



La construcción de infraestructura pública como una línea de metro, corredores de buses o autopistas, entre otros, incide en el valor de una propiedad.

Incluida en el derecho a la ciudad que plantea la Convención:

# Propuesta de que el Estado participe de la plusvalía de los territorios genera controversia

El texto expresa la voluntad de capturar el incremento del valor del suelo donde el Estado haya influido en su alza a través de "acciones urbanísticas o regulatorias". La idea es vista como una forma para obtener más recursos para paliar el déficit habitacional, pero hay dudas sobre sus efectos para los contribuyentes, pues ya existen impuestos territoriales.

**PAMELA CASTELLANOS**

Son varias las causas que pueden llevar al aumento del valor del suelo, como la construcción de infraestructura pública —una nueva línea de metro, por ejemplo— o una acción regulatoria —como el aumento de la densidad permitida—. Dichos elementos terminan siendo parte de la plusvalía que obtiene el propietario de una vivienda o terreno.

La propuesta de Carta que elaboró la Convención plantea que una parte de esa plusvalía sea captada también por el Estado. El artículo sobre el derecho a la ciudad establece que "el Estado garantiza la protección y el acceso equitativo a servicios básicos, bienes y espacios públicos (...) promueve la integración socioespacial y participa en la plusvalía que genere su acción urbanística o regulatoria".

El convencional Benito Baranda (INN) señala que "lo que expone el artículo es habilitar al Estado a diseñar e implementar políticas para recuperar incrementos en los precios de terrenos que hayan sido generados directamente por grandes inversiones públicas y pagadas por todos los contribuyentes, como la extensión de un metro, una autopista, la construcción de un corredor urbano o por un cambio normativo, y que

no responda a una inversión directa del propietario; para que lo recuperado o lo captado por estas políticas pueda ser utilizado con fines de integración urbana o proyectos habitacionales, con criterios de equidad social".

Enrique Rajevic, director del departamento de Derecho Público de la U. Alberto Hurtado, sostiene que "esto parece inspirarse en el artículo 47 de la Constitución española de 1978 que a propósito del derecho a la vivienda dice que la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos, en cuyos casos, el legislador ha implementado esta norma a través de mecanismos como cesiones de suelo al municipio para usos públicos, contribuciones especiales sobre la valorización de propiedades derivada de la construcción de obras públicas o impuestos al mayor valor que derive de modificaciones de la planificación".

## Las dudas

La norma propuesta no explicita la forma en que el Estado participaría de esa plusvalía, lo que debería ser normado por ley.

Gabriela Clivio, académica de la Escuela de Negocios de la U. Adolfo Ibáñez, opina que lo planteado "no se justifica y desincentiva la propiedad privada. Hoy se pagan

contribuciones que son reajustadas cada cierto tiempo. Además, yo genero mi renta y sobre esa renta el Estado me cobra un impuesto. Con mi renta invierto en una propiedad, por lo cual me parece muy asimétrico que además el Estado comparta mi plusvalía de esa propiedad. También me parece que si el Estado financió el metro con los impuestos de todos los chilenos, no tiene por qué seguir apropiándose de plusvalía privada".

En tanto, Antonio Errázuriz, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción se-

**"Yo genero mi renta y sobre esa renta el Estado me cobra un impuesto. (...) Me parece muy asimétrico que además el Estado comparta mi plusvalía de esa propiedad"**

**GABRIELA CLIVIO, ACADÉMICA U. ADOLFO IBÁÑEZ**

ñala que "el Estado ya cuenta con mecanismos que le permiten retener plusvalía, como el impuesto territorial, el impuesto sobre incremento de valor por ampliaciones de los límites urbanos o el IVA de compraventas sobre bienes inmuebles".

El Servicio de Impuestos Internos, cada cuatro años tiene la obligación legal de reevaluar los bienes raíces del país para que la actualización del catastro refleje los aumentos (plusvalías) o disminuciones (minusvalías) que han experimentado las propiedades, asociados a temas como la implementación de nuevos servicios o, en el sentido inverso, a la instalación de basurales o sitios eriazos en el entorno. Con ello, según el servicio público, "se disminuyen las distorsiones y se mejora la equidad tributaria en el cobro del tributo, precisamente porque la tasación fiscal corresponde a la base imponible para el cálculo del impuesto".

Carlos Aguirre, director de la Escuela de Construcción de la U. de las Américas y doctor en Gestión urbana, señala que el suelo tiene plusvalía a lo largo del tiempo, "sin hacer nada productivo el suelo aumenta de valor. Entonces, ese plusvalor tiene un salto más grande cuando cambia sus condiciones de accesibilidad, de constructibilidad o de uso a ciertos servicios".

Por su parte, Javier Ruiz Tagle, profesor del Instituto de Estudios Urbanos de la U. Católica, menciona que un estudio de Agostini y Palmucci que analizó los diversos momentos en que opera la capitalización de las ganancias producto de extensiones a las redes de metro mostró que, por ejemplo, solo al anunciar una línea, "el valor promedio de las propiedades aumentó entre 3,3% y 4,4%; después del conocimiento de la ubicación de las estaciones aumentó entre 4,5% y 5,7%, y finalmente, aumentó 30% una vez implementada".

## Déficit habitacional

Según datos del Centro de Políticas Públicas UC en el marco del proyecto de análisis técnico de la propuesta "Déficit Cero", en el país existe un déficit habitacional de 641.421 viviendas. Por su parte, un análisis realizado por Toctoc.com a las 15 comunas de mayor interés en el Gran Santiago, señala que en el período 2010-2019, el valor del suelo aumentó en un 218%.

A la luz de los datos, Ignacio Silva, coordinador de incidencia de Techo y representante de la mesa de hábitat de la COS, señala que "estamos en una emergencia habitacional y eso amerita utilizar todos los instrumentos jurídicos para solventar el déficit de vivienda". Afirma que la recuperación de plusvalía se puede aplicar vía impuestos territoriales o a ventas; a través de exigencias de mitigaciones para proyectos de impacto urbano; mediante el diseño de incentivos para incorporar viviendas económicas en proyectos inmobiliarios; o "permitir aumentos de densidad o constructibilidad en ciertos puntos estratégicos a través de un pago del desarrollador inmobiliario; captando así el Estado una plusvalía a futuro", puntualiza.

En la misma línea, la propuesta de la Convención también incluye la creación de un Sistema integrado de suelos públicos "donde el Estado garantiza la disponibilidad del suelo necesaria para la provisión de vivienda digna y adecuada", detalla el constituyente Baranda.

Al respecto, Errázuriz afirma que "cualesquier mecanismo que contribuya a ampliar la disponibilidad de más y mejor suelo es bienvenido. Sin embargo, la solución de fondo a este problema pasa por mantener planes reguladores actualizados y que permitan procesos equilibrados e integradores".