



PLAN REGULADOR DE VALDIVIA Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción

ANEXOS

- ANEXO 1: Número Aperturas y Ensanches Propuestos (Vialidad Estructurante)**
- ANEXO 2: Normativa Vigente para el sector de Barrios Bajos**
- ANEXO 3: Proyectos Inmobiliarios de Valdivia**
- ANEXO 4: Normativa vigente zonas ZU1, ZU2 y ZU4**
- ANEXO 5: Escalas de Equipamiento definidas por Artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**
- ANEXO 6: Inmuebles de Conservación Histórica Propuestos**
- ANEXO 7: Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción sobre incentivos y mecanismos de compensación, para una mejor conservación del patrimonio en Chile**
- ANEXO 8: Resumen de la propuesta de plan regulador elaborada por Pulso S.A Consultores**



ANEXO 1

Número de Aperturas y Ensanches Propuestos (Vialidad Estructurante)

- 1) Vialidad troncal : 1**

- 2) Vialidad colectora: 29**

- 3) Vialidad de servicio: 28**

- 4) Vialidad Local: 2**



ANEXO 2

Normativa Vigente para el sector de Barrios Bajos

Resumen Normativa Seccional Barrios Bajos							
	Densidad Máxima	Sup predial mínima	Coef. Ocup. suelo	Coef. Const r.	Altura máxima	Antejar día	Agrupam.
ZB1	300 hab/ha	1.500 m ²	0,4	1	9 mts + mansarda	3 mts	Aislado
ZB2		500 m ² vivienda y equipamiento 1.000 m ² talleres y almacenamiento inofensivos	0,40 0,50 para condominios	2	Según rasante	3 mts	Aislado, pareado
ZB3	175 hab/ha.	200 m ² vivienda y equipamiento 1.000 m ² talleres y almacenamiento inofensivos	0,6	1,2	9 mts	3 mts	Aislado, pareado.
ZB4	175 hab/ha.	200 m ² vivienda y equipamiento 1.000 m ² talleres y almacenamiento inofensivos	0,6	1,2	9 mts	3 mts	Aislado, pareado.



ANEXO 3

Proyectos Inmobiliarios de Valdivia

Proyectos construidos en las zonas H1 y H2 del nuevo plan regulador

	1	2	3	4	5	6
	Entre Muñoz Hermosilla y Estocolmo	Entre Estocolmo y Mónaco	Entre Mónaco y San Martín	Simpson con Fernando de Aragón	Simpson y Fernando de Aragón	Pedro Aguirre Cerda con Callejón El Romance
Segmento al que se destina la vivienda	Medio	Medio	Medio	Alto	Alto	Medio-bajo
Sup Predial Mínima según zona PRC	250	250	200	250	250	200
Superficie terrenos	170, 160 y 190 (menores que la SPM propuesta)	180 y 200 (menores que la SPM propuesta)	200, 180 y 210 (ok con la SPM propuesta)	280 y 330 (ok con la SPM propuesta)	200 (menor que la SPM propuesta)	115, 120 y 140 (menores que la SPM propuesta)

DENSIDAD LOGRADA con Normativa Vigente	232 hab/ha	212 hab/ha	200 hab/ha	132 hab/ha	200 hab/ha	320 hab/ha
Densidad Propuesta PRC	140 hab/ha	140 hab/ha	300 hab/ha	140 hab/ha	140 hab/ha	300 hab/ha
Diferencial densidad	-92 hab/ha	-72 hab/ha	100 hab/ha	8 hab/ha	-60 hab/ha	-20 hab/ha



ANEXO 4

Normativa vigente zonas ZU1, ZU2 y ZU4

Resumen Normativa Zonas ZU1, ZU2 y ZU4 Plan Regulador Vigente							
	Dens. Máx.	Sup predial mínima	Coef. Ocup. suelo	Coef. Constr.	Altura máx	Antejardín	Agrupam.
ZU1	-	400 m2.	Viviendas y Talleres inofensivos: 1 y 2 pisos: 60% sobre 2 pisos: 40% Equipamiento: 1 y 2 pisos: 100% sobre 2 pisos: 60%	-	Aislada y pareada: Respetando rasantes.	Opcional	Aislado, pareado y continuo. Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en edificación continua en 1er y 2do piso: 100 % del deslinde común. Sobre 2do piso: 50% del deslinde común.
ZU2	-	400 m2.	40 %	-	Según rasantes	3 mts Avda Arturo Prat: 5 mts.	Aislado y pareado.
ZU4		Vivienda y Equipam.: 200 m2 Industria y Almacenam: 1.000 m2 Talleres: 500 m2.	60%	-	Según rasantes	Calles de menos de 20 m: 2 mts Calles de 20 m. o más: 5 mts.	Aislado y pareado.



ANEXO 5

Escalas de Equipamiento definidas por Artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Artículo 2.1.36. Para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial se distinguirán cuatro escalas de equipamiento independientes de su clase. Estas escalas se dividirán de acuerdo a la carga de ocupación y cantidad de estacionamientos requeridos para el equipamiento y su ubicación estará condicionada a la categoría de la vía que enfrentan y por la cual acceden. Las escalas son las siguientes:

1. **Equipamiento Mayor:** El que contempla una carga de ocupación sobre las 4.000 personas y requiere más de 800 estacionamientos; en este caso, sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas.
2. **Equipamiento Mediano:** El que contempla una carga de ocupación de hasta 4.000 personas y no requiere más de 800 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías troncales o expresas. También el que contemple una carga de ocupación de hasta 3.000 personas y no requiera más de 500 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.
3. **Equipamiento Menor:** El que contempla una carga de ocupación de hasta 1.000 personas y no requiere más de 250 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.
4. **Equipamiento Básico:** El que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y no requiere más de 50 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.

Sin perjuicio de lo anterior, las Municipalidades podrán aceptar equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría, siempre que se indique en forma expresa en el Instrumento de Planificación Territorial y se encuentre avalado por el respectivo estudio de capacidad vial contenido en dicho instrumento de planificación.

Los Municipios podrán asimilar el equipamiento vecinal a las denominaciones de equipamiento menor o básico señalados en este artículo, al redefinir su localización conforme al inciso segundo del artículo 2.1.13.



DELEGACIÓN VALDIVIA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

ANEXO 6
Inmuebles de Conservación Histórica Propuestos

CALLE	Nº	ROL	DENOMINACION	GRADO ICH
Libertad	3	078-001	Edificio CECS (Ex Edificio Schuller)	1
General Lagos	985	167-011	Casa Monge Andwanter	1
Yunqay	733	157-002	Centro Cultural El Austral (Ex Casa Martens Hoffmann)	1
Errazuriz esq. P.Montt	s/n	s-Rol (3)	Coliseo de Valdivia (Ex Gimnasio Cubierto)	1
Av. Ramón Picarte	1310	009-016	Casa Weber	1
Camilo Henríquez	540	081-014	Club La Unión	1
Yerbas Buenas esq. Perez Rosales	s/n	169-001	Iglesia San Francisco	1
Av. Ramón Picarte	2102	013-013	Biblioteca Municipal (Ex Casa Hettich)	1
Yunqay	401	067-010	Mercado Municipal	2
General Lagos	1927	306-014	Hotel Naguilán	2
Yunqay	800	159-023	Dirección de Extensión UACH (Ex Casa Hoffman Deppe)	2
Yerbas Buenas	323	170-005	Colegio Inmaculada Concepción	2
Maipú	100	077-005	Edificio CECS (Ex Hotel Schuster)	2
General Lagos (Campus Miraflores)	s/n	307-010	Depto. de Construcción Naval UACH	2
Beaucheff	621	142-013	Sociedad Gota de Leche	2
Yerbas Buenas	235	170-002	Inmueble Yerbas Buenas 235	2
General Lagos	1036	189-013	Aires Buenos Int. Hostelinn	3
Yunqay	756	159-019	1º y 2º Juzgado de Policía Local (Ex Correo de Valdivia)	3
General Lagos	911	167-006	Centro de Extensión UACH (Ex Casa von Stillfried)	3
Yunqay	768	159-020	Casa Plumas	3
Independencia	445	068-005	Ilustre Municipalidad de Valdivia	3
General Lagos	905	167-031	Restaurant La Casona (Ex Casa Lopetegui Mena)	3
General Lagos	1190	199-015	Hotel Jardín del Rey (Ex Casa Hoffmann Huber)	3
General Lagos	1194	199-016	C. de Formación Técnica UACH (Ex Casa Commentz Hoffmann)	3
General Lagos	1452	249-016	Casa Liewald	3
General Lagos	990	179-010	Colegio Alonso de Ercilla	3
General Lagos	1352	219-010	Vivienda Schuller (Ex Casa fundo Huachocopiñue)	3
Yunqay	772	159-021	Inmueble Yunqay 772	3
General Lagos	1006	189-011	Inmueble General Lagos 1006	3
General Lagos	1107	167-020	Conservatorio de Música UACH (Ex Casa Ehrenfeld)	3
General Lagos	1470	249-017	Hogar Leiva Mella UACH	3
General Lagos	1608	259-007	Hotel Casa Kolping (Ex Casa Harwart)	3
Yunqay	744	159-018	Casa Burckhardt Hoffmann	3
Pasaje Behrens	60	167-027	Inmueble Pasaje Behrens 60	3
Pasaje Behrens	81	217-003	Inmueble Pasaje Behrens 81	3
Esmeralda	657	141-012	Pub Legado (Ex Casa Haussmann)	3
Yunqay	735	157-003	Restaurant La Calesa (Ex Casa Kaheni)	3



ANEXO 7

Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción sobre incentivos y mecanismos de compensación, para una mejor conservación del patrimonio en Chile

En el documento de trabajo N°28 de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)¹, se presentan una serie de propuestas de incentivos y mecanismos de compensación a privados que sean propietarios de un inmueble patrimonial, de tal forma que se logre la conservación de dichos inmuebles.

En cuanto a los incentivos y mecanismos de compensación propuestos, 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 declaratoria. 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 inmuebles patrimoniales 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 inmueble patrimonial 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

¹ Cámara Chilena de la Construcción (2005). "Ley de Monumentos Nacionales: Observaciones y propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción para una mejor conservación del patrimonio en Chile". Documento de trabajo N°28.



DELEGACIÓN VALDIVIA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

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.

3. Crédito tributario para la conservación de inmuebles patrimoniales. 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 inmueble patrimoniales. 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 o Municipio, 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



DELEGACIÓN VALDIVIA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

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.