

LEY DE MONUMENTOS NACIONALES

OBSERVACIONES Y PROPUESTAS DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN PARA UNA MEJOR CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EN CHILE

Este documento fue elaborado, en representación de la Cámara Chilena de la Construcción, por un grupo de trabajo compuesto por Eugenio Cienfuegos, Alberto Collados, Bernardo Echeverría, Juan Eduardo Figueroa, Manuel Hernández, Amaya Irarrázaval, Elena Marambio, Eduardo Waissbluth, en conjunto con profesionales de Fiscalía y de la Gerencia de Estudios, Augusto Bruna, Pilar Giménez, Alexandra Petermann y René Lardinois.

Resumen

De acuerdo a la opinión tanto de autoridades del sector público como del sector privado, la Ley de Monumentos Nacionales, que data de 1970, requiere ser revisada y mejorada en aspectos fundamentales, entre ellos, una redefinición del concepto de patrimonio a la luz de los intereses culturales actuales de la sociedad chilena, junto con el reconocimiento por parte del Estado, de que los inmuebles patrimoniales generan externalidades positivas a la sociedad y, en consecuencia, es ésta, en su conjunto, la que debe asumir los costos de su decisión de conservar dicho bien, tal como es la práctica internacional en esta materia. Lo anterior se debe reflejar en un aporte estatal directo (subsidio) para la conservación de inmuebles patrimoniales de propiedad privada, considerado en el presupuesto de la Nación, más una serie de otros incentivos y mecanismos de compensación privados, para lograr que a los propietarios de inmuebles patrimoniales les resulte más conveniente conservar su inmueble que realizar una obra nueva.

JEL Classification: D62, H23

Keywords: Conservation, Maintenance, Restoration, Rehabilitation, Historical Private Properties, Privately Owned National Monuments, Incentives and Compensation for Historical Private Properties.

La publicación de los Documentos de Trabajo no esta sujeta a la aprobación previa de la mesa directiva de la Cámara Chilena de la Construcción. Tanto el contenido de los Documentos de Trabajo, como también el análisis y conclusiones que de ellos se deriven, son exclusiva responsabilidad de su(s) autor(es) y no reflejan necesariamente la opinión de la Cámara Chilena de la Construcción o sus directivos.

CONTENIDOS

	PÁGINA
RESUMEN EJECUTIVO Y PRINCIPALES CONCLUSIONES	4
Capítulo 1: Antecedentes	13
Capítulo 2: Introducción	14
Capítulo 3: Aspectos que se deben perfeccionar en la Ley de Monumentos Nacionales	17
3.1. Para quién y qué conservar	
3.2. Rol del Estado en la conservación del patrimonio	
3.3. Rol del privado en la conservación del patrimonio	
3.4. Rol del Consejo de Monumentos Nacionales y nominación de sus integrantes	
3.5. Procedimiento para declarar un inmueble Monumento Nacional, y también para desafectarlo	
3.6. Consistencia de la ley de Monumentos Nacionales con otros cuerpos normativos	
Capítulo 4: Propuestas de incentivos y mecanismos de compensación para inmuebles patrimoniales de propiedad privada	23
4.1 Creación de ley de donaciones para monumentos nacionales de propiedad privada.	
4.2 Crédito tributario para la rehabilitación de inmuebles patrimoniales declarados Monumentos Nacionales	
4.3 Deducción de la renta bruta de los gastos necesarios (ordinarios y extraordinarios) de restauración y mantenimiento del monumento nacional	
4.4 Reducción de Contribuciones (Impuesto Territorial) a los inmuebles patrimoniales de propiedad privada	
4.5 Contratos de asociación	
4.6 Otros incentivos y mecanismos	
Capítulo 5: Costos asociados a la conservación de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada en Chile y evaluación de algunos incentivos tributarios propuestos	33
5.1 Introducción	

- 5.2. Estimación de los costos de conservación de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada
 - 5.2.1 Monumentos Históricos de propiedad privada
 - 5.2.2 Zonas típicas
 - 5.2.3 Total inmuebles patrimoniales de propiedad privada
- 5.3. Estimación del costo mínimo de conservación de los inmuebles patrimoniales que le corresponde asumir al Estado
- 5.4. Evaluación de algunos incentivos tributarios propuestos
 - 5.4.1 Crédito tributario para la Conservación de Inmuebles Patrimoniales
 - 5.4.2 Caso del Palacio Pereira

REFERENCIAS

53

ANEXOS

54

- ANEXO 1: Algunos aspectos de inconstitucionalidad contenidos en la Ley N° 17.288, sobre Monumentos Nacionales
- ANEXO 2: Derechos de construcción transables
- ANEXO 3: Detalle de la estimación de costos de conservación de la Arquitectura Civil Privada al año 1990 según materialidad

Ley de Monumentos Nacionales:
Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción
para una mejor conservación del patrimonio en Chile

RESUMEN EJECUTIVO Y PRINCIPALES CONCLUSIONES

De acuerdo a la opinión tanto de autoridades del sector público como del sector privado, la Ley de Monumentos Nacionales requiere ser perfeccionada, principalmente por dos motivos:

En primer término, Chile, especialmente en la última década, ha sufrido cambios económicos y culturales relevantes que hacen necesaria una nueva reflexión sobre qué constituye patrimonio y cuál es la mejor forma de conservarlo, incluyendo las nuevas realidades y conceptos que no existían cuando esta ley fue aprobada el año 1970. En este sentido, se observa que la Ley de Monumentos Nacionales no está cumpliendo en forma óptima el objetivo que inspiró su dictación, el cual fue, servir de herramienta para darle debida protección y propender al desarrollo de nuestro patrimonio cultural.

En segundo término, la Ley de Monumentos Nacionales establece la obligación del propietario particular de un inmueble patrimonial¹ de conservarlo debidamente, sin que le esté permitido transformarlo, destruirlo o repararlo si no cuenta con el consentimiento previo del Consejo de Monumentos Nacionales, y sin que medie prácticamente ningún tipo de compensación por parte del Estado. Lo anterior no sólo está en pugna con las disposiciones que resguardan el derecho de propiedad contenidas en el artículo 19 N° 24 de la Constitución de 1980, sino que además desconoce que el inmueble patrimonial genera externalidades positivas a la sociedad y, en consecuencia, es necesario que ésta, en su conjunto (representada por el Estado) asuma los costos de su decisión de

¹ Para efectos de este documento, el término *inmueble patrimonial* se refiere a los monumentos históricos y a aquellos ubicados al interior de una zona típica. Se excluyen los monumentos públicos, monumentos arqueológicos y santuarios de la naturaleza. El término más amplio es el de *monumento nacional*, el cual incluye a los monumentos históricos, a aquellos ubicados al interior de una zona típica, a los monumentos públicos, a los monumentos arqueológicos y a los santuarios de la naturaleza.

conservar dicho inmueble, tal como es la práctica internacional en estas materias². Estos costos se refieren tanto a los costos de conservación³ de los inmuebles patrimoniales, como a las compensaciones que, en su caso, corresponde entregar a los propietarios de dichos inmuebles por la imposibilidad de utilizar el total de la constructibilidad establecida para la zona donde se ubica el inmueble patrimonial.

Por ello, la opinión de la CCHC es que las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Monumentos Nacionales deben ser revisadas y mejoradas en aspectos fundamentales, tal como se resume a continuación:

- Redefinición del concepto patrimonio (arquitectónico, urbano, cultural, natural etc.), a la luz de los intereses culturales actuales de la sociedad chilena. Esta es una labor que le corresponde al Consejo de Monumentos Nacionales, el cual debe necesariamente convocar a la comunidad y a otras instituciones relacionadas con la materia, a una reflexión amplia e informada sobre el tema. La CCHC desde ya manifiesta su interés y disposición a colaborar en lo que se requiera con el Consejo de Monumentos Nacionales.
- Reestructurar la composición del Consejo de Monumentos Nacionales en cuanto a la nominación de sus integrantes y sus atribuciones en materia de selección y aprobación de declaratorias patrimoniales. Lo anterior es competencia del Estado, a través del Ministerio de Educación, quien hoy en día es responsable del Consejo de Monumentos Nacionales.
- Establecer un mecanismo efectivo de participación de la comunidad, en el nivel territorial que corresponda, para que las declaratorias de inmuebles patrimoniales incluyan las demandas y aspiraciones de la comunidad. Lo anterior requiere de una modificación a la Ley de Monumentos Nacionales.
- Abordar y resolver el aspecto financiero asociado a la conservación del patrimonio, sea éste de propiedad pública o privada, con un claro aporte estatal para estos fines. Lo anterior requiere de una modificación de la Ley de Monumentos

² De acuerdo a Irrázaval y Guzmán (2005), en el caso de El Salvador, Perú, Argentina, Colombia, Venezuela, Ecuador y España se comprueban diversos incentivos y compensaciones a los propietarios particulares de inmuebles patrimoniales. Lo mismo ocurre en el caso de Francia según estudio realizado por Cabeza y Simonetti (1996).

³ El término conservación incluye la mantención y la restauración de los inmuebles patrimoniales.

Nacionales, Ley de Impuesto la Renta, Ley de Impuesto Territorial y la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

- Abordar y resolver el aspecto financiero asociado a la compensación que corresponde entregar, en determinados casos, a los propietarios de inmuebles patrimoniales por la imposibilidad de utilizar el total de la constructibilidad establecida para la zona donde se ubica el inmueble patrimonial. Lo anterior también requiere de una modificación de la Ley de Monumentos Nacionales, la Ley de Impuesto a la Renta y la Ley de Impuesto Territorial.
- Normar las zonas típicas, que hoy en día no cuentan con reglas claras de intervención. En la definición de esta normativa, se debieran establecer criterios que permitan definir cuándo es posible plantear la conservación de la fachada únicamente, en virtud de su aporte a los valores urbanos al conjunto, y cuándo es necesario conservar además el interior del inmueble, por los otros valores patrimoniales que éste pudiera tener. Este criterio debe recogerse a un nivel reglamentario.
- Establecer criterios objetivos de desafectación de inmuebles patrimoniales en los cuales ya no se justifica dicha declaratoria, sea por su alto nivel de deterioro, por la pérdida del interés social en su conservación, por la falta de recursos para su mantención u otros motivos. Junto con ello, se debe resolver la normativa urbana que se aplicaría en los predios desafectados. Lo anterior corresponde a un cambio a nivel de Ley de Monumentos Nacionales y reglamento.
- Incorporar a la legislación de Monumentos Nacionales, los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, hoy regulados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, evitando una duplicidad innecesaria y contradictoria para regular esta materia. Esto requiere de una modificación de la Ley de Monumentos Nacionales y de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En cuanto a los incentivos y mecanismos de compensación, la opinión de la CCHC es que se deben implementar, en forma paralela y simultánea diversas estrategias, destinadas a entregar un abanico de alternativas al propietario privado de un inmueble patrimonial, con o sin fines de lucro.

No obstante, varios de los mecanismos propuestos buscan especialmente crear incentivos para el usufructo con fines de lucro de inmuebles patrimoniales, de tal forma que, a través del desarrollo de una actividad rentable y compatible con la conservación del inmueble, su propietario pueda autofinanciar, al menos en parte, la conservación de éste. Lo anterior se fundamenta en el hecho que mientras un inmueble patrimonial tenga un uso económicamente rentable, tiene mayores posibilidades de conservarse en el tiempo.

Los principales incentivos y mecanismos de compensación propuestos son:

1. Establecer un aporte estatal directo para la conservación de inmuebles patrimoniales de propiedad privada. Para ello es fundamental establecer dentro del presupuesto de la Nación una partida presupuestaria que permita al organismo que declare un inmueble patrimonial financiar los costos asociados a esta declaratoria⁴. También es posible pensar en aportes estatales indirectos, como se plantea en los puntos siguientes.

2. Creación de una ley de donaciones para monumentos nacionales de propiedad privada. Se propone crear una Ley de Donaciones específica para los monumentos nacionales de propiedad privada para permitir a las empresas (contribuyentes de primera categoría) y a las personas naturales (contribuyentes del impuesto global complementario o impuesto único de segunda categoría) que estén interesados en financiar los inmuebles patrimoniales, que puedan donar directamente a las personas o entidades propietarias de inmuebles privados declarados Monumentos Nacionales con el objeto que dicha donación sea utilizada en la conservación, mantención, reparación, restauración o reconstrucción del inmueble patrimonial. Asimismo, se debería considerar que la donación sea procedente aún cuando el donatario desarrolle actividades que persigan fines de lucro. El beneficio tributario consistiría en el derecho a un crédito equivalente al 50% de la donación en contra del impuesto de primera

⁴ Como se detalla más adelante en este documento, al Estado le correspondería asumir como mínimo un 25% de los costos asociados a la conservación de un inmueble patrimonial, más un porcentaje adicional por concepto de compensación al propietario por la imposibilidad de utilizar el total de la constructibilidad establecida para la zona donde se ubica el inmueble patrimonial.

categoría, global complementario o único de segunda categoría, según sea el caso. El 50% restante constituye un gasto necesario para producir la renta.

3. Crédito tributario para la conservación de inmuebles declarados Monumentos

Nacionales. Se propone establecer en la ley tributaria un crédito tributario que favorezca a los contribuyentes del impuesto de primera categoría (empresas) que lleven a cabo obras de conservación de inmuebles patrimoniales, para ser utilizados en actividades con o sin fines de lucro. Asimismo, este crédito podría establecerse a favor de los contribuyentes del impuesto global complementario o impuesto único de segunda categoría (personas naturales) que realicen obras de conservación de inmuebles patrimoniales, sean éstos propietarios o arrendatarios. Este crédito correspondería a un monto de los gastos de conservación del inmueble patrimonial. Se exigiría que las obras de conservación sean considerables y que los gastos se realicen efectivamente en el plazo de 2 años.

4. Deducción de la renta bruta de los gastos necesarios (ordinarios y extraordinarios) de restauración y mantenimiento del monumento nacional. Se propone introducir una modificación legal que permita a los contribuyentes personas naturales afectos al impuesto global complementario o al impuesto único de segunda categoría, rebajar de la base imponible anual de dichos tributos el monto (o un porcentaje de éste) de los gastos en que hubieren incurrido para la conservación de inmuebles patrimoniales de su propiedad.

5. Reducción de Contribuciones (Impuesto Territorial) a los inmuebles patrimoniales de propiedad privada. De acuerdo a la ley N° 17.235, sobre impuesto territorial, existe una exención del 100% del impuesto territorial a bienes raíces declarados monumentos históricos o públicos, acreditados por el Consejo de Monumentos Nacionales, cuando no estén destinados a actividades comerciales. En este sentido se propone generalizar la exención a todo monumento nacional, incluidas las zonas típicas, y también generalizar la exención a aquellos bienes raíces que desarrollen actividades con fines de lucro.

6. Contratos de asociación. Se propone modificar la Ley General de Urbanismo y Construcciones de modo de aplicar el sistema de contratos de asociación, mecanismo

mediante el cual dos o más terrenos colindantes o cercanos, se asocian a través de un contrato privado, con el objetivo de traspasar total o parcialmente sus excedentes de constructibilidad establecidos en el Plan Regulador Comunal. Lo anterior permite flexibilizar la normativa urbana y posibilita la conservación de los inmuebles patrimoniales, ya que permitiría compensar a los propietarios de estos inmuebles que ven reducidas sus posibilidades de edificación.

Es importante destacar que los incentivos y mecanismos propuestos debieran implementarse en forma simultánea, ya que ninguno de ellos tiene la capacidad de resolver en forma íntegra el problema del financiamiento de la conservación de los inmuebles patrimoniales y de la compensación por la imposibilidad de utilizar el total de la constructibilidad establecida para la zona donde se ubica el inmueble patrimonial.

Con respecto a los costos totales asociados a la conservación de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada al año 2004, estos fueron estimados en 2.871.950 UF anuales por concepto de mantención y 25.037.283 UF por concepto de restauración, tal como se detalla en Tabla A.

	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL US\$	COSTOS DE RESTAURACIÓN US\$
Monumentos Históricos de Propiedad Privada	339.475	2.357.293	11.199.354	77.767.553
Zonas Típicas	2.461.073	20.366.727	81.191.301	671.902.386
TOTAL INMUEBLES PATRIMONIALES	2.800.549	22.724.019	92.390.655	749.669.939

TABLA A: Estimación costos de conservación del total de los Inmuebles Patrimoniales de propiedad privada al año 2004

De este monto estimado, sólo una parte corresponde que sea asumido por el Estado. Esta parte equivale a la compensación que el propietario del inmueble patrimonial debiera recibir de manera que le resulte más conveniente conservar la obra que realizar una obra nueva. Basándose en el estudio del caso del Palacio Pereira, se estimó que el aporte mínimo del Estado debiera fluctuar entre el 25% y el 55% del costo de

conservación de un inmueble patrimonial, dependiendo de los costos de conservación asociados a éste⁵. En este sentido, el monto mínimo que debería asumir el Estado fluctúa entre el 0,8% y el 1,8% del Presupuesto del Sector Público para el año 2005⁶, como se detalla en la Tabla B.1 y B.2, respectivamente.⁷

	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF	MANTENCIÓN como % del Presupuesto Sector Público 2005	RESTAURACIÓN como % del Presupuesto Sector Público 2005	TOTAL CONSERVACIÓN como % del Presupuesto Sector Público 2005
Monumentos Históricos de Propiedad Privada	84.869	589.323	0,011%	0,076%	
Zonas Típicas	615.268	5.091.682	0,080%	0,659%	
TOTAL INMUEBLES PATRIMONIALES	700.137	5.681.005	0,091%	0,736%	0,826%

TABLA N°B.1: 25% del costo de conservación de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada, como aporte mínimo que le correspondería asumir al Estado

	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF	MANTENCIÓN como % del Presupuesto Sector Público 2005	RESTAURACIÓN como % del Presupuesto Sector Público 2005	TOTAL CONSERVACIÓN como % del Presupuesto Sector Público 2005
Monumentos Históricos de Propiedad Privada	186.711	1.296.511	0,024%	0,168%	
Zonas Típicas	1.353.590	11.201.700	0,175%	1,450%	
TOTAL INMUEBLES PATRIMONIALES	1.540.302	12.498.211	0,199%	1,618%	1,818%

TABLA N°B.2: 55% del costo de conservación de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada, como aporte mínimo que le correspondería asumir al Estado

⁵ Dado que sólo contábamos con información más precisa del Palacio Pereira, fue este el caso que usamos. Sin embargo, para realizar una estimación más exacta del porcentaje de los costos de conservación que le correspondería asumir al Estado, sería necesario considerar una mayor cantidad de casos, aplicando la misma metodología utilizada para el caso del Palacio Pereira.

⁶ El Presupuesto del Sector Público para el año 2005 correspondió a 772.400.287 UF.

⁷ La estimación del rango de 25-55% se considera una cota inferior del aporte que debe hacer el Estado, ya que sólo incluye los costos directos asociados a la conservación (mantención y restauración) dejando fuera los costos indirectos (pérdida por no poder ocupar toda la constructibilidad permitida en la zona donde se emplaza el inmueble). En el caso del Palacio Pereira estos costos indirectos se estimaron en un 25% del costo de conservación del inmueble.

Como se aprecia en la Tabla B, existen importantes costos asociados a la conservación de los inmuebles patrimoniales, que actualmente deben ser asumidos íntegramente por los propietarios de éstos. Lo anterior implica un gran desincentivo a su conservación y explica la pérdida de gran cantidad de inmuebles patrimoniales que ha sufrido nuestro país⁸. Para revertir esta situación, es fundamental generar incentivos y compensaciones a los propietarios de estos inmuebles para asegurar su conservación en el tiempo.

En cuanto a la evaluación de algunos incentivos tributarios propuestos, se obtienen los siguientes resultados:

- Para el crédito al impuesto de primera categoría (empresas), se consideró como ejemplo una obra de 1000 m² construidos que se supone se utiliza para una actividad con fines de lucro. En ese caso, el costo de conservación que le correspondería asumir como mínimo al Estado equivaldría a 292 UF (25% del total), lo que requeriría de un tamaño mínimo de empresa, en términos de facturación mensual de 17.000 UF al año (\$25.000.000 al mes), para que la aplicación de este incentivo sea completamente efectiva. Este incentivo parece atractivo, ya que es probable que empresas que utilicen una superficie de 1000 m² tengan facturaciones mayores a las establecidas como mínimas.
- Para el caso del Crédito al impuesto global complementario o impuesto único de segunda categoría (personas naturales), se consideró como ejemplo una obra de 250 m² construidos que se supone se utiliza para la residencia de una persona natural. En este caso el costo de conservación que le correspondería asumir al Estado equivaldría a 73 UF (25% del total). En consecuencia, la renta mínima de la persona para que la aplicación de este incentivo sea completamente efectivo correspondería a aproximadamente \$1.400.000 al mes. Esto implica que para personas naturales con rentas imponibles inferiores, el crédito tributario no alcanzaría a cubrir por completo el porcentaje de los costos de conservación que le

⁸ Ponencia de Amaya Irrázaval en el XXIII Symposium Internacional de Conservación del Patrimonio: Patrimonio Destruído. Puebla, México, 2003. Esta ponencia expone la situación de 4 ciudades en Chile; Santiago, Valparaíso, Valdivia y Chiloé.

corresponde asumir al Estado, por lo que seguiría existiendo un desincentivo a la conservación de los inmuebles patrimoniales en estos casos.

Según lo anterior, sería necesario establecer instrumentos complementarios que permitan completar el monto que le corresponde asumir al Estado, y así lograr realmente incentivar la conservación de los inmuebles patrimoniales.

Finalmente, es importante destacar que, si bien es cierto, el presente documento se centra en los inmuebles patrimoniales de propiedad privada, por ser los que actualmente se encuentran más desprotegidos, el análisis y los incentivos y mecanismos de compensación aquí planteados son extensibles a todos los monumentos nacionales de propiedad privada. Especialmente, las áreas verdes o de interés paisajístico, requieren de la aplicación de incentivos y mecanismos de compensación que permitan su conservación en el tiempo.

CAPÍTULO 1

Antecedentes

El Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) ha solicitado a la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC) integrar un grupo de trabajo compuesto por diversas instituciones, con el objetivo de proponer modificaciones a la Ley de Monumentos Nacionales. Por su parte, la Mesa Directiva de la CCHC ha aceptado esta invitación y ha comprometido su colaboración en los siguientes aspectos:

- Elaborar un planteamiento general de la CCHC frente a la conservación del patrimonio y los aspectos que deben ser mejorados en la Ley de Monumentos Nacionales para que este cuerpo legal pueda cumplir realmente con el objetivo de protección de este patrimonio.
- Elaborar una propuesta de incentivos y mecanismos de compensación a los privados que sean propietarios de un inmueble patrimonial⁹, de tal forma que se logre la conservación de dichos inmuebles. Lo anterior se acompaña de un estudio de costos asociados a la conservación¹⁰ de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada y una evaluación de la efectividad de algunos de estos incentivos y mecanismos de compensación.

Ambos aspectos son presentados en este documento.

Cabe destacar que, para la CCHC, la preservación del patrimonio no es una materia ajena a las labores propias del gremio, sino que cada día más se comprende y aprecia a nivel mundial la vinculación que existe entre el patrimonio, sea éste cultural, histórico, arquitectónico o natural, y las ganancias para la ciudad en su conjunto, incluidos los negocios inmobiliarios, cuando se cumplen con condiciones de conservación que elevan el estándar de vida en la ciudad. Esto se aprecia, no sólo en el entorno directo de los inmuebles patrimoniales, sino también en los centros históricos, barrios típicos,

⁹ Para efectos de este documento, el término inmueble patrimonial se refiere a los monumentos históricos y a aquellos ubicados al interior de una zona típica. Se excluyen los monumentos públicos, monumentos arqueológicos y santuarios de la naturaleza.

¹⁰ El término conservación incluye la mantención y la restauración de los inmuebles patrimoniales.

cercanías a espacios naturales privilegiados y ciudades enteras consideradas como patrimonios de la humanidad.

CAPÍTULO 2

Introducción

En Chile, la protección del patrimonio cultural está reglamentada en la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales. Dicha ley fue publicada el año 1970, derogándose la regulación que existía hasta esa época en la materia, contenida en el decreto ley N° 651, de 1925.

El objetivo de la Ley N° 17.288 es otorgar la debida protección al patrimonio cultural existente en el país, en cuanto a construcciones u objetos de valor histórico, artístico, científico, etc. Para estos efectos, la ley de monumentos nacionales distingue entre cuatro categorías de monumentos nacionales:

- a) Monumentos Históricos;
- b) Monumentos Públicos;
- c) Monumentos Arqueológicos;
- d) Zonas Típicas y Santuarios de la Naturaleza.

Por su parte, la tuición y protección de estos monumentos nacionales está entregada al Consejo de Monumentos Nacionales, organismo técnico y colegiado dependiente del Ministerio de Educación.

De acuerdo a la opinión tanto de autoridades del sector público como del sector privado, este cuerpo legal necesita ser perfeccionado, principalmente por cuatro motivos:

- i. **En primer término, las políticas sobre el patrimonio urbano, arquitectónico y natural deben estar de acuerdo a las realidades históricas y culturales de los países que las plantean. En el caso de Chile, especialmente en la última década, los cambios económicos, culturales y de globalización que ha experimentado el país, hacen necesaria una nueva reflexión sobre qué constituye patrimonio y cuál es la mejor forma de conservarlo, incluyendo las nuevas realidades y conceptos que no existían cuando la Ley de**

Monumentos Nacionales fue aprobada el año 1970. Por ejemplo, un aspecto reciente a nivel internacional, es la incorporación de los criterios de patrimonio cultural a elementos urbanos contemporáneos significativos y emblemáticos, como asimismo a patrimonios naturales paisajísticos o de conservación ambiental, más allá de los tradicionales santuarios de la naturaleza. También hoy en día existe una vinculación creciente entre patrimonio y turismo, comprobándose que la inversión en patrimonio tiene rentabilidades positivas también desde el punto de vista de las nuevas divisas que ingresan al país por los incrementos en el turismo. Estos y otros conceptos deben revisarse e incorporarse a la legislación chilena sobre la materia.

- ii. **En segundo lugar, y como consecuencia de los importantes cambios que ha sufrido el país desde el año 1970 a la fecha, la Ley de Monumentos Nacionales no está en condiciones de cumplir en forma óptima el objetivo que inspiró su dictación, el cual fue, servir de herramienta para darle debida protección y propender al desarrollo de nuestro patrimonio cultural.** Lo anterior se refleja en la pérdida de una gran cantidad de patrimonio arquitectónico que ha sufrido nuestro país. De hecho, un estudio realizado por Amaya Irarrázaval el año 2003¹¹, denuncia la pérdida de obras de indiscutible valor patrimonial tales como el Puente de Cal y Canto, las Galerías San Carlos, la Estación de Ferrocarril de Pirque, los Hospitales San Juan de Dios y San Francisco de Borja, el Palacio Undurraga y la Tienda Comercial Gath y Cháves, entre otros de gran valor. Este mismo estudio comenta la destrucción de importantes barrios y espacios públicos de Santiago, como la Plaza de Armas y calles y edificios particulares los cuales han sido demolidos, incendiados o afectados por terremotos. Especialmente en la década de 1980, otros barrios, del tipo ciudad jardín, fueron drásticamente intervenidos eliminándose excelentes

¹¹Ponencia de Amaya Irarrázaval en el XXIII Symposium Internacional de Conservación del Patrimonio: Patrimonio Destruído. Puebla, México, 2003. Esta ponencia expone la situación de 4 ciudades en Chile; Santiago, Valparaíso, Valdivia y Chiloé.

arquitecturas y conjuntos urbanos, para ser reemplazados por arquitectura internacional, sin ninguna identidad para nuestro país.

- iii. **En tercer lugar, la Ley de Monumentos Nacionales, al establecer obligaciones y gravámenes propietario particular de un inmueble patrimonial, sin que medie ningún tipo de compensación por parte del Estado, está desconociendo que el bien patrimonial genera externalidades positivas a la sociedad y, en consecuencia, es necesario que ésta, en su conjunto (representada por el Estado) asuma los costos de su decisión de conservar dicho bien, tal como es la práctica internacional en estas materias¹².**
- iv. **Finalmente, la Ley de Monumentos Nacionales, especialmente en lo estipulado en sus artículos 11 y 12¹³, está en pugna con las disposiciones que resguardan el derecho de propiedad contenidas en el artículo 19 N° 24 de la Constitución de 1980. Esto se debe a que la Ley de Monumentos Nacionales se dictó bajo la vigencia de la Constitución de 1925. Es por ello que es necesario adecuar las disposiciones de este cuerpo legal para que estén en armonía con la Constitución de 1980.** El conflicto descrito queda en evidencia con el reciente fallo de la Excm. Corte Suprema, que al conocer de un recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad de la ley presentado por el propietario del Palacio Pereira, declaró inconstitucionales las normas contenidas en los artículos 11 y 12 de la Ley de Monumentos Nacionales. Si bien dicho fallo sólo tiene efectos en relación al Palacio Pereira y para el caso específico del juicio seguido entre su propietario y el Fisco, en la realidad significa un claro reconocimiento al más alto nivel –el pleno de la Excm. Corte Suprema–, de las graves falencias que presenta la actual Ley de Monumentos Nacionales (ver Anexo 1).

¹² De acuerdo a Irarrázaval y Guzmán (2005), en el caso de El Salvador, Perú, Argentina, Colombia, Venezuela, Ecuador y España se comprueban diversos incentivos y compensaciones a los propietarios privados de bienes patrimoniales. Lo mismo ocurre en el caso de Francia según estudio realizado por Cabeza y Simoneti (1996).

¹³ Los artículos 11 y 12 de la Ley de Monumentos Nacionales establecen la obligación del propietario particular de un inmueble patrimonial de conservarlo debidamente, sin que le esté permitido transformarlo, destruirlo o repararlo si no cuenta con el consentimiento previo del Consejo de Monumentos Nacionales.

CAPÍTULO 3

Aspectos que se deben perfeccionar en la Ley de Monumentos Nacionales

A juicio de la CCHC, los aspectos que una próxima reforma a la Ley de Monumentos Nacionales debe abordar son los siguientes:

3.1. Para quién y qué conservar

En primer término, se entiende que el patrimonio se conserva para la memoria colectiva de la ciudadanía toda. Esto porque la base de toda política sobre patrimonio es la necesidad de las sociedades humanas de contar con una memoria colectiva que le sirva de guía y orientación a través de elementos relevantes que mantengan viva la imagen de sus antepasados, ya sea a través de monumentos, templos, paisajes u otros símbolos característicos de su historia.

Sin embargo, no cabe duda que no todo se puede conservar y no todo lo pasado es valioso, por lo tanto es fundamental que la Ley de Monumentos Nacionales mejore la manera en que actualmente discierne sobre cuál patrimonio es importante conservar y qué parte de éste es relevante para tal efecto, basándose en los intereses de la comunidad y de los recursos con que la sociedad cuenta para ello.

En este sentido, la legislación Chilena actual le entrega atribuciones ilimitadas al Consejo de Monumentos Nacionales para que, en forma discrecional, decida los inmuebles que se conservarán. Dicha declaratoria se aplica generalmente sobre la totalidad del inmueble, sin que medie un análisis objetivo y consensuado sobre qué dimensiones de éste son realmente valiosas y ameritan dicha declaratoria.

En este sentido se hace necesario crear una normativa que permita generar los consensos mencionados y, mediante mecanismos objetivos, defina explícitamente el alcance de lo que se está protegiendo, en virtud del tipo de interés social del inmueble. En los pocos casos en que dicho interés sea amplio, la declaratoria debe alcanzar al inmueble en su dimensión más amplia, mientras que en los demás casos, la declaratoria sólo debe corresponder a una parte específica del inmueble de que se trate, tal como una fachada, una parte de ésta, una trama construida, etc. Este aspecto es especialmente relevante en el caso de las zonas típicas, en las cuales generalmente

lo que es valorado por la sociedad es el espacio urbano público que generan las viviendas y no necesariamente el interior de ellas.

3.2. Rol del Estado en la conservación del patrimonio

Como se señaló anteriormente, la Ley de Monumentos Nacionales establece serias restricciones al propietario de inmuebles patrimoniales, sean estos monumentos históricos o inmuebles ubicados en una zona declarada típica, en cuanto a poder hacer nuevas construcciones o para ejecutar obras de conservación, ya que requiere la anuencia del Consejo de Monumentos Nacionales, en base a parámetros que son establecidos, caso a caso, en forma discrecional.

Tratándose de los Santuarios de la Naturaleza, se requiere igualmente la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales para hacer trabajos de construcción o desarrollar actividades de explotación, que pudieran alterar su estado natural.

Dentro de este esquema, el Estado no asume costo alguno en la conservación del patrimonio privado, lo cual constituye un incentivo perverso para que el Estado declare una gran cantidad de inmuebles como inmuebles patrimoniales, más allá de lo que sea socialmente óptimo o deseable, y sin prever recursos financieros para asegurar su conservación. Esto implica que en muchos casos puede haber incluso una pérdida para la sociedad, cuando el costo de conservación sobrepasa la valorización social del inmueble.

En este sentido, la opinión de la CCHC es que el Estado debe, necesariamente, tener un rol activo en la conservación del patrimonio, en el sentido amplio del concepto, es decir, participando en la declaratoria de dicho patrimonio y también asumiendo el costo de su conservación. Lo anterior se fundamenta en el hecho que existe un interés cultural de la comunidad en que una obra se resguarde, lo cual va más allá del interés particular del propietario. En efecto, un bien patrimonial genera externalidades positivas a la sociedad y, en consecuencia, es necesario que ésta, en su conjunto, asuma los costos de la decisión de conservar dicho bien.

En este esquema, la sociedad podría estar representada por el Municipio, si se trata de un inmueble que al ser conservado beneficia a toda una Comuna o bien, por el Gobierno Regional si se trata de un inmueble que al ser conservado beneficia a toda

una región. Incluso se puede dar el caso de inmuebles que al ser conservados benefician a todo un país, por lo cual son los habitantes de éste en su conjunto, los que debieran asumir el costo de su conservación a través, por ejemplo, del Gobierno Central. Más aún, de existir beneficios que van más allá de las fronteras de un país, la comunidad internacional también debiera aportar en la conservación de dicho patrimonio.

De no ser así, se genera una serie de ineficiencias, entre ellas la mencionada sobre que el Estado tenga el incentivo a declarar una gran cantidad de inmuebles patrimoniales, implicando quizás costos mucho mayores que las externalidades positivas asociadas.

Otro aspecto relevante, se refiere al espacio público circundante o cercano a un inmueble patrimonial. En este espacio, como en todo espacio público, el Estado es el responsable directo de su mantenimiento y acondicionamiento. Sus acciones en este sentido, sin duda son fundamentales para crear entornos que dignifiquen y potencien los inmuebles patrimoniales.

3.3. Rol del privado en la conservación del patrimonio

El sector privado tiene un rol fundamental en la conservación del patrimonio y debe compartir la responsabilidad del cuidado de éste con el Estado. Esto requiere de un real proceso de participación, que le permita a la comunidad expresar su demanda en materias culturales y patrimoniales, para su satisfacción de acuerdo a sus medios. Esta participación debe incorporar tareas de selección y priorización del patrimonio a ser conservado y también su financiamiento a través de mecanismos de reparto de costos entre todos quienes se benefician por la conservación del patrimonio seleccionado.

En este sentido, la Ley de Monumentos Nacionales es deficiente por cuanto no establece procesos formales de participación y genera una carga discriminatoria sobre el propietario del inmueble. En efecto, la Ley sólo establece deberes y responsabilidades que el privado propietario del inmueble debe asumir, sin que se le reconozca derecho alguno. Más aún, al tener el particular la obligación de asumir todo el costo asociado al inmueble y ser su valoración particular mucho menor que la social, se encuentra muchas veces en una situación de pérdida patrimonial personal y tiene por lo tanto incentivos a buscar maneras de que la obra pierda su declaratoria de

monumento nacional, para recuperar el patrimonio perdido, llegando incluso al extremo de destruirla.

Esta situación es crítica, por lo que se requiere que la Ley establezca canales de participación y mecanismos de compensación por parte del Estado, de tal forma que al propietario de un inmueble patrimonial le sea más conveniente conservar la obra que realizar una obra nueva.

3.4. Rol del Consejo de Monumentos Nacionales y nominación de sus integrantes

Con respecto a las atribuciones y deberes del Consejo de Monumentos Nacionales, especificados en el artículo 6 de la Ley de Monumentos Nacionales, la CCHC considera que éstos deben revisarse especialmente en lo indicado en el numeral 3, mediante el cual se habilita al Consejo de Monumentos Nacionales para "...elaborar proyectos de restauración, reparación, conservación y señalización de los Monumentos Nacionales y entregar los antecedentes a la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas para la ejecución, de común acuerdo, de los trabajos correspondientes, sin perjuicio de las obras que el Consejo pudiera realizar por sí mismo o por intermedio de otro organismo...". A este respecto, la opinión de la CCHC es que el Consejo de Monumentos Nacionales debiera limitarse a la elaboración de las normas de conservación y a la aprobación de proyectos en concordancia con estas normas, y no a elaborar los proyectos ya que en este caso estaría siendo juez y parte.

Otro aspecto que, a juicio de la CCHC se debiera revisar, es lo señalado en el numeral 1 del mismo artículo 6, el cual establece que el Consejo de Monumentos Nacionales debe pronunciarse sobre la conveniencia de declarar monumentos nacionales y solicitar a la autoridad competente la dictación del decreto supremo correspondiente, pero nada establece sobre los estudios necesarios que el Consejo de Monumentos Nacionales debiera realizar para justificar las declaratorias propuestas. Tampoco menciona a la comunidad ni al propietario del inmueble patrimonial como partes que pueden y deben sustentar las declaratorias propuestas por el Consejo de Monumentos Nacionales.

Finalmente, sobre la nominación de los integrantes del Consejo de Monumentos Nacionales, la opinión de la CCHC es que el amplio contenido cultural que exige la

interpretación de la historia y la importancia social de la memoria colectiva, requiere de una selección excepcionalmente profunda de quienes conforman el grupo que interpreta lo esencial de la cultura y propone o aprueba las declaratorias de monumento nacional. Por ello, la Ley debiera ser estricta en la representatividad de los componentes de este grupo seleccionador.

3.5. Procedimiento para declarar un inmueble Monumento Nacional, y también para desafectarlo.

Hoy en día, la declaración de monumento nacional se realiza sin participación ciudadana formal y sin consulta al propietario¹⁴, por parte del Consejo de Monumentos Nacionales, mediante un Decreto del Ministerio de Educación. Vale decir, se trata de una decisión discrecional que genera, normalmente, un serio gravamen o carga para su propietario. Como contrapartida, y tal como se comentaba en el punto 3.2., el Estado no asume costo alguno con la declaratoria, con lo cual tiene el incentivo a declarar una gran cantidad de inmuebles patrimoniales, más allá de lo que sea socialmente óptimo o deseable.

En primer término, la opinión de la CCHC es que debiera establecerse por ley una instancia de análisis de la conveniencia de la declaratoria, con amplia participación de la comunidad y del propietario de dicho inmueble.

Asimismo, es importante que el nivel territorial en el cual se produzca la discusión, análisis y finalmente aprobación de una declaratoria de monumento nacional, tenga directa relación con el nivel territorial que resulta beneficiado por dicha conservación, sea éste local, regional, nacional o internacional.

Por último, también es importante que la legislación establezca criterios y mecanismos claros de desafectación de inmuebles patrimoniales en los cuales ya no se justifica dicha declaratoria, sea por su alto nivel de deterioro, por la pérdida del interés social en su conservación, por la falta de recursos para su mantención u otros motivos. Asimismo, en caso de destrucción de los inmuebles patrimoniales, la legislación no establece la normativa urbana que es posible aplicar en cada predio, situación que

¹⁴ Actualmente, el Consejo de Monumentos Nacionales aplica, en algunos casos, procesos participativos en las declaratorias de inmuebles patrimoniales, pero éstos no están normados y no son obligatorios.

también debiera abordarse en una próxima modificación a la Ley de Monumentos Nacionales¹⁵.

3.5. Consistencia de la Ley de Monumentos Nacionales con otros cuerpos normativos

Como se señaló en el capítulo introductorio, actualmente la Ley de Monumentos Nacionales está en pugna con las disposiciones que resguardan el derecho de propiedad contenidas en el artículo 19 N° 24 de la Constitución de 1980, lo cual debiera abordarse en una próxima modificación de la Ley de Monumentos Nacionales.

Otro aspecto normativo importante de concordar con la Ley de Monumentos Nacionales es lo relativo a los inmuebles de conservación histórica, hoy regulados en forma muy deficiente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones. De acuerdo a este cuerpo legal, la Municipalidad, a través de su Plan Regulador Comunal, puede declarar inmuebles y zonas de conservación histórica, estableciéndose para éstas últimas normas de edificación más restrictivas que en el resto de la Comuna. En la práctica, el problema se presenta para los inmuebles de conservación histórica y para sus entornos “colindantes y aledaños”¹⁶ los cuales quedan sometidos a normas de edificación inciertas y discrecionales, definidas caso a caso por el Director de Obras.

El problema es no menor si se considera la gran cantidad de inmuebles de conservación histórica que actualmente son definidos por los Municipios, sin consultar a la comunidad o a su propietario, sin asumir costo alguno de conservación y sin compensar de forma alguna al propietario de dicho inmueble. A modo de ejemplo, se puede mencionar el caso de la Comuna de Santiago, que actualmente tiene 621 inmuebles de conservación histórica. Más aún, en una próxima modificación que la Municipalidad está estudiando y que afecta a los sectores específicos del Centro Histórico y Barrio Universitario, se plantea incorporar 532 nuevos inmuebles, con lo cual

¹⁵ En el caso del Palacio Pereira, por ejemplo, si dicho inmueble se demoliera, solo se autoriza la construcción de un nuevo inmueble bajo las mismas condiciones del inmueble monumental, es decir con altura máxima de dos pisos, siendo que en su entorno próximo se autorizan construcciones de hasta 13 pisos en edificación continua o pareada, y por sobre eso, lo que permita la rasante, es decir, las construcciones en esta zona fácilmente pueden alcanzar los 20 pisos.

¹⁶ Generalmente los Directores de Obras interpretan el concepto “aledaño” como el correspondiente a la manzana del inmueble. Sin embargo, al no estar definido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones ni en su Ordenanza, su interpretación queda a discreción del Director de Obras.

virtualmente todas las manzanas de estas zonas contarán con un inmueble de conservación histórica y, por lo tanto, todos los proyectos de la zona deberán someterse a la aprobación del Director de Obras, caso a caso, por estar colindante o aledaño a un inmueble de este tipo.

En este sentido, la opinión de la CCHC es que, para evitar los problemas mencionados, todos los inmuebles patrimoniales o de conservación, de cualquier tipo, debieran regirse por las disposiciones de la Ley de Monumentos Nacionales, independiente del nivel territorial que originó su declaratoria, evitando de esta forma una duplicidad innecesaria y contradictoria en la legislación sobre la materia.

CAPÍTULO 4

Propuestas de incentivos y mecanismos de compensación para inmuebles patrimoniales de propiedad privada

La opinión de la CCHC es que para abordar la problemática de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada, sean estos monumentos históricos o inmuebles al interior de una zona típica, y resolver los aspectos financieros asociados a su conservación, se deben implementar, en forma paralela y simultánea diversas estrategias, destinadas a entregar un abanico de alternativas al propietario particular de un inmueble patrimonial, con o sin fines de lucro.

Los incentivos y mecanismos propuestos en esta sección, se sustentan en dos ideas principales:

a) Se reconoce que la conservación de los inmuebles patrimoniales conlleva beneficios para la sociedad en su conjunto y que, por lo tanto, corresponde al Estado asumir los costos de conservación de dichos inmuebles, así como entregar compensaciones a los propietarios de dichos inmuebles por el gravamen que implica la imposibilidad de utilizar el total de la constructibilidad establecida para la zona donde se ubica el inmueble patrimonial. Lo anterior no se refiere exclusivamente a liberar al propietario de este inmueble de los costos de conservación asociados a éste, sino de establecer correctamente los incentivos para que el bien patrimonial sea realmente conservado, en el caso de que su valorización por parte de la sociedad sea mayor a su costo.

b) Se buscan especialmente incentivos para el uso con fines de lucro de los inmuebles patrimoniales, de tal forma que, a través del desarrollo de una actividad rentable y compatible con la conservación del inmueble, su propietario pueda autofinanciar, al menos en parte, la conservación de éste. Lo anterior se fundamenta en el hecho que mientras un inmueble patrimonial tenga un uso con una actividad económica rentable, dicho inmueble tiene mayores posibilidades de conservarse en el tiempo.

A continuación, se detallan diversos incentivos y mecanismos de compensación para los propietarios de inmuebles patrimoniales. Luego se presenta una lista larga de otros incentivos y mecanismos de compensación que debieran ser considerados por la autoridad. Finalmente, en el Capítulo 5, se evalúan en términos de costos algunos de los mecanismos propuestos.

4.1. Aporte estatal directo para la conservación de inmuebles patrimoniales de propiedad privada.

Se propone establecer un aporte estatal directo para la conservación de inmuebles patrimoniales de propiedad privada, reconociendo con ello el rol que le compete al Estado en la conservación de los inmuebles patrimoniales, dado los beneficios que estos inmuebles reportan a la sociedad. Para ello es fundamental establecer dentro del presupuesto de la Nación una partida presupuestaria que permita al organismo que declare un inmueble patrimonial (sea éste el Consejo de Monumentos Nacionales o directamente los municipios) financiar los costos asociados a esta declaratoria¹⁷. Asimismo es necesario determinar un mecanismo de administración de estos fondos, los cuales podrían definirse como fondos regionales a los cuales los distintos municipios u otras entidades pueden concursar para lograr el financiamiento de proyectos de conservación de inmuebles patrimoniales.

También es posible pensar en aportes estatales indirectos, como se plantea en los puntos siguientes.

¹⁷ Como se detalla más adelante en este documento, al Estado le correspondería asumir como mínimo un 25% de los costos asociados a la conservación de un inmueble patrimonial, más un porcentaje adicional por concepto de compensación por la imposibilidad de utilizar el total de la constructibilidad establecida para la zona donde se ubica el inmueble patrimonial.

4.2. Ley de donaciones para monumentos nacionales de propiedad privada.

Se propone crear una Ley de Donaciones específica para los monumentos nacionales de propiedad privada para permitir a las empresas (contribuyentes de primera categoría) y a las personas naturales (contribuyentes del impuesto global complementario o del impuesto único de segunda categoría) que estén interesados en financiar los inmuebles patrimoniales, que puedan donar directamente a las personas o entidades propietarias de inmuebles patrimoniales, con el objeto que dicha donación sea utilizada en la conservación, mantención, reparación, restauración o reconstrucción del inmueble patrimonial. Asimismo, sería importante dejar establecido que la donación será procedente aún cuando el donatario desarrolle actividades que persigan fines de lucro.

El beneficio tributario consistiría en el derecho a un crédito equivalente al 50% de la donación en contra del impuesto de primera categoría, global complementario o único de segunda categoría, según sea el caso. El 50% restante constituye un gasto necesario para producir la renta.

Esta medida favorece tanto al contribuyente, por los beneficios tributarios que le significa la donación, como al inmueble patrimonial, cuyo propietario contará con los recursos para su conservación, mantención, reparación, restauración y reconstrucción.

Para evitar abusos en el sentido que los dineros o especies donadas se destinen a otro objeto, se podría establecer un procedimiento que verifique, entre otros aspectos, la cantidad de dinero necesaria para la ejecución del proyecto, el uso que se dará a los fondos y el plazo para su ejecución, que no debiera exceder de 2 años. Este procedimiento podría comprender la aprobación del proyecto y permiso para intervenir por parte del Consejo de Monumentos Nacionales, junto con el permiso de edificación de la Dirección de Obras Municipales, en el cual se verifican especificaciones técnicas y presupuesto. Por su parte, los beneficiarios debieran preparar anualmente un estado de las fuentes y uso detallado de los recursos recibidos en cada proyecto.

4.3. Crédito tributario para la conservación de inmuebles declarados Monumentos Nacionales

Un crédito, desde el punto de vista tributario, es una suma que se deduce directamente del impuesto determinado y no de la base imponible.

Se propone establecer en la ley tributaria un crédito tributario que favorezca a los contribuyentes del impuesto de primera categoría que lleven a cabo obras de conservación de inmuebles patrimoniales, para ser utilizados en actividades con fines de lucro.

Asimismo, este crédito podría establecerse a favor de las personas naturales, contribuyentes del impuesto global complementario o del impuesto único de segunda categoría, que realicen obras de conservación de inmuebles patrimoniales.

Este crédito correspondería a un monto de los gastos de conservación del inmueble patrimonial. Al igual que en el caso de las donaciones para monumentos nacionales, se podría establecer un procedimiento para evitar abusos en el sentido que los dineros o especies donadas se destinen a otro objeto.

4.4. Deducción de la renta bruta de los gastos necesarios (ordinarios y extraordinarios) de restauración y mantenimiento del monumento nacional

La base imponible o renta líquida imponible es la suma sobre la cual se aplicará el impuesto de primera categoría y corresponde, por regla general, a la renta efectiva¹⁸ del contribuyente determinada según contabilidad fidedigna.

Para determinar la renta efectiva o base imponible, la ley establece y distingue las siguientes etapas:

- a. Determinación de los Ingresos Brutos (art. 29 Ley de Impuesto a la Renta (LIR)).
- b. Deducción de los costos directos, con lo cual se determina la Renta Bruta (art. 30 LIR).

¹⁸ Por regla general, la renta de la empresa se determina bajo la modalidad de renta efectiva, que corresponde a aquella renta que realmente ha obtenido el contribuyente por el desarrollo de su actividad y que se determina mediante contabilidad fidedigna. Excepcionalmente, la ley permite otras formas de tributación como es el caso de la renta presunta o estimada y el régimen opcional del artículo 14 bis.

En cuanto a la contabilidad fidedigna que debe llevar el contribuyente del impuesto de primera categoría, por regla general, será contabilidad completa, excepcionalmente se le autoriza para llevar una contabilidad simplificada.

- c. Dedución de los gastos necesarios para producir la renta, para determinar la Renta Líquida (art. 31 LIR).
- d. Agregados y deducciones a la Renta Líquida por aplicación de las normas sobre corrección monetaria, con lo que se determina la Renta Líquida Ajustada (art. 32 y 41 LIR).
- e. Nuevos agregados y deducciones a la Renta Líquida Ajustada, para determinar la Renta Líquida Imponible.

De esta forma, si la empresa incurre en gastos de conservación del inmueble patrimonial en el cual desarrolla su actividad, y en la medida que dichos gastos sean necesarios para producir la renta, podrán ser rebajados de la renta bruta.

Sin embargo, lo anterior sólo opera cuando estamos en presencia de gastos en que incurre un contribuyente de primera categoría. Pero cuando se trata de una persona natural que no es contribuyente de este impuesto, sino que del global complementario o del impuesto único de segunda categoría, no podrá deducir de la renta global el monto correspondiente a los gastos en que incurrió para efectos de la conservación de un inmueble patrimonial de su propiedad.

En atención a lo anterior, se propone introducir una modificación legal que permita a los contribuyentes personas naturales afectos al impuesto global complementario o al impuesto único de segunda categoría, rebajar de la base imponible anual de dichos tributos el monto (o un porcentaje de éste) correspondiente a los gastos en que hubieren incurrido para la conservación del inmueble patrimonial respecto del cual sean propietarios. Asimismo, habría que fijar un monto máximo deducible¹⁹.

¹⁹ El art. 55 bis de la Ley de la Renta (LIR) establece que las personas naturales afectas al impuesto global complementario (IGC) o al impuesto único de segunda categoría, están facultadas para rebajar de las bases imponibles anuales de dichos tributos los intereses que efectivamente hayan pagado durante el año calendario al cual correspondan las rentas que declaran, provenientes de créditos garantizados con hipoteca, destinados a la adquisición de una vivienda nueva o usada o a construir una o más viviendas o provenientes de créditos de igual naturaleza destinados a pagar los créditos antes señalados.

4.5. Reducción de Contribuciones (Impuesto Territorial) a los inmuebles patrimoniales de propiedad privada

De acuerdo a la ley N° 17.235, sobre impuesto territorial, existe una exención del 100% del impuesto territorial a “bienes raíces declarados monumentos históricos o públicos, acreditados por el Consejo de Monumentos Nacionales, cuando no estén destinados a actividades comerciales”.

Si bien es cierto, esta exención iría en la dirección correcta en el sentido que el Estado asumiría, aunque sea indirectamente, parte del costo de la conservación de ese patrimonio histórico, existen dos problemas relativos a esta exención.

El primero se refiere a que se restringe la exención sólo a aquellos monumentos históricos y públicos, dejándose fuera otros inmuebles patrimoniales, específicamente los bienes raíces que se localizan en zonas declaradas típicas²⁰. Esto es de considerable importancia ya que una gran cantidad de inmuebles patrimoniales corresponden a aquellos que se localizan en zonas típicas. Para tener una idea de la magnitud de esto se puede decir que actualmente existen aproximadamente 68 zonas declaradas típicas²¹. Si se considera, en forma conservadora que en cada zona típica habría un promedio de aproximadamente 60 inmuebles, se tendría un total de 4.080 inmuebles sujetas a esta declaratoria. Por otro lado, el total de monumentos históricos corresponde aproximadamente a 673. Es decir, la cantidad de inmuebles patrimoniales que se encuentran en zonas típicas corresponde a casi seis veces los monumentos históricos.

El segundo problema se refiere a que sólo se exime a aquellos bienes raíces que no estén destinados a actividades comerciales.

²⁰ Según el texto actual de la Ley N°17.235, los santuarios de la naturaleza también se dejarían fuera de la exención.

²¹ Fuente: Ministerio de Educación (2005). Se considera sólo aquellas donde hay predominio de inmuebles privados.

Como se explicó en detalle en secciones anteriores, una herramienta fundamental de conservación del patrimonio consiste en permitir e incentivar en los inmuebles patrimoniales, actividades con fines de lucro, ya que un inmueble patrimonial que tenga un uso con una actividad económica rentable tiene mayores posibilidades de conservarse en el tiempo.

El excluir de la exención del impuesto territorial a aquellos bienes raíces que estén destinados a actividades con fines de lucro desincentiva la búsqueda de una actividad rentable que permita mantener la obra patrimonial en el tiempo.

Por lo anterior se propone:

- a) Generalizar la exención a todo monumento nacional, incluidos los inmuebles en zonas típicas.
- b) Generalizar la exención a aquellos bienes raíces que estén destinados a actividades con fines de lucro.

4.6. Contratos de asociación

Los contratos de asociación constituyen un mecanismo mediante el cual dos o más terrenos colindantes, localizados en cualquier zona del área urbana, se asocian a través de un contrato privado, con el objetivo de traspasar total o parcialmente uno o algunos de sus atributos. Por ejemplo, en el anteproyecto de ley elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones denominado “Incentivos y Compensaciones para el Mejoramiento Urbano”, los contratos de asociación se aplican en el caso de los excedentes del coeficiente de constructibilidad establecido en el Plan Regulador Comunal para un determinado predio. Es decir, cuando un propietario no ocupa toda la constructibilidad de su predio (m² de construcción permitidos), ésta puede ser adquirida por uno o más propietarios colindantes, los que lo suman a sus respectivas constructibilidades. El traspaso queda inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, con lo cual queda registrada la cesión de constructibilidad desde un predio a otro.

El sistema se puede ampliar, aplicándolo no sólo a terrenos colindantes, sino que a áreas mayores, a modo de una “burbuja” o sectores cercanos definidos por la Municipalidad en un Seccional.

La opinión de la CCHC es que este mecanismo de contratos de asociación, ya sea entre predios colindantes o al interior de una burbuja, es una muy buena alternativa para flexibilizar la normativa urbana y para posibilitar la conservación del patrimonio histórico, ya que permitiría compensar al propietario de un inmueble patrimonial que ve reducidas sus posibilidades de edificación. Sus ventajas son:

- Lo que se construye finalmente es lo mismo que se podría construir si se fusionaran los predios, por lo cual no genera externalidades negativas. Es decir, permite que en el agregado, esto es en el conjunto formado por los sitios componentes del contrato, se cumpla con las normas de regulación, sin la obligación de que se cumpla para cada predio en particular.
- Es un sistema voluntario que se da sólo si existe pleno acuerdo entre los vecinos involucrados.
- Es un incentivo para la conservación de edificios de interés histórico o arquitectónico, ya que por ejemplo, para aprovechar el potencial de constructibilidad de un terreno no es necesario demoler para construir en él, sino que se puede vender la constructibilidad a otra persona del sector.

Una limitación importante del sistema, es que no en todos los casos se podrá utilizar el excedente de constructibilidad. Por ejemplo, muchas veces la altura máxima establecida por el plan regulador es la que limita las construcciones, y no la constructibilidad, por lo cual al vecino no le reportará ningún beneficio contar con un excedente de constructibilidad ya que no lo puede usar.

En cuanto al aspecto patrimonial, el sistema también presenta algunas limitaciones:

- a) Los contratos de asociación no resuelven el tema de la mantención de la obra patrimonial.
- b) No es el Estado el que financia la conservación de la obra, sino que el propietario del sitio colindante o cercano, a través de la compra de la constructibilidad.

En este sentido, es fundamental buscar otros mecanismos adicionales que aborden desde otra perspectiva estas dos limitaciones planteadas.

Otro mecanismo compensatorio que normalmente se menciona es el de los derechos transables. La CCHC estudió en detalle este mecanismo a raíz del anteproyecto de Ley

del Ministerio de la Vivienda anteriormente mencionado, concluyendo que el sistema de derechos transables presenta importantes falencias en el sentido de no generar los incentivos adecuados para un desarrollo urbano eficiente, ni para la protección de los edificios que se supone intenta conservar. Los argumentos más relevantes tienen relación con (i) los efectos negativos generados en las áreas de recepción, (ii) los problemas de mantención de los edificios o áreas verdes (iii) la posible falta de liquidez de los derechos y (iv) la ineficiencia económica producto de que el que paga por los derechos sea un individuo particular y no la sociedad como conjunto²² (ver Anexo 2)

4.7. Otros incentivos y mecanismos de compensación

Otros incentivos y mecanismos posibles de ser implementados son:

- a) Posibilitar, a nivel de Plan Regulador Comunal, cambios de destino de la propiedad, para permitir, por ejemplo, un uso comercial en caso que no lo tuviera.
- b) Gestionar proyectos con financiamiento CORFO, que apunten al desarrollo turístico de un inmueble patrimonial. Esto se podría llevar a cabo a través de programas regulares de CORFO como Emprendimiento o Interés Público²³ o bien, concertando un concurso especial de capital semilla (como uno realizado en Valparaíso recientemente).

Otro mecanismo posible de gestionar con CORFO sería el establecer un sistema mediante el cual CORFO actúe como aval para créditos bancarios entregados a propietarios de inmuebles patrimoniales, con el objeto de la explotación turística de su inmueble (banca de segundo piso).

- c) Exención del impuesto de timbre y estampillas en los créditos hipotecarios.
- d) Exención de permisos municipales, para las obras de restauración de inmuebles patrimoniales.
- e) Exención del impuesto de patente comercial que se paga a municipalidades.

²² Detalle en Minuta D40 2005 de la Gerencia de Estudios.

²³ En general, los programas de CORFO requieren que los proyectos incorporen aspectos de innovación y no duplicidad con otros proyectos ya desarrollados.

- f) Devolución del IVA a los propietarios de inmuebles patrimoniales, en sus compras de materiales e insumos destinados a la restauración y mantención de sus inmuebles.
- g) Declarar exentos del trámite de insinuación y del impuesto a la Herencia, Asignaciones y Donaciones, los legados y donaciones de dinero o especies en beneficio de inmuebles patrimoniales.
- h) Mecanismos de concesiones de bienes patrimoniales estatales, de tal forma de posibilitar el uso y mantención de dichos inmuebles.
- i) Aplicación de la Ley de Financiamiento Urbano Compartido, en el sentido de que un privado asuma las obras de conservación de un inmueble patrimonial de interés para la comunidad, a cambio de que el Serviu o Municipio²⁴, le entregue otro activo (edificio, terreno, etc.) a modo de compensación. En definitiva, el sistema funcionaría como una forma de pago no monetaria, del sector público al privado. Una ventaja de este sistema, es que entrega la posibilidad de financiar, desde el nivel local, el patrimonio local, que es de interés de esa comunidad específica.
- j) Subsidios de restauración entregados directamente al propietario de un inmueble patrimonial, para contribuir a la conservación de éste. Este subsidio puede funcionar en forma paralela al subsidio de rehabilitación patrimonial, que opera exclusivamente en las zonas de conservación histórica y que se entrega a quien compra una propiedad rehabilitada.
- k) Inversión pública en patrimonio asociado a la construcción pública. Esta propuesta proviene de un mecanismo utilizado por la legislación española, el cual establece que, en el presupuesto de cada obra pública, financiada total o parcialmente por el Estado, se deberá incluir una partida equivalente al 1% de los fondos que sean de aporte estatal, para financiar trabajos de conservación o enriquecimiento del patrimonio histórico o de fomento a la creatividad artística, con preferencia en la propia obra o en su entorno inmediato. Aplicar un mecanismo como este resultaría positivo en el sentido de direccionar una cantidad considerable de recursos públicos

²⁴ En la práctica, también se da la situación en la cual Bienes Nacionales traspasa inmuebles a Serviu o a los Municipios para poder operar con el mecanismo de la Ley de Financiamiento Urbano Compartido.

a la conservación del patrimonio y obligaría a que en el diseño de las obras públicas (edificios públicos, hospitales, escuelas, vialidad, plazas, u otros) se tenga una mirada sobre el aspecto patrimonial y de impacto sobre el entorno. En todo caso, este mecanismo no proporcionaría necesariamente recursos a inmuebles patrimoniales de propiedad privada. De hecho es esperable que los recursos sean destinados más bien al patrimonio público.

- l) Aplicar tratados internacionales de protección patrimonial.
- m) Depreciación acelerada para proyectos de inversión que signifiquen la recuperación de monumentos nacionales.
- n) Concurso público tipo Fondart para inmuebles patrimoniales.
- o) Concurso para empresas para la restauración de grandes monumentos, entregando a cambio posibilidades de publicidad mientras duran los trabajos.

CAPITULO 5

Costos asociados a la conservación²⁵ de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada en Chile y evaluación de algunos incentivos tributarios propuestos

5.1. Introducción

Actualmente en Chile una parte importante de los Inmuebles Patrimoniales²⁶ son de propiedad privada. Este es el caso de aproximadamente el 40% de los Monumentos Históricos²⁷ y de la gran mayoría de los inmuebles ubicados en zonas declaradas como típicas. Como se aprecia en la Tabla N°1 aproximadamente el 80% de las zonas declaradas como típicas tienen un alto predominio de inmuebles de propiedad privada.

²⁵ El término conservación se refiere tanto a la restauración como a mantención anual de los inmuebles patrimoniales.

²⁶ Recuerde que la definición de “Inmuebles Patrimoniales” se refiere a los Monumentos Nacionales identificados como Monumentos Históricos e inmuebles en Zonas declaradas Típicas según la Ley N° 17288. Para efectos del estudio se excluyen los Monumentos Nacionales identificados como Monumentos Públicos (estatuas, placas conmemorativas, etc.), Monumentos Arqueológicos y los Santuarios de la Naturaleza, definidos en dicha ley.

²⁷ La identificación de los Monumentos Históricos de propiedad privada se tomó de Irrázaval y Guzmán (2005) y corresponden a Arquitectura Civil Privada de propiedad privada, Arquitectura Religiosa y Ascensores. Estos últimos se excluyeron del estudio por corresponder a un número poco significativo (14 ascensores).

MONUMENTOS HISTÓRICOS		
	N° Obras	%
Propiedad Privada	263	39%
Arq. Civil Privada de propiedad privada	106	
Arq. Religiosa	157	
Propiedad Estatal	410	61%
Total Monumentos Históricos	673	100%

ZONAS TÍPICAS		
	N° Zonas	%
Zonas Típicas con predominio de inmuebles de propiedad privada	68	79%
Otras Zonas Típicas	18	21%
Total Zonas Típicas	86	100%

TABLA N°1: Inmuebles Patrimoniales²⁸

Como se detalla en los capítulos anteriores, la Ley de Monumentos Nacionales establece serias restricciones al propietario de inmuebles patrimoniales. Además, delega completamente en el propietario del inmueble y le exige a éste la conservación del inmueble patrimonial. Esto implica que los propietarios de inmuebles patrimoniales deben asumir altos costos asociados a la propiedad de éstos. Sin embargo, es el Estado el que debe, necesariamente, asumir por lo menos una parte del costo de su conservación. Esto se fundamenta en el hecho que existe un interés cultural de la comunidad en que una obra se resguarde, lo cual va más allá del interés particular del propietario. En efecto, un bien patrimonial genera externalidades positivas a la sociedad y, en consecuencia, es necesario que ésta, en su conjunto, asuma los costos de la decisión de conservar dicho bien.

Lo anterior no se refiere exclusivamente a liberar al propietario de este inmueble de los costos de conservación asociados a éste, sino de establecer correctamente los incentivos para que el bien patrimonial sea realmente conservado.

²⁸ Fuente: Irrázaval y Guzmán (2005), Ministerio de Educación (2005) y Consejo de Monumentos Nacionales (2005).

La idea principal del presente capítulo es (i) cuantificar los costos asociados a la conservación de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada en Chile, para poder dimensionar el problema anteriormente planteado, (ii) determinar el monto de estos costos de conservación que le corresponde asumir al Estado y, (iii) evaluar la efectividad de los incentivos propuestos para cubrir dichos costos y compensar así al propietario del inmueble patrimonial, de manera de no desincentivar su conservación.

5.2. Estimación de los costos de conservación de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada²⁹

Como se detalló en la Tabla N°1, el presente estudio consideró como *inmuebles patrimoniales de propiedad privada*:

- Monumentos Históricos de propiedad privada
 - Arquitectura Civil Privada de propiedad privada³⁰
 - Arquitectura Religiosa
- Inmuebles ubicados en Zonas Típicas³¹ con predominio de inmuebles de propiedad privada

Los costos asociados a la conservación de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada se pueden clasificar en dos grandes grupos:

a) Costos directos de conservación (aquellos directamente relacionados a la conservación del inmueble)

- Restauración
 - Menor: cuando se refiere fundamentalmente a las terminaciones, pero la estructura se encuentra en buen estado.
 - Mayor: cuando se requiere también restauración de la estructura.
- Mantención
 - Pintura y barnices
 - Techumbre

²⁹ El presente estudio se realizó con una base de datos bastante reducida, correspondiente a la información con que se contaba, por lo que los resultados corresponden a una estimación gruesa de los costos asociados a la conservación de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada en Chile. Una estimación más precisa requeriría de una mayor cantidad de datos, usando la misma metodología aquí planteada.

³⁰ De ahora en adelante el término *Arquitectura Civil Privada* se estará refiriendo exclusivamente a aquella de propiedad privada.

³¹ De ahora en adelante el término *Zonas Típicas* se estará refiriendo exclusivamente a aquella con predominio de inmuebles de propiedad privada.

- Instalaciones (eléctrica, agua, alcantarillado, gas, etc.)

b) Costos indirectos de conservación (aquellos asociados a las restricciones establecidas por la ley sobre la propiedad del inmueble)

- Imposibilidad de utilizar la constructibilidad establecida para la zona donde se emplaza el inmueble

El presente estudio se centró en los costos directamente relacionados a la conservación, ya que los segundos son difíciles de estimar y requerirían un estudio más profundo de ciertos casos. Sin embargo, en la tercera sección de este capítulo consideramos el caso del Palacio Pereira y analizamos tanto los costos directos como indirectos asociados a la conservación de ese inmueble. Es importante destacar que los costos indirectos son de gran importancia y deben ser considerados adicionalmente a los aquí estimados.

5.2.1 Monumentos históricos de propiedad privada

Para estimar los costos asociados a la conservación de los Monumentos Históricos de propiedad privada, se consideró una muestra de 39 casos de Arquitectura Civil Privada, que corresponden a aquellos identificados como tal en el “Registro de Monumentos Nacionales (1990)”³² al año 1990 (excluyendo de éstos los que han dejado de ser propiedad privada). Sólo en estos casos se contaba con una ficha detallada de los monumentos, lo que hacía posible realizar la estimación.

Para realizar la estimación se subdividió los 39 casos antes mencionados en grupos según su materialidad:

- Madera (7 casos)
- Adobe (19 casos)
- Albañilería
 - Albañilería Sencilla (5 casos)
 - Palacios de Albañilería (8 casos)

Para cada materialidad se tomaron 2 fuentes de información referentes a los costos de conservación:

³² Ministerio de Obras Públicas (1990).

- Casos específicos donde se tenía la información sobre los costos de conservación.
- Estimación general hecha por el Sr. Carlos Bascou de la Constructora Basco.

Tomando en consideración ambas fuentes de información se estimó el costo de conservación por metro cuadrado asociado a cada materialidad³³. Luego se utilizó este costo y los metros cuadrados de cada obra para determinar los costos estimados asociados a la conservación de cada uno de los 39 casos. El detalles de los casos según materialidad se encuentra en el Anexo 3. En la Tabla N° 2, en tanto, se resume los costos de conservación asociados a cada materialidad, para los 39 casos estudiados.

MATERIALIDAD	N°OBRAS	M2 CONSTRUIDOS	COSTOS		M2 RESTAURACIÓN	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF/M2 PONDERADO
			MANTENCIÓN ANUAL UF	MANTENCIÓN ANUAL UF/ M2 PONDERADO			
MADERA	7	5.258	3.342	0,64	0		
ADOBE	19	22.990	21.184	0,92	7.120	242.567	34,07
ALBAÑILERÍA SIMPLE	5	8.716	4.274	0,49	0		
PALACIO ALBAÑILERÍA	8	39.628	34.267	0,86	7.770	189.221	24,35
TOTAL 1990	39	76.592	63.068	0,82	14.890	431.787	29,00

TABLA N°2: Estimación costos de conservación de la Arquitectura Civil Privada al año 1990

A partir de los costos de éstos casos se estimó los costos asociados a la conservación de la Arquitectura Civil Privada existente al año 2004, como se detalla en la Tabla N°3.

	N°OBRAS	% DE LAS OBRAS ACTUALES	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF
Arq. Civil Privada al año 1990	39	37%	63.068	431.787
Arq. Civil Privada al año 2004	106	100%	171.415	1.173.575

TABLA N°3: Estimación costos de conservación de la Arquitectura Civil Privada al año 2004

³³ Se le dio un 50% de peso a cada fuente de información. Para completar la información faltante del promedio de casos se utilizó las proporciones obtenidas de la fuente de información Basco.

Para el caso de la Arquitectura Religiosa, no se realizó un estudio detallado de los costos asociados a su conservación sino que se realizó una estimación gruesa a partir de los casos analizados de Arquitectura Civil Privada, como se detalla en la Tabla N°4³⁴.

En el caso de la Arquitectura Religiosa se consideró una superficie construida promedio por obra de 1000 m² y un costo de conservación un 30% mayor que los estimados para el caso de Arquitectura Civil Privada³⁵ (Tabla N°2). Lo anterior corresponde a un costo de mantención anual de 1,07 UF/m² y a un costo de restauración de 37,7 UF/m². Se consideró además que un 20% de total construido requeriría restauración, porcentaje que corresponde a la proporción que requeriría de restauración en los 39 casos estudiados.

N°OBRAS	M2 CONSTRUIDOS (1000 m2 prom. Obra)	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF/ M2 PONDERADO	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	M2 RESTAURACIÓN (20% obra)	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF/M2 PONDERADO	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF
157	157.000	1,07	168.061	31.400	37,70	1.183.717

TABLA N°4: Estimación costos de conservación de la Arquitectura Religiosa al año 2004

Con toda la información anterior, se obtuvo la estimación de los costos de conservación de los Monumentos Históricos de Propiedad Privada al año 2004, como se detalla en la Tabla N°5.

³⁴ Para el caso de la Arquitectura Religiosa, también sería posible hacer un análisis más detallado, de la misma forma que se hizo con la Arquitectura Civil Privada, tomando los casos identificados como tales en el “Registro de Monumentos Nacionales (1990)” hasta el año 1990, donde se tiene una ficha detallada de cada monumento, para así poder estimar de una manera más precisa el costo de conservación al año 2004. Sin embargo, no se consideró tan relevante realizar un estudio más detallado, ya que la Arquitectura Religiosa cuenta al menos con la posibilidad de obtener recursos para la conservación a través de la Ley de Donaciones, por lo que los esfuerzos se centraron en la Arquitectura Civil Privada de propiedad privada, la cual no cuenta prácticamente con ningún beneficio.

³⁵ El aumento en el costo de conservación responde a que, por lo general, la arquitectura religiosa presenta alturas mayores que la arquitectura civil privada, lo que incrementa el costo de conservación en algún porcentaje que para efectos de este estudio se consideró en 30%.

	N°OBRAS	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF
Arq. Civil Privada	106	171.415	1.173.575
Arq. Religiosa	157	168.061	1.183.717
Total Monumentos Históricos Propiedad Privada	263	339.475	2.357.293

TABLA N°5: Estimación costos de conservación Monumentos Históricos de Propiedad Privada al año 2004

5.2.2 Zonas Típicas

Respecto a la estimación de los costos asociados a la conservación de los inmuebles ubicados en zonas declaradas como típicas, se consideró también la estimación realizada a partir de los casos de Arquitectura Civil Privada.

Se analizó primero el caso de tres zonas típicas características de cada materialidad, para tener una idea de los costos de conservación relativos a cada una de ellas (Tabla N°6). Ahí se consideró el costo de mantención anual y restauración ponderado obtenido para cada materialidad de los 39 casos analizados para la Arquitectura Civil Privada (Tabla N°2). Se consideró además que un 20% de total construido requeriría restauración, porcentaje que corresponde a la proporción que requería de restauración en los 39 casos estudiados para la Arquitectura Civil Privada.

ZONA TÍPICA	MATERIALIDAD	OBRAS	M2 CONSTRUIDOS POR OBRA	M2 CONSTRUIDOS TOTALES	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF/M2	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL TOTAL UF	M2 RESTAURACIÓN (20% M2 Construidos)	COSTO RESTAURACIÓN UF/M2	TOTAL COSTO RESTAURACIÓN UF
Calle Baquedano	Madera	76	1.563	118.575	0,64	75.373	23.715	12,74	302.054
Lolol	Adobe	70	56	3.920	0,92	3.612	784	34,07	26.710
Barrio Concha y Toro	Albañilería	56	600	33.600	0,49	16.477	6.720	29,03	195.065
Total		202		156.095		95.462			523.829

TABLA N°6: Estimación costos de conservación de tres zonas típicas características de cada materialidad³⁶

³⁶ Los costos de mantención y restauración considerados por materialidad corresponden a los ponderados que se desprenden de la Tabla N°2. En los casos en que no se contaba con este valor (específicamente en el caso de restauración en madera y albañilería simple), se utilizó un promedio de los datos obtenidos de las dos fuentes de información antes mencionadas.

Adicionalmente se estimó los costos de conservación del total de zonas típicas al año 2004 (Tabla N°7). Para esto se consideró el número total de zonas típicas asociadas a cada materialidad y se consideró 52.032 m² construidos por zona típica, el cual corresponde al promedio de los m² por zona típica de los tres casos analizados en la Tabla N°6. Se consideró también el costo de mantención anual y restauración promedio ponderado obtenido para cada materialidad de los 39 casos analizados para la Arquitectura Civil Privada (Tabla N°2). Al igual que antes se consideró que un 20% de total construido requeriría restauración, porcentaje que corresponde a la proporción que requería de restauración en los 39 casos estudiados para la Arquitectura Civil Privada.³⁷

MATERIALIDAD	N° ZONAS TÍPICAS	TOTAL M2 (52032 M2 por zona típica)	COSTO MANTENCIÓN ANUAL UF/M2	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL TOTAL UF	M2 RESTAURACIÓN (20% M2 Construidos)	COSTO RESTAURACIÓN UF/M2	TOTAL COSTO RESTAURACIÓN UF
Madera	10	520.317	0,64	330.745	104.063	12,74	1.325.439
Adobe	29	1.508.918	0,92	1.390.396	301.784	34,07	10.281.266
Albañilería	29	1.508.918	0,49	739.933	301.784	29,03	8.760.022
TOTAL				2.461.073			20.366.727

TABLA N°7: Estimación costos de conservación del total de zonas típicas al año 2004³⁸

5.2.3 Total Inmuebles Patrimoniales de Propiedad Privada

Del análisis anterior se desprende que el costo de conservación del total de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada al año 2004 se pueden estimar en 2.800.549 UF anuales, correspondientes a costos de mantención y 22.724.019 UF, correspondientes a costos de restauración, como se desprende de la Tabla N°8.

³⁷ Dada la información con que se contaba, la estimación realizada da una idea general de los costos asociados a la conservación de las zonas típicas. Para realizar una estimación más precisa de éstos, se requeriría de un estudio más detallado de cada zona típica.

³⁸ Los costos de mantención y restauración considerados por materialidad corresponden a los ponderados que se desprenden de la Tabla N°2. En los casos en que no se contaba con este valor (específicamente en el caso de restauración en madera y albañilería simple), se utilizó un promedio de los datos obtenidos de las dos fuentes de información antes mencionadas.

	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL US\$	COSTOS DE RESTAURACIÓN US\$
Monumentos Históricos de Propiedad Privada	339.475	2.357.293	11.199.354	77.767.553
Zonas Típicas	2.461.073	20.366.727	81.191.301	671.902.386
TOTAL INMUEBLES PATRIMONIALES	2.800.549	22.724.019	92.390.655	749.669.939

TABLA N°8: Estimación costos de conservación del total de los Inmuebles Patrimoniales de propiedad privada al año 2004

5.3. Estimación del costo mínimo de conservación de los inmuebles patrimoniales que le corresponde asumir al Estado

Del monto estimado en la sección anterior, sólo una parte corresponde que sea asumido por el Estado. Esta parte equivale a la compensación que el propietario del inmueble patrimonial debiera recibir de manera que le resulte más conveniente conservar la obra que realizar una obra nueva. Para tener una idea de cuánto debiera ser el aporte del Estado, se analizó el caso específico del Palacio Pereira.

En este caso se estimó que el aporte mínimo del Estado debiera corresponder a un 55% del costo de conservación de dicho inmueble patrimonial. Este alto porcentaje se debe a los considerables costos de restauración que se requerirían en este caso (43,75 UF/m²), dado el alto nivel de deterioro del inmueble. Sin embargo, si se considera el costo de restauración promedio ponderado que se obtuvo para los ocho casos analizados de palacios de albañilería (24,35 UF/m², Tabla N°2) el aporte mínimo del Estado debiera corresponder a un 25% del costo de conservación, porcentaje que se considera más representativo de un mayor número de casos³⁹.

Según lo anterior el aporte mínimo del Estado debiera fluctuar entre el 25% y el 55% del costo de conservación de un inmueble patrimonial, dependiendo de los costos de conservación asociados a éste, siendo mayor el aporte mínimo del Estado a mayor

³⁹ Para realizar una estimación más exacta del porcentaje de los costos de conservación que le correspondería asumir al Estado, sería necesario considerar una mayor cantidad de casos, aplicando la misma metodología utilizada para el caso del Palacio Pereira.

costo de conservación del inmueble⁴⁰. En este sentido, el monto mínimo que debería asumir el Estado fluctúa entre el 0,8% y el 1,8% del Presupuesto del Sector Público para el año 2005⁴¹, como se detalla en la Tabla N°9 a y b, respectivamente.

	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF	MANTENCIÓN como % del Presupuesto Sector Público 2005	RESTAURACIÓN como % del Presupuesto Sector Público 2005	TOTAL CONSERVACIÓN como % del Presupuesto Sector Público 2005
Monumentos Históricos de Propiedad Privada	84.869	589.323	0,011%	0,076%	
Zonas Típicas	615.268	5.091.682	0,080%	0,659%	
TOTAL INMUEBLES PATRIMONIALES	700.137	5.681.005	0,091%	0,736%	0,826%

TABLA N°9.a: 25% del costo de conservación de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada, como aporte mínimo que le correspondería asumir al Estado

	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF	MANTENCIÓN como % del Presupuesto Sector Público 2005	RESTAURACIÓN como % del Presupuesto Sector Público 2005	TOTAL CONSERVACIÓN como % del Presupuesto Sector Público 2005
Monumentos Históricos de Propiedad Privada	186.711	1.296.511	0,024%	0,168%	
Zonas Típicas	1.353.590	11.201.700	0,175%	1,450%	
TOTAL INMUEBLES PATRIMONIALES	1.540.302	12.498.211	0,199%	1,618%	1,818%

TABLA N°9.b: 55% del costo de conservación de los inmuebles patrimoniales de propiedad privada, como aporte mínimo que le correspondería asumir al Estado

⁴⁰ Lo anterior se debe a lo siguiente. Si definimos CCP como el costo de conservación de un inmueble patrimonial y CON como el costo asociado a la realización de una obra nueva del mismo tamaño del inmueble patrimonial, (CCP-CON) sería el monto que le correspondería asumir como mínimo al Estado. Por lo tanto, el porcentaje de los CCP que le correspondería asumir al Estado sería (CCP-CON)/CCP. Es fácil ver que esto es equivalente a (1-(CON/CCP)). Es así como para un mayor costo de conservación (mayor CCP), aumenta el porcentaje de los CCP que le correspondería asumir al Estado. Esto es precisamente lo que sucede en el caso del Palacio Pereira.

⁴¹ El Presupuesto del Sector Público para el año 2005 correspondió a 772.400.287 UF.

La estimación del rango de 25%-55% se considera una cota inferior del aporte que debe hacer el Estado, ya que sólo incluye los costos directos asociados a la conservación (mantención y restauración) dejando fuera los costos indirectos (pérdida por no poder ocupar toda la constructibilidad permitida en la zona donde se emplaza el inmueble). En el caso del Palacio Pereira estos costos indirectos se estiman en un 25% de los costos de conservación, por lo que el aporte total que debería hacer el Estado correspondería a un 80% de los costos de conservación en este caso.

5.4. Evaluación de algunos incentivos tributarios propuestos

5.4.1 Crédito tributario para la conservación de inmuebles patrimoniales

Como se explicó en detalle en secciones anteriores, este crédito corresponde al monto destinado a la conservación de inmuebles patrimoniales, el cual se deduce directamente de un impuesto determinado y no de la base imponible. Se propone que este crédito beneficie tanto a inmuebles patrimoniales que sean utilizados por empresas (crédito al impuesto de primera categoría), como a inmuebles patrimoniales en manos de personas naturales (crédito al impuesto de segunda categoría o global complementario). A continuación se evalúa la capacidad de este incentivo de compensar al propietario del inmueble patrimonial y de incentivar por lo tanto la conservación de estos inmuebles.

a) Crédito al impuesto de primera categoría (empresas)

Se consideró como ejemplo una obra de 1000 m² construidos⁴² que se supone se utiliza para alguna actividad con fines de lucro. Se consideró también el costo de mantención anual y restauración promedio ponderado obtenido para la Arquitectura Civil Privada (Tabla N°2). Al igual que antes se consideró que un 20% de total construido requeriría restauración, porcentaje que corresponde a la proporción que requería de restauración en los casos estudiados para la Arquitectura Civil Privada. Así,

⁴² Se consideró una aproximación del promedio de m² construidos por obra para el caso de la Arquitectura Civil Privada, como se desprende de la Tabla N°2 (se excluyó los palacios de albañilería).

el costo de conservación que le correspondería asumir al estado como mínimo equivaldría a 292 UF (25% del total⁴³), como se desprende de la Tabla N°10.

M2 CONSTRUIDOS	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF/ M2 PONDERADO	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	M2 RESTAURACIÓN (20% OBRA)	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF/M2 PONDERADO	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF	ANUALIDAD COSTOS RESTAURACIÓN UF	TOTAL COSTOS CONSERVACIÓN ANUALES UF	TOTAL COSTOS CONSERVACIÓN ANUALES UF RESPONSABILIDAD ESTATAL (25%)
1000	0,82	820	200	29,00	5.800	348	1.168	292

TABLA N°10: Costos de conservación que le correspondería asumir al Estado, para el ejemplo de crédito al impuesto de primera categoría (empresas)

Se puede establecer entonces un tamaño mínimo de empresa, en términos de facturación mensual, para que la aplicación de este incentivo sea completamente efectiva. Para este ejemplo, el nivel mínimo de facturación de la empresa correspondería a aproximadamente 17.000 UF al año (\$25.000.000 al mes), como se desprende de la Tabla N°11⁴⁴.

MÍNIMO IMPUESTO A PAGAR (para completa efectividad del instrumento, en UF)	BASE IMPONIBLE (17% impuesto)	MÍNIMAS VENTAS ANUALES EMPRESA (UF)(rentabilidad promedio industrias 10%)	MÍNIMAS VENTAS ANUALES EMPRESA (\$)	MÍNIMAS VENTAS MENSUALES EMPRESA (\$)
292	1.718	17.176	301.992.927	25.166.077

TABLA N°11: Tamaño mínimo de la empresa, relativo a nivel de facturación, para que la aplicación de este incentivo sea completamente efectiva

⁴³ La obtención de este porcentaje se explica en detalle en el caso del Palacio Pereira. Sin embargo, es importante destacar que este porcentaje corresponde a un mínimo, ya que considera sólo los costos directos de conservación, pero no los indirectos, por lo que este porcentaje debería incrementarse.

⁴⁴ Se consideró una rentabilidad promedio sobre las ventas de las empresas de 10%. Dato obtenido de estudio de la industria de las empresas de servicios.

Lo anterior implica que en el caso de actividades que generen una menor facturación para ese nivel de rentabilidad, o aquellas que tengan ese nivel de facturación pero tengan una rentabilidad menor, el crédito tributario no sería suficiente para compensarlos e incentivar la conservación de sus inmuebles, por lo que seguiría existiendo un desincentivo a la conservación de los inmuebles patrimoniales en estos casos. Por esto sería necesario establecer instrumentos complementarios que permitan completar el monto que le corresponde asumir al Estado.

Sin embargo, este incentivo parece razonable, ya que es probable que empresas que utilicen una superficie de 1000 m² tengan facturaciones mayores a las establecidas como mínimas requeridas para que la aplicación de este incentivo sea completamente efectiva⁴⁵.

b) Crédito al impuesto de segunda categoría o global complementario (personas)

Se consideró como ejemplo una obra de 250 m² construidos que se supone se utiliza para la residencia de una persona natural. Se consideró también el costo de mantención anual y restauración promedio ponderado obtenido para la Arquitectura Civil Privada (Tabla N°2). Al igual que antes se consideró que un 25% de total construido requeriría restauración, porcentaje que corresponde a la proporción que requería de restauración en los casos estudiados para la Arquitectura Civil Privada. Así, el costo de conservación que le correspondería asumir al Estado como mínimo equivaldría a 73 UF (25% del total⁴⁶) (Tabla N°12).

⁴⁵ A modo de referencia se puede señalar que las ventas mensuales en UF por m² para el caso de un mall fluctúan entre 6 y 10 UF/m² mensuales, lo que implicaría para el caso analizado una facturación entre 72.000 y 120.000 UF al año. Si bien es cierto, el comercio en general u otras actividades comerciales presenta rentabilidades por m² inferiores a los malls, la facturación mínima requerida, que es del orden de las 17.000 UF al año, parece bastante razonable de alcanzar, sobre todo en operaciones que requieran inmuebles de 1000m².

⁴⁶ La obtención de este porcentaje se explica en detalle en el caso del Palacio Pereira. Sin embargo, es importante destacar que este porcentaje corresponde a un mínimo, ya considera sólo los costos directos de conservación, pero no los indirectos, por lo que este porcentaje debería incrementarse.

M2 CONSTRUIDOS	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF / M2 PONDERADO	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	M2 RESTAURACIÓN (20% OBRA)	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF/M2 PONDERADO	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF	ANUALIDAD COSTOS RESTAURACIÓN UF	TOTAL COSTOS DE CONSERVACIÓN ANUALES UF	TOTAL COSTOS DE CONSERVACIÓN ANUALES UF RESPONSABILIDAD ESTATAL (25%)
250	0,82	205	50	29,00	1450	87	292	73

TABLA N°12: Costos de conservación que le correspondería asumir al Estado, para el ejemplo de crédito al impuesto global complementario (personas naturales)

Se puede establecer entonces una renta imponible mínima de la persona para que la aplicación de este incentivo sea completamente efectiva. Para este ejemplo, el nivel mínimo de renta imponible correspondería a aproximadamente \$1.400.000 al mes, como se desprende de la Tabla N° 13⁴⁷.

MÍNIMO IMPUESTO

A PAGAR (para completa

efectividad del instrumento, en UF	RENTA IMPONIBLE ANUAL MINIMA (UF)	RENTA IMPONIBLE ANUAL MINIMA (\$)	RENTA IMPONIBLE MENSUAL MINIMA (\$)
73	924	16.242.166	1.353.514

TABLA N°13: Renta mínima de la persona, para que la aplicación de este incentivo sea completamente efectiva

Lo anterior implica que en el caso de personas naturales que tengan una renta imponible mensual menor que \$1.400.000, el crédito tributario no alcanzaría para compensarlos e incentivar la conservación de sus inmuebles, por lo que seguiría existiendo un desincentivo a la conservación de los inmuebles patrimoniales en estos casos. Por esto sería necesario, al igual que antes, establecer instrumentos complementarios que permitan completar el monto que le corresponde asumir al Estado.

⁴⁷ El cálculo del mínimo impuesto a pagar se realizó en base a la tabla de cálculo del impuesto global complementario para el período de Enero a Agosto del 2005.

5.4.2 Caso del Palacio Pereira

A continuación se analizará el caso real de un inmueble patrimonial en cuanto a los costos de conservación asociados a éste, el monto de éstos que le corresponde asumir al Estado y la efectividad de los incentivos propuestos para compensar al propietario del inmueble patrimonial, de manera de incentivar su conservación.

El caso elegido es el del Palacio Pereira, porque ha resultado ser un caso emblemático en este tema debido a la coyuntura generada en torno a él en el último tiempo y por lo mismo se cuenta con la información necesaria para hacer el análisis.

En el caso del Palacio Pereira los costos de conservación asociados a este inmueble patrimonial se pueden estimar en 131.246 UF correspondientes a restauración y 2.580 UF correspondiente a los costos de mantención anual, como se detalla en la Tabla N°14.

OBRA	FICHA	M2 TERRENO	M2 PLANTA	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF/ M2	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	M2 RESTAURACIÓN	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF/M2	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF	AVALUO FISCAL UF	IMPUESTO TERRITORIAL ANUAL
Palacio Pereira	124	2242	3000	0,86	2580	3000	43,75	131.246	20.929	293

TABLA N°14: Estimación de los costos de conservación y contribuciones del Palacio Pereira

a) Costos que le corresponde asumir al Estado

De los costos de conservación estimados, sólo una parte le correspondería asumirla al Estado. Esta parte equivale a la compensación que el propietario del inmueble patrimonial debiera recibir de manera de dejarlo indiferente entre conservar la obra y realizar una obra nueva, más un porcentaje adicional que incentive su conservación. A continuación se hará un cálculo aproximado de cual sería el porcentaje del costo de conservación que le correspondería asumir al Estado.

Por un lado, el valor presente del costo de conservar la obra se puede estimar en 174.246 UF, lo que equivaldría a una anualidad de 10.455 UF, como se detalla en la Tabla N° 15.

	UF
Restauración	131.246
VP Mantención anual	43.000
Valor Presente Costo Conservar Obra	174.246
Anualidad Costo Conservar Obra	10.455

TABLA N°15: Valor presente y anualidad asociada al costo de conservar el Palacio Pereira

Por otro lado, el valor presente del costo de realizar una obra nueva, correspondiente a los mismos m² del Palacio Pereira, se puede estimar en 92.780 UF, lo que equivaldría a una anualidad de 5.567 UF, como se detalla en la Tabla N°16⁴⁸.

	UF
Demolición	1.200
Construcción	70.080
VP Mantención	21.500
Valor Presente Costo Obra Nueva	92.780
Anualidad Costo Obra Nueva	5.567

TABLA N°16: Valor presente y anualidad asociada al costo de realizar una obra nueva

Según lo anterior, el valor presente del monto mínimo que le correspondería asumir al Estado para dejar indiferente al propietario entre conservar la obra y realizar una obra nueva corresponde a 81.466 UF (diferencia entre 174.246 UF y 92.708 UF), o la anualidad equivalente de 5.567 UF, lo que corresponde a aproximadamente un 50% del valor del costo de conservación del inmueble patrimonial (Tabla N°17).

⁴⁸ Para efectos de esta estimación se consideró un costo de demolición de 0,4 UF/ m². Esta es una cota superior, ya que muchas veces se puede financiar completamente la demolición con la venta de las partes de valor del inmueble. Como costos de construcción se consideró 23 UF/m², cifra obtenida del valor promedio de las viviendas construidas el año 2004 en UF/m² (Fuente: Datos del MINVU e INE), restándole un 10% equivalente a una estimación de las utilidades promedio de las empresas constructoras. Finalmente se consideró como la mantención asociada a una construcción nueva la mitad de aquella asociada a la mantención de un inmueble patrimonial.

	UF	% del costo total de conservación
VP Monto Mínimo que le correspondería asumir al Estado	81.466	47%
mínimo que le corresponde asumir al Estado	4.888	47%

TABLA N°17: Valor presente y anualidad equivalente mínima del costo de conservación del inmueble patrimonial que le correspondería asumir al Estado

Sin embargo, a este 50% se le debe agregar un porcentaje adicional de manera de incentivar la conservación del inmueble patrimonial. Para efectos de este estudio se consideró un 5% como este porcentaje adicional. En este sentido, el monto mínimo que debiera asumir el Estado corresponde a un 55% del costo de conservación. Este 55% corresponde al monto mínimo que debiera asumir al Estado, ya que hasta ahora hemos considerado sólo los costos directos de conservación y no los indirectos.

Si consideráramos los costos indirectos de conservación, los cuales se refieren a la imposibilidad de utilizar la totalidad de la constructibilidad establecida para la zona donde se emplaza el inmueble, el monto que debería asumir el Estado sería aún mayor. En el caso del Palacio Pereira se realizó el ejercicio de determinar los metros cuadrados que sería posible construir en el terreno donde se emplaza este inmueble, dada la normativa general establecida para la zona. Éstos se estimaron en aproximadamente 20.000 m² (ver Anexo N°4).

Para poder aislar el efecto de los costos indirectos de aquellos costos directos, calculados anteriormente, se consideró sólo los m² adicionales que se podría construir en este terreno, los que corresponden a 17.000 m²⁴⁹. Así se estimó que la utilidad que se podría obtener por concepto de la construcción de estos m² adicionales sería de aproximadamente 44.000 UF, lo que corresponde a un 25% de los costos de conservación de este inmueble, como se detalla en la Tabla N°18.

⁴⁹ A los 20.000 m² potenciales se les resta los 3.000 construidos de la obra.

	m2 potenciales construibles	m2 adicionales construibles	Precio venta UF/M2	Costos de construcción, UF/M2	Utilidades Totales por Construcción Adicional UF	% de utilidades adicionales del costo total de conservación
Palacio Pereira	20.000	17.000	26	23	44.141	25%

TABLA N°18: Costos indirectos asociados a imposibilidad de utilizar la totalidad de la constructibilidad establecida para la zona donde se emplaza el Palacio Pereira⁵⁰

Es decir, en el caso del Palacio Pereira, el monto total que debería asumir el estado corresponde a un 80% de los costos de conservación del inmueble.

b) Efectividad de los incentivos

A continuación analizaremos la efectividad de los incentivos propuestos para compensar al propietario del inmueble patrimonial, de manera de incentivar su conservación.

Respecto a la exención de contribuciones, y suponiendo que se desarrollara una actividad con fines de lucro en este inmueble, la exención de contribuciones correspondería a 293 UF (1,4% del avalúo fiscal, Tabla N°14), lo que equivale sólo a un 3% de la anualidad del costo de conservar el inmueble (Tabla N°19). Sin embargo, como vimos con anterioridad, al Estado le correspondería como mínimo financiar el 55% de este costo. Lo anterior implica que la exención de contribuciones no es suficiente para compensar al propietario por la conservación del inmueble patrimonial y representa un incentivo muy marginal, por lo que se deben implementar en forma paralela otros incentivos para lograr la conservación de los inmuebles patrimoniales.

⁵⁰ Como valor del metro cuadrado construido se consideró 26 UF/m², cifra obtenida del valor promedio de las viviendas construidas el año 2004 en UF/m² (Fuente: Datos del MINVU e INE). Los costos de construcción se consideraron como 23 UF, ya que se le restó al valor promedio de la vivienda un 10% equivalente a una estimación de las utilidades promedio de las empresas constructoras.

	UF	% de la anualidad del costo de conservar la obra
Exención de Contribuciones	293	3%

TABLA N°19: Valor presente y anualidad equivalente mínima del costo de conservación del inmueble patrimonial que le correspondería asumir al Estado

Si se asume que existe alguna actividad comercial en el inmueble y se introduce paralelamente un crédito al impuesto de primera categoría, entonces, para poder alcanzar el 52% del costo de conservación que le falta por asumir al Estado (completando así el 55%), la empresa debería facturar mensualmente una cantidad de aproximadamente \$470.000.000 (320.000 UF al mes), como se detalla en la Tabla N°20.

MÍNIMO IMPUESTO A PAGAR (52% del costo de conservación que le falta por asumir al Estado, en UF)	BASE IMPONIBLE UF (17% impuesto)	MÍNIMAS VENTAS ANUALES EMPRESA (UF)(rentabilidad promedio industrias 10%)	MÍNIMAS VENTAS ANUALES EMPRESA (\$)	MÍNIMAS VENTAS MENSUALES EMPRESA (\$)
5.436	31.979	319.792	5.622.511.501	468.542.625

TABLA N°20: Mínimas ventas de la empresa para poder alcanzar el 47% del costo de conservación que le falta por asumir al Estado

Lo anterior implica que en el caso de actividades que generen una menor facturación para ese nivel de rentabilidad, o aquellas que tengan ese nivel de facturación pero tengan una rentabilidad menor, el crédito tributario no sería suficiente para compensar al propietario e incentivar la conservación del inmueble, por lo que seguiría existiendo un desincentivo a la conservación de éste. En esos casos, sería necesario establecer instrumentos complementarios que permitan completar el monto que le corresponde asumir al Estado.

Aún así, este incentivo puede ser atractivo, ya que es probable que empresas que utilicen una superficie de aproximadamente 3.000 m² tengan facturaciones similares a

las establecidas como mínimas para que la aplicación de este incentivo sea completamente efectiva⁵¹.

⁵¹ Como se argumentó con anterioridad, a modo de referencia se puede señalar que las ventas mensuales en UF por m² para el caso de un mall fluctúan entre 6 y 10 UF/m² mensuales, lo que implicaría para el caso analizado una facturación entre 216.000 y 360.000 UF al año. Si bien es cierto, el comercio en general u otras actividades comerciales presenta rentabilidades por m² inferiores a los malls, esta se encuentra en el rango de la facturación mínima requerida que es del orden de las 320.000 UF al año en este caso .

REFERENCIAS

- Cabeza M. Ángel y Simonetti de G., Susana (1996). Legislación comparada de patrimonio Cultural. Perú, España, México y Francia. Cuadernos del Consejo de Monumentos Nacionales, Segunda Serie, N°13.
- Consejo de Monumentos Nacionales (2005). Página Web: www.monumentos.cl.
- Ministerio de Obras Públicas (1990). “Registro de Monumentos Nacionales: 225 Fichas”. Dirección de Arquitectura, Oficina de Monumentos Nacionales.
- Ministerio de Educación (2005). “Nómina de Monumentos Nacionales declarados entre 1925 y 2004”. Consejo de Monumentos Nacionales.
- Irarrázaval Z., Amaya y Guzmán S., Fernando (2005). “El privado, actor en la conservación de patrimonio”. Ponencia en Seminario Internacional: Seguimiento y Desarrollo de Ciudades Históricas Iberoamericanas Patrimonio de la Humanidad. Vaparaíso, Chile.

ANEXO 1

Algunos aspectos de inconstitucionalidad contenidos en la Ley N° 17.288, sobre Monumentos Nacionales⁵²

Al analizar las disposiciones contenidas en la Ley N° 17.288, es posible constatar que varias de ellas establecen una privación o limitación del derecho de dominio de bienes que, por el sólo ministerio de la ley o en virtud de un decreto supremo, pasan a ser considerados monumentos nacionales.

A continuación, revisaremos estas privaciones y limitaciones establecidas en la ley N° 17.288, a la luz de lo establecido en la Constitución Política:

1. Monumentos Históricos

El artículo 11 de la ley 17.288 entrega al Consejo de Monumentos Nacionales el control y supervigilancia de los monumentos históricos. Asimismo, todo trabajo de conservación, reparación o restauración de dichos monumentos debe ser autorizado por aquel.

El artículo 12 de la ley 17.288 establece que si el Monumento Histórico fuere un inmueble de propiedad particular, el propietario deberá conservarlo debidamente, no podrá destruirlo, transformarlo o repararlo ni hacer en sus alrededores construcción alguna, sin haber obtenido previamente autorización del Consejo de Monumentos Nacionales. Si fuere un lugar o sitio eriazos, éste no podrá excavarse o edificarse, sin haber obtenido previamente autorización del Consejo de Monumentos Nacionales.

El artículo 15 de la ley 17.288 señala que en caso de venta o remate de un Monumento Histórico de propiedad particular, el Estado tendrá preferencia para su adquisición.

Las disposiciones mencionadas anteriormente son contrarias a diversas normas contenidas en nuestra Constitución. En efecto, se permite la declaración de Monumento Histórico sin que se oiga a quien va a ser afectado con esta declaración y, por consiguiente, sin darle la oportunidad que pueda oponerse o interponer algún tipo de recurso contra la declaración. De esta forma, vemos como se infringe el artículo 19 N° 3 de la Constitución, que establece la igual protección en el ejercicio de los derechos, así

⁵² Este documento corresponde a un extracto del trabajo del abogado Alfredo Sierra denominado “Análisis crítico de la Ley N° 17.288, sobre Monumentos Nacionales”.

como el artículo 19 N° 2, que prohíbe a la ley y a la autoridad administrativa establecer discriminaciones arbitrarias.

Asimismo, el propietario de un bien particular que es declarado Monumento Histórico queda sujeto a las disposiciones de la Ley N° 17.288 que contempla la posibilidad de imponerle cargas patrimoniales y limitaciones a su dominio sin que antes sea notificado o que se le indemnice, lo cual es contrario a lo estipulado en el artículo 19 N° 24 de la Constitución. Es más, el propietario del bien declarado Monumento Histórico no sólo se ve limitado en el ejercicio de su derecho de dominio, sino también se ve privado de atributos que son esenciales de él, por cuanto, en la práctica, es el Consejo de Monumentos Nacionales el que va a decidir sobre el goce y disposición de los Monumentos Históricos, lo cual claramente afecta la facultad de disponer del bien sobre el cual recae el derecho de dominio. En suma, aquí se produce una verdadera privación a la propiedad que, conforme al artículo 19 N° 24 inciso tercero de la Constitución, sólo podría efectuarse a través de una ley general o especial que autorice la expropiación, acompañada de la correspondiente indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado.

Finalmente, habría una infracción a lo dispuesto en el artículo 19 N° 20 de la Constitución, que asegura a las personas la igualdad ante las cargas públicas. En efecto, el artículo 12 de la Ley N° 17.288 impone al propietario de un inmueble particular, que ha sido declarado Monumento Histórico, una serie de obligaciones en beneficio de la comunidad nacional, sin embargo, estimamos que es el Estado quien debiera ser el primer obligado y no el propietario.

2. Monumentos Arqueológicos

El artículo 21 de la Ley N° 17.288 establece que por el sólo ministerio de la ley son monumentos arqueológicos y, por tanto, propiedad del Estado, los lugares, ruinas y yacimientos y piezas antro-arqueológicas que existan sobre o bajo la superficie del territorio nacional. Vemos que se impone una verdadera privación del dominio, por cuanto si un particular es dueño de un inmueble y en éste se descubren restos arqueológicos, éstos serían, por el sólo ministerio de la ley, propiedad del Estado, sin que se contemple ninguna indemnización para el propietario afectado, vulnerando, de

esta forma, el inciso tercero del N° 24 del artículo 19 de la Constitución. En suma, si las ruinas u objetos están dentro de un terreno de propiedad privada y éste es declarado monumento arqueológico estamos en presencia de una verdadera confiscación de bienes, por cuanto el propietario no es indemnizado por la pérdida del bien.

3. Zonas Típicas y Santuarios de la Naturaleza

El artículo 30 de la Ley N° 17.288, establece que uno de los efectos de la declaración de zona típica, es que para hacer construcciones nuevas en una zona declarada típica o pintoresca o para ejecutar obras de reconstrucción o de mera conservación, se requiere la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, la que sólo se considerará cuando la obra guarde relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona, de acuerdo a los proyectos presentados.

A su vez, el inciso tercero del artículo 31 señala que los sitios que sean declarados santuarios de la naturaleza no se podrá sin la autorización previa del Consejo iniciar en ellos trabajos de construcción o excavación, ni desarrollar actividades como pesca, caza, explotación o cualquiera otra actividad que pudiera alterar su estado natural.

Acá nuevamente estamos en presencia de una privación del derecho de dominio, ya que para realizar diferentes tipos de actos en lugares que forman parte de una zona típica o santuario de la naturaleza, no se podrá efectuar sin previa consulta al Consejo. Asimismo, también habría en estos casos una verdadera privación del dominio y no sólo una limitación, por cuanto las facultades esenciales del dominio no las ejerce o no pueden hacerse efectivas por su titular.

En conclusión, la Ley N° 17.288, sobre Monumentos Nacionales persigue un objetivo loable, cual es la conservación del patrimonio cultural de nuestro país. Sin embargo, este esfuerzo debe ser asumido en conjunto por el Estado y los particulares, especialmente por el primero, por cuanto se trata de la preservación de elementos históricos, artísticos, científicos, ambientales, etc, que interesan al conjunto de la sociedad.

Para esto es necesario que exista un marco legal adecuado que defina los lineamientos necesarios para poder efectuar esta conservación de manera viable desde un punto de vista legal y práctico. La Ley N° 17.288 no cumple con lo anterior, ya que contiene una

serie de disposiciones reñidas con la Constitución, que imponen una serie de gravámenes a los particulares dueños de los bienes declarados Monumentos Nacionales, sin que el Estado asuma ninguna responsabilidad, salvo la de controlar y sancionar.

ANEXO 2

DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN TRANSABLES⁵³

Observaciones de la CCHC a los derechos urbanos transables mediante derechos de construcción

La opinión de la CCHC es que el sistema de *derechos urbanos transables mediante derechos de construcción (derechos transables)* presenta importantes falencias en el sentido de no generar los incentivos adecuados para un desarrollo urbano eficiente, ni para la protección de los edificios que se supone intenta conservar.

Los argumentos más relevantes que sustentan una posición contraria a los *derechos transables* tienen relación con (i) los efectos negativos generados en las áreas de recepción, (ii) los problemas de mantención de los edificios o áreas verdes, y (iii) la posible falta de liquidez de los derechos y (iv) la ineficiencia económica producto de que el que paga por los derechos sea un individuo particular y no la sociedad como conjunto⁵⁴.

- i. **El primer aspecto desfavorable del sistema de *derechos transables* es lo que ocurre en las áreas de recepción de dichos derechos, en las cuales se aumenta la densidad y constructibilidad, sin que exista ninguna obra ni compensación por los impactos sobre la infraestructura urbana generada en esa área.** Se podría argumentar que las áreas de recepción serían zonas donde existe capacidad para mayor desarrollo y que por lo tanto no habrían impactos negativos. Sin embargo esto es, a lo menos, cuestionable ya que si existía capacidad ociosa en dicha área, entonces no tiene lógica que el crecimiento haya estado restringido en primer lugar.
- ii. **En segundo término, si el objetivo de los *derechos transables* es generar un incentivo para la protección de los inmuebles de valor patrimonial, tal como está planteado el sistema esto no se logra ya que el inmueble pasa a ser propiedad del Estado, sin que se resuelva el tema**

⁵³ Ver Minuta D40 2005 de la Gerencia de Estudios

⁵⁴ Ver Gonzalo Edwards (2004). "Derechos transables de desarrollo y contratos de asociación" en Díaz y Giménez (eds.), *Concesiones y suelo urbano; dos claves para la inversión*. Santiago: Cámara Chilena de la Construcción.

de su mantención. En efecto, para hacer uso de sus derechos transables, el privado debe realizar una cesión a Bien Nacional de Uso Público, con lo cual pierde todo dominio sobre la propiedad y no puede por lo tanto realizar actividades en él ni ocuparse de su mantención. En el caso de las áreas verdes, no queda claro en el texto del proyecto si éstas pasan a ser propiedad del Estado. En todo caso el tema de la mantención tampoco está resuelto.

- iii. **Es probable que el mercado de los derechos transables sea demasiado reducido. En consecuencia, se puede esperar que no sea fácil para los portadores de derechos venderlos (falta de liquidez del instrumento) o que para lograr la venta deban aceptar precios reducidos, que no logren compensar la pérdida de la propiedad.** Desde el punto de vista de los compradores de estos derechos, se pueden producir dos situaciones. La primera es que dado las normas de edificación de la zona receptora (rasantes, alturas máximas, porcentaje de ocupación de suelo, etc.) no sea posible ocupar una mayor constructibilidad, con lo cual no se demandarán los derechos transables, contribuyendo a su falta de liquidez. Si por el contrario, en la zona receptora se puede efectivamente ocupar una mayor constructibilidad, entonces se podrían generar externalidades negativas en dicha zona, tal como se explicaba en el punto i. En definitiva, el resultado es negativo en ambos casos.
- iv. **Finalmente, si bien es positivo que se establezca una compensación para el propietario de un bien que por su valor histórico o de otro tipo se decida conservar, por sus externalidades positivas asociadas, no es eficiente desde un punto de vista económico que los recursos para esta compensación provengan de un individuo particular, sino que debieran provenir de todos los individuos que se benefician con esto.** Si se trata de un bien que al ser conservado beneficia a toda una Comuna, los habitantes de ésta debieran asumir el costo de su conservación (Municipio), si se trata de un bien que al ser conservado se beneficia a todo un país,

serían los habitantes de éste los que debieran asumir el costo de su conservación (Gobierno Central).

De no ser así, se genera una serie de ineficiencias, entre ellas que el Estado tenga el incentivo a declarar una gran cantidad de edificios de conservación, implicando quizás costos mucho mayores que las externalidades positivas asociadas, ya que no tiene prácticamente costo alguno al hacerlo.

ANEXO 3

Detalle de la estimación de costos de conservación de la Arquitectura Civil Privada al año 1990 según materialidad

MADERA

OBRA	FICHA	USO ACTUAL	M2 PLANTA	M2 FACHADA	NºPISOS	ESTADO ESTRUCTURA	ESTADO REVESTIMIENTO	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF / M2	M2 RESTAURACIÓN	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF/M2
Biblioteca municipal de Valdivia		Biblioteca	750	660	2	bueno	bueno	73	0,10	750	6.825	9,10
Casa Anwandter (Valdivia)	92	Museo Universidad Austral	1.200	1100	2	bueno	bueno	114	0,09			
Centro Cultural Austral			1.000	680	2	bueno	bueno	387	0,39			
TOTAL			2.950					573		750	6.825	

TABLA N°A3.1: Casos para estimar costos - Madera

	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS
COSTO RESTAURACIÓN MAYOR UF/M2	11,8	14,7	17,6
COSTO RESTAURACIÓN MENOR UF/M2	8,8	10,1	11,2
COSTO MANTENCIÓN ANUAL UF/M2	1,00	1,05	1,08

TABLA N°A3.2: Estimación Costos Carlos Basco (Constructora Basco) - Madera

	PROMEDIO CASOS 2 pisos	PROMEDIO CASOS 3 pisos	BASCOU 2 pisos	BASCOU 3 pisos	COSTO PROMEDIO UTILIZADO 2 pisos	COSTO PROMEDIO UTILIZADO 3 pisos
COSTO RESTAURACIÓN PROFUNDA UF/M2	13,25	15,86	14,7	17,6	13,97	16,73
COSTO RESTAURACIÓN LEVE UF/M2	9,10	10,09	10,1	11,2	9,60	10,65
COSTO MANTENCIÓN ANUAL UF/M2	0,19	0,20	1,05	1,08	0,62	0,64

TABLA N°A3.3: Estimación Promedio de Costos- Madera ⁵⁵

OBRA	FICHA	USO ACTUAL	M2 PLANTA	M2 FACHADA	N°PISOS	ESTADO ESTRUCTURA	ESTADO REVESTIMIENTO	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF/ M2	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF
Casa Enrique Stuckrath (Osorno)	207	Vivienda y Comercio	288	285	1,5	bueno	bueno	0,62	179
Casa E. Schüller (Osorno)	211	Vivienda y Restaurante	700	940	2,5	bueno	bueno	0,64	448
Casa H. Stuckrath (Osorno)	209		300		2	bueno	bueno	0,62	187
Casa Mohr Pérez (Osorno)	206	Vivienda y Comercio	482	684	2,5	bueno	bueno	0,64	308
Casa Stuckrath (Osorno)	208	Vivienda y Comercio	288	285	1,5	bueno	bueno	0,62	179
Casa Surber (Osorno)	210	Vivienda	400	500	1,5	bueno	bueno	0,62	249
Antiguo casino de Pichilemu, Parque Agustín Ross	214		2800	2160	2,5	bueno	bueno	0,64	1.792
TOTAL MADERA			5.258						3.342

TABLA N°A3.4: Estimación Arquitectura Civil Privada de Madera

⁵⁵ Se considero un peso de 50% para ambas fuentes de información. Para completar la información faltante del promedio de casos se utilizó las proporciones obtenidas de Bascou.

ADOBE

OBRA	FICHA	USO ACTUAL	M2		N°PISOS	ESTADO ESTRUCTURA	ESTADO REVESTIMIENTO	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF/ M2
			M2 PLANTA	FACHADA					
Casa de Lo Contador	81	PUC	2.600		2,00	bueno	bueno	410	0,16
Casa de Lo Matta	152	Centro Cultural Municipal	600	368	2,00	bueno	bueno	846	1,41
Casona de Las Condes (Santiago)	82	Universidad Andrés Bello	2.945		2	bueno	bueno	5.119	1,74
Total			6.145					6.374	

TABLA N°A3.5: Casos para estimar costos-Adobe

	1 PISO	2 PISOS
COSTO RESTAURACIÓN MAYOR UF/M2	41,2	47,1
COSTO RESTAURACIÓN MENOR UF/M2	12,4	14,1
COSTO MANTENCIÓN ANUAL UF/M2	0,80	0,85

TABLA N°A3.6: Estimación Costos Carlos Basco (Constructora Basco) - Adobe

	PROMEDIO PONDERADO CASOS 1 pisos	PROMEDIO PONDERADO CASOS 2 pisos	BASCOU 1 piso	BASCOU 2 pisos	COSTO PROMEDIO UTILIZADO 1 piso	COSTO PROMEDIO UTILIZADO 2 piso
COSTO RESTAURACIÓN MAYOR UF/M2	46,73	53,42	41,2	47,1	43,96	50,26
COSTO RESTAURACIÓN MENOR UF/M2	14,14	16,08	12,4	14,1	13,27	15,09
COSTO MANTENCIÓN ANUAL UF/M2	0,98	1,04	0,80	0,85	0,89	0,94

TABLA N°A3.7: Estimación Promedio de Costos – Adobe⁵⁶

⁵⁶ Se considero un peso de 50% para ambas fuentes de información. Para completar la información faltante del promedio de casos se utilizó las proporciones obtenidas de Bascou.

OBRA	FICHA	USO ACTUAL	M2		N°PISOS	ESTADO ESTRUCTURA	ESTADO REVESTIMIENTO	COSTOS MANTENCIÓN		M2 RESTAURACIÓN	COSTOS DE RESTAURACIÓN	
			M2 PLANTA	FACHADA				ANUAL UF/ M2	ANUAL UF		UF/M2	UF
Casa Carmona (La Serena)	116	Vivienda	896	305	1	bueno	regular	0,89	796	896	13,27	11.890
Casa Chadwick (La Serena)	115	Vivienda	1.700	600	2	bueno	bueno	0,94	1.604	0		0
Casa del Pilar de Esquina (Santiago)	164		300		2	bueno	regular	0,94	283	300	15,09	4.527
Casa de Lo Contador	81	PUC	2600		2	bueno	bueno	0,16	410	0		0
Casa Lo Gallo (Santiago)	40	Colegio (San Esteban)	480	600	1	bueno	bueno	0,89	426	0		0
Casa González Videla /La Serena	119		3000		1,5	bueno	bueno	0,94	2.831			0
Casa Herrerros (La Serena)	117	Vivienda y Colegio	800	300	1	bueno	bueno	0,89	711	0		0
Casa Mardones (San Felipe)	213		900		1	bueno	bueno	0,89	799	0		0
Casa Patronal de Calera de Tango	84	Convento Arzobispado de Santiago	1800	2400	1	bueno	bueno	0,89	1.599	0		0
Casa Patronal de Chacabuco	170	Vivienda	1300	1744	1	regular	regular	0,89	1.155	1300	43,96	57.153
Casa Patronal de Nantoco (Copiapó)	163	Vivienda	504	700	1	malo	malo	0,89	448	504	43,96	22.158
Casa Patronal de Quilapilún	83	Oficinas	1200	1600	1	regular	regular	0,89	1.066	1200	43,96	52.757
Casa Patronal San Ignacio de Quilicura	69	Vivienda	1490	960	1	regular	regular	0,89	1.323	1490	43,96	65.506
Casa Patronal Santa Rosa de Colmo	197	Vivienda	780	1040	2	malo	malo	0,94	736	780		0
Casa Piñera (La Serena)	118	Universidad de la Serena	800	300	1	bueno	bueno	0,89	711	0		0
Casona de Las Condes (Santiago)	82	Universidad Andrés Bello	2945		2	bueno	bueno	1,74	796	0		0
Club Social de San Felipe	213	Club	700	792	1	bueno	bueno	0,89	622	0		0
Edificio Calle Santo Domingo 627 (Santiago)	171	Institución	650	544	1	regular	regular	0,89	577	650	43,96	28.577
Posada del Corregidor (Santiago)	95	Restaurante y café	145	184	2	bueno	bueno	0,94	137	0		0
TOTAL ADOBE			22.990						21.184	7.120		242.567

TABLA N°A3.8: Estimación Arquitectura Civil Privada de Adobe

ALBAÑILERÍA SIMPLE

OBRA	FICHA	USO ACTUAL	M2 PLANTA	M2 FACHADA	NºPISOS	ESTADO ESTRUCTURA	ESTADO REVESTIMIENTO	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF / M2	M2 RESTAURACIÓN	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF/ M2
Museo Militar		Museo	12.000		2	bueno	bueno	8400	0,70	12.000	198.000	16,50
Casas Plazuela Teatro Municipal Santiago	1	Suboficiales y Servicios (Banco Edwards)	3.900		3	bueno	bueno	816	0,21	64	853	13
Total			15.900					9.216		12.064	198.853	

TABLA N°A3.9: Casos para estimar costos-Albañilería Simple

	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS
COSTO RESTAURACIÓN MAYOR UF/M2	35,3	38,2	41,2
COSTO RESTAURACIÓN MENOR UF/M2	10,6	11,5	12,4
COSTO MANTENCIÓN ANUAL UF/M2	0,80	0,85	0,87

TABLA N°A3.10: Estimación Costos Carlos Bascou (Constructora Basco) - Albañilería Simple

	PROMEDIO CASOS y 3 pisos	2 BASCOU pisos	2 BASCOU 3 pisos	COSTO PROMEDIO UTILIZADO 2 piso	COSTO PROMEDIO UTILIZADO 3 pisos
COSTO RESTAURACIÓN MAYOR UF/M2	49,54	38,2	41,2	43,87	45,37
COSTO RESTAURACIÓN MENOR UF/M2	14,92	11,5	12,4	13,21	13,66
COSTO MANTENCIÓN ANUAL UF/M2	0,58	0,85	0,87	0,71	0,72

TABLA N°A3.11: Estimación Promedio de Costos - Albañilería Simple⁵⁷

OBRA	FICHA	USO ACTUAL	M2 PLANTA	M2 FACHADA	N°PISOS	ESTADO ESTRUCTURA	ESTADO REVESTIMIENTO	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF/ M2	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF
Casa Manuel Montt (Santiago)	123	Comercio	768	256	2	bueno	bueno	0,71	549
Casas Plazuela Teatro Municipal Santiago	1	Club de Suboficiales y Servicios (Banco Edwards)	3.900		3	bueno	bueno	0,21	816
Club Alemán de Valparaíso (Palacio Ross)	144	Club Alemán	1600	1500	3	bueno	bueno	0,72	1.160
Edificio de la Sociedad Protectota de empleados de Iquique	212	Centro Social	648	720	2	bueno	bueno	0,71	463
ExCasa Rivas o Casa Montero	125	Hotel	1800		2	bueno	bueno	0,71	1.287
TOTAL ALBAÑILERÍA SIMPLE			8.716						4.274

TABLA N°A3.12: Estimación Arquitectura Civil Privada de Albañilería Simple

⁵⁷ Se considero un peso de 50% para ambas fuentes de información. Para completar la información faltante del promedio de casos se utilizó las proporciones obtenidas de Bascou.

PALACIOS ALBAÑILERÍA

OBRA	FICHA	USO ACTUAL	M2 PLANTA	M2 FACHADA	NºPISOS	ESTADO ESTRUCTURA	ESTADO REVESTIMIENTO	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF/ M2	M2 RESTAURACIÓN	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF/M2
Palacio Pereira	124		3.000		2	malo	malo			3.000	131.246	43,75

TABLA N°A3.13: Casos para estimar costos-Palacios Albañilería

	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS
COSTO RESTAURACIÓN MAYOR UF/M2	40,60	43,93	47,38
COSTO RESTAURACIÓN MENOR UF/M2	12,19	13,23	14,26
COSTO MANTENCIÓN ANUAL UF/M2	0,92	0,98	1,00

TABLA N°A3.14: Estimación Costos Carlos Bascou (Constructora Basco) – Palacios Albañilería ⁵⁸

⁵⁸ Sólo se contaba con la estimación de Bascou para Albañilería Simple, por lo que estos datos se incrementaron en un 15% para tener una estimación de los Palacios de Albañilería para la información de Bascou.

	PROMEDIO CASOS 2 pisos	PROMEDIO CASOS 3 pisos	BASCOU 2 pisos	BASCOU 3 pisos	COSTO PROMEDIO UTILIZADO 2 piso	COSTO PROMEDIO UTILIZADO 3 pisos y más
COSTO RESTAURACIÓN MAYOR UF/M2	43,75	47,18	43,93	47,38	43,84	47,28
COSTO RESTAURACIÓN MENOR UF/M2	11,45	12,35	11,5	12,4	11,48	12,37
COSTO MANTENCIÓN ANUAL UF/M2	0,85	0,87	0,85	0,87	0,85	0,87

TABLA N°A3.15: Estimación Promedio de Costos – Palacios Albañilería⁵⁹

OBRA	FICHA	USO ACTUAL	M2 PLANTA	M2 FACHADA	N°PISOS	ESTADO ESTRUCTURA	ESTADO REVESTIMIENTO	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF	COSTOS MANTENCIÓN ANUAL UF/ M2	M2 RESTAURACIÓN	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF/M2	COSTOS DE RESTAURACIÓN UF
Club de la Union (Santiago)	98	Club de la Unión	13.094	5.400	4	bueno	bueno	0,87	11.368			
Edificio de la Bolso de Comercio de Santiago	111	Bolsa de Comercio	13.094	5.400	5	bueno	bueno	0,87	11.368			
Edificio ex Hotel Mundial Santiago	104		1.800		6	bueno	bueno	0,87	1.563			
Palacio Arzobispal Santiago	121		3.600		3	bueno	regular	0,87	3.126	3.600	12,37	44.548
Palacio de La Alhambra Santiago	78		1.170		1,5	bueno	regular	0,85	992	1.170	11,48	13.427
Palacio Pereira	124		3.000		2	malo	malo	0,85	2.545	3.000	43,75	131.246
Palacio Sara Braun Punta Arenas	148	Club de la Unión	2.750		2	bueno	bueno	0,85	2.333			
Casa Hildesheim, Zapallar	150	Vivienda	1.120		3,5	bueno	bueno	0,87	972			
TOTAL PALACIOS ALBAÑILERÍA			39.628						34.267	7.770		189.221

TABLA N°A3.16: Estimación Arquitectura Civil Privada, Palacios Albañilería

⁵⁹ Se considero un peso de 50% para ambas fuentes de información. Para completar la información faltante del promedio de casos se utilizó las proporciones obtenidas de Bascou.

ANEXO 4

Cálculo de Constructibilidad Potencial en el Terreno del Palacio Pereira

Normativa Zona B

Altura Continua: 35 mts. Se permite edificación aislada sobre la continuidad, cuya altura máxima será la resultante de aplicar las rasantes a partir de los 35 m.

Cálculo de superficies útiles por piso

	Superficie por piso	Superficie útil por piso	Superficie útil parcial
Planta Tipo Pisos 1 al 13	1230 m ²	980 m ² 1230 m ² – 5m ² (ochavo) – 245 m ² (20% superficie común)	12.740 m ² (980m ² x 13 pisos)
Planta Tipo Pisos 14 al 24	930 m ²	740 m ² 930 m ² – 5m ² (ochavo) – 185 m ² (20% superficie común)	8.140 m ² (740m ² x 11 pisos)
		Superficie útil total	20.880





