

**Inicio > Opinión > Columnistas**

Columnistas

# ¿Más certeza para las inmobiliarias?

Gonzalo Jiménez Socio de Cariola Díez y Pérez-Cotapos

Por: Gonzalo Jiménez | Publicado: Viernes 17 de mayo de 2019 a las 04:00 hrs.

El Ministerio de Transportes anunció hace poco que la Contraloría tomó razón del esperado Reglamento de la Ley sobre Aportes al Espacio Público. Con este se pretende contar con un mecanismo expedito y moderno de análisis del impacto de proyectos inmobiliarios, y de las medidas de mitigación que sus titulares deben ejecutar para compensarlo.

Su primer gran efecto será que, luego de 18 meses desde que se publique el Reglamento en el Diario Oficial, el viejo y hoy desprestigiado Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) será reemplazado por el flamante (habrá que ver) Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV).

La intención es, entre otros aspectos, otorgar certeza a los desarrolladores y así evitar casos traumáticos, como la situación de las oficinas de Costanera Center, cuya apertura se anuncia como inminente hace varios años, o la situación de un colegio de Providencia que vio frustrado por años su cambio a Lo Barnechea por atrasos en la aprobación del EISTU, con el consiguiente perjuicio de las familias que se mudaron a la nueva ubicación en un momento que resultó prematuro, porque el establecimiento finalmente se cambió varios años después.

Este sistema promete resolver el problema de la elusión de ingreso a la evaluación. En efecto, bajo las reglas del viejo EISTU, bastaba con limitar el número de estacionamientos de un proyecto inmobiliario para así estar exento de evaluación. Con el IMIV, ya no se atiende la cantidad de aparcaderos, sino principalmente los flujos vehiculares y peatonales.



**“ El nuevo reglamento de la Ley sobre Aportes al Espacio Público promete. Es de esperar que si hay conflictos de interpretación, la Contraloría no emita dictámenes que prescindan de la realidad”.**

La realidad es que con el Informe de Mitigación de Impacto Vial se avanza en universalidad, ya que todos los proyectos inmobiliarios, públicos o privados, deben cumplir las disposiciones sobre mitigación y aportes. También se avanza en proporcionalidad, porque los déficits históricos quedan fuera y las mitigaciones deben hacerse cargo solo de las externalidades negativas del proyecto. Otro avance hace referencia al principio de predictibilidad, en cuanto a que las mitigaciones y aportes deberán calcularse por métodos objetivos, según procedimientos y plazos definidos.

Son precisamente respecto a esos métodos y plazos a que se refiere el Reglamento, que detalla de manera exhaustiva, y podríamos decir casi obsesiva, una infinidad de hipótesis. Así, por ejemplo, exige que se identifiquen “conflictos entre ciclistas, cuando se observe que la circulación se efectúa a través de una ciclovía con un alto flujo de usuarios que restringe la velocidad de circulación, dificulta el adelantamiento de los ciclistas más lentos o genera colas o atochamiento, entre otros conflictos, como los que se verifican cuando una ciclovía en la que no se han delimitado dos pistas de circulación, se utiliza en sentido bidireccional”.

El sistema promete. Es de esperar, eso sí, que en caso de conflictos de interpretación, sean los órganos especializados quienes intervengan, y que la Contraloría no emita dictámenes que prescindan de la realidad, como ha ocurrido recientemente en el caso de edificaciones continuas en Estación Central.

## Te Recomendamos



Dólar queda a un paso de los \$ 700 ante nueva escalada en la guerra comercial



Contraloría toma razón de reglamento de la Ley de aportes al espacio público



Centros de esquí chilenos lanzan agresivas ofertas para atraer a turistas argentinos