

Cambios en materia de vivienda y una experiencia con Poduje

El Ciudadano · 15 de agosto de 2024

Para que el mercado funcione correctamente, el competente economista Claudio Agostini, ya ha propuesto la eliminación de la artificiosa figura de las viviendas DFL2, lo que compartimos plenamente, a sabiendas que el inmobiliario Poduje, contendiente de Macarena Ripamonti en la elección de alcalde de Viña del Mar, bregará para que se mantenga dicha regalía a los inversionistas de la construcción.



Por **Patricio Herman**

En la edición del 28/03/2024 el diario **El Mercurio** publicó «Cien mil contribuyentes deberán declarar ingresos por arriendos de viviendas», aludiendo a la indebida exención tributaria que siempre han tenido los dueños de las viviendas «económicas» DFL2. Como ese medio no lo dijo, se debe saber que, conforme al Oficio N° 1.029 del 31/03/2023 de la Dirección de Avaluaciones del **Servicio de Impuestos Internos** (SII) enviado a este columnista, existen unas 50 personas que explotan el negocio de la renta residencial que son dueños de entre 1.000 y 3.000 de esos inmuebles, los que hasta el año 2022 nunca declararon al Servicio de Impuestos Internos (SII) los millonarios ingresos derivados de tales alquileres.

Los lectores pueden multiplicar las cifras indicadas por los montos de los arriendos mensuales que estimen, para conocer la colosal prebenda que el Estado entregó a muchos, ya que, a modo de ejemplo, 450 personas

que se dedican a la misma actividad comercial disponen de entre 51 y 999 de esas viviendas DFL2.

Durante el gobierno pasado, algunos fuimos convocados por **Fernando Barraza**, director del **SII**, para tratar ciertos asuntos de interés público y en la ocasión le propuse a él que se aboliera esa exención, lo que produjo el airado reclamo del malhumorado arquitecto **Iván Poduje**, motivo por el cual, para no crear una discusión, el tema lo empecé a tratar en ocasiones posteriores con los profesionales de Avaluaciones del SII, con los buenos resultados que la opinión pública conoce.

Sobre este tema, para que el mercado funcione correctamente, el competente economista **Claudio Agostini**, ya ha propuesto la eliminación de la artificiosa figura de las viviendas DFL2, lo que compartimos plenamente, a sabiendas que el inmobiliario Poduje, contendiente de **Macarena Ripamonti** en la elección de alcalde de **Viña del Mar**, bregará para que se mantenga dicha regalía a los inversionistas de la construcción.

Todos sabemos que la interpretación final de las disposiciones legales la tienen los tribunales de justicia, y uno de los abogados inmobiliarios y bancarios que más conoce sobre el asunto del título de esta columna de opinión, es el experto **Rodrigo Andreucci**, quien conforme a fallos de la **Corte Suprema** aclaró a los arquitectos, a sus colegas y funcionarios públicos relacionados, que los instrumentos de planificación territorial, es decir, los planes reguladores comunales e intercomunales, siempre priman sobre la ley y ordenanza general de urbanismo y construcciones. Este columnista no lo sabía.

En tal sentido, dio a conocer el caso de un particular de apellido **Benavente** y la municipalidad de **Zapallar**, donde el máximo tribunal en sentencia del 24/05/2024, le dio la razón al alcalde que se oponía al criterio de ese particular, quien alegaba razonando que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) le favorecía respecto del desplazamiento de unos cercos en su predio, lo que no era aceptado por el municipio. La Suprema falló aceptando el criterio del alcalde que hizo valer por especialidad el correspondiente Plan Regulador Comunal (PRC).

El abogado Andreucci sostiene que hay más de 100 sentencias que, en los últimos años, en distintas materias de contradicción, han sostenido lo que antes se indica y, para reiterar lo manifestado, aludió a la sentencia, rol 209.922/2023 del 18/03/2024, que recomendamos sea conocida por los interesados en estos asuntos. Los instamos a que lean la página 15 y siguientes, en donde se habla de la pirámide jerárquica, dejándose en claro que el intento de la inmobiliaria **Pacal**, apoyado por la Seremi **Mínvu** de la 6a Región, objetado inicialmente por la **Contraloría General de la República**, también fue rechazado en forma unánime por la Corte de **Rancagua** y por la Corte Suprema, ello pues los contenidos de los planes reguladores son específicos, versus los genéricos de los otros instrumentos.

A la luz de lo reseñado, más encima si ya está operando la ley 21.595 que combate los delitos económicos y ambientales, los bancos que financian a las inmobiliarias, estas mismas y los *family office*, ya no pueden actuar con los criterios y prácticas abusivas utilizadas en el pasado. Ahora, con el cambio climático, con **Basilea 3** y con la mencionada ley 21.595, cambió nuestro ecosistema y ya saben los inversionistas qué tienen que hacer para que los permisos que solicitan en las municipalidades tengan certeza jurídica. Ahora esperamos que el abogado **Vicente Burgos**, jefe de la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Mínvu, emita una circular para que el mercado empiece a funcionar correctamente, recordándole una vez más que tiene que modificar el tramposo artículo 6.1.8 de la OGUC que viola los planes reguladores comunales.

El gobierno del Presidente **Boric** anunció que envió al **Congreso Nacional** un proyecto de ley que busca el ordenamiento de las parcelaciones rurales acogidas al DL 3.516, ello a pesar de que el artículo 55° de la *Ley General de Urbanismo y Construcciones* (LGUC) y ese propio DL del año 1980, no permiten la ejecución de viviendas en estos predios rústicos de 5.000 m2. Solo se admiten las subdivisiones para fines agrícolas, ganaderas y forestales y las viviendas de hasta UF 1.000. Los especuladores que promueven este tipo de lucrativos negocios en sectores fuera de los límites urbanos ya se opusieron al mencionado proyecto que intenta racionalizar la ocupación del territorio disponible. En los canales de televisión ya se han visto las estafas que se cometen con las ventas de estas parcelas sin servicios públicos.

En todos los sectores rurales del país existen miles de condominios truchos y esperamos la pronta aprobación de la ley, pues como lo han dicho los ministros de **Agricultura** y de **Vivienda**, ahora no se prohibirá la construcción de casas en los terrenos rurales, sino que, vía ciertas regulaciones, se producirá un crecimiento sustentable y equilibrado. Fue interesante saber que en estos futuros loteos se podrán aplicar los *Derechos Reales de Conservación*, acorde a la ley N° 20.930 del año 2016, ya que lo buscado es proteger el patrimonio ambiental en los suelos agrícolas del país. Este avance es positivo y se podría considerar como un primer paso para otros cambios, pues hay infinidad de otras áreas en los planes reguladores que, hoy en día, tienen restricciones que se deberán analizar dentro del contexto de la *Convención de Diversidad Biológica*, tutelada por el **Ministerio de Medio Ambiente**, de la cual Chile es parte desde el año 1994.

Por **Patricio Herman**

Las expresiones emitidas en esta columna son de exclusiva responsabilidad de su autor(a)

Sigue leyendo:

La relación de Piñera y sus socios con el nuevo socavón en Viña del Mar

Fuente: [El Ciudadano](#)

