

**Viviendas Sociales – Decreto Ley N° 2.552, Art. 3° – Ley N° 19.537, de 1997, Art. 40°.
(Ord. N° 2.408, de 20.08.2008)**

Consulta sobre subsistencia de beneficios tributarios otorgados a viviendas sociales.

- 1.- Se ha recibido su reservado del antecedente, mediante el que traslada para su resolución la presentación del XXXX, Notario Público y Conservador de Minas de TTTT, quien pone en conocimiento de la VI Dirección Regional YYY diversas situaciones relativas a la calificación de inmuebles como “viviendas económicas sociales”, señalando que tal calificación podrían estar afectando a la recaudación del Impuesto de la Ley de Timbres y Estampillas y otros tributos, por contravenir la normativa vigente.

Expone que las villas que indica, han sido construidas al amparo del DFL N°2 y sus modificaciones posteriores, teniendo en consecuencia el carácter de viviendas económicas. Siendo además, calificadas de “viviendas sociales”, de acuerdo a la Ordenanza de Urbanismo y Construcción, por no superar las 400 U.F. de tasación, o 520 U.F en el caso que se encuentre construido en forma de conjunto habitacional.

Agrega que las viviendas económicas, tienen una serie de beneficios tributarios, entre los cuales se cuenta el hecho de que el adquirente del inmueble solo debe pagar el 50% de los derechos correspondientes a la Ley de Impuestos de Timbres y Estampillas. En el caso de la “vivienda social”, su adquirente no debe pagar ningún tipo de tributo, aprovechando también la empresa constructora esta franquicia en relación a los créditos que solicita para construir este tipo de viviendas, entre otros beneficios.

Explica que quien hace la calificación de “vivienda social” es, según la ley, la Dirección de Obras Municipales, en adelante D.O.M., organismo que tiene la facultad de tasar o avaluar esas propiedades, para lo cual cuenta con una serie de herramientas técnicas, expresamente señaladas en la normativa legal que la rige. Señala además, que el certificado que el D.O.M emite, hace fe en relación con todos los otros intervinientes en los actos administrativos, comerciales y jurídicos que se desarrollan desde la etapa de la construcción hasta la enajenación del Inmueble por parte de la empresa constructora, sin que ninguno de ellos pueda objetar la clasificación hecha por el Director de Obras Municipales.

Expone que en su calidad de Notario Público, su participación se limita a certificar las partes intervinientes en el acto, solicitar los certificados que las leyes exigen para la correcta expedición de la escritura pública y, en el caso en comento, a exigir la incorporación en la escritura del certificado del D.O.M. Explica que no puede calificar si el certificado es o no idóneo, pues la responsabilidad legal de su emisión le corresponde al que lo suscribe.

Complementa indicando que tal materia se encuentra regulada en la Circular N°27 del Servicio de Impuestos Internos, del año 1979, que define lo que ha de entenderse por vivienda económica; y por la Circular N° 91 del mismo organismo y año, que especifica los parámetros de tasación que debe utilizar el D.O.M.

Concluye señalando que al revisar las escrituras públicas de compraventa de las propiedades referidas en el párrafo primero de su carta, se constata que las mismas están enajenadas a un precio muy superior al definido para la tasación de las “viviendas económicas sociales” de acuerdo a la Ley.

El recurrente agrega que siendo imposible en su calidad de Notario entrar a calificar la idoneidad del Certificado del D.O.M. solo ha debido autorizar las escrituras sin recaudar los impuestos que podrían corresponder. En todo caso, agrega que vendiéndose las propiedades antes recibidas en un valor muy por encima de la tasación, dada por el D.O.M. y la del mismo S.I.I., para el pago de contribuciones, las mismas pierden el carácter de vivienda social y que, en consecuencia, de alguna forma se esta vulnerando el espíritu de la

exención tributaria, requiriendo un pronunciamiento e instrucciones de este Servicio al respecto.

- 2.- El artículo 3° del D.L. N°2.552, de 1979, sobre Programas de Viviendas Sociales establece en su inciso final que “los actos, contratos, actuaciones y documentos que se celebren, otorguen o suscriban con relación a la vivienda social estarán exentos de la Ley de Timbres, Estampillas y Papel Sellado.”.

Sobre el particular, cabe señalar primeramente lo que debe entenderse por vivienda social de acuerdo a la normativa vigente. El artículo 3° del D.L. N°2.552, ya referido, señala que “para todos los efectos legales se entenderá por vivienda social la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento.”.

A su vez el Artículo 6.1.2 ubicado en el Título N°6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, Decreto de Vivienda N°47 de 1992, que regula específicamente el “Reglamento Especial de Viviendas Económicas”, señala que para efectos de dicho Título se entiende por “vivienda social” “la vivienda económica de carácter definitivo cuyas características técnicas se señalan en este Título, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento, salvo que se trate de condominios de viviendas sociales en cuyo caso podrá incrementarse dicho valor hasta en un 30%”.

La Ley N°19.537, de 1997, sobre Copropiedad Inmobiliaria, a propósito de los condominios de viviendas agrega en su artículo 40 que, para efectos de dicho título “se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N°2.552, de 1979.

De la interpretación armónica de las normas antes citadas, se desprende que el concepto de “vivienda social” se construye a partir de la definición indicada en el D.L. N°2.552, siendo solamente complementada y reglamentada tanto por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, Decreto de Vivienda N°47 de 1992, como por La Ley N°19.537, de 1997, sobre Copropiedad Inmobiliaria. De modo tal que los topes del valor de tasación en el caso de las viviendas sociales corresponde a 400 U.F. en el caso de aquellas que no se encuentren en condominio, y de 520 U.F. cuando si se encuentren en tal circunstancia.

- 3.- El artículo 3 del D.L. N°2.552, ya citado, indica que será el valor de tasación el que se tendrá en consideración a efectos de determinar si el inmueble cumple con los límites indicados, montos bajo el cual se considerará una vivienda de carácter social, estableciendo los parámetros que debe cumplir la Dirección de Obras Municipales para efectuar dicha tasación al momento de solicitarse el permiso de edificación respectivo. Mismo criterio que es recogido tanto por el artículo 40 de la Ley N°19.537, como la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, Decreto de Vivienda N°47 de 1992.

Cabe hacer presente que los preceptos legales citados no consideran de modo alguno los valores de mercado o el precio de venta de los inmuebles a fin de determinar la procedencia o no de la franquicia materia de la consulta. Quedando determinado, con el sólo certificado expedido por la Dirección de Obras Municipales respectiva, al momento de solicitarse el permiso de edificación el carácter de social de la vivienda.

- 4.- De lo antes señalado se concluye que debe considerarse que el certificado emanado de la Dirección de Obras Municipales es suficiente medio de acreditación de la calidad de vivienda social de un inmueble para fines de acogerse a las franquicias tributarias contenidas en el D.L. N°2.552, sin perjuicio de las facultades de este Servicio, en orden a supervigilar que se mantengan a su respecto los requisitos, características y condiciones en que fueron aprobadas, dejando sin efecto los beneficios, franquicias y exenciones de aquellas viviendas en que se comprobare la existencia de alguna infracción en su obtención

o, declarando caducados los mismos beneficios, franquicias y exenciones en los casos previstos.

Es del caso mencionar que el criterio señalado es compartido por la Subdirección Jurídica, la cual mediante Reservado XXX, entregó su parecer en el sentido que la ley no contempla el precio de venta a efectos de la aplicación de los beneficios tributarios en comento.

- 5.- Por otra parte, debe considerarse que no corresponde a este Servicio revisar u objetar las resoluciones o valoraciones que en esta materia realicen las Direcciones de Obras Municipales, pues ello escapa absolutamente al marco de sus facultades legales.

RICARDO ESCOBAR CALDERÓN
DIRECTOR

Oficio N° 2.408, de 20.08.2008.
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria