



**David Vásquez Alarcón**  
*Consejero Regional y vicepresidente comité de Vivienda  
 CChC Concepción*

## Ley de Aporte a Espacios Públicos: ¿nuevo impuesto al sector inmobiliario?

Desde el 2012 que se encuentra en discusión el proyecto de ley que modifica los aportes de los privados al espacio público, con motivo de la preparación y ejecución de proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza (vivienda, oficinas, estacionamientos). Un cuerpo legal que pretende generar obligaciones para que los nuevos proyectos internalicen el costo de sus impactos viales en las ciudades. La futura normativa plantea que deben hacerse cargo tanto de las mitigaciones directas, como de las indirectas.

En el caso de las primeras se determina el reemplazo de los EISTU por un nuevo informe, denominado Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV). Este documento sería requisito para la obtención del permiso de edificación.

Para las mitigaciones indirectas, los proyectos deberían realizar un aporte para la ejecución de obras de desarrollo al espacio público y al sistema de transporte. El pago –que recaudarían los municipios o el Gobierno Regional- tendría como tope un 44% del avalúo fiscal del terreno involucrado y sería para la ciudad con el objeto de mejorar la “cohesión social” y “sustentabilidad urbana”.

Si bien la indicación establece los principios que le serán aplicables: universalidad, proporcionalidad y predictibilidad, en la práctica, surgen dudas y potenciales problemas para la gestión inmobiliaria.

Sobre la predictibilidad existe la incertidumbre del contenido del IMIV, al no saber cuáles son los parámetros y elementos objetivos, más allá de los básicos con los cuales medir el impacto y obras nece-

sarias de mitigación directa; y el segundo, más preocupante aún, es el criterio con el que se aprobará, siendo recurrente que un mismo proyecto tenga distintas observaciones y, por tanto, obras asociadas, según sea el revisor. Esta “incerteza” traerá costos a las obras, tiempo invertido en trámites y oportunidad de inicio del proyecto, agudizados por el déficit de profesionales idóneos y estables en el sector público.

El objetivo de mejorar la “cohesión social” y “sustentabilidad urbana” al no estar explicitado, va a depender de la interpretación, interés y coyuntura en que se aplique y porque no decirlo, de quién tome la decisión alterando el principio de proporcionalidad declarado, ya que estos fondos podrían terminar siendo aplicados a déficit históricos de las ciudades y sin vínculo alguno con el proyecto.

Es perfectamente debatible si esto es una mitigación o nuevo impuesto, sin embargo, la teoría económica nos enseña que cualquier costo adicional, no lo termina pagando quien la autoridad determina como el objeto del impuesto, en este caso la empresa; sino quien tenga menos posibilidad de sustituir este bien ante cambios en el precio, lo que por tratarse de viviendas en su mayoría, recae en el comprador (inelasticidad precio de la demanda).

Sobre el principio de la universalidad y aplicado al DS 49 en todos los desarrollos inmobiliarios se adicionará, a los costos de proyectos y su inversión en tiempo, el IMV, sin que se disponga de recursos adicionales para ello, independiente que por las características socioeconómicas de los postulantes ni siquiera tengan vehículos o por su número sean irrelevante en su impacto, esto en el caso de mitigaciones directas.

Para las mitigaciones indirectas, el DS 49 establece que para los efectos de subsidio en altura, se debe contar con una densidad mínima de 100 departamentos por hectárea. Sin embargo, la propuesta de normativa establece que sólo los proyectos de hasta 50 departamentos por hectárea estarán excluidos de dichos aportes, con lo cual parte de los subsidios no serán aplicables al proyecto, sino al fondo municipal o regional que se creará para estos efectos.

Si este aporte lo contextualizamos en función del monto del ahorro mínimo para estos subsidios (10 UF) y en función de una muestra aleatoria de proyectos, podemos decir que representa en promedio más del 80% del ahorro mínimo. O sea, lo que a muchas familias les cuesta años, casi en su totalidad puede terminar en arcas municipales o regionales, para atender obras que quizás no tengan relación alguna con la vivienda o barrio que por años esperó.

Hay consenso básico en que las obras deben asumir los costos por los impactos que le provocan al entorno, pero los instrumentos deben ser congruentes con el objetivo y no generar nuevos problemas, ni distorsiones a la actividad constructiva y menos elevar la carga a los compradores.