

VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO – DECRETO LEY N° 910, DE 1975, ART. 21 – LEY N° 19.537, ART. 2 - LGUC, ART. 112, ART. 134 – DECRETO LEY N° 2552, DE 1979, ART. 3. (ORD. N° 1039, DE 27.05.2020)

Concepto de urbanización de terrenos para los efectos del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el concepto de urbanización de terrenos para los efectos del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a su presentación, una empresa constructora constituida en Chile, que se dedica a la construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios enfocados en viviendas económicas, en particular (a) edificios o condominios, (b) loteos y (c) proyectos de viviendas sociales, aplica, cuando corresponde, el crédito especial de empresa constructora (“CEEC”), contenido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975.

Dicha norma sufrió una modificación en el año 2008, con ocasión de la dictación de la Ley N° 20.259, la cual vino a especificar que no procede el derecho al CEEC en el caso de urbanización de terrenos, salvo que se trate de proyectos de “viviendas sociales”.

En este sentido, expone que han surgido una serie de dudas respecto de qué debe entenderse por “urbanización de terrenos”, toda vez que el artículo 21 del referido Decreto Ley no establece una definición, la que sí se encuentra recogida en una serie de disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”), así como en circulares y resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (“MINVU”).

Al respecto, señala que este Servicio, ha definido urbanización como “la dotación de todos aquellos elementos que requiere una vivienda para su uso en óptimas condiciones, tales como: instalaciones de agua potable, electrificación, alcantarillado, colectores, pavimentación, etc.”.

Sin embargo, dicha definición histórica, utilizada por el Servicio, no tomaría en cuenta las disposiciones de la LGUC y de la OGUC, que es precisamente la normativa técnica que regula esta materia.

En efecto, en base al artículo 134 de la LGUC y 1.1.2 de a OGUC, se desprendería que, del análisis de los espacios o proyectos a que se refiere la definición de “urbanizar”, se puede identificar un elemento común, esto es, que se trata de obras con un fin o destino público. Esto resulta evidente al referirse la norma al “espacio público” o “al espacio contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial”. Lo propio ocurriría también finalmente respecto del loteo de terrenos.

Por otro lado, señala que la normativa urbanística distingue entre condominios tipo A (en general, edificios y condominios donde las unidades se emplazan en un terreno totalmente común) y tipo B (conjuntos habitacionales con casas emplazadas en terrenos individuales y otros terrenos de dominio común de sus propietarios).

Tomando en cuenta el concepto de “urbanización”, concluye que en un condominio tipo A no existen obras que impliquen la apertura de nuevas vías públicas, por lo que no existen obras de urbanización que se realicen al efecto, en el sentido técnico de la expresión. Las obras que se realizan forman parte del valor de las viviendas e incrementarán su costo de construcción.

Agrega que ni los Municipios – a través de sus Direcciones de Obras Municipales – ni ningún organismo público otorgan permisos de construcción o reciben las obras efectuadas en edificios o condominios tipo A como obras de urbanización. Por el contrario, tales obras se reciben como parte de la construcción de las viviendas. Señala que no lo hacen precisamente porque dichas obras no constituyen obras de urbanización bajo la normativa sectorial.

Por otro lado, señala que, en loteos o condominios tipo B donde existe la apertura de caminos públicos se deben solicitar permisos de urbanización a la municipalidad respectiva. Posteriormente, una vez realizadas las obras comprometidas se reciben éstas como obras de urbanización y, finalmente, se entrega su dominio a municipios, empresas concesionarias u otros organismos públicos. En los loteos, en consecuencia, hay obras de urbanización (que, señala, no tienen derecho a CEEC) que se traspasan a dominio público y obras que forman parte de las viviendas propiamente tal respecto de las cuales sí se tiene derecho a CEEC.

Finaliza solicitando ratificar:

- 1) Que en el caso de condominios tipo A, como por ejemplo edificios, las obras ejecutadas no corresponden a obras de urbanización;
- 2) Que en el caso de los loteos (condominio tipo B), sí hay obras de urbanización, que son aquellas definidas en la LGUC y la OGUC, en lo que se refiere a todas aquellas obras relacionadas con la apertura de caminos públicos, alcantarillado y redes respecto de las cuales se piden permisos de urbanización y se reciben posteriormente como tales, entregándose posteriormente al dominio público; y
- 3) Que en las obras efectuadas en los sitios mismos en un proyecto de loteo (dentro del límite de cada sitio) no se consideran como obras de urbanización, sino que, como parte del valor de construcción de la vivienda, por no ser de aquellas obras que la LGUC y la OGUC consideran como urbanización.

II ANÁLISIS

El artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, en su texto vigente, establece una franquicia especial a favor de las empresas constructoras, consistentes en el derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios¹ de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado (IVA) que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, cuyo valor no exceda de los topes legales. De igual beneficio gozarán las empresas constructoras por las operaciones señaladas que se encuentren exentas de IVA, caso en el cual el beneficio será equivalente a un 0.1235 del valor respectivo.

El inciso cuarto del artículo 21 dispone que, excepto “para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el beneficio dispuesto en el inciso primero no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aun en los casos que pudieran implicar la variación de la superficie originalmente construida, como tampoco a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos”.

Respecto de las obras de urbanización, el artículo 134 de la LGUC dispone en su inciso primero que, para “urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno”.

Coherentemente con lo anterior, la OGUC, en su artículo 1.1.2, define “urbanizar” como “ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo”.

De lo anterior, se desprende que es inherente a las obras de urbanización el que se materialicen

- (i) en el espacio público;
- (ii) en el espacio contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial; o
- (iii) en un proyecto de loteo.

A partir de esto, cabe entender que dichas obras tienen una destinación o fin eminentemente público.

A mayor abundamiento, cabe tener presente el artículo 135, letra a), de la LGUC, en el sentido que, terminados los trabajos de urbanización (sin perjuicio de las obras de edificación) y por el solo hecho del otorgamiento de la recepción municipal, se entenderán incorporadas “al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto (...)”.

¹ Sin perjuicio de los otros conceptos que señala la referida norma legal, conforme al orden de imputación que también establece dicha norma

Por otro lado, el artículo 2° de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, distingue dos tipos de condominios:

- Tipo A: construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y
- Tipo B: predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

En relación a la materia en análisis, resulta imprescindible considerar lo dispuesto por el artículo 2° del Decreto Supremo N° 46 de 1998, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Reglamento de la Ley N° 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria, norma que define por “urbanización de un condominio”, además de las exigidas por las normas generales, “las obras interiores de carácter colectivo necesarias para dotar a los condominios tipo A, o a los sectores de éstos en su caso, y a los lotes de los condominios tipo B, de vías de acceso, con sus obras de pavimentación y desagües de aguas lluvias; de redes colectivas sanitarias y energéticas, y de áreas verdes de acuerdo con los estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.

Luego, atendido el principio de interpretación contenido en el artículo 20 del Código Civil, la expresión “urbanización de terrenos” debe entenderse conforme al concepto empleado por otras leyes, especialmente la de carácter sectorial contenida en la LGUC, OGUC y el Reglamento de la Ley N° 19.537, ya referidos.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente, y en relación con los criterios que solicita confirmar, se informa que:

- 1) En lo concerniente a los denominados condominios Tipo A es efectivo que las obras ejecutadas, adquiridas por los propietarios como parte del valor de la vivienda y que no pasan a dominio público, no corresponden a obras de urbanización, según lo dispuesto en la LGUC y la OGUC.

No obstante, este tipo de condominios admiten, además de las obras de urbanización exigidas por las normas generales (referencia que se entiende hecha a aquellas contempladas en el artículo 134 de la LGUC, al menos), aquellas que el Reglamento de la Ley N° 19.537 califica especialmente como tales, esto es, las obras interiores de carácter colectivo necesarias para dotar a dichos condominios, o a los sectores de éstos en su caso, de vías de acceso, con sus obras de pavimentación y desagües de aguas lluvias, de redes colectivas sanitarias y energéticas, y de áreas verdes de acuerdo con los estándares y condiciones de diseño establecidos en la OGUC. Estas últimas constituyen obras de urbanización y quedan, por tanto, excluidas de la aplicación del beneficio establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, a menos que accedan a viviendas sociales.

- 2) Los condominios Tipo B contienen obras de urbanización exigidas por las normas generales y admiten, además, aquellas que el Reglamento de la Ley N° 19.537 califica especialmente como tales, referidas en lo precedente.
- 3) Las obras efectuadas al interior (dentro del límite) de un lote resultante de un proyecto de loteo no cumplen el concepto de obras de urbanización que se sigue de la definición de “urbanizar” dispuesta en el artículo 1.1.2 de la OGUC, sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales, tales como el artículo 2° del Reglamento de la Ley N° 19.537.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1039, de 27.05.2020
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos