



Planificación Urbana

EL RETORNO DE LAS DECLARATORIAS DE UTILIDAD PÚBLICA

LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 59 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, VOLVERÍA A GARANTIZARLE AL ESTADO EL ACCESO A TERRENOS EN MANOS DE PRIVADOS, PARA CONSTRUIR PLAZAS, PARQUES Y VIALIDADES EN EL FUTURO. A DIFERENCIA DE LO QUE OCURRIÓ HASTA 2004, EL NUEVO PROYECTO HACE HINCAPIÉ EN LA COMPENSACIÓN A LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

Por Jorge Velasco Cruz _Fotos Vivi Peláez

Será una vuelta atrás pero con mirada de futuro. Al cierre de esta edición se tramitaba en el Congreso la modificación al artículo 59 sobre declaratorias de utilidad pública contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Básicamente, lo que se busca es retomar, pero en una versión mejorada, lo que existía hasta el año 2004, cuando el artículo fue cambiado a través de la Ley 19.939.

Hasta esa fecha, el artículo 59 otorgaba al Plan Regulador Comunal la facultad de fijar afectaciones de utilidad pública de manera indefinida. Es decir, podían estar sujetos -sin un plazo de tiempo final- a una expropiación eventual o bien, si se desarrollaba un proyecto en el sitio aledaño al declarado de utilidad pública, había que construir obras destinadas al bien común que, en la práctica, pasaban a formar parte de la infraestructura del Estado.

Esta situación se producía en un contexto en el cual las proyecciones de vialidades o parques quedaban desactualizadas y no se revisaban o modificaban de manera frecuente (los planos reguladores comunales se cam-

bían, en promedio, cada siete años), o en una realidad en la que los municipios no contaban con los recursos suficientes para realizar las expropiaciones. De esta manera, los propietarios de los terrenos asumían el costo de un eventual desarrollo urbano (eran castigados con el precio de venta del predio), aunque en la práctica los beneficios de la implementación de nueva infraestructura era incierto.

“Mucha gente no sabía que tenía esta afectación hasta que vendía el terreno. Eso perjudicaba el valor del mismo: o le descontaban los metros cuadrados afectados o le rebajaban el valor del precio por la incertidumbre que significaba tener una afectación que no se sabía cuándo se iba a aplicar y si iba a haber pago o no por esos metros cuadrados”, comenta el presidente de la Comisión de Urbanismo de la CChC, Fernando Herrera.

Fue por ello que, a través de una modificación, en 2004 se incorporaron los plazos de caducidad para las declaratorias. Los planes reguladores podían fijar el trazado de las calles y áreas verdes, pero sólo por un periodo máximo de 5 y 10 años según los tipos de afectaciones, si eran comunales o in-

tercomunales. Para 2010, cuando vencieron los primeros plazos para que los municipios ejecuten las obras o actualicen sus planos reguladores, pocos -menos de un 10 %- habían logrado hacer algo al respecto. El problema que generó aquello derivó en que las ciudades quedaron con serias restricciones para su crecimiento.

“La Cámara, en principio, es partidaria de que las ciudades necesitan acceder a determinados terrenos para su desarrollo, que hoy día son de particulares, para así construir las necesidades futuras de vías y áreas verdes. Y, por lo tanto, se necesita un mecanismo para aumentar los metros cuadrados de áreas verdes y vías existentes. Lo que también sostiene la CChC es que esa necesidad de la ciudad, que forma parte del bien común, no puede ser exclusivamente a costo de algunos propietarios individuales, sino que tiene que ser sustentada por toda la comunidad. Quien representa a la comunidad es el Estado. Por lo tanto, si hay una afectación, cualquier costo adicional que le signifique a los privados debe ser compensado por el Estado”, comenta Fernando Herrera.



LEY DE COMPENSACIONES

La nueva iniciativa vuelve a extender los plazos de declaración de utilidad pública de los predios a un carácter indefinido. Pilar Giménez, jefa de la División de Desarrollo Urbano del Minvu, explica que este proyecto pretende retomar el rol del Estado como garante del bien común, a lo que se le agrega un nuevo concepto: el de compensación. “Se trata de una solución que enfrenta el tema en su verdadera dimensión, que provee el derecho a recibir compensación a aquél que efectivamente ha sufrido un menoscabo, pero que mantiene la obligación de contribuir a la formación del espacio público a todos aquellos terrenos que se vieron beneficiados con los cambios normativos”, comenta.

El objetivo consiste en incorporar mecanismos de compensación automáticos y secuenciales, que le permitan al propietario completar la capacidad máxima de edificación en el predio que tenía antes de la nueva afectación a utilidad pública. Así, explica Giménez, la indicación propuesta establece que si producto de la aprobación del instrumento de planificación territorial

que fijó la afectación a utilidad pública, no fuese posible completar la capacidad máxima de edificación que tenía el predio antes de la afectación, deberá admitirse que la densidad y/o los coeficientes de constructibilidad, ocupación de suelo y ocupación de pisos superiores se apliquen en la parte no afecta según el cálculo del predio total, con el límite de la capacidad máxima de edificación que tenía el predio antes de la afectación y siempre que no se vulnere el cumplimiento de las otras normas urbanísticas aplicables.

Si aún así esto no fuese suficiente para completar la capacidad máxima de edificación, la autoridad propone que deberá admitirse, además, que se sobrepasen o disminuyan, secuencialmente, las exigencias de determinadas normas urbanísticas, en las condiciones que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, el propietario del predio podrá solicitar, en cualquier tiempo, una compensación por el perjuicio derivado de la afectación a utilidad pública si, pese a lo anterior, no fuese posible completar la capacidad máxima de edificación.

Sin embargo, argumentan en la CChC, la modificación podría ser aun más explícita. En aquellos casos en que el remanente del terreno afectado (es decir, lo que no queda de utilidad pública), no permita una adecuada tasa de constructibilidad en el mismo o sacarle algún provecho económico, el Estado debiera expropiar el predio completo. Además, agrega Fernando Herrera, se debería contemplar que “dentro de las compensaciones, el propietario siempre pueda optar, si no hay acuerdo, a solicitar la expropiación del terreno”.

Junto con ello habría que mejorar otro aspecto del actual proyecto: la notificación a los propietarios de los predios declarados de utilidad pública. “Una persona común que no sabe del plan regulador nunca va a saber si su casa está afectada... Debe darse cuenta que se publicó la ley y generar el reclamo ante la autoridad. Para ello debe haber una notificación formal a los propietarios de los terrenos afectados”, señala Tomás Riedel, coordinador territorial de la CChC.

En efecto, en los artículos transitorios de la ley se incorporó que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de sus Secreta-



A la izquierda, Pilar Giménez, jefa de la División de Desarrollo Urbano del Minvu; a la derecha, Fernando Herrera, presidente de la Comisión de Urbanismo de la CChC.

rías Regionales y en el plazo de 180 días desde la publicación de la ley, deberá publicar en medios de prensa de cobertura nacional, la lista de todas las declaratorias de utilidad pública contempladas en los planes reguladores y planes seccionales de su respectiva región. Dicha publicación deberá efectuarse en al menos dos oportunidades, median-do entre ellas un plazo no inferior a 15 días. Pero nada se menciona acerca de otras formas de comunicar, de manera efectiva, cuáles serán los terrenos afectados.

REEVALUACIÓN DE TERRENOS

El proyecto actual posee también algunos beneficios. De partida, permite que las afectaciones que tenían un plazo de diez años de vigencia no caduquen. Y, además, facilita que se vuelvan a analizar las declaratorias antiguas que se pondrían nuevamente en vigencia. Sin embargo, en la práctica no impulsa o fuerza este análisis. “Debería verse cuáles afectaciones sí eran realmente necesarias para la ciudad y volver a afectar solamente esos lugares y no todos”, resume Fernando Herrera.

Al respecto, señalan en el Minvu, se ha

propuesto como indicación que en el plazo de dos años contados desde la publicación de la ley, las municipalidades deban detallar mediante planos seccionales, de tramitación expedita, las afectaciones a utilidad pública contempladas en el plan regulador comunal, con el objeto de que cualquier persona pueda conocer con precisión las porciones de los predios que están afectas.

“En esa línea, la indicación establece que en tales planos seccionales se podrán modificar o eliminar las afectaciones a utilidad pública contempladas en los instrumentos de planificación territorial, pudiendo asignar al terreno las normas urbanísticas que resulten concordantes con dicha modificación o eliminación”, explica Pilar Giménez.

A diferencia de lo que ocurría hasta 2004 y gracias a los mecanismos de compensación “automáticos y secuenciales”, a los municipios esta vez no les debería salir gratis el disponer de terrenos afectados, ya que tendrán que afrontar el costo de las compensaciones. “Por ello –finaliza Pilar Giménez- lo esperable es que las municipalidades sean muy cuidadosas con sus declaratorias”.

FE DE ERRORES

En la edición de enero de En Concreto, en esta misma sección, se cometieron los siguientes errores, cuyas correcciones pedimos sean consideradas.

Página 65:

En la parte del texto que dice: “También hay que otorgar el 8% de la superficie a viviendas sociales (pertenecientes a programas de viviendas públicas destinadas al primer quintil de la población), casas que deben estar construidas en la primera etapa del proyecto”, se debe obviar la frase “casas que deben estar construidas en la primera etapa del proyecto”. Esto no aparece en el texto resolutorio del PRMS-100.

Página 67:

En la parte del texto que dice: “No solo es un cuarto de la superficie aprobada por el PRMS, sino que exige un estándar de 26,9 m² de áreas verdes por persona, cuando el índice recomendado por la Organización Mundial de la Salud es de 9m²”, se debe omitir la última frase. La Organización Mundial de la Salud no recomienda en forma explícita el estándar de 9m² de áreas verdes por persona.

Página 67:

En la parte del texto en la cual se escribe: “Con todas esas condiciones, señala Pizarro, a pesar de que se incorporen diez mil hectáreas, el valor del terreno no va a subir”, se debe cambiar esta última palabra por “bajar”. De esta forma, debe decir: “Con todas esas condiciones, señala Pizarro, a pesar de que se incorporen diez mil hectáreas, el valor del terreno no va a bajar”.

Atte.

Equipo Editorial Revista En Concreto.