



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile

Ley de Aportes al Espacio Público

Inicio Fase 2 Módulo Tramitación de Permisos

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

Cambios introducidos por esta Ley

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

Modifica la Ley
General de
Urbanismo y
Construcciones
(LGUC)

Incorpora el “**Título V: De las mitigaciones y aportes al espacio público**” referido a los principios aplicables, a las mitigaciones directas y a los aportes al espacio público.

Modifica la Ley N°
18.696 que modifica
el artículo 6° de la
Ley N° 18.502

Crea un **registro de consultores** de informes de mitigación de impacto vial a cargo de la Subsecretaría de Transportes, que lo administrará.

Modifica la Ley
Orgánica
Constitucional de
Municipalidades
(LOCM)

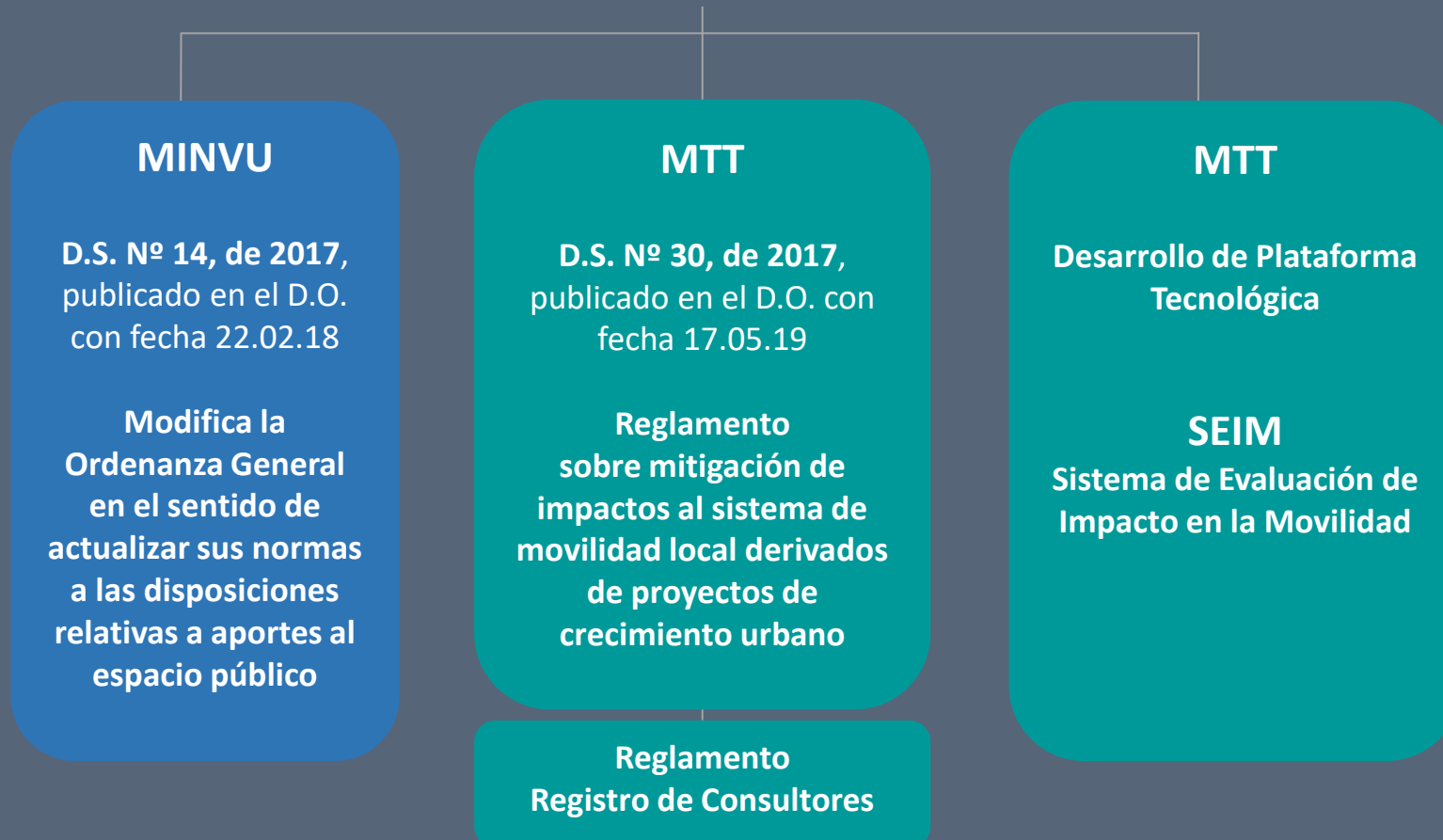
Incorpora la elaboración, aprobación, modificación y materialización de los **planes de inversiones** en infraestructura de **movilidad y espacio público**, según su nivel (comunal o intercomunal).

Modifica la Ley
Orgánica
Constitucional sobre
Gobierno y
Administración
Regional

Reglamentos asociados a esta Ley

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

Ley N° 20.958



EXIGENCIAS para proyectos públicos y privados

MITIGACIONES DIRECTAS

- Pistas exclusivas para buses
- Terminales
- Paraderos
- Semaforización
- Señalización
- Habilitación de ciclovías
- Mejoramiento o adecuación vialidad

acorde con
Informe de Mitigación de Impacto Vial
(IMIV)
(reemplaza al EISTU)

≠

APORTES AL ESPACIO PÚBLICO

- Aportes
- Cesión de terreno

acorde con el
Plan de Inversiones en Infraestructura de
Movilidad y Espacio Público
(PIIMEP)

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

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

$$\% = \text{Cesión o aporte}$$

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

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

$$\% = \text{Cesión o aporte}$$

Síntesis gráfica

LEY N° 20.958

Principios de la ley

UNIVERSALIDAD

PROPORCIONALIDAD

PREDICTIBILIDAD

OBJETIVOS DE LA LEY

Entrada en
vigencia diferida
18.11.2021

Ley N° 21.284

Mitigaciones directas

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

EISTU se modifica por IMIV

IMIV

Resolución IMIV

Vinculante para la obtención del permiso de edificación.

Mitigaciones directas

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

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

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

DENSIDAD DE OCUPACIÓN=DO
Carga de ocupación del proyecto calculada conforme al art. 4.2.4. de la OGUC* 10.000) / Superficie del terreno

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

$$\% = \text{Cesión o aporte}$$

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

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

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

$$\% = \text{Cesión o aporte}$$

Síntesis gráfica

LEY N° 20.958

Principios de la ley

UNIVERSALIDAD

PROPORCIONALIDAD

PREDICTIBILIDAD

OBJETIVOS DE LA LEY

Entrada en
vigencia
18.11.2020

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

DENSIDAD DE OCUPACIÓN=DO
Carga de ocupación del proyecto calculada conforme al art. 4.2.4. de la OGUC* 10.000) / Superficie del terreno

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

$$\% = \text{Cesión o aporte}$$

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

Definiciones relevantes

Artículo 1.1.2. OGUC (entran en vigencia 18.11.20)

CRECIMIENTO URBANO POR **EXTENSIÓN**:

El proceso que incorpora nuevo suelo urbanizado a consecuencia de un loteo, dentro de los límites urbanos o fuera de ellos, en los casos autorizados conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



Mantienen
cesiones
como hasta
ahora

CRECIMIENTO URBANO POR **DENSIFICACIÓN**:

El proceso que incrementa la intensidad de ocupación del suelo, sea como consecuencia del aumento de sus **habitantes**, de sus **ocupantes** o de su **edificación**, dentro de los límites urbanos o fuera de ellos, en los casos autorizados conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



ahora
empiezan a
realizar
cesiones o
aportes

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)

Carga de ocupación X 10.000
(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)

Do X **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

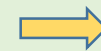
CARGA DE OCUPACIÓN DEL PROYECTO CALCULADA

“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

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



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

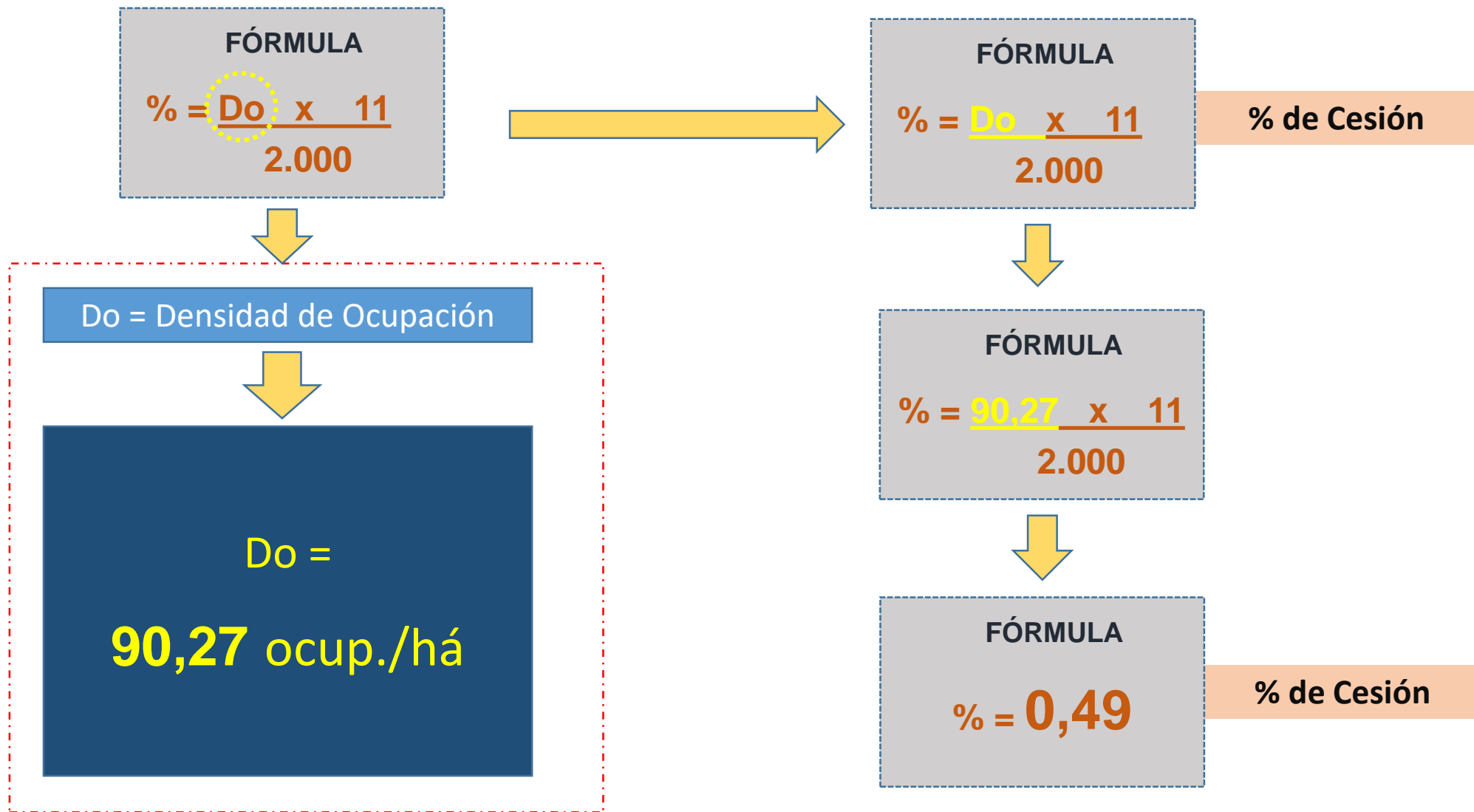


720 m²

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)

Artículo 70 LGUC, aspectos clave en relación con Ley 20.958:

- En toda urbanización de terrenos **se cederá gratuita y obligatoriamente** para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la OGUC.
- No podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original
- Si el IPT correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas
- Exigencia será aplicada proporcionalmente **en relación con la intensidad de utilización del suelo** que establezca el correspondiente IPT, bajo condiciones que determine la OGUC.

Artículo 175 LGUC: “Los proyectos que conlleven **crecimiento urbano por densificación** deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70, directamente, o a través de un **aporte** equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder a la municipalidad respectiva, para las finalidades y en la forma que se establecen en los artículos siguientes. Los aportes se ajustarán a la densidad y al destino del proyecto, en la forma que disponga la Ordenanza General.”

Definiciones y Conceptos

- **Aportes al Espacio Público:** cantidad equivalente al avalúo fiscal a ceder por el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Los aportes pueden ser de 2 formas: Aporte en dinero o un aporte (al valor equivalente en dinero) que se materializa a través de estudios, proyectos, obras y medidas.
- **Mitigaciones Directas:** A las que se refiere el artículo 170 de la LGUC.
- **Movilidad:** “Conjunto de desplazamientos de personas y bienes, realizados por modos motorizados o no motorizados, para satisfacer el acceso a actividades y lugares”.
- **Plan de Inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público:** Instrumento de nivel comunal o intercomunal (referidos en los artículos 2.8.1. y 2.8.2. de la OGUC).

Artículo 170 LGUC:

- Proyectos que conlleven crecimiento urbano por extensión o por densificación y ocasionen impactos relevantes sobre la movilidad local deberán ser mitigados a través de la ejecución de medidas relacionadas con la gestión e infraestructura del transporte público y privado y los modos no motorizados, y sus servicios conexos.
- Medidas propenderán a que, tras su puesta en operación, se mantengan estándares de servicio en un nivel semejante al existente, considerando características de zona en que se emplaza y resguardando la circulación segura de peatones y medios de transporte, las condiciones de accesibilidad del proyecto, su interacción con el sistema de movilidad y su inserción armónica con el entorno urbano.
- Considera área de influencia (cercanía entre proyectos cercanos, inducción de viajes, tipo de crecimiento, etc.)
- Flujos vehiculares y peatonales inducidos por proyecto corresponderán al total de viajes en transporte privado y público, como también en modos no motorizados, como bicicleta y caminata (a partir de tasas de generación o atracción de viajes).
- Implementación de sistema electrónico de impacto en la movilidad (SEIM – Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones).

Dejan de aplicarse umbrales de estacionamientos para estudios de impacto (se deroga art. 2.4.3.)

Consideraciones

CRECIMIENTO URBANO POR EXTENSIÓN:

- **Loteos, con o sin construcción simultánea**: mantienen la obligación de ceder y urbanizar según el art. 2.2.4. de la OGUC. Siguen cediendo terrenos según art. 2.2.5. de la OGUC, y no pueden hacer aportes.

CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACIÓN:

- **Proyectos que incrementan intensidad de ocupación del suelo** (aumento de habitantes, ocupantes o edificación) tienen ahora nueva obligación de ceder. Alternativamente pueden hacerlo como Aporte (nuevo art. 2.2.5. Bis B).
- Considera ampliación, obra nueva, incluyendo los condominios tipo A o B (o la mezcla de ambos).
- Solo tienen obligación de urbanizar los condominios afectos a declaratoria de utilidad pública, según Ley 20.841 y art. 2.2.4. de la OGUC.

Nuevos antecedentes a requerir por DOM

Mitigaciones Directas

Tipo de Proyectos	Instancia	Antecedentes más relevantes
Loteos o Proyectos con Crecimiento Urbano por Densificación	Anteproyecto	-
	Permiso	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Junto con la solicitud</u> se deberá acompañar comprobante de ingreso del IMIV o certificado que acredite que no requiere ese informe. (3.1.5., 3.1.7. y 5.1.6.OGUC) • En los casos que requiera IMIV, <u>para otorgar el Permiso</u>, se debe acompañar la Resolución que apruebe el informe, o certificación silencio positivo. (3.1.5., 3.1.7. y 5.1.6.OGUC)
	Modificación	<ul style="list-style-type: none"> • Certificado que acredite suficiencia de mitigaciones, o si no son suficientes, nuevo comprobante ingreso IMIV. (5.1.17.OGUC) • Si no requirió informe al permiso, deberá acompañar certificado que proyecto modificado no requiere. En caso contrario, acompañar certificado. (5.1.17.OGUC)
	Recepción	<ul style="list-style-type: none"> • Solicitud debe acompañar documentos que acrediten ejecución de las medidas o boleta bancaria o póliza de seguro que garantice ejecución (3.4.1. 5.2.5. y 5.2.6. OGUC)

Nuevos antecedentes a requerir por DOM

Cesiones o Aportes

Tipo de Proyectos	Instancia	Antecedentes más relevantes
Loteos	Anteproyecto	<ul style="list-style-type: none"> Lo mismo que se exige actualmente (cumplimiento art. 2.2.5. OGUC, art. 65, y siguientes, 70, 134, 135 de la LGUC, entre otros).
	Permiso	
	Modificación	
	Recepción	
Crecimiento Urbano por Densificación	Anteproyecto	<ul style="list-style-type: none"> Indicar cómo cumplirá obligaciones del art. 70 LGUC (Formulario). Cálculo del porcentaje a ceder o aportar. Carga de ocupación (Formulario).
	Permiso	
	Modificación	
	Recepción	<ul style="list-style-type: none"> Cesiones de suelo o comprobante del pago del aporte, o de la ejecución de las obras, o de la garantía de los estudios, obras y medidas (inciso 2do del art. 179, inciso final 5.2.6. OGUC).

Situación de los Anteproyectos

Cesiones o Aportes

PREGUNTA

RESPUESTA

- Si ingreso mi solicitud de anteproyecto antes de 18 de noviembre 2020 ¿después estaré obligado a ceder o aportar?

NO

- Porque la cesión es norma urbanística, y ese es el tipo de normas que se resguarda en un anteproyecto. Por lo tanto, si el Permiso de edificación (sobre la base del anteproyecto) lo solicitó a partir del 18 de noviembre de 2020, no se puede exigir ceder o aportar.

- Dado que debo indicar (en anteproyectos solicitados a contar del 18 de noviembre de 2020) cómo cumpliré la obligación del art. 70 ¿Va a quedar definido el porcentaje a ceder o el monto equivalente, en su caso? (Principio de predictibilidad)

SI

- El porcentaje, sí. Sobre todo, si va a ceder, porque deben quedar definidas dónde y cómo quedarán las superficies que cederán.

NO

- El monto equivalente, no.

1. ¿Quién decide si el proyecto cede o aporta?

- a) Si el terreno **está afecto a declaratoria de utilidad pública, el propietario está obligado a ceder** en dichos terrenos. En estos casos, las cesiones se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de edificación, y pasarán a ser BNUP las destinadas a vialidad o área verde, salvo cuando se trata de copropiedades, en que se perfeccionarán con la recepción definitiva de las obras de urbanización, que es previa o conjunta con la recepción de la edificación.
- b) Si el terreno NO está afecto a declaratoria de utilidad pública, es el propietario quien puede decidir, solo **en aquellos casos en que la cesión que desee efectuar, tenga por finalidad habilitar o materializar los proyectos, obras y medidas contemplados en el plan de inversiones comunal o intercomunal**. A lo anterior se suma que los proyectos deben cumplir las otras normas urbanísticas, como por ejemplo sería el sistema de agrupación continua, que obliga a tener un mismo plano de fachada con la edificación colindante.

Preguntas frecuentes

2. Los condominios Tipo A ceden o aportan.
3. Los condominios Tipo B ceden conforme a la ley 20.841, es decir, partiendo por las áreas afectas a declaratoria de utilidad pública, y el resto, como parte de los bienes de dominio común, al interior del condominio. Por lo tanto, no debieran aportar, salvo las ampliaciones futuras del condominio.
4. Los condominios Tipo A y Tipo B, además de ceder los terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública, deben urbanizar los terrenos donde existe dicha obligación.
5. En caso de aportes en dinero, el pago debe efectuarse al Municipio en forma previa a la recepción definitiva. En caso de aportes en estudios, proyectos, obras o medidas, deben efectuarse conforme al art. 1.1.3. del D.S. 30 del MTT, y deben ejecutarse en forma previa a la recepción municipal. Estos aportes no pueden ser parte de las mitigaciones directas.

6. En caso de **beneficios o incentivos normativos**, que incrementen la constructibilidad, el valor del avalúo fiscal vigente se incrementará en la misma proporción del beneficio normativo utilizado por el proyecto (Art. 182 LGUC y Inciso segundo Art. 2.2.5. Bis C). Por consiguiente, **no hay incremento cuando hay cesión, pero sí cuando hay aporte** (ya que este se calcula con el avalúo fiscal). (incentivo puede provenir de fusión de terrenos del Art. 63 LGUC; Conjunto Armónico; Título 6 del Capítulo 6 OGUC; conjuntos acogidos al 6.1.8. (que no tiene limitación para aumentar la constructibilidad); Incentivo de un IPT según art. 2.1.10. bis OGUC (Art. 184 LGUC)).
7. Se hará necesario contar con el historial de “terreno original” en el que se calcula la cesión o aporte, ya **que una vez enterado el 44% en forma acumulativa, no procede exigir más cesiones o aportes**. No importa si el terreno cambia de dueño, pero sí importa si el terreno se modifica (por fusión, subdivisión o modificación de deslindes) en cuyo caso, se considerará como que nunca hizo aportes previos.

8. Los **conjuntos armónicos** emplazados en 2 predios colindantes, se tratarán como si fuera uno solo.
9. **Cesiones** de terreno deben cumplir reglas mínimas:
 - Las superficies a ceder siempre deben quedar conectadas con el espacio público.
 - Las superficies a ceder para áreas verdes deberán disponerse según lo dispuesto en el inciso final del artículo 2.2.5. de esta Ordenanza (en sentido longitudinal o transversal).
 - Las cesiones para equipamiento no podrán ser menores a 200 m².
10. Las cesiones o aportes también serán aplicables (obligatorias) en el área rural cuando se aplique el **artículo 55** de la LGUC (inciso final Art 169 LGUC e inciso final Art. 2.2.5. Bis OGUC).
11. Tratándose de **cambios de destino o modificaciones o ampliaciones del giro de una patente comercial** de una propiedad que incremente los habitantes, ocupantes o metros cuadrados construidos, los Aportes al Espacio Público deberán pagarse antes del otorgamiento de la autorización respectiva.

12. Se puede cumplir con la obligación **combinando cesiones o aportes** en dinero o estudios.
13. En las **leyes especiales**, como leyes de regularización, deben aplicarse las normas específicas que tales leyes invoquen que deben cumplirse. Es decir, si no se exige el cumplimiento de la cesión como norma urbanística, no estarán obligados a ceder o aportar.
14. El **certificado de avalúo fiscal se debe solicitar sólo en la solicitud de permiso**. Debe ser detallado (terreno desglosado de edificaciones) y debe ser de un único rol de avalúo del terreno (salvo que sea un conjunto armónico emplazado en más de un predio). Cuando se requieran fusiones, subdivisiones, rectificaciones o modificaciones de deslindes, el certificado se puede adjuntar hasta antes de otorgar el permiso.
15. Para descontar carga de ocupación de una **edificación a demolerse**, solo será aplicable a los casos en que se solicite en forma conjunta con el permiso, o en caso de reconstrucción.



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile



Gracias

División de Desarrollo Urbano

Parque Punta Norte, Arica