

**RENTA - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA - D.F.L. N° 2, DE 1959, ART. 1°
ART. 18° - CIRCULAR N° 37, DE 2002. (ORD. N° 1913, DE 24.07.2015)**

**CONSULTA SOBRE OBLIGATORIEDAD DE REDUCIR A ESCRITURA PÚBLICA
PERMISO DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA SOCIAL PREVIAMENTE ACOGIDA AL
DFL N° 2 DE 1959.**

Se ha recibido la presentación indicada en el antecedente, solicitando a este Servicio pronunciarse sobre la necesidad de reducir a escritura pública un permiso de ampliación respecto de una vivienda social previamente acogida al DFL N° 2 de 1959, a efectos de mantener dicho tratamiento.

I. ANTECEDENTES

De acuerdo a la presentación, en caso de efectuarse ampliaciones a una vivienda originalmente acogida a las franquicias contempladas en el DFL N° 2, no sería necesario reducir a escritura pública el permiso de edificación respecto de las ampliaciones en la medida que se mantengan las características necesarias para conservar dichas franquicias.

En opinión del peticionario, la exigencia de reducir a escritura pública los permisos de edificación solamente aplicaría a las viviendas que se acogen por primera vez a las franquicias del DFL N° 2, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1° inciso 7°, en relación al artículo 18 del mismo cuerpo legal.

Señala que, con anterioridad, realizó la consulta al Servicio, recibiendo como respuesta que la exigencia de reducir el permiso de obra o ampliación a escritura pública proviene de la Dirección de Obras Municipales. La Dirección de Obras Municipales, por su parte, le habría informado que la exigencia proviene de este Servicio.

II. ANALISIS

Conforme lo dispuesto en el artículo 18 del DFL N° 2, una vez aprobado el permiso de edificación para una 'vivienda económica', el permiso debe ser reducido a escritura pública que tiene el carácter de contrato.

El inciso final del mismo artículo agrega que si estas viviendas fueren destruidas, se iniciare su demolición o transformación de modo que vayan a perder sus características, las franquicias, exenciones y beneficios, serán caducados, lo que debe ser informado al Servicio de Impuestos Internos.

Por su parte, el inciso séptimo del artículo 1°, DFL N° 2, dispone que los edificios ya construidos, al ser alterados o reparados, se transformen en viviendas de una superficie edificada que no supere los 140 metros cuadrados, podrán acogerse a los beneficios de las viviendas económicas y se considerarán como tales para todos los efectos legales, siempre que reúnan las características, requisitos y condiciones que se determinan en el mismo DFL N° 2 y demás normas que se señalan, agregando que el permiso de alteración o reparación, una vez aprobado por la Dirección de Obras Municipales, debe reducirse a

escritura pública en la forma y condiciones que determina el artículo 18 del DFL N° 2, ya citado.

Por lo tanto, atendido que la escritura pública en que se reduce el permiso de construcción original constituye un 'contrato', y los contratos no pueden modificarse unilateralmente por las partes, es lógico que, como disponen las normas citadas, toda modificación, alteración, ampliación o transformación de la construcción original deba ser aprobada nuevamente por la Dirección de Obras Municipales correspondiente, reduciendo a escritura pública el permiso respectivo.

Consecuente con lo anterior, la Circular N° 37 de 2003, de este Servicio, instruye que, en el caso de viviendas económicas ampliadas hasta una superficie construida igual o menor a 140 m², se requiere autorización municipal, modificación de permiso de edificación reducido a escritura pública y recepción municipal, para mantener o modificar, si corresponde, el plazo de vigencia de la exención del 50% del impuesto territorial de acuerdo a lo señalado en el artículo 14° del DFL N° 2.

La misma Circular instruye que la modificación de la superficie construida sin permiso municipal, así como la ampliación de la superficie edificada por sobre el máximo permitido para las viviendas económicas, constituye una infracción a las normas del D.F.L N° 2, de 1959, ya que significa una alteración del permiso de edificación reducido a escritura pública; de suerte que si las ampliaciones no cuentan con permiso municipal, se debe proceder a dejar sin efecto los beneficios, franquicias y exenciones del DFL N° 2.

Finalmente, cabe mencionar que el artículo 167 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones autoriza expresamente al Servicio para que, mediante resolución, deje sin efecto los beneficios aprobados por las Direcciones de Obras Municipales con infracción al DFL N° 2, sin perjuicio de la apelación que pueda deducir el afectado ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

III. CONCLUSION

Conforme lo dispuesto en los artículos 1° y 18 del DFL N° 2, se debe reducir a escritura pública el permiso de ampliación para que una vivienda social, acogida a las franquicias establecidas en el mismo DFL N° 2, conserve dichas franquicias.

Sin perjuicio que el permiso para construir la ampliación deba ser otorgado por la correspondiente municipalidad y reducirse a escritura pública, compete a este Servicio fiscalizar la correcta aplicación de las exenciones y franquicias tributarias contenidas en el DFL N° 2, de 1959; pudiendo dejarlas sin efecto en caso de comprobarse que no cumplen con los requisitos legales.

JUAN ALBERTO ROJAS BARRANTI
DIRECTOR (S)

Oficio N° 1913, de 24.07.2015
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria