

# LEY Y REGLAMENTO DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO

**Tomás Riedel G.**

Gerencia de Vivienda y Urbanismo CChC

27 de junio de 2017



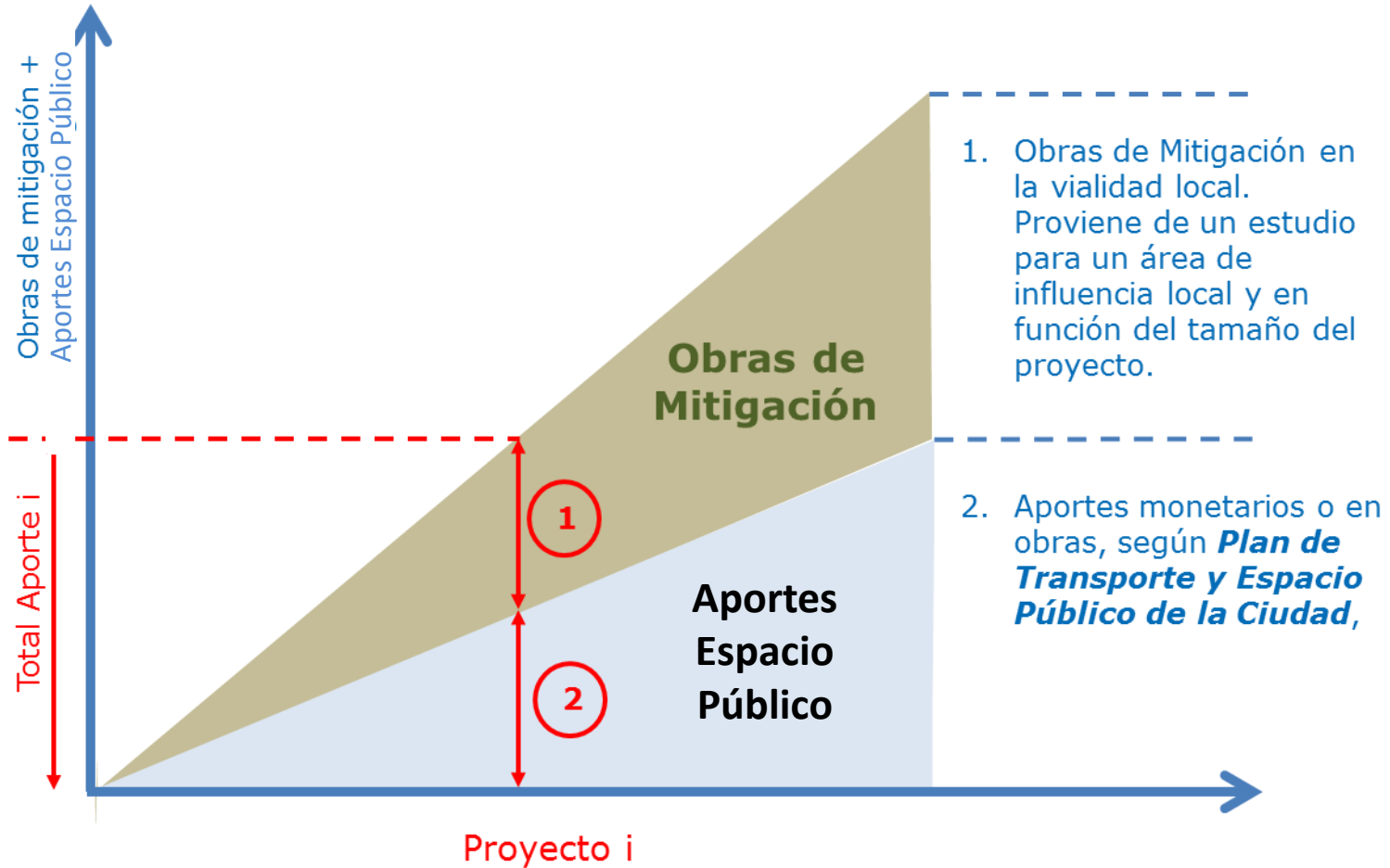
# LEY DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO

## PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

- Incorpora un nuevo Título V a la LGUC.
- Explicita principios de universalidad, predictibilidad y proporcionalidad.
- Mantiene la exigencia de estudios de impacto sobre el transporte; se regulan y hacen extensivos a todo tipo de proyectos.
- Limita el área de influencia y genera tres categorías de mitigación.
- A las mitigaciones directas (viales), suman aportes al espacio público; estos podrán alcanzar hasta el 44% del avalúo fiscal del terreno.
- Los aportes recaudados, se deberán invertir en función de un plan de inversiones comunal; el 70% deberá destinarse a movilidad.
- En áreas metropolitanas el 40% deberá ir a obras del plan intercomunal.
- Los privados podrán proponer nuevas obras no contempladas en el plan.

# LEY DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO

## PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS



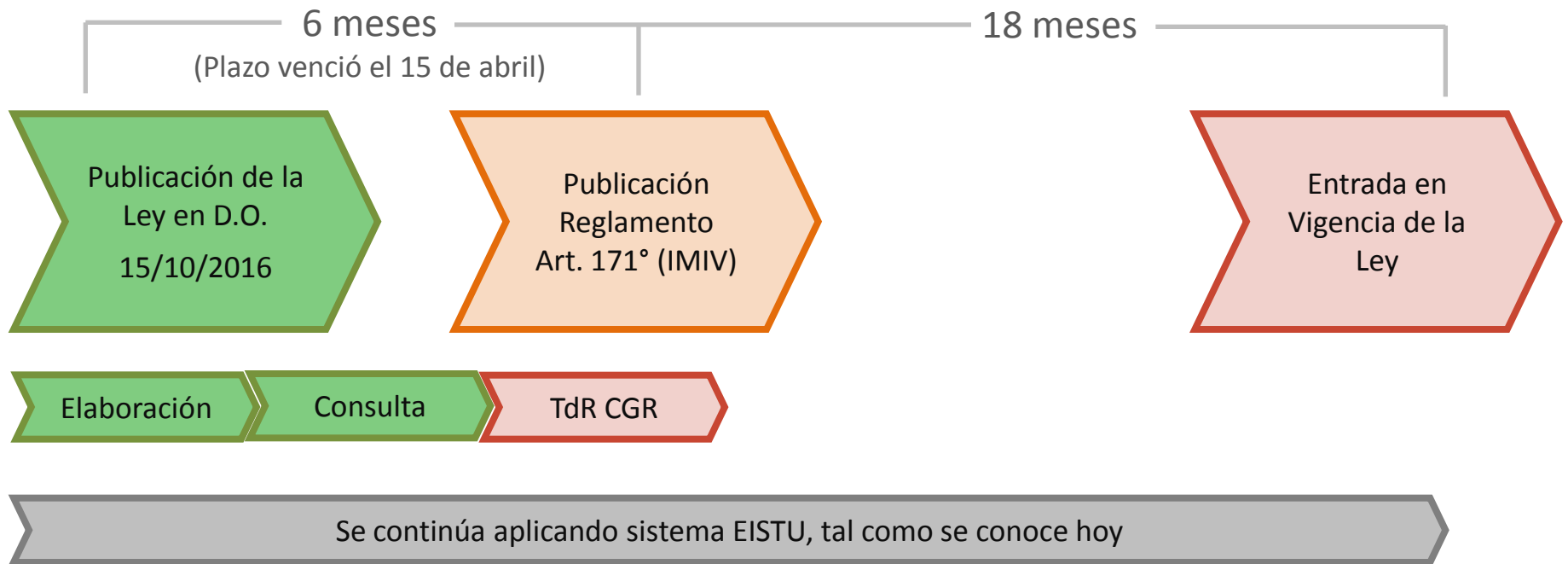
# LEY DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO

## PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

MITIGACIONES DIRECTAS	APORTES AL ESPACIO PÚBLICO
Obras que se exigen a los proyectos para aminorar el impacto urbano que generan en el ámbito circundante, especialmente en la vialidad.	Mecanismo que reemplaza cesiones por fondos u obras de valor equivalente exigidos a los proyectos para ser invertidos en la realización de obras en el espacio público que contribuyan a resolver su impacto urbano.
Las obras deben vincularse directamente en el proyecto: mitigan sus impactos directos	Las obras en que se invertirán los aportes pueden o no vincularse directamente con el proyecto que los genera.
Las obras a desarrollar se determinan según Informes de Mitigación Vial.	Las obras a financiar deberán estar incluidas y priorizadas en un Plan de Inversiones.
Las obras deben estar ejecutadas a conformidad o garantizadas para que se curse la recepción municipal del proyecto.	Los aportes deben pagarse antes de la recepción municipal.
Aplica a proyectos de crecimiento en densificación y extensión.	Sólo crecimiento en densificación (en los loteos operan las cesiones del artículo 70 LGUC).

# LEY DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO

## PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS | PLAZOS DE APLICACIÓN



# APORTES AL ESPACIO PÚBLICO

## Contenidos de la Ley

# MITIGACIONES DIRECTAS

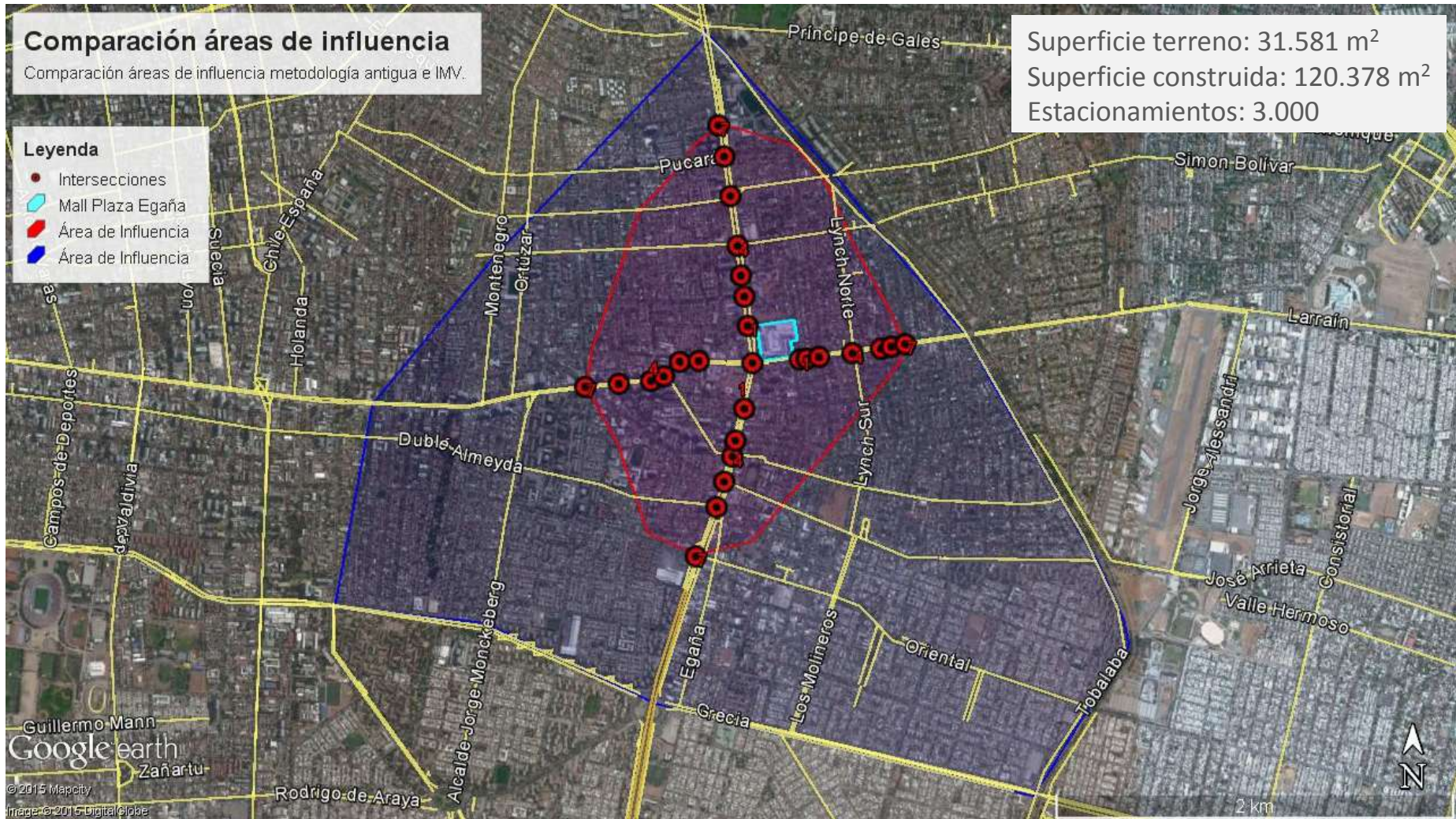
## CONTENIDOS DE LA LEY | Art. 169 - 174

- Proyectos que ocasionen “impactos relevantes sobre la movilidad local” deberán mitigarlos mediante medidas en gestión e infraestructura del transporte público y privado (ej: pista exclusivas, terminales, paraderos, semaforización, ciclovías, etc.)
- Considera impactos dentro del área de influencia, buscando que mantenga sus estándares de servicio en nivel similar al existente.
- Máximo de ocho intersecciones relevantes, según dispersión de flujos vehiculares. Para loteos podrán considerarse 20 intersecciones.
- Dos o más proyectos cercanos podrán presentar un informe conjunto. En este caso el área de influencia se puede extender hasta la 12 intersecciones.
- Todos los proyectos deberán registrar la información a través de un portal web:
  - a. Proyectos que no elaboran informes
  - b. Proyectos que presentan informe elaborado por proyectista ante la Municipalidad (Básico)
  - c. Proyectos que presentan informe elaborado por consultor registrado ante SEREMI MTT (Medio o Mayor).
- Determina la elaboración de un reglamento y metodología en donde se detallarán todos los aspectos del sistema : plazos, condiciones de asociatividad y contenido del informe.



# MITIGACIONES DIRECTAS

## CONTENIDOS DE LA LEY | Art. 169 - 174





# MITIGACIONES DIRECTAS

## CONTENIDOS DE LA LEY | Art. 169 - 174

- Plazos:
  - a. SEREMI o Municipio según corresponda: 60 días para aprobar, observar o rechazar;
  - b. Titular: 30 días para presentar informe corregido;
  - c. SEREMI o Municipio según corresponda: 30 días para pronunciamiento definitivo.
  - d. Todos los plazos podrán prorrogarse por una única oportunidad a solicitud de la autoridad o del interesado.
- Estos plazos podrán ser reducidos por el reglamento.
- Si no hay pronunciamiento por parte de la autoridad en los plazos señalados, el Informe se entenderá aprobado, lo que deberá certificarse a petición del interesado.
- La Resolución aprobatoria, consignará características del proyecto, medidas aprobadas, etapas, y posibilidad de garantizar obras.
- Será requisito acompañar a la solicitud de permiso de urbanización o edificación, el ingreso al sistema electrónico. La resolución o certificado que apruebe el IMIV será requerida para la entrega del permiso.

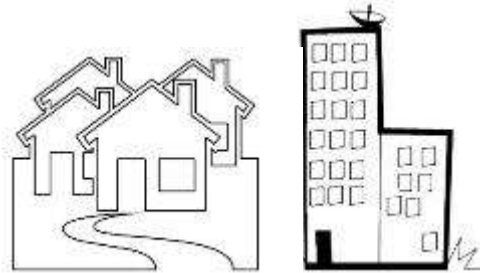
# MITIGACIONES DIRECTAS

## CONTENIDOS DE LA LEY | Art. 169 - 174

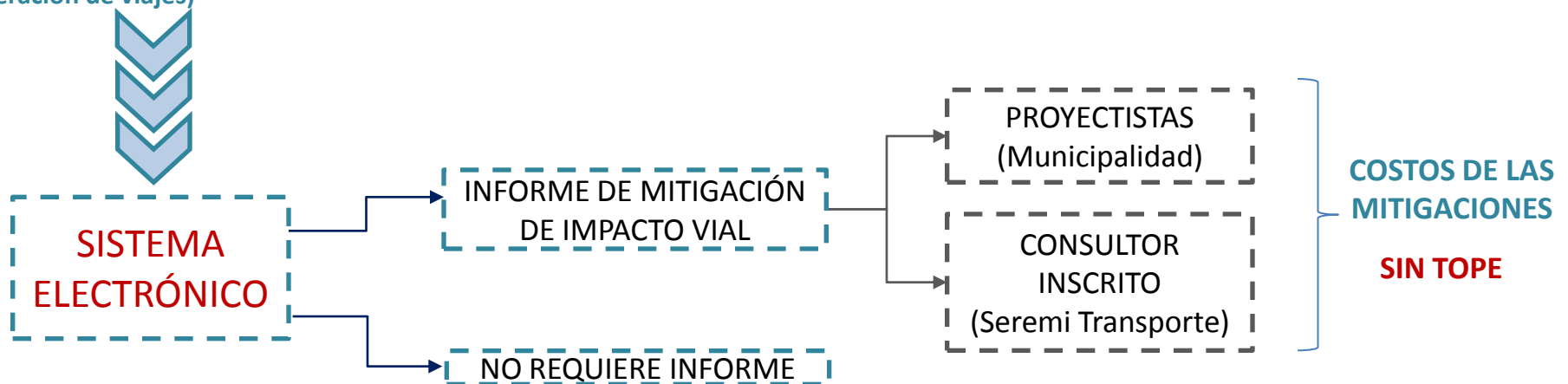
- Tendrá una vigencia de tres años desde su notificación y deberá ser revisada si el proyecto se modifica.
- Una vez obtenido el permiso, extenderá su vigencia hasta completar 10 años.
- Las DOM no podrán cursar la recepción sin que el interesado acredite la ejecución o garantice las medidas contenidas en la resolución. En caso de etapamiento, la recepción de cada una requerirá la ejecución de las medidas parciales.
- La DOM deberá autorizar ventas y adjudicaciones antes de la recepción mediante un certificado de garantización siempre que la Resolución que aprueba el IMIV lo admita.
- Interesado deberá presentar proyectos y presupuesto, pudiendo la DOM incrementar, fundadamente, el valor a garantizar hasta en un 50% según disponga la OGUC.

# MITIGACIONES DIRECTAS

CONTENIDOS DE LA LEY | Art. 169 - 174

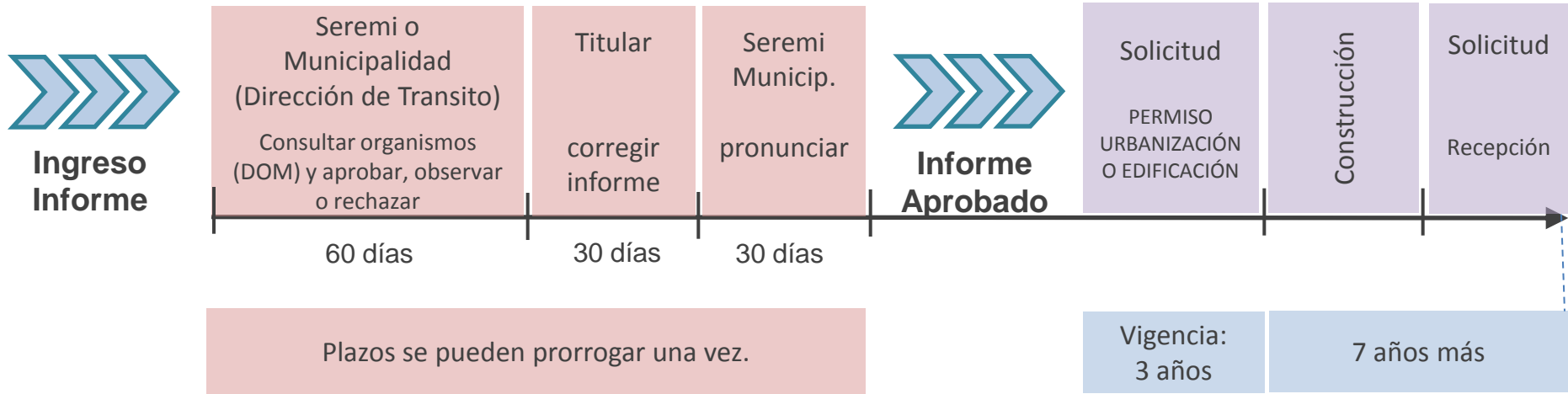


DATOS PROYECTO: Reglamento (ej. tasas de generación de viajes)



# MITIGACIONES DIRECTAS

CONTENIDOS DE LA LEY | Art. 169 - 174



# APORTES AL ESPACIO PÚBLICO

## CONTENIDOS DE LA LEY | Art. 175 - 182

- Afecta a proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación, los que deberán cumplir con el artículo 70° LGUC, de forma directa o a través de un aporte equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder, con tope en el 44%.
- Estos aportes se ajustarán a la densidad y destino del proyecto.
- Municipios elaborarán Planes de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público, en el que se indicarán obras y proyectos priorizados:
  - a. Serán comunales (los aprueba Municipio y materializan el PRC)
  - b. En “ciudades intercomunales”, además habrá un plan intercomunal (aprobado por GORE) para materializar las obras del PR Intercomunal
- Estos planes se actualizarán al menos cada 10 años y cuando se apruebe un nuevo PRC.
- Los aportes deberán pagarse en dinero, y acreditarse previo a la recepción municipal.
- Alternativamente el interesado podrá solicitar que el aporte se materialice mediante estudios, proyectos de ingeniería, medidas operacionales, u otras, en la medida que estén incluidas en el plan comunal o intercomunal.

# APORTES AL ESPACIO PÚBLICO

## CONTENIDOS DE LA LEY | Art. 175 - 182

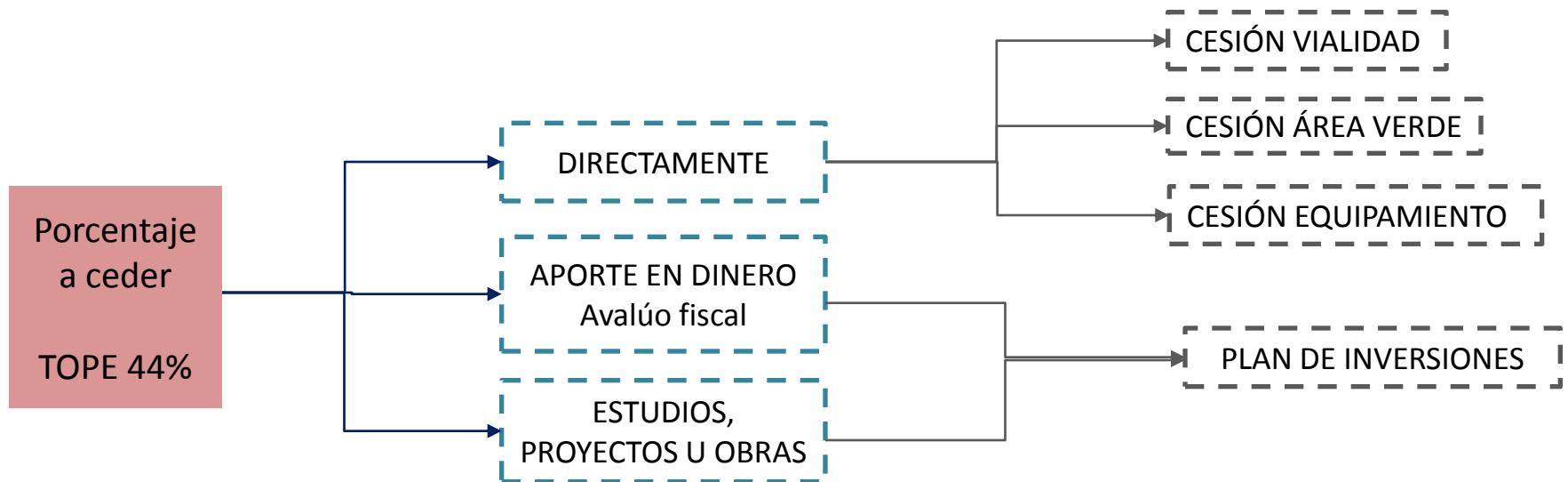
- También podrán proponer obras, proyectos o medidas no consideradas en el plan, siempre que sean coherentes con él y no corresponda a medidas de mitigación.
- En este caso deberán ser aprobados por el Concejo Municipal; la solicitud deberá tramitarse por el portal e incluir un presupuesto detallado. La municipalidad podrá aprobar, rechazar, u observar la propuesta en plazos similares a los indicados.
- Aprobada la solicitud y su presupuesto, la Municipalidad y el interesado no podrán reclamar aportes adicionales o reembolsos.
- Estas obras, proyectos o estudios, deberán materializarse previo a la recepción.
- Los recursos los administra el municipio respectivo en cuenta separada y fin exclusivo:
  - a. ejecución de obras;
  - b. pago de expropiaciones;
  - c. actualización de los planes de inversión;
  - d. gastos de administración hasta por un 10%.
- En las “ciudades intercomunales” el 40% de los recursos debe invertirse en obras del plan intercomunal, directamente o mediante convenio mandato a organismos que las ejecuten.



# APORTES AL ESPACIO PÚBLICO

## CONTENIDOS DE LA LEY | Art. 175 - 182

- Al menos el 70% de los fondos netos, deberán ser invertidos en movilidad.
- En proyectos que aumenten su coef. de constructibilidad, el avalúo sobre el que se calculará el aporte se aumentará en la misma proporción.



# INCENTIVOS URBANÍSTICOS Y CONDICIONAMIENTOS

## CONTENIDOS DE LA LEY | Art. 183 - 184

- Los IPT intercomunales podrán establecer condiciones adicionales de urbanización y equipamiento en el caso de crear nuevas áreas urbanas o áreas de extensión urbana.
- Se incluye la posibilidad de exigir el desarrollo de obras fuera del terreno, tipos de vivienda, materialización o mejoramiento de equipamientos, u otras medidas que promuevan la integración social.
- En estos casos no rige la limitación al área de influencia.
- Los PRC podrán entregar incentivos en normas urbanísticas, condicionadas al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, materialización y reparación de equipamientos, incorporación de obras de arte o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan en el mejoramiento de niveles de integración urbana.
- El cumplimiento de estas condiciones será requisito para la recepción de los proyectos.
- La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en el territorio planificado los artículos 63, 107, 108 y 109 (premio por fusión predial y conjunto armónico).

# APORTES URBANOS REEMBOLSABLES

- Cuando un particular proponga desarrollar un estudio, proyecto u obra contenido en el plan, y su costo sean mayor al aporte que le corresponda enterar podrá acoger el excedente a la modalidad de aporte reembolsable.
- Para ello firmará un convenio con el municipio, el que establecerá:
  - a. Los estudios, proyectos, obras o medidas a ejecutar y su costo;
  - b. El valor a reembolsar y su plazo de devolución, que no podrá superar los 15 años;
  - c. La forma en la Municipalidad reembolsará dichos aportes;
- Estas devoluciones se realizarán a la persona que se designe en el convenio y deberá hacerse en dinero o pagarés reajustables y equivaldrán al valor inicial reajustado.

# ARTÍCULOS TRANSITORIOS

## CONTENIDO DE LA LEY

- Mitigaciones y aportes serán exigibles transcurridos **18 meses** desde la publicación del reglamento que indica el artículo 171<sup>o</sup> en el Diario Oficial.
- Mientras no se cumpla dicho plazo las SEREMI del MTT aplicarán, bajo el sistema de ventanilla única, la metodología y sistema vigente de los EISTU y EVB.
- Si cumplido el plazo antes establecido, alguna municipalidad no hubiere aprobado su plan de inversiones, ella estará obligada a cobrar los aportes, pero no podrá destinarlos a obras o estudios; solo podrá destinar hasta 1/3 de lo recaudado en la elaboración del plan.
- Si pasados dos años, aun no cuenta con plan, podrá también utilizar lo recaudado para:  
i) el pago de expropiaciones; ii) obras contenidas en el plan intercomunal; iii) en comunas sin PRC, para financiar estudios de prefactibilidad, proyectos de ingeniería, arquitectura u otras medidas que sean coherentes con el PLADECO
- El reglamento de la ley deberá dictarse dentro de **seis meses** de publicada, previa consulta pública.

# GESTIONES Y LOGROS CChC

## TRAMITACIÓN LEGISLATIVA

A partir de las gestiones realizadas por la CChC, el texto tuvo importantes cambios respecto de la indicación presentada:

- ✓ Se eliminaron las zonas saturadas y el cobro adicional propuesto
- ✓ Los aportes se enterarían al momento de la recepción y no a la solicitud del permiso.
- ✓ Se eliminaron los aportes de escala regional; todos los fondos serán administrados por los municipios en cuenta aparte.
- ✓ Se incorporaron principios de universalidad, proporcionalidad y predictibilidad.
- ✓ En general se precisan y detallan procedimientos y responsabilidades.
- ✓ Se introdujeron límites a la extensión de las áreas de influencia de los proyectos.

# GESTIONES Y LOGROS CChC

## TRAMITACIÓN LEGISLATIVA

A partir de las gestiones realizadas por la CChC, el texto tuvo importantes cambios respecto de la indicación presentada:

- ✓ Se admitirá la asociatividad entre proyectos cercanos para el desarrollo de sus mitigaciones.
- ✓ Se reincorpora la iniciativa privada para proponer obras.
- ✓ Se postergara la entrada en vigencia de la norma hasta 18 meses años desde la publicación del reglamento del art. 171°
- ✓ Se incorporó la posibilidad de generar aportes reembolsables.
- ✓ Se regulan la generación de incentivos normativos y el desarrollo condicionado.



# APORTES AL ESPACIO PÚBLICO

## Reglamento y Modificación OGUC

# REGLAMENTO Y MODIFICACIÓN OGUC

Para la implementación de la Ley se requiere de la publicación del Reglamento de los IMIV y una modificación a la OGUC en materia de aportes.

Ambos documentos fueron sometidos a Consulta Pública entre los meses de febrero y marzo 2017

## Reglamento IMIV

Aborda mitigaciones directas. Debe dictarse 6 meses tras la publicación de la Ley (15.04.2017). Luego de 18 meses más, entra en vigencia.



## Modificación OGUC

Complementa el Reglamento IMIV y hace operativa las mitigaciones directas y los aportes.

# REGLAMENTO IMIV

## CONTENIDOS PROPUESTA CONSULTA PÚBLICA

- **Reglamento Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV)**
  - Proyectos de densificación y extensión
  - Presentación y evaluación de los IMIV.
  - Determinación del tipo de IMIV requerido.
  - Flujo Vehicular: Viajes inducidos por el proyecto en transporte público o privado y modos no motorizados.
  - Se calcula a partir de las tasas de generación o atracción de viajes que mejor reflejen la actividad y ubicación del proyecto.

### TIPOS DE IMIV

Tipo de IMIV	Flujo Vehicular (veh/hr)	Flujo Viajes (viajes/hr)
Básico	20 a 80	40 a 160
Intermedio	81 a 200	161 a 400
Mayor	Más de 200	Más de 400

# REGLAMENTO IMIV

## PRINCIPALES OBSERVACIONES INGRESADAS POR LA CCHC

### ▪ Reglamento Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV)

- Falta de Universalidad

Quedan proyectos exentos que no mitigan sus impactos.

- Problemas en la determinación de tasas de viaje, incumple predictibilidad

No se ajustan a la realidad; procedimiento de ajuste poco transparente; homologación de zonas.

- IMIV Básico presenta alta complejidad en su realización y en la práctica no realiza mitigación.

No podrá ser realizado por el proyectista, encareciendo su elaboración.

- Situación de loteos sin construcción simultánea

Se deberán evaluar con el máximo potencial de edificación, rompiendo principio de proporcionalidad.

- Situación Desarrollos Condicionados

PDUC y PRMS 100 están regulados por otras normativas que conllevan mitigación vial.

- No hay incentivos a realizar IMIV conjuntos.

Impactos se suman por lo que se generará saltos IMIV Mayor.

# MODIFICACIÓN OGUC EN MATERIA DE APORTES

## CONTENIDOS PROPUESTA CONSULTA PÚBLICA

### ■ Modificación OGUC en Materia de Aportes

- Definiciones: crecimiento urbano por extensión y densificación, movilidad, planes de infraestructura de movilidad etc.
- Capítulo de Mitigaciones Viales: operatoria de los IMIV; vigencia, garantías, recepciones definitivas o parciales, etc.
- Derogación normas sobre EISTU.
- Planes de inversiones de infraestructura de movilidad y espacio público.
- Ajusta normas de permisos y recepciones.

#### Viviendas:

$$\% = \frac{\text{densidad bruta del proyecto} * 11}{500}$$

Tope 2.000 hab/ha

#### Otros Destinos:

$$\% = \frac{\text{densidad ocupación} * 11}{2.000}$$

Tope 8.000 personas

# MODIFICACIÓN OGUC EN MATERIA DE APORTES

## PRINCIPALES OBSERVACIONES INGRESADAS POR LA CCHC

### ▪ Modificación OGUC en Materia de Aportes

- Diferenciación fórmulas de aportes

No se justifica menor cobro a usos distintos a vivienda; incumple proporcionalidad.

- Se cobra más allá que el aumento marginal de la densidad

No contempla descontar los aportes ya realizados.

- Aportes Reembolsables

No se reglamenta en detalle el mecanismo.

- No hay claridad sobre aplicación a condominios tipo B

- Garantización de Obras

Se solicita programación detallada de obras a realizar, aun antes de aprobar el permiso.

- No aborda modificaciones relevantes.

No se actualiza el factor de habitantes por vivienda de 4 a 3 o las tablas de carga de ocupación, lo que llevaría a sobreestimar los aportes a realizar.



# REGLAMENTO IMIV

CAMBIOS DOCUMENTO INGRESADO A CGR | MAYO 2017

## ▪ Reglamento Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV)

### • Falta de Universalidad

Quedan proyectos exentos que no mitigan sus impactos.

### • Problemas en la determinación de tasas de viaje, incumple predictibilidad

No se ajustan a la realidad; procedimiento de ajuste poco transparente; homologación de zonas.

### • IMIV Básico presenta alta complejidad en su realización y en la práctica no realiza mitigación.

No podrá ser realizado por el proyectista, encareciendo su elaboración.

### • Situación de loteos sin construcción simultánea

Se deberán evaluar con el máximo potencial de edificación, rompiendo principio de proporcionalidad.

### • Situación Desarrollos Condicionados

PDUC y PRMS 100 están regulados por otras normativas que conllevan mitigación vial.

### • No hay incentivos a realizar IMIV conjuntos.

Impactos se suman por lo que se generará saltos IMIV Mayor.

# REGLAMENTO IMIV

CAMBIOS DOCUMENTO INGRESADO A CGR | MAYO 2017

- Reglamento Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV)

DESTINO	TIPO DE PROYECTO	UNIDAD	TASAS DE ATRACCIÓN DE VIAJES											
			AUTOMÓVIL			TRANSPORTE PÚBLICO			NO MOTORIZADO			TOTAL VIAJES		
			VEH/H - UNIDAD			VIAJES/H - UNIDAD			VIAJES/H - UNIDAD			VIAJES/H - UNIDAD		
			P1	P2	P3	P1	P2	P3	P1	P2	P3	P1	P2	P3
Comercio	Supermercado	1000 m2 construidos	39,26	29,45	19,63	55,38	41,53	27,69	93,81	70,36	46,91	188,45	141,34	94,23
Terminal buses	Terminal de Buses Rural e Interurbano	Andén	2,48	1,86	1,24	0,00	0,00	0,00	100,00	75,00	50,00	102,48	76,86	51,24
Comercio	Estación o centro de servicio automotor	Dispensador	6,94	5,20	3,47	17,88	13,41	8,94	20,97	15,73	10,48	45,78	34,34	22,89
Servicios	Estacionamiento público	Estacionamiento	0,26	0,19	0,13	0,00	0,00	0,00	0,43	0,32	0,21	0,68	0,51	0,34

# REGLAMENTO IMIV

CAMBIOS DOCUMENTO INGRESADO A CGR | MAYO 2017

- Reglamento Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV)

## TIPOS DE IMIV

Tipo de IMIV	Flujo Vehicular (veh/hr)	Flujo Viajes (viajes/hr)
Básico	20 a 80	60 a 240
Intermedio	81 a 200	241 a 600
Mayor	Más de 200	Más de 600

# MODIFICACIÓN OGUC EN MATERIA DE APORTES

CAMBIOS DOCUMENTO INGRESADO A CGR | MAYO 2017

## ▪ Modificación OGUC en Materia de Aportes

- **Diferenciación fórmulas de aportes**

No se justifica menor cobro a usos distintos a vivienda; incumple proporcionalidad.

- **Se cobra más allá que el aumento marginal de la densidad**

No contempla descontar los aportes ya realizados.

- **Aportes Reembolsables**

No se reglamenta en detalle el mecanismo.

- **No hay claridad sobre aplicación a condominios tipo B**

- **Garantización de Obras**

Se solicita programación detallada de obras a realizar, aun antes de aprobar el permiso.

- **No aborda modificaciones relevantes.**

No se actualiza el factor de habitantes por vivienda de 4 a 3 o las tablas de carga de ocupación, lo que llevaría a sobreestimar los aportes a realizar.

# MODIFICACIÓN OGUC EN MATERIA DE APORTES

CAMBIOS DOCUMENTO INGRESADO A CGR | MAYO 2017

PROYECTOS	PORCENTAJE DE APORTE
<i>Con densidad de ocupación de hasta 8.000 personas por hectárea.</i>	$\% = \frac{\text{Densidad de ocupación} * 11}{2.000}$
<i>Con densidad de ocupación sobre 8.000 personas por hectárea.</i>	44 %

- Para calcular los aportes se considerará solo el incremento marginal asociado a las edificaciones proyectadas, no pudiendo ser considerada la cantidad de personas que ocupaban las edificaciones existentes en el mismo terreno que se densifica, incluso si fuesen demolidas para materializar el proyecto respectivo.
- Los condominios Tipo B, o Tipo A y B, deben hacer aportes, pero que éstas se completarán con las cesiones que realicen a BNUP así como con las superficies que se destinen a bienes comunes de dominio de la respectiva comunidad.

# APORTES AL ESPACIO PÚBLICO

## Ley y Reglamento

[triedel@cchc.cl](mailto:triedel@cchc.cl)

