



**MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO
CENTRO HISTÓRICO (SECTOR 2)**

**OBSERVACIONES Y PROPUESTAS DE LA
CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN**

31 de Agosto, 2007

CONTENIDOS

- 1. RESUMEN EJECUTIVO Y PRINCIPALES CONCLUSIONES**
- 2. INTRODUCCIÓN**
- 3. OBSERVACIONES SOBRE LA CONSERVACIÓN HISTÓRICA**
- 4. OBSERVACIONES SOBRE LAS NORMAS DE EDIFICACIÓN**
- 5. CONSIDERACIONES FINALES**



1. RESUMEN EJECUTIVO Y PRINCIPALES CONCLUSIONES

La Cámara Chilena de la Construcción (CChC) valora el esfuerzo de la Municipalidad de Santiago por contar con un cuerpo normativo actualizado y considera que realizar ajustes en el Plan Regulador Comunal (PRC) es una tarea necesaria.

Sin embargo, la propuesta de modificación del Sector 2_Centro Histórico¹ de la Comuna, elaborada por la Municipalidad de Santiago y que actualmente se encuentra en consulta pública, estaría restringiendo fuertemente las posibilidades de repoblamiento, densificación y renovación urbana de esta zona. Más aún, si bien la Modificación se refiere al Centro Histórico, correspondiente a la Zona A en el PRC vigente, se plantean modificaciones a artículos generales que hacen que esta Modificación afecte la renovación urbana de toda la Comuna.

Los principales puntos observados por la CChC y que se detallan en este documento son los siguientes:

1. Pese a estar de acuerdo con la necesidad de proteger el **patrimonio arquitectónico** relevante del centro histórico, se cuestiona la gran cantidad de nuevos inmuebles de conservación histórica que se proponen en la Modificación, los cuales aumentarían de 139 a 226 en el Sector 2_Centro Histórico y de 621 a 709 en la comuna de Santiago. Se cuestionan también los procedimientos de selección de dichos inmuebles y la distribución de las cargas asociadas a la preservación de estos, la cual no asegura el resguardo del patrimonio.

La CChC propone acotar el número de inmuebles protegidos, tomando en cuenta las posibilidades económicas de la Municipalidad para compensar, al menos en parte, a sus propietarios. Asimismo, se deben establecer incentivos a la conservación y mantención de los inmuebles. Finalmente, la Municipalidad debiera dar a conocer los criterios y estudios técnicos que sustentan las declaratorias de nuevos inmuebles, generando una instancia de consulta ciudadana específica sobre este aspecto.

2. La Modificación establece importantes restricciones de altura para el desarrollo de **predios colindantes y aledaños a inmuebles de conservación histórica**, los cuales quedarán supeditados a la altura de dicho inmueble. Esta restricción no sólo se aplicaría al Sector 2_Centro Histórico, sino que a toda la Comuna a través de la modificación del Artículo 28. La CChC propone limitar la restricción de altura sólo a los predios colindantes en una franja de 6 metros.

3. La Modificación mantiene normas de carácter discrecional para la aprobación de **proyectos colindantes y aledaños a Monumentos Nacionales**, los cuales deberán supeditar el tratamiento de fachadas y altura a las de dichos inmuebles, cualquiera sean las normas de altura y constructibilidad para la respectiva zona o sector, según calificación de la Dirección de Obras Municipales. La CChC considera inadecuado establecer “calificaciones caso a caso” y propone que se definan normas claras para los predios colindantes a Monumentos Nacionales.

¹ El sector Centro Histórico está delimitado por el río Mapocho en el Norte, la Avda. Presidente Jorge Alessandri Rodríguez por el poniente y la Alameda Libertador Bernardo O'Higgins por el sur.



4. Estas restricciones producirán una drástica restricción de las posibilidades de desarrollar vivienda en altura, y en consecuencia, se alterarán los valores de suelo de la comuna. De esta forma, se producirá una fuerte desvalorización en todas las manzanas que queden gravadas por las restricciones comentadas. Lo anterior afectará al menos a 95 manzanas del Centro Histórico_Sector 2 por la restricción asociada a los inmuebles de conservación histórica, así como a un número considerable de manzanas en el resto de la comuna. Por otra parte al menos 68 manzanas de toda la Comuna serán afectadas por la restricción asociada a monumentos nacionales.

5. Las **constructibilidades** que se pueden alcanzar al aplicar la normativa propuesta en la Modificación, son considerablemente más bajas que las dispuestas por la normativa vigente, disminuyendo en forma drástica el potencial de renovación urbana en este sector de la Comuna. Esto tiene consecuencias directas, tales como la fuga de inversión a otras comunas y la disminución del patrimonio económico de los vecinos como consecuencia de una depreciación de los valores de suelo. Asimismo, se considera que el proceso de renovación del sector aún no se ha completado, por lo que el estancamiento del desarrollo inmobiliario no contribuiría a mejorar la imagen urbana de la comuna.

6. Asociado a lo anterior, se aprecia una **falta de consistencia del instrumento** normativo, en el sentido que las constructibilidades que la Modificación propone a través de su coeficiente de constructibilidad, no se puede alcanzar dadas las restricciones de altura propuestas en la modificación. De esta forma, queda en evidencia que la restricción de altura es el aspecto crítico que limita el desarrollo inmobiliario.

7. Las alturas máximas no sólo estarían restringiendo la posibilidad de alcanzar las constructibilidades máximas establecidas por la normativa, sino que también impedirían la utilización de los **incentivos propuestos**. De esta manera, se hace necesario concordar las constructibilidades con las alturas máximas propuestas, así como posibilitar y potenciar los incentivos como una forma de lograr una mayor calidad urbana en los espacios públicos

8. En línea con el punto anterior, la propuesta de Modificación plantea una restricción de **densidad** mediante la regulación del tamaño de los departamentos en los proyectos de vivienda, con un incentivo de mayor constructibilidad para los proyectos que incorporen mayores porcentajes de viviendas con superficies mayores a 50 m². Sin embargo los premios de constructibilidad no pueden ser usados dada las restricciones de altura.

9. El criterio utilizado para definir las **alturas máximas** no considera mayores alturas para algunas zonas con evidente capacidad de infraestructura vial, transporte y equipamiento, las cuales quedan limitadas desde 8 hasta 15 pisos (Alameda, Norte-Sur).

10. La propuesta establece una serie de restricciones de **altura** en toda la Comuna a través de la modificación del **Artículo 15**, obligando a supeditar la altura y volumetría de los nuevos edificios a la que se encuentre en calles y/o pasajes con altura



homogénea, según calificación de la Dirección de Obras Municipales, lo que se considera discrecional y atenta contra una normativa objetiva y transparente.

11. La Modificación establece estándares más exigentes de **estacionamientos** en los proyectos de vivienda. Lo anterior resulta contradictorio con la política de descongestión del Centro Histórico. Por otro lado, se considera que este es un aspecto que se autoregula eficientemente por el mercado, el cual recoge las necesidades reales de las personas.

En consecuencia, la CChC propone que la normativa urbana de una comuna central como es Santiago, debe encaminarse hacia un modelo de planificación por condiciones, a través del cual se permitan edificios de 20 a 25 pisos a cambio de la construcción de espacios públicos u otros aportes al barrio, que amortigüen los efectos de las altas densidades.

En síntesis, la CChC sugiere que las Municipalidad considere las siguientes propuestas:

- Permitir mayores alturas en general, de tal forma de que se puedan alcanzar las constructibilidades propuestas en la propia modificación.
- Buscar mecanismos que permitan conservar el patrimonio urbano y arquitectónico, permitiendo un grado de desarrollo inmobiliario razonable. En este sentido, no se debieran imponer inmuebles de conservación histórica en forma masiva, sin participación de la comunidad y el acuerdo del propietario y sin que se la Municipalidad asuma alguna obligación en ello.
- Eliminar la restricción impuesta a las propiedades aledañas a inmuebles de conservación histórica en cuanto a no superar los 6 metros de altura de éstos, limitando la restricción exclusivamente a las propiedades inmediatamente colindantes. De esta forma se evita que la restricción afecte el proceso de renovación urbana en toda la Comuna.
- Eliminar en toda la Comuna la discrecionalidad en la aprobación de los proyectos colindantes y aledaños a monumentos nacionales.
- Establecer estándares de estacionamientos de acuerdo a lo demandado por el mercado, de manera de evitar problemas derivados de la sobreoferta, tales como estacionamientos sin ocupar.

Creemos que corregir e incorporar estos aspectos en la Modificación es fundamental para no dañar el proceso de repoblamiento de la comuna, y no alterar en forma inequitativa los precios de suelo y el patrimonio económico de los vecinos.



2. INTRODUCCIÓN

La Cámara Chilena de la Construcción (CChC) considera de gran relevancia las modificaciones que la Municipalidad de Santiago está realizando a su Plan Regulador Comunal (PRC), las cuales surgen de “la necesidad de contar con un cuerpo normativo actualizado que recoja la imagen actual del sector con sus fortalezas, debilidades, futuras oportunidades y que potencie un desarrollo inmobiliario, resguardando el patrimonio arquitectónico edificado”².

En este sentido, la Municipalidad de Santiago tiene el gran desafío de compatibilizar procesos de renovación urbana y densificación con la preservación del patrimonio que no sólo es parte de la identidad de la comuna de Santiago, sino que también de todos los chilenos.

La CChC comparte estos objetivos y valora la iniciativa de la Municipalidad de Santiago por modificar algunos aspectos del PRC en pos de asegurar un desarrollo urbano de calidad.

En este contexto, durante el mes de julio de 2005, la Gerencia de Estudios de la CChC, en conjunto con el Subcomité de Gestión Inmobiliaria, estudió la propuesta preliminar de modificación del PRC de Santiago para los sectores 2 y 3 de la comuna (centro histórico y barrio universitario). Con la finalidad de aportar a esta modificación, la CChC entregó un documento de observaciones y propuestas, las cuales en su oportunidad fueron presentadas al Alcalde Sr. Raúl Alcaíno.

En esta ocasión, la CChC ha estudiado nuevamente la propuesta de modificación de la Municipalidad para el Sector 2_Centro Histórico³, y elaborado observaciones y propuestas, las cuales se presentan en este documento. Estas observaciones se han agrupado en dos temáticas: conservación histórica y normas de edificación.

Esperamos de esta forma contribuir a crear una normativa que armonice realmente la conservación de los valores arquitectónicos, urbanos e históricos del centro de la comuna con un desarrollo inmobiliario de calidad.

² Memoria Explicativa, Modificación PRC Centro Histórico_Sector 2, página 2.

³ El sector Centro Histórico está delimitado por el río Mapocho en el Norte, la Avda. Presidente Jorge Alessandri Rodríguez por el poniente y la Alameda Libertador Bernardo O'Higgins por el sur.

3. OBSERVACIONES SOBRE LA CONSERVACIÓN HISTÓRICA

3.1. Pese a estar de acuerdo con la necesidad de proteger el patrimonio arquitectónico relevante del centro histórico, se cuestiona la gran cantidad de nuevos inmuebles de conservación histórica que se proponen en la Modificación, la mayoría de ellos de propiedad privada. Asimismo, se cuestionan los procedimientos de selección de dichos inmuebles y la distribución de las cargas asociadas a la preservación de estos.

De acuerdo a la información proporcionada por el Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad, en el Sector 2_Centro Histórico, los inmuebles de conservación histórica aumentarían de 139 a 226 (87 nuevos inmuebles). De esta manera, los inmuebles de conservación histórica en la comuna de Santiago en total aumentarían de 621 a 709. Con respecto a este punto, se comenta lo siguiente:

- Pese a que la Ley General de Urbanismo y Construcciones no obliga a las municipalidades a realizar un procedimiento especial de consulta ciudadana asociada a las nuevas declaratorias de inmuebles de conservación, ni tampoco exige estudios técnicos objetivos que sustenten dichas declaratorias, la CChC considera fundamental que la Municipalidad de a conocer los criterios y estudios técnicos que sustentan las declaratorias de nuevos inmuebles y que se genere una instancia para que los propietarios y la comunidad se pronuncien sobre qué inmuebles o parte de ellos interesa conservar.
- El sólo hecho de realizar esta declaración masiva de inmuebles de conservación no asegura el resguardo de este patrimonio. Si la Municipalidad no destina recursos para compensar a los propietarios por el hecho de no poder desarrollar su propiedad y no los apoya en los gastos de mantención y conservación de dichos inmuebles, la consecuencia es nefasta. Se genera más bien un incentivo a la destrucción o paulatino deterioro del inmueble⁴.
- Si se considera que un inmueble, por sus valores históricos, arquitectónicos o urbanos, generar externalidades positivas a toda la sociedad, ésta en su conjunto debiera compensar al propietario. Al ser la Municipalidad quien representa a la comunidad en este caso, esta institución debiera establecer incentivos y

⁴ Es necesario recordar que con una declaratoria de inmueble de conservación se establecen solamente cargas al propietario del inmueble:

- Se restringen sus posibilidades de renovación de usos o densificación y, en consecuencia, se restringen las posibilidades de transar el inmueble en el mercado.
- Se obliga al propietario a mantener en buen estado su inmueble para lo cual debe hacer frente a altos costos de conservación (rehabilitación y mantención).
- Se aumentan los costos y tiempos de tramitación para cualquier proyecto de obra menor (rehabilitación, recuperación o ampliación). De hecho, el propietario debe lograr la aprobación del proyecto no sólo por parte de la Dirección de Obras Municipales sino que también en la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por otra parte, la Ley de Rentas II establece exención tributaria del 100% sólo a edificios declarados Monumento Nacional (beneficio que se pierde si el inmueble se destina a uso comercial), sin considerar a Zonas Típicas, Inmuebles de Conservación Histórica ni zonas de Conservación.

compensaciones a los propietarios de los inmuebles que desee conservar. En caso contrario se estaría ejerciendo una acción en contra del derecho de propiedad, que afecta tanto a los propietarios de los inmuebles de conservación como a sus vecinos colindantes y aledaños (ver punto 3.2)⁵.

Propuesta CChC

- i. Reducir el número de inmuebles protegidos, tomando en cuenta las posibilidades económicas de la Municipalidad para compensar, al menos en parte, a sus propietarios.
- ii. Dar a conocer los criterios y estudios técnicos que sustentan las declaratorias de nuevos inmuebles y generar una instancia de consulta ciudadana sobre este aspecto.
- iii. Generar incentivos desde el ámbito local para la conservación de los inmuebles⁶.

3.2. La Modificación establece importantes restricciones de altura para el desarrollo de predios colindantes y aledaños a los inmuebles de conservación histórica. Esta restricción no sólo se aplica al Sector 2_Centro Histórico, sino que a toda la Comuna a través de la modificación del Artículo 28.

Tal como se establece en el punto 1.4.20 del Texto Resolutivo de la Modificación, se modifica el Artículo 28, referente a la conservación del patrimonio, incorporando restricciones tanto a los inmuebles de conservación histórica como a los predios aledaños y colindantes a estos⁷.

Entre otras disposiciones, en dicho Artículo se establece que fuera de las Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica de la comuna, todos los predios colindantes a un inmueble de Conservación Histórica, deberán mantener la altura de dicho inmueble, en una franja de 6 metros de profundidad, tal como se aprecia en la Figura N1. En el resto del o de los predios de la manzana se permitirá sobrepasar hasta en 6 metros la altura del inmueble que genera esta restricción⁸. Para el caso de

⁵ La afectación del derecho de propiedad a raíz de las declaratorias de monumento nacional e inmuebles de conservación queda en evidencia con el fallo de la Excm. Corte Suprema del año 2005, que al conocer de un recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad de la ley presentado por el propietario del Palacio Pereira, declaró inconstitucionales las normas contenidas en los artículos 11 y 12 de la Ley de Monumentos Nacionales. Si bien dicho fallo sólo tiene efectos en relación al Palacio Pereira y para el caso específico del juicio seguido entre su propietario y el Fisco, en la realidad significa un claro reconocimiento al más alto nivel –el pleno de la Excm. Corte Suprema–, de las graves falencias que presenta la actual Ley de Monumentos Nacionales, que al igual que los inmuebles de conservación, estarían en pugna con las disposiciones que resguardan el derecho de propiedad contenidas en el artículo 19 N° 24 de la Constitución de 1980.

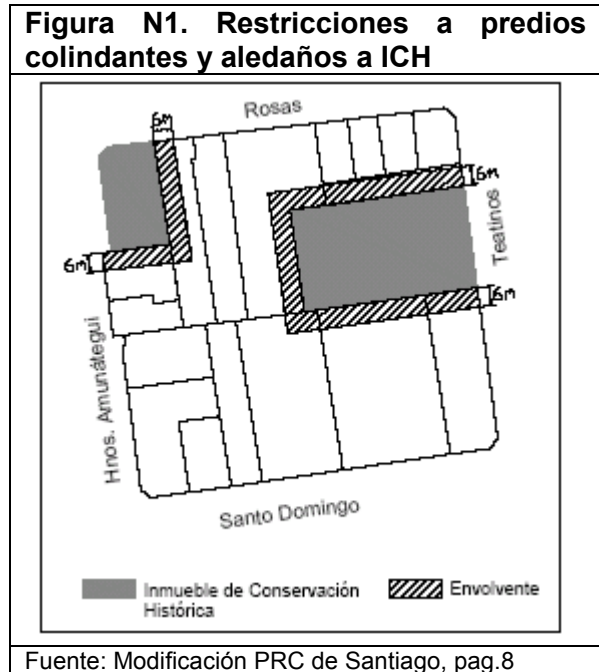
⁶ A modo de ejemplo se puede comentar el caso de la ciudad de Puerto Montt, la cual definió en su Ordenanza de Cobros que “los permisos que emanen de Obras relacionadas con edificaciones que estén catalogadas según el plano regulador vigente *De interés Histórico o Patrimonial*”, estarán afectas al pago de un derecho ascendente al 1% del derecho que le corresponde por Concepto de Permiso de Edificación, Subdivisión, Fusión, Ocupación de Bien Nacional de Uso Público, Informe Previo”. (artículo 2.2.23).

⁷ De acuerdo al Punto 1.4.6.1 de la Modificación, referente al Artículo 7 de la Ordenanza Comunal, se agregan las siguientes definiciones:

Aledaño: Predio que, con respecto a otro predio, no posee deslindes en común y que se sitúa en la misma manzana o lo enfrenta total o parcialmente por cualquiera de sus lados.

Colindante: Predio que, con respecto a otro predio comparte deslindes en cualquiera de sus puntos.

predios colindantes que al dejar la franja de 6 metros de profundidad ocupe más del 50% de su frente predial, deberá ampliar estas condiciones a la totalidad del predio.



Para entender el impacto y alcance de esta norma en el Sector 2_Centro Histórico es necesario notar lo siguiente:

- La restricción se aplica sólo a las manzanas que están fuera de Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica (lo cual se destacó en color rojo en la Figura N2).
- Dentro de estas zonas destacadas en color rojo, sólo 23 manzanas quedan libres de la restricción para predios colindantes y aledaños a inmuebles de conservación histórica comentada recientemente, ya que el resto (un total de 92 manzanas) presenta al menos un inmueble con esta condición. De estas 23 manzanas, habría que restar 3 que contienen Monumentos Nacionales, las cuales cuentan con otro tipo de restricción (descrita en el siguiente punto).

⁸ En el caso que la nueva edificación, colinde con más de un inmueble declarado de Conservación Histórica, la exigencia de altura estará determinada por el inmueble de menor altura.

Figura N2: Manzanas que no cuentan con categoría de Zona Típica o de Conservación Histórica en el Sector 2.

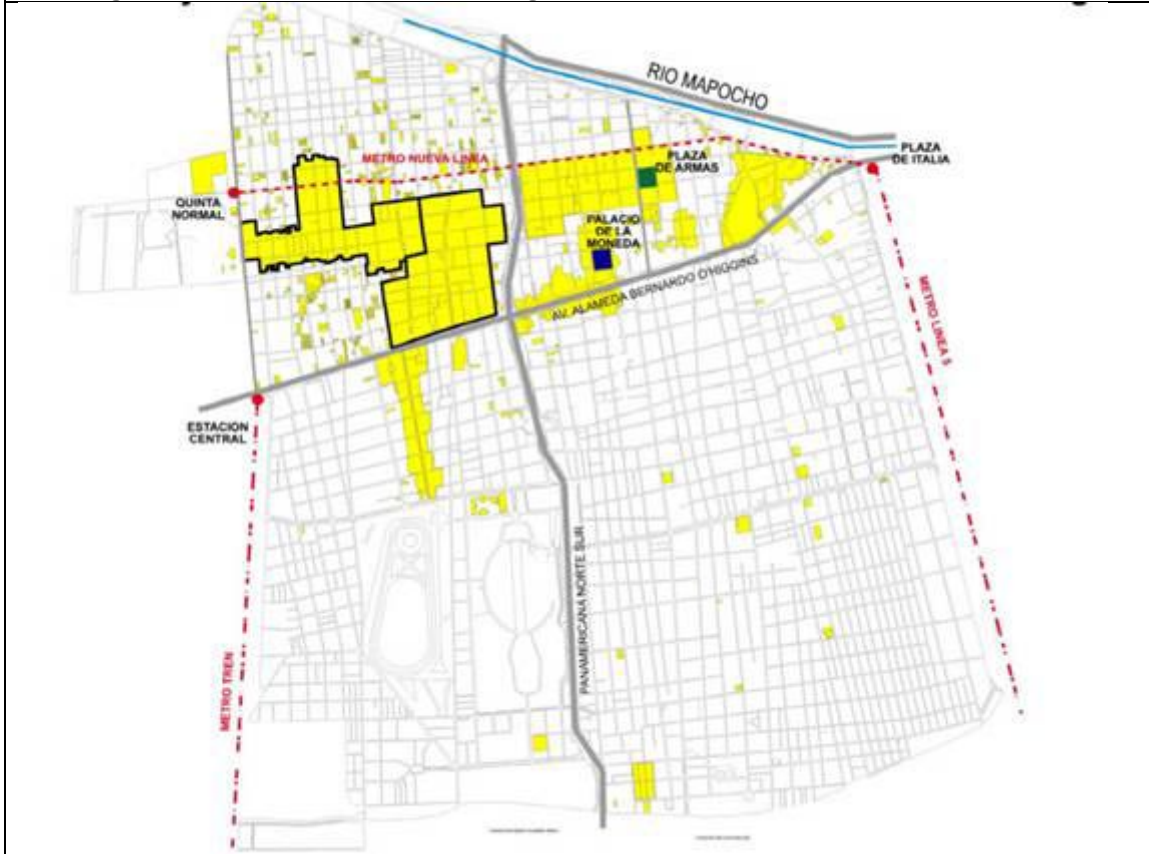


- Si bien la estadística comentada corresponde a lo identificado para el Sector 2_Centro Histórico, el alcance de la norma de restricción para inmuebles aledaños o colindantes a los inmuebles de conservación histórica es mucho mayor ya que esta norma es de carácter general, por lo que se aplicaría a todo el territorio comunal, a excepción de las zonas típicas y las de conservación histórica existentes, las cuales se destacan en color amarillo en la Figura N3 y se especifican en pie de página⁹.

⁹Las **Zonas Típicas** en la comuna de Santiago son:

Sector Club Hípico y Parque O'Higgins
Sector Casonas Avenida República
Sector Pasaje República - General García
Barrio Santa Lucía - Mulato Gil De Castro y Parque Forestal
Parque Forestal
Sector Calle Enrique Concha y Toro
Calle Dieciocho
Lucrecia Valdés De Barros, Adriana Cousiño, Hurtado Rodríguez y Calles Aledañas
Población Madrid

Figura N3: Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica en la comuna de Santiago (de acuerdo a normativa vigente)



Fuente: www.minvu.cl

Como se aprecia en la Figura N3, el territorio potencialmente sujeto a la restricción (todo lo que NO está en color amarillo) es amplio y, de mantenerse el criterio de la Municipalidad de aumentar los inmuebles de conservación histórica en otros sectores

Conjunto Virginia Opazo
Calles París Londres
Plaza De Armas, Congreso Nacional y Su Entorno
Conjunto Residencial De Calle Serrano
Sector Calle Nueva York, La Bolsa y Club De La Unión

Las Zonas de **Conservación Histórica** existentes en el Plan Regulador vigente de la comuna de Santiago son:

- Zona de Conservación Histórica A1 - Plaza de Armas- Congreso Nacional e Iglesia Santa Ana.
- Zona de Conservación Histórica A2 - Teatro Municipal
- Zona de Conservación Histórica A3 - Barrio Cívico
- Zona de Conservación Histórica A4 - Cerro Santa Lucía
- Zona de Conservación Histórica B1 - Plaza de Armas - Congreso Nacional e Iglesia Santa Ana (Esta zona se elimina con la modificación)
- Zona de Conservación Histórica B2 - Alameda Libertador Bernardo O'Higgins entre Av. Pdte. J. Alessandri R. y calle Teatinos (Esta zona se elimina con la modificación)
- Zona de Conservación Histórica B3- Catedral – Almt. Barroso – Gral. Bulnes – calle Concha y Toro
- Zona de Conservación Histórica B4 - Av. República.
- Zona de Conservación Histórica D1 - Catedral - Matucana – Huérfanos - Maturana
- Zona de Conservación Histórica E1 - Población Huemul

de la comuna, tal como lo estaría haciendo en la modificación del Sector 2_Centro Histórico, la norma de restricción para inmuebles aledaños o colindantes a los inmuebles de conservación histórica dificultaría enormemente el desarrollo de una gran cantidad de manzanas de la Comuna.

Como consecuencia de lo anterior, no sólo se producirá una disminución de los procesos de renovación urbana de la comuna, sino que también se alterarán los valores de suelo de la comuna. Por una parte, es posible prever un alza considerable en los predios ubicados en las manzanas que queden libres de esta restricción, las que se valorizarán por la drástica disminución de suelo en que efectivamente se puedan desarrollar proyectos de vivienda en altura. Por otra parte, al menos 96 manzanas del Centro Histórico_Sector 2, más un significativo número de manzanas en el resto de la comuna, perderán gran parte de su valor comercial dada la imposibilidad de desarrollar en ellas proyectos en altura.

Finalmente, es importante considerar que la aplicación de esta restricción a predios colindantes y aledaños a un inmuebles de conservación, que incluye la manzana completa así como los predios ubicados en frente del inmueble, afecta el derecho de propiedad de quienes resulten propietarios, en el sentido de que no podrían rentabilizar sus terrenos de la forma que podrían hacerlo si no contarán con la condición de colindante o aledaño (ver nota al pie número 5).

Propuesta CChC

- i. Limitar la restricción de altura sólo a los predios colindantes en la franja de 6 metros, eliminando la restricción para predios aledaños.
- ii. En el caso de que efectivamente se verifique que el entorno de un inmueble de conservación histórica amerita una protección que va más allá del inmueble específico (por los valores urbanísticos que se producen en el sector), se propone declarar dicho entorno como “zona de conservación histórica”, que es el instrumento diseñado para la protección de entornos valiosos. De esta forma se evita imponer una norma general a toda la Comuna, que en muchos casos puede resultar innecesaria.

3.3. La Modificación mantiene normas de carácter discrecional para la aprobación de proyectos colindantes y aledaños a Monumentos Nacionales.

Tal como se establece en el punto 1.4.20 del texto resolutivo de la Modificación, en los predios colindantes a inmuebles declarados Monumentos Históricos, las nuevas edificaciones que se proyecten, deberán supeditar el tratamiento de fachadas y altura a las de dichos inmuebles, cualquiera sean las alturas máximas o mínimas o el coeficiente máximo de constructibilidad establecidos para la respectiva zona o sector, lo cual deberá contar con el visto bueno de la Dirección de Obras Municipales.

Para los predios aledaños a inmuebles declarados Monumentos Históricos, las nuevas edificaciones que se proyecten, deberán ser calificadas en cada caso por la Dirección de Obras Municipales, respecto de sus alturas, tratamiento de fachadas y volumetría, cualquiera sean las alturas máximas o mínimas o el coeficiente máximo de constructibilidad establecidos para la respectiva zona o sector.

Dado que en la comuna de Santiago se contempla un total de 68 Monumentos Nacionales, resultaría que en aproximadamente 68 manzanas se supeditaría el desarrollo de los proyectos a la calificación particular de la Dirección de Obras Municipales.

La opinión de la CChC es que esta modalidad de aprobación de proyectos, en base a calificaciones subjetivas de la Dirección de Obras, es perjudicial por cuanto genera incertidumbre en el sector privado, desincentivando el desarrollo de proyectos residenciales o de otro tipo en la comuna. Además, sin reglas claras sobre la normativa que rige, es esperable una demora en la aprobación de los proyectos ya que habrá que acordar caso a caso la normativa con el Director de Obras.

Propuesta CChC

- i. Generar una normativa clara, ordenada, transparente y sin vicios de discrecionalidad. En este sentido, más que otorgar atribuciones a la Dirección de Obras, se debieran definir normas fijas para los predios colindantes a Monumentos Nacionales, en cuanto a altura y constructibilidad.
- ii. Eliminar de la Ordenanza el término “calificar caso a caso”, ya que éste puede implicar desde revisar o sugerir algunas modificaciones a los proyectos, hasta restringir alturas o coeficientes a pesar de que los proyectos cumplan con las normas establecidas en el plan regulador.

3.4. La Modificación plantea estudios arqueológicos en predios sin construcciones subterráneas preexistentes en el Centro Histórico¹⁰, lo cual ya está regulado en la Ley N°17.288 sobre Monumentos Nacionales.

En el punto 1.4.23.2.9. del Texto Resolutivo de la Modificación, se especifica que en todos los predios, cuyo subsuelo no haya sido alterado por subterráneos de edificaciones en los últimos 150 años, y que por razones de obra nueva, rehabilitación u otro planteen excavar el subsuelo en una superficie mayor a 100 m², se deberá realizar una evaluación arqueológica a través de pozos de sondeo, en forma previa al inicio del proyecto, con la finalidad de descartar la afectación del patrimonio arqueológico protegido por la ley de Monumentos Nacionales.

En caso de que se detecten sitios arqueológicos en dicha evaluación, deberá informarse oportunamente al Consejo de Monumentos Nacionales¹¹ con la finalidad de determinar los procedimientos a implementar para la protección o rescate de este tipo de patrimonio.

Este punto plantea el problema de una duplicidad normativa innecesaria, ya que el tema de los descubrimientos arqueológicos está debidamente reglamentado en la mencionada ley de Monumentos Nacionales.

Asimismo, los casos que deberán someterse a esta evaluación arqueológica previa serán bastantes, ya que casi la totalidad de las construcciones en la comuna de Santiago no tienen subterráneos construidos durante los últimos 150 años.

¹⁰ Esta norma se aplica al sector correspondiente a la ZONA A (Centro Histórico).

¹¹ Al menos 60 días antes del inicio de las excavaciones.

Propuesta CChC

- i. Se propone eliminar esta disposición, evitando una duplicidad normativa con la Ley de Monumentos Nacionales, que en su Artículo 26 ya contempla la denuncia inmediata del descubrimiento de ruinas, yacimientos, piezas u objetos de carácter histórico, antropológico, arqueológico o paleontológico al Concejo de Monumentos Nacionales.

4. OBSERVACIONES SOBRE LAS NORMAS DE EDIFICACIÓN

Con la finalidad de sustentar las observaciones que a continuación se presentan, se seleccionaron cuatro casos de edificios aprobados recientemente con la normativa vigente en el Sector 2_Centro Histórico, en terrenos reales que típicamente son de interés inmobiliario. A estos 4 casos se sumó un caso teórico ubicado en la Zona A de la Modificación¹². En estos cinco casos se realizó un estudio de cabida que informa sobre las constructibilidades y alturas posibles de lograr de acuerdo a la normativa vigente y se compara con lo que sería posible de alcanzar con la nueva normativa propuesta en la Modificación¹³ (ver Anexo).

4.1. Las constructibilidades que se pueden alcanzar al aplicar la normativa propuesta en la Modificación, son considerablemente más bajas que las dispuestas por la normativa vigente, disminuyendo en forma drástica el potencial de renovación urbana en este sector de la Comuna.

El Cuadro N1 compara la *constructibilidad actual*¹⁴ que se puede lograr con la normativa vigente, versus la *constructibilidad lograda*¹⁵ una vez que se aplica la normativa propuesta en la Modificación¹⁶.

¹² La Zona A de la Modificación corresponde al área ubicada en torno a la Norte-Sur y Balmaceda y fue interesante considerarla para el estudio de cabida, ya que es la única que permite construcción aislada por sobre la continuidad.

¹³ En estos casos se hizo el supuesto que el proyecto no tiene restricción por ser colindante o aledaño a un inmueble de conservación histórica.

¹⁴ La *constructibilidad actual* corresponde a la superficie útil que un proyecto logra luego de aplicarse en él las diversas condiciones de edificación de la normativa vigente (rasante, distanciamiento a medianeros, altura máxima y antejardín).

¹⁵ La *constructibilidad lograda* corresponde a la superficie útil que se logra en un proyecto luego de aplicar en él las diversas condiciones de edificación de la normativa propuesta (coeficiente de constructibilidad, rasante, distanciamiento a medianeros, altura máxima y antejardín).

¹⁶ En los estudios de cabida presentados en esta tabla se consideró el premio de fusión predial para el caso de la Modificación. En el caso del Plan Vigente la cifra reportada corresponde a lo que el proyecto realmente logró construir, incluyendo todos los premios o incentivos asociados, cuando los había.

CUADRO N1: Constructibilidad actual (A) v/s Constructibilidad lograda con Modificación (C)						
		Mac Iver 540	Santo Domingo 1161	Santo Domingo 1325	Las Rosas 1367	Caso Teórico Zona A
Plan Vigente	Constructibilidad actual (A)	6829,57	16928,6	15941,25	13578,35	11322
Modificación	Constructibilidad lograda (C)	4612,74	10658,11	9298,27	7571,32	11322
	Porcentaje Diferencial A/C	-30%	-39%	-40%	-34%	0%

Tal como se aprecia en el Cuadro N1, la mayoría de los casos analizados reflejan disminuciones en las constructibilidades, las que van desde un 30% hasta un 40% menos de constructibilidad.

CUADRO N2: Constructibilidad actual (A) v/s Constructibilidad lograda con Modificación (Proyecto forzado al 70% de ocupación de suelo) (D)						
		Mac Iver 540	Santo Domingo 1161	Santo Domingo 1325	Las Rosas 1367	Caso Teórico Zona A
Plan Vigente	Constructibilidad actual (A)	6829,57	16928,6	15941,25	13578,35	
Modificación	Constructibilidad lograda con 70% ocupación de suelo (D)	no se justifica el ejercicio	12317,8	no se justifica el ejercicio	15923,46	no se justifica
	Porcentaje Diferencial A/D		-27%		17%	

En el Cuadro N2 se hace el ejercicio de forzar dos de los proyectos a un 70% de ocupación de suelo (máximo permitido por la nueva norma), ya que actualmente ocupan bajos porcentajes en primer piso. De esta forma es posible observar que en el caso del edificio en Santo Domingo disminuye el diferencial entre la constructibilidad actual y la lograda con la Modificación, pero no de manera significativa. En tanto, en el caso de Las Rosas, la constructibilidad estaría aumentando en un 17%, esto porque el proyecto original sólo contempla un 0,33 de ocupación de suelo.

Como se detalla más adelante en este documento, las consecuencias directas que se pueden prever de esta reducción en la constructibilidad son:

- Fuga de la inversión a otras comunas
- Disminución del patrimonio económico de los vecinos como consecuencia de una depreciación de los valores de suelo.
- Disminución de los recursos recaudados por el Municipio por concepto de permisos de edificación e impuesto territorial.

- 4.2. Las constructibilidades que los proyectos efectivamente pueden lograr dado el conjunto de normativas propuesto en la Modificación, son considerablemente más bajas que las que la propia Modificación propone a través de su coeficiente de constructibilidad. Lo anterior refleja una falta de consistencia del instrumento normativo.**

El Cuadro N3 muestra una comparación de la *constructibilidad teórica*¹⁷ versus la *constructibilidad lograda* que se puede obtener dada la normativa propuesta en la Modificación. En ésta se puede observar cómo, en la totalidad de los casos, el diferencial entre ambas es negativo (hasta un 65% menos de constructibilidad). De esta manera, en algunos casos las constructibilidades alcanzadas con la normativa propuesta no sólo son considerablemente más bajas que las vigentes, sino que no son posibles de alcanzar (Cuadro N3). Como se analizará en el siguiente punto, esto se debe a las restricciones impuestas por la normativa de altura máxima de la Modificación.

CUADRO N3: Constructibilidad teórica (B) v/s Constructibilidad lograda con Modificación (C)						
		Mac Iver 540	Santo Domingo 1161	Santo Domingo 1325	Las Rosas 1367	Caso Teórico Zona A
Modificación	Constructibilidad teórica (B)	6804,24	13751,01	19934,04	22152	14400
	Constructibilidad lograda (C)	4612,74	10658,11	9298,27	7571,32	11322
	Porcentaje Diferencial B/C	-32%	-23%*	-53%	-65%**	-21%

* Este diferencial disminuye a un -10% cuando se ocupa el 70% de la ocupación de suelo

** Este diferencial disminuye a un -28% cuando se ocupa el 70% de la ocupación de suelo

- 4.3. Al comparar los coeficientes de constructibilidad y alturas máximas que los proyectos logran con la normativa vigente con los que lograrían con la Modificación, queda en evidencia que la restricción de altura es el aspecto crítico que limita el desarrollo inmobiliario de la forma descrita en el punto 4.1 y 4.2.**

Con base en el estudio de cabida mencionado, es posible afirmar que los coeficientes de constructibilidad propuestos en la Modificación son similares o levemente menores que los coeficientes de constructibilidad obtenidos normalmente en los proyectos con la normativa vigente. Sin embargo, estas constructibilidades no pueden ser alcanzadas

¹⁷ La *constructibilidad teórica* es la resultante de multiplicar el coeficiente de constructibilidad propuesto en la modificación por la superficie del terreno. A este coeficiente de constructibilidad oficial se le suma un 30% producto del premio por fusión predial establecido en el Artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

debido a las limitantes de altura, las cuales disminuyen en forma drástica el potencial de renovación urbana. El Cuadro N4 grafica esta situación.

CUADRO N4: Coeficientes de Constructibilidad y Alturas logradas con Plan Vigente v/s Modificación						
		Mac Iver 540	Santo Domingo 1161	Santo Domingo 1325	Rosas 1367	Caso Teórico Zona A
Plan Vigente	Zona Plan Vigente	A	A1	A	A	A
	Coeficiente Constructibilidad logrado con Plan Vigente	12	11,03	9,76	7,36	9,4
	Altura lograda con Plan Vigente (pisos)	25	22	27	24	25
Modificación	Zona Modificación	A5	A1	A5	A5	A
	Coeficiente Constructibilidad Modificación	9	6,9	9	9	9
	Coeficiente Constructibilidad Modificación + 30% fusión predial	12	8,97	12	12	12
	Altura lograda con Modificación (pisos)	15	14	15	15	25
Diferencial Coeficiente Constructibilidad		0	-2,06	2,24	4,64	2,6
Diferencial Alturas (pisos)		-10p	-8 p	-12 p	-9 p	0p

Como se puede apreciar en el Cuadro N4, el problema para alcanzar las constructibilidades permitidas se debe a las disposiciones de altura máxima de la modificación, las cuales disminuyen en casi todos los casos estudiados hasta en 12 pisos. Nuevamente, la excepción la constituye el caso teórico propuesto para la Zona A, en la cual se permite construcción aislada por sobre la continuidad.

4.4. Las alturas máximas no sólo estarían restringiendo la posibilidad de alcanzar las constructibilidades máximas establecidas por la normativa, sino que también impedirían la utilización de los incentivos propuestos.

En efecto, tal como se resumió en el Cuadro N4, las alturas máximas propuestas no permitirían alcanzar los coeficientes de constructibilidad y menos aún los premios establecidos en la nueva normativa. De esta manera, no se lograría el objetivo de

incentivar la creación de galerías en el caso de la zona A1, o la mixtura de usos y departamentos de mayores superficies en el resto del sector¹⁸.

Propuestas CChC a los puntos 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4

- i. Concordar constructibilidades propuestas con alturas máximas.
- ii. Posibilitar y potenciar los incentivos como una forma de lograr una mayor calidad urbana en los espacios públicos¹⁹.

¹⁸ Los incentivos propuestos en la Modificación son:

Zona	Norma	Incentivo
A	Máximo del 40% de departamentos con superficies útiles inferiores o iguales a 40m ² y un 40% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 50m ² .	Si el 40% de deptos superiores o iguales a 50 m ² es incrementado en un 25%, se permitirá alcanzar un coeficiente de constructibilidad de 9.
	C.Constr. Vivienda: 8,1 C.Constr. otros usos: 11	Los proyectos de vivienda, que posean hasta un 30% de uso de equipamiento que no formen parte de los usos asociados a la comunidad residencial, tendrán un coeficiente de constructibilidad de 9.
A1	C.Constr. Vivienda: 6,3 C.Constr. otros usos: 9,6	C.Constr. Vivienda: 6,9 C.Constr. otros usos: 10,2 Cuando los proyectos consideren galerías o pasajes peatonales interiores de uso público

¹⁹ Los incentivos debieran permitir a los desarrolladores privados construir edificios más altos a los establecidos por la norma, siempre y cuando éstos provean dentro de su propiedad espacios públicos. La lógica detrás de estos incentivos se basa en que las personas están mejor en un espacio físico con gran cantidad de espacios públicos aún cuándo los edificios sean más altos. Esta situación es preferible a desarrollo de edificios más bajos, pero con menos espacios públicos.

En este sentido, el espacio público se entiende como un mitigador de la densidad, contrarestando los impactos negativos que ésta pueda generar, tales como mayor congestión en calles y veredas o falta de luz y aire. Para el desarrollador inmobiliario por su parte, el valor del incentivo debe equivaler o exceder el costo de proveer el espacio público, haciendo la transacción deseable en términos económicos. En otras palabras, estos incentivos deben permitir al desarrollador al menos costear la generación del espacio público.

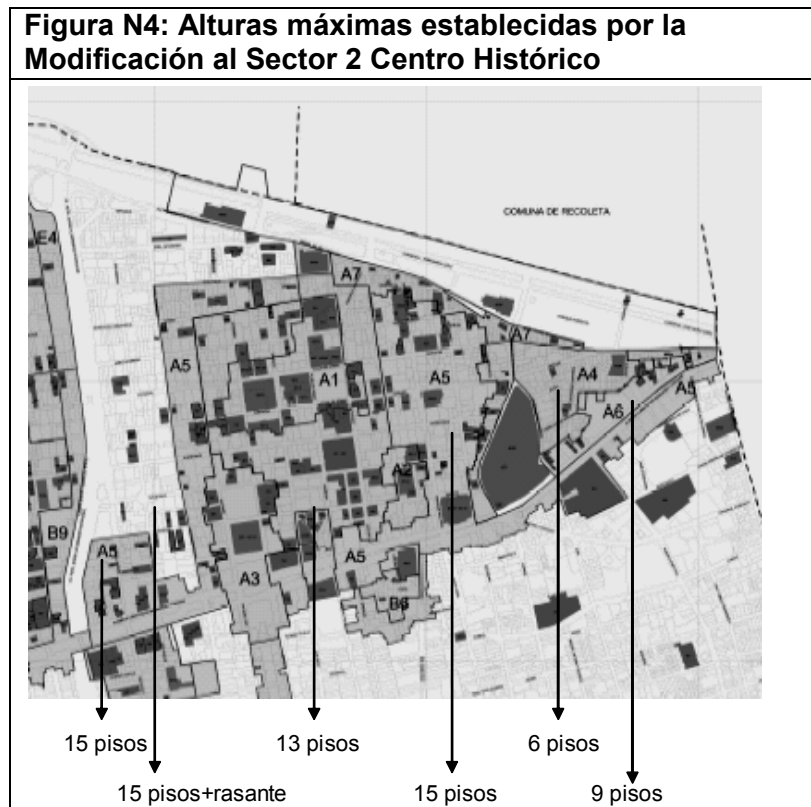
En Chile, la Comuna de Providencia ha instaurado exitosamente un mecanismo de este tipo al posibilitar aumentos de constructibilidad a cambio de liberar pasajes peatonales abiertos que atraviesan la manzana. Por su parte, la Comuna de Las Condes tienen incentivos de constructibilidad asociados a la generación de cableado subterráneo y mayor dotación de estacionamientos.

A nivel internacional, ciudades como Nueva York, Seattle, San Francisco, etc. han implementado exitosamente mecanismos de planificación en base a incentivos de este tipo. En el caso de Nueva York, por ejemplo, la normativa urbana establece que el desarrollador recibe un bono de alrededor de 10 metros cuadrados por cada metro cuadrado que provee de espacio público en forma de plaza, de manera que una plaza de 5.000 m² le genera 50.000 m² adicionales para ser construidos en el edificio (se entiende también que la mantención de dicha plaza compete al sector privado). Por otra parte, cada tipo de espacio público de propiedad privada tiene distintos tipos de bonos o premios, los cuales abarcan desde 2 hasta 14 m² de premio por cada metro cuadrado de espacio público (Fuente: Kayden Jerold, "Privately owned public space. The New York City experience", New York, 2000).

4.5. El criterio utilizado para definir las alturas máximas no considera mayores alturas para algunas zonas con evidente capacidad de infraestructura vial, transporte y equipamiento, las cuales quedan limitadas desde 8 hasta 15 pisos.

Las alturas máximas establecidas en la Modificación, no consideran las obras de infraestructura urbana de gran escala ejecutadas en la Comuna (Transantiago, Autopista Central, Rehabilitación Alameda, etc.) y que ameritan disposiciones normativas especiales en su entorno.

Específicamente, no se consideró la capacidad vial, ancho y jerarquía urbana de la Alameda y Avenida Norte Sur, con sus respectivas estaciones de metro, anchos viales y conectividad con otras comunas del área metropolitana. Los desarrollos en estas vías quedaron limitados a una altura máxima de 9 y 15 pisos (Figura N4), siendo que en ellas, en las últimas décadas, se han construido edificios de hasta 25 pisos. Tal es el caso de edificios en la intersección de la Alameda con San Isidro (Edificio Santa Lucía), San Antonio, Amunátegui (Edificio Entel), Ahumada (Edificio Santiago Centro), Nueva York y Vicuña Mackenna, por nombrar algunos. En este contexto, la altura propuesta en la Modificación no se condice con la imagen de modernidad y competitividad que la Alameda posee hoy en día.



Propuestas CChC

- i. Posibilitar mayor intensidad de uso, tanto residencial como de servicios, en los bordes del Sector 2_Centro Histórico, considerando que las Avenidas Alameda, Norte Sur y Costanera Sur poseen buenas redes de infraestructura vial y de transporte público y privado, de tal forma de acoger las mayores demandas que sin duda existirán en esas localizaciones.
- ii. En estas áreas de borde permitir un desarrollo en altura acorde a lo que históricamente se ha producido en la zona, y que alcanza 25 pisos.

4.6. La propuesta establece una serie de restricciones de altura en toda la Comuna a través de la modificación del Artículo 15, algunas de las cuales se consideran discrecionales.

En el punto 1.4.11 del texto resolutivo de la Modificación se plantea una serie de cambios al Artículo 15 del PRC (que rige para toda la Comuna), referente a alturas máximas. Entre las modificaciones, se plantea que:

Para las calles y/o pasajes con altura homogénea, lo que será calificado por la Dirección de Obras Municipales, se mantendrá la altura y volumetría predominante de la calle o pasaje. Se entenderá como predominante cuando la calle o pasaje esté conformado sobre un 50% por una misma o similar altura y/o volumetría.

Para las calles y/o pasajes con alturas distintas, pero homogéneas en cada frente, se aplicará la altura del inmueble colindante correspondiente.

De acuerdo a lo señalado anteriormente, es posible entender que, a pesar de que la normativa para una zona determinada establezca una altura máxima de 40,5 metros, por ejemplo, una nueva edificación que se ubica en un sector cuyas edificaciones no sobrepasan los dos pisos, no podría hacer uso de los 40,5 metros, sino que deberá supeditarse sólo a dos pisos.

Propuestas CChC

- i. Se debiera eliminar esta disposición ya que es discrecionalidad (depende de lo calificado por la Dirección de Obras municipales) y atenta contra una normativa objetiva y transparente que entregue reglas claras a los propietarios y desarrolladores. Una normativa de este tipo sería un claro obstáculo para renovación urbana de muchos barrios de la Comuna.

4.7. La Modificación establece estándares de estacionamientos para proyectos de vivienda más exigentes que la normativa existente, lo cual resulta contradictorio con la política de descongestión del Centro Histórico. Por otro lado, se considera que este es un aspecto que se autoregula eficientemente por el mercado, el cual recoge las necesidades reales de las personas.

La normativa vigente, según el Artículo 36 de la Ordenanza del PRC, plantea una exigencia de:

- 1 estacionamiento cada 5 viviendas para condominios de vivienda social y viviendas de menos de 100 m² de superficie,



- 1 estacionamiento por unidad en viviendas de superficies mayores a 100 m² y;
- 2 estacionamientos por unidad en viviendas con más de 150 m²

Por su parte, la nueva normativa, en el punto 1.4.25.3, referente a la Modificación de dicho Artículo, aumenta la restricción para condominios de vivienda social y viviendas de menos de 100 m², exigiendo 1 estacionamiento cada 2 viviendas.

Sin embargo, los proyectos que actualmente se están construyendo en la comuna de Santiago presentan un estándar promedio de 1 estacionamiento cada 3.5 viviendas²⁰. Este promedio refleja lo que las personas realmente necesitan y que, por lo tanto, exigen en los departamentos que compran. De esta manera, se comprueba que la nueva normativa estaría forzando una mayor cantidad de estacionamientos que la necesaria. Lo anterior tendría las siguientes consecuencias:

- escasa demanda por estacionamientos en los proyectos (estacionamientos vacíos)
- aumento del valor de venta de los departamentos, producto de la necesidad de construir una mayor cantidad de pisos subterráneos para poder cumplir con esta exigencia. Lo anterior se agrava aún más por la disminución de la superficie de ocupación en primer piso a 0,7, lo cual limita las posibilidades de excavar en subterráneo (siguiente punto).

Propuestas CChC

- Mantener la norma actual, dejando que sean los propios proyectos los que aumenten la dotación de estacionamientos, toda vez que detectan de mejor manera las demandas de las personas. En caso contrario, establecer un estándar de estacionamientos de 1 cada 3.5 viviendas, similar al que los desarrolladores han detectado como necesidad real de las personas.

4.8. La Modificación establece un coeficiente de ocupación de suelo de 0,7, lo cual limita las posibilidades de excavar en subterráneo.

La Modificación plantea que la Zona A tiene un coeficiente de ocupación de suelo de 0,7 para los usos de vivienda y educación. Si bien los proyectos de vivienda tienden a ocupar coeficientes menores a 0,7 (pocas veces mayores a 0,6), esta restricción

²⁰ Este promedio responde a lo reportado por inmobiliarias que desarrollan proyectos en Santiago. Por otra parte, comunas alternativas a Santiago presentan los siguientes estándares:

Comuna	Estándar de estacionamiento	
San Miguel	Vivienda social	1 por cada 3 viviendas
	De 0 – 35m ²	1 por cada 5 viviendas
	De 35 – 50m ²	1 por cada 4 viviendas
	De 51 –100 m ²	1 por cada 3 viviendas
Quinta Normal	Vivienda social	No se exige
	Edificios colectivos y/o Ley de copropiedad	1 por cada 5 viviendas
		1 cada 300 m ² útiles
Recoleta	Vivienda social	No se exige
	De 0 – 50m ²	1 por cada 5 viviendas
	De 50 – 100m ²	1 por cada 3 viviendas
	De 100 –150 m ²	1 por cada vivienda
	Más de 150 m ²	2 por cada vivienda

impide la ocupación del terreno en un 100% en el primer piso subterráneo, lo que dificulta el aprovechamiento del subsuelo para la construcción de estacionamientos (Artículo 2.6.3 OGUC)²¹. Esto se agrava en la medida que aumentan las exigencias de estacionamientos por vivienda, tal como se describe en punto anterior.

En términos constructivos, bajo dichas condiciones de ocupación de suelo en primer piso se hace difícil resolver las plantas de estacionamientos, ya que en general, los predios del centro de Santiago tienen frentes más bien angostos (alrededor de 20 a 22 metros).

Propuestas CChC

- i. Mantener la norma actual de ocupación de suelo para vivienda, permitiendo que los predios puedan ocuparse en un 100% en el primer subterráneo.
- ii. Tal como lo hace el Municipio de Las Condes, establecer una norma especial para los subterráneos²², de manera que la habilitación de estacionamientos sea posible y compatible con la consolidación de espacios verdes al interior del predio.

4.9. Las restricciones comentadas producirán cambios en los valores de suelo, afectando en forma inequitativa el patrimonio económico de los vecinos.

Las restricciones impuestas por la modificación producirán una drástica restricción de las posibilidades de desarrollar vivienda en altura, y en consecuencia, se alterarán los valores de suelo de la comuna.

Por una parte, se producirá una fuerte desvalorización en todas las manzanas que queden gravadas por las restricciones de altura y constructibilidad y especialmente en aquellas gravadas por las restricciones a los inmuebles de conservación histórica y sus vecinos colindantes y aledaños²³.

Por otro lado, se prevé que aquellas manzanas del Sector Centro Histórico aledañas a la Norte-Sur, las cuales no presentan restricciones de altura, aumentarán considerablemente sus valores de suelo dada la escasa oferta de manzanas para el desarrollo de proyectos residenciales. Este aumento en los valores de suelo puede ser determinante en la paralización de dichos proyectos.

²¹ De acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.6.3 de la OGUC, para asegurar la absorción de aguas lluvia al interior del predio y la arborización del mismo, la ocupación con construcciones en el primer subterráneo no podrá superar el 70% de la superficie total del predio, salvo en los casos en que el Instrumento de Planificación Territorial permita un porcentaje mayor de ocupación de suelo.

²² En este sentido, la comuna de Las Condes, plantea en su Artículo 30 la siguientes disposiciones respecto a la construcción subterránea Artículo 30 PRC Las Condes:

El subsuelo podrá destinarse a estacionamiento siempre y cuando los accesos al mismo sean por el área que permite el uso y que la superficie en el nivel natural del terreno corresponda exclusivamente a un área verde de una profundidad promedio de 1.80 metros. En ninguno de sus puntos esta capa vegetal será inferior a 1 metro. Estas construcciones en el subsuelo deberán considerar una franja inexcavada de 2 metros en todo el perímetro del terreno, distancia esta que se incrementará en 1 metro adicional por cada nivel de subterráneo que se construya a partir del primero.

²³ Lo anterior afectará al menos a 95 manzanas del Centro Histórico_Sector 2 por la restricción asociada a los inmuebles de conservación histórica, así como a un número considerable de manzanas en el resto de la comuna. Por otra parte, alrededor de 68 manzanas de toda la Comuna serán afectadas por la restricción asociada a monumentos nacionales.

En otras palabras, se estima que la Modificación al PRC de Santiago generará una serie de variaciones en los precios de suelo de la Comuna, lo que no es equitativo desde el punto de vista del patrimonio de los vecinos.

4.10. Como consecuencia de la disminución de la constructibilidad y de la restricción impuesta por la norma de alturas máximas, las posibilidades de continuar con el proceso de renovación urbana en este sector de la Comuna serán muy limitadas.

En efecto, si se hace el ejercicio de dejar todos los factores constantes (precio de suelo, costos de construcción, costo inmobiliario, etc), salvo por la constructibilidad de los predios tipo, que disminuye, el resultado indica que para que un desarrollo inmobiliario sea factible, debieran elevarse los valores de venta de los departamentos de un promedio actual de 32,7 UF/m² a valores que fluctuarían entre 36 y 41 UF/m², salvo por el caso teórico ubicado en la zona A, que tal como se comentó anteriormente es el único que posibilita construcción aislada sobre la continuidad (ver cuadro Cuadro N5).

CUADRO N5: PRECIOS DE VENTA HIPOTÉTICOS ASUMIENDO DISMINUCIÓN DE CONSTRUCTIBILIDAD			
Casos según estudio de cabida (ver Anexo)	Zona	Valor de suelo*	Precio de Venta UF/m ²
caso 1	A5	50	39
caso 2	A1	65	36
caso 3	A5	50	41
caso 4	A5	50	36
caso teórico	A	35	33

*Valor estimado en base a transacciones recientes.

Este aumento de los valores de venta de los departamentos pondría al mercado de vivienda de este sector de la comuna de Santiago a un nivel cercano al de comunas como Las Condes, Providencia o Ñuñoa, las cuales presentan valores de venta promedio de 41,5 UF/m², 40,8 UF/m² y 34,9 UF/m² respectivamente²⁴, y cuentan con algunas ventajas competitivas respecto al Centro de Santiago. De esta manera, el sector Centro Histórico estaría perdiendo competitividad en el mercado inmobiliario.

La consecuencia inmediata es la disminución del patrimonio económico de los propietarios de la Comuna y la fuga de inversión a otras comunas vecinas, tales como Quinta Normal, Recoleta e Independencia, las cuales presentan ventajas competitivas en cuanto a condiciones de accesibilidad, marco normativo y mercado de suelo²⁵. El Cuadro N6 muestra valores de venta promedio para el primer semestre 2007, los cuales son inferiores a los de la comuna de Santiago.

²⁴ Fuente: Informe Inmobiliario Cámara Chilena de la Construcción, primer semestre 2007.

²⁵ Mientras la comuna de Santiago presentó el primer trimestre del 2007 un valor de suelo promedio de 10,8 UF/m², Recoleta e Independencia presentaron valores de 6 y 8,3 UF/m² respectivamente (Boletín de Mercado de Suelo, Trivelli, 2007).



CUADRO N6: VALORES DE VENTA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN COMUNAS SELECCIONADAS	
Comuna	Valor de venta promedio (UF/m ²)
Santiago	32,7
Quinta Normal y otras	21
Recoleta	23,6
Independencia (con Conchalí)	26

Se estima que la fuga de inversión puede durar por lo menos cinco años, tiempo necesario para que el mercado se estabilice. Esto último porque un vecino tarda alrededor de tres años en aceptar que su propiedad ha disminuido su valor por los cambios normativos del Plan Regulador y que, en consecuencia, no puede obtener los mismos precios de venta que vecinos de la zona en transacciones anteriores. En el intertanto, el desarrollador inmobiliario busca oportunidades de negocio en otras comunas, asumiendo el costo que esto implica (estudiar nuevos mercados, asumir riesgos de entrada, aprender el funcionamiento del nuevo municipio, etc.). Por ello, generalmente demora su decisión de volver a la comuna inicial, si es que lo hace, por a lo menos 2 años más.

5. CONSIDERACIONES FINALES

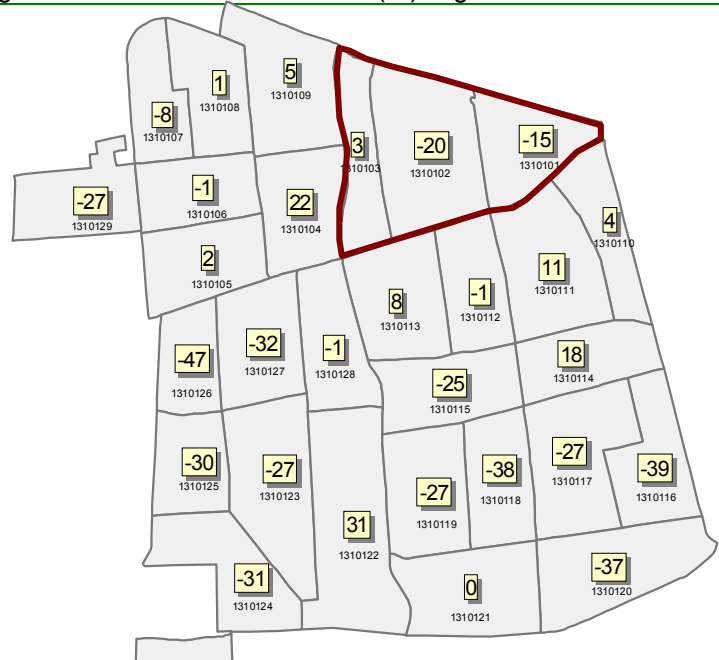
Luego de revisar en detalle la propuesta de Modificación del Sector 2_Centro Histórico y comprobar las características restrictivas que ésta tiene, la recomendación de la CChC es que la Municipalidad considere las consecuencias que la fuga de la inversión inmobiliaria conllevaría para los intereses de los vecinos, del propio Municipio y del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (plan de repoblamiento de la Comuna).

De hecho, no obstante el Programa de Repoblamiento implementado por la Municipalidad de Santiago y los incentivos al desarrollo inmobiliario implementados hasta ahora, la comuna de Santiago continúa creciendo a tasas negativas. La variación intercensal en la Comuna presenta un promedio de menos 1.47% (INE, 1992:2002).

En la Figura N5 es posible observar que este indicador alcanza hasta un -20% en parte del Sector 2 (Distrito Censal 1310102)²⁶.

²⁶ Valores referenciales en base a Información INE 1992:2002.

Figura N#5: Variación Intercensal (%) según distrito censal



Fuente: Elaboración propia en base a INE 1992:2002.

De esta manera, es posible afirmar que con la Modificación será menos factible revertir las tendencias de despoblamiento de la Comuna de Santiago.

Por otra parte, la CChC considera que la normativa urbana en una comuna central como Santiago, definitivamente debe encaminarse hacia un modelo de planificación por condiciones, a través del cual se permiten edificios de 20 a 25 pisos a cambio de la construcción de espacios públicos que amortigüen los efectos de las altas densidades. De esta forma no se dañaría el proceso de repoblamiento de la comuna, y no se alteraría en forma inequitativa los precios de suelo y el patrimonio económico de los vecinos.

En síntesis, la CChC sugiere que las Municipalidad considere las siguientes propuestas:

- Permitir mayores alturas en general, de tal forma de que se puedan alcanzar las constructibilidades propuestas en la propia modificación.
- Buscar mecanismos que permitan conservar el patrimonio urbano y arquitectónico, permitiendo un grado de desarrollo inmobiliario razonable. En este sentido, no se debieran imponer inmuebles de conservación histórica en forma masiva, sin participación de la comunidad y el acuerdo del propietario y sin que se la Municipalidad asuma alguna obligación en ello.
- Eliminar la restricción impuesta a las propiedades aledañas a inmuebles de conservación histórica en cuanto a no superar los 6 metros de altura de éstos, limitando la restricción exclusivamente a las propiedades inmediatamente



colindantes. De esta forma se evita que la restricción afecte el proceso de renovación urbana en toda la Comuna.

- Eliminar en toda la Comuna la discrecionalidad en la aprobación de los proyectos colindantes y aledaños a monumentos nacionales.
- Establecer estándares de estacionamientos de acuerdo a lo demandado por el mercado, de manera de evitar problemas derivados de la sobreoferta, tales como estacionamientos sin ocupar.