

IMPORTANTES EFECTOS DEL PROYECTO DE LEY DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO

Mayo 24, 2016



Sigue avanzando en el Congreso el proyecto de ley de Aportes al Espacio Público. Durante la semana pasada fue aprobado en el Senado y durante las semanas que vienen comenzaría la votación en su tercer y último trámite en la Cámara. Sin embargo, **lo que se estaría por ser aprobado es un proyecto sumamente dañino para el desarrollo urbano, que generaría mayores incertezas sobre los cargos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.**

Esto último no sólo se traduciría en otro incremento forzado en el precio de las viviendas por cambios en las regulaciones (tal como lo que ya ocurrió con la Reforma Tributaria y se planea que vuelva a ocurrir con el impuesto a la ampliación del límite urbano promovido en parte por el caso Caval), sino en otra restricción más para adquirir viviendas.

En sus orígenes, en agosto de 2012, este proyecto de ley tenía como fin generar mayores certezas y transparencia a la mitigación. Para ello, se buscaba resolver el burocrático y arbitrario procedimiento con el que se determinaban estas mitigaciones a partir de los Estudios de Impacto sobre el Transporte Urbano (EISTU), que para obras de igual densidad, localización y características, determinaban compensaciones muy distintas. Inicialmente esta iniciativa legal buscaba reemplazar los EISTU por un sistema más objetivo y que, de manera alternativa, esta cesión pudiera concretarse como un pago proporcional al valor del terreno.

Así, el proyecto ingresado por la administración anterior buscaba regular de la misma forma a las urbanizaciones por extensión (como los condominios) que las por densificación (como los departamentos). **Actualmente, a las urbanizaciones por extensión se les exige ceder terrenos para circulación o áreas verdes, lo que hace bastante sentido si se considera que este podría ser el caso de un condominio que requeriría de calles y plazas.**

Sin embargo, lo aprobado recientemente por el Senado corresponde a un proyecto totalmente distinto. **Por una parte, consagra que las urbanizaciones por densificación realicen tanto obras (retomando y legalizando el cobro al estilo de los EISTU a los que se denominan Informe de Mitigación de Impacto Vial) y adicionan un pago en un aporte en dinero. Con ello, se genera una duplicidad de cobros, aumentando de manera significativa la carga respecto de la situación actual.** Además, el aporte en dinero exigido no tiene relación con el impacto al espacio público, que ya es cobrado considerado en las mitigaciones en obras. **Al no existir otra alternativa que el pago del aporte para las urbanizaciones por densificación, como lo es la cesión de terrenos para el caso de urbanización por extensión, este nuevo cobro se transformaría en un nuevo impuesto para las viviendas.**

Adicionalmente, el que no se limite la mitigación generaría mayor incertidumbre, cosa que el proyecto original si corregía. Tampoco sabemos si existe la competencia técnica y los funcionarios públicos necesarios para extender el sistema de los informes para determinar la mitigación. Otra diferencia es que lo recaudado en el proyecto original podía ser utilizado para el espacio público, en cambio, en el que se estaría aprobando sería destinado excesivamente a movilidad (transporte y ciclovías).

De manera paradójica, esta iniciativa legal iría en la dirección contraria a lo anunciado el 21 de mayo con el programa de reactivación económica para la construcción de viviendas. **Estamos ad portas de aprobar un proyecto que es una nueva forma para que el Estado recaude más recursos a costa de menos construcción de departamentos y mayores precios.** Si lo que se quiere regular son las mitigaciones en todo tipo de urbanización, sería recomendable volver a la idea inicial: que sólo se regule y recaude por el impacto que producen. **La Cámara aún está a tiempo de enmendar el rumbo.**



PAULINA HENOCHO