

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO RECAÍDO EN EL 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. BOLETÍN N° 8493-14¹

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informar, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, el proyecto de ley referido en el epígrafe, de origen en Mensaje de S.E. el Presidente de la República, 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. Boletín N° 8493-14, calificado con urgencia simple.

Durante el análisis de esta iniciativa, la Comisión recibió la opinión de las siguientes personas: el señor José Ramón Ugarte asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; la señora Pía Mora Camus, Coordinadora del Programa Pro Urbana del Centro de Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica de Chile; el señor Iván Poduje Capdeville, arquitecto y Magister en Desarrollo Urbano; el señor Fernando Herrera, Presidente de la Comisión de Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción; la señora Sandra Gysling, Asesora Urbanista de la I. Municipalidad de Santiago.

I.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS.

1.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL DEL PROYECTO.

La idea matriz o central del proyecto se orienta a generar un sistema que posibilite las cesiones de terrenos para todos los proyectos de construcción, con el fin de obtener un mejoramiento del espacio público.

¹ La tramitación completa de este proyecto se encuentra disponible en la [página web de la Cámara de Diputados](#).

2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO.

Tienen el carácter de normas orgánicas constitucionales, en virtud del artículo 118, inciso quinto de la Constitución Política de la República que establece que “Una ley orgánica constitucional determinará las funciones y atribuciones de las municipalidades” las siguientes normas del proyecto:

- Artículo 1°, numerales 1, 3, 4, 5 y 10.
- Artículo 2°, numerales 1, 2, 3 y 4.
- Artículo 4°, numeral 3.
- Artículo 5°
- Artículo Primero transitorio.

3.- TRÁMITE DE HACIENDA.

De acuerdo al informe financiero elaborado por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, de fecha 6 de agosto de 2012, el proyecto de ley no tiene impacto presupuestario y en consecuencia, no debe ser conocido por la Comisión de Hacienda.

4.- APROBACIÓN EN GENERAL DEL PROYECTO.

La iniciativa fue aprobada en general por la unanimidad de los Diputados presentes al momento de la votación señora Claudia Nogueira y señores Patricio Hales, Carlos Abel Jarpa y Felipe Salaberry.

5.- DIPUTADO INFORMANTE.

Se designó Diputado Informante al señor Pedro Velázquez Seguel.

II.- ANTECEDENTES GENERALES.

A) Descripción del Mensaje y sus fundamentos.

El Mensaje de S.E. el Presidente de la República introduce el proyecto señalando que 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, se añade, 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 complementarían 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.

Se recuerda que 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 Construcciones, 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”.

En seguida, 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, modificadorio 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, añade el Mensaje, 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 otro lado, 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.

Expresa el Ejecutivo que este 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”.

Se añade que 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, agrega, debe ser siempre proporcional al número de personas que habitan un determinado sector de la ciudad,

en las distintas formas de ocupar 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, indica el Mensaje, se da cuando en unos terrenos en que había 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, expresa, 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.

Agrega el Mensaje que, 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.

B) Contenido del proyecto de ley.

El proyecto de ley en estudio contempla modificaciones a la siguiente normativa:

1) 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 dispone 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 más 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 más 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 dispone 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 Comunes 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 autoriza a los Planes Reguladores Comunes 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 la 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.

C) Normas de derecho comparado.

1) Instrumentos de recuperación de rentas o plusvalías urbanas.

La economía urbana postula que el crecimiento de las ciudades es capaz de generar rentas y/o plusvalías asociadas tanto a la creación del suelo urbano como por las modificaciones de distinta índole que ocurren sobre él (transformación, planificación, urbanización, edificación etc.). Estas rentas o plusvalías han sido definidas como “movilización de parte de aquellos incrementos del valor de la tierra, atribuible a los esfuerzos de la comunidad, para convertirlos en recaudación pública por la vía fiscal (a través de impuestos, tasas, contribuciones y otras formas) o más directamente a través de mejorías de la tierra in loco o “in situ” para beneficio de los ocupantes o de la comunidad en general”

En este marco se desenvuelven distintas tendencias respecto de quienes pueden hacer uso de estas rentas y/o plusvalías así generadas; las posturas van desde las que sostienen que estas pertenecen de manera exclusiva a quienes poseen el dominio de la propiedad, a otras que plantean que la formación de este valor está dada por las atribuciones que al suelo le confiere el conjunto de la sociedad y, por tanto, estas deben ser recuperadas para ella, ya sea por el gobierno central o por los gobiernos locales.

En esta perspectiva, las tendencias más recientes asociadas a la competitividad de las ciudades para desarrollarse y ofrecer mejores condiciones a sus habitantes, han promovido el desarrollo de una serie de instrumentos cuyo objetivo ha sido la recuperación de estas rentas y/o plusvalías urbanas, como una responsabilidad pública, en pos de obtener a través de ellas, mejoras en las áreas urbanas (en un amplísimo marco de alternativas), ya sea a través del desarrollo de obras, como mediante la obtención de financiamiento, que de manera directa o indirecta aporte a su concreción.

Los instrumentos de captación de las rentas urbanas, han sido pensados desde la perspectiva de promover equilibrios entre los bienes urbanos de

apropiación individual y aquellos de propiedad colectiva, entendiendo que el mercado no producirá aquellos bienes que no pueden ser intercambiados y que el sentido de la aplicación de este tipo de instrumentos responde a objetivos redistributivos y de equidad social.

Este marco de acción ha dispuesto que en la discusión sobre este tipo de instrumentos, no solo se haya revisado la pertinencia o no de su aplicación en el marco legal e ideológico de cada discusión, sino también su objetivo, como se han de definir estos objetivos, el papel del Estado, la descentralización, las atribuciones de los gobiernos locales, entre otros aspectos que dan cuenta de las particularidades de las organizaciones sociales y administrativas de cada país .

2) Categorías de instrumentos.

Como aproximación a las distintas categorías de instrumentos actualmente aplicados, se pueden reconocer los siguientes:

A) Leyes y disposiciones locales: Concepción del derecho de propiedad y/o tenencia de la tierra y las condiciones legales que determinan que la propiedad de estos valores sean privados o públicos.

B) Tipos de planificación urbana, en tanto es capaz de definir condiciones generadoras de riqueza y/o pobreza sobre el territorio que inciden en la formación del precio del suelo.

C) Sistema de tributación y financiamiento público.

D) Instrumentos específicos:

D.1 Instrumentos de tipo económico: Son aquellos que proporcionan recursos monetarios, tanto mediante una figura impositiva como aquellos que se obtiene mediante una gestión urbanística.

D.2- Instrumentos de gestión urbana. Corresponden a algunos de los siguientes tipos:

i) Limitaciones normativas al derecho de propiedad urbana y de construcción.

ii) Cargas urbanísticas del costo de las infraestructuras, servicios urbanos y elementos de urbanización.

iii) Cesiones de suelo para que se destinen a vialidad, equipamiento o servicios públicos o comunitarios y zonas verdes.

D.3 Instrumentos de urbanización y patrimonio de tierras. Corresponden a instrumentos que permiten captar la plusvalía intrínseca del valor de los terrenos al ser urbanizados (Patrimonio de suelo público)

D.4 Instrumentos de democratización y de participación social. Gestión urbana basada en mecanismos participativos.

D.5 Hábitat y regularización de tierras y revalorización de áreas: Política de regularización de la tenencia y recuperación de áreas degradadas.

En este marco las cesiones urbanísticas- desde el punto de vista conceptual- corresponden a un tipo de instrumentos específicos que promueven mediante acuerdos o reglas que combinan la aportación de terrenos e inversión, el financiamiento de infraestructura y de los elementos de urbanización.

En la práctica, la aplicación de estos instrumentos no es única ni disociada entre ellos, aplicándose como un conjunto de herramientas que en su interacción permiten alcanzar los objetivos propuestos.

3) Casos aplicados:

Se revisan tres países que cuentan entre sus instrumentos con las cesiones urbanas como mecanismo de recuperación de renta urbana, presentando modalidades de aplicación similares a la propuesta en estudio.

a) Inglaterra

La Ley de urbanismo y Compensaciones establece la potestad de las administraciones locales para exigir el cumplimiento de lo que se denomina “planning obligations” en que se establecen responsabilidades que recaen sobre el promotor del proyecto (urbanizador). Estas responsabilidades pueden ser negociadas mediante un convenio urbanístico o asumidas de manera voluntaria bajo la modalidad “undertakings”. Estas obligaciones constituyen una contribución del promotor, ya sea en especies o en dinero, al impacto del proyecto sobre su entorno y resulta una contribución para aliviar estas externalidades.

El uso de esta regulación data del año 1932 (Section 34) sin embargo casi no fue utilizada, en 1968 existían menos de 500 convenios suscritos. Desde 1970 en adelante se ha incrementado su uso, de uno abocado principalmente “a eliminar barreras físicas al desarrollo urbanístico y a remediar su impacto directo a proveer beneficios sociales a la comunidad y a apoyar objetivos públicos más amplios” (contribuciones para colegios, programas de empleo, vivienda social etc.).

La principal crítica que ha tenido este sistema en los últimos años, radica en establecer los alcances que deben tener estas contribuciones y la necesidad de que ellos sean relevantes y necesarios para el desarrollo urbanístico, y directamente relacionados con el proyecto, su escala y tipo.

b) Países Bajos.

Desde Julio de 2008 se encuentra vigente la Ley de Urbanización que regula las contribuciones privadas para infraestructura y equipamientos públicos. Según esta regulación cada ayuntamiento (municipio) en colaboración con Planeamiento, debe elaborar un Plan de Urbanización ("exploitatieplan"), que establece las inversiones necesarias en infraestructura y equipamiento público. De común acuerdo entre el propietario- promotor y el ayuntamiento se establece un convenio urbanístico, en donde se establecen las responsabilidades y contribuciones en dinero y especies que realizara el propietario-promotor.

Se excluye la posibilidad de incorporar en estos convenios los costos de construcción de equipamiento social por ejemplo escuelas o centros sanitarios.

c) Francia.

El Código de Urbanismo de 1967 establece la creación de la Tasa Local de Equipamiento (Tax Locale d'Équipement, TLE). El mecanismo general instituye que los gobiernos locales generan el Plan de Ocupación del Suelo y, en relación a este van estableciendo la gestión y ejecución de las infraestructuras de urbanización, financiándolas mediante la Tasa Local de Equipamiento.

En este modelo se excepcionan las siguientes situaciones:

- La primera, son las parcelaciones privadas (lotissements), en las cuales el promotor ejecuta la urbanización de acuerdo con las normas que fija para todo el país el Código de Urbanismo. (Code de l'Urbanisme.)

- La segunda, las Zonas de Urbanización Concertada (Zones d'Aménagement concerté, ZACs), zonas en las que la administración local negocia con un promotor (que puede ser público, privado, o público-privado), por un lado, lo que se puede edificar, y por otro, las infraestructuras que financia y/o ejecuta cada uno.

Las principales características que tiene la tasa local de equipamiento se refieren a:

- Se aplica en todos los ayuntamientos (municipios) con más de 10.000 habitantes.
- El ayuntamiento recauda el aporte cuando concede la licencia (permiso) al promotor.
- Se basa en el valor real (tasación comercial) de lo que se puede edificar.
- Los valores del aporte los establece el ministerio, a nivel nacional, por metro cuadrado, según el tipo de edificio, en una clasificación que incluye nueve tipos distintos de edificios: agrícola, industrial, comercial, y seis tipos distintos de vivienda.
- Están exentos de pago los edificios públicos, las Zonas de Urbanización Concertada, y los Perímetros Especiales de Participación.
- Desde 1985, estos valores se actualizan anualmente en función del incremento de los costes de construcción.
- Es fijada por cada ayuntamiento.
- El monto varía entre el 1%, lo más frecuente, y puede alcanzar el 5% del valor de la edificación.
- Se aplica de forma uniforme en todo el municipio.
- No se puede modificar las condiciones por un plazo de tres años.
- La recaudación obtenida debe ser utilizada en la ejecución de infraestructuras y equipamientos públicos, no necesariamente vinculados al proyecto que paga la tasa.

Además de este instrumento principal se cuentan con otras contribuciones complementarias:

Cesiones de suelo viales: Los ayuntamientos (municipios) pueden obligar a la cesión de hasta un 10% del suelo, limitando su uso específicamente a la construcción o ensanche vial.

Existe un mecanismo parecido destinado a la obtención de suelos no urbanizables, generalmente suelos con valor medioambiental. En estos casos, pueden acordar derechos de edificación sobre un 10% del área que el plan no

permite urbanizar, a cambio de la cesión gratuita al municipio del 90% restante para su preservación.

Tasa por exceso de densidad (Versement sur le Plafond Légal de Densité, PLD): Los ayuntamientos pueden conceder un permiso de construcción con una constructibilidad mayor de la permitida por el plan. En estos casos, los ayuntamientos pueden cobrar una tasa equivalente al valor de mercado del suelo que hubiera sido necesario para cumplir con las determinaciones de edificabilidad especificadas en el plan.

Tasas para aparcamientos: Los planes urbanos franceses obligan a la construcción de un cierto número de plazas de aparcamientos por vivienda. Los promotores pueden escoger pagar una tasa en su lugar para la construcción de aparcamientos públicos.

Tasas de impacto para edificaciones especiales: Los ayuntamientos pueden imponer tasas de impacto sobre edificaciones, tales como centros comerciales, industrias o instalaciones agrícolas, que requieren infraestructuras y/o equipamientos públicos excepcionales, por su función, impacto o localización. La relación causal, entre el impacto del edificio, y la necesidad de la infraestructura o equipamiento, está sujeta a escrutinio por parte de los tribunales administrativos.

Perímetros de Participación (Périmètre de Participation): Los perímetros de Participación fueron creados en 1985 para sustituir a las Tasas Locales de Equipamiento en áreas específicas, y también para sustituir a las negociaciones informales, que a pesar de ser ilegales desde 1967, se habían seguido utilizando.

Estas iniciativas implican una aportación mayor, por parte de los promotores en la provisión de las infraestructuras necesarias para el proyecto. Son utilizados para grandes ciudades con proyecciones de crecimiento y generalmente con planificaciones urbanas en tal sentido.

III) DISCUSIÓN GENERAL.

Durante la discusión general de esta iniciativa, la Comisión recibió la opinión de diversos invitados, cuyo testimonio se sintetiza a continuación:

1) El señor José Ramón Ugarte asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se refirió a los alcances del proyecto de ley y los fundamentos que le dieron origen.

La iniciativa, explicó, trata sobre la relación entre los proyectos privados y el espacio público, una de las materias centrales del urbanismo a nivel mundial.

En Chile, dijo, desde la Ley General de Urbanismo y Construcciones original, D.F.L. N° 345 de 1931, existe la obligación, para toda nueva urbanización, de ceder gratuitamente parte de su terreno para calles, áreas verdes y equipamiento. La Ley General de Urbanismo y Construcciones vigente, establece que dicha obligación puede llegar hasta la cesión del 44% del terreno propio donde se desarrolla el proyecto. Esta obligación está tratada en una sola disposición, el artículo 70.

Sin embargo, señaló, la exigencia de cesión de terreno para usos públicos se aplica sólo a los nuevos proyectos de loteos pero no a la construcción de edificios, figura esta última que, técnicamente, se denomina “proyectos de densificación”. Aclaró que esta omisión respondía simplemente a un vacío o debilidad de la norma legal, que no puede ser resuelta a nivel reglamentario.

La inaplicabilidad de la obligación de cesión de terrenos a “proyectos de densificación” se explica, indicó, porque la ley establece que dicha carga sólo se puede cumplir mediante una cesión de parte del terreno propio, sin la posibilidad de ceder terreno en otro lugar o de pagar el equivalente en dinero del terreno a ceder. Es decir, la ley no toma en cuenta que los edificios no pueden ceder parte del terreno propio porque no se podrían construir. Indicó que esto ocurre porque lo normal es que la construcción de la mayoría de los edificios tiene una lógica urbanística según la cual se construyen en un terreno determinado y con distancias respecto de la calle –“distancia de antejardín”- y de los vecinos –“norma de distanciamiento”- las que se establecen, respectivamente, en el plan regulador comunal. Si se restan al terreno total del proyecto las distancias de perímetros para antejardines y distanciamiento respecto de otras construcciones, el terreno restante

conforma la planta del edificio, por lo tanto, no es posible que parte de ese mismo terreno pueda cederse para espacios de uso público.

A continuación, entregó antecedentes del actual sistema, conforme al cual se distinguen los aportes al espacio público que realizan, por una parte, los proyectos de loteos y, por otra, los proyectos de densificación.

En el caso de los proyectos de loteo, en virtud de lo establecido en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, las urbanizaciones aportan hasta un 44% de su terreno para circulación, áreas verdes y equipamiento.

En cambio, indicó, los proyectos de densificación no efectúan aportes para espacios públicos, áreas verdes ni equipamiento. Sí efectúan aportes viales, pero sólo en aquellos casos que los proyectos se someten a Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), sistema sin base legal, y creado a nivel reglamentario, lo que hace muy débil y engorrosa su aplicación.

Explicó que este estudio, también denominado de impacto vial, exige que el propietario del proyecto comprometa la ejecución de obras en el espacio público, en la vialidad vinculada al proyecto, que se traducen en medidas de mitigación al espacio público. Sin embargo, señaló, el EISTU se aplica sólo a una parte de los proyectos, aquellos con destino no residencial, que contemplan más de 150 estacionamientos, y con destino residencial que contemplen más de 250 estacionamientos, que, en su conjunto, representan sólo el 5% de los permisos de edificación del país y corresponden a los proyectos más grandes. Finalmente, se trata de un sistema altamente subjetivo porque la aprobación se realiza en relación a estudios individuales para cada proyecto.

A continuación, se refirió al contenido del proyecto de ley en estudio y explicó que no se trata de una modificación a la normativa vigente, sino que, lo que se pretende, es desarrollar el contenido del inciso segundo del artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

El citado artículo 70, explicó, señala en su inciso primero que *“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.

El inciso segundo de esta norma agrega que *“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.”*

El señor **Ugarte** añadió que, en opinión del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el artículo 70 aborda de manera correcta el aporte a espacios públicos en cuanto las obras que se realicen deben ser proporcionales al número de habitantes que corresponda al respectivo proyecto. En el caso de los proyectos de loteos, generalmente las construcciones no superan los tres o cuatro pisos, y, por lo tanto, los aportes que se exigen para cada proyecto resultan adecuados al número de personas que habitarán dicha obra. El problema se presenta, expresó, en loteos que vuelven a ser objeto de un nuevo proyecto inmobiliario y, por ejemplo, en un terreno que sustentaba ocho casas, éstas se demuelen y se construye una torre de más de 20 pisos. La norma actual no es aplicable a la segunda utilización del terreno, porque sólo permite que la obligación de aporte al espacio público se cumpla a través de la cesión de terreno propio, que, como explicó previamente, es imposible de aplicar en el caso de edificios. Agregó que es entendible que el legislador, al establecer el artículo 70, no considerara el incremento de edificaciones en altura que se ha producido en los últimos años.

En seguida, explicó que el contenido del proyecto puede sintetizarse en las siguientes materias que se incorporan a la legislación vigente:

a) Permite que las cesiones de terreno a que se refiere el artículo 70 se puedan cumplir pagando su valor comercial a la municipalidad y, además, que dicho pago pueda ser realizado en dinero o en obras.

b) Establece, como requisito para exigir los aportes, que la municipalidad cuente con un “Plan de Inversiones en el Espacio Público”.

c) Exige que, en caso de pago en obras, éstas formen parte del Plan de Inversiones en el Espacio Público.

d) Establece una cuenta aparte para la administración de los dineros que recaude la municipalidad por concepto de aportes al espacio público.

e) Restringe el uso de los fondos que recaude la municipalidad, como aporte al espacio público, para los siguientes fines:

1. Ejecución de las obras identificadas en el Plan de Inversiones en el Espacio Público, que puede tener tres fines: vialidad, equipamiento y obras públicas.

2. Pago de expropiaciones para materializarlas.

3. Actualización del Plan de Inversiones en el Espacio Público.

4. Gastos de administración del mismo plan, limitados a un 10% del total del fondo.

En este punto el Diputado señor **Velásquez** comentó la experiencia llevada adelante en Sao Paulo, ciudad en la que se permitió que los aportes al espacio público, realizados por las empresas que construyeron obras de gran envergadura, se destinaran a la construcción de viviendas sociales.

Por otra parte, destacó la importancia de garantizar en este proyecto la capacidad de negociación real de los municipios con las empresas obligadas a realizar aportes, de manera que, en el caso de ejecución de obras, éstas respondan a las reales necesidades de la comuna.

El Diputado señor **Brown** señaló que, si bien coincide con la necesidad de aumentar la inversión para la construcción de viviendas sociales, esta tarea corresponde al Estado y debe financiarse con fondos públicos.

Destacó que la idea central de este proyecto es buscar una fórmula de equilibrio entre las obras privadas y los espacios públicos. De acuerdo a la legislación actual, indicó, las obras de mitigación exigidas son absolutamente insuficientes frente al impacto que causan en la comunidad y, además, existe un alto porcentaje de vulneración de la obligación de realizar un aporte al espacio público, a través del desarrollo de proyectos con características en el límite de la norma, de manera que por tecnicismos no deben cumplir con obligación alguna.

El Diputado señor **Montes** coincidió con que debe existir un equilibrio entre inversión privada y espacios públicos y, para ello, debe existir una estructura pública que lo garantice.

Agregó que cuando se legisló en esta materia eran impensables los altos niveles que ha alcanzado la inversión privada. Por ello, coincidió con el Diputado señor Velásquez en la necesidad que los municipios tengan más capacidad de negociación con las empresas.

Continuando con su explicación acerca del contenido del proyecto de ley, el señor **Ugarte** siguió enumerando los aspectos más relevantes del mismo:

f) Establece que las obras deben estar ejecutadas o garantizadas antes de la recepción definitiva del proyecto.

g) En el caso de proyectos de “escala mayor” se entrega al Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo la determinación del área de influencia directa y, eventualmente, la proporción del aporte correspondiente a más de una comuna. Explicó que esta facultad obedece a que, generalmente, los proyectos de mayor envergadura se ubican al costado de las vías más importantes, que tienen categoría de vías expresas y troncales y que suelen coincidir con la división administrativa de las comunas. Al ser el objetivo de este proyecto de ley el mejoramiento del espacio público asociado a un proyecto, y teniendo presente que en los casos señalados dicho espacio no se circunscribe en un cien por ciento a una comuna, debe realizarse una división urbanística y no de tipo administrativo del aporte que corresponda efectuar.

h) Permite a la Municipalidad delegar la administración de los fondos a otra entidad pública o privada (nuevo artículo 5 bis que se propone para la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades). Se destacó que se considera que al principio de la entrada en vigencia de la ley, serán pocas las municipalidades que cuenten con la capacidad técnica para administrar este nuevo sistema y por ello se incorpora esta nueva facultad para los municipios.

i) Finalmente, mediante un artículo transitorio, se autoriza a los municipios, durante los primeros dos años de vigencia de la ley, para realizar el cobro directo de los recursos provenientes de los aportes para espacio público, mientras no exista el Plan de Inversiones. Además, se podrá utilizar, hasta un tercio de lo recaudado en este período para la elaboración de dicho Plan.

Posteriormente, el señor **Ugarte** expuso los siguientes principios rectores, de acuerdo a los cuales deberá elaborarse el sistema de fijación de los aportes en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

1) Aplicación equitativa (o universal): Esto significa que todos los proyectos contribuyen, ya sean públicos o privados, grandes o pequeños.

2) Proporcionalidad: Los aportes deben ser equivalentes al efecto de los proyectos sobre el espacio público, y, en definitiva, al número de personas que involucran las nuevas construcciones privadas.

3) Objetividad: El cálculo de los aportes debe efectuarse de acuerdo a reglas objetivas y de fácil conocimiento público.

4) Predecible: El monto del aporte debe poder calcularse con anticipación a la decisión de inversión. Esto trae como consecuencia indirecta, que los inversionistas decidan construir en zonas menos densificadas porque el aporte que tendrán que efectuar será menor.

5) Singularidad: El aporte debe ser uno solo, para el destino que fue creado, sin duplicidades. Mediante la incorporación de un nuevo artículo 15 bis a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se establece que esta vía será la única que podrán utilizar las municipalidades para recaudar recursos por concepto de aportes al espacio público

6) Foco en las personas y sus necesidades urbanas de manera integral y no sólo, como ocurre en la actualidad, en los automovilistas.

Informó, posteriormente, que el monto a pagar será un porcentaje, de 0 a 44, del valor equivalente al terreno a ceder. Explicó que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (Reglamento) establecerá el monto del aporte basado en una Tabla, que tomará en consideración tres variables:

- a) Tamaño del proyecto (superficie edificada).
- b) Destino del proyecto (vivienda, oficinas, comercio, educación, etc.).
- c) Localización del proyecto (de acuerdo a plano, elaborado por la Municipalidad, que señale áreas de mayor o menor densidad).

Destacó que la combinación de las dos primeras variables, - tamaño y destino-, se traducen en un número determinado de personas y dicho resultado corresponde al concepto de “densidad”. El destino de las obras hace que varíe el número de personas, por eso, por ejemplo, dos construcciones que se emplazan en terrenos similares de 1000 metros cuadrados, tendrán una densidad diferente dependiendo si su destino es un centro comercial o un edificio destinado a la vivienda.

En cuanto a la localización del proyecto, determinada por cada municipio, dijo que esto le permite fijar zonas más densificadas dentro de la comuna, en las cuales se podrá cobrar hasta el máximo porcentaje de aporte al espacio público.

Resaltó que la ventaja de contar con esta tabla es que permitirá conocer, previamente a cualquier decisión de inversión, el monto a aportar, con los datos del posible proyecto y del terreno.

Finalmente, señaló que el proyecto de ley contiene como materias complementarias a los aportes al espacio público dos importantes normas:

1° Se realiza una actualización a la normativa internacional a través del establecimiento de la facultad de los municipios para establecer en los planes reguladores una dotación máxima de estacionamientos en caso de sectores congestionados.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, velará por la consistencia de los Planes de Inversiones en el Espacio Público con los estudios de transporte asociados a los distintos sectores de las comunas.

2° Se faculta a los municipios para determinar en sus planes reguladores obligaciones de urbanización fuera del terreno propio, a través de la exigencia de estándares de conectividad vial que estarán previamente definidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Esto, explicó, por la antigüedad de nuestra legislación, según la cual toda obligación de urbanizar debe realizarse al interior del terreno propio. Esa norma, en la lógica de proyectos de loteos, es correcta, pero en los proyectos de densificación la situación es inversa porque lo que hay que hacer es mejorar el entorno del terreno. Además, es muy común encontrar loteos que se realizan a una distancia importante de la trama urbana existente y la legislación actual no permite al plano regulador establecer obligaciones para conectar el loteo nuevo con la trama existente, con estándares pre definidos (una o dos pistas, según sea necesario, por ejemplo). Destacó que esta norma será aplicable tanto para nuevas áreas urbanas (Zonas Urbanizables de Desarrollo Condicionado-ZODUC- y Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado –PDUC-) como para loteos o condominios dentro del área urbana cuando se ubiquen alejados o separados de la vialidad existente.

A continuación, el Diputado señor **Brown** destacó la necesidad de este proyecto de ley en razón de la regulación vigente que se caracteriza por ser demasiado permisiva para los mega proyectos de construcción, lo que se traduce en que no se obliga a los inversionistas privados a efectuar medidas de mitigación para el impacto urbano que suponen dichas obras. A lo anterior, explicó, se suma la utilización de resquicios que se verifican en las nuevas construcciones, mediante los cuales se logra evitar la aplicación de la normativa,

construyendo por ejemplo en los límites máximos que se encuentran exentos de obligaciones de aportes al espacio público. Por lo tanto, es positivo que todo proyecto de construcción deba mitigar el impacto que produce en el espacio público.

Planteó que la única duda que le genera este proyecto de ley es su aplicación práctica porque las municipalidades con altos recursos podrán desarrollar el “Plan de Inversiones en el Espacio Público” y administrarlo adecuadamente, pero plantea qué ocurrirá con los municipios que no cuenten con la infraestructura necesaria para desarrollar esta nueva facultad. Señaló que, aún cuando esta responsabilidad puede ser traspasada a terceros según el proyecto, en el caso de proyectos de construcción muy pequeños podría ocurrir que los fondos percibidos por la municipalidad queden en la cuenta especial creada al efecto por la ley, pero nunca se materialicen en mejoramientos para la comuna. Propuso en esta materia establecer algún tipo de mecanismo que permita una cooperación entre los municipios.

La Diputada señora **Pascal**, estimó que la posibilidad de realizar pagos directos a los municipios por parte de los dueños de proyectos de densificación podría desvirtuar el sentido de la iniciativa debido a que el municipio podrá utilizar los recursos económicos percibidos para ejecutar obras en cualquier parte de la comuna y no necesariamente donde se requiere la mitigación.

Por otra parte, señaló que las obras de infraestructura pública no necesitan de autorización directa del municipio correspondiente y, por lo tanto, en esos casos no existe la obligación de mitigar el efecto negativo de construcción. Por ejemplo, graficó, si el Ministerio de Obras Públicas construye una vía interna que cruza una comuna para conectar dos carreteras, a través de un puente de altura que pasa junto un edificio, el daño producido a la comunidad no tiene como contrapartida la obligación de mitigar el impacto en la comunidad. Por lo anterior, señaló, las infraestructuras construidas por el Estado deben incorporarse en este proyecto de ley.

El Diputado señor **Gutiérrez, don Romilio**, recalcó que la aprobación de este proyecto de ley significará un aumento en las funciones de los municipios, lo que requiere contar con la capacidad técnica para enfrentar los nuevos desafíos. La aplicación práctica de leyes que han entregados nuevas funciones ha demostrado la necesidad de entregar los recursos necesarios para cumplirlas.

En razón de lo señalado, estimó de gran importancia el poder contar con la opinión de los municipios respecto de este proyecto de ley, de manera que tengan claridad en cuanto al nuevo rol que les corresponderá una vez aprobada la nueva normativa, en especial, respecto a la obligatoriedad de invertir en espacios de uso público, circunstancia que una vez que sea conocida por la comunidad se traducirá en demandas que no siempre podrán ser satisfechas por los municipios por falta de recursos para ello.

La Diputada señora **Girardi** consultó si el 10% del fondo especial que se formará en cada municipio, que la ley permite destinar a la administración del “Plan de Inversiones en el Espacio Público”, incluye aspectos como la mantención de áreas verdes. Explicó que la efectividad de la normativa no sólo dependerá de la capacidad de las municipalidades para elaborar y desarrollar el plan de inversiones, sino que también para mantener las obras que se ejecuten en el mejoramiento del espacio público.

Por otra parte, en relación a la efectividad de las obras que la municipalidad pueda realizar en un lugar distinto de aquel donde se construyó y, en consecuencia, se pagó para mitigar el impacto en el espacio público, planteó como posibilidad alternativa exigir que sean las mismas empresas constructoras las obligadas a ejecutar las respectivas obras. Señaló que podría ocurrir que los recursos que pague una empresa sean insuficientes para costear la ejecución de la obra de mitigación a un tercero, a través de un proceso de licitación pública.

El Diputado señor **Montes** se refirió a los casos en que las empresas que construyen proyectos de densificación urbana deberán pagar en dinero a los municipios las medidas de mitigación al impacto en la comunidad. Señaló que el proyecto de ley establece que el monto a pagar corresponderá a una cantidad de dinero, dentro de un rango entre 0% y 44% del valor del terreno. En este punto, consultó en qué momento se determina ese valor, en el entendido que se trata de valor comercial y evidentemente éste subirá después de construida la obra que genera la obligación de pagar por concepto de aporte al espacio público.

Respecto al fundamento para el pago de dinero, que sostiene que los edificios no pueden ceder espacio propio, indicó que en algunos casos las empresas no quieren ceder ese espacio por el alto valor comercial que tiene. Por ello consultó qué posibilidades de real negociación tendrán los municipios para determinar si se realiza cesión de terreno o pago de dinero.

Finalmente, hizo presente la necesidad de incorporar el “Plan de Inversiones en el Espacio Público” a los procedimientos y plazos que los

municipios tienen para la elaboración de los otros planes necesarios para su funcionamiento.

La Diputada señora **Pascal** manifestó al representante del Ejecutivo la necesidad de dejar claramente establecido en la ley que, en el caso que se opte por ceder terrenos, éstos sólo correspondan a áreas verdes o similares y, en ningún caso, se afecten las vías de circulación porque en complejos mayores deben dejarse, por ejemplo, vías de circulación vehiculares.

El señor **José Ramón Ugarte** recalcó que este proyecto de ley establece la obligatoriedad de aporte al espacio público para el 100% de los proyectos de densificación que se desarrollen en el país, los que cada vez representan un porcentaje mayor de los proyectos de construcción que se llevan a cabo en Chile, en contraposición a la disminución de casas que ha ocurrido en los últimos años.

Hizo hincapié en que establecer un aporte obligatorio para el espacio público de hasta un 44% del valor del terreno propio para las empresas que desarrollen proyectos de densificación urbana cambiará totalmente la relación entre esas nuevas construcciones y la ciudad en que se emplacen.

La Diputada señora **Girardi** señaló que la obligación de pagar un porcentaje del valor del terreno de la obra, como aporte, puede ser un factor distorsionante si se establece sin ponderar otros aspectos. Explicó que el pago del 44% del valor del terreno no tiene el mismo impacto para una comuna pobre, donde la plusvalía del terreno es baja, que para una comuna con altos ingresos que, además, cuenta con áreas altamente cotizadas.

El Diputado señor **Montes** planteó la necesidad de efectuar un mecanismo de redistribución de los aportes para espacios públicos entre las distintas comunas del país, en consideración a las diferencias de recursos que presentan, fundado en una lógica similar a la que motivó la creación del Fondo Común Municipal. Destacó que la necesidad de redistribuir los recursos adquiere mayor relevancia en las ciudades que se encuentran conformadas por diversas comunas.

El Diputado señor **Browne** indicó que no se puede aplicar gravámenes iguales a proyectos con distintos valores de costos y, por lo tanto, si se busca redistribuir los fondos pagados como aportes por espacio público, debe buscarse una fórmula distinta. La mayor cantidad de proyectos de construcción de edificios se llevan a cabo en sectores donde habitaron en el pasado personas de alto

nivel socioeconómico y, en consecuencia, ya existe más equipamiento en esas áreas.

Añadió que sería necesario proponer planes de inversión básicos, de manera tal que los municipios que ya cuentan con una adecuada infraestructura puedan aportar sus recursos a las municipalidades que no pueden generarlos porque, de lo contrario, se podría producir una sobre infraestructura en comunas que ya cuentan con un muy buen estándar.

Por el contrario, enfatizó, en las comunas pobres los proyectos son de bajo costo y, por lo tanto, los aportes que corresponda pagar no serán suficientes para realizar las obras requeridas, la cuales son mayores que en las comunas que cuentan con más recursos. Además, agregó, esto produce un círculo vicioso que aumenta la desigualdad entre comunas, porque al no existir infraestructura adecuada, los inversionistas no eligen comunas pobres para sus proyectos.

El Diputado señor **Velásquez** indicó, que, en su opinión, era necesario fomentar la inversión privada en las comunas más pobres, incluso a través de la exención de las obligaciones que crea este proyecto de ley.

El señor **Ugarte**, al comentar las observaciones efectuadas por los parlamentarios respecto del diferente impacto que tendrá este proyecto de ley en las comunas según su nivel socioeconómico, expresó que si bien compartía la idea de que todas las personas tienen el mismo valor y, por ende, tienen derecho a contar con la misma calidad de espacios públicos, circunstancia que no se verifica especialmente en las ciudades que se integran por varias comunas, la dificultad de redistribuir los aportes públicos se presenta porque la Constitución Política de la República establece que las necesidades públicas tienen que ser enfrentadas por la sociedad en su conjunto y esa es la base del sistema de impuestos. Por ello, aclaró, lo que aborda este proyecto de ley no es la creación de un nuevo impuesto y, por lo tanto, los recursos percibidos no están afectos a ingresar a la caja fiscal para su posterior redistribución.

Por el contrario, enfatizó, la obligación que se crea por esta iniciativa legal corresponde a lo que la Constitución Política de la República denomina “contraprestación”, es decir, el que aporta tiene que recibir algo equivalente a cambio.

Esta distinción quedó claramente establecida en un fallo del Tribunal Constitucional del año 1997, ante un requerimiento de un grupo de parlamentarios quienes, frente a un proyecto de ley modificatorio de esta normativa,

consideraron que se trataba de un nuevo impuesto. El fallo, sin embargo, estableció que no constituía un impuesto, sino que en derecho urbanístico correspondería al concepto de “contraprestación”. Por lo tanto, destacó, mientras más se separe el proyecto de aportes al espacio público del destino final de ese aporte, más se desvirtúa el concepto de “contraprestación”.

Fruto del debate parlamentario, el señor Ugarte fue consultado por la aplicación práctica que tendría el artículo segundo transitorio del proyecto, según el cual “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”.

Como consecuencia de lo anterior, hizo la siguiente relación de las normas que deberán modificarse en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones una vez aprobado el proyecto de ley.

La principal modificación, explicó, debe realizarse en el Título 2 de la Planificación, Capítulo 2, que trata de las Normas de Urbanización, mediante la incorporación de un nuevo artículo 2.2.11 del siguiente tenor:

“Para los efectos de los artículos 70 bis y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se entenderá por proyecto de densificación aquel ubicado en predios emplazados en áreas urbanas o de extensión urbana, con destino:

a) Residencial o equipamiento y alguna de las siguientes características:

- Coeficiente de Constructibilidad superior a 1.*
- 4 o más pisos de altura.*
- Carga de Ocupación superior a 100 personas.*

b) Actividades productivas o infraestructura y alguna de las siguientes características:

- Carga de ocupación superior a 100 personas.*
- Flujo de entrada y salida de más de 30 camiones o buses por día o más de 10 camiones o buses en alguna hora del día”.*

En seguida explicó que, en carácter de complementarias a la norma citada se deberían modificar los siguientes artículos:

- Artículo 1.1.2: Establece definiciones: Debe agregarse la definición de “intensidad de utilización del suelo”.

- Artículo 2.1.8: Regula el contenido de los Planes Reguladores intercomunales. Corresponde incorporar la obligación de contar con Estudio de Capacidad Vial a los Planes Reguladores Intercomunales.

- Artículo 2.1.9: Establece procedimiento de aprobación del Plan Regulador Intercomunal. Se debe agregar la obligación de consultar al Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones en materia de vialidad de los Planes Reguladores Intercomunales.

- Crear un Artículo 2.1.9. bis: Que regule procedimiento para aprobar enmiendas de los Planes Reguladores Intercomunales.

- Artículo 2.1.10: Señala documentos que deben integrar Plan regulador Comunal. Se requiere incorporar posibilidad de que los Planes Reguladores Comunales establezcan áreas con máximo de estacionamientos por proyecto.

- Crear un Artículo 2.1.44: Que contenga reglas para que las Municipalidades fijen las áreas de intensidad de uso de suelo según las densidades de su propio Plan Regulador Comunal.

- Crear un Artículo 2.1.45: Que establezca reglas para determinar el valor comercial de un terreno.

- Crear un Artículo 2.1.46: Que señale reglas para efectuar los aportes a la Municipalidad ya sea en dinero o en obras.

- Artículo 2.2.1: define “urbanismo”: Se debe modificar para incorporar las obras de mejoramiento del espacio público y de conectividad como “obras de urbanización”

- Crear un Artículo 2.2.12: Reglas para calcular el porcentaje de terreno a ceder (en su equivalente en dinero o en obras)

2) La señora Pía Mora Camus, Coordinadora del Programa Pro Urbana del Centro de Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

Explicó que el centro de estudios en que se desempeña elaboró un documento denominado “Declaratorias de Utilidad Pública y aportes al

Espacio Público: Reflexiones en torno a las modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones”, que efectúa un análisis de este proyecto de ley. Recalcó que este documento fue fruto de un trabajo efectuado con distintos especialistas en la materia, entre los que se cuentan los señores Luis Eduardo Bresciani, Gonzalo Cubillos, Iván Poduje, Rosanna Forray, Francisco Sabatini, Robert Gillmore, Gonzalo Edwards, Enrique Rajevic y Martín Santa María.

A continuación se refirió a los principales contenidos y objetivos del proyecto de ley, destacando las siguientes materias:

1) Se propone establecer un artículo 70 bis para hacer operativo el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en lo que refiere a los aportes al espacio público por parte de proyectos de densificación.

2) Se agregan otras alternativas a la opción de cesión en terreno, como el pago en dinero u obras. El monto de estos aportes se determinará considerando ubicación, tamaño y destino del proyecto.

3) Para recibir los aportes, las municipalidades, basándose en reglas establecidas en la Ordenanza General, deberán elaborar y aprobar un Plan de Inversiones en el Espacio Público que, sobre la base del Plan Regulador Comunal vigente, contemple obras a nivel vial, áreas verdes y equipamiento público.

4) Los montos recaudados deberán administrarse en una cuenta única, y solo podrán destinarse a la ejecución y administración del plan.

5) La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda respectiva deberá autorizar el Plan antes que éste sea aprobado por el Concejo Municipal.

6) Se establecen una serie de modificaciones parciales a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y otras leyes vinculadas para que la propuesta pueda implementarse en la práctica.

A continuación se refirió a las principales observaciones efectuadas por los profesores que analizaron esta iniciativa legal.

En primer término, destacó el hecho que las modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones promueven que los proyectos de construcción hagan aportes al espacio público, y que éstos sean proporcionales al impacto que causan (situación que hoy no ocurre).

Agregó que, no obstante que este proyecto representa un avance, en la medida que genera criterios objetivos y conocidos para el establecimiento y pago de los mismos, desvirtuaría su sentido original ya que permite que éstos se hagan en dinero y que se realicen en un área distinta de aquella donde

el proyecto impacta directamente. Entre las debilidades del proyecto se encuentra, por una parte, el riesgo que el sistema de aportes se transforme en un impuesto específico. Por lo anterior, se sugiere que los proyectos de gran envergadura deban realizar sus aportes necesariamente en el área de su influencia.

Por último, señaló, más allá de los cambios legislativos en estudio, es necesario que los municipios reciban más apoyo para la elaboración de los Planes de Inversión en Espacios Públicos (PIEP). Explicó al respecto que la realidad de la actividad municipal, por ejemplo, en la elaboración en la actualización de los Planes Reguladores Comunales, hace pensar que habrá municipios que no contarán con las condiciones técnicas para asumir una nueva función como es elaborar los PIEP y, además, no existe normativa en el proyecto que asegure que dichos programas tengan niveles estándar de calidad, de manera que exista una aplicación eficaz en todas las comunas.

Como observaciones de carácter menor, señaló, se planteó por los expertos en el análisis técnico de este proyecto, que no existía claridad acerca de la necesidad de eliminar los Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU).

Un segundo aspecto al que se refirió, fue que en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se establece un aporte de los proyectos de construcción de hasta un 44% del valor del terreno propio. Señaló que el monto del aporte, según los urbanistas expertos, es un poco irreal porque incluye vialidad, y ésta debería ser una obligación del proyecto y no considerarse como cesión.

Por último, planteó la necesidad de generar estándares en el espacio público comunes a todas las municipalidades con independencia del valor del suelo en ellas. Esto, porque si un proyecto se hace en una zona más cara, el dueño del proyecto estaría obligado a compensar más que en un proyecto realizado en un terreno más barato. La finalidad de estos estándares sería lograr que los proyectos de construcción compensen con la misma calidad en las distintas zonas de la ciudad.

El Diputado señor **Hales** solicitó una explicación más extensa respecto a la propuesta de establecer estándares que permitan una compensación más justa por parte de los proyectos de construcción, es decir, equivalente para todos sin considerar valor del terreno donde se emplazan.

El señor **Ugarte** explicó que el proyecto se apoya en el artículo 70 vigente de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que es el único

artículo que establece el tope para los aportes exigibles a los proyectos particulares, con beneficio común. Informó que esta norma ha sido modificada y analizada en el tiempo más de una vez, pero que, en su opinión este proyecto de ley no es la instancia para establecer estándares aplicables a la cesión, materia que correspondería más al ámbito constitucional que al dominio legal. Recalcó que el proyecto mantiene la lógica de la cesión de terreno propio como aporte al espacio público y lo que hace es una conversión de esa obligación a pago en dinero o ejecución de obras cuando se trate de proyectos de densificación.

Lo que se intenta mediante este proyecto, explicó, es, regular el cálculo del porcentaje de terreno a ceder, que se traduce en un determinado número de metros cuadrados, de acuerdo a tres parámetros cuyos criterios están en la ley pero no la fórmula técnica para aplicar a cada caso particular: 1) Tamaño del proyecto (envergadura en metros cuadrados); 2) Destino del proyecto, con más o menos personas, dependiendo si tendrá fines comerciales, de oficina o de vivienda, entre otros. 3) La zona donde se emplazará el proyecto. Para estos efectos, se faculta a las municipalidades para determinar cuatro zonas en función de la densidad que tengan, o, desde el punto de vista de ingeniería en transporte, sectores más o menos congestionados, según lo cual, se aplicará una tasa de aporte superior o menor, respectivamente.

Recalcó que la lógica que funda el establecimiento de los estándares enunciados, es que intervenir un espacio público denso es claramente más caro que realizar dicha intervención en una zona menos densa. Agregó que lo que normalmente se asocia al mejoramiento del espacio público son obras de pavimentación, veredas etcétera. La verdad, indicó, es que en la intervención de un espacio público existente, como en los casos que se aplica la ley porque son proyectos de densificación urbanos que se ubican en un casco urbano, el 80% o 90% de las obras que se requieren para intervenir tiene que ver con el traslado de servicios como cables e instalaciones existentes para, por ejemplo, poder ensanchar una calle o cambiar el perfil de una vereda. Esa densidad de servicios, indicó, es directamente proporcional a la densidad de construcción que existe en los distintos sectores, entonces una buena forma de asegurar que haya siempre una buena proporcionalidad es valorar la ubicación del proyecto al momento de calcular el aporte.

Agregó que otra forma de realizar un ajuste al cálculo, cuando se trata del pago de un monto de dinero, es establecer que el porcentaje a aportar corresponderá a un porcentaje del valor comercial del terreno. Lo mismo se aplicará cuando el aporte se realice a través de la ejecución de obras.

Explicó que la utilización del valor comercial, y no fiscal, responde a que el Servicio de Impuestos Internos, en la época que fue Ministro de Hacienda el señor Javier Etcheverry (Gobierno del Presidente Ricardo Lagos) estableció avalúos fiscales que se acercaron a los valores comerciales de los bienes raíces en la Región Metropolitana, pero en el resto del país se mantiene una disparidad de valores. Por ello se eligió esta opción, de manera que se apliquen los mismos parámetros para toda la industria de la construcción a lo largo del país y se conozcan de manera previa a la elaboración de un proyecto de densificación.

Explicó al Diputado señor **Hales** que el mecanismo adoptado es más indirecto que la propuesta del Centro de Estudios de Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica, pero al introducir en la fórmula de cálculo de los aportes la localización del proyecto se establece un estándar objetivo.

Respecto a la propuesta del Centro de estudios, explicó que no se puede hacer el cálculo de los aportes en relación a estándares pre concebidos, distintos al contenido del actual artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que regula la cesión de terrenos como aporte. Por lo tanto, no se puede modificar el cálculo del aporte al espacio público.

En respuesta a una consulta formulada por el Diputado señor **Hales** explicó que el cálculo del valor comercial de un terreno se efectúa a través de la tasación de un perito inscrito en el registro respectivo, de manera similar a la determinación que se requiere para otros efectos legales.

3) El señor Iván Poduje Capdeville, arquitecto y Magister en Desarrollo Urbano.

Inició su exposición señalando que este proyecto de ley comparte la concepción de “cesión con mitigación” sobre bienes nacionales de uso público, lo que valida la tesis que señala que los proyectos de edificación deben mitigar sus impactos sobre bienes nacionales y ceder terrenos para conformarlos.

A continuación, indicó que la novedad de esta iniciativa legal es que incorpora el mejoramiento del espacio público, no sólo desde el punto de vista de reparar un daño – como siempre ha sido- sino que, además, con la perspectiva de mejorar lo que existe.

Agregó que constituye una innovación el hecho de que todos los proyectos paguen en relación a su impacto –el cual depende de la carga de uso-, como también que las exigencias sean conocidas con anterioridad y se asocien a la inversión en un plan comunal.

Indicó que con esta iniciativa los municipios estarán obligados a diseñar y a formular un plan de inversión en espacios públicos, el cual deberá ser actualizado periódicamente.

Destacó la “objetividad” como primera ventaja del proyecto ya que reduce la discrecionalidad del Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), herramienta que considera inútil y oscura.

Además, dijo, reduce una distorsión que contiene la ley actual que es el incentivo a fraccionar proyectos, circunstancia que se ha podido observar por ejemplo en el mall de Castro, de manera que si la Ordenanza establece obligaciones para proyectos con 150 estacionamientos, se presentan proyectos con 149 para no realizar ningún estudio. Destacó que con esta iniciativa legal, este problema se termina ya que todos los proyectos pagan o aportan en proporción.

Por otra parte, expresó, el proyecto mejora las herramientas de planificación al incorporar el Plan de Inversiones en el Espacio Público, que complementa el Plan Regulador y permite que los municipios formulen un conjunto de iniciativas para mejorar sus barrios, algunas de las cuales van a ser financiadas con los aportes al espacio público que provengan desde los proyectos privados.

Otro aspecto positivo, es que el proyecto traspasa atribuciones desde los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Transporte a los municipios, lo que constituye una medida de descentralización muy potente. En cuanto a la inversión para espacios públicos, aumenta las fuentes de financiamiento para el desarrollo urbano, de forma transparente, además de ampliar el concepto de mitigación a otros espacios públicos.

Finalmente, destacó la importancia de que este proyecto permita revisar la normativa de estacionamientos. Actualmente, señaló, la norma de estacionamientos está hecha para aumentar las capacidades, lo que genera más atracción de flujo y en zonas saturadas implica mayor impacto. Acá se va a poder revisar eso y eventualmente definir cargas de estacionamiento muy bajas en zonas que están saturadas para que la gente no llegue en auto.

Estimó como una debilidad del proyecto el no hacerse cargo del déficit de arrastre que, en la mayoría de las comunas, es cuantioso.

No obstante, reconoce que no resulta razonable ni factible que un proyecto particular se haga cargo de ello. Por lo tanto, lo que resultaría interesante sería que el Estado se hiciera cargo, paulatinamente, de recuperar esos déficits de arrastre y que eso sea parte del Plan de Inversiones en el Espacio Público.

Señaló que, además, es necesario que se establezca el criterio para fijar tarifas, ya que el proyecto entrega la regulación de esa materia a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Reglamento. Hizo hincapié en la conveniencia que la ley tuviera un criterio más preciso al respecto y la parece discutible que el particular pueda trasladar el aporte a otro sector.

En relación al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, indicó que este proyecto, basado en la posibilidad de realizar aperturas, ensanches y obras de mejoramiento urbano, se contradice con la modificación del citado artículo 59 que estableció caducidad en la faja de vialidad y de parques. Eso es una medida que atenta contra cualquier ejercicio de planificación de corto o mediano plazo y si se quiere aprobar una ley de aporte, debe analizarse en profundidad.

Por otra parte, planteó que existe un tema relacionado con la temporalidad. Es muy bueno que todos los proyectos paguen pero ¿de qué manera se reúnen los fondos? Va a existir un desfase entre proyecto y aporte porque la mayoría de los proyectos que se construyen en Chile son obras menores (de ampliación) y, por lo tanto, aportarán muy pocos recursos y el municipio va a tener que reunir esos recursos y ejecutar la obra.

Estimó que no debería existir el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), porque con el mecanismo contenido en el proyecto de ley se cumple la misma función, de forma mucho más objetiva, transparente y estratégica. Además, existiría una duplicidad en los estudios de capacidad vial, que es uno de los requisitos que tienen que cumplir los planes reguladores para establecer su ancho de faja y que es muy similar al criterio de diseño del Plan de Inversiones en el Espacio Público.

Añadió que no le parece correcto que haya modificaciones normativas asociadas a este proyecto de ley. Graficó lo anterior, con la posibilidad que establece la iniciativa en orden a efectuar enmiendas en intensidad de uso de suelo con fast track, cambios en ancho de faja y en capacidad de espacio público. Si se enmienda la intensidad en uso de suelo, ello puede significar que se aprueben proyectos con mucho impacto, lo cual resulta peligroso.

A continuación, propuso que el proyecto de ley establezca que el Estado se hará cargo del déficit de arrastre y que esas obras se incorporarán en el Plan de Inversión; que se precise que existen tarifas, además de exigir obras y no recursos.

Adicionalmente, dijo, el proyecto faculta a las municipalidades para contratar empresas que administren los aportes lo que no resulta conveniente.

La Diputada señora **Pascal** señaló que la efectividad de la compensación monetaria, en relación con las áreas verdes, dependerá de la manera que los municipios la implementen y en qué zona se va a reemplazar el impacto. Este aspecto adquiere gran importancia en zonas de alta densidad como Santiago, porque los edificios han quitado al espacio público áreas verdes y si la mitigación de ese impacto se realiza en un lugar distinto al centro de la ciudad, ésta se mantendrá sólo con obras de cemento.

Agregó que debe existir un equilibrio entre las comunas para el desarrollo de áreas verdes, considerando los recursos que ellas tienen.

Recalcó que no todos los municipios tienen la capacidad para planificar adecuadamente el desarrollo de obras en el espacio público y eso es evidente si se observa la situación de algunas comunas pobres que ni siquiera pueden ejecutar eficazmente los planes reguladores.

Finalmente, expresó que no le parece adecuado eliminar el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), como instrumento de ordenamiento urbano, porque el proyecto de ley en estudio no reemplaza esa función.

El Diputado señor **Montes** consultó al señor Poduje si conocía otro modelo de construcción de ciudad, distinto del que sustenta esta iniciativa legal.

La Diputada señora **Nogueira**, por su parte, señaló que en comunas pobres, lo más probable es que la mitigación a través de la ejecución de obras, sea efectuada por los alcaldes en las zonas más vulnerables de la comuna, otorgándoles una preferencia respecto del lugar donde se emplazó el respectivo proyecto y se generó el impacto.

Añadió que si bien esto puede parecer razonable como una manera de mejorar el espacio común de manera equitativa, las personas que se ven afectadas por un proyecto inmobiliario también requieren áreas verdes. Por lo expuesto, consultó al Ejecutivo si se podría incorporar en esta ley un orden de prelación de intervenciones, de manera que en primer lugar deba intervenir la zona afectada directamente por el proyecto y, en subsidio, se realicen obras de mejoramiento en las zonas más vulnerables de la comuna.

El Diputado señor **Hales** valoró el proyecto de ley y manifestó su intención de votarlo favorablemente, en general, destacando que la iniciativa se enmarca en el contexto de una serie de modificaciones que lleva adelante el

Ejecutivo que permiten la corrección de instrumentos de planificación y actualiza la legislación a los cambios que han sufrido las ciudades.

Sin embargo, coincidió con la inquietud planteada por las Diputadas señoras Nogueira y Pascal, en el sentido que al establecer la posibilidad de inversión en la ejecución de obras en un lugar distinto al del proyecto que genera esa obligación, puede desvirtuar su sentido.

Destacó que se debe ser muy cuidadoso al enfrentar el aporte al espacio público, en sus nuevas modalidades de cumplimiento, como una manera de hacerse cargo de las desigualdades sociales a través de la redistribución de las riquezas, porque podría ocurrir que esta fuera una manera de esquivar dónde hay que poner realmente el acento en mejoramiento, olvidando que esas desigualdades deben resolverse a través de otros mecanismos. Además, dijo, eventualmente se producirían conflictos entre los municipios que pueden querer subsidiar a las zonas más pobres con las Seremis de Vivienda y Urbanismo que no estarán de acuerdo, necesariamente, con la elección del lugar para realizar obras de mejoramiento.

La Diputada señora **Pascal** manifestó que le parecía que el texto del proyecto de ley permitía que el dueño de un proyecto inmobiliario pudiese optar libremente entre ceder terreno propio, ejecutar obras de mejoramiento o pagar una cantidad de dinero. En ese sentido citó el nuevo artículo 70 bis, parte final del inciso segundo, cuando señala que “La opción de escoger una u otra forma de pago corresponderá al aportante, con las excepciones que determine la Ordenanza General”.

De ser así, explicó, se perdería el sentido del Plan de Inversiones en el Espacio Público, porque sería el privado el que a su arbitrio decidiría la forma de mitigar el impacto de su proyecto y, probablemente, optaría por la posibilidad más conveniente desde el punto de vista comercial.

El señor **Ugarte** se refirió a la posibilidad planteada por los parlamentarios de establecer algún tipo de sistema redistributivo, de manera que no todos los aportes que realicen los proyectos inmobiliarios se materialicen en el mismo lugar sino que pudieran ir acompañados de inversiones en sectores que tengan más carencias en tema de espacio público. Al respecto planteó que, lamentablemente, este proyecto de ley no puede hacerse cargo de ese enfoque, porque está circunscrito al concepto de aporte tal cual como está definido en la legislación chilena que, insistió, es diferente que el concepto de impuesto.

Agregó que el aporte es posible, de acuerdo a la Constitución Política de la República, sólo cuando existe una contraprestación para el aportante,

de lo contrario se trata de un impuesto cuyo destino es la caja única fiscal. Recalcó que el destino de lo recaudado por concepto de impuestos puede determinarse por la autoridad libremente pero, por el contrario, esa libertad no existe en el caso de aporte al espacio público.

Aclaró, a continuación, que en la actualidad el aporte no existe para los proyectos de densificación y cuyo monto puede alcanzar hasta el 44% del valor del terreno propio.

En relación a las áreas verdes que podrán realizarse en una zona distinta de aquella donde se ejecutó el proyecto de construcción, comparte el diagnóstico que muestra la existencia de un gran desequilibrio en este tipo de obras en las diversas zonas del país. Dicho desequilibrio también se manifiesta en las características y calidad del espacio público y los proyectos de densificación. Destacó que esta iniciativa legal precisamente pretende reparar ese desequilibrio y hacer aplicable la ley a la construcción de edificios, circunstancia que no se ha verificado nunca.

Por último manifestó que el Ejecutivo presentaría a tramitación prontamente un proyecto de ley para reemplazar el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que determina cuáles son las facultades que tienen los municipios para establecer en sus planes reguladores los trazados de las calles y definir las áreas verdes de las comunas. El 50% de las áreas verdes planificadas en las ciudades chilenas ya no existen porque en virtud del citado artículo 59 caducaron el 12 de febrero del año 2010. La ley, además, mandató a los alcaldes para hacer, en el plazo de seis meses, el cambio del uso de suelo para poder construir edificios en aquellas zonas destinadas originalmente a proyectos de áreas verdes.

En seguida el señor **Poduje**, se refirió a las preguntas que le formularon los miembros de la Comisión.

Coincidió con que existe un problema de las áreas verdes y que, desgraciadamente, este proyecto no va a solucionar porque ello requiere una política pública de construcción de áreas verdes que destine en una glosa del presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de los gobiernos Regionales, un presupuesto adicional para mantención de dichas áreas.

Explicó que la situación actual es que en muchos casos no se quiere invertir en áreas verdes porque se calcula que no habrá recursos suficientes a futuro para mantener esos proyectos. Sin embargo, piensa que este proyecto de ley no se puede hacer cargo de esa realidad, porque su contenido apunta a canalizar los aportes que hacen las empresas privadas, que no se pueden hacer cargo de un

problema que es esencialmente público y, en consecuencia, responsabilidad del Estado.

Señaló que sí cree que el Plan de Inversiones en el Espacio Público, principal aporte del proyecto, permitirá ordenar las inversiones públicas y privadas en materia de espacios públicos y definir a nivel de diseño los bandejones, las plazas etc.

En cuanto a la eliminación del EISTU manifestó que en su opinión debe suprimirse porque el proyecto de ley reemplaza su función. Aclaró que su intención no es eliminar la exigencia de mitigación de impacto vial, pero hoy los proyectos usan el resquicio de construir un estacionamiento menos que el condicionante para que les sea aplicable el EISTU, fraccionando los proyectos. El proyecto de ley, en cambio, hace que todos los proyectos de construcción deban realizar aporte al espacio público.

Consideró que todos los aportes deberían concretarse en obras, contempladas en el respectivo Plan de Inversiones en el Espacio Público, sin intermediación de terceros y cuya ejecución sea manejada por los municipios.

Finalmente, respondiendo la consulta formulada por el Diputado señor Montes, expuso modelos, que en su opinión, son mejores que el que tiene Chile para efectos de planificación.

El modelo colombiano, dijo, cuenta con planos de ordenamiento territorial y los programas del Consejo Nacional de Política Económica (CONPES), que son aplicación de plan regulador. Además, la inversión programada con los alcaldes es mayor.

En Brasil, por su parte, los planes reguladores comunales brasileños son bastante más evolucionados que los chilenos, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo cuenta con mayores atribuciones y existen gobiernos locales con mayores facultades.

En algunos Estados de Norteamérica también existen mecanismos para hacer ciudad, particularmente en el Estado de Massachusetts que tiene un mecanismo muy potente.

Disintió con el señor Ugarte en que el aporte sólo sea una contraprestación porque también hay un concepto de mitigación, que no es impuesto ni contraprestación y se configura porque hay un perjuicio en la externalidad del privado, que éste debe internalizar como un costo y compensarlo al resto. Indicó que si se toma ese concepto de mitigación y se incorpora el Plan de Inversiones en el

Espacio Público se aumenta el ámbito de su aplicación, sin necesidad de cambiar la Constitución Política de la República.

4) El señor Fernando Herrera, Presidente de la Comisión de Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción.

Destacó al inicio de su exposición que el aporte al espacio público es un tema que se ha estudiado por la entidad que representa desde hace mucho tiempo, y en consecuencia se elaboró un documento de trabajo elaborado en el mes de octubre del año 2010, en el que se plantea que debería ser extensiva la internalización de las externalidades negativas que producen los proyectos inmobiliarios, específicamente sobre el espacio público.

Al respecto, explicó, el planteamiento de la Cámara Chilena de la Construcción tiene como base para el cálculo de los aportes, seis principios orientadores:

1) La aplicación del cobro debe ser equitativa y universal, es decir, todos los desarrollos pagan, sean privados o públicos, grandes o chicos, porque todos tienen incidencia sobre la buena o mala calidad de la ciudad.

2) El cobro debe ser proporcional al impacto generado. De lo contrario, se producen transferencias entre un proyecto y otro, porque si existe un proyecto que tiene que aportar más que otro, se producen diferencias que no son apropiadas.

3) Se debe excluir del cálculo del aporte el déficit previo de infraestructura porque un proyecto nuevo que ingresa a ser desarrollado no tendría porque hacerse cargo de lo que no se le exigió al proyecto de al lado. De ser así, se produciría una competencia desleal entre los que alcanzaron a desarrollar un proyecto antes de la nueva normativa y a quienes se les apliquen ésta.

4) El cobro que se efectúe producto de las reformas legales que se proponen debe ser absolutamente predecible antes de iniciar el proyecto, vale decir, se debe conocer el costo prácticamente junto con la solicitud del certificado de informaciones previa de la Dirección de Obras respectiva, de manera que el empresario pueda saber cuánto le corresponderá aportar. Recalcó la necesidad que no se trate de un cálculo extremadamente engorroso, que sólo se viene a determinar cuando ya está el proyecto listo para su recepción final.

5) No debe haber duplicidad de cobros, ya que dentro de nuestra regulación existen otros mecanismos de aportes o de cobros como los impuestos o contribuciones.

6) Al implementar la metodología deben imputarse las cesiones de terreno y otras obras que a la fecha deben realizarse como obligatorias.

Otro aspecto, explicó, que se ha analizado es la determinación de cuánto se debe compensar, y la respuesta que se ha generado es que debe ser lo suficiente para restablecer el nivel de servicio existente, previo al desarrollo del proyecto inmobiliario. Indicó que esto se relaciona con los déficit, es decir, un sujeto produce un efecto negativo, se debe recuperar pero sólo en relación con el efecto causado y no en relación de los efectos de otros proyectos.

De lo anterior se deduce una segunda interrogante que apunta a la definición de si se debe compensar por requerimientos existentes previos al desarrollo. La Cámara Chilena de la Construcción estima que no, ya que ello implicaría compensar por déficit de servicios acumulados en el tiempo y no compensados en su oportunidad, lo cual finalmente es obligación del Estado.

En relación a cómo se determina el monto a compensar, destacó la importancia de que exista un plan de obras de mitigación a nivel comunal para reducir la incertidumbre, es decir, las municipalidades junto con hacer sus propuestas de planes reguladores, deben hacer un estudio para saber exactamente cuáles son las obras que se requieren, de tal manera que los empresarios puedan saber a qué tipo de obras son las que tiene que hacer los aportes.

Además, planteó que al analizar cómo ejecutar las obras de mitigación, se propone que exista una institución independiente de la municipalidad (como las Corporaciones Viales) que sea responsable de coordinar y ejecutar las obras. Señaló que resulta preocupante que se hagan los aportes y en definitiva, esos recursos vayan a cubrir otras necesidades de las municipalidades

Finalmente, frente a la determinación de quién debe pagar, manifestó que, en su opinión, todos los proyectos inmobiliarios, quienes pueden hacer aportes en obras, cesiones de terreno, pago de dinero o un mix de todos estos aportes, para completar la solución a las externalidades negativas que genera el proyecto.

Recalcó que la postura pública de la asociación que representa considera que, al señalar “todos los proyectos”, esto incluye incluso a las viviendas sociales porque se puede observar, actualmente, cuando se hace referencia a los déficits probablemente en materia urbana, donde existen las mayores

necesidades de inversión para mejorar los estándares urbanos es en los sectores de vivienda social. Hoy se habla de ghettos, es decir, sectores de la ciudad que no tienen los estándares deseados y que, por ende, se generaron en base a que los requerimientos exigidos fueron inferiores a los otros proyectos. Por ello se plantea que los estándares deben ser los mismos para todo tipo de proyecto de desarrollo urbano construcción

El proyecto va en la dirección correcta dando mayor claridad a los inversionistas y disminuyendo los espacios de discrecionalidad para determinar estas materias. Aseveró lo anterior, porque antes, solamente los proyectos de mayor envergadura tenían que hacer un Estudio de Impacto al Sistema de Transporte Urbano (EISTU), análisis de largo desarrollo y de alta complejidad, cuyo monto final de aporte era desconocido hasta la conclusión del estudio. En definitiva, un porcentaje muy bajo de los proyectos de construcción eran los obligados a realizar obras derivadas de estos estudios y, por lo tanto, no era de aplicación universal

No obstante los comentarios efectuados, agregó que persisten en el proyecto algunos elementos que se consideran perfectibles, de forma de armonizar con los principios antes indicados.

1) Mecanismo de cálculo de los aportes

El proyecto indica que será definido en la Ordenanza General, sin que haya certeza del monto que esto representará. Se desconoce fórmula y mecanismo de cálculo porque estos elementos no están contenidos en el proyecto de ley y en consecuencia no puede manifestar su opinión al respecto. Destacó que en la regulación que se efectúe debe quedar claramente establecido que se deberán observar como principios orientadores los previamente señalados y por lo tanto la aplicación del mecanismo del cálculo de aportes debe ser universal, equitativa, transparente y predecible, sin tramos o excepciones.

2) Forma de pago

Considerando que el proyecto busca asociar el pago de aportes para mitigación en virtud de la obligación de cesión de terrenos que se hace a los desarrollos en extensión, se considera necesario explicitar la posibilidad que el pago se haga igualmente en terrenos, de acuerdo con lo señalado en el artículo 70. Indicó que, probablemente, en esta área es donde más se va a necesitar cesiones de terreno, por ejemplo cuando sea necesario generar conectividad, en un nuevo desarrollo en extensión, con el resto de la ciudad.

3) Destino de los dineros recaudados

Reiteró que se debe garantizar que los fondos que se recauden se utilicen en primer lugar para mitigar los impactos del propio proyecto que los genera, respetando de esta forma el espíritu de la ley que se discute. Además, la ciudadanía tendría una reacción en contra si, conocida la nueva normativa, las obras de aporte no se materializan.

Se estableció un límite de los aportes para ser utilizado en administración (10%) de estos fondos. Explicó que también debe establecerse un límite o techo al porcentaje de los fondos que pueda emplearse en estudios y proyectos, porque, en general, si no se pone un límite, lo que se ha observado en la tramitación de los planes reguladores es que se hacen múltiples estudios e investigaciones técnicas con contratación de asesores, y al final, señaló, lo que significa un tremendo gasto y no se termina nunca de desarrollar los planes. Si bien en los artículos transitorios del proyecto se establece un límite del 33% de los fondos para hacer estudios, consideró que es necesario establecer dicho límite en la normativa permanente que se propone no superior al 15% al uso de fondos para realizar estudios de actualización del plan de inversiones o para realizar estudios de ingeniería o detalles para la realización de proyectos e inversiones, porcentaje que corresponde a lo que usualmente se utiliza para dichos fines en la empresa privada.

4) Déficit históricos

Señaló que debe tomarse conciencia que este proyecto no va a solucionar los mencionados déficit históricos. Con este proyecto de ley lo que se va a evitar es que los nuevos proyectos de construcción, infraestructura, vivienda, etc, generen nuevos problemas a la ciudad pero no se va a solucionar el déficit histórico y deberán buscarse otros mecanismos, probablemente de aporte de fondos públicos para ir avanzando en la solución de los déficit históricos que existen en materia urbana.

Por lo anterior, el proyecto y su reglamento deben incorporar mecanismos que excluyan este déficit de la base de cálculo, así como del plan de inversiones en el espacio público.

5) Permanencia de los Estudio de Impacto sobre el Transporte Urbano (EISTU). Indicó que en algunos casos en particular de megaproyectos o de desarrollo muy complejo, también los empresarios tengan la posibilidad facultativa de realizar un EISTU para poder determinar exactamente cuáles son las obras que se requieren para ese proyecto en particular y, en consecuencia, poder destinar los fondos que se requieran para esas obras en particular, con un marco de referencia, por ejemplo de máximos.

En el entendido que este proyecto reemplaza a todo el sistema vigente, el EISTU incluso podría quedar exento de límites, pudiendo un desarrollador realizar estudios para proyectos que consideren una carga menor que la actualmente exigida.

6) Limitación de Estacionamientos. El proyecto de ley establece la fijación de máximos de estacionamientos. Al respecto explicó que el problema no lo constituyen los máximos sino que los mínimos. La normativa actual que obliga a tener un mínimo de estacionamientos es equivocada porque, por ejemplo, si se construye un edificio en el centro de Manhattan lo lógico es que no se construyan estacionamientos porque las personas llegarán hasta ese lugar en base al transporte público. Por lo tanto, hay sectores de la ciudad que se han definido como de alta intensidad de uso en los cuales se propone eliminar los mínimos de estacionamientos. Es más lógico hacer inversiones y, destinar el producto de esta recaudación a hacer obras que faciliten el transporte público o que faciliten la movilización peatonal, antes que realizar ampliaciones en las vías. Por ello el mínimo de estacionamientos que hoy se exige en la Ordenanza y en los Planes Reguladores debiera eliminarse por cuanto se considera una medida equivocada, que podría generar importantes distorsiones en el mercado, por cuanto:

Se estima que para 2020, solo en Santiago se agregarán 1.000.000 de nuevos vehículos (MTT), tendiendo a 1 auto / 2,5 hab (ANAC, estándar OCDE) a nivel nacional, lo que tiene que ser abordado por la planificación. La fijación de máximos por zona por un lado y el mantenimiento del mínimo obligatorio por otro, genera un escenario en que ciertas áreas de la ciudad quedarían congeladas a cualquier nuevo desarrollo, sin importar su tamaño o destino. La ciudad debe ser capaz de adaptarse a este nuevo escenario, proponiéndose:

- Eliminar el mínimo de estacionamientos, al menos en las zonas que sean calificadas de alta intensidad de uso, según la definición que fije la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.
- Eliminar estacionamientos de superficie (especialmente en vía pública) y mayor fiscalización de dicha prohibición.
- Incentivar construcción de estacionamientos subterráneos o centralizados Sistema de Financiamiento Urbano Compartido (FUC).
- Promover mejoras del transporte público y densificación del entorno de ejes de transporte masivos (metros, tranvías, corredores segregados).

En caso de insistirse en esta limitación, se deben establecer límites a la fijación de zonas en las que se podría determinar un máximo de estacionamientos, definiendo claramente los criterios a utilizar para definirlos.

7 Evitar las duplicidades de cobros.

Existe una situación no considerada por esta iniciativa legal y que debe ser objeto de regulación. Hay proyectos de loteo, que de acuerdo a la normativa actual que están obligados a hacer cesiones específicamente en las cesiones para la viabilidad perimetral del loteo. Hay muchos lugares de la ciudad en que ya se han hecho cesiones. Lo que se propone es que aquellos proyectos ubicados en predios que ya hayan realizado cesiones al espacio público, deben imputar dicha cesión al aporte, de lo contrario podría superarse el 44% legal establecido en la ley.

8. Evitar toda discrecionalidad de los órganos de administración del Estado.

Señaló que todavía podrían existir algunos espacios en que se puedan pedir cosas específicas diferentes de las que se determinen a raíz de la aplicación de las fórmulas que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y construcción. En ese sentido señaló que existen atribuciones que se contemplan para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y las Secretarías Regionales de esa cartera, que, aunque entiende que para proyectos que afecten a más de una comuna tenga competencia la seremi para dirimir cuál es el monto que le compete a cada una de las comunas, indicó que todavía hay algunas cosas que podrían perfeccionarse de tal manera de limitar la intervención de dichas autoridades en el proceso de aprobación del proyecto pueda hacer solicitudes que no estén contempladas en el plan de inversiones, o que excedan las necesidades de una determinada comuna.

En el mismo sentido, deben definirse claramente los contenidos, alcances y plazos de los informes técnicos que debe entregar la Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones, evitando demoras y discrecionalidades en su actuar.

9. Estudios de Capacidad Vial

Agregó que también se puede avanzar en algunas definiciones como la de capacidad vial que se contiene en el proyecto, de manera que estén relacionados con los planes de inversión y también con los planes reguladores, para lograr una coherencia entre todos estos instrumentos que, en definitiva, están actuando sobre los mismos espacios de ciudad.

Se debieran vincular a los Planes de Inversión en el Espacio Público para evitar mayores demoras en la actualización de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT).

10. Exigencias y requisitos

El propuesto artículo 15 bis, que busca resguardar a los desarrolladores de exigencias ajenas al sistema de aportes que se propone implementar, no guarda relación con el artículo donde se pretende incorporar el que está referido al sumario administrativo en contra de los Directores de Obra no cumplan la obligatoriedad de las cosas que tienen que hacer y por lo tanto incorporar estos nuevos requerimientos sería inadecuado.

Se sugiere incorporar este texto como parte de las reglas sobre atribuciones de las Direcciones de Obras Municipales.

11. Excepciones Ley de Copropiedad Inmobiliaria

Recalcó que el establecer excepciones a la nueva normativa constituye una vulneración a uno de los principios orientadores que debe regir en esta materia, que es la universalidad. El nuevo artículo 8º contempla la posibilidad de no cumplir con el estándar de estacionamientos en vivienda social, si así lo dispone el respectivo Plan Regulador Comunal. Esto puede generar un nuevo déficit de infraestructura urbana.

Explicó que puede ocurrir que hoy día ese sector de la ciudad tenga una masa de vehículos menor, pero, partiendo de la expectativa que a futuro existirá aumento de los ingresos de todos los ciudadanos, por lo cual muchas personas que hoy no poseen un vehículo lo adquirirán a futuro.

Recordó que no son los proyectos inmobiliarios los que generan el uso de las vías, sino que los ciudadanos en la medida que van aumentando su nivel de ingreso, compran automóviles y en consecuencia aumenta la demanda de las vías. Lo que hacen los proyectos inmobiliarios es concentrar el tráfico vehicular en uno u otro punto de la ciudad, pero no generan tráfico adicional.

A continuación se refirió al manejo de externalidades urbanas y señaló que debían tenerse presente ciertos conceptos generales. El crecimiento natural de la población genera expansión y/o densificación de las ciudades. No obstante, los desarrollos inmobiliarios generan cambios relativos en las densidades poblacionales en las zonas donde se emplazan. Este incremento relativo genera mayor presión sobre bienes de uso común, generando diversas externalidades hacia los habitantes originales (congestión, contaminación, uso de espacios comunes, servicios, etc.)

La externalidad generada más evidente a la sociedad se relaciona a la “congestión vehicular”, por lo que lo usual es solicitar mitigaciones por impacto vial o impacto local. Es deseable entonces que los nuevos residentes compensen al resto de la sociedad por dicha externalidad.

El sistema tributario chileno establece una serie de impuestos que en teoría contribuyen a financiar obras viales; impuestos generales, impuesto territorial, impuesto a los combustibles, el permiso de circulación, entre otros. Igualmente de acuerdo a la normativa, todos los proyectos inmobiliarios tienen exigencias viales que se traducen en cesión de terrenos y materialización de vialidad al interior del predio y en las vías de borde. Adicionalmente los proyectos de mayor envergadura deben cumplir obligaciones adicionales directamente relacionadas con la mitigación de externalidades. Por último, algunas municipalidades han convenido con las empresas desarrolladoras el pago voluntario de estas obras de mitigación mediante Corporaciones Viales.

Los problemas que presenta la situación descrita es que actualmente no existe en Chile un esquema homogéneo e integral para incorporar las externalidades de los desarrollos inmobiliarios. Se involucran distintas entidades y cuerpos normativos, dejando espacios a la discrecionalidad y la aplicación de cobros que no están relacionados con los impactos generados por los proyectos (confusión entre déficit y externalidad causada). Los impuestos asociados al automóvil y el impuesto territorial van a arcas generales siendo destinados a otros fines. El Estado destina recursos insuficientes, lo que no contribuye a la eficiencia en el desarrollo urbano.

La concentración de los recursos en la municipalidad genera incertidumbre sobre la materialización pertinente de las obras de mitigación. No hay incentivos a la entrada, porque es el primero el que paga por el total de la mitigación. No facilita ni incentiva la asociatividad para el desarrollo de obras de mitigación.

Otro problema se presenta en relación a los Estudios de Impacto Sobre el Transporte Urbano (EISTU), indicó que este sistema de evaluación no es equitativo porque excluye explícitamente a los proyectos pequeños y medianos. Destacó, además, que no es objetivo para asignar las responsabilidades de mitigación, abriendo la puerta a negociación caso a caso, e impide el aprovechamiento de economías de escala en la realización de las obras de mitigación.

Genera incertidumbre al ser poco predecible el resultado, con plazos de aprobación extremadamente largos afectando la oportunidad de inversión y

desincentiva la entrada de nuevos proyectos porque, en una nueva área, el primer proyecto debe pagar por el total de la vialidad de conexión, mientras que en un área próxima a saturarse, el proyecto que gatilla la saturación es responsable de financiar las obras de mitigación para evitarla.

El Diputado señor **Brown** señaló no compartir algunas de las aprensiones expresadas por el Presidente de la Comisión de Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción. La primera de ella se refiere al destino de los dineros, en el sentido que primero sea para mitigar los impactos del proyecto, porque se trata de un aspecto muy difícil de determinar, cuál es el impacto del proyecto y cuáles son las obras que realmente van a mitigar esos impactos ya que dependen del criterio con el que se analice. Debe distinguirse en un proyecto inmobiliario el beneficio, por una parte y el impacto, por otra. Explicó que el impacto es un aspecto técnico que involucra o afecta a toda la comunidad mientras que el beneficio es una materia comercial. Explicó que, en su opinión, para eso existen los planes comunales y va a ser la empresa desarrolladora la que podrá optar o por entregar los fondos a un Fondo común o bien desarrollar una de esas obras, si es que los recursos que tiene que aportar son suficientes. En esta última hipótesis, la empresa podrá elegir arbitrariamente cuál obra le es más beneficiosa desde el punto de vista comercial. Por lo tanto la aprensión de la Cámara Chilena de la Construcción no debería existir, porque toda vez que exista un plan de desarrollo de la comuna y de la región para las obras que tienen que mitigarse con los nuevos desarrollos, que obviamente tienen que ser nuevas obras que se esté obligado a desarrollar y no el déficit acumulado que pueda tener la ciudad.

El otro aspecto que le llama la atención es que se proponga que la nueva legislación deba aplicarse a todo tipo de obra, sea social o no, compartiendo que en algún minuto la vivienda social va a dejar de serlo y cuando ello se verifique el espacio público también se va a ver impactado con mayor número de vehículos. Sin embargo, explicó en esa hipótesis el suplemento económico que se requiera deberá ser asumido por el Estado y no se podrá exigir a las viviendas sociales que concurran al aporte al espacio público que corresponda porque de lo contrario el efecto de esta legislación sería un alza en el valor de las viviendas sociales. Destacó que la observación respecto de las viviendas sociales es contradictoria con la afirmación efectuada por la Cámara Chilena de la Construcción en orden a que en las edificaciones ubicadas en el centro no se les debe exigir un mínimo de estacionamientos, porque si no se exige en la práctica el problema se va a trasladar a otro sector de la ciudad. Recordó que respecto del ejemplo de la ciudad de Manhattan, precisamente muchos edificios con fines habitacionales en el centro

han sido transformados en estacionamientos frente a la demanda existente por estas instalaciones.

El Diputado señor **Hales** consultó al representante de la Cámara Chilena de la Construcción cuál era el sentido exacto del tercer principio orientador, según el cual, citó, *“se debe excluir del cálculo del aporte el déficit previo de infraestructura porque un proyecto nuevo que ingresa a ser desarrollado no tendría porque hacerse cargo de lo que no se le exigió al proyecto de al lado”*. Al respecto señaló que, en su opinión, esa afirmación significaría que si a los edificios construidos alrededor de una nueva obra, no se les exigió en su momento aporte al espacio público, a ésta tampoco se le debería exigir porque ello constituiría una competencia desleal. De ser esa la interpretación, destacó, resultaría peligrosa porque se perdería el enfoque central del proyecto de ley, que es el establecimiento de una nueva obligación de aporte en base al impacto al espacio público de una construcción.

El señor **Herrera** puntualizó que el sentido del principio orientador en comento era que la nueva construcción cumpla con la legislación que se está discutiendo y en consecuencia, realice el aporte al espacio público que corresponda pero sólo debe cumplir con la consecuencia de su impacto y no le es exigible realizar el aporte que no hicieron otras obras ya existentes.

El señor **José Ramón Ugarte, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** aclaró que el proyecto de ley no señala nada respecto al punto planteado, sino que establece que el aporte debe realizarse en base a las características del proyecto y de acuerdo al Plan de Inversiones al Espacio Público.

El señor **Herrera**, a continuación dio respuesta a lo planteado por el Diputado señor Browne, y explicó que debe tenerse presente que mejor urbanismo para las viviendas sociales conlleva un costo adicional que debe ser cubierto por el Estado. No obstante, agregó, es preferible construir las viviendas sociales conjuntamente con las obras que constituyen aporte al espacio público, que la situación que enfrentará la Cámara Chilena de la Construcción al tener que ejecutar obras por aporte en relación al impacto de viviendas sociales construidas previamente, a las cuales se les aplicaron estándares eficientes en su momento, pero insuficientes hoy.

Respecto al mínimo de estacionamientos, aclaró que el planteamiento de no contar con mínimos es aplicable a edificios comerciales y de oficinas.

5) El señor Fernando Herman Herrera Seremi de Vivienda de la IV Región SEREMI.

Realizó algunas indicaciones, manifestando su inquietud respecto de los recursos en caso de no existir un “Plan de Inversiones en el Espacio Público”, haciendo presente que hay lugares donde no se hace necesario contar con un plan de este tipo. Si bien dejarlo imperativo es una cosa, pero no dejar que caduque la posibilidad de inversión, sino el “Plan de Inversiones”, porque de lo contrario se puede perder la inversión pública de la necesidad de cualquier tipo de proyecto, por una falta administrativa.

Se refiere a la omisión de escaleras peatonales en lo que se refiere a lo de contemplar sistemas de transporte colectivo, como sería para el caso de ciudades en altura.

Sugiere fijar la actualización del plan en 4 años para que pueda equiparse con el período alcaldicio.

Ojalá que se incluyan los proyectos de zonas rurales en la Ordenanza General, poniendo especial énfasis en la ubicación de los proyectos, y también en tema del tamaño, ya que de ello dependerá el monto a pagar la constructora. Que no se pierda la inversión pública que estará generando la Ordenanza.

En relación al pago en obras que depende de la caducidad de las vías, con una declaración de impacto ambiental se puede presentar un cambio del uso de suelo o permiso de edificación en zonas rurales. Tener la precaución de que se incorporen en la Ordenanza todos los proyectos que se mencionan en el art. 55, al momento de redactarse la ley.

Respecto del proyecto, hace la observación de aquellas comunas que no tienen planes reguladores comunales.

Pregunto qué se entiende por escalas mayores, lo que depende de cada zona, consultando si existen escala media o menores y si deben cumplir o no con la Ordenanza General. El equipamiento mayor puede quedar grande para ciudades intermedias.

Finalmente señaló, que es necesario que se haga la especificación respecto del Plan de Inversiones que se hace sobre la base de los planes reguladores comunales, incluyéndose la frase “si lo tiene”.

6) El señor Raúl Bustos, Asesor Urbanista de la I. Municipalidad de Huechuraba

Hizo referencia al art. 59 vigente de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que tiene que ver con la caducidad de las vías conectoras y troncales, que , destacó en una comuna nueva como Huechuraba, han formulado su plan regulador donde están tasadas la parrilla de vías que es la comunicación que necesita la comuna, pero que a través de la construcción de viviendas y los inmobiliarios fueron burlando los EISTUS (estudio de impacto sobre el sistema de transportes). Esta parrilla vial no se ha construido, por lo tanto, su preocupación principal es qué sucede si de aquí al 24 de febrero de 2014 esta ley no se aprueba, aunque ellos ya prorrogaron por cinco años sus vías. De ahí la preocupación principal porque al borrarse estas vías que son principales conectoras de flujo vial y de esa cantidad de viviendas que se han construido en dicha comuna. Él desea mencionar solo que la comuna no tiene una comunicación interior desde oriente a poniente, Hay que salir a la autopista de Américo Vespucio para comunicarse.

Por lo tanto, la necesidad de que esta reforma a la ley general de urbanismo y construcciones se realice antes de que venzan los plazos de la caducidad de las vías.

IV) DISCUSIÓN PARTICULAR.

PROYECTO DE LEY:

“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.”.

INDICACIONES

1) De la Diputada señora Pascal y del Diputado señor Latorre, para sustituir el número 1 por el siguiente:

“1) Agréguese el siguiente artículo 106 bis, nuevo:

“Artículo 106 bis.- Los interesados podrán conocer todas las exigencias, requisitos y condiciones aplicables a un proyecto de construcción 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.”.

La Diputada señora Pascal explicó que esta indicación, junto con modificar la redacción del artículo 15 bis nuevo, lo traslada a una nueva ubicación dentro de la Ley General de Urbanismo y Construcción, ya que técnicamente no correspondería su inserción en el Capítulo 2 “De los funcionarios” del Título I. Concretamente el artículo 106 bis nuevo que se propone quedaría mejor ubicado en el Título III “De la construcción”, Capítulo I “Normas de diseño” Párrafo 1° “Del diseño de obras de urbanización y edificación” (artículo 105 y siguientes).

El señor Ugarte, Asesor Legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo propuso mantener la ubicación del nuevo artículo en el Capítulo sobre los funcionarios y para mayor claridad sobre la pertinencia de la ubicación del artículo 15 bis establecer como inciso primero el inciso que se refiere a las municipalidades y demás organismos públicos.

Después de escuchar la exposición del Ejecutivo, la indicación **fue retirada** por sus autores, y en conjunto con otros parlamentarios presentaron la que a continuación se explica.

2) De las Diputadas señoras Girardi, Nogueira y Pascal y de los Diputados señores Browne, García, Jarpa, Latorre, León, Norambuena, Salaberry y Velásquez para sustituir el numeral 1, por el siguiente:

“1) Agrégase el siguiente artículo 15 bis, nuevo:

“Artículo 15 Bis.- 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.

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.”

Sometida a votación la indicación N° 2, fue aprobada por 7 votos a favor, ningún voto en contra y una abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Jarpa, Norambuena, y Velásquez.

Se abstuvo el Diputado señor Hales.

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.”.

Sometido a votación el numeral 2), fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.”.

Sometido a votación el numeral 3), letras a) b) y c), fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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,”.

Sometido a votación el numeral 4), fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

5) Intercálase, a continuación del artículo 70, el siguiente Párrafo 2 y los siguientes artículos 70 bis a 70 bis F, nuevos:

“Del cumplimiento de las cesiones mediante aportes al espacio público”

Sometido a votación el acápite “Del cumplimiento de las cesiones mediante aportes al espacio público” fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal, y Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

“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”.

INDICACIONES

1) De los Diputados señores Browne y Hales para reemplazar, en el artículo 70 bis, la frase “en dinero o” por la siguiente:

“en dinero, solamente cuando las obras del plan de inversiones no puedan ser realizadas en su totalidad y también cuando el aporte en dinero sea efectuado para financiar expropiaciones establecidas en el plan de inversiones. Así también la obligación podrá efectuarse”.

El Diputado señor Hales explicó la indicación indicando que considera necesario el aporte en dinero, pero acotado a casos específicos como por ejemplo, si el aporte que corresponde efectuar es equivalente a una obra irrealizable como la mitad de un semáforo o de parte de una plaza. Además precisa el uso del aporte en dinero para poder efectuar expropiaciones.

El Diputado señor Browne, señaló que esta indicación tendrá como consecuencia una especie de orden de prioridad, en el sentido que la empresa obligada a realizar aporte al espacio público, primero deberá realizarlo a través de la ejecución las respectivas obras directamente y sólo en caso que no le sea posible, efectuará aporte en dinero.

El señor Ugarte, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo explicó que la lógica del proyecto es que el aporte se puede realizar en obras o en dinero, y la facultad de elegir no está entregada totalmente al aportante porque se limita de acuerdo a las normas que se establezcan en la Ordenanza General.

2) De la diputada señora Pascal y de los Diputados señores Latorre, León, Jarpa y Velásquez para en el segundo párrafo eliminar "en dinero o".

El señor Ugarte, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo indico que propone no eliminar la frase dado que al eliminar la posibilidad de pagar en dinero y dejar solo la opción de pagar en obras se desvirtúa uno de los principios del proyecto de ley, cual es que sirva para materializar el Plan de Inversiones en el Espacio Público.

El objeto del proyecto, indicó, es producir un mejoramiento del espacio público en general y no solo abordar los impactos viales de los proyectos. Como se intenta explicar en el Mensaje tiene un sentido más amplio, busca el beneficio de todas las personas no solo de los automovilistas.

Los Planes de Inversiones podrán incluir, aparte de las obras viales, obras de áreas verdes y también de equipamiento público, que beneficien a todos los sectores de una comuna.

Por otra parte, ejecutar obras en el espacio público es una tarea compleja, cuya gestión solo podrán realizar algunas empresas de tamaño

mediano o grandes, quedando imposibilitados la mayoría de los casos. (la obligación de aportes se aplicará a todos los proyectos de densificación no solo a los grandes)

Adicionalmente el pago en dinero permite a la Municipalidad juntar fondos de distintos proyectos para acometer obras que no podrían financiar individualmente.

De todas formas, se acogió la idea de que cuando se trate de proyectos de escala mayor y se estime que podrán afectar el funcionamiento del sistema de transporte se faculta a la SEREMI para establecer que el pago del aporte debe efectuarse en obras.

Después de escuchar la exposición del Ejecutivo, la indicación **fue retirada** por sus autores.

3) De la Diputada señora Pascal y de los Diputados señores, Latorre León, Jarpa y Velásquez para eliminar, en el artículo 70 bis, el párrafo "La opción de escoger una u otra forma de pago corresponderá al aportante, con las excepciones que determine la Ordenanza General."

El señor Ugarte, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo explicó que se recoge la indicación mediante la modificación que se propone en el artículo 70 bis B, facultando a la SEREMI para establecer que determinados proyectos deberán efectuar su aporte en obras.

Se propone que sea la SEREMI y no la autoridad local (Municipalidad) para asegurar que dicha decisión tenga siempre un fundamento técnico y no de otro tipo.

Después de escuchar la exposición del Ejecutivo, la indicación **fue retirada** por sus autores.

4) De la Diputadas señora Pascal y de los Diputados señores Hales y Latorre, para introducir en el inciso segundo del artículo 70 bis, a continuación de la frase "valorizadas de acuerdo a la Ordenanza General", la siguiente frase: "y siempre que el aporte equivalente a la cesión permita concluir las en su totalidad."

La diputada señora Pascal señaló que la indicación se hace cargo del siguiente problema: ¿qué sucede si el aportante decide cumplir su obligación mediante la ejecución de una obra del Plan de Inversiones en el Espacio Público pero su aporte no equivale al costo total de la obra?

La indicación impediría expresamente que la obra que ejecute el aportante no sea en su totalidad. Es preferible que la alternativa de ejecutar una obra quede condicionada a que el aporte sea coincidente con el costo total de la obra. Esto no aumenta el

desembolso económico del aportante (que está limitado por la LGUC en el art. 70), sino que es una limitación a la opción de elegir entre el pago en dinero o la ejecución de una obra propuesto por el ejecutivo, ya que para optar por la ejecución de la obra deberá haber una equivalencia entre el total del aporte y el costo de la obra.

El señor Ugarte, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo propuso no incorporar la frase propuesta dado que toda obra a ejecutar en el espacio público requiere el permiso previo de la Municipalidad. No se trata de que un interesado pueda ejecutar una obra cualquiera sin dicho permiso previo, por tanto la Municipalidad evaluará la solicitud de permiso para ejecutar las obras teniendo en cuenta sus características, incluyendo si se trata de una ejecución parcial o total de la misma. No habría problema se ejecución parcial si otros interesados ejecutan el resto o la misma Municipalidad con los fondos recaudados.

Después de escuchar la exposición del Ejecutivo, la indicación **fue retirada** por sus autores.

5) De las Diputada señora Pascal y del Diputado señor Latorre para reemplazar, en el inciso segundo del artículo 70 bis, la frase “La opción de escoger una u otra forma de pago corresponderá al aportante, con las excepciones que determine la Ordenanza General.” por la siguiente: “La opción de escoger una u otra forma de pago corresponderá al cesionario.”.

La Diputada señora Pascal indicó que el objeto de la indicación es dejar la opción de escoger entre el pago en dinero o mediante la ejecución de obras en manos de la municipalidad y no del aportante. Así será el municipio quien decida la manera como deba cumplirse la obligación que impone el artículo 70 de la LGUC al aportante.

El señor Ugarte, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo señaló que se recoge la indicación mediante la modificación que se propone en el artículo 70 bis B, facultando a la SEREMI para establecer que determinados proyectos deberán efectuar su aporte en obras.

Se propone que sea la SEREMI y no la autoridad local (Municipalidad) para asegurar que dicha decisión tenga siempre un fundamento técnico y no de otro tipo.

Después de escuchar la exposición del Ejecutivo, la indicación **fue retirada** por sus autores.

6) De la Diputada señora Pascal y de los Diputados señores Browne, Hales, Jarpa, Latorre, León y Velásquez, para introducir en el inciso

segundo del artículo 70 bis, a continuación de la frase “valorizadas de acuerdo a la Ordenanza General”, la siguiente frase:

"las obras que la Ordenanza General califique como de escala mayor deberán ser efectuadas en el área de influencia del proyecto. Para el resto de las obras del Plan de Inversiones, en este se establecerá un orden de prioridades de las obras que propone, las cuales deberán ser obligatoriamente respetadas. Para alterar ese orden de prioridad del Plan de Inversiones, la municipalidad, con acuerdo del Concejo, deberá contar obligatoriamente con la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo así como la de Transportes, que velarán por la pertinencia de la modificación para resguardar los principios de aporte al espacio público que estableció el proyecto que dio origen a esta ley, o con acuerdo de los dos tercios del Concejo.”.

El señor Ugarte, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo explicó que se recoge la indicación mediante la modificación que se propone en el artículo 70 bis B, facultando a la SEREMI para establecer que determinados proyectos deberán efectuar su aporte en obras.

Se propone que sea la SEREMI y no la autoridad local (Municipalidad) para asegurar que dicha decisión tenga siempre un fundamento técnico y no de otro tipo.

Es importante considerar que hay numerosos casos de proyectos, incluso de escala mayor, cuyo aporte no se utilizará en el área de influencia del mismo sino en obras de mejoramiento del espacio público contempladas en el Plan de Inversiones pero alejadas del proyecto que aporta. La situación habitual será en caso de proyectos en los cascos centrales de las ciudades, cuya conformación no admite remodelaciones u obras de importancia. En esta situación los aportes podrán ir, por ejemplo, a la materialización de un parque en otro lugar de la comuna.

Después de escuchar la exposición del Ejecutivo, la indicación **fue retirada** por sus autores.

Sometido a votación el artículo 70 bis, inciso primero, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

Sometida a votación la indicación 1), al artículo 70 bis, inciso primero, fue rechazada por 4 votos a favor, 4 votos en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor los Diputados señores Browne, García, Hales y Jarpa.

Votaron en contra las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Norambuena y Velásquez.

Sometidos a votación el artículo 70 bis, incisos segundo y tercero, fueron aprobados por 7 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputados señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa y Velásquez.

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.

INDICACIONES

1) De los Diputados señora Pascal y señores Hales, Jarpa, Latorre, León, y Velásquez, para eliminar del inciso primero del artículo 70 bis A, los números 1, 2 ,3 y 4.

El señor Ugarte, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo propuso no eliminar la numeración, ya que tiene por objeto establecer con claridad el campo de aplicación de los aportes, incluyendo 3 acciones que no son obras, como la posibilidad de expropiar terrenos para ensanchar calles, la elaboración de los planes y proyectos de las obras, y los gastos de administración para el funcionamiento del sistema.

2) De la Diputada señora Pascal y del Diputado señor Latorre para agregar a continuación del inciso segundo del artículo 70 bis A, el siguiente inciso tercero nuevo:

“En los casos de ejecución de obras por la municipalidad o por el aportante, indicados en el nº 1 del inciso primero y en el inciso segundo, respectivamente, deberán realizarse aquellas obra que mitiguen los impactos en el entorno urbano vinculado con el proyecto que originó el aporte.”

La Diputada señora Pascal explicó que la indicación busca que la obra que se realice mitigue los problemas que los proyectos puedan generar en el entorno urbano vinculado a éste. Si es la municipalidad quien desarrolle la obra (con el dinero que recaude) o el aportante deberá preferirse siempre la obra que se encuentre vinculada al proyecto que genere las externalidades.

El señor Ugarte, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo indicó que se recoge la indicación mediante la misma modificación señalada respecto del artículo 70 bis B.

Se considera importante que dichos casos de obligación de pago en obras en el área de influencia sean los estrictamente necesarios a objeto de que el resto de los aportes sea en dinero y puedan utilizarse de acuerdo a la priorización de obras contemplada por la Municipalidad en su Plan de Inversiones. La idea es que no todos los aportes se conviertan en obras para los automóviles sino para el mejoramiento del espacio público, concepto más amplio que el referido solo a “impactos” o “externalidades”.

Después de escuchar la exposición del Ejecutivo, la indicación **fue retirada** por sus autores.

Sometido a votación la indicación 1, fue rechazada por ningún voto a favor, 4 votos contra y 3 abstenciones.

Votaron en contra las Diputadas señoras Nogueira y los Diputados señores Browne, García y Velásquez.

Se abstuvieron la Diputada señora Pascal y los Diputados señores Hales y Jarpa.

Sometido a votación el artículo 70 bis A, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.

INDICACIONES

De las Diputadas señoras Girardi, Nogueira, Pascal y de los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Latorre, León, Norambuena, Salaberry y Velásquez, para modificar el artículo 70 bis B, en el siguiente sentido:

a) Sustituir el párrafo “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”, por la frase: “podrá establecer que el aporte o parte de este deba efectuarse mediante la ejecución de obras en el área de influencia del proyecto”.

b) Incorporar el siguiente inciso segundo:

“En caso que el área de influencia del proyecto involucre más de una comuna el pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo establecerá la proporción del aporte que corresponderá a cada comuna. Dicho pronunciamiento deberá emitirse en un plazo máximo de 30 días”.

Sometido a votación el artículo 70 bis B, con las indicaciones incluidas, fue aprobado por ocho votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputados señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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”.

INDICACIONES

1) De la Diputada señora Pascal y de los Diputados señores Hales y Latorre, para reemplazar, en el inciso primero del artículo 70 bis C, la frase “El Plan de Inversiones en el Espacio Público será elaborado por la Municipalidad respectiva,” por: “La Municipalidad respectiva deberá elaborar un Plan de Inversiones en el Espacio Público,”.

La Diputada señora Pascal explicó que el sentido de la indicación es enfatizar el carácter imperativo de la obligación de elaborar el Plan de Inversiones en el Espacio Público por parte de la Municipalidad.

La indicación **fue retirada** por sus autores y en su reemplazo presentaron la que a continuación se indica.

2) De las Diputadas señoras Girardi, Nogueira y Pascal y de los Diputados señores Browne, García, Jarpa, Latorre, León, Norambuena, Salaberry y Velásquez, para modificar el artículo 70 bis C, en el siguiente sentido:

a) En el inciso primero, sustituir la palabra “será” por la frase “deberá ser”.

b) En el inciso segundo, sustituir la frase “anualmente las obras prioritarias” por la siguiente: “una priorización de las obras,”

Aprobada

Sometido a votación el artículo 70 bis C, con la indicación 2) incluida, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.

INDICACIONES

1) De la Diputada señora Pascal y de los Diputados señores Hales y Latorre para agregar en el inciso segundo del artículo 70 bis D, a continuación del punto final (.), que pasa a ser punto seguido (.), la siguiente frase: “Con todo, las modificaciones deberán efectuarse siempre con la autorización a que se refiere el inciso primero.”.

La Diputada señora Pascal explicó que atendida la naturaleza del Plan de Inversiones en el Espacio Público es necesario que un organismo técnico (Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones) se pronuncie sobre las eventuales modificaciones que se hagan al referido Plan.

La frase que se agrega establece una remisión al inciso primero del artículo 70 bis D que habla de la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y del informe que deberá emitir la Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones.

La indicación **fue retirada** por sus autores y en su reemplazo presentaron la que a continuación se indica.

2) De las Diputadas señoras Girardi, Nogueira, Pascal y de los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Latorre, León, Norambuena, Salaberry y Velásquez, para:

a) Sustituir el punto seguido a continuación de la frase Ordenanza General, por una coma “,”.

b) Incorporar a continuación entre la nueva “,” y la frase “Previo a su pronunciamiento” el siguiente texto: “previa consulta al consejo comunal de organizaciones de la sociedad civil, en sesión citada expresamente para este efecto. Asimismo,”

3) Del Ejecutivo para reemplazar en el artículo 70 bis D su inciso segundo por el siguiente:

“El mismo procedimiento aplicará para las modificaciones de los Planes de Inversiones, salvo que se trate de ajustes o enmiendas conforme a la Ordenanza General, en cuyo caso se podrán autorizar con el informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, previa consulta a la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones. En estos casos el pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá emitirse en un plazo máximo de 30 días.”.

4) De la Diputada señora Pascal y del Diputado señor Hales para introducir en el artículo 70 bis D el siguiente inciso final: "El Plan de Inversiones en el Espacio Público será considerado materia de relevancia local, por lo que antes de su aprobación, actualización o modificación deberá pronunciarse el Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil y resolverse todas las observaciones o indicaciones que realice dicho organismo."

Los autores del proyecto explicaron que el procedimiento aplicable a los Planos Seccionales se encuentra normado en el artículo 2.1.14 de la OGUC, que no contempla la consulta al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, a diferencia del procedimiento de aprobación del Plan Regulador Comunal que sí considera la consulta al Consejo Económico Social en el artículo 43 nº 3 de la LGUC (que debe entenderse referida al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil).

El objeto de la indicación es sumar a más intervinientes al proceso de deliberación comunal del Plan de Inversiones en el Espacio Público

La indicación **fue retirada** por sus autores por considerar recogida su propuesta en la indicación del Ejecutivo.

5) De la Diputada señora Pascal y de los Diputados señores Browne, Jarpa, Latorre y Velásquez para agregar al final del artículo 70 bis D la frase siguiente: "las modificaciones que autoriza este artículo ,podrán efectuarse solo si cuentan con la revisión y la autorización de la Secretaría Regional ministerial de Vivienda y Urbanismo así como de la de Transportes, las que velarán por la pertinencia de la modificación para resguardar los principios de aporte al espacio público que estableció el proyecto que dio origen a esta ley."

La indicación **fue retirada** por sus autores por considerar recogida su propuesta en la indicación del Ejecutivo.

Sometido a votación el artículo 70 bis D, inciso primero, con la indicación 2) incluida, fue aprobado por 7 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal, y Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, y Velásquez

Sometida a votación la indicación 3), fue aprobada por 7 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, y Velásquez.

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.

INDICACIONES

1) De la Diputada señora Pascal y de los diputados señores Hales, Jarpa, Latorre, León y Velásquez ara agregar en el **artículo 70 bis E** la frase siguiente:

“Las modificaciones que autoriza este artículo ,podrán efectuarse solo si cuentan con la revisión y la autorización de la Secretaría Regional ministerial de Vivienda y Urbanismo así como de la de Transportes,las que velarán por la pertinencia de la modificación para resguardar los principios de aporte al espacio público que estableció el proyecto que dio origen a esta ley.”

La indicación fue retirada por sus atores por estar contenidas en texto aprobado para el artículo 70 bis D

2) De la Diputada señora Pascal y señor Hales para agregar en el inciso segundo del artículo 70 bis E, a continuación del punto final (.), que pasa a ser punto seguido (.), la siguiente frase: “Con todo, las modificaciones deberán efectuarse siempre con la autorización a que se refiere el inciso primero del artículo precedente”.

Los autores de la indicación explicaron que atendida la naturaleza del Plan de Inversiones en el Espacio Público es necesario que un organismo técnico se pronuncie sobre las eventuales modificaciones que se hagan al referido Plan (igual al de la indicación N° 6).

La frase que se agrega establece una **remisión** al inciso primero del artículo 70 bis D que habla de la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y del informe que deberá emitir la Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones.

El señor Ugarte, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo explicó que al igual que lo propuesto en la indicación N° 6, se recoge también esta indicación, modificando el artículo 70 bis D en el sentido de reemplazar su inciso segundo, dejando como obligatoria la participación de ambas SEREMIs.

La indicación fue retirada por sus autores por estar contenidas en texto aprobado para el artículo 70 bis D

Sometido a votación el artículo 70 bis E, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.”.

Sometido a votación el artículo 70 bis F, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal, y Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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

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

Sometido a votación el acápite “De la subdivisión, loteo o urbanización de terrenos fiscales”, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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,”.

Sometido a votación el numeral 7, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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 estará exentos de pago de derechos municipales.”.

Sometido a votación el numeral 8, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.”.

INDICACION

Del Ejecutivo para agregar a continuación del inciso tercero, el siguiente inciso cuarto

“La Ordenanza General establecerá los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados con la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana.”.

Sometido a votación el numeral 9, con la indicación incluida, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.”.

Sometido a votación el numeral 10, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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

Sometido a votación el numeral 11, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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;”.

Sometido a votación el Artículo 2°, numeral 1, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.”.

Sometido a votación el Artículo 2°, numeral 2, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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, podrán ser administrados por esta 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.”.

Sometido a votación el Artículo 2°, numeral 3, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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;”.

INDICACIÓN

De las Diputadas señoras Nogueira, Pascal y Girardi y de los Diputados señores Browne, García, Jarpa, Latorre, León, Norambuena, Salaberry y Velásquez para sustituir el numeral 4 por el siguiente:

“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) Una relación detallada de 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, la asignación de aportes en dinero a obras específicas, las obras ejecutadas, los fondos disponibles en la cuenta especial, y la programación de obras para el año siguiente;”.

Sometida a votación la indicación para sustituir el Artículo 2° numeral 4, fue aprobada por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.”.

Sometido a votación el Artículo 3°, numeral 1, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.”.

Sometido a votación el Artículo 3º, numeral 2, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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

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

Sometido a votación el Artículo 4º, numeral 1, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.”

Sometido a votación el Artículo 4º, numeral 2, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.”.

Sometido a votación el Artículo 4º, numeral 3, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

Artículo 5º.- 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”.

Sometido a votación el Artículo 5º, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

Disposiciones Transitorias

Artículo 1º 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.

Sometido a votación el Artículo 1° transitorio, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.

Sometido a votación el Artículo 2° transitorio fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.

Sometido a votación el Artículo 3° transitorio, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.

Sometido a votación el Artículo 4° transitorio, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

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.”.

Sometido a votación el Artículo 5° transitorio, fue aprobado por 8 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira y Pascal y los Diputados señores Browne, García, Hales, Jarpa, Norambuena y Velásquez.

V) ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADOS POR LA COMISIÓN.

Para los efectos de lo establecido en el N° 7 del artículo 287 del Reglamento de la Corporación, la Comisión dejó constancia que se rechazó las siguientes indicaciones:

1) De los Diputados Hales y Brown al artículo 1° numeral 5, para reemplazar, en el artículo 70 bis, la frase “en dinero o” por la siguiente:

“en dinero, solamente cuando las obras del plan de inversiones no puedan ser realizadas en su totalidad y también cuando el aporte en dinero sea efectuado para financiar expropiaciones establecidas en el plan de inversiones. Así también la obligación podrá efectuarse”.

2) De los Diputados señora Pascal y señores Hales, Jarpa, Latorre, León, y Velásquez, al artículo 1° numeral 5 para eliminar del inciso primero del artículo 70 bis A, los números 1, 2 ,3 y 4.

VI) INDICACIONES DECLARADAS INADMISIBLES.

La Comisión deja constancia que se declaró inadmisibile la siguiente indicación de la Diputada señora Pasca, para introducir, a continuación del artículo 5º, el siguiente artículo 6º nuevo:

“Artículo 6º.- Modifíquese el artículo 8º de la Ley 17.235, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el D.F.L. N° 1 de 1998, del siguiente modo:

Reemplácese el inciso primero por el siguiente:

Artículo 8º.- Los bienes raíces no agrícolas afectos a impuesto territorial, ubicados en áreas urbanas, con o sin urbanización, y que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, pagarán una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto. La referida sobretasa no se aplicará en áreas de expansión urbana y en áreas rurales, así determinadas por los respectivos instrumentos de planificación territorial”.

-----°-----

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las otras consideraciones que dará a conocer en su oportunidad el señor Diputado Informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda aprobar el siguiente

PROYECTO DE LEY

“Artículo 1º.- 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.- 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.

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.”

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

“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:

“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) Intercálese antes del artículo 65, el siguiente Párrafo 1°:

“De las disposiciones generales”

6) Intercálase, a continuación del artículo 70, el siguiente Párrafo 2° 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 sólo 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% de los fondos recaudados, de acuerdo a las reglas que establece la Ordenanza General.

En caso de pago mediante la ejecución de obras, éstas 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.- En los casos de los proyectos, que de acuerdo a la Ordenanza General, califiquen como de escala mayor, deberá 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, podrá establecer que el aporte o parte de este deba efectuarse mediante la ejecución de obras en el área de influencia del proyecto.

En caso que el área de influencia del proyecto involucre más de una comuna el pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo establecerá la proporción del aporte que corresponderá a cada comuna. Dicho pronunciamiento deberá emitirse en un plazo máximo de 30 días”.

“Artículo 70 bis C.- El Plan de Inversiones en el Espacio Público deberá ser 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 una priorización de las obras, 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, previa consulta al consejo comunal de organizaciones de la sociedad civil, en sesión citada expresamente para este efecto. Asimismo, 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.

El mismo procedimiento aplicará para las modificaciones de los Planes de Inversiones, salvo que se trate de ajustes o enmiendas conforme a la Ordenanza General, en cuyo caso se podrán autorizar con el informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, previa consulta a la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones. En estos casos el pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá emitirse en un plazo máximo de 30 días.

Los Planes de inversiones en el Espacio Público deberán actualizarse, sucesivamente, en un plazo no mayor a 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.”.

7) Intercálase, a continuación del nuevo artículo 70 bis F, el siguiente nuevo Párrafo 3°:

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

8) 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,”.

9) 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 estará exenta de pago de derechos municipales.”

10) 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 los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados con la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana.”.

11) 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.”.

12) 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) Agrégase en el artículo 5°, a continuación de la letra k), la siguiente letra l):

“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, podrán ser administrados por esta 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 7%;

2) A través de una asociación con otra Municipalidad;

3) Contratando directamente profesionales para dicha función, los cuales tendrán carácter de agentes públicos.”

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) Una relación detallada de 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, la asignación de aportes en dinero a obras específicas, 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 Primero 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.

Artículo Segundo 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 Tercero 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 Cuarto 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 Quinto 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.”.”.

SALA DE LA COMISIÓN, a 9 de enero de 2013.

Tratado y acordado en sesiones de fecha 5 y 12 de septiembre, 3, 10 y 31 de octubre, 7 de noviembre, 12 de diciembre de 2012 y 9 de enero de 2013, con asistencia de las Diputadas integrantes de la Comisión señoras Cristina Girardi Lavín, Claudia Nogueira y Denise Pascal Allende, y de los Diputados señores Pedro Browne Urrejola; René Manuel García García, Romilio Gutiérrez Pino, Patricio Hales Dib, Carlos Abel Jarpa Webber, Juan Carlos Latorre Carmona; Roberto

León Ramírez; Fernández; Iván Norambuena Farías; Felipe Salaberry Soto Y Pedro Velásquez Seguel

Asistieron además, los Diputados, no integrantes de la Comisión, señores Carlos Montes Cisternas y Felipe Ward Edwards.



PATRICIO VELÁSQUEZ WEISSE
Abogado Secretario de la Comisión

INDICE

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO RECAÍDO EN EL 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. BOLETÍN N° 8493-14

I.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS.	1
II.- ANTECEDENTES GENERALES.	3
A) Descripción del Mensaje y sus fundamentos.	3
B) Contenido del proyecto de ley.	9
C) Normas de derecho comparado.	16
a) Inglaterra	17
b) Países Bajos.	18
c) Francia.	18
III) DISCUSIÓN GENERAL.	21
1) El señor José Ramón Ugarte asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo,	21
2) La señora Pía Mora Camus, Coordinadora del Programa Pro Urbana del Centro de Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica de Chile.	33
3) El señor Iván Poduje Capdeville, arquitecto y Magister en Desarrollo Urbano.	37
4) El señor Fernando Herrera, Presidente de la Comisión de Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción.	44
5) El señor Fernando Herman Herrera, Seremi de Vivienda de la IV Región.	54
6) El señor Raúl Bustos, Asesor Urbanista de la I. Municipalidad de Huechuraba	55
IV) DISCUSIÓN PARTICULAR.	55
V) Artículos e indicaciones rechazados por la Comisión.	82
VI) Indicaciones declaradas inadmisibles.	82

PROYECTO DE LEY	83
INDICE	94