

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, 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 Nº 8.493-14

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informar respecto del proyecto de ley individualizado en el rubro, en segundo trámite constitucional, iniciado en Mensaje de S.E. el Presidente de la República, con urgencia calificada de “suma”.

Cabe destacar que esta iniciativa de ley fue discutida sólo en general, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento del Senado.

A una o más de las sesiones en que la Comisión analizó este proyecto de ley asistieron, además de sus miembros, los Honorables Senadores señores Kuschel y Letelier.

Concurrieron, especialmente invitados, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Ministro, señor Rodrigo Pérez Mackenna; el Subsecretario, señor Francisco Irrázaval; la asesora, señora Lily Muñoz, y el asesor, señor José Ramón Ugarte. De la Cámara Chilena de la Construcción, el abogado, señor Gonzalo Bustos y el Coordinador de Estudios Territoriales, señor Tomás Riedel. Del Centro de Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica, la Coordinadora de Pro Urbana, señora Pía Mora y la investigadora, señora Ignacia Polanco. El arquitecto, señor Iván Poduje. De la Cámara Chilena del Bío Bío, el Presidente, señor Miguel Ángel Ruíz-Tagle y la abogada, señora Muriel Sciaraffia. De la Cámara Chilena de Centros Comerciales, el Presidente, señor Manuel Melero; el Presidente de la Mesa de Trabajo Construcción, señor Carlos Espinoza, el asesor legal, señor Cristóbal Fernández; el integrante de la Mesa de Sociedades Rentas Falabella, señor Cristian Ferrari y el arquitecto, señor Pablo Bolgeri. De Empresas Valmar, el Presidente, señor Nicolás Imschenetzky. De la Biblioteca del Congreso Nacional, la analista, señora Verónica de la Paz. Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, la asesora, señorita Danielle Courtin y los asesores, señores Pedro Pizarro y Marcelo Núñez. De la Fundación Jaime Guzmán, la asesora, señora Ericka Farías. Del Instituto Libertad, el abogado, señor Felipe Holmes y el asesor, señor Gustavo Díaz. El asesor de la Honorable Senadora señora Lily Pérez, señor Renato Rodríguez y la periodista, señora Loreto Paredes.

OBJETIVO DEL PROYECTO

Lograr ciudades equilibradas entre proyectos privados y espacios públicos, de modo que estos sean proporcionales al número de personas que habitan en un lugar. Con tal fin, se modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones y otros cuerpos legales relacionados, creando un sistema que permita a todos los proyectos de construcción la cesión de terrenos, otorgando la posibilidad de pagar el aporte en dinero o en obras.

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

Los artículos 1°, numerales 1), 3), 4), 5) y 10); 2°, numerales 1), 2), 3) y 4); 4°, número 3, y 5° permanentes, y el primero transitorio, tienen el carácter de normas de rango orgánico constitucional, en virtud de lo dispuesto en el artículo 118, inciso quinto, de la Constitución Política de la República, en relación con el artículo 66, inciso segundo, de la misma Carta Fundamental.

- - -

Todos los documentos recibidos y los acompañados por los invitados fueron debidamente considerados por los miembros de la Comisión, y se contienen en un anexo único que se adjunta al original de este informe, copia del cual queda a disposición de los señores Senadores en la Secretaría de la Comisión.

- - -

ANTECEDENTES

Para el debido estudio de esta iniciativa de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes:

I.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

1.- Decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.- Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado está fijado por el decreto con fuerza de ley N°1-19.704, de 2006, del Ministerio del Interior.

3.- Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

4.- Ley N° 8.946, sobre Pavimentación Comunal.

5.- Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado mediante el decreto con fuerza de ley N°1, de 2005, del Ministerio del Interior.

II.- ANTECEDENTES DE HECHO

El Mensaje señala que el espacio público y las edificaciones que se levantan en sus bordes constituyen uno de los aspectos centrales del urbanismo y de la legislación de formación de ciudades.

En nuestro país, añade, desde la promulgación de la primera ley sobre construcciones y urbanización, el año 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 dicha exigencia es que son estos últimos los que deben ir formando las urbes, haciendo que las ciudades se desarrollen de forma equilibrada y respondiendo a las distintas necesidades de sus habitantes.

Al mismo tiempo, agrega, en dicha ley se regulaba la disposición o el emplazamiento de tales cesiones de terreno, con el fin de que siguieran un ordenamiento general, previamente definido en los “planos de urbanización” o “planos de ciudad”, hoy llamados Planes Reguladores.

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, 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.

Entró en vigencia con aplicación obligatoria mediante el decreto supremo N° 4.882, de 20 de noviembre de 1935, estableciendo 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 norma anterior, explica, era complementada 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”. 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 Especial de Viviendas Económicas, las condiciones de urbanización aplicables.

En dicho reglamento fueron eximidas de cumplir con cesiones de terreno, salvo las partes 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.

Fijó el texto actualizado de los textos legales anteriores e introdujo 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, acota, todos los requisitos relativos a cesiones de terreno quedaron remitidos 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, dejando en un solo texto 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 regula en un capítulo especial lo referente a las cesiones gratuitas de terreno, exigiéndolas 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, prescribe que dichas cesiones de terreno corresponderían, según la densidad del proyecto, hasta un 44% de su superficie, 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 consideraba 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 zonas consultadas 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 dispuso 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, fijándolo en hasta un 40% de la superficie del terreno del proyecto, calculando el porcentaje sobre la base de la cantidad de habitantes contemplados en el propio proyecto de viviendas.

Aclara que lo anterior significaba que la superficie de terreno a ceder dependía de las características del proyecto y que no era una exigencia uniforme según el tamaño del terreno total del proyecto y el número máximo de habitantes fijado en el Plan Regulador, como fue 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, que modificó la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En este decreto, vigente hasta hoy, se obligó a 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-, que deberá ejecutar antes de obtener la recepción definitiva 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 Política. Al efecto, añade, 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).

Además, se aplica sólo a una parte de los proyectos, aquellos con destino no residencial que contemplan más de 150 estacionamientos, y aquellos con destino residencial con más de 250, que en su conjunto representan solo el 5% de los permisos de edificación del país.

Destaca que 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 del sistema, como una materia urbanística cuyo centro sea el espacio público y las personas, y no solo los automovilistas.

Expresa 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 habitarán personas colaboren en la conformación de ciudades equilibradas, en las cuales no solo los recintos privados sean los adecuados, sino también los espacios públicos, puesto que son los lugares donde transcurre gran parte de la vida de las personas, tienen carácter de colectivos y dan sentido a la idea de “civitas”, haciendo que una

ciudad sea más que una simple aglomeración de construcciones y que, a su vez, sus habitantes se conviertan en “ciudadanos”.

Señala que en el desarrollo de nuestra legislación sobre la materia, el núcleo ha sido 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 o públicos.

Agrega que la necesidad de espacio público debe ser siempre proporcional al número de personas que habitan un determinado sector de la ciudad, en las distintas formas de ocupar las edificaciones, no solo en el caso de las viviendas. Contar con un espacio público de calidad es un requisito para las casas, 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 con 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 los proyectos de densificación: áreas que se han formado con edificios muestran carencias en la calidad del espacio público, con un precario equilibrio que finalmente afecta a las personas en su vida diaria.

Agrega el Mensaje que, en consideración a lo anterior, en materia de aportes al espacio público, el proyecto persigue 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 cesión de terrenos por parte de todos los proyectos de construcción; incluidos edificios y obras como centros comerciales o de servicios, y otros que por su envergadura o características requieren de un mejoramiento o de aumento de capacidad del espacio público y equipamiento al que afectan y del cual se sirven.

El sistema de aportes se regirá por los siguientes principios:

a.- *Equidad*: 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.- *Orientación*: a las personas y a 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 relacionadas, con la finalidad de lograr un adecuado funcionamiento del sistema y la formación o el mejoramiento del espacio público.

Entre dichas enmiendas parciales, aclara, se plantea también incorporar, dentro de las obligaciones de urbanización reguladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los proyectos desarrollados en “áreas isla”, desconectados de la trama vial existente.

En seguida, el Mensaje detalla el contenido del proyecto de ley:

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

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

Se dispone que la cesión gratuita de terreno por parte de los proyectos también podrá cumplirse mediante el pago a la municipalidad respectiva del valor equivalente de la superficie a ceder, por medio de tres formas: pago en dinero; pago en obras en el espacio público, o pago con la cesión de terrenos para áreas verdes o equipamiento, incluso en un lugar 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 contemplados 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 de esta iniciativa, deberán administrarse en una cuenta única y ser invertidos íntegramente en la ejecución del Plan de Inversiones en el Espacio Público, y su administración.

Subraya que el Plan de Inversiones deberá elaborarse sobre la base del Plan Regulador Comunal vigente, es decir, considerando las obras de dotación y de mejoramiento del espacio público necesarias para una adecuada inserción de las construcciones en los distintos sectores, especialmente en aquellos en que el Plan Regulador admite proyectos que por su envergadura requerirán adecuar el espacio público circundante. La Ordenanza General establecerá las reglas para elaborar dichos planes, velando porque contemplen las obras viales para recibir edificaciones de escala mayor que puedan afectar las redes de transporte. También podrán considerarse en el Plan de Inversiones sistemas de transporte colectivo fijos en el espacio público, como tranvías, teleféricos, ascensores, escaleras mecánicas o cintas transportadoras.

Por otra parte, acota, 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 su calidad técnica y los aspectos relacionados con las obras de carácter intercomunal, especialmente aquellas referidas a la infraestructura vial. Para tal efecto, dicha Secretaría deberá tener en cuenta el informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones.

Para compatibilizar las obras contenidas en el Plan de Inversiones en el Espacio Público con el desarrollo de nuevos proyectos de edificación, se prescribe la obligación de actualizarlo cada 5 años, plazo que se acorta a 3 años cuando el Plan Regulador no cuenta con un Estudio de Capacidad Vial actualizado. Este proceso 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.

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

c) Actualización de los Planes Reguladores.

Informa que se incorpora, por primera vez, como materia de estos instrumentos, la posibilidad de fijar el número máximo de estacionamientos que podrá tener un proyecto de edificación.

Lo anterior, sostiene, facilitará 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 especificar la cantidad de estacionamientos admitida en los sectores más congestionados.

Puntualiza que se trata de una medida de fondo que, al igual que en países desarrollados, permitirá limitar los automóviles que ingresen al interior de las áreas más densas de la ciudad, sin que ello signifique restringir 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 aporte se calculará mediante 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, el 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, donde las grandes avenidas coinciden con el límite comunal y suelen emplazarse los proyectos de mayor dimensión. Por tal motivo, se prescribe 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 fijar la proporción del aporte que corresponderá a cada comuna.

Las formas de pago podrán consistir en dinero o en obras, a saber:

i) *Pago en dinero*: irá a la cuenta especial que deberá tener para este efecto la municipalidad, generándose un fondo para financiar las obras contempladas en el Plan de Inversiones de acuerdo a las normas de la Ordenanza General, incluyendo aquellas que se requieran para adecuar la capacidad vial asociada a los nuevos proyectos.

ii) *Pago en obras*: deberán formar parte del Plan de Inversiones y su ejecución o constitución de garantías, deberá materializarse por el aportante con anterioridad a la recepción definitiva de la construcción que generó el aporte. Tratándose de proyectos de escala mayor, el pago en obras estará regulado por la Ordenanza General.

Explica el Mensaje que como no es factible que los Planes de Inversiones en el Espacio Público contengan 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 ejecutarlas propongan a la municipalidad la incorporación de obras adicionales al Plan de Inversiones, cuando se justifiquen para obtener una adecuada relación urbanística entre el nuevo proyecto y el espacio público que afecta.

De forma complementaria, añade, 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 al municipio. Lo anterior permitirá a la municipalidad contar con los terrenos para ejecutar una nueva vía sin tener que esperar su cesión, que estaría sujeta al desarrollo de un proyecto de construcción en el predio.

Finalmente, se prescribe 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, distintos a los contemplados en ella.

e) Medidas complementarias necesarias para el funcionamiento del sistema.

Se consideran diversos aspectos; todos relacionados con el propósito de facilitar la dotación y el mejoramiento del espacio público:

i) Se permitirá efectuar enmiendas y precisiones en los Planes Reguladores Comunales e Intercomunales referentes a los trazados viales, espacios públicos y ubicación del equipamiento, por medio 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", para diferenciar los montos de los aportes aplicables en cada una.

iii) Se faculta para 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.

Connota el Mensaje que 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 ello, la Ordenanza General podrá incorporar requisitos y estándares de urbanización fuera del terreno propio, en caso de proyectos que se ubiquen en sectores no conectados o insuficientemente empalmado 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 un nuevo límite urbano-, condiciones especiales para tal efecto, en cuanto a las obras de urbanización y de equipamiento que serán exigibles a los proyectos al interior de esas áreas, asegurando que su desarrollo no significará una futura carga para el Estado en estas materias.

II) 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 según la iniciativa de ley en estudio, 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 de la Ordenanza General.

Para facilitar la administración del sistema de aportes, se faculta a los municipios 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 prescribe la posibilidad de que, a solicitud del Ministro de Vivienda y Urbanismo, los Servicios de Vivienda y Urbanización puedan delegar en la municipalidad la aprobación y fiscalización de los proyectos de pavimentación, en caso que cuenten con la capacidad profesional suficiente.

Asimismo, se autoriza a la administración comunal para definir las características de las calzadas y aceras de las vías de la comuna, 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 con las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dado que ésta se aplica a todas las edificaciones, independientemente de si la obra pertenece a una o más personas. Asimismo, se enmienda la norma referida a la 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 que se ubican en localidades sin parque vehicular.

DISCUSIÓN EN GENERAL

El representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo efectuó una presentación que se adjunta como anexo a este informe.

Puso de relieve que la iniciativa de ley trata sobre la relación entre los proyectos privados y el espacio público, una de las materias centrales del urbanismo.

Explicó que en Chile, desde el año 1931, existe la obligación de que toda nueva urbanización ceda gratuitamente parte de su terreno para destinarlo a calles, áreas verdes o equipamiento. Recordó que la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que este deber puede llegar hasta el 44% de la superficie del terreno del proyecto; sin embargo, la exigencia se aplica sólo a los nuevos loteos y no a los edificios (llamados proyectos de densificación), simplemente por un vacío o debilidad de la norma legal, que no puede ser resuelta a nivel reglamentario.

Lo anterior, porque se prescribe que la obligación sólo puede cumplirse mediante la cesión de parte del terreno propio, sin la facultad de hacerlo en otro lugar o de pagar el equivalente del terreno a entregar. No contempla que los edificios están imposibilitados de ceder parte del predio propio ya que, de ser así, no se podrían construir.

Resaltó que en los proyectos en extensión (loteos), el aporte al espacio público es de hasta el 44% de la superficie; en tanto que en

los proyectos de densificación (edificios), ha sido de un 0 %, y que sólo 5% hace mitigaciones hoy.

Aclaró que en este último caso, los aportes viales se exigen únicamente a los proyectos sometidos a Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) -equivalentes a un 5% del total-, destacando que se trata de un sistema sin base legal, lo que hace débil y engorrosa su aplicación, además de ser altamente subjetivo y sólo para vialidad, en circunstancias de que según el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las urbanizaciones deben aportar hasta un 44% de su terreno para circulación, áreas verdes y equipamiento.

Señaló que el proyecto de ley persigue hacer aplicable el referido artículo 70, que dispone 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.

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.”.

A continuación, resumió las materias reguladas en la iniciativa:

1) Las cesiones de terreno a que se refiere el artículo 70 se podrán cumplir pagando su valor a la municipalidad (valor comercial).

2) Dicho pago puede ser en dinero o en obras.

3) Para exigir los aportes, la municipalidad debe tener un “Plan de Inversiones en el Espacio Público” (P.I.E.P.).

4) En caso de pago en obras, éstas deberán formar parte del mencionado Plan de Inversiones.

5) Los dineros que recaude la municipalidad se administran en cuenta aparte, y solo podrán ocuparse para los siguientes fines:

a) Ejecución de las obras identificadas en el Plan de Inversiones.

obras (Art. 59).

b) Pago de expropiaciones para materializar dichas

c) Actualización del Plan de Inversiones.

d) Gastos de administración del mismo Plan (con limitaciones).

6) Las obras deben estar ejecutadas o garantizadas antes de la recepción definitiva del proyecto.

7) En los proyectos de “escala mayor”, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo determinará el área de influencia directa y eventualmente la proporción del aporte correspondiente a cada comuna.

8) La municipalidad puede delegar la administración de los fondos a otra entidad pública o privada (artículo 5° bis Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades).

9) El artículo transitorio permite el cobro por dos años, aun cuando no exista el Plan de Inversiones. Hasta un tercio de lo recaudado en este período se podrá utilizar en la elaboración del Plan.

Luego, **el representante del Ejecutivo** se refirió al sistema de fijación de los aportes, enfatizando que esta materia la determinará la Ordenanza General, de acuerdo a los siguientes principios rectores:

1) Aplicación equitativa o universal: todos contribuyen, ya sean proyectos públicos o privados, grandes o pequeños.

2) Proporcionalidad: los aportes deben ser equivalentes a los efectos provocados por los proyectos sobre el espacio público.

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

4) Predecible: el monto del aporte se debe poder calcular con anticipación a la decisión de inversión.

5) Singularidad: el aporte debe ser uno solo, para el destino que fue creado, sin duplicidades.

6) Focalizado: en las personas y sus necesidades urbanas (no solo en los automovilistas).

Puso de relieve que el pago será desde un 0% hasta el 44% del valor equivalente al terreno a ceder. Para ello, la Ordenanza General establecerá el monto del aporte basado en una tabla, que considerará tres variables en cada proyecto:

1) Tamaño (superficie edificada).

2) Destino (vivienda, oficinas, comercio, educación, etc.).

Ambas variables se combinan en el concepto de “densidad”, que se aplica respecto de la superficie del terreno en que se emplaza el proyecto.

3) Localización (áreas de mayor o menor densidad, fijadas por la municipalidad en un plano).

La tabla permitirá conocer el monto a aportar antes de cualquier decisión de inversión, con los datos de la posible obra y del terreno.

Por último, mencionó las materias complementarias incluidas en el proyecto de ley con el fin de:

1) Autorizar a los Planes Reguladores Comunales para fijar la dotación máxima de estacionamientos en caso de sectores congestionados.

2) Permitir a los Planes Reguladores establecer obligaciones de urbanización fuera del terreno propio, exigiendo estándares de conectividad vial que estarán previamente definidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Precisó que esta norma será aplicable tanto para nuevas áreas urbanas -Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado (ZODUC) o Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado (PDUC)-, como para loteos o condominios dentro del área urbana, cuando estén alejados o separados de la vialidad existente.

El Honorable Senador señor Sabag manifestó su opinión favorable a la iniciativa; no obstante, acotó que podría significar un encarecimiento del valor de las construcciones, lo que es particularmente relevante respecto de conjuntos de viviendas sociales.

El representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respondió que es necesario tener en cuenta que la sociedad paga costos enormes por proyectos que producen congestión, contaminación e impacto vial. Citó como ejemplo el barrio El Golf de Santiago, conocido como “Sunhattan”, donde se han construido enormes inmuebles, que incluso han ocupado los espacios públicos del sector.

Insistió en que los aportes van desde un 0% hasta el 44% del valor del terreno a edificar; y que no siempre se aplicará el máximo porcentual, ya que se calculará de manera proporcional, según las características de cada proyecto, en base a una tabla objetiva.

El Honorable Senador señor Sabag recalcó que la iniciativa encarecerá el valor de las viviendas, lo que se verá agravado por el incremento de las contribuciones de bienes raíces.

El Honorable Senador señor Letelier recordó que esta materia se puso de relieve luego de la construcción del Mall Costanera Center, en la Región Metropolitana. Opinó que la iniciativa legal es justa y ecuánime, por cuanto equilibra el impulso privado con los espacios públicos. Agregó que sería conveniente aprovechar esta oportunidad para analizar una práctica de algunas inmobiliarias, consistente en pagar por la eliminación de las áreas verdes.

Manifestó que hay proyectos que aportan para construir avenidas amplias para el expedito desplazamiento de vehículos, y que luego los municipios permiten estacionar en las nuevas vías, haciendo perder la efectividad de la inversión vial. En consideración a lo anterior, llamó a velar por la racionalidad de la inversión pública.

El representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo destacó que la iniciativa contempla un mínimo de estacionamientos para las edificaciones ubicadas en zonas de baja densidad; en tanto que también habrá un tope máximo para aquellas localizadas en un área de alta densidad, con el fin de mitigar el impacto vial, dependiendo de las características del sector.

Por su parte, el representante de la Cámara Chilena de la Construcción, señor Gonzalo Bustos, expresó su apoyo al proyecto de ley, argumentando que va en la dirección correcta al otorgar claridad a los inversionistas y disminuir la discrecionalidad. Sin embargo, hizo las observaciones que se indican a continuación.

a) En cuanto al manejo de las externalidades urbanas, explicó que los aportes deberían tener como base seis principios orientadores:

1.- La aplicación del cobro debe ser equitativa y universal, todos los desarrollos pagan, sean privados o públicos, grandes o chicos.

2.- El cobro debe ser proporcional al impacto generado.

3.- Se debe excluir el déficit previo de infraestructura.

4.- El aporte debe ser predecible ex-ante, no sujeto a negociación.

5.- No debe haber duplicidad de cobros en otros impuestos o contribuciones.

6.- Al implementar la metodología deben imputarse las cesiones de terreno y otras obras que se consideren como mitigación.

Luego, enunció una serie de aspectos de la iniciativa en estudio que a juicio de la Cámara Chilena de la Construcción merecen ser revisados: en primer término, en relación al mecanismo de cálculo de los aportes, se señala que será definido en la Ordenanza General, pero debería estar en la ley. Respecto de la forma de pago, expuso que se asocia a los aportes para mitigación, en virtud de la obligación de cesión de terrenos de los desarrollos en extensión, por lo que sería conveniente explicitar la posibilidad del pago en terrenos, según lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En relación al destino de los dineros recaudados, acotó que se debe garantizar que los fondos se utilizarán, en primer lugar, en mitigar los impactos del propio proyecto que los genera, respetando el espíritu de la ley; de lo contrario pasaría a ser un impuesto.

Además, dijo, se debe restituir la prohibición expresa de emplear los fondos recaudados por el municipio en obras de conservación vial, y garantizar que los recursos se asignarán a inversión, y en ningún caso a gastos corrientes.

Sugirió incorporar en el cuerpo legal un límite no superior al 15% del fondo para realizar estudios de actualización del Plan de Inversiones, o para efectuar estudios de ingeniería o de detalle para la ejecución de proyectos e inversiones.

Hizo presente también que el aporte debe mitigar los impactos de un determinado proyecto, pero en ningún caso reparar el déficit histórico previo, que debe ser abordado por toda la sociedad.

En su opinión, la iniciativa 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.

Acerca de la permanencia de los EISTU, indicó que su realización debiera ser una facultad de los desarrolladores que no consideren correcto el aporte resultante a efectuar, derivado de la aplicación del mecanismo creado por esta ley. Ello garantizaría, además, que las obras o aportes vayan en directa mitigación de los impactos y externalidades del proyecto respectivo.

Agregó que, en el entendido de que esta ley reemplazará el sistema vigente, el EISTU incluso podría quedar exento de límites, pudiendo un desarrollador elaborar estudios para proyectos que consideren una carga menor a la actualmente exigida.

En relación al límite de estacionamientos, consideró errado fijar un número máximo, ya que podría provocar importantes distorsiones en el mercado.

Asimismo, la fijación de límites máximos por zona y el mantenimiento del mínimo obligatorio, generará que ciertas áreas urbanas queden congeladas para cualquier nuevo desarrollo, sin importar su tamaño o destino.

En su opinión, la ciudad debe ser capaz de adaptarse a este nuevo escenario, para lo cual sugirió las siguientes medidas:

- Eliminar el mínimo de estacionamientos, al menos en las zonas que sean calificadas de alta intensidad de uso, según la definición que determine la Ordenanza.
- Suprimir los estacionamientos de superficie (especialmente en vía pública), y fiscalizar el cumplimiento de esta prohibición.
- Incentivar la construcción de estacionamientos subterráneos o centralizados.
- Promover mejoras en el transporte público y la densificación del entorno de ejes de transporte masivos (metros, tranvías, corredores segregados).

Añadió que en caso de insistir en esta limitación se deben restringir las zonas afectadas, con criterios conocidos para determinarlas.

Asimismo, señaló que para evitar la duplicidad de cobros, los proyectos ubicados en predios que ya hayan realizado cesiones al espacio público deben imputarlas al aporte; de lo contrario, podría superarse el 44% legal.

También sugirió eliminar la posibilidad de que el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en el proceso de aprobación del proyecto, pueda hacer solicitudes que no estén contempladas en el Plan de Inversiones, o que excedan a las necesidades de una determinada comuna.

Estimó, además, que es imprescindible definir claramente los contenidos, alcances y plazos de los informes técnicos que debe emitir la Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones, evitando demoras y discrecionalidades en su actuar.

Hizo notar que el artículo 15 bis de la iniciativa -que busca resguardar a los desarrolladores de exigencias ajenas al sistema de aportes que se propone implementar-, no guarda relación con su ubicación en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ya que está referida al sumario

administrativo, y recomendó incorporarlo en las normas sobre atribuciones de las Direcciones de Obras Municipales.

Respecto del nuevo artículo 8° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que permite no cumplir con el estándar de estacionamientos en viviendas sociales, si así lo dispone el respectivo PRC, aseveró que podría originar un nuevo déficit de infraestructura urbana.

En relación a la nueva exigencia de consulta al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, expresó que el artículo 70 bis D, modificado por la Cámara de Diputados, señala que el Plan de Inversiones requerirá autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y que luego se aprobará de acuerdo al procedimiento aplicable a los Planos Seccionales, conforme a la Ordenanza General, previa consulta al Consejo, en sesión citada expresamente para este efecto.

Aseguró que incorporar este requisito duplica las instancias, ya que el procedimiento aplicable a los Planos Seccionales contempla una etapa de participación ciudadana, así como la aprobación del Concejo Municipal.

El Honorable Senador señor Tuma consultó si la iniciativa exigirá algún aporte a los grandes proyectos habitacionales de viviendas sociales construidos en terrenos aislados y de difícil acceso, con derecho de servidumbre, es decir, quién financiará el acceso a ellos.

El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo contestó que todos los proyectos habitacionales edificados fuera de la conectividad vial existente tendrán la obligación de efectuar el empalme pertinente, según los estándares mínimos regulados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con lo cual terminarán los denominados proyectos “isla”.

La Honorable Senadora señora Lily Pérez agregó que existen conjuntos habitacionales aislados en diversas comunas, por lo que destacó la trascendencia de la iniciativa en este aspecto.

Su Señoría resaltó la importancia de que las viviendas sociales consideren la infraestructura, el equipamiento y los servicios necesarios para que sus habitantes tengan una buena calidad de vida. Indicó que si la iniciativa implica un mayor costo para las viviendas subsidiadas por el Estado, también mejorará sustancialmente su conectividad y las condiciones de vida de las personas; en definitiva, redundará en una mayor rentabilidad social.

El Honorable Senador señor Tuma mostró su preocupación por la situación de los comités de vivienda con terrenos ya comprados para la construcción de conjuntos sociales, en relación con la aplicación de esta normativa, que implicará un mayor costo de los proyectos. Solicitó analizar esta materia y disponer un período de transición, para excluir a las agrupaciones que ya han adquirido suelos de las nuevas exigencias. Añadió que luego de publicada la ley, el siguiente llamado para los subsidios debería considerar los mayores costos de esta ley.

Por su parte, la Coordinadora de ProUrbana del Centro de Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica, señora Pía Mora, realizó una presentación que se adjunta como anexo al informe.

En base a ella, efectuó el siguiente diagnóstico:

- Los espacios privados generan impacto sobre el espacio público, y ambos deben responder adecuadamente a las necesidades de las personas.

- Hoy los proyectos en extensión (loteos) hacen un aporte al espacio público, no así los proyectos en densificación, que sólo realizan aportes viales cuando se someten a un EISTU -correspondiente a un porcentaje mínimo de los casos-, sistema que no tiene base legal, es débil, engorroso y muy subjetivo.

- La iniciativa persigue que todos los proyectos hagan un aporte al espacio público, en base a reglas claras, objetivas y conocidas.

- No busca solucionar todas las externalidades posibles de un proyecto, o resolver el déficit de financiamiento municipal, ni ser una herramienta redistributiva.

Luego, enunció los principales contenidos del proyecto de ley, destacando que el artículo 70 bis que se incorpora tiene por finalidad hacer operativo el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo que se refiere a los aportes al espacio público tratándose de proyectos de densificación.

A la opción de cesión en terreno, sostuvo, se agregan otras alternativas, como el pago en dinero u obras (según valor comercial), cuyo monto se determinará considerando la ubicación, el tamaño y el destino del proyecto.

Destacó que 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.

Añadió que los montos recaudados deberán administrarse en una cuenta única, y solo podrán destinarse a la ejecución, actualización y administración de dicho Plan. La SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectiva deberá autorizarlo antes de que sea aprobado por el Concejo Municipal.

Finalmente, señaló que se introducen modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a otras leyes vinculadas, para que la propuesta pueda implementarse.

A continuación, hizo las siguientes observaciones:

- Las enmiendas a la la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativas a las declaratorias de utilidad pública y a los aportes al espacio público por parte de los proyectos de densificación, abordan problemas relevantes para las ciudades actuales. En el primer caso, advirtió, se enfrenta la necesidad de que las urbes cuenten con áreas verdes y vialidad; en el segundo, se promueve que las construcciones hagan aportes que sean proporcionales al impacto que causan, situación que hoy no ocurre. Es fundamental que ambas materias se discutan conjuntamente

- No obstante lo anterior, dijo, existe la sensación de que el proyecto de ley no responde adecuadamente a los desafíos antes referidos.

- En todo caso, representa un avance, en la medida que genere criterios objetivos y conocidos para el establecimiento y el pago de los aportes. Sin embargo, desvirtúa su sentido original el que se permita que se efectúen en dinero, y que se hagan en un área distinta de aquella donde el proyecto impacta directamente. En ese sentido, sugirió que las obras de gran envergadura realicen sus aportes necesariamente en el área de su influencia.

- Más allá de los cambios en la legislación, es imprescindible apoyar a los municipios para la adecuada formulación de su Plan de Inversiones en el Espacio Público

Por su parte, **el arquitecto, señor Iván Poduje**, acompañó su exposición con una presentación en power point, que se adjunta como anexo.

Expresó que la iniciativa se sustenta en que los proyectos de edificación deben mitigar sus impactos sobre bienes nacionales y ceder terrenos, que incluyan mejoramientos en el espacio público, obras o recursos. Además, las cesiones y mitigaciones son conocidas con anterioridad y se asocian a un plan de inversión comunal denominado Plan de Inversiones en el Espacio Público (P.I.E.P). Todos los proyectos pagan, a diferencia de lo que ocurre hoy con los Estudios de Impacto sobre el Transporte Urbano (EISTU).

Respecto del articulado, indicó que el artículo 15 bis permitirá conocer las exigencias de urbanización antes de solicitar el permiso o autorización de las obras, además de exigir que todas las obligaciones estén definidas en la ley. Estimó conveniente esta disposición, ya que obliga a predefinir condiciones y requisitos, lo cual, conforme a su entender, sería preferible hacerlos en el P.I.E.P.

En cuanto a las iniciativas de desarrollo condicionado, que no caben dentro del concepto del Plan de Inversiones (ZUDC, PDUC o PRMS 100), quedarían resueltas en el artículo 134 bis, y recomendó que sería óptimo fusionarlas en los Planes Reguladores Comunales.

Sobre el artículo 37 bis del proyecto de ley, manifestó que simplificará el trámite de modificación de los Planes Reguladores Intercomunales mediante enmiendas en trazados, límites de zonas-áreas y textos y planos. Consideró estas enmiendas positivas y explicables sólo en cuanto al trazado vial, pero opinó que deberían precisarse en la Ordenanza.

En relación a las “zonas”, expresó su desacuerdo, debido a las implicancias en la urbanización, impactos y conflicto ciudadano que de ellas pudieran derivarse. Además, no se entiende la relación de ajuste de zonas con los aportes. Planteó precisar este artículo.

Acerca de los artículos 70 bis y 70 bis A que permiten pagar en dinero cesiones para vialidad, equipamientos y áreas verdes, aseveró que el orden lógico sería definir primero en el articulado de la iniciativa el “Plan de Inversiones en el Espacio Público”. También señaló que las cesiones de suelo no guardan relación con los impactos adicionales que motivan los aportes y, por tanto, no deben traspasarse a otros sectores.

Agregó que muchos municipios no tienen la capacidad para administrar ni fiscalizar el uso de grandes recursos, y propuso eliminar la atribución de las municipalidades para enajenar el suelo cedido para equipamiento (artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones).

Indicó que el artículo 70 bis B establece el método para fijar los aportes respecto de los proyectos de “escala mayor” y de los que involucren dos o más comunas, pero no especifica ninguna exigencia para proyectos que no califican como tal.

Añadió que el informe de la SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones constituiría una duplicidad con el EISTU, salvo que éste se reemplace por el Plan de Inversiones, lo que debería plasmarse en la ley.

Consideró recomendable reemplazar los EISTU (análisis caso a caso) por obras en el Plan de Inversiones, donde las medidas estén predefinidas.

Sobre los artículos 70 bis C y 70 bis D, explicó que definen y establecen las características generales del referido Plan, y estimó conveniente que sea un instrumento compatible y coordinado con el Plan Regulador Comunal.

Hizo presente que, además de las “afectaciones de utilidad pública”, el P.I.E.P. debería incluir obras para mitigar impactos, salvo que estén en el Plan Regulador Comunal.

Sugirió precisar si la “densificación” incluye loteos de extensión urbana y si abarca obras no calificadas como de “escala mayor”. Asimismo, el informe del SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones no debería ser vinculante en la aprobación del P.I.E.P, por lo que planteó precisar el texto.

En relación a los artículos 70 bis E y 70 bis F, acotó que permiten que particulares propongan ajustes al citado instrumento de planificación y establecen las cesiones como método de aporte. Reseñó que no es conveniente que el Plan se modifique por solicitudes de particulares en cualquier plazo, ya que esto retrasará la aplicación del instrumento y elevaría la discrecionalidad para aprobar o rechazar cambios. Indicó que las solicitudes de privados deberían recogerse durante el diseño del Plan, cada cinco años.

Por otra parte, hizo notar que imputar cesiones es muy complicado, ya que podría afectar la consolidación de los perfiles viales si el propietario destina este monto a otro fin.

Respecto del artículo 134 bis, que permite fijar condiciones y exigencias para proyectos de extensión urbana, opinó que en los Planes Reguladores Comunales las exigencias deberían formar parte del Plan de Inversión en el Espacio Público. En los Planes Intercomunales, el método para determinar condiciones y requisitos debe ser análogo al P.I.E.P.

Concluyó su exposición expresando que el Plan de Inversiones es un instrumento positivo y necesario para nuestras ciudades, ya que agrupa y especifica las obras que deben ejecutar privados, y establece reglas claras para la edificación, reduciendo los problemas que representan los EISTU, como la incertidumbre y el análisis caso a caso.

Agregó que el proyecto de ley valida el “desarrollo condicionado”, que es una herramienta que favorece el crecimiento urbano sustentable. Además, conforme a la nueva normativa todos los proyectos pagan, pero esto no queda explícito en el articulado.

Por último, observó que las modificaciones simplificadas de los planes reguladores no tienen relación con la iniciativa en discusión, ni son aconsejables.

Asimismo, advirtió que se anticipan problemas operacionales y de discrecionalidad en el aporte con dinero, por lo que propuso que todo pago se haga en obras. También destacó que las cesiones de urbanización no equivalen a aportes por mitigación, por lo que ambas exigencias deberían diferenciarse.

Añadió que todos los proyectos deben incluirse en los P.I. E. P., los que además deben considerar las exigencias para las

zonas de expansión. Reiteró que existe riesgo de duplicidad con los EISTU, y llamó a eliminar de forma explícita este instrumento de la Ordenanza.

El Honorable Senador señor Tuma consultó si el plazo que prescribe la iniciativa para la entrada en vigencia de la ley será suficiente, especialmente en atención a los municipios que deberán diseñar los P.I.E.P., o que aún no cuentan con ellos.

Asimismo, preguntó la razón por la cual se elimina la facultad de las municipalidades para la venta de suelos denominados “basura”.

El Honorable Senador señor Sabag reiteró su opinión en cuanto a que la normativa aumentará los costos de los proyectos, tanto para los inversionistas como para los compradores. Sugirió incrementar los subsidios habitacionales entregados por el Estado en vista de esta nueva regulación.

El Honorable Senador señor Pérez Varela concordó con la opinión del arquitecto señor Poduje, en cuanto a que la idea central del proyecto de ley radica en el Plan de Inversiones en el Espacio Público, por lo que hizo un llamado a regular con mayor precisión los detalles de este nuevo instrumento en la ley.

El Honorable Senador señor Muñoz Aburto hizo notar la importancia de que los proyectos de edificación respeten las zonas patrimoniales, mencionando casos como el terreno del Hipódromo de Punta Arenas. Concluyó que esta nueva legislación será muy favorable para las regiones.

El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo anunció la elaboración de una minuta con las principales observaciones efectuadas al proyecto de ley por los invitados, y la manera de solucionarlas, según el Ejecutivo.

Agregó que el artículo primero transitorio de la iniciativa regula precisamente la consulta formulada por el Honorable Senador señor Tuma, en cuanto a que se otorga un plazo de dos años desde la publicación de la ley para que los municipios aprueben sus respectivos Planes de Inversión en el Espacio Público y Planos Seccionales.

Destacó que existen comunas pequeñas que no cuentan con los equipos profesionales o técnicos necesarios para la elaboración de estos Planes, o bien poseen pocos recursos, o tienen un escaso desarrollo inmobiliario, en cuyo caso el Plan podrá consistir en una simple enunciación. Añadió que generalmente estos municipios carecen de Planes Reguladores Comunes.

Sobre las cesiones de equipamiento, opinó que más que eliminarlas, habría que limitarlas. Por otra parte, señaló que la iniciativa dispone que todos los proyectos de densificación aportarán al espacio público, para lo cual la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones regulará diversas exigencias, dependiendo del tamaño de la localidad donde se desarrolle el proyecto específico y sus características. Acotó que para estos efectos, se introducirá un capítulo especial en la Ordenanza que regulará el P.I.E.P., conforme al cual se determinará el piso y las características de cada aporte.

También se refirió al pago en dinero de los aportes contemplados en el artículo 70 bis del proyecto de ley, y explicó que esta alternativa no se puede eliminar por cuanto los proyectos de mediana o poca envergadura carecen de la posibilidad de pagar en obras y menos en terreno. Añadió que no tiene sentido exigir como aporte a una edificación pequeña que ensanche una calle en 10 metros y a la siguiente obra, otros 10 metros más.

Por otra parte, acotó que la participación ciudadana para presentar enmiendas o adecuaciones al Plan de Inversiones en el Espacio Público sólo dice relación con precisiones en los límites de zonas, pero no con un cambio sustancial.

El Honorable Senador señor Tuma consultó por el grado de participación que habrá para modificar la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones como consecuencia de la aprobación de esta iniciativa, a lo que **el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** contestó que, por lo general, si bien se trata de la potestad reglamentaria del Presidente de la República, en caso de enmiendas importantes, como la de la especie, se convoca a una mesa técnica con invitados profesionales del área.

El señor Poduje manifestó que la iniciativa dispone que todo proyecto pagará un aporte -que encarecería el costo de la construcción-, pero debe considerarse que la contribución será proporcional al impacto que se genere en el espacio urbano.

Hizo notar que para algunos municipios es complejo administrar recursos financieros y es muy fácil desviarlos a otros fines, debido a las múltiples necesidades existentes. Propuso traspasar su administración a los Gobiernos Regionales o al SERVIU.

En cuanto a la modificación de límites de las zonas a propuesta de particulares, advirtió que es importante contar con la cartografía detallada, que aún no se encuentra disponible. Por ello, resultaría peligroso otorgar esta facultad, sin contar con los instrumentos oficiales que determinen con claridad estos deslindes.

En atención al compromiso adquirido con la Comisión, el señor Subsecretario de Vivienda y Urbanismo presentó una minuta, que se adjunta como anexo, en la cual se hizo cargo de las principales observaciones efectuadas por los invitados.

Respecto de lo expresado por la **Cámara Chilena de la Construcción**:

- **Observación 1:** se debe establecer la prohibición expresa de que los municipios utilicen los fondos recaudados por aportes en obras de conservación vial. Del mismo modo, debe garantizarse que los recursos se destinen a inversión y en ningún caso a gastos corrientes.

Sobre el particular, el Subsecretario indicó que la iniciativa prescribe que los fondos recaudados deberán administrarse en una “cuenta única”, destinada sólo para los fines que señala la ley. Además, se incluye expresamente dentro de la cuenta pública anual de los alcaldes la obligación de informar detalladamente sobre los aportes y las obras de inversión.

En cuanto a la “conservación vial”, explicó que no está considerada dentro de las materias propias de los Planes de Inversiones en el Espacio Público, ya que el concepto de inversión es diferente al de “gasto corriente”.

- **Observación 2:** se debe autorizar en el cuerpo legal un límite no superior al 15% de los fondos para estudios de actualización del Plan de Inversiones, o para estudios de ingeniería o de detalle para la ejecución de proyectos e inversiones.

El Subsecretario afirmó que la iniciativa considera, para esos efectos, un límite del 10%, en el artículo 70 bis A.

- **Observación 3:** el aporte debe estar destinado a mitigar los impactos de un determinado proyecto y en ningún caso a reparar un déficit histórico, que debe ser asumido por toda la sociedad. Deben incorporarse mecanismos que excluyan este arrastre de la base de cálculo, así como del P.I.E.P.

La referida autoridad ministerial aclaró que no es correcto lo aseverado, ya que si el espacio público que enfrenta un proyecto no está urbanizado, o tiene escasa urbanización, es lógico que pueda hacer su aporte completando la urbanización faltante.

- **Observación 4:** la realización de los Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) debería ser una alternativa facultativa de los desarrolladores que no estimen correcto el aporte resultante de la aplicación del mecanismo.

Sobre el particular, **el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo** manifestó que el proyecto de ley plantea la sustitución de los EISTU por un sistema objetivo, sin “negociaciones” con la autoridad. Hizo notar que los aportes estarán regulados, por lo que no sería correcto permitir que a algunos se les exima de la aplicación de sus normas.

- **Observación 5:** la fijación de máximos de estacionamientos es una medida equivocada, que podría generar importantes distorsiones en el mercado.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo respondió que la iniciativa no determina un límite de estacionamientos, sino que faculta a las municipalidades para hacerlo en el Plan Regulador, cuando se trate de zonas urbanas congestionadas. Acotó que la administración del transporte es una materia de interés público, lo que justifica la existencia de reglas que influyen directamente en los índices de congestión.

- **Observación 6:** 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% del valor del terreno establecido en la ley.

La citada autoridad contestó que la nueva normativa se refiere a los proyectos de densificación, los que por definición se ubican en espacios que fueron parte de un loteo que en su oportunidad hizo cesiones, pero en consideración al número de personas, que obviamente es distinto en cada caso.

- **Observación 7:** la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, en el proceso de aprobación del proyecto, no debe hacer solicitudes que no estén contempladas en el Plan de Inversiones, o que excedan a las necesidades de una determinada comuna.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo indicó que la labor de la SEREMI no consistirá en establecer exigencias, sino que, tal como contempla la iniciativa, definir qué parte del aporte debe ir a cada comuna, cuando se trata de grandes proyectos ubicados en un límite comunal (caso habitual en las áreas metropolitanas dado que los límites comunales generalmente coinciden con las mayores avenidas).

- **Observación 8:** el artículo 15 bis propuesto, que busca resguardar a los desarrolladores de exigencias ajenas al sistema de aportes, no guarda relación con la ubicación que se le da en la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y debería estar considerado en la parte referida a las atribuciones de las Direcciones de Obras Municipales.

En este punto, **el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo** explicó que el comentario no tiene asidero, ya que el artículo 15 bis regula una materia distinta a la del artículo 15 que le precede. Por otra parte, acotó, se trata de una regla de aplicación general y no sólo para las Direcciones de Obras, por lo que no corresponde incorporarlo en las normas relativas a sus facultades.

- **Observación 9:** el nuevo artículo 8° de la ley N° 19.537 contenido en la iniciativa, establece la posibilidad de no cumplir con el estándar de estacionamientos para las viviendas sociales, si así lo permite el

respectivo Plan Regulador Comunal, lo cual podría generar otro déficit de infraestructura urbana.

La autoridad ministerial indicó que se faculta a los Planes Reguladores para hacer “excepciones” a la obligación relativa al número de estacionamientos, considerando que hay lugares que por su geografía -como los cerros de Valparaíso- o por no tener parque automotriz -como la Isla Juan Fernández- justifican esta exclusión. Coincidió en que para evitar el mal uso de esta norma, podrían señalarse explícitamente los casos en la ley.

- Observación 10: el artículo 70 bis D, modificado por la Cámara de Diputados, prescribe que los Planes de Inversiones requerirán autorización de la SEREMI 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. Se estimó que al agregarse esta exigencia se duplican instancias, puesto que el procedimiento de los planos seccionales contempla una etapa de participación cívica, así como la aprobación del Concejo Municipal.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo estuvo de acuerdo con este planteamiento, entregándolo a la consideración de la Comisión.

En cuanto a las sugerencias del señor Iván Poduje, puntualizó lo siguiente:

Observación 1: sobre el artículo 37 bis, en que consideró adecuado contemplar un procedimiento simplificado para enmiendas de los Planes Reguladores y cuestionó la necesidad de incluir la posibilidad de “precisar zonas o áreas de los planes”, en atención a los eventuales cambios de las reglas de la zonificación y sus efectos sobre los vecinos.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo aseguró que el concepto de “enmienda” será explicitado en detalle en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Añadió que no se trata de cambiar las reglas sin participación ciudadana, sino de hacer precisiones en caso de planes antiguos sin base cartográfica o de georreferenciación. Por definición, añadió, las enmiendas no son cambios importantes, sino ajustes que facilitan la aplicación de un Plan Regulador, sin necesidad de someterlos al extenso procedimiento creado para la formulación de planes o sus modificaciones (actualmente el plazo promedio de es de 4 a 7 años).

Además, la iniciativa de ley contempla usar el mismo procedimiento de aprobación de los Planos Seccionales, que incluye un período de 30 días de exposición al público con reglas de difusión por medios de prensa y la posibilidad de efectuar observaciones, para que los vecinos o cualquier interesado pueda participar, antes de su aprobación por el Concejo Municipal.

- **Observación 2:** respecto de los artículos 70 bis y 70 bis A, en cuanto a que “muchos municipios no tienen capacidad para administrar ni fiscalizar uso de recursos”, **el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo** respondió que los P.I.E.P. consideran las diferentes realidades de los 345 municipios. Es posible, ejemplificó, que un Plan de Inversiones pueda contener solo de una frase: “Materializar los ensanches y aperturas de calles contemplados en el Plan Regulador.”.

- **Observación 3:** se recomienda eliminar la atribución para enajenar suelo cedido para equipamiento (artículo 70 de la LGUC).

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo indicó que la Ordenanza General se modificará una vez aprobado el proyecto de ley, limitando la posibilidad de que las municipalidades vendan los terrenos recibidos para equipamiento, debiendo utilizar estos recursos sólo en otros terrenos o edificaciones destinados a equipamiento (servicios, comercio, educación, cultura o salud, pública o privada).

- **Observación 4:** el informe de la SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones podría constituir una duplicidad con los Estudios de Impacto Vial (EISTU), salvo que estos se reemplacen por el nuevo sistema de aportes y los Planes de Inversiones en el Espacio Público, lo cual debiera quedar en la ley.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo respondió que el tema está resuelto en el proyecto de ley, por cuanto los actuales EISTU no tienen respaldo legal. Añadió que el artículo 15 bis despeja el tema, al prescribir que “no se podrán formular exigencias que no estén expresamente contempladas en la ley”. Es innecesario y no corresponde que una ley se refiera a un precepto que no tiene asidero legal, bastando con dicha aclaración.

Observación 5: en relación a los P.I.E.P., el informe de la SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones no debiera ser vinculante para su aprobación.

El representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo manifestó que dicho informe no será obligatorio. Recordó que en derecho público los órganos del Estado solamente tienen las facultades expresamente establecidas en la ley.

Observación 6: acerca de que no es recomendable que el Plan de Inversiones se modifique ante solicitudes de particulares en cualquier plazo, porque retrasaría su aplicación y elevaría la discrecionalidad del regulador para aprobar o rechazar cambios y que sería más apropiado que las solicitudes de privados sean recogidas en el diseño del Plan de Inversiones, cada cinco años, **el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo** señaló que el proyecto de ley regula claramente esta materia, cualquiera sea el origen de las solicitudes de modificación.

- **Observación 7:** en cuanto a que imputar cesiones es muy complicado, ya que podría afectar la consolidación de los perfiles viales si el propietario destina dicho monto a otro fin, el **Subsecretario de Vivienda y Urbanismo** estuvo conteste con lo planteado, enfatizando que la iniciativa no permite que los cesionarios puedan decidir respecto del destino de los terrenos cedidos.

- **Observación 8:** la ubicación del articulado sobre regulación del Plan de Inversión en el Espacio Público, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no es la más adecuada.

El representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respondió que la descripción del Plan está bien situada en el proyecto de ley, al permitir que las cesiones de terreno que regula el artículo 70 de la LGUC, cuando se trate de proyectos de densificación, puedan efectuarse pagando su valor equivalente a la municipalidad. Luego se establecen los destinos que podrán tener los fondos recaudados, que quedarán sujetos a un Plan de Inversiones en el Espacio Público, previamente aprobado por la municipalidad. A continuación, se describe dicho Plan. Preciso que la Ordenanza General incorporará un Capítulo especial sobre los P.I.E.P.

- **Observación 9:** se anticipan problemas operacionales y de discrecionalidad en el pago de aportes con dinero; para evitarlos todos los recursos deberían ser invertidos en obras.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo reiteró que todos los proyectos de densificación deberán efectuar aportes, y que dentro de ellos hay que considerar especialmente los de menor tamaño, que no tienen capacidad para ejecutar obras en el espacio público dada su complejidad y que aportarán montos que no alcanzarán para una construcción completa. Agregó que es más lógico establecer un sistema de “bolsa” en la que se acumulen los fondos, hasta que alcancen para financiar íntegramente una obra o, por ejemplo, una expropiación para ejecutar un ensanche vial.

Sobre los comentarios del **Centro de Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica de Chile**, señaló lo siguiente:

- **Observación 1:** la iniciativa permite que los aportes se hagan en dinero y se realicen en un área distinta a la que el proyecto impacta directamente, pero las obras de gran envergadura deberían efectuar su aporte necesariamente en el área de su influencia.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo compartió este planteamiento, e indicó que el artículo 70 bis B de la iniciativa de ley faculta a la SEREMI para establecer que en estos casos el aporte se haga precisamente en el área del proyecto.

- **Observación 2:** es fundamental que el proyecto de ley sobre declaratoria de utilidad pública de los Planes Reguladores se

analice en conjunto con esta iniciativa. Las declaratorias de utilidad pública (DUP), deberían anexarse a los mecanismos de financiamiento que permitan llevarlas a cabo, de manera que no sean sólo una manifestación de buenas intenciones.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo estuvo de acuerdo en que ambos proyectos de ley están relacionados. Anunció que espera el pronto despacho en la Cámara de Diputados de la iniciativa sobre las declaratorias de utilidad pública que establece compensaciones para los afectados mediante recursos que, en parte, provendrán de los aportes.

- **Observación 3:** los municipios deberían recibir más apoyo técnico para la adecuada formulación de sus Planes Reguladores y zonas de utilidad pública, como también para la elaboración de los P.I.E.P. Además, se debería avanzar en la agilización de los procedimientos para actualizar los Planes Reguladores Comunales.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo concordó con lo anterior; por ello, anunció que se regulan apoyos concretos para las municipalidades que lo requieran, en el artículo tercero transitorio de la iniciativa.

El Honorable Senador señor Tuma puso énfasis en que se trata de una gran iniciativa que mejorará la calidad de vida de los ciudadanos. Solicitó el listado de los municipios que tienen Plan Regulador Comunal y los que no, por comuna.

Por otra parte, aseveró que en la actualidad los barrios antiguos no cuentan con plazas, lugares comunes o mobiliario urbano, y que muchas veces están rodeados de sitios eriazos. Consultó si serán beneficiados por el proyecto en estudio.

La Honorable Senadora señor Pérez preguntó si la iniciativa contempla incentivos para que los aportes se hagan en comunas saturadas. Manifestó su preocupación en cuanto a que los municipios de menor tamaño queden atrás en este nuevo sistema por falta de recursos y de profesionales para confeccionar sus Planes Reguladores y el Plan de Inversiones. Finalmente, quiso saber si existirán estímulos para que los privados construyan en comunas pequeñas.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo indicó que el nuevo sistema de aportes constituirá una fuente de recursos frescos para los municipios. Agregó que hoy existe solamente la obligación de urbanizar dentro del terreno del propietario, pero la autoridad no tiene facultades legales para exigir al urbanizador obras fuera de los deslindes correspondientes.

El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo explicó que de los 345 municipios del país, sólo 233 tienen Plan Regulador Comunal, y recordó que hay un plan ministerial de ayuda a las comunas para que confeccionen estos instrumentos.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo aclaró que el Ministerio colabora para que todas las comunas -principalmente las más pequeñas- cuenten con su Plan Regulador Comunal, mediante apoyos y asesorías. Añadió que se trabaja en un Programa de Subsidio de Equipamiento Barrial, que contempla, entre otros objetivos, construir 200 plazas anuales, y que en conjunto con el Programa de Mejoramiento de Barrios contribuirá a desarrollar el entorno de los barrios antiguos.

En una sesión posterior, **el Presidente de la Cámara Chilena de Centros Comerciales** efectuó una exposición, que se adjunta a este informe.

Explicó que la Organización representa a los polos o sub centros de equipamiento con una amplia oferta de servicios, comercio y esparcimiento para la comunidad, siendo parte del 5% que históricamente ha aportado al espacio público -como resultado de los EISTU-, versus el 95% de las construcciones que no lo hace.

Compartió los objetivos generales del proyecto de ley; sin embargo manifestó algunas dudas acerca de sus efectos.

Afirmó que el sistema único de aportes en dinero u obras que figuren en el Plan de Inversiones perjudicará a quienes ya han participado en proyectos, porque el aporte previsible -44% del valor del terreno- es excesivo e injustificado desde el punto de vista técnico, económico y urbanístico. Añadió que si se revisan los distintos casos analizados por el gremio, los EISTU no superan el 10% de la tasación fiscal, en tanto que la propuesta supera en 2 a 6 veces las inversiones que han realizado, sin que se registren casos en que se acerque al 44% del valor comercial del terreno.

Recalcó que la iniciativa desconoce el sistema histórico de aportes definidos en estudios viales específicos y que la propuesta no exime a los Centros Comerciales de implementar medidas adicionales, duplicando de este modo la inversión.

Hizo presente que existen diferencias entre el precio del suelo del centro y de la periferia, al igual que en el grado de consolidación, los aportes históricos y los elementos espaciales de dichas áreas. Reseñó que la proporción de cesión de terrenos hasta en un 44% de su valor responde a las características y a las necesidades del loteo y no de la densificación, porque el 30% del aporte se destina a circulaciones o vialidad del propio proyecto; el 10% a áreas verdes mínimas, para el propio proyecto, y un 4% a equipamiento a la municipalidad.

Por ende, planteó, hasta el 90% del 44% se emplea en vialidad y espacio público del proyecto; versus el 44% del valor del terreno que establece la iniciativa, disociado del fenómeno de densificación. En consecuencia, este último porcentaje no tiene justificación técnica, económica ni urbana.

También señaló que hay una incongruencia entre la iniciativa en estudio y el desarrollo de centros comerciales, ya que la inserción de estos últimos responde a aspectos específicos de localización de los proyectos. Manifestó que el Plan de Inversiones será incapaz de prever la especialidad y las características de un centro comercial, y de contemplar obras eficaces y eficientes a su respecto, por lo que el aporte del 44% no los exime ni resuelve algunas mejoras que deben realizar en el espacio público para su adecuada inserción; en consecuencia, siempre deberán efectuar estudios y financiar obras complementarios.

Puso de relieve que la iniciativa prescinde y no reconoce los efectos y el mérito de los estudios viales, y aseguró que la posibilidad de proponer a la municipalidad modificaciones o adecuaciones al Plan de Inversiones -prescrito en el artículo 70 bis E-, supone una tramitación dilatada y burocrática, y eventuales influencias externas a las decisiones técnicas.

Connotó que los centros comerciales deberán pagar aportes -que teóricamente comprenden vialidad, áreas verdes y equipamiento-, sin que efectivamente se relacionen las causas de cobro con los efectos de la inversión; además, que deberán hacer obras adicionales en el espacio público, lo que se traduce en un doble pago y en una desigualdad en las cargas públicas no tributables.

En efecto, expresó que la Constitución Política de la República, en su artículo 19 número 20°, dispone que la Carta Fundamental asegura a todas las personas “La igual repartición de los tributos en proporción a las rentas o en la progresión o forma que fije la ley, y la igual repartición de las demás cargas públicas.”.

Aseguró que el aporte al espacio público es una carga pública que debe ser igualmente repartida; no obstante, en el artículo 70 bis el aporte es distinto proporcionalmente por tamaño, destino y localización. Planteó las siguientes interrogantes: ¿cómo se conoce y define la proporcionalidad en los distintos destinos y localizaciones de los proyectos?; ¿en qué se funda esa diferenciación? y ¿quién la hace?.

Se refirió también a la inconstitucionalidad de la delegación de atribuciones, y citó considerandos del fallo N° 370 del Tribunal Constitucional, que reafirman la posición de la Cámara Chilena de Centros Comerciales.

De este modo, indicó que el proyecto de ley establece distintas delegaciones:

1) A la potestad reglamentaria -Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones- en el artículo 70 bis:

a) para definir la fórmula de cálculo del valor comercial del terreno;

b) excepciones que impiden elegir pago en obras a elección del aportante, y

c) proporcionalidad de aportes en función de tamaños, localización y destino;

2) Al Plan de Inversiones (administración local):

a) Artículo 70 bis B: para establecer exigencias de obras, indefinidas en naturaleza y monto, a anteproyectos de equipamiento mayor por parte de las Secretarías Regionales Ministeriales de Transporte y Telecomunicaciones y de Vivienda y Urbanismo.

b) a la Ordenanza General y los Planes Reguladores: en cuanto a la definición de condiciones especiales de equipamiento y urbanización en zonas de extensión urbana.

3) A las Secretarías Regionales Ministeriales:

a) definición de obras y área de influencia de proyectos de escala mayor.

En consideración a lo anterior, sugirió:

1) Revisar el monto de los aportes:

a) realizar un análisis económico de sus efectos.

b) evaluar mecanismos que no consideren el valor del terreno, tales como:

- Proporción respecto de los derechos del permiso de edificación;

- Proporción respecto del número de estacionamientos;

- Porcentaje de utilización del coeficiente de construcción.

2) Incorporar los estudios viales como un instrumento adecuado para la inserción armoniosa de los proyectos de inversión.

3) Reconocer los aportes al espacio público de obras definidas en estudios viales: las inversiones viales que sean necesarias debiesen imputarse al aporte, independientemente de la forma en que se calculen.

4) Prescindir de la diferenciación de los aportes en función de la localización y el destino, o bien, establecerla en la ley.

Posteriormente, el **asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** efectuó las siguientes precisiones respecto de la exposición de la Cámara Chilena de Centros Comerciales.

En primer término, indicó que no es correcto manifestar que la iniciativa en estudio fije el monto de los aportes, ya que sólo se señalan los parámetros generales que servirán de base para su cálculo, dependiendo del tamaño, el destino y la localización del proyecto; además el 44% del valor del terreno es el tope máximo que puede ser cobrado. Recordó que este porcentaje ya está prescrito en el artículo 70 de la LGUC.

Aseguró que el aporte se fijará proporcionalmente en cada proyecto, según su densidad calculada en base al número de personas por edificación.

Por otra parte, hizo notar que los EISTU se refieren a la mitigación vial de un proyecto específico en función del transporte y de su influencia en el sistema vial, y que los aportes estarán destinados a todo el espacio público. Agregó que el artículo 70 bis de la iniciativa otorga a los interesados en desarrollar un proyecto de envergadura, como un centro comercial, la facultad de proponer a la municipalidad modificaciones o adecuaciones al Plan de Inversiones en el Espacio Público.

Destacó que la Cámara Chilena de Centros Comerciales planteó una inquietud -al igual que varios de los invitados a la Comisión-, respecto de la forma y el modo en que la Ordenanza General reglamentará el cálculo de los aportes, para no caer en irregularidades o en arbitrariedades. Acotó que la regulación permitirá conocer de antemano el monto del aporte, incluso antes de comprar el terreno para ejecutar un proyecto.

Aseveró que la SEREMI de Vivienda y Urbanismo no estará facultada para exigir requisitos adicionales a los proyectos que se presenten, toda vez que el artículo 70 bis B establece que este Órgano sólo podrá disponer que el aporte o parte de éste se efectúe mediante la ejecución de obras en el área de influencia del proyecto.

La Honorable Senadora señora Lily Pérez opinó que es necesario delimitar de manera precisa en la ley el sistema de cálculo de los aportes, a fin de evitar cualquier tipo de arbitrariedad.

El integrante de la Mesa de la Cámara Chilena de Centros Comerciales, señor Cristián Ferrari, consultó por la forma como se definió el porcentaje del 44 % del valor del terreno como tope de los aportes al espacio público, y bajo qué parámetros y supuestos, ya que consideró muy elevado este porcentaje.

El asesor legal de la Cámara Chilena de Centros Comerciales, señor Cristóbal Fernández, puntualizó que el actual artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -que dispone este monto-, ha sido inaplicable en la práctica respecto de los proyectos de

densificación. Consultó de qué manera se efectuarán los aportes en las obras que se ejecutan por etapas, y si se reconocerán los EISTU ya realizados.

El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo concordó con la inoperancia del artículo 70 citado, y aclaró que el Mensaje explica la causa: los aportes sólo permiten la cesión de terrenos propios y los proyectos de gran envergadura no pueden hacerlo por estar limitados en cuanto a la cantidad de terreno que pueden ceder.

Anunció que se hará cargo de las recomendaciones efectuadas en el seno de la Comisión, en orden a velar porque la Ordenanza General regule parámetros objetivos y claros para determinar el monto de los aportes. Asimismo, explicó que reconocer los EISTU ya realizados por las empresas respecto de un proyecto específico resultaría muy engorroso, y que permitir al desarrollador la posibilidad de resolver cómo intervendrá el espacio público es poco apropiado.

El Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción de la VIII Región, señor Miguel Ángel Ruiz-Tagle, acompañó una minuta que se adjunta al informe.

Destacó que comparte los objetivos generales de la iniciativa legal y, tal como lo hizo en su oportunidad la Cámara Chilena de la Construcción, reiteró algunas observaciones a su respecto.

En primer término, no estuvo de acuerdo con el límite máximo del aporte establecido en el artículo 70 de la LGUC, correspondiente al 44% del valor del terreno, puesto que en el caso de los proyectos de densificación podría significar un gravamen que no necesariamente se haga cargo de las externalidades generadas por él. Acotó que los proyectos de densificación deberían ser tratados de manera distinta a los de extensión. Sugirió revisar el monto del aporte, diferenciando ambas clases de edificaciones y determinar un límite distinto para cada uno, ya que en los de densificación, al tratarse del valor comercial del terreno, el aporte podría ser excesivo.

Por otra parte, manifestó que el sistema debe evitar la acumulación sucesiva de aportes, puesto que podría implicar el pago de un monto mayor al del tope legal; alternatively, propuso contemplar un porcentaje menor para los proyectos de densificación.

Estimó que sería conveniente establecer que las cesiones efectuadas con anterioridad se puedan imputar como créditos al aporte que la obra actual deba realizar, aplicando el cobro solamente sobre el nuevo impacto que el proyecto inmobiliario genere.

Indicó que los pagos deben destinarse a mitigar efectos propios de un proyecto, pero no a reparar el déficit histórico previo, que debe ser abordado por toda la sociedad. Por ello, sugirió incorporar mecanismos que excluyan este arrastre de la base de cálculo de cobro y del Plan de Inversiones en el Espacio Público.

En cuanto a los EISTU, expresó que este instrumento debería constituir una alternativa facultativa para los desarrolladores que no consideren correcto el monto del aporte resultante. Esto, destacó, garantizaría que las obras que se ejecuten vayan en directa mitigación de los impactos y externalidades del área del proyecto.

Finalmente, reiteró los planteamientos efectuados en su oportunidad por la Cámara Chilena de la Construcción, destacando que el cobro de los aportes debe asegurar la proporcionalidad, la equidad, la transparencia y la publicidad del mecanismo, de manera que sean conocidos de antemano por el desarrollador.

El Honorable Senador señor Tuma preguntó si las obras de urbanización, pavimentación, colectores, etc. de un proyecto se imputarían al aporte respectivo, y cómo se evaluará. **El señor Ruiz-Tagle** aclaró que esta imputación sería conveniente, ya que todos los proyectos tienen costos asociados.

El Honorable Senador señor Muñoz hizo presente que los aportes deben destinarse a mitigar el impacto de la obra en el mismo espacio público en que se ejecute.

El Honorable Senador señor Kuschel manifestó compartir algunas de las observaciones de la Cámara de la Construcción de la VIII Región, y explicó que este tipo de cobros podría generar un desincentivo al desarrollo económico del sector de la construcción. Añadió que la iniciativa hará aumentar los costos de las edificaciones, impidiendo principalmente a la clase media optar a mejores viviendas y a una mejor calidad de vida.

Por su parte, la abogada de la Cámara Chilena de la Construcción, señora Muriel Sciaraffia, sintetizó las recomendaciones de la Organización que representa: evitar los aportes sucesivos; tomar los resguardos necesarios para que un proyecto no sobrepase el tope máximo del aporte, al no considerar las externalidades ya realizadas; adoptar mecanismos que excluyan también de dicho cálculo el déficit histórico, y disponer los EISTU como una alternativa facultativa a los aportes para los desarrolladores de proyectos inmobiliarios.

El Presidente de Empresas Valmar, señor Nicolás Imschenetzky, expresó que los aportes deben constituir un cobro único, claro, equitativo y universal, y sugirió estudiar la posibilidad de dejar zonas de exención por ser de interés público, para fomentar la inversión y el crecimiento.

Añadió que el cálculo debe hacerse tomando en consideración el proyecto y sus impactos, excluyendo los problemas históricos existentes en el lugar.

Resaltó, por otra parte, que no debe haber duplicidad de cobros, ya que nuestro ordenamiento jurídico contempla

también otras vías de similar naturaleza, como impuestos, contribuciones, peajes y patentes, y las cesiones y obligaciones de urbanización impuestas por los instrumentos de planificación, que por lo general, están más bien destinadas al beneficio común que al proyecto en sí.

Recomendó analizar especialmente la situación de los grandes proyectos y de los proyectos ejecutados por etapas, que no está considerada dentro de la nueva normativa.

Luego, advirtió algunos inconvenientes de la iniciativa, entre ellos: las Direcciones de Obras Municipales no cuentan con una planta funcionaria adecuada ni con sistemas de gestión que aseguren la capacidad para asumir las nuevas funciones que se les encomiendan; el mecanismo de cálculo de los aportes debería detallarse claramente en la ley, puesto que es una nueva exigencia económica, otorgándole claridad y estabilidad al sistema y que no pueda alterarse fácilmente en el tiempo; es necesario excluir del cálculo del aporte los problemas antiguos de un determinado sector; definir la forma de pago y el tiempo en que las obras se ejecutarán; disponer los planes de obras urbanas y el destino de los dineros recaudados; analizar la derogación o eventual elección de los EISTU; otorgar agilidad al sistema, y evitar las duplicidades de cobros.

Por último, se refirió al subsidio habitacional de 2.000 UF para la clase media, el cual podría verse afectado por este nuevo costo para los desarrolladores. Recordó también el cobro del IVA a la construcción, que podría desincentivar las inversiones en el sector, al aumentar los precios de las edificaciones.

En una sesión posterior, **el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** se hizo cargo de los reparos y planteamientos efectuados por la Cámara Chilena de Centros Comerciales:

Acerca de que el aporte del 44% del valor del terreno es excesivo y constituye un monto injustificado desde el punto de vista técnico, económico y urbanístico; y de que los EISTUS efectuados no alcanzan el 10% de la tasación fiscal, en tanto que la propuesta legislativa supera de 2 a 6 veces las inversiones históricas de estos instrumentos, reiteró que el proyecto de ley se basa en el artículo 70 de la LGUC, que establece que el 44% es el tope de la exigencia del aporte; por tanto, no corresponde afirmar que dicho porcentaje es el monto previsible.

Agregó que es importante considerar que esta apreciación errada influye en todo el análisis de la Cámara Chilena de Centros Comerciales. Adicionalmente, dijo, el artículo 70 vigente señala expresamente que la exigencia “debe ser aplicada en forma proporcional”, reforzando lo señalado.

En cuanto a que el proyecto de ley desconoce el sistema histórico de aportes definidos en estudios viales específicos y que el pago no exime a los centros comerciales de implementar medidas adicionales, duplicando la inversión, explicó que, en primer lugar, no existe tal sistema histórico de aportes en estudios viales, sino una norma de rango

reglamentario del año 2001, que ha sido objeto de reparos por el Tribunal Constitucional y cuya aplicación ha sido discrecional. Tal como explica el Mensaje, por primera vez se regulan los aportes por densificación.

En relación a que el aporte no exime a los centros comerciales de implementar medidas adicionales, duplicando la inversión, indicó que el artículo 15 bis señala que las municipalidades y demás organismos públicos no podrán formular exigencias de pagos, ejecución de obras, garantías, aportes o cualquier otra contribución, en dinero o especies, distintas de las contempladas expresamente en la ley.

Destacó que todos los requisitos y condiciones aplicables a un proyecto de construcción, podrán ser conocidos por el interesado con anterioridad a la presentación de solicitudes o permisos.

Expresó que la iniciativa terminará con las obligaciones impuestas al desarrollador -habituales en muchas municipalidades y reparticiones públicas- que no tienen un origen legal, y las que teniéndolo, no son conocidas por el interesado antes de cualquier decisión de inversión.

Sobre la falta justificación del monto del aporte, señaló que la normativa no fija el monto específico, sino un máximo y la forma en que deberá reglamentarse su cálculo.

En relación a que la obligación de ceder terrenos no es comparable con la de pagar dinero adicional, y que los proyectos de densificación no incluyen nuevos territorios, por lo que el aporte debería tener una lógica distinta, indicó que evidentemente son diferentes, por eso el proyecto de ley establece los criterios para calcular los aportes por densificación, que son disímiles a los existentes para los loteos.

En cuanto a que, a diferencia del 44% del valor del terreno, la iniciativa establece una carga disociada del tamaño del proyecto o actividad de que se trate, **el representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** repitió que el aporte no es el 44% del valor del terreno, sino que será un monto proporcional, por lo que no se entiende la afirmación de que se trata de una carga disociada del tamaño del proyecto o actividad de que se trate, puesto que se dispone expresamente en el artículo 70 bis que “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.”.

Acerca de que hay una disociación entre el articulado de la iniciativa y el desarrollo de Centros Comerciales, puesto que el Plan de Inversiones es incapaz de prever su especialidad y características y de considerar obras eficaces y eficientes a su respecto, por lo que el aporte no exime ni resuelve mejoras en el espacio público para la adecuada inserción del subcentro de equipamiento en la ciudad, coincidió con la apreciación de que los Planes no podrán prever los proyectos de mayor envergadura, por lo que se contempla un mecanismo para que puedan incorporarse las obras requeridas, previo estudio que las fundamenten.

En relación a la observación anterior, **el representante del Ejecutivo** sostuvo que también se señala que los centros comerciales siempre deberán realizar estudios y financiamiento de obras complementarias al Plan de Inversiones. Connotó que la necesidad de efectuar estudios es correcta, dado que el proyecto de ley establece que las solicitudes para incorporar obras al Plan de Inversiones deben ser fundadas, conforme a los requisitos de presentación que regulará la Ordenanza General. Lo que no es exacto, agregó, es la afirmación de que tendrán que financiar obras complementarias. Aclaró que el pago es uno solo y que no se podrán hacer otras exigencias, y que las obras especiales que se requieran se contabilizarán como parte del aporte.

Respecto de que la iniciativa prescinde y no reconoce los efectos y el mérito de los estudios viales, **el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** advirtió que esta afirmación carece de sentido, puesto que se reemplazan dichos estudios por otros diferentes: los necesarios para el Plan de Inversiones en el Espacio Público (estudio de transporte y vialidad de toda la comuna), y los requeridos para fundamentar las obras específicas que los proyectos soliciten incorporar a dichos Plan, que son similares a los que se hacen hoy, pero más completos, incorporando al peatón y al transporte colectivo.

En cuanto a que el mecanismo para incorporar obras al Plan de Inversiones propuestas por el propietario de un proyecto en particular, es burocrático y permite influencias extrañas a las decisiones técnicas, estuvo parcialmente en desacuerdo. Explicó que el sistema contempla 2 casos: cuando se trate de solicitudes para efectuar cambios mayores al Plan de Inversiones se deberá seguir el siguiente procedimiento: a) Aprobación de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo con consulta a la SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, con un plazo de 60 días; y b) En la municipalidad, exposición al público por al menos 15 días, con posibilidad de efectuar observaciones; c) Consulta al Consejo de Organizaciones de la Sociedad Civil; d) Finalmente, resuelve el Concejo Municipal, teniendo a la vista todo lo anterior. Con la aprobación del Concejo las obras sugeridas pasan a integrar el Plan de Inversiones y, por lo tanto, su costo puede imputarse al monto del aporte.

Reiteró que el Ejecutivo considera innecesaria la consulta al Consejo de Organizaciones de la Sociedad Civil.

Sobre las modificaciones menores, según se definirá en la Ordenanza General, bastará con el pronunciamiento favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, previa consulta a la SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, con un plazo de 30 días. Además, observó, es imprescindible tener presente que la solicitud de incorporar obras al Plan de Inversiones en el Espacio Público puede efectuarse en cualquier momento, sin esperar a tener el permiso de construcción.

Respecto a que los centros comerciales deberán pagar aportes, sin que efectivamente se relacionen las causas del cobro con los efectos de la inversión, **el asesor del Ministerio de Vivienda y**

Urbanismo expresó que es el propio aportante el que decide qué obras del Plan de Inversiones en el Espacio Público se imputarán a su aporte. Lo esperable sería que, en el caso de los centros comerciales -con fuerte dependencia de los automóviles-, el aporte se concentre en obras viales.

Referido a que los centros comerciales deberán hacer inversiones adicionales en el espacio público, constituyendo un doble pago y una desigualdad en las cargas públicas no tributables, explicó que no existe duplicidad, ya que está contemplada la opción de incorporar las obras adicionales que, justificadamente, soliciten agregar los propietarios de proyectos específicos.

Indicó que este es un punto sensible para todos los privados, y no solo para los centros comerciales, por lo que propuso reforzar dicha alternativa en el proyecto de ley.

Acerca de una eventual inconstitucionalidad de la iniciativa, porque vulneraría el artículo 19 N° 20° de la Carta Fundamental, ya que el aporte al espacio público sería una carga pública que no es igualmente repartida, **el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** contestó que el Mensaje expresa que el aporte corresponde al concepto de “contraprestación”: se exige sólo a quienes desarrollan proyectos inmobiliarios de densificación y se imputa al espacio público que es afectado por tales proyectos. A mayor abundamiento, aseveró que el control de constitucionalidad de los proyectos de ley que envía el Ejecutivo al Congreso Nacional es parte fundamental del análisis que realiza el Ministerio Secretaría General de la Presidencia.

En relación a que la iniciativa establece que el reglamento señalará excepciones que impedirán elegir el pago en obras a elección del aportante, manifestó que se prescribe con toda claridad que es el aportante quien decide las obras que constituirán su aporte, con el solo requisito que estén contempladas o sean agregadas al Plan de Inversiones en el Espacio Público. La única diferencia en caso de los proyectos de escala mayor -que puede haber sido mal interpretada-, es que estos deberán cumplir su aporte en obras dentro del área de influencia del proyecto.

Sobre la afirmación de que el proyecto de ley delega al Plan de Inversiones la posibilidad de establecer exigencias de obras a anteproyectos de equipamiento mayor por parte de las SEREMIS de Transporte y Telecomunicaciones y de Vivienda y Urbanismo, indefinidas en naturaleza y monto, **el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** explicó que la iniciativa no contiene ninguna mención sobre esa materia; al contrario, señala que los aportes serán calculables con antelación a cualquier decisión de inversión. Acotó que no existe el riesgo de que autoridades administrativas -secretarías regionales ministeriales o municipalidad-, establezcan montos de aportes distintos.

Luego, señaló que la realización de un análisis económico del efecto de los aportes ya está prevista, para lo cual se contratará a una institución externa, mediante licitación.

Respecto a evaluar mecanismos que no consideren el valor del terreno, manifestó que no es posible, dado que el proyecto de ley se sustenta en el artículo 70 de la LGUC. En todo caso, dijo entender que la inquietud sería por el monto que podrían alcanzar los aportes, es decir, más que dudas sobre el proyecto de ley, se trata de observaciones acerca de su reglamentación por parte del Ejecutivo.

En cuanto a que las inversiones viales necesarias se imputen a los aportes, independientemente de la forma en que se calculen, **el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** respondió que esto también está considerado en el articulado.

Referido a la petición de prescindir de la diferenciación de aportes en función de la localización y el destino, o de establecerla en la ley, estuvo en desacuerdo, puesto que los aportes deben ser proporcionales al efecto que los proyectos ocasionen en el espacio público, variando según su localización y destino.

Con posterioridad, el asesor del Ministerio se refirió a las propuestas y observaciones de la Cámara de la Construcción de la VIII Región.

Acerca de que el 44% del valor del terreno puede resultar excesivo y no proporcional a las externalidades que genere un proyecto determinado, reiteró que la iniciativa establece claramente que los aportes deben ser proporcionales, considerando en su cálculo 3 factores: el tamaño del proyecto (metros cuadrados edificados); su destino (si es de oficinas, de comercio, de vivienda, industrial, etc.), y la localización (si es un sector más o menos denso en cuanto a las construcciones que permite el Plan Regulador).

En relación a que el sistema de aportes al espacio público que se plantea debe evitar la acumulación de pagos sucesivos, ya que podría superar el 44% del valor del terreno, y que podría subsanarse si se establece que las cesiones efectuadas con anterioridad se imputan como crédito al aporte que el proyecto actual deba realizar, **el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** respondió que esta materia habría que evaluarla; la idea es que en ningún caso los aportes superen dicho tope, por lo que se estudiará la forma de reconocer las eventuales cesiones anteriores por causa de utilidad pública.

Sobre que el aporte debe ir a mitigar los impactos de un determinado proyecto y en ningún caso a reparar un déficit histórico previo, el cual debe ser abordado por toda la sociedad, **el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** destacó que si el espacio público que enfrenta un proyecto no está urbanizado o tiene escasa urbanización, es lógico que pueda hacer su aporte completando la urbanización faltante.

Respecto a que los Estudios de Impacto Vial (EISTU) deberían ser una alternativa facultativa de los desarrolladores que no consideren correcto el aporte resultante de la aplicación del mecanismo

propuesto, replicó que el proyecto de ley plantea la sustitución de los EISTU por un sistema objetivo, sin negociaciones con la autoridad.

Luego, el representante del Ejecutivo se hizo cargo de las observaciones de la Empresa VALMAR.

Referido a que el cobro debe ser único, claro, equitativo y universal, y que considere los aportes que cada terreno o proyecto ha hecho en el pasado, y en cuanto a estudiar la posibilidad de dejar zonas de exención o de cobros menores por ser de interés público para fomentar la inversión y el desarrollo en esos lugares, **el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** expresó que lo observado es precisamente lo que propone explícitamente la iniciativa de ley. También considera que no se debe aplicar a los proyectos de viviendas de baja densidad, dado que la obligación de aportes sólo se establece para los proyectos de densificación. Aun así quedarán obligados los proyectos de vivienda de mayor densidad por lo que, cuando se trate de viviendas sociales, está contemplado que los futuros subsidios se adapten al nuevo sistema.

Acerca de que el cálculo debe hacerse por el proyecto y sus impactos, no por los problemas históricos existentes en el lugar, **el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** reiteró que si el espacio público que circunda un proyecto no está urbanizado o tiene escasa urbanización, lo más probable es que haga su aporte completándolo.

En relación a que no debe haber duplicidad de cobros, especialmente cuando se trata de cesiones de fajas afectas a utilidad pública, estuvo conteste con esta observación, y dijo que está considerado reconocer las afectaciones de utilidad pública como parte de los aportes, aspecto que será aclarado en la iniciativa.

En cuanto a que se encarecerán nuevamente las viviendas con subsidio, **el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** enfatizó que el nuevo sistema no se aplicará a los proyectos de vivienda de baja densidad (generalmente loteos con construcción simultánea), en tanto que los proyectos de mayor densidad (edificios) sí tendrán que efectuar aportes, para lo cual los subsidios se adaptarán al nuevo estándar.

El Honorable Senador señor Sabag consultó cómo la iniciativa evitará que las Direcciones de Obras Municipales apliquen criterios discrecionales para el cálculo del aporte de un proyecto determinado.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo contestó que la Ordenanza implementará un sistema único, nacional, objetivo y público que permitirá calcular dicho monto de manera transparente, evitando que las Direcciones de Obras apliquen pautas apartadas de la ley.

El Honorable Senador señor Tuma preguntó cómo se asegurará que la Ordenanza incluya y contenga todos los parámetros que permitan crear un sistema de cálculo objetivo.

El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo indicó que el articulado de la iniciativa fija las reglas generales para el cálculo. Recalcó que será un cobro proporcional, que considerará tres elementos: tamaño, destino y localización del proyecto.

Llamó a tomar en cuenta que los aportes son incrementales, es decir, se le resta al proyecto la cantidad de personas por densificación que ya fue considerada en el mismo. Asimismo, el pago tomará en cuenta los aportes efectuados con anterioridad, para lo cual las Direcciones de Obras registran las edificaciones existentes en un loteo o proyecto de densificación.

Acerca de los centros comerciales, advirtió que el Plan de Inversiones no puede prever todo tipo de proyectos. Las obras nuevas tendrán la posibilidad de realizar estudios para mejorar el espacio público, e incluirlos en dicho instrumento.

El Honorable Senador señor Tuma recomendó dejar meridianamente claro en la iniciativa legal el procedimiento de modificación del Plan de Inversiones.

La Honorable Senadora señor Pérez opinó que no sería conveniente dejar fuera del procedimiento de modificación al Concejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, considerando que la comunidad tiene conciencia de la planificación urbana y quiere participar en este proceso.

El Honorable Senador señor Tuma aclaró que la consulta ciudadana no tiene carácter vinculante.

El Honorable Senador señor Letelier indicó que cualquier cambio al Plan de Inversiones debe ir precedido del mayor debate posible, por lo que coincidió con la Honorable Senadora Pérez en la importancia de mantener la colaboración de las organizaciones comunales en estos temas.

Por otra parte, hizo presente que se deberían precisar y definir ciertos conceptos del proyecto de ley, como las “áreas de influencia” y los tipos de inversiones, para evitar controversias.

El Honorable Senador señor Sabag sugirió establecer un plazo dentro del cual deba requerirse dicha opinión.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo respondió que procurará recoger la propuesta de Su Señoría, para evitar dilaciones innecesarias en este proceso.

El Honorable Senador señor Tuma consultó si está contemplado que los aportes de un proyecto se destinen a conectarlo con la vialidad existente, con un nivel de seguridad óptimo desde el punto de vista vehicular y peatonal, o a medidas de mitigación que aseguren que la obra funcione en concordancia con el estándar de la vía a la que se une.

El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respondió que la iniciativa abarca la totalidad de los espacios públicos, y que las municipalidades determinarán las obras conforme a las particularidades de cada localidad. Recalcó que el Plan de Inversiones no puede prever todas las obras que podrían implementarse en su territorio, y por ello se dispone la posibilidad de que los propietarios efectúen estudios de impacto vial, que consideran la seguridad peatonal y de los conductores.

El Honorable Senador señor Tuma preguntó si los municipios poseen los recursos técnicos, humanos y financieros para elaborar un Plan de Inversiones.

El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo indicó que, en general, no cuentan con dichos recursos, por eso la iniciativa establece que el Ministerio deberá proporcionar la cartografía y la planimetría necesarias a todas las corporaciones para que tengan su Plan de Inversiones, además de brindarles apoyo técnico para su confección y aprobación. Asimismo, los artículos transitorios señalan que durante los dos primeros años de vigencia de esta ley, los municipios podrán destinar una parte de los fondos de los aportes a la elaboración del Plan y sus Planos Seccionales, y podrán, además, delegar en un profesional u oficina externa el estudio del referido instrumento.

El Honorable Senador señor Tuma planteó que muchas atribuciones consagradas en la iniciativa tienen el carácter de voluntarias, por lo que manifestó su preocupación en cuanto a que será el Director de Obras Municipales quien pueda decidir sobre una serie de materias referidas a los aportes, careciendo en ocasiones de los conocimientos técnicos para ello, como sería el caso de la seguridad vial.

El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo insistió en que en los proyectos de envergadura serán las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y de Transporte y Telecomunicaciones las que deberán evacuar un informe técnico del proyecto, siendo el Director de Obras Municipales la persona encargada de verificar las exigencias técnicas. En todo caso, admitió que en las comunas pequeñas se podría cumplir la aprensión de Su Señoría.

La Honorable Senadora señora Lily Pérez expresó que el artículo 70 bis B dispone que en los casos de proyectos de

escala mayor, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, previo informe técnico de la SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones, podrá establecer que el aporte o parte de éste se efectúe mediante la ejecución de obras en el área de influencia del proyecto; es decir se trata de una facultad y no de una obligación. Hizo un llamado a aclarar este aspecto en el texto del articulado, para dejar claro que la regla general es precisamente que los proyectos de densificación efectúen sus aportes en el área de su influencia, y sólo en el evento de que esto no sea posible, lo hagan en una distinta.

El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo replicó que en la actualidad la Ley General de Urbanismo y Construcciones no permite efectuar exigencias fuera del terreno propio del proyecto, y que este punto es una innovación de la nueva normativa.

El Honorable Senador señor Víctor Pérez indicó que sería necesario aclarar que la compensación que deberá realizar un loteo será distinta a la que efectúe un edificio, ya que este nuevo mecanismo generará un aumento en el valor de las viviendas. Destacó la importancia de establecer las diferentes formas de compensación, dependiendo del tipo de obra.

El Honorable Senador señor Sabag expresó que el sistema propuesto beneficiará a los grandes municipios, en cuyo territorio se ejecutan obras de envergadura, reportándoles, en definitiva, mayores ingresos por concepto de aportes; por ende, no favorecería a las comunas pequeñas, que tienen poco desarrollo inmobiliario.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo expresó que efectivamente en las comunas más consolidadas los grandes proyectos requerirán un alto grado de mitigación y por ende un mayor aporte, y que la nueva legislación tendrá carácter redistributivo para comunas más pequeñas, como El Bosque, San Joaquín y San Pedro de la Paz, que tienen gran cantidad de proyectos de edificación.

El Honorable Senador señor Muñoz reiteró su preocupación acerca de que el articulado permita efectuar el aporte en un lugar distinto al área de influencia de un proyecto de envergadura. Por otra parte, puso de relieve el problema que se presenta en ciertas poblaciones, donde los espacios para estacionamientos son utilizados para ampliar las casas, dejando los vehículos en las calles, obstaculizando el tránsito.

El Honorable Senador señor Sabag anunció su voto a favor de la iniciativa con la prevención de que el Ejecutivo deberá, en su oportunidad, cumplir con los compromisos adquiridos durante esta discusión, en orden a presentar las indicaciones que recojan las recomendaciones de los invitados y de los señores Senadores, imprescindibles para el perfeccionamiento del articulado.

El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo contestó que la Cartera se hará cargo de las observaciones planteadas en la Comisión, principalmente previniendo que el cobro de los

aportes no sea excesivo, para no impactar el valor de las viviendas, y por ende, en los consumidores.

Para ello, dijo, se procurará relacionar el aporte con el impacto que la edificación producirá en su entorno, cuidando además que la Ordenanza recoja el espíritu de la ley de manera explícita y coordinada, regulando las materias en forma clara y precisa.

- - -

- Puesto en votación el proyecto de ley, en general, fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señora Pérez y señores Muñoz, Pérez Varela, Sabag y Tuma.

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

A continuación, se transcribe literalmente el texto del proyecto de ley despachado por la Honorable Cámara de Diputados, y que vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo os propone aprobar en general:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo 1°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N°458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 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 de 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 esta ley.”.

2) Agrégase 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 treinta 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) Intercálanse, 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) Intercálase, antes del artículo 65, el siguiente epígrafe:

“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:

“Párrafo 2°

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.
- 4) Gastos de administración del Plan de Inversiones, hasta por el 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 éste 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 treinta 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 sesenta 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 treinta días.

Los Planes de Inversiones en el Espacio Público deberán actualizarse, sucesivamente, en un plazo no mayor a cinco 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 epígrafe:

“Párrafo 3°

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

8) Reemplázase, en el inciso primero del artículo 129, 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 de 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 Comunales, 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 inciso primero del artículo 135, la locución “artículo anterior” por la expresión “artículo 134”.

Artículo 2°.- Modifícase la ley N°18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado 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 ésta 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 este 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°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N°8.946, sobre Pavimentación Comunal, de la siguiente forma:

1) Elimínase el inciso segundo del artículo 11.

2) Intercálase en el artículo 77, a continuación del inciso primero, el siguiente inciso, nuevo, pasando los actuales incisos segundo a cuarto, a ser tercero a quinto, respectivamente:

“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, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado mediante el decreto con fuerza de ley N°1, de 2005, del Ministerio del Interior, en su artículo 36, letra c), inciso cuarto, después de la oración “el pronunciamiento deberá emitirse dentro del plazo de sesenta días”, la siguiente expresión: “, plazo que se reducirá a treinta días cuando se trate de enmiendas”.

Disposiciones transitorias.

Artículo primero.- 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 mencionado artículo 70 bis.

Artículo segundo.- 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.- Para los efectos de confeccionar los Planes de Inversiones en el Espacio Público a que se refiere esta 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.- La ejecución de construcciones y de obras de urbanización con permisos otorgados con anterioridad a la vigencia de la presente ley, se regirá por las disposiciones vigentes a la fecha del respectivo permiso, salvo que el propietario decida acogerse a las nuevas disposiciones.

Artículo quinto.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo dictará el reglamento de la presente ley, dentro del plazo de seis meses, contado desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial.”.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 12 y 19 de marzo; 2, 9 y 30 de abril, y 7 y 14 de mayo de 2013, con la asistencia de los Honorables Senadores señora Lily Pérez San Martín (Presidenta) y señores Pedro Muñoz Aburto, Víctor Pérez Varela, Hosaín Sabag Castillo y Eugenio Tuma Zedán.

Sala de la Comisión, a 7 de junio de 2013.

Milena Karelovic Ríos
Secretaria de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, 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 Nº 8.493-14).

I. OBJETIVO DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: lograr ciudades equilibradas entre proyectos privados y espacios públicos, de modo que estos sean proporcionales al número de personas que habitan en un lugar. Con tal fin, se modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones y otros cuerpos legales relacionados, creando un sistema que permita a todos los proyectos de construcción la cesión de terrenos, otorgando la posibilidad de pagar el aporte en dinero o en obras.

II. ACUERDOS: aprobado en general (5x0).

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de cinco artículos permanentes y cinco artículos transitorios.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: los artículos 1°, numerales 1), 3), 4), 5) y 10); 2°, numerales 1), 2), 3) y 4); 4°, número 3 y 5° permanentes, y el primero transitorio, tienen el carácter de normas de rango orgánico constitucional, en virtud de lo dispuesto en el artículo 118, inciso quinto, de la Constitución Política de la República, en relación con el artículo 66, inciso segundo, de la misma Carta Fundamental.

V. URGENCIA: “suma”.

VI. ORIGEN INICIATIVA: Mensaje de S.E. el señor Presidente de la República.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo.

VIII. APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS: mayoría de votos (76 a favor; 5 en contra y 3 abstenciones).

IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 5 de marzo de 2013.

X. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe, en general.

XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:

1.- Decreto con fuerza de ley N°458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.- Ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se encuentra fijado por el decreto con fuerza de ley N°1-19.704, de 2006, del Ministerio del Interior.

3.- Ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

4.- Ley N°8.946, sobre Pavimentación Comunal.

5.- Ley N°19.175, orgánica constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado mediante el decreto con fuerza de ley N°1, de 2005, del Ministerio del Interior.

Valparaíso, a 7 de junio de 2013.

Milena Karelovic Ríos
Secretaria de la Comisión

- - -

