

OFICIO ORD. N° 2032

ANT.: Oficio Ord. N°2116 de fecha 27.08.2024.

MAT.: Envía proyecto Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Cerro Colorado, comuna Las Condes Art. 72 LGUC y su informe Ambiental aprobado para su pronunciamiento en el marco de lo señalado en el Art. 2.1.40 de la OGUC.

SANTIAGO, 18 DE OCTUBRE DE 2024

**DE : SUBDIRECTOR DE AVALUACIONES(S)
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**

**A: SRA. CAROLINA A. CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

Se ha recibido en este Servicio el Oficio Ord. N°2116 de fecha 27.08.2024 del antecedente en la que remite proyecto Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Cerro Colorado, comuna Las Condes Art. 72 LGUC y su informe Ambiental aprobado para pronunciamiento en el marco de lo señalado en el Art. 2.1.40 de la OGUC.

1. Sobre el particular, SEREMI solicita pronunciamiento en cuanto a factibilidad de que el Plan Seccional considere en el Decreto Supremo, basado en art. 74 de la LGUC), lo siguiente:

“En el territorio del presente Plan Seccional podrá aplicarse para la adquisición de viviendas nuevas, los beneficios de los subsidios habitacionales definidos en los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conformes a las tablas de cálculo de monto de subsidio y ahorro mínimo vigentes contenidos en los reglamentos de cada Programa.

A su vez, las mencionadas viviendas que se edifiquen en la Zona de Remodelación tendrán preferencia en el goce de los beneficios que otorguen los organismos del Estado para la construcción y urbanización.

Para acogerse a los beneficios de la declaratoria de “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Cerro Colorado, comuna de Las Condes – Art. 72 LGUC” se dispondrá de un plazo de veinte años contados a partir de la publicación en el Diario Oficial del presente decreto, a menos que antes de dicho plazo el respectivo Instrumento de Planificación de nivel comunal altere o deje sin efecto las normas urbanísticas definidas a través de este Plan Seccional. De igual plazo y bajo las mismas condiciones, dispondrán los propietarios de los inmuebles emplazados en dicha zona para edificar de acuerdo a las nuevas normas urbanísticas que la rigen, contenidas en el “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Cerro Colorado, comuna de Las Condes – Art. 72 LGUC” que por este medio y en este acto se aprueba.”

2. Cabe señalar que el seccional corresponde a un terreno identificado con **Rol de avalúo 907-26 de Las Condes** cuyo propietario es SERVIU, su Área Homogénea es **EMB590**, ubicada en un sector urbano de la comuna cuyo uso predominante corresponde a equipamiento, la categoría constructiva es media y su nivel de densificación es bajo. El AH EMB590 comprende el Parque Araucano, concesión Kidzania (centro de entretenimiento infantil), entre otros.

Es necesario indicar que corresponde a un sector de alto valor comercial y, por ende, fiscal. En el último Reavalúo No Agrícola año 2022, el estudio de valores arrojó como valor comercial 137,3 UF/m² y 82,38 UF/m² valor fiscal. El Rol 907-26 de Las Condes tiene un coeficiente de ajuste del terreno excepcional de 0,50 por corresponder a área verde pública, definido según Res. Ex. SII N°143 del

2021, que Fija valores de terrenos y construcciones para el Reavalúo 2022 de los Bienes Raíces de la Segunda Serie No Agrícola, quedando un valor fiscal de 41,19 UF/m2.

3. Respecto de las contribuciones y beneficios tributarios:

3.1 Exención de impuesto territorial: SERVIU por ser institución fiscal posee una exención de tipo personal, siempre y cuando el bien raíz se mantenga bajo su dominio o de otra institución fiscal o Municipal podrá gozar del 100% de exención de contribuciones, no así, cuando se entregue en concesión, comodato, arriendo, cesión u otra modalidad a un tercero, en cuyo caso, comienza la aplicación del artículo 27° de la Ley 17.235, y debe pagar contribuciones.

En el caso de bienes raíces con destino habitacional, la Ley 17.235 establece una exención general que al segundo semestre del 2024 es de \$56.846.995.-

En el caso que las viviendas tengan una superficie igual o menor a 140 m2 y que reúnan los requisitos, características y condiciones establecidos en el Decreto con Fuerza de Ley N°2/1959, podrán gozar de exención del 50% sobre el avalúo fiscal total, por un plazo máximo de 20 años, dependiendo de las condiciones que cumplan.

3.2 Sitios No edificados, en el caso que el terreno de 2,99 hás, se subdivida en lotes y se transfiera a un tercero que no sea Fisco o Municipalidad, quedará afecto al pago de impuesto territorial.

También, de eliminarse la condición de área verde con sus restricciones, dicho rol, o los roles que resultaren de subdividirse este predio, podrán quedar afectos al cobro de sobretasa por Sitio No Edificado; la cual hace referencia el artículo 8° de la Ley 17.235. Se gravarán con dicho tributo, todo terreno que no tenga construcciones y esté dentro del radio urbano. Para mayores detalles, la Circular N°31 de fecha 12 de julio de 2019 establece excepciones dentro de la cuales, cuentan por ejemplo tener permiso de edificación vigente y con inicio de obras, entre otros.

Saluda atentamente a Ud.,

SUBDIRECTOR (S)

AND/MSU

DISTRIBUCIÓN:

- Sra. Carolina Casanova Romero
SEREMI VIVIENDA Y URBANISMO
- Gabinete Director
- Subdirección de Avaluaciones
- Oficina de Partes