

MENSAJE DE S.E. EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA CON EL QUE SE INICIA UN PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES Y LEYES COMPLEMENTARIAS PARA ESTABLECER UN SISTEMA DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO APLICABLE A LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN.

SANTIAGO, agosto 03 de 2012.-

M E N S A J E N° 090-360/

Honorable Cámara de Diputados:

**A S.E. EL
PRESIDENTE
DE LA H.
CÁMARA DE
DIPUTADOS.**

Tengo el honor de someter a vuestra consideración el siguiente proyecto de ley que modifica el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones y leyes complementarias, para establecer un sistema de aportes al espacio público aplicable a los proyectos de edificación en todo el país.

I. ANTECEDENTES DE LA INICIATIVA

La relación entre el espacio público y las edificaciones que se levantan en sus bordes constituye uno de los aspectos centrales del urbanismo y de la legislación sobre la conformación de las ciudades.

En nuestro país, desde la promulgación de la primera ley sobre construcciones y urbanización, dictada en 1931, se estableció que cualquier proyecto debía contemplar cesiones gratuitas de una parte del terreno para ser destinado a calles, plazas y edificaciones de equipamiento, que

complementaran las construcciones del propio proyecto. El fundamento de dichas exigencias es que son los mismos proyectos los que deben ir conformando las ciudades, haciendo que éstas se desarrollen de forma equilibrada y respondiendo a las distintas necesidades de sus habitantes.

Al mismo tiempo, en dicha ley se regulaba la disposición o emplazamiento de tales cesiones de terreno, a objeto que siguieran un ordenamiento general, previamente definido en los "planos de urbanización" o "planos de ciudad", hoy llamados planes reguladores.

Las disposiciones sobre cesiones, como muchas otras, fueron formuladas de acuerdo a las necesidades propias de la época, la primera mitad del siglo XX, por lo que trataron la materia como una obligación aplicable a toda nueva urbanización, es decir, a los proyectos que consistían en incorporar a la ciudad existente nuevos terrenos, que generalmente tenían hasta entonces usos agrícolas o semirurales.

Posteriormente, durante el siglo pasado y en la última década, se han realizado modificaciones con miras a perfeccionar estas disposiciones siendo las más importantes las que se enuncian a continuación:

1. D.F.L. N° 345, de 1931, Ley General de Construcciones y Urbanización

Este decreto con fuerza de ley, promulgado el 20 de mayo de 1931 entró en vigencia con aplicación obligatoria mediante el decreto supremo N° 4882, de 20 de noviembre de 1935, que disponía en su artículo 59 que:

"Todo proyecto de urbanización deberá ajustarse estrictamente a los trazados que consulte el plano oficial de la ciudad o población, y a las demás condiciones que fijan las leyes y ordenanzas. La Municipalidad podrá exigir que se destine a calles, plazas y plazuelas hasta un treinta por ciento de la superficie a urbanizar y, además, hasta un siete por ciento de dicha superficie, a parques, jardines o espacios públicos."

La disposición anterior era complementada de la siguiente forma, por el artículo 60, del mismo cuerpo legal:

"Además de las vías y espacios públicos que figuren en el plano oficial podrán los particulares abrir otras en las condiciones que apruebe la Municipalidad. En caso alguno podrá autorizarse la apertura de calles de menos de siete metros de ancho." Y luego, el artículo 62 disponía que: "La Municipalidad podrá exigir que en toda urbanización de un área superior a cinco hectáreas se ceda gratuitamente al dominio municipal y con el exclusivo objeto de destinarla a escuelas, mercados u otros fines de carácter público, una extensión de terreno cuya superficie corresponda hasta un tres por ciento del área total."

2. D.F.L. N° 2, de 1959, sobre viviendas económicas

En este decreto con fuerza de ley que formaba parte del "Plan Habitacional" lanzado por el Presidente Jorge Alessandri, se fijaron condiciones especiales para los "conjuntos de vivienda económica", remitiendo al reglamento de la ley, denominado Reglamento Especial de Viviendas Económicas, las condiciones de urbanización a cumplir por dichos conjuntos, los cuales representaban, y aún hoy representan, la mayoría de las viviendas que se construyen en el país.

En dicho reglamento especial se exime a los conjuntos de viviendas económicas de cumplir con cesiones de terreno, salvo las partes del terreno destinadas a calles en el respectivo Plan Regulador. Sin embargo, junto con lo anterior se reglamentaban los anchos mínimos de las vías interiores de los conjuntos y la superficie libre mínima por habitante que debía cumplirse en el conjunto.

3. D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones

Este cuerpo legal, promulgado el 18 de diciembre de 1975, fijó el texto actualizado de los textos legales anteriores e introdujo en la materia un cambio relevante, consistente en delegar al reglamento de la ley, la Ordenanza General de Urbanismo y Construc-

ciones, el monto de las cesiones obligatorias de terreno. La disposición quedó recogida en el Artículo 70 de la ley, con el siguiente texto:

"En toda urbanización de terrenos, se destinarán gratuitamente a circulación, áreas verdes y equipamiento las superficies que señale la Ordenanza General. En estas superficies quedarán incluidas las correspondientes áreas verdes de uso público, ensanches y apertura de calles, que se contemplaren en el Plan Regulador. La Municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados.

La exigencia establecida en el inciso anterior será aplicable proporcionalmente en relación a las densidades que establezca el Plan Regulador, bajo las condiciones que determine la Ordenanza General de esta ley."

Con lo anterior, todas las exigencias relativas a cesiones de terreno quedaron remitidas al ámbito reglamentario, a la Ordenanza General en el caso de los loteos no acogidos al decreto con fuerza de ley N° 2, y al Reglamento Especial de Viviendas Económicas para los conjuntos de viviendas acogidas a dicho decreto.

4. D.S. N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

En este decreto se incluyó también un nuevo Reglamento Especial de Viviendas Económicas, con lo cual en el mismo texto quedaron las normas aplicables a todas las construcciones.

En el caso de los loteos no acogidos al decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, se dispuso en un capítulo especial lo referente a las cesiones gratuitas de terreno.

Al efecto, se establecen exigencias de cesiones gratuitas de terreno para los dos casos que se definen en el artículo 2.2.1.,

del citado capítulo: El crecimiento urbano por extensión y/o densificación requerirá previamente de la dotación o incremento de la respectiva urbanización; y la densidad que establezca el instrumento de planificación territorial respectivo, para luego establecer:

“Para satisfacer las necesidades de áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación que se generen por el crecimiento urbano, sea por extensión y/o por densificación, se cederán gratuitamente las superficies de terreno que resultan de la aplicación de los porcentajes indicados en las tablas siguientes, según los usos de suelo señalados”.

Enseguida, se dispone que dichas cesiones de terreno corresponderían, según la densidad del proyecto, hasta un 44% de la superficie de terreno del proyecto, porcentaje que se descompone en hasta 10% para áreas verdes, hasta 4% para equipamiento municipal y hasta 30% para vialidad. El porcentaje específico exigible a cada proyecto se determina sobre la base de la cantidad máxima de habitantes que el respectivo Plan Regulador establecía según la superficie de terreno del proyecto, lo que técnicamente se conoce como “densidad”.

En el mismo capítulo se avanza, en el artículo 2.2.7., en una medida importante, permitiendo que en casos justificados las superficies de terreno a ceder se cumplan fuera del terreno propio del proyecto, en terrenos consultados por el plan regulador para áreas verdes o equipamiento.

Por su parte, en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, que se incorporó como “Título 7” de la Ordenanza, se estableció que los loteos de viviendas acogidos al decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, también deberían cumplir con un estándar de cesiones de terreno, para los mismos destinos que la norma general, es decir para áreas verdes, equipamiento y vialidad, fijando dicho estándar en hasta un 40% de la superficie del terreno del proyecto, calculando el porcentaje a aplicar sobre la base

de la cantidad de habitantes contemplados en el propio proyecto de viviendas.

Lo anterior significaba que la superficie de terreno a ceder dependía de las características del proyecto y no una exigencia uniforme según el tamaño del terreno total del proyecto y el número máximo de habitantes fijado en el Plan Regulador, como era la regla general para los proyectos no acogidos al citado decreto con fuerza de ley N° 2.

5. Decreto Supremo N° 59, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2001, modificatorio de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

En este decreto, vigente hasta hoy, se estableció la obligación de que determinados proyectos de densificación deban, antes de obtener su correspondiente permiso de edificación, aprobar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU).

Dicho estudio requiere, para su aprobación, que el propietario del proyecto comprometa la ejecución de obras en el espacio público, en la vialidad vinculada al proyecto, obras que deberá ejecutar antes de obtener la recepción definitiva del proyecto por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Tal disposición no resulta del todo adecuada ni suficiente para abordar el tema del equilibrio que debe existir entre los proyectos de construcción y el espacio público con el que se relacionan.

Por una parte, la norma establece una exigencia cuya procedencia puede ser discutible, a la luz del principio de reserva legal contemplado en la Constitución. Al efecto, es útil tener presente el fallo del Tribunal Constitucional que declaró inconstitucional el decreto N° 1 de 8 de enero de 2003, que intentó innovar en la materia (STC Rol N° 370, de 2003).

Por otra parte, se aplica solo a una parte de los proyectos, aquellos con destino no residencial que contemplan más de 150

estacionamientos, y aquellos con destino residencial que contemplan más de 250 estacionamientos, proyectos que en su conjunto representan solo el 5% de los permisos de edificación del país.

Asimismo, al referirse dicho decreto supremo a la aprobación de estudios individuales para cada proyecto, traslada al ámbito privado, caso a caso, una materia que debiera ser resuelta por la autoridad con una mirada de conjunto, de sistema, como una materia urbanística cuyo centro sea el espacio público y las personas, todas ellas, no solo los automovilistas.

II. FUNDAMENTOS DE LA INICIATIVA

El presente proyecto de ley propone rescatar el principio original de la legislación urbanística chilena, en cuanto a que todos los proyectos de construcción en los que van a habitar personas colaboren en la conformación de ciudades equilibradas, en las cuales no solo los recintos privados sean los adecuados, sino también los espacios públicos, los lugares donde transcurre gran parte de la vida de las personas, espacios colectivos que dan sentido a la idea de "civitas", que hace que una ciudad sea más que una simple aglomeración de construcciones, y que a su vez sus habitantes se conviertan en "ciudadanos".

Como se puede observar en el desarrollo de nuestra legislación sobre la materia, el núcleo es la relación entre lo privado y lo público, entre las construcciones y las calles, plazas y avenidas. En otros términos, entre los espacios que habitan las personas durante su vida, interiores, privados y exteriores públicos.

La necesidad de espacio público debe ser siempre proporcional al número de personas que habitan un determinado sector de la ciudad, en las distintas formas de habitar las edificaciones, no solo en el caso de las viviendas. Es decir, contar con un espacio público de calidad es un requisito tanto frente a las casas, como los departamentos, las oficinas o los centros comerciales.

Por ello se reconocen como adecuados los dos conceptos que recoge el actual artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en cuanto a exigir cesiones gratuitas de terreno tanto para las nuevas urbanizaciones, es decir, los loteos, como para los edificios, esto es, cuando se da el crecimiento urbano por densificación.

El ejemplo más habitual de esto último, se da cuando en unos terrenos en que habían casas individuales de uno, dos o hasta tres pisos luego se construye un edificio de departamentos u oficinas, aumentando varias veces la cantidad de personas y, por tanto, generando una mayor demanda sobre el espacio público.

Dicha realidad es una de las principales causas del diagnóstico generalizado en cuanto a que los proyectos de densificación, y por tanto las áreas que se han formado con edificios, muestran carencias en la calidad del espacio público, dando cuenta de un precario equilibrio que finalmente afecta a las personas en su vida diaria.

III. OBJETIVOS DEL PROYECTO DE LEY

En materia de aportes para el espacio público, la propuesta del presente proyecto contiene dos objetivos principales:

1. Generar un sistema que posibilite las cesiones de terrenos por todos los proyectos de construcción

Este objetivo, apunta a obtener un sistema que haga posible el cumplimiento de la obligación de cesiones de terrenos por parte de todos los proyectos de construcción, incluidos los edificios y proyectos tales como los centros comerciales o de servicios, y otras edificaciones que por su envergadura o características requieren de un mejoramiento o aumento de capacidad del espacio público y equipamiento que afectan y del cual se sirven.

Tal sistema de aportes se regirá por los siguientes principios:

a. Aplicación Equitativa

Todos los proyectos deben aportar, sean públicos o privados, grandes o pequeños;

b. Proporcionalidad

Los aportes deben ser equivalentes al efecto que los proyectos producen en el espacio público;

c. Objetividad

El cálculo de los aportes debe efectuarse conforme a reglas objetivas y de conocimiento público.

d. Predecible

El monto a aportar debe poder calcularse con anticipación a la decisión de inversión en un proyecto determinado.

e. Singularidad

El aporte debe ser uno solo, para el destino que fue creado, sin duplicidades.

f. Orientado a las personas y sus necesidades urbanas

2. Obtener un mejoramiento del espacio público

Se complementa lo anterior con una serie de modificaciones parciales a la propia Ley General de Urbanismo y Construcciones y a otras leyes directamente relacionadas con el espacio público y las construcciones, a objeto de generar el adecuado funcionamiento del sistema y su objetivo de formación o mejoramiento del espacio público.

Entre dichas modificaciones parciales se plantea también incorporar, dentro de las obligaciones de urbanización contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el caso de proyectos que se desarrollan en "áreas isla" desconectadas de la trama vial existente, lo que significa establecer que dichos proyectos deberán cumplir condiciones

de conectividad e infraestructura vial previamente establecidas.

IV. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

La iniciativa que someto a vuestra consideración contempla:

1. Modificaciones al decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones:

a. Aportes para el espacio público aplicables a los proyectos de construcción

Se establece que las cesiones gratuitas de terreno por parte de los proyectos también podrá cumplirse mediante el pago a la Municipalidad respectiva del valor equivalente del terreno a ceder, a través de tres formas: pago en dinero, pago en obras en el espacio público, o pago mediante la cesión de terrenos para áreas verdes o equipamiento, incluso en un terreno distinto al del proyecto, contando en éste último caso con el acuerdo previo de la Municipalidad.

b. Medidas para implementar el sistema de aportes

Se establece, como condición para exigir los aportes, que las Municipalidades elaboren y aprueben un "Plan de Inversiones en el Espacio Público", que incluya todos los ensanches y aperturas viales contempladas en el respectivo Plan Regulador Comunal, además de obras de mejoramiento de las avenidas, calles y plazas, de construcción de parques y áreas verdes, y obras de equipamiento público.

Los montos de los aportes que las Municipalidades recauden por aplicación del presente proyecto, de transformarse en ley, deberán administrarse en una cuenta única y ser invertidos, íntegramente, en la ejecución del Plan de Inversiones en el Espacio Público y su administración.

El Plan de Inversiones deberá elaborarse sobre la base del Plan Regulador Comunal vigente, es decir, deberá contemplar las obras

de dotación y mejoramiento del espacio público necesarias para una adecuada inserción de los proyectos en los distintos sectores, especialmente en aquellos en que el Plan Regulador admite proyectos que por su envergadura requerirán adecuar el espacio público con el que se relacionan. La ordenanza general de la ley establecerá las reglas para elaborar dichos planes, velando porque contemplen las obras viales necesarias para recibir proyectos de escala mayor que puedan afectar las redes de transporte. En el mismo sentido entre las obras de desarrollo comunal de los Planes de Inversiones podrán contemplarse sistemas de transporte colectivo fijados en el espacio público, tales como tranvías, teleféricos, ascensores, escaleras mecánicas o cintas transportadoras.

Por otra parte, se establece que el Plan de Inversiones en el Espacio Público deberá ser elaborado por la Municipalidad respectiva y, antes de someterlo a la aprobación del Concejo Municipal, requerirá contar con autorización de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, para supervisar la calidad técnica del Plan y los aspectos relacionados con las obras de carácter intercomunal, especialmente aquellas relacionadas con la infraestructura vial. Para tal efecto dicha Secretaría deberá considerar el informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones.

A objeto de compatibilizar las obras contenidas en el Plan de Inversiones en el Espacio Público con el desarrollo de nuevos proyectos de edificación, se establece la obligación de aprobar una actualización del plan cada 5 años, plazo que se acorta a 3 años cuando el Plan Regulador no cuenta con un Estudio de Capacidad Vial actualizado. Dicha actualización requerirá nuevamente el pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y del informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, participación necesaria del nivel central para resguardar la continuidad de la red vial y su conformación, en términos de su relación con los sistemas de transporte.

También se establece que el Plan de Inversiones deberá incluir la totalidad de los ensanches y aperturas viales contempladas en el Plan Regulador, lo que posibilitará utilizar parte de los fondos que se recauden en expropiaciones para materializar tales obras viales.

c. Actualización de los planes reguladores

Se incorpora, por primera vez, como materia de los planes reguladores la posibilidad de establecer el número máximo de estacionamientos que podrá contemplar un proyecto de edificación.

Lo anterior permitirá una completa revisión de los planes reguladores y su correspondiente estudio de capacidad vial, teniendo presente el crecimiento explosivo del parque automotriz, que obliga a tener especial cuidado en los instrumentos de planificación al fijar la cantidad de estacionamientos admitida en los sectores mas congestionados.

Se trata de una medida de fondo que, al igual que en países desarrollados, permite limitar la cantidad de automóviles que ingresará al interior de las áreas mas densas de la ciudad, sin que ello signifique limitar el tamaño de los proyectos sino los modos de transporte de los usuarios, privilegiando los medios colectivos por sobre los individuales.

d. Monto de los aportes, su forma de cálculo y alternativas de pago

El monto a aportar se calculará a través de una tabla, que definirá la Ordenanza General, considerando tres aspectos básicos: la ubicación del proyecto, su tamaño y su destino.

Sobre la base de dichos parámetros se establecerá la demanda de espacio público asociada a cada proyecto y, por tanto, la cantidad o monto del aporte que deberá efectuar, equivalente al valor de la superficie de terreno que le correspondería ceder.

Asimismo, se resuelve el caso de proyectos en que el espacio público en el cual influyen pertenece a más de una comuna, situación habitual en las ciudades de mayor tamaño, en que son las grandes avenidas las que coinciden con el límite comunal y donde se pueden emplazar los proyectos de mayores dimensiones. Por tal motivo se establece que la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, teniendo a la vista el proyecto específico a construir, y contando con el informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, se encargará de establecer la proporción del aporte que corresponderá a cada comuna.

Respecto de las formas de pago, como se señaló, podrán consistir en dinero o en obras:

i. Pago en dinero

En el caso de pagos en dinero este irá a la cuenta especial que deberá tener para este efecto la Municipalidad, generándose un fondo que permitirá financiar las obras contempladas en el Plan de Inversiones, dentro de las reglas que dictará la ordenanza general a objeto de que se incluyan las obras de adecuación de la capacidad vial asociadas a los nuevos proyectos.

ii. Pago en obras

Respecto del pago en obras, estas deberán formar parte del Plan de Inversiones y su ejecución o constitución de garantías, deberá materializarse por parte del aportante con anterioridad a la recepción definitiva de la construcción que generó el aporte. Tratándose de proyectos de escala mayor su aporte en obras estará regulado por la ordenanza general.

Dado que no es posible que los Planes de Inversiones en el Espacio Público contemplen todas las obras que teóricamente se necesitarían para los distintos proyectos posibles de desarrollar en cada sector de acuerdo al Plan Regulador, se contempla que los interesados en desarrollar proyectos propongan a la Municipalidad la incorporación de obras adicionales al Plan de

Inversiones, que se justifiquen para obtener una adecuada relación urbanística entre el nuevo proyecto y el espacio público que afecta.

De forma complementaria se establece un beneficio para los propietarios que acuerden con la Municipalidad ceder anticipadamente la porción de su terreno que se encuentre afecta a utilidad pública, en términos de eximirlos de la futura urbanización de tal superficie, trasladando la obligación a la Municipalidad. Lo anterior permitiría a la Municipalidad disponer de los terrenos para ejecutar una nueva vía sin tener que esperar la cesión obligatoria de dicho terreno sujeta al desarrollo de un proyecto de construcción en el predio.

Finalmente, se establece que no podrán formularse otras exigencias de pagos o de ejecución de obras o contribuciones, respecto de las actuaciones a que se refiere la presente ley, distintas de los aportes contemplados en el mismo.

e. Medidas complementarias necesarias para el funcionamiento del sistema

Se establecen medidas diversas, sin embargo todas relacionadas con el propósito de facilitar la dotación y mejoramiento del espacio público.

i. Se permitirá efectuar enmiendas y precisiones en los Planes Reguladores Comunales e Intercomunales referentes a los trazados viales, espacios públicos y ubicación del equipamiento, a través de un procedimiento simplificado, acotado sólo a dichas materias.

ii. Se incorpora como materia de los planos seccionales la determinación, por parte de las Municipalidades, de "las áreas de intensidad de utilización del suelo", a objeto de diferenciar los montos de los aportes aplicables en cada área.

iii. Se permite que las cesiones de áreas verdes y equipamiento aplicables a los loteos, en casos especiales, puedan subrogarse por el sistema de aportes.

iv. Se exime del pago de derechos municipales a los planos de subdivisión destinados a segregar una porción de terreno que se contemple ceder gratuitamente para espacio público.

f. Obligaciones de urbanizar

Se complementan las obligaciones actualmente existentes en la ley, bajo los mismos principios en cuanto a que los nuevos proyectos deben hacerse cargo de las obras de urbanización que aseguren su adecuada inserción con la trama vial del resto de la ciudad.

Para tal efecto se faculta a la Ordenanza General para incorporar requisitos y estándares de urbanización fuera del terreno propio, en caso de proyectos que se ubican en sectores no conectados o insuficientemente conectados con la vialidad existente.

En el mismo sentido se faculta a los Planes Reguladores Comunales e Intercomunales para establecer, en caso que se proponga la creación de una nueva área urbana mediante la modificación del límite de extensión urbana o mediante un nuevo límite urbano, condiciones especiales para tal efecto, en cuanto a las obras de urbanización y de equipamiento que serán exigibles a los nuevos proyectos al interior de tales áreas, asegurando que el desarrollo de éstas no significará una futura carga para el Estado en estas materias.

2. Modificaciones introducidas a otros cuerpos legales

a. Administración de los fondos obtenidos por el sistema de aporte y autorización a las Municipalidades para delegar su administración

Entre los destinos de los fondos que las Municipalidades recauden conforme a lo dispuesto en el proyecto de ley, se comprenden los gastos de administración del Plan de Inversiones, fijándose un límite para éstos de hasta un 10% del fondo, de acuerdo a las reglas que establece la Ordenanza General.

Para los efectos de facilitar dicha administración del sistema de aportes, se

faculta a las Municipalidades para delegar la administración de los fondos que se recauden por este concepto a otras entidades, con o sin fines de lucro.

b. Nuevas atribuciones municipales en materia de pavimentación comunal

Se establece la posibilidad que, a solicitud del Ministro de Vivienda y Urbanismo, los Servicios de Vivienda y Urbanización puedan delegar a la Municipalidad la aprobación y fiscalización de los proyectos de pavimentación, en caso de Municipalidades que cuenten con la capacidad profesional suficiente.

Asimismo, se entrega a las Municipalidades la facultad de definir las características de las calzadas y aceras de las vías comunales, de acuerdo al diseño que se establezca en un Plano Seccional.

c. Adecuaciones a la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria

Se eliminan las menciones a la obligación de cumplir las normas de la ley general de urbanismo y construcciones, dado que ésta se aplica a todas las construcciones, de forma independiente a si la construcción pertenece a una o más personas. Asimismo, se ajusta lo establecido en la ley sobre cuota mínima de estacionamientos para los condominios de viviendas sociales, permitiendo que los planes reguladores contemplen excepciones, como sería el caso de proyectos emplazados en terrenos que no permiten acceso de vehículos o pertenecientes a localidades sin parque vehicular.

En mérito de lo precedentemente expuesto, someto a vuestra consideración, el siguiente:

P R O Y E C T O D E L E Y:

"Artículo 1°.- Modifícase el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la siguiente forma:

1) Agrégase el siguiente artículo 15 bis, nuevo:

"Artículo 15 Bis.- Todas las exigencias, requisitos y condiciones aplicables a un proyecto de construcción podrán ser conocidas por el interesado con anterioridad a la presentación de cualquiera de las solicitudes de autorización o permiso a que se refiere la presente ley.

Las municipalidades y demás organismos públicos no podrán formular respecto de una solicitud de cualquiera de las actuaciones a que se refiere la presente ley, otras exigencias de pagos, ejecución de obras, garantías, aportes o cualquier otra contribución, en dinero o especies, distintas a las contempladas expresamente en la ley."

2) Intercálase, a continuación del artículo 37, el siguiente artículo 37 bis, nuevo:

"Artículo 37 bis.- Podrán aprobarse enmiendas a los planes reguladores intercomunales, mediante el procedimiento simplificado que establezca la Ordenanza General, cuando se trate de las siguientes materias:

1.- Ajustes en los trazados viales.

2.- Precisiones respecto de la delimitación de las zonas o áreas establecidas en el plan.

3.- Textos refundidos, ordenados y sistematizados de la ordenanza y planos.

Para estos efectos el plazo de pronunciamiento de las Municipalidades a que se refiere el artículo 36 será de 30 días."

3) Modifícase el inciso segundo del artículo 45, en la siguiente forma:

a) Reemplázase el encabezado por el siguiente:

"Sin embargo, las municipalidades podrán aprobar enmiendas al Plan conforme al procedimiento simplificado que señale la Ordenanza General, cuando se trate de las siguientes materias:"

b) Reemplázase el número 2.-, por el siguiente:

"2.- Ajustes en los trazados viales;"

c) Intercálase a continuación del número 3, los siguientes números 4 y 5, nuevos:

"4.- Dotación mínima y/o máxima de estacionamientos que deberán cumplir los proyectos.

5.- Textos refundidos, ordenados y sistematizados de la ordenanza y planos."

4) Intercálase en el inciso primero del artículo 46, a continuación de la expresión "zonificación detallada," la siguiente frase: "las áreas de intensidad de utilización del suelo,".

5) Intercálase, a continuación del artículo 70, el siguiente acápite y los siguientes artículos 70 bis a 70 bis F, nuevos:

"Del cumplimiento de las cesiones mediante aportes al espacio público

Artículo 70 bis.- Las cesiones de terreno a que se refiere el artículo 70 también se podrán cumplir pagando el valor equivalente al terreno a ceder a la Municipalidad respectiva, de acuerdo al valor comercial, conforme a las reglas que establece la Ordenanza General.

El cumplimiento de dicha obligación podrá efectuarse en dinero o mediante la ejecución de obras, valorizadas de acuerdo a la Ordenanza General. La opción de escoger una u otra forma de pago corresponderá al aportante, con las excepciones que determine la Ordenanza General.

Además de la intensidad de utilización del suelo a que se refiere el inciso segundo del artículo 70 el porcentaje de terreno a ceder aplicable a los proyectos de densificación se fijará proporcionalmente de acuerdo al tamaño del proyecto, su destino y su localización.

Artículo 70 bis A.- En caso de pagos en dinero, los fondos que las Municipalidades recauden conforme a lo dispuesto en el artículo 70 bis deberán administrarse en cuenta aparte y solo podrán destinarse a los siguientes fines:

1) Ejecución de obras de desarrollo comunal identificadas en el Plan de Inversiones en el Espacio Público;

2) Pago de las expropiaciones que sean necesarias para la materialización de dichas obras;

3) Actualización del Plan de Inversiones, sus respectivos Planos Seccionales y proyectos de las obras; y

4) Gastos de administración del Plan de Inversiones, hasta por un 10% del fondo, de acuerdo a las reglas que establece la Ordenanza General.

En caso de pago mediante la ejecución de obras, estas deberán formar parte del Plan de Inversiones a que se refiere el presente artículo, y se deberán ejecutar o garantizar antes de la recepción definitiva de la construcción, sin perjuicio de su ejecución o garantía parcial en caso de recepciones definitivas parciales. Con todo, en caso de proyectos de escala mayor, dichas obras deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza General.

Los órganos del Estado deberán otorgar las autorizaciones necesarias para la ejecución de las citadas obras, cuando corresponda.

Artículo 70 bis B.- Los proyectos que de acuerdo a la Ordenanza General califiquen como de escala mayor deberán aprobar un anteproyecto previo a la solicitud de permiso de construcción, y luego presentar los antecedentes de éste ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Dicha Secretaría, previo informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, determinará, en caso que el área de influencia del proyecto involucre más de una comuna, la proporción del aporte que corresponderá a cada comuna. El pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá emitirse en un plazo máximo de 30 días.

Artículo 70 bis C.- El Plan de Inversiones en el Espacio Público será elaborado por la Municipalidad respectiva, sobre la base del Plan Regulador Comunal, conforme a los requisitos y metodología que establecerá la Ordenanza General, e incluirá al menos la totalidad de las afectaciones de utilidad pública contempladas en el citado Plan y las obras viales asociadas a los futuros proyectos de densificación.

Asimismo establecerá anualmente las obras prioritarias, conforme a las reglas que establece la Ordenanza General, debiendo considerar, especialmente, aquellas asociadas a las áreas cuya normativa permite proyectos que por su envergadura requerirán adecuar el espacio público con el que se relacionarán.

Artículo 70 bis D.- Los Planes de Inversiones en el Espacio Público requerirán autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y luego se aprobarán de acuerdo al procedimiento aplicable a los Planos Seccionales, conforme a la Ordenanza General. Previo a su pronunciamiento la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá requerir un informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones. Con todo, el pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá emitirse en un plazo máximo de 60 días.

Sin embargo, con la aprobación del Concejo Municipal podrán efectuarse modificaciones a dichos Planes de Inversiones para adecuarlos a nuevos proyectos, previo informe técnico del asesor urbanista y siempre que tales modificaciones no excedan en su conjunto el 20% del monto de las inversiones contempladas en el Plan. Las modificaciones que excedan dicho porcentaje deberán aprobarse conforme al mismo procedimiento aplicable a la aprobación del Plan de Inversiones.

Los planes de inversiones en el Espacio Público deberán actualizarse, sucesivamente, en un plazo no mayor de 5 años, siguiendo el mismo procedimiento aplicado para su aprobación.

Artículo 70 bis E.- Cualquier interesado en desarrollar un proyecto podrá proponer a la Municipalidad modificaciones o adecuaciones al Plan de Inversiones en el Espacio Público, especialmente cuando se trate de proyectos que por su envergadura requerirán adecuaciones al espacio público con el que se relacionarán, cumpliendo los requisitos de presentación y fundamentación de las propuestas que establece la Ordenanza General.

En caso de aceptar una propuesta de modificación la Municipalidad podrá requerir que los proyectos de diseño e ingeniería necesarios para la materialización de la obra sean de cargo del proponente.

Artículo 70 bis F.- En caso de cesiones gratuitas de terrenos destinados a vialidad que se acuerden con la Municipalidad de forma anticipada a un proyecto de construcción, se podrá imputar dicho terreno al aporte que corresponda a un futuro proyecto en el mismo predio. Tratándose de terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública la obligación de urbanizarlos recaerá en la Municipalidad.”.

6) Intercálase, a continuación del nuevo artículo 70 bis F, el siguiente nuevo acápite:

“De la subdivisión, loteo o urbanización de terrenos fiscales”

7) Reemplázase en el artículo 129, en su inciso primero, la expresión “y adjudicaciones de sitios”, por “y adjudicaciones de lotes, o recepción definitiva de edificaciones,”.

8) Agrégase en el artículo 130, a continuación del inciso tercero, el siguiente inciso nuevo:

“La aprobación de los planos necesarios para cesiones gratuitas voluntarias de terrenos que se acuerden con la Municipalidad estarán exentos de pago de derechos municipales.”.

9) Modifícase el artículo 134, de la siguiente forma:

a) Reemplázase en el inciso segundo la frase "cuando las obras de alimentación y desagüe que deban ejecutarse", por la siguiente: "cuando las obras que deban ejecutarse".

b) Agrégase, a continuación del inciso tercero, el siguiente inciso cuarto, nuevo:

"La Ordenanza General establecerá las obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio a los loteos o condominios en que se permitan edificaciones para más de 100 personas, según carga de ocupación, para los efectos de su adecuada inserción con el resto de la vialidad."

10) Intercálase el siguiente artículo 134 bis, nuevo:

"Artículo 134 bis.- Cuando se trate de la incorporación de nuevas áreas de extensión urbana mediante modificación del límite de extensión urbana, o la creación de nuevas áreas urbanas mediante un nuevo límite urbano, a través de una modificación de Planes Reguladores Intercomunales o Comunes, dichos instrumentos de planificación territorial podrán establecer condiciones especiales de urbanización y equipamiento para el desarrollo de proyectos en estas nuevas áreas, incluyendo la ejecución de obras de urbanización fuera del terreno en que se emplaza el proyecto, conforme a las reglas que establecerá la Ordenanza General."

11) Reemplázase en el artículo 135, en su inciso primero, la expresión "artículo anterior", por la siguiente: "artículo 134".

Artículo 2°.- Modifícase la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado se encuentra fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1-19.704 de 2006, del Ministerio del Interior, en el siguiente sentido:

1) Intercálase en el artículo 3, a continuación de la letra b), la siguiente letra c), nueva, pasando las actuales letras c), d), e) y f) a ser letras d), e), f) y g), respectivamente:

"c) Elaborar, aprobar y modificar el plan de inversiones en el espacio público, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones;"

2) Intercálase en el artículo 5, a continuación de la letra k), la siguiente letra l), nueva:

"l) Gestionar la materialización del plan de inversiones en el espacio público, en concordancia con el plan comunal de desarrollo."

3) Intercálase, a continuación del artículo 5°, el siguiente artículo 5° bis, nuevo:

"Artículo 5° bis.- Los fondos que la Municipalidad recaude por concepto de aportes al espacio público, a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones, podrá administrarlos directamente o delegar su administración a otra entidad pública o privada, con o sin fines de lucro, previo mandato específico o convenio, respectivamente.

Opcionalmente también podrá administrar dichos fondos de la siguiente forma:

1) Entregándolos como aportes a personas jurídicas de carácter público o privado conforme a la letra g) del artículo 5°, sin aplicar el límite del siete por ciento;

2) A través de una asociación con otra Municipalidad;

3) Contratando directamente profesionales para dicha función, los cuales tendrán carácter de agente público."

La administración de los fondos a que se refiere el presente artículo tendrá como objeto materializar el Plan de Inversiones en el Espacio Público, a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

4) Intercálase en el artículo 67, a continuación de la letra e), la siguiente letra f), nueva, pasando las actuales letras f) y g), a ser letras g) y h), respectivamente:

"f) Los aportes recibidos para la ejecución del Plan de Inversiones en el Espacio Público a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las obras ejecutadas, los fondos disponibles en la cuenta especial, y la programación de obras para el año siguiente;"

Artículo 3°.- Modifícase la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, del siguiente modo:

1) Reemplázase el artículo 8°, por el siguiente:

"Artículo 8°.- Los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título IV de esta ley, de hasta tres pisos de altura, deberán contar, a lo menos, con un

estacionamiento cada dos viviendas, sin perjuicio de las excepciones que contemple el respectivo Plan Regulador.

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurren las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 14.”.

2) Reemplázase el artículo 9, por el siguiente:

“Artículo 9.- Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y construcciones, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador. Tratándose de los condominios a que se refiere el Título IV de esta ley, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para las viviendas sociales.”.

Artículo 4°.- Modifícase la ley N° 8.946, sobre pavimentación comunal, de la siguiente forma:

1) Elimínase en el artículo 11, su inciso segundo.

2) Intercálase en el artículo 77, a continuación del inciso primero, el siguiente inciso, nuevo:

“Sin embargo, cuando se trate de vías urbanas de nivel comunal, que forman parte de un Plano Seccional, se estará a las características de las calzadas y aceras establecidas en dicho instrumento.”

3) Incorpórase el siguiente artículo 92, nuevo:

“Artículo 92.- A solicitud del Ministro de Vivienda y Urbanismo los Servicios de Vivienda y Urbanización, mediante resolución, podrán delegar a las Municipalidades que así lo hubieren requerido, de manera parcial o total, las funciones a que se refieren los artículos 11 y 77 de la presente ley.

En caso que dicha delegación se refiera a las labores de inspección, los derechos de inspección se pagarán a la Municipalidad, al igual que la entrega de las garantías por correcta ejecución y conservación.

Para los efectos de catastro, las Municipalidades deberán informar al Servicio de Vivienda y Urbanización los respectivos proyectos, con anterioridad al inicio de las obras.”.

Artículo 5°.- Intercálase en la ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, cuyo texto refundido fue fijado mediante decreto supremo N° 291, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, de 1993, en su artículo 36, letra c), inciso cuarto, después de la frase “el pronunciamiento deberá emitirse dentro del plazo de sesenta días”, la siguiente frase: “plazo que se reducirá a treinta días cuando se trate de enmiendas”.

Disposiciones Transitorias

Artículo 1° transitorio.- En tanto las Municipalidades no aprueben sus respectivos Planes de Inversiones en el Espacio Público y los correspondientes Planos Seccionales, durante el plazo de dos años contados desde la fecha de publicación en el Diario Oficial de la presente ley, podrán cobrar los aportes a que se refiere el artículo 70 bis incorporado a la Ley General de Urbanismo y Construcciones por esta ley, de acuerdo a los requisitos y procedimiento que fijará la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En caso de pagos en dinero, podrán destinar hasta un tercio de tales aportes a la elaboración del Plan de Inversiones y sus correspondientes Planos Seccionales.

Las Municipalidades que no cuenten con un Plan de Inversiones aprobado dentro del plazo señalado en el inciso anterior, no podrán exigir los aportes a que se refiere el artículo 70 bis, citado.

Artículo 2° transitorio.- La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones adecuará las exigencias, condicionamientos y requisitos que establecen los planes reguladores, aplicables para la modificación de dichos planes o a proyectos que se localicen en áreas de extensión urbana o nuevas áreas urbanas, a los términos que establece la presente ley.

Artículo 3° transitorio.- Para los efectos de confeccionar los Planes de Inversiones en el Espacio Público a que se refiere la presente ley, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo proveerá la planimetría necesaria, sin costo para las Municipalidades que así lo requieran.

Asimismo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de las Secretarías Regionales Ministeriales prestará los apoyos técnicos que requieran las Municipalidades para la confección y aprobación de los señalados Planes de Inversiones, así como para la elaboración de los planos seccionales que se requieran y la actualización de los

respectivos Planes Reguladores en materias relacionadas con el espacio público.

Artículo 4° transitorio.- La ejecución de construcciones y de obras de urbanización con permisos otorgados con anterioridad a la vigencia de la presente ley, se regirán por las disposiciones vigentes a la fecha del respectivo permiso, salvo que el propietario decida acogerse a las nuevas disposiciones.

Artículo 5° transitorio.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo dictará el reglamento de la presente ley, dentro del plazo de seis meses, contados desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial.".

Dios guarde a V.E.,

SEBASTIÁN PIÑERA ECHENIQUE
Presidente de la República

RODRIGO HINZPETER KIRBERG
Ministro del Interior
y Seguridad Pública

FELIPE LARRAÍN BASCUÑÁN

Ministro de Hacienda

RODRIGO PÉREZ MACKENNA
Ministro de Vivienda y Urbanismo

PEDRO PABLO ERRÁZURIZ DOMÍNGUEZ
Ministro de Transportes
y Telecomunicaciones