

Medio	La Tercera
Fecha	15-10-2018
Mención	A propósito de la entrada en vigencia de la "Ley Caval". Mención a Departamento de Geografía de la U. Alberto Hurtado.

A propósito de la entrada en vigencia de la “Ley Caval”

El pasado 16 de agosto entró en vigencia la Ley 21.078, más conocida como Ley Caval, la que ha dispuesto: 1) la creación de un Observatorio del Mercado del Suelo, donde ya se encuentran publicados en el portal del SII los valores promedio de suelo transado a nivel de Áreas Homogéneas, y 2) La aplicación de un impuesto del 10% del incremento del valor de los terrenos que han sido incorporados dentro del límite urbano. Hay quienes han señalado a esta ley como pionera en términos de confrontar la especulación con el suelo urbano en Chile. Sin embargo, no veo razones para ser optimistas.

El presente impuesto llega un poco tarde. El informe de crecimiento urbano realizado por el Minvu (2018) indica que en la suma de las 15 capitales regionales (excluyendo Chillán) quedan cerca de 120.000 hectáreas no urbanizadas y con normativa urbana vigente. Usando proyecciones de otro estudio del Minvu (2012), con tasas de crecimiento urbano anual de 3,6% se puede estimar que en menos de 20 años no debiera haber nuevas ampliaciones de límite urbano. Y esto sin considerar que va en aumento la tendencia a la densificación de las ciudades. Es decir: el instrumento recién aprobado opera sobre la base de límites urbanos que ya fueron definidos con reservas urbanizables a más de 20 años y que, por ende, ¡dentro de dos décadas no debiéramos tener noticias sobre la incidencia de este instrumento! Hubiese sido conveniente permitir su retroactividad o haberlo hecho antes.

Otro punto es que el impuesto no aplica para terrenos que se vendan mediante operaciones de *leasing*. Pero, ¿por qué la ley especifica este aspecto? En primera instancia, porque en las operaciones de



IVO
GASIC

leasing el que adquiere la propiedad la revenderá con precios acordados y que, por ende, no debiesen distanciarse mucho del precio inicial de compra. No obstante, la relevancia de este asunto no es marginal dado que las operaciones de *leasing* de terrenos son más frecuentes de

lo que se cree. Estudios reportan que en Santiago las compañías de seguros de vida y los bancos adquieren más o menos 150 hectáreas de terrenos al año (con inversiones anuales por poco más de US\$ 1.000 millones), la mayoría de ellos mediante operaciones de *leasing* localizadas dentro y fuera del límite urbano. Esta práctica financiera, sin embargo, no será gravada con el nuevo impuesto.

Respecto a la creación del Observatorio del Mercado del Suelo puede señalarse como un avance el hecho de contar con un portal de acceso público a esta información. Ideal sería disponer de la información tributaria de los propietarios que transan bienes raíces, de manera de saber de qué tipo de agentes económicos se trata. Sin tener esta información es muy difícil comprender efectivamente cómo se comporta este mercado, que a diferencia del mercado de autos, pollos o confort, no permite saber quiénes son los oferentes.

En síntesis, podemos decir que se trata de una ley extemporánea, que no considera la importancia de las prácticas de intermediación financiera de terrenos, y que ha sido tibia en la divulgación de información de interés público. Quedan pendientes mayores esfuerzos en la materia, no solo en transparencia sino en políticas de suelo que enfrenten seriamente el problema de la especulación urbana en el país. ●

Departamento de Geografía U. Alberto Hurtado