

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO- LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – LEY
GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, ART. 134 – REGLAMENTO LEY
N° 19.537, ART. 2 – OFICIO N° 1039, DE 2020.
(ORD. N° 2068, DE 10.08.2021)**

IVA en la venta de inmueble resultante de la subdivisión de parcela.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el IVA aplicable en la venta de inmueble resultante de la subdivisión de una parcela en Reñaca.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, su representada es una sociedad dedicada al rubro inmobiliario cuyas actividades consisten en la celebración habitual de compras de terrenos mayores, los cuales son objeto de subdivisiones y loteos, según las particularidades del caso, para su posterior venta.

Concordante con ello, mediante escritura pública de fecha 19.08.2020 su representada vendió el Lote x resultante de la subdivisión de la Parcela N° xxx de la TTTTT, comuna de YYYYYY.

Conforme la cláusula vigesimosexta de la compraventa, las partes determinaron que la operación en comento no se encontraba gravada con IVA, básicamente por aplicación del criterio contenido en el Oficio N° 1039 de 2020 ya que, a su juicio, ninguna de las obras realizadas antes de la venta de los terrenos se encuentra en alguna de las hipótesis de “urbanización” que precisa el oficio, previstas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Dichas obras fueron efectuadas mediante dos contratos de construcción, celebrados entre su representada y dos empresas constructoras distintas:

- 1) Un primer contrato, celebrado con fecha 19.12.2012, referido exclusivamente al servicio de cerco entre lotes, cierre de la propiedad, instalación durmientes más fundación y portón de acceso.
- 2) Un segundo contrato, celebrado con fecha 02.01.2020, por el cual se contrataron exclusivamente los siguientes servicios: obras de pavimentación; aguas lluvias, red eléctrica y luminaria y obras de extensión de agua potable.

Consecuente con lo anterior, indica que las obras realizadas en la propiedad no fueron concretadas en alguno de los tres supuestos indicados en el artículo 1.1.2, de la OGUC. Específicamente, no se ejecutaron ni en el espacio público, tampoco se ejecutaron en el espacio contemplado con tal destino en el respectivo instrumento de planificación territorial y por último, el inmueble es resultante de la subdivisión (no de loteo) de una parcela destacando que, a su juicio, la subdivisión es un proceso de división diferente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 65 de la LGUC.

Conforme a lo anterior solicita confirmar que es aplicable el criterio expuesto en el Oficio N° 1039 de 2020 a la operación de compraventa realizada por su representada, declarando que la venta del inmueble no está gravada con IVA.

II ANÁLISIS

Mediante Oficio N° 1039 de 2020 este Servicio se pronunció sobre el concepto de urbanización de terrenos para los efectos del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, basado en el artículo 134 de la LGUC¹, en concordancia con el artículo 1.1.2. de la OGUC², vigente a esa fecha.

De las referidas normas se concluyó que las obras de urbanización tienen una destinación o fin eminentemente público, determinándose, en lo pertinente, que 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

¹ “... 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”.

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” (texto previo a la modificación efectuada por el Decreto N° 14 de 2018, cuya vigencia, en este caso, comenzó el 18.11.2020).

OGUC, sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales, tales como el artículo 2° del Reglamento de la Ley N° 19.537”.

Sin embargo, atendido que la definición contenida en el mencionado artículo 1.1.2. de la OGUC fue modificada por el N° 4 del artículo primero del Decreto N° 14 de 2018, que reemplazó el concepto de “urbanizar”³, incluyendo en él las obras efectuadas en terreno propio, este Servicio consultó⁴ al Ministro de Vivienda y Urbanismo (MINVU) sobre el alcance de dicha modificación y su vigencia.

Al respecto, el MINVU evacuó respuesta⁵, informando lo siguiente:

- 1) La expresión “en el terreno propio” fue incorporada en el artículo 1.1.2. de la OGUC para diferenciar tales obras de urbanización, de aquellas ejecutadas “fuera del terreno propio”, las cuales son objeto de reglamentación a través del artículo 2.2.4. bis, también agregado a la OGUC a través del citado Decreto N° 14 de 2018.
- 2) Luego, la nueva definición de “urbanizar” distingue entre aquellas obras ejecutadas en el terreno propio, ya sea en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo instrumento de planificación o en un proyecto de loteo, de aquellas ejecutadas fuera del terreno propio, en los casos del artículo 134 de la LGUC.
- 3) En consecuencia, la expresión “en terreno propio” fue incorporada en el artículo 1.1.2. de la OGUC para diferenciar tales obras de urbanización de aquellas ejecutadas “fuera del terreno propio” y que se reglamentan en el artículo 2.2.4. bis, también agregado a la OGUC por el Decreto N° 14 de 2018.
- 4) De este modo, el nuevo texto del vocablo urbanizar dice relación con la incorporación dentro de tal concepto de las obras ejecutadas fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55 de la LGUC, pero no innovó en lo referido a lo que debe entenderse por obras de urbanización al interior del terreno propio, las cuales siempre estarán vinculadas a las operaciones urbanísticas mencionadas, tanto en el artículo 1.1.2., como en el artículo 2.2.1 y 2.2.4. de la OGUC, lo cual se encuentra detalladamente explicado en la Circular DDU N° 371 de 2017, del MINVU.
- 5) Finalmente, respecto de la vigencia de las modificaciones introducidas por el Decreto N° 14 de 2018, y tras diversas consideraciones, se concluye que aquellas relativas al artículo 1.1.2. de la OGUC entraron en vigor a partir del 18.11.2020 (esto es, con posterioridad a la emisión del Oficio N° 1039 de 2020).

Conforme lo expuesto precedentemente y atendido que la modificación efectuada por el Decreto N° 14 de 2018 al concepto de “urbanizar” contenido en la OGUC no implicó un cambio respecto de su sentido y alcance, se concluye que el criterio del Oficio N° 1039 de 2020 se encuentra plenamente vigente.

Esto es, que las obras incluidas en el concepto de urbanización contenido en el artículo 1.1.2. de la OGUC tienen una destinación o fin eminentemente público, por lo que – según se desprende de la Circular DDU N° 371 de 2017, del MINVU – resulta igualmente aplicable a las subdivisiones.

³ Tras las modificaciones introducidas por el artículo primero del Decreto N° 14 de 2018, “urbanizar” se define como “ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”

⁴ Oficio N° 870 de 2021.

⁵ Ord. N° 107 de fecha 17.06.2021.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que a la operación de compraventa efectuada por su representada del inmueble denominado Lote 6, resultante de la subdivisión de la Parcela N° xxx de la TTTTT, comuna de YYYYYY, le es aplicable el criterio contenido en el Oficio N° 1039 de 2020, de suerte que las obras efectuadas al interior (dentro del límite) del inmueble no cumplen el concepto de obras de urbanización del 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° 2068, de 10-08-2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos