

Ley de Aporte al Espacio Público

ENTRE UN DERECHO Y UN IMPUESTO

EN LA ADMINISTRACIÓN DEL EX PRESIDENTE SEBASTIÁN PIÑERA SE INGRESÓ ESTE PROYECTO DE LEY QUE BUSCABA MEJORAR LA LEGISLACIÓN EN TORNO A LA MITIGACIÓN VIAL, EL EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y LAS ÁREAS VERDES. PERO A MEDIADOS DEL AÑO PASADO, EL EJECUTIVO PRESENTÓ UNA INDICACIÓN SUSTITUTIVA QUE ENCENDIÓ UN INTENSO DEBATE. LA CChC HA SIDO ACTOR FUNDAMENTAL PARA LOGRAR MANTENER EL ESPÍRITU DEL PROYECTO ORIGINAL.

Por Nicholas Townsend_Fotos Vivi Peláez

La mitigación del impacto vial de los proyectos inmobiliarios y la inversión en espacio público son dos aristas de una preocupación urbana que cada día va tomando mayor relevancia en el desarrollo de las grandes ciudades del país. Es un tema que desde 2012 aspira a redefinir sus reglas, a través de un proyecto de ley que buscaba legislar esta materia y que es conocido como Ley de Aportes al Espacio Público. Se trata de una iniciativa que no sólo consideraba mitigaciones viales, sino también en equipamiento y áreas verdes para las comunas.

Esta nueva normativa impulsa a que todos los proyectos constructivos compensen el efecto vial que causan en la ciudad. Actualmente, sólo lo hacen aquellos que tienen más de 150 estacionamientos, en el

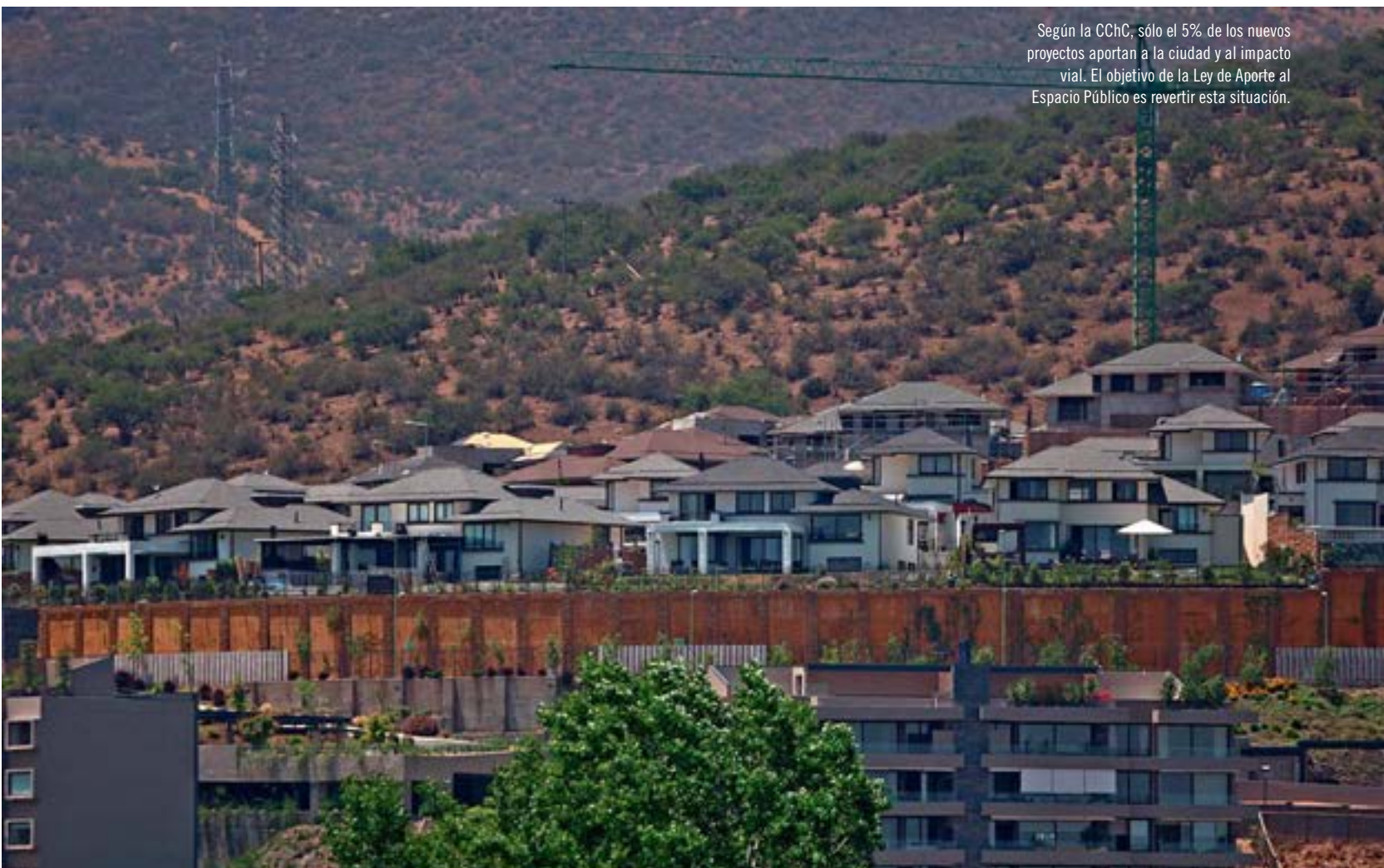
caso de construcciones comerciales u oficinas, o 250 si son residenciales, junto con el desarrollo de un Estudio de Impacto en el Sistema de Transporte Urbano (EISTU).

Según la Cámara Chilena de la Construcción, sólo el 5% de los proyectos aportan en algo a la ciudad y a su impacto vial, debido a que el porcentaje restante construye el máximo posible bajo el umbral establecido según la naturaleza de la edificación. “De alguna forma, este proyecto viene a llenar un vacío de lo que son las construcciones en altura. Como Cámara estamos de acuerdo en que todos se hagan cargo de las externalidades que producen y en que todos los proyectos deban mitigar”, afirma Pablo Álvarez Tuza, gerente de Vivienda y Urbanismo de la asociación gremial.

Sin embargo, en mayo del año pasado el Ejecutivo ingresó una indicación sustitutiva que encendió un intenso debate en esta discusión legislativa iniciada en 2012. “El actual Gobierno la transformó completamente. Esa indicación, que se ingresó el 2015, está siendo modificada en la Comisión de Vivienda del Senado, debido a los comentarios realizados por varias instituciones, entre las cuales está la CChC, que ha participado tres veces en la Comisión”, relata Álvarez.

¿Qué es lo que cambia? La nueva indicación obliga a todos a pagar una mitigación, pero diversificará el destino de los fondos. La paliación ya no será solo del efecto local, sino que sumará el impacto causado en la totalidad de la ciudad, estableciéndose así mitigaciones directas e indirectas. Es por

Según la CChC, sólo el 5% de los nuevos proyectos aportan a la ciudad y al impacto vial. El objetivo de la Ley de Aporte al Espacio Público es revertir esta situación.



LA INDICACIÓN

presentada por el Ejecutivo en 2015 obliga a pagar una mitigación, pero diversificará el destino de los fondos para que éste no sólo sea local, sino que aporte a otras comunas de la ciudad diferentes a aquella donde se emplaza el proyecto de construcción.



Para la CChC la nueva Ley debe potenciar mitigaciones locales en las comunas.

ello que la CChC se ha mostrado crítica con el rumbo que ha tomado el proyecto. “Están considerándose mitigaciones directas, sobre la base de un informe de mitigación vial que debería hacer cada proyecto, pero además el grueso va en aportes al espacio público sin un destino relacionado con éste”, explica el gerente de Vivienda y Urbanismo.

LA PREOCUPACIÓN DE LA CChC

Por esta modificación, el proyecto se ve trastocado en su espíritu base: del pago de un derecho se pasa a la creación de un impuesto, al momento en que lo recaudado pasa a tener un destino no definido. “La mitigación va a fondos generales o a un plan que no tiene nada que ver con el proyecto. Bastante de la oposición de los vecinos a que se instalen edificios es que éstos no aportan a la comuna. En general, traen más problemas y ninguna contrapresta-

ción en dinero o en obra. Por lo tanto, consideramos que para que los edificios sean bienvenidos, tienen que aportar. Entonces, es muy importante que los aportes estén relacionados con el proyecto. Que beneficien al proyecto y por lo tanto al vecino”, manifiesta Álvarez.

“Santiago tiene 30 comunas y, lo más probable, es que los recursos vayan a zonas que no tienen inversión. Por lo tanto, se transforma en un impuesto que no tiene nada que ver con la mitigación. La Cámara considera que si hay que mejorar los estándares de otras comunas o zonas menos desarrolladas, pero debe ser a través de la inversión pública que está financiada por impuestos generales de la Nación”, agrega.

Aquí radica la mayor preocupación de la CChC: que la indicación substitutiva convierta la mitigación en un impuesto y que éste no retribuya al barrio donde se insta-

la el proyecto. “Debemos aprovechar esta oportunidad. La Cámara está de acuerdo con los principios para mejorar la inversión inmobiliaria en los barrios y que así que todos ganen: la comuna, el sector inmobiliario y las personas que quieran vivir en esas comunas. Porque hoy en día, dado esta situación, el alcalde y los vecinos se resisten a que lleguen nuevos habitantes, porque solamente llegan a producir más congestión y gastos”, expone el ingeniero civil industrial de la Universidad de Chile.

LA PROPUESTA

A partir de esta preocupación es que la Cámara Chilena de la Construcción ha planteado su postura, destacando tres directrices que debe poseer el proyecto, para así conservar el espíritu del mismo. Éstas radican en una propuesta de que la nueva ley sea universal, predecible y proporcional.



Pablo Álvarez, gerente de Vivienda y Urbanismo de la asociación gremial.

SEGÚN LA CChC, actualmente sólo el 5% de los proyectos aportan a la ciudad y a su impacto vial, debido a que el porcentaje restante construye el máximo posible bajo el umbral establecido según la naturaleza de cada edificación.

La universalidad se refiere a la búsqueda de que todos los proyectos inmobiliarios aporten. “Nosotros consideramos que un jardín infantil o un edificio de 20 estacionamientos ya generan impacto sobre la ciudad. En ese sentido, es importante que todos aporten. Si no, la sumatoria de proyectos medianos termina produciendo una congestión que no genera mitigación alguna. Tampoco se le puede cargar a los proyectos grandes todo el déficit que no han aportado los otros. Eso también es injusto”, explica Álvarez y agrega: “No hemos hecho una propuesta para fijar una universalidad, pero los ingenieros en transporte tienen claro cuáles son los desarrollos que producen más viajes por hora. Los números están”.

Uno de los elementos claves para que las inversiones no se tranquen y no se genere incertidumbre, lo que termina por encarecer un proyecto al insertarle un factor de

riesgo, es la predictibilidad. Por ello, desde la Cámara buscan que esto quede definido con anticipación, para que así la industria inmobiliaria pueda integrarlo desde un comienzo. “Que quede claro cuánto va a costar mitigar. Saber que por tantos metros cuadrados que vas a construir, debes pagar tanta plata a la comuna. Es el “impact feed”, como se le llama. Es un derecho por impacto”, detalla Pablo Álvarez.

Por otra parte, la proporcionalidad está relacionada con el valor del proyecto. “Nosotros creemos que el costo del terreno es una medida justa y no tenemos mayores reparos. Pero que esos recursos vayan al barrio”, plantea el ejecutivo de la CChC. En el actual proyecto de ley se estipula en hasta el 44% del valor de la tasación fiscal del terreno para todo tipo de desarrollo que no sea en extensión como, por ejemplo, un conjunto de viviendas.