

**XVI DIRECCION REGIONAL
SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURIDICO**

ORD. N° __75__

ANT.: Consulta de Contribuyente.

MAT.: Circular N° 71 de 11/10/2001

Cont.: XXXXXXXX S.A.

PROVIDENCIA, 26.02.2010

DE : SR. ANA MARIA CARCAMO MARAMBIO
DIRECTOR REGIONAL D.R.M. SANTIAGO ORIENTE (S)

A : XXXXXXXXXXXX S.A., RUT N° YYYYYY

1. Se ha recibido en esta Dirección Regional consulta del antecedente, mediante la cual solicita confirmar la procedencia del crédito especial de empresas constructoras vigente antes de su modificación legal, frente a una eventual modificación al permiso de edificación obtenido con anterioridad al 01 de julio de 2009.

En particular, señala el consultante que la sociedad obtuvo con fecha 19 de junio del año 1997, el permiso de edificación N° 248, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Coquimbo, para la construcción del proyecto inmobiliario, por una superficie total de 6.184, 69 m2. Posteriormente, con fecha 25 de junio del año 2009, celebró un contrato general de construcción de obra material a suma alzada, con la sociedad zzzzzzzzzz, con el objeto de ejecutar el proyecto habitacional denominado Edificio yyyyy 1 y zzzzz 2, lo cual implica la construcción en el primer caso de un edificio con 5 pisos con 9 departamentos y otro edificio de 4 pisos con 8 departamentos.

En el caso específico, el contribuyente pretende modificar el referido permiso de edificación, cambiando el diseño de ambos edificios. Por un lado, el Edificio yyyyy 1 en su quinto piso, pasara de dos departamentos duplex a cuatro departamentos normales, lo que implica aumentar el número de departamento, pasando de 9 a 11 unidades, asimismo aumentar o disminuir la superficie de cada uno de los departamentos, pasando todos a 191 m2. En el caso del Edificio zzzzz 2, en su cuarto piso, pasara de dos departamentos duplex a cuatro normales, lo que implicara un aumento de 8 a 10 unidades, como asimismo, aumentar o disminuir la superficie de ellos, pasando todos a 191 m2.

En síntesis, considerando las instrucciones de la Circular N° 39 de 2009, solicita se confirme si las modificaciones referidas al aumento y disminución de la superficie de los departamentos, no constituye una modificación substancial al objeto del contrato, sin perder el derecho a usar la franquicia hasta antes de su modificación legal. Asimismo, si el aumento del número de departamentos a construir, constituye un cambio sustancial al objeto del contrato, tomando en cuenta que la interpretación dada por este Servicio está orientada a casas y no a departamentos.

2. En respuesta a las consultas planteadas por el contribuyente, en efecto, tal como lo señala al Circular N° 39 de 2009, en relación a las modificaciones posteriores a los permisos de edificación obtenidos antes del 1 de julio, que puedan implicar la utilización de los beneficios sin los topes dispuestos a la modificación legal al artículo 21 del DL N° 910 de 1975, es necesario distinguir las modificaciones posteriores de los permisos de edificación y la alteración de los contratos generales de construcción.

En efecto, tal como lo señala la citada Circular, las modificaciones posteriores a los permisos de edificación, las que según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, constituye un nuevo permiso, no necesariamente implica la pérdida de los beneficios del antiguo artículo 21 del DL N° 910 de 1975. Lo anterior, por cuanto la misma Ley señala como requisito para que se aplique el artículo 21, en su texto vigente hasta antes de la modificación, es que los contratos generales de construcción que no sean por administración referidos a inmuebles para habitación, se hayan celebrado con anterioridad al 01 de julio de 2009, sin que hayan sufrido posteriormente modificaciones sustanciales al objeto del contrato.

3. Por otro lado, para calificar una modificación posterior al contrato como sustancial, la Circular en comento, recurre a modo ejemplar a tres aspectos: el número de unidades acordadas; la especie sobre la cual recae el contrato y la superficie construida.

De esta forma toda alteración al contrato que implique variar el número de unidades acordadas construir, o bien, el tipo o especie de bien a construir, implica necesariamente una modificación sustancial a dicho contrato. Lo que no ocurre con la simple alteración a la superficie construida

4. De esta manera, para el caso particular planteado por el consultante, únicamente las alteraciones referidas al aumento de unidades pactadas construir, implican necesariamente una modificación sustancial al objeto del contrato. Por otro lado, las simples alteraciones a las superficies de los departamentos, no presenta dicha característica.

Saluda atentamente a Usted,

ANA MARIA CARCAMO MARAMBIO
Director Regional (S)
(Res. SIIPER. Ex. N° 8593 de 16.06.2009)

DISTRIBUCIÓN:

- Contribuyente:
- Secretaría Director Regional
- Depto. Jurídico.