actores privados.

Dicho lo anterior, constatamos que el gobierno desoyó nuestra proposición de cambio, pues el proyecto del ley que se está tramitando en la Cámara de Diputados es el mismo que desde la sociedad civil habíamos impugnado, hecho que naturalmente respetamos porque la autoridad competente es la que decide. Pero como, por un motivo de fuerza mayor, no podremos viajar hoy martes a Valparaíso, sucintamente expresamos lo siguiente:

El proyecto del boletín N° 10.163-14 en general apunta en la dirección correcta, pero es un insuficiente proyecto, ya que la temática de la captura de incrementos de valor o plusvalías la

aborda de manera parcial, ya que alude sólo respecto de una variable específica (cambios de límites urbanos) y con una tasa impositiva muy baja (10%). Tenemos la obligación de afirmar que estamos ante una oportunidad desaprovechada para fijar criterios absolutos de equidad territorial para todos. Además contiene ciertas imprecisiones y errores con el agravante de que los incrementos serán pagados en 15 o 20 años más.

Partamos por lo esencial respecto a la generación de las plusvalías.

Las plusvalías, corresponden al incremento de valor de un inmueble producto de acciones externas que no son fruto del esfuerzo del propietario. Por lo tanto, no corresponde que yo me apropie de algo que no me pertenece y que yo no he generado por iniciativa propia.

¿Son malas las plusvalías? No son malas, son excelentes para quienes la obtienen. El problema es que se distribuyen con total inequidad en la ciudad, y por ello hay que movilizar esas plusvalías en beneficio de todos, recuperando para el Estado al menos una parte de estos nuevos precios de mercado para beneficiar al que se quedó esperando el anuncio de la línea de Metro para su barrio o el cambio favorable en las normas de edificación en el Plan Regulador Comunal para la manzana del sector en donde reside.

Otro tema controversial: ES FALSO como argumentan algunos que el cobro de plusvalías se traslada al precio final de un inmueble. Esto ya está explicado latamente en la teoría económica de Adam Smith y David Ricardo. El valor de oferta de un inmueble se fija al tope máximo de la capacidad de pago de la demanda. Ya más arriba no se puede subir.

En relación al proyecto de ley y a la situación actual podemos señalar los siguientes aspectos:

1. La tasa impositiva es muy baja, casi miserable. Esto no es compartir plusvalías. La ley está regalando el 90% del incremento de valor al propietario del terreno. Para que se comparta la ganancia debiera ser de al menos un 50%. Mitad y mitad.
2. Sólo aborda las plusvalías por cambios en los límites urbanos. Faltan los cambios en los planos reguladores comunales y las grandes obras públicas que tienen un efecto tan relevante en la ciudad como el del proyecto de ley. Un cambio en la potencialidad de un suelo puede enriquecer a un ciudadano y empobrecer al de la vereda del frente.
3. Si se lograra cobrar plusvalías podemos compensar las minusvalías. Es un tema de justicia social y al respecto damos como ejemplo el caso del instituto educacional INACAP, hoy en poder de la Confederación de la Producción y el Comercio (CPC), cuyo edificio localizado en la esquina de las avenidas Padre Hurtado y Colón, comuna de Las Condes, fue demolido y el terreno vendido a una empresa de *retail* para construir allí un *mall*. Ese lucrativo negocio para las partes interesadas fue posible solo porque se modificó el uso de suelo del predio en el PRC de Las Condes. En efecto, las autoridades locales aceptaron transformar en su instrumento

normativo territorial el uso de suelo educacional que tenía ese predio a uno comercial y así ambas partes salieron gananciosas.

4. Doble tributación con impuesto a la ganancia de capital. El hecho generador en ambos impuestos es el mismo: ganancia de capital al enajenar un inmueble (flujos). Por otra parte, no hay doble tributación con el impuesto territorial ya que éste es un impuesto al STOCK (a un activo y no a un flujo de ingresos).

5. El Servicio de Impuestos Internos (SII) se demora cerca de 6 meses en obtener la información de las transferencias del dominio de los inmuebles. ¿Cómo va a ejecutar un reavalúo en tan corto plazo? La información proveniente del Conservador de Bienes Raíces (CBR) llega a los 3 o 4 meses al SII y luego va a una empresa de digitación externa. Conclusión: hay un desfase que no permitirá cumplir con la ley. Solución: Reavalúos nacionales de todas las propiedades cada 2 años.

6. El SII no tasa los inmuebles comercialmente. ¿Por qué no mejor una tasación comercial, con carácter de declaración jurada, presentada por el propietario y avalada por una empresa experta en avalúos reconocida en el mercado?

7. El actual avalúo fiscal debe ser por el uso expectante y no por el uso real. Esto repararía de inmediato el problema de los sitios que siguen tributando como agrícolas al interior del área urbana, asunto que hemos denunciado en medios de prensa como *Ciper*. Deben pagar por su valor potencial. Si se paga el impuesto territorial por el uso real, los sitios eriazos no pagarían nada de impuesto, porque no tienen uso, lo que es un absurdo.

8. Observatorio de mercado. Para que resulte, se deben transparentar al menos los valores de suelo por área homogénea del SII (y en valores promedios, indicando la cantidad de datos y su fecha). De otra forma de nada servirá. Hay que transparentar el mercado inmobiliario de una vez por todas y este proyecto es la oportunidad.

9. La ley de impuesto territorial de 1913, cien años atrás (?), ya establecía que había que cobrar plusvalías... (sin comentarios).

10. Reavalúos y alza gradual de impuesto territorial: Cuando estos casos se reavalúen cada año, los segundos semestres de cada año llegarán a su impuesto total, en circunstancia de que las demás propiedades no llegarán nunca (pueden subir como máximo un 144% de su impuesto). Esto es claramente inconstitucional pues es un trato discriminatorio. Todos por igual sería lo justo.

Finalmente, es muy fácil incorporar en este proyecto de ley *los incrementos de valor al interior de los límites urbanos* para que así, con mayor transparencia, se perfeccione la futura política

pública asociada a las plusvalías del suelo y en tal sentido la decisión es del Gobierno y del Congreso Nacional.

Atentamente,

Patricio Herman
Presidente
Fundación Defendamos la Ciudad
Teléfono móvil 99 258 5459

Copia Señora Cecilia Céspedes, Secretaria Ejecutiva de la Comisión de Hacienda de la Cámara de Diputados

ccespede@congreso.cl