



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile

Ley de Aportes al Espacio Público

Inicio Fase 2 Módulo Cálculo de Aportes

Departamento de Planificación y Normas Urbanas
División de Desarrollo Urbano

Noviembre de 2020

Hitos de Implementación de la Ley

Ley N° 20.958 que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público

2016

Publicación
Ley N° 20.958
D.O. 15.10.2016

2018

Publicación
D.S. N° 14
D.O. 22.02.2018
Reglamentación
MINVU
(OGUC)

2019

Publicación
D.S. N° 30
D.O. 17.05.2019
Reglamentación
MTT

Ley
21.284

2020

18 de Noviembre
Inicio exigencias
de Aportes al
Espacio Público
**TRAMITACIÓN
DE PERMISOS**
(Nuevos formularios)

2021

18 de Noviembre
Inicio exigencias
de Mitigaciones
Directas
SEIM
Informes de Mitigación de
Impacto Vial
IMIV

fase 1

fase 2

fase 3

Síntesis gráfica

LEY N° 20.958

Principios de la ley

UNIVERSALIDAD

PROPORCIONALIDAD

PREDICTIBILIDAD

OBJETIVOS DE LA LEY

Mitigaciones directas

Sistema que reemplaza a los actuales EISTU con Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV)

EISTU se modifica por IMIV

IMIV

- Pistas exclusivas para buses
- Terminales
- Paraderos
- Semaforización
- Señalización
- Habilitación de ciclovías
- Mejoramiento o adecuaciones a la vialidad

Resolución IMIV

Vinculante para la obtención del permiso de edificación.

Mitigaciones directas

Se deben materializar o caucionar.
Vinculantes para la recepción de obras.

Aportes al espacio público

Proyectos que generen crecimiento urbano por densificación pueden cumplir la obligación del artículo 70° de la LGUC: Aportes al espacio público

Fórmulas de cálculo del aporte

Art. 2.2.5. Bis OGUC

Aporte en dinero \$

Cesión de Terreno

PIIMEP

Comunal

100% del aporte recaudado

SIN PIIMEP

Intercomunal

Intercomunal

40% del aporte recaudado de las comunas

CON PIIMEP

Intercomunal

DENSIDAD DE OCUPACIÓN=DO

Carga de ocupación del proyecto calculada conforme al art. 4.2.4. de la OGUC* 10.000) / Superficie del terreno

$$\% = \frac{Do \times 11}{2.000}$$

$$\% = \text{Cesión o aporte}$$

Exigencias sobre Cesiones o Aportes

Antecedentes para calcular los porcentajes de Cesión o Aporte en Dinero

PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO

PASO N° 1

PASO N° 2

PASO N° 3

PASO N° 4

PASO N° 5

CARGA DE
OCUPACIÓN

SUPERFICIE
DEL TERRENO

ESPACIO
PÚBLICO
ADYACENTE

SUPERFICIE
BRUTA
TERRENO

DENSIDAD
DE
OCUPACIÓN

Hasta 8.000
Pers/há

**APLICA
FÓRMULA**
ART. 2.2.5.BIS OGUC

$$\frac{Do \times 11}{2000}$$

Sobre 8.000
Pers/há

44%

Exigencias sobre Cesiones o Aportes

Antecedentes para calcular los porcentajes de Cesión o Aporte en Dinero

FÓRMULAS

FÓRMULA N° 1 - Do



Densidad de Ocupación (Do)
(según fórmula)

$$\frac{\text{Carga de ocupación} \quad \times \quad 10.000}{\text{(según Art. 4.2.4. OGUC)}}$$

Superficie bruta del terreno

≠

FÓRMULA N° 2 - CESIÓN



Cálculo de cesión
(según fórmula Art. 2.2.5. Bis OGUC)

$$\frac{\text{Do} \quad \times \quad 11}{2000}$$

Exigencias sobre Cesiones o Aportes

Antecedentes para calcular los porcentajes de Cesión o Aporte en Dinero

FÓRMULA

$$\% = \frac{Do \times 11}{2.000}$$



Do = Densidad de Ocupación



Do =

(CARGA DE OCUPACIÓN DEL
PROYECTO CALCULADA
CONFORME AL ART. 4.2.4. DE LA
OGUC X 10.000)

/

SUPERFICIE BRUTA DEL
TERRENO

PROYECTO QUE GENERA CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACION
"OBRA NUEVA"



Proyecto de "obra nueva" de **130 m2**

Exigencias sobre Cesiones o Aportes

Antecedentes para calcular los porcentajes de Cesión o Aporte en Dinero

FÓRMULA

$$\% = \frac{Do \times 11}{2.000}$$



Do = Densidad de Ocupación



Do =

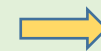
(CARGA DE OCUPACIÓN DEL PROYECTO CALCULADA CONFORME AL ART. 4.2.4. DE LA OGUC X 10.000)

/
SUPERFICIE BRUTA DEL TERRENO

CARGA DE OCUPACIÓN DEL PROYECTO CALCULADA "Artículo 4.2.4. OGUC"



TABLA DE CARGA DE OCUPACION	
Destino	m ² x persona
Vivienda (superficie útil):	
Unidades de hasta 60 m ²	15,0
Unidades de más de 60 m ² hasta 140 m ²	20,0
Unidades de más de 140 m ²	30,0



$$130 \text{ m}^2 / 20 = 6,5 \text{ ocupantes}$$

Exigencias sobre Cesiones o Aportes

Antecedentes para calcular los porcentajes de Cesión o Aporte en Dinero

FÓRMULA

$$\% = \frac{Do \times 11}{2.000}$$



Do = Densidad de Ocupación



Do =

(CARGA DE OCUPACIÓN DEL PROYECTO CALCULADA CONFORME AL ART. 4.2.4. DE LA OGUC X 10.000)

/

SUPERFICIE BRUTA DEL TERRENO

SUPERFICIE BRUTA DEL TERRENO =

superficie del terreno

+

superficie fuera del predio hasta el eje del espacio público adyacente



Línea Oficial

Eje E. Público adyacente

Línea Oficial

120 m²



600 m²



Superficie Bruta del Terreno

720 m²

Exigencias sobre Cesiones o Aportes

Antecedentes para calcular los porcentajes de Cesión o Aporte en Dinero

"De las cesiones gratuitas y obligatorias de los proyectos que generen crecimiento urbano por densificación"

Artículo 2.2.5. Bis. Los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación deberán dar cumplimiento a las cesiones de terrenos dispuestas en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones con las superficies de terreno que resulten de la aplicación de la siguiente tabla:

PROYECTOS	PORCENTAJE DE CESIÓN
Con densidad de ocupación de hasta 8.000 personas por hectárea.	% = $\text{Densidad de ocupación} \times 11$ 2.000
Con densidad de ocupación sobre 8.000 personas por hectárea.	44%



FÓRMULA

$$\% = \frac{\text{Do} \times 11}{2.000}$$


Do = Densidad de Ocupación



Do =

(Carga de ocupación del proyecto calculada conforme al art. 4.2.4. de la OGUC x 10.000)

/

SUPERFICIE BRUTA DEL TERRENO

Do = Densidad de Ocupación

CARGA DE OCUPACIÓN
art. 4.2.4. de la OGUC



6,5 ocupantes x 10.000

SUPERFICIE BRUTA DEL
TERRENO

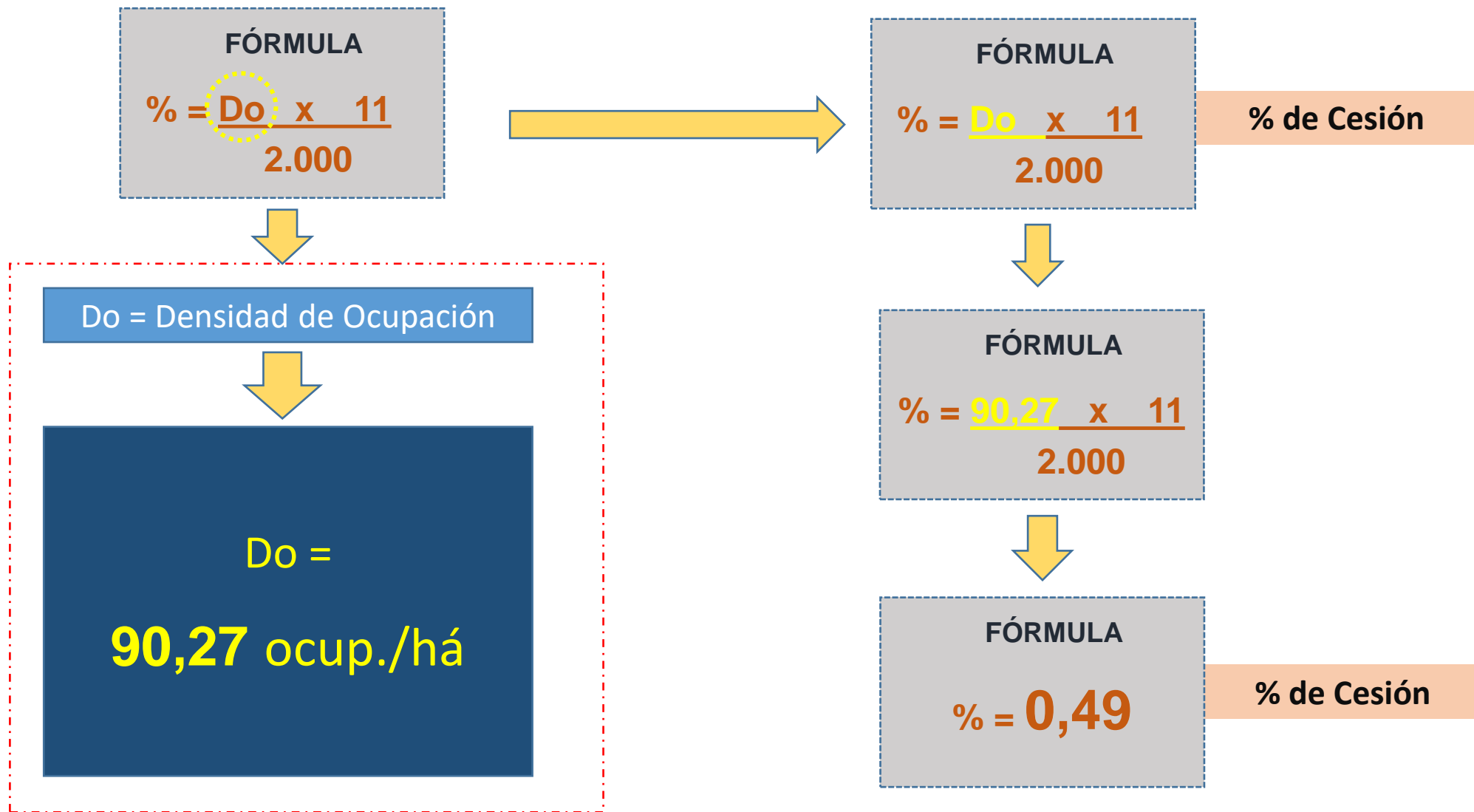


720 m2

Do = Densidad de Ocupación = 90,27 ocup./há

Exigencias sobre Cesiones o Aportes

Antecedentes para calcular los porcentajes de Cesión o Aporte en Dinero



Exigencias sobre Cesiones o Aportes

Antecedentes para calcular los porcentajes de Cesión o Aporte en Dinero

% de Cesión o Aportes

FÓRMULA

$$\% = 0,49$$

SUPERFICIE DEL **TERRENO NETA**

600 m²

Proyecto de Obra Nueva

130 m²

Cesión =

$$600 \times 0,49 \%$$

Cesión =

$$2,94 \text{ m}^2$$

Exigencias sobre Cesiones o Aportes

Antecedentes para calcular los porcentajes de Cesión o Aporte en Dinero

SII Servicio de Impuestos Internos Página 1 de 2

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2019

Comuna	:	
Número de Rol de Avalúo	:	
Dirección o Nombre del bien raíz	:	
Destino del bien raíz	:	
Registrado a Nombre de	:	
RUN o RUT Registrado	:	
<hr/>		
AVALÚO TERRENO PROPIO	:	\$ 44.970.020
AVALÚO CONSTRUCCIONES	:	\$
<hr/>		
AVALÚO TOTAL	:	\$
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$
<hr/>		
SUPERFICIE TERRENO	(m ²):	
SUPERFICIE CONSTRUCCIONES	(m ²):	

Superficie del terreno NETA
600 m²

Proyecto de Obra Nueva
130 m²

Cesión de terreno = 2,94 m²

Avaluó terreno propio = **\$ 44.970.020**

\$ 44.970.020 x 0,49 % = \$ 220.353

Aporte equivalente en \$

Valor Aporte: (A)	% Cesión Terreno: (C)
\$ 220.353 (0,49 % del AFT)	0,49 % (2,94 m ²)

Planilla Cálculo disponible MINVU

	INDICACIONES Y COMENTARIOS	CÁLCULO APORTE	
1	Calcular carga de ocupación según Art. 4.2.4. de la OGUC, considerando la o las edificaciones que correspondan al incremento por densificación. (reemplazar valor en D3)	CARGA DE OCUPACIÓN	500
		TERRENO	(m2)
2	(reemplazar valor en D6)	SUPERFICIE DEL TERRENO	1.000
	(reemplazar valor en D7)	SUPERFICIE ESPACIO PÚBLICO ADYACENTE	100
3	(este valor se genera automáticamente al ingresar pasos anteriores)	SUPERFICIE BRUTA DEL TERRENO (m2)	1.100
4	(este valor se genera automáticamente al ingresar pasos anteriores)	Do (Densidad de Ocupación) =	4545
5	(este valor se genera automáticamente al ingresar pasos anteriores)	% DE CESIÓN	25,00
		CESIÓN EN TERRENO (m2)	250,00

FÓRMULA N° 1 - Densidad de Ocupación

$$\frac{\text{Carga de ocupación} \times 10.000}{\text{Superficie bruta del terreno}}$$

(según Art. 4.2.4. OGUC)

FÓRMULA N° 2 - CESIÓN

$$\frac{\text{Do} \times 11}{2000}$$

Nuevos Formularios MINVU

Solicitud Aprobación Anteproyecto Obra Nueva

5.6	CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE CESIÓN OBRA NUEVA	(sólo en casos de proyectos de crecimiento urbano por densificación)
Exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958 (artículo 2.2.5. Bis OGUC)		
	PROYECTO	PORCENTAJE DE CESIÓN
	<input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) $\frac{\text{[]}}{2000} \times 11 = \text{[]} \%$
	<input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/Hectárea	44%
<p>Nota 1: Para calcular la Densidad de Ocupación, se debe considerar la carga de ocupación (según art. 4.2.4. de la OGUC) que se incrementa en el o los terrenos del anteproyecto, sin considerar en el cálculo, la cantidad de personas que ocupaban las edificaciones existentes, incluso si estas fuesen demolidas para materializar el proyecto. Solo podrá descontarse la carga de ocupación de edificaciones a demoler, en los casos que el permiso de demolición se solicite en forma conjunta con la solicitud de permiso de edificación, y se adjunten los antecedentes respectivos a dicha solicitud, conforme al inciso final del artículo 5.1.6. y al inciso tercero del artículo 5.1.4., ambos de la OGUC.</p>		
<p>Nota 2: La Densidad de Ocupación, se obtiene de la siguiente fórmula: (Art. 2.2.5. Bis OGUC)</p>		$\frac{\text{(Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC)} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}}$
5.7	INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE EL ANTEPROYECTO	(Art.184 LGUC)
	BENEFICIO	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:

Nuevos Formularios MINVU

Solicitud Aprobación Permiso Obra Nueva

6.5	FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)					
	CESIÓN <input type="checkbox"/>	APORTE <input type="checkbox"/>	OTRO ESPECIFICAR:			
	(*) SÓLO EN CASO DE PROYECTOS QUE CONLLEVEN CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACIÓN (exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958)					
6.6	CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE CESIÓN OBRA NUEVA		(sólo en casos de proyectos de crecimiento urbano por densificación)			
	Exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958 (artículo 2.2.5. Bis OGUC)					
	PROYECTO		PORCENTAJE DE CESIÓN			
(a)	<input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea		$\frac{\text{(DENSIDAD DE OCUPACIÓN)}}{2000} \times 11 = \text{[]} \%$			
(b)	<input type="checkbox"/> CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/Hectárea		44%			
	Nota 1: En el proyecto de edificación de Obra Nueva, se debe efectuar el cálculo de la edificación completa.					
	Nota 2: Para calcular la Densidad de Ocupación, se debe considerar la carga de ocupación (según art. 4.2.4. de la OGUC) que se incrementa en el o los terrenos del proyecto, sin considerar en el cálculo, la cantidad de personas que ocupaban las edificaciones existentes, incluso si estas fuesen demolidas para materializar el proyecto. Solo podrá descontarse la carga de ocupación de edificaciones a demoler, en los casos que el permiso de demolición se solicite en forma conjunta con la solicitud de permiso de edificación, y se adjunten los antecedentes respectivos a dicha solicitud, conforme al inciso final del artículo 5.1.6. y al inciso tercero del artículo 5.1.4., ambos de la OGUC.					
	Nota 3: La Densidad de Ocupación, se obtiene de la siguiente fórmula:		(Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC) x 10.000			
	(Art. 2.2.5. Bis OGUC)		Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)			
6.7	CÁLCULO DEL APORTE		(EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)			
(c)	AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DEL PERMISO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)		\$	(d)	PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	
					%	
	\$				%	
(e)	AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) [(c) + {(c) x (d)}]		X	% DE CESIÓN [(a) o (b)]	=	APOORTE EQUIVALENTE EN DINERO [(e) x {(a) o (b)}]
	(*) El Avalúo Fiscal debe incrementarse en la misma proporción que el aumento de constructibilidad obtenido por un beneficio normativo (inciso 2° art. 2.2.5. Bis C. OGUC)					

Nuevos Formularios MINVU

Solicitud Modificación de Proyecto – Ampliación Mayor a 100 m2

6.7 CÁLCULO ACUMULADO CON CESIONES O APORTES DE PERMISO(S) ANTERIOR(ES) (Art. 2.2.5. Bis C. de la OGUC)			
	PERMISO N°	DE FECHA	PORCENTAJES DE CESIÓN O APORTE EFECTIVAMENTE EFECTUADOS
			%
			%
	PRESENTE AMPLIACIÓN (a) o (b) del cuadro 6.6	-	%
(c)	TOTAL CESIONES O APORTES ACUMULADOS		%
6.8 PORCENTAJE FINAL DE CESIÓN (Art. 2.2.5. Bis C. de la OGUC)			
(d)	PORCENTAJE FINAL DE CESIÓN DE LA PRESENTE AMPLIACIÓN		%
El porcentaje final de cesión corresponderá al porcentaje preliminar (letras (a) o (b)) del cuadro 6.6 anterior, salvo que dicho porcentaje, sumado a los efectivamente efectuados en permisos anteriores (letra (c) del cuadro 6.7) supere el 44%. En este último caso, el porcentaje preliminar deberá rebajarse hasta que el acumulado sea de 44%.			
6.9 CÁLCULO DEL APORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)			
(e)	AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DE LA MODIFICACIÓN, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)	\$	(f) PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD %



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile



Gracias

División de Desarrollo Urbano

Parque Punta Norte, Arica