

Modifica el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido a la inscripción de terrenos destinados a áreas verdes y equipamiento comunitario
Boletín N°9027-14

ANTECEDENTES

1. En nuestro país, y especialmente a partir del terremoto del 27 de febrero de 2010, la política urbanística se posicionó como un eje fundamental de la agenda pública del país, y ha logrado ganarse un espacio en la gran mayoría de las comunas de Chile.

1. Lo anterior ha obligado a las autoridades a realizar distintas modificaciones en la legislación, y en las normas administrativas que regulan el espacio público. Así, entre las principales modificaciones que se han llevado a cabo en esta área, tenemos la nueva Ley N° 20.599, que regula la instalación de antenas emisoras y transmisoras de servicios de telecomunicaciones; la Ley N° 20.582, que modifica normas legales de urbanismo y construcciones para favorecer la reconstrucción, y la Ley N° 20.443, que aplica procedimientos de demandas colectivas a juicios por daños y perjuicios en la calidad de las construcciones.

- 3- No obstante, hay una materia en la que aún es necesario actualizar la normativa vigente, en relación a la cesión de los terrenos de equipamiento establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, según establece la Ley General de Urbanismo y Construcción (en adelante, LGUC).

De acuerdo con la normativa actual (art. 70 de la LGUC), la empresa que desarrolla una obra de construcción urbana debe ceder gratuita y obligatoriamente a la Municipalidad, las áreas que la mencionada Ordenanza señale, tanto para equipamiento comunitario, como para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales. El mismo artículo señala, además, que la municipalidad podrá permutar o enajenar estos terrenos de equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados.

El actual artículo 70 de la LGUC contiene el siguiente texto:

Artículo 70.- En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas. 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 aplicada proporcionalmente en relación con la intensidad de utilización del suelo que establezca el correspondiente instrumento de planificación territorial, bajo las condiciones que determine la Ordenanza General de esta ley, la que fijará, asimismo, los parámetros que se aplicarán para las cesiones cuando se produzca crecimiento urbano por densificación.

4. El problema actual es que el mencionado artículo 70 corre el riesgo de convertirse en letra muerta: la Municipalidad correspondiente no cuenta con una instancia legal mediante la cual la Dirección de Obras Municipales pueda obligar a la constructora a realizar y finalizar el trámite de la cesión del terreno al municipio. Esto se debe al simple hecho de que las constructoras presentan el plano de subdivisión; luego el Departamento de Obras lo aprueba, otorgándole la recepción definitiva; y la empresa constructora -que ya consiguió la autorización para vender los lotes- no requiere terminar de hacer la inscripción del lote de equipamiento ante el Conservador de Bienes Raíces.
4. Como consecuencia de no inscribir en el Conservador los lotes de equipamiento a nombre de la Municipalidad, los mismos quedan a nombre de las constructoras. Luego, queda en evidencia que la Municipalidad correspondiente, o las juntas de vecinos a las cuales les pertenecen los lotes de equipamiento, no pueden postular a ningún proyecto con recursos públicos. Por lo tanto no pueden desarrollar actividades o construir sedes sociales o plazas temáticas, con lo que muchas veces ven frustrados sus anhelos de representación y desarrollo comunal.

6. Es por lo anterior que queremos proponer la modificación del artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, que se refiere a esta materia. Nuestra propuesta apunta a obligar al traspaso de los lotes de equipamiento a las Municipalidades, estableciendo que la recepción definitiva o parcial, entregada por parte de la Dirección de Obras Municipales, solo se podrá verificar una vez que se realice la subdivisión del lote principal. Además, se propone exigir la presentación de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente de el o los lotes de equipamiento establecido en el plano de la subdivisión ya aprobado por la municipalidad, para poder conseguir esta recepción definitiva o parcial.
7. Además de lo anterior, y para que esta moción sea realmente beneficiosa para el país, se propone otorgarle validez retroactiva, ya que aún existen numerosos terrenos que no han sido regularizados por parte de las empresas constructoras y que requieren de una pronta solución, para poder desarrollar proyectos sociales en pos del desarrollo comunal y vecinal. Así, se plantea incorporar un texto transitorio que permita otorgarle valor retroactivo a esta ley, a través del siguiente mecanismo: las empresas constructoras deberán regularizar todos aquellos terrenos denominados de equipamientos o similar, dentro del plazo de un año, inscribiendo en el Conservador de Bienes Raíces el terreno a nombre de la Municipalidad correspondiente

En virtud de lo anterior, los Diputados que suscriben, venimos en presentar el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo Único.- Modifícase el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los siguientes términos:

- 1.- Agrégase, en el artículo 70, un inciso final, nuevo, con el siguiente texto:

"Aprobado el plano de subdivisión, la empresa constructora deberá inscribir en el Conservador de Bienes Raíces los terrenos para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales y equipamiento, a los que se refieren los incisos anteriores, de forma inmediata. Solamente una vez que se acredite haber realizado este trámite, a través del acompañamiento de una

copia de la mencionada inscripción, la Dirección de Obras Municipales podrá *otorgar* la recepción definitiva de la construcción"

2.- Agrégase el siguiente Artículo u. Transitorio, nuevo:

"Aquella empresa constructora que hubiere obtenido la recepción definitiva de una obra, y que a la fecha de la entrada en vigencia del inciso tercero del artículo 70 de esta ley, no hubiere inscrito los debidos terrenos para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales y equipamiento, señalados en dicho artículo, deberá regularizar esta situación en el plazo de un año desde la entrada en vigencia del mencionado inciso.

La infracción a esta *norma* hará responsable a la empresa constructora de una multa de entre 500 y 1.000 Unidades Tributarias Mensuales, por cada obra sin regularización, multa que irá en beneficio de la municipalidad en la que se encuentre situada la construcción".