

MSc Programme in Urban Management and Development

Rotterdam, the Netherlands

November 2021

Thesis title: “Policy resources and municipal capacity in the implementation of Land Value Capture Instruments in Chile: Local governments perceptions of the Public Space Contributions Law”

Name: Nicolás Del Canto

Supervisor: Ore Fika

Specialisation: Urban Land Governance for Sustainable Development

Country: Chile

Report number: 1545

UMD 17

Summary

In Chile, Land Value Capture (LVC) instruments do not have the same rich tradition as other Latin American countries. Regardless of considerable historical attempts, political opposition has not allowed these instruments to develop extensively. Nevertheless, the scarcity of local resources and strategies to cope with challenges as the mitigation of intense real estate activity as well as the need for local governments to strengthen planning in their territories, led to policymakers to create a new tool for local financing.

Literature agrees that among LVC instruments in the region, one of the most relevant ones - because of its widest used- are Developers' Obligations (DOs). The features of this tool are found in the Public Space and Mobility Contribution Law (LAEP). This research addresses from the local governments' perspective, the first land-based financing tool that gathers planning and investment. Even though there are contested views about its design and projections considering its current advantages and disadvantages, there is recognition that LAEP is a step forward for Chilean urban policies, but it will require for further modifications. It is therefore relevant for research to tackle the implementation process of an under-research policy.

Throughout statistical analysis obtained from a survey applied to 206 LGs of Chile complemented with expert interviews, this research unveils, to what extent the level of policy resources and municipal capacity influences the LG perception of the LAEP implementation. The results obligated to notice the influence of a strong planning culture that affects greatly the policymaking process of urban policies. In this way, LAEP design challenges LG governance ethos by creating new decision-making strategies. Therefore, the key factors insights for implementing an LVC instrument are not only critical for the development of the LAEP itself, but also, for new instruments that can be developed by policy makers in a context of financial constraints in Chile and in several other developing countries.

Keywords

Land value capture, developers' obligations, land-based financing tools, planning culture

Acknowledgements

I would not been able to write this thesis without the possibility that the Chilean National Agency for Research and Development for granting me a scholarship. For that I will be always thankful. I don't have enough words to thank my family in Chile that despite the distance make me feel close by small things such as sending me pictures of our beautiful and playful dogs of Coinco.

I cannot express how grateful I was of the support given by so many friends from Chile and the new wonderful people that I met at IHS. But I would like to especially thank Gianni Anelli, who spend a lot of time and patience challenge me with quantitative methods learning strategies.

Most of all I want to thank Daniela Bascuñán for being sharing our lives and overcome so many adversities as the one that we had to face this year.

Abbreviations

IHS	Institute for Housing and Urban Development Studies
LVC	Land Value Capture
DO	Developers Obligations
LAEP	Public Space Contributions Law
CPIPS	Community Plan for Investments in Mobility and Public Space
DOM	Department of Public Works
SECPLA	Community Planning Secretariat
IPT	Territorial Planning Instruments
PRC	Communal Regulatory Plan
PLADECO	Communal Development Plan
LG(s)	Local Government(s)
CGR	General Comptroller of the Republic

Table of Contents

Abbreviations	ii
Table of Contents	viii
List of Boxes.....	viiiiv
List of Charts.....	Error! Bookmark not defined.iv
List of Figures.....	viiiiv
List of Graphs.....	Error! Bookmark not defined.iv
List of Photographs.....	Error! Bookmark not defined.iv
List of Tables	viiiiv
Chapter 1: Introduction	21
1.1 Background information	9
1.2 Problem statement	10
1.3 Significance of the study	12
1.4 Scope and limitations	13
1.5 Research objectives	13
1.6 Main research question and research sub-questions	13
Chapter 2: Theory Review	1155
2.1. LVC instruments disputed between justice and efficiency	15
2.1.1. Land Value Capture and the origin of the justice or efficiency issue	15
2.1.2. The “welfare” alternative of mitigation instruments	15
2.1.3. The social function of property and role of public planning	16
2.2. The implementation of LVC instruments and the challenges of Developers Obligations	16
2.2.1. Implementation issues regarding municipal capacity	17
2.2.2. Governance approaches and policy resources	18
2.2.3. Cultural and behavioral aspects of planning.....	19
2.2.4. The influence of perception in planning environments	19
2.3. Conceptual framework.....	20
Chapter 3: Research Design and Methods.....	21
3.1 Research strategy	22
3.2 Operationalization	23
3.2.1 Policy resources	23
3.2.2 LGs perception of LAEP implementation process	24
3.2.3 Cultural and behavioural aspects of planning	25

3.2.4 Municipal capacity.....	26
3.3 Ethics.....	27
3.4 Reliability and validity	27
3.5 Fieldwork report: challenges and limitations.....	27
Chapter 4: Research findings and analysis	2918
4.1 Data description	29
4.1.1. Quantitative data description	29
4.1.1.1 Geographic context	30
4.1.2. Qualitative data description.....	35
4.1.2. Quantitative data descriptive analysis	31
4.2 Inferential Statistics Analysis from Quantitative Data	36
4.3 Qualitative Primary Data Analysis	38
4.3.1 Fragmentation of planning decisions	39
4.3.2 Legal and political limitations to policy development framework	40
4.3.3 Local Governments limitations.....	41
4.3.4 Conflicts between technical and political rationale	42
4.3.5 Real Estate developers' political influence	43
4.3.6 An Iterative public policy development	43
4.4 Unbundling variables and data analysis.....	44
4.4.1 Policy resources.....	44
4.4.2 LGs perception of LAEP implementation	45
4.4.3 Planning culture and behavioral aspects	46
4.4.4 Municipal capacity.....	46
Chapter 5: Conclusions and recommendations	4836
5.1 Conclusions.....	48
5.1 Local Governments perception throughout the concepts of preparedness, understanding and appreciation (sub-question n° 1).....	49
5.1.2 Municipal capacity in the LAEP implementation process (sub-question n° 2).....	50
5.1.3 Cultural and behavioural planning aspects of implementation process (sub-question n° 3).....	50
5.2 Projections discussion.....	51
5.3 Recommendations	51
Bibliography	5339
Annex 1: Questionnaire.....	5641
Annex 2: Quantitative data description.....	6952

Annex 3: Open-questions questionnaire answers	<u>Error! Bookmark not defined.55</u>
Annex 4: Interview guidelines	<u>Error! Bookmark not defined.64</u>
Annex 5: Interview transcriptions.....	<u>Error! Bookmark not defined.74</u>
Annex 6: IHS copyright form	<u>Error! Bookmark not defined.154</u>

List of Figures

Figure 1. Source: Smolka, 2013.	Error! Bookmark not defined.	6
Figure 2. Source: Author (2021).	Error! Bookmark not defined.	9
Figure 3. Source: Author (2021).	Error! Bookmark not defined.	9
Figure 4. Source: Author from table 5.2 Van Thiel (2014).....	Error! Bookmark not defined.	10
Figure 5. Source: Author from table 5.2 Van Thiel (2014).....	Error! Bookmark not defined.	11
Figure 6. Author (2021).	Error! Bookmark not defined.	13

List of Tables

Table 1. Source: Author from table 5.2 Van Thiel (2014).	22	21
Table 2. Source: Author from table 5.2 Van Thiel (2014).	23	22
Table 3. Source: Author (2021).....	24	23
Table 4. Source: Author (2021).....	25	24
Table 5. Source: Author (2021).....	26	25
Table 6. Source: Author (2021).....	27	26
Table 7. Source: Author (2021).....	30	29
Table 8. Source: Author (2021).....	32	31
Table 9. Source: Author (2021).....	33	32
Table 10. Source: Author (2021).....	34	33
Table 11. Source: Author (2021).....	35	34
Table 12. Source: Author (2021).....	38	37
Table 13. Source: Author (2021).....	39	38

Chapter 1: Introduction

1.1 Background information

Developing countries such as Chile have an important necessity to finance several aspects that enhance citizens quality of life. Actual sources of financing are not enough to fully address this issue. Actual sources of financing are not enough to fully address this issue. Urban development is not an exception in this regard. This way, the high dependency on central funding and the *Municipal Fund*¹ limit in a great extent the obtention of new revenues. These limitations can be observed not only in the poorer municipalities but rather as a problem for almost all of them. No more than the five municipalities² have enough resources and human capacity to carry out comprehensive plans for properly planning their territory. In addition, shocks and stresses such as the COVID-19 pandemic has put even more pressure in the local governments' (LG) budgets, not only in developing countries such as Chile but across the world, making it essential to search for means for obtaining more economic revenues: "The onset of the COVID-19 pandemic created challenges for governments across the globe. Virtually overnight they were forced to organize, implement, and finance responses to both public health and economic crises" (Green, D., & Loualiche, E., 2021). Moreover, new constraints on urban development from a local government, will be not only from an economical point of view. Due to COVID-19, local governments in Chile have been obligated to redistribute economic and human resources from all units for addressing pandemic effects. This means that urban development units of Chilean local governments now will face less budget and less human capacity to face urban issues, also affected by the pandemic. Given this context, local governments will be obligated to search, evaluate and test new tools for financing their plans and investments. These tools will have to be highly effective in order to tackle the economic and human challenges. In this regard, a recent study made by the OECD (Allain-Dupré, Chatry, Michalun, & Moisió, 2020) concluded several takeaways for the public territorial impact due to COVID, assessing local and sub-national governments to: "Explore and introduce other temporary or permanent, fiscal tools and measures, including tax arrangements, easier access to external financing (debt), and more flexible, modern and innovative financial management tools. Focus on reviewing subnational financial management and strengthening expenditure and revenue effectiveness, as a means to contribute to restoring fiscal stability over the medium and long terms". However, the design and implementation processes of municipal financing tools carry out several complexities that LGs have to face.

In Chile, during the last decade, public affairs debates and especially academic discussions have increasingly set on the table the idea of implementing Land Value Capture (LVC) instruments (Cáceres and Sabatini, 2001). The country experience with LVC instruments does not stand out from its neighbours in the region given the limited examples that are known. But according to Cáceres and Sabatini (2001), the idea of LVC in Chile has been present over the last hundred years. Conversely, the application of LVC instruments has depended heavily on political viability throughout these decades. The opposition has been stronger has come from mostly, industry actors (stakeholders from real estate developers).

Now, the previously described political and economic context for urban challenges in cities demands more resources not only to address the consequences of the pandemic, but also to

¹ Nearly 41% source of income for municipalities (Razmilic, 2015).

² 345 total municipalities in the whole country.

improve inequality and social justice that are visible in Chilean cities (De Mattos, C. 1999; Ruiz-Tagle, J. 2013; Ffrench-Davis, R, López-Morales, E., Arriagada, C. 2013). Even though Chile does not hold a strong LVC instruments tradition that other countries of the region do have, such as Colombia or Brazil, in the last 5 years there have been recent attempts to that eventually could reduce this gap. In this research, we will deepen the case of the instrument created in 2016 which, according to literature corresponds to the category of Developers Obligations (DO) or exactions. Specialized authors in these instruments (Muñoz Gielen & van der Krabben, 2019), define Developers Obligations as “contributions of property developers and landowners made in exchange for public bodies making decisions on land-use regulations that increase the economic value of their land and buildings”. This way, Chile contributes with another example of this kind of instrument that shows the importance that DOs are reaching in several cities in the world, by giving the privates a critical role in the provision of infrastructure.

1.2 Problem statement

Chilean LGs have historical debts regarding public space development. Prior LAEP implementation projects which aimed to improve public space quality were financed mainly by the central government and with limited LGs budgets. Additionally, impacts of development projects e.g., housing, commercial, etc. have been problematic given efficiency as well as transparency issues. This way, there were very limited tools to mitigate the impact of these developments on the mobility and traffic systems, which as a direct relation with public space conditions due to motorized vehicles affect greatly cities dynamics. Both problems were the causes of the creation of the Public Space Contributions Law (LAEP³) in 2016. The law's origin was to tackle the impacts of urban development in cities, particularly the impacts of real estate projects in the traffic system. Therefore, the general idea was to mitigate new developments in the surrounded areas rather than redistribute wealth in cities. In relation to public space this law has several features:

- There are two types of mitigations: the direct and indirect ones.
 - On the one hand, direct mitigations focus on traffic impacts of developments in its surrounded areas.

³ *Ley de Aportes al Espacio Público.*

- On the other hand, indirect mitigations obligate every municipality to create the Communal Plan for Investments in Mobility and Public Space (CPIPS⁴) by developing a prioritized portfolio of mobility and public space projects.

MITIGATION TYPES

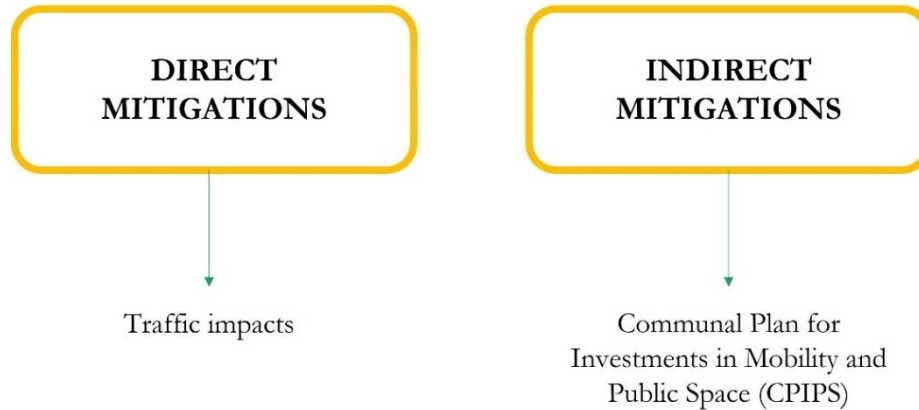


Figure 1: Source: Author (2021).

- These projects can be localized in the entire local government area, not only in the specific influence area of the projects.
- From November 2020, the approval of the building permit process also contains the exact amount of fee payment (or square meters of the property) that the landowner or developer has to transfer to the municipality, depending on the development density degree. The contribution has a limit of 44 % of the fiscal appraised property value (which doesn't correspond to the commercial value of the property).
- If the LG is part of the Intercommunal/Metropolitan⁵ area defined by the Regional Government 40 % of the annually collected revenues by each LG has to be invested in projects that are part of the mentioned plan. This plan will be known as the Inter-communal Plan for Investments in Mobility and Public Space.
- 70 % of the annually collected revenues will have to be invested in projects related to Mobility Infrastructure and 30 % in Public Space.

⁴ Throughout this thesis there will be references to LAEP and CPIPS. The references to "LAEP" include the entire effects of the law, whereas the references to "CPIPS" will directly refer to the LVC tool of the law.

⁵ The law states that Regional Governments that are entitled to develop an Inter-communal/metropolitan which gathers the area of various LGs proposing a Communal Plan for Investments in Mobility and Public Space (CPIPS) for the entire LGs area.

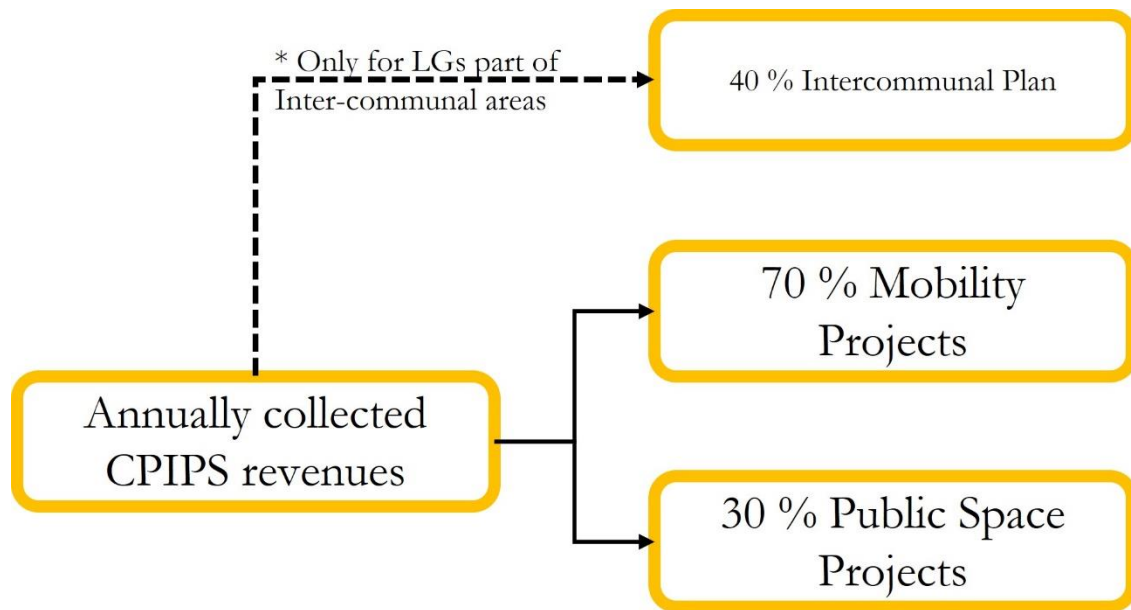


Figure 2. Source: Author (2021)

Some of the latter features have been unclear for LGs professionals, and recent studies have already warned about difficulties that might appear in the future (Vicuña, Pumarino, Urbina, 2020), which has drawn an environment of concern about LAEP outcomes. For instance, it is not clear how authorities will supervise that LGs spend 70 % in mobility projects and 30 % in public space projects, or how the 40 % of the collected revenues will be displayed in the Intercommunal Plan. Nevertheless, the law design constitutes the first attempt for LGs to develop a municipal financing tool that intertwines planning and investment by requiring municipalities to create a specific development fund to plan public space and mobility projects.

1.3 Significance of the study

Considering the international experience in implementing LVC instruments, there is available extensive literature that has had a certain focus on the financial success of these instruments. Different authors, institutions and policymakers have studied and adapted the cities' experiences and applied them into different contexts, creating or adapting new instruments that improve tools of municipal financing. However, identifying which are the factors that influence the level of perception implementation processes of LVC instruments is still a challenge. Regardless of the importance of the financial success in these instruments outcomes, it is vital to identify the perception of LGs on both the instrument design and the level of technical resources prior to its implementation. Unbundling perception of LGs professionals might contribute to understanding weaknesses in the design of the instruments, assessing for suitable modifications and shed light on key factors that should be considered for fostering sustainable financing tools for LGs.

Additionally, during the last two decades, there has been a considerable attempt in the literature to tackle the behavioural aspects of cities development, particularly the planning cultures that influence planning outcomes (Adams & Watkins, 2014; Dunning, Lord, Keskin et al., 2019; Knieling & Othengrafen, 2009; Sanyal, 2005). Given this approach, we can identify a gap in the literature related to the implementation processes in LVC instruments in Chile (Mora & Burgos Salas, 2019), and identify approaches about how to analyse it. In consideration that currently LAEP is in the early stages of implementation, this research proposes to study the perception of LGs professionals about the implementation process. Moreover, questions such

as how are these instruments perceived by LGs, and particularly technical teams who must apply them? or, do the design stage and its understanding play a significant role in the perception of local governments? started to shape the research design that consolidated with the following objectives and questions.

1.4 Scope and limitations

The scope of this research is framed by the concept of perception (see chapter 2) of LGs regarding the implementation process of the instrument contained in LAEP. Given that the law was published in 2016, and by November 2020 the LGs began collecting revenues for LAEP - particularly to the CPIPS-, it will be precipitate to draw conclusions from revenues obtained from November 2020 to June 2021, which was the month where data collection started. Thus, the focus had to address aspects that were both relevant and measurable during the period from 2016 until 2021, due to the interest in the public policy implementation process.

Further limitations regarding the data collection process will be addressed in chapter 3.

1.5 Research objectives

To unbundle, analyse and explain the Local governments' perception of LAEP implementation process based on the use of policy resources use and municipal capacity.

Sub-objectives:

- i. Unbundle the local government perceptions of the design of LAEP, during the implementation process regarding the understanding, preparedness and appreciation of the instrument.
- ii. Analyze and explain the level of legal design resources that is relevant for LAEP implementation process.
- iii. Identify key cultural and behavioural aspects considered relevant for the LAEP implementation process by local governments and experts.

1.6 Main research question and research sub-questions

To what extent the policy resources and municipal capacity, influence the perception of local governments regarding the LAEP implementation process?

Explanation: The main research aims to understand how the perception of the LAEP implementation process by local governments, can be explained by the policy resources provided and municipal capacity available. Hence, this research will be able to identify key criteria for the implementation process of a LVC instrument, contributing empirical knowledge into a gap in literature related to the experience with implementing LVC instruments in developing countries of the global south.

Sub-questions:

- i. *What has been the different local governments' perceptions (on understanding, preparedness and appreciation) of the design of LAEP, during the implementation process?*

Explanation: To answer the sub-question n°1, it is vital to understand and explain how local governments perceive the design of LAEP. It is, therefore, necessary to investigate their insight in terms of the understanding, preparedness and finally the level of appreciation of the instrument introduced.

- ii. *Can municipal capacity explain the perception of LGs regarding the implementation of LAEP?*

Explanation: Given the context in Chile it is known from literature that the majority of local governments in Chile have limited human and financial resources. The justification of this sub-question then is to understand the level of influence the municipal capacity has on local governments' perception of the LAEP implementation process.

- iii. *Which cultural and behavioural planning aspects of the LAEP implementation process were considered more relevant by local governments and experts?*

Explanation: Once there is a better understanding of the local governments' perception and the influence of municipal capacity towards its relationship, the objective of this sub-question will be to identify planning culture aspects that can be considered as relevant for the LAEP implementation process by local governments and experts in the field.

Chapter 2: Theory Review

Chapter 2 of this research is divided into three sections. The first section tackles the origin of the theoretical dispute among the concepts of justice and efficiency regarding urban land affairs, showing that even though there is an extensive discussion it still has contested views nowadays, permeating different approaches of LVC instruments and urban regulations. The second part of the chapter focuses on the concepts of municipal capacity, policy resources, cultural and behavioural aspects of planning and perception in planning environments. These concepts are defined, and the relations between them are addressed, in order to favour the comprehension of the conceptual framework, which is the third section of this chapter.

2.1. LVC instruments disputed between justice and efficiency

2.1.1. Land Value Capture and the origin of the justice or efficiency issue

The concept of value capture was initially developed by classic economists such as David Ricardo who defines it as the value generated from rural land, given that in XIX century rural land was available. Moreover, Karl Marx worked on developing his own definition of value capture as the value gain generated by the worker but captured by the landowner, or simply as all work surplus. But it was Henry George who most influenced the beginning of LVC fundamentals discussion. The author defined value capture as the increment obtained by urban land in exchange for rural land (Borrero, 2013). George (1879) criticized that the gain on land value was produced regardless of the value of work, therefore, it was necessary to confiscate the value (or rent) but not land itself throughout the application of the single tax (Borrero, 2013; Alterman, 2012). Among these economists, the overall idea of value capture applied to land foster the capture of the entire land to increase value. In other words, is a matter of justice for society, given that there is an unearned wealth from land value captured by the landowner. On the other side, welfare economist has encouraged that a limited part of the land increased value should be captured by the logic of redistributing efficiently the costs of new developments making responsible every stakeholder from created-demand without unfairly affecting the rest of the community (Borrero, 2013). A consequence of this concept might be the idea held by authors (Bailey, 1990) in the nineties in which for financing infrastructure there are basically two sources of funding, public finance or private finance.

This way, we can summarize that these two principles have set an important debate with the debate about LVC instruments: justice (by the fair redistribution of wealth) and efficiency (charging proportionally developments and its new demands). In relation to the application of the ideas, it is important to value the historical contributions of classic economists nowadays to diverse fields of knowledge such as economy and urban planning. Nevertheless, for the latter is necessary also to take into consideration that in the last decades of the XIX century the notion of essential concepts such as land-use regulations was not yet developed (Alterman, 2012). Therefore, we must consider the approach of the classic economist as a theoretical background that set the basis for the development tools of land-based finance, rather than aim to apply it in a contemporary context. But the debate of the principles of how and why to capture increased land value was the focus of debate not only on a theoretical arena.

2.1.2. The “welfare” alternative of mitigation instruments

The political-economic basis framed by Marx, George and Ricardo had a great influence on several fields. In terms of their influence on land-based financing instruments, the theoretical

development between the two concepts mentioned previously -justice and efficiency- continued during the XX century. According to Molinatti (2013), the “welfare economists” also lean on the side of efficiency. For them, the main concern was about to “how to better allocate and distribute the cost of an invisible good or service among its beneficiaries” (134). Under this approach, the issue of distributive justice is not a priority. Additionally, Molinatti (2013) argues that even though the welfare alternative has received critics as a limited form of land value capture instrument (Brown & Smolka, 1997), and transformed ethical principles (Furtado, 2005), it has been widely spread throughout many countries and that these instruments have been used to financing several social goods given the profit principle.

2.1.3. The social function of property and role of public planning

Considering the most common or contemporary definition of value capture, to know, the recovery of value capture on urban land refers to the process by which the public sector obtains all or part of the increases in land value derived or attributed to “community efforts” rather than to the individual action of the owners (Furtado, 2020), there are practical legal bodies that lean on one of the previously mentioned principals or mix both perspectives. Discussions regarding principles are important because they can turn into regulatory concepts embedded in legal bodies which generate obligations in societies that try to mediate between property rights and public interest. For example, different countries have included in their political constitutions concepts to allow the creation of LVC instruments in an attempt to provide common goods to urban population in constant growth. Moreover, only government action possess legitimacy to apply redistribution policies to economic growth (Fainstein & Gray, 1996). One of the most important concepts related to this discussion is the *social function of property* which can be found in political constitutions of countries such as Colombia, Brazil and others. An insightful example of the applicable social function of property concept, it has been developing in Brazil since 2001. The *City Statute*⁶ was conceived as a federal law that clearly relates the social function of property with urban planning decisions. In other words, urban property is somehow conditioned to the social function managed by the public (Fernandes 2013: 74), which is an essential urban planning role of the federal government. The *City Statute* allows not only local governments to develop new land-based instruments for increasing public revenues along with other prerogatives, but rather foster democratic urban management governance focusing on debating with several stakeholders’ relevant decisions regarding the future of its cities. Therefore, the case of Brazil draws insights of how countries have overcome the issue of how to build a legal development over from the approach that grants prominence to the concept of justice, over efficiency.

2.2. The implementation of LVC instruments and the challenges of Developers Obligations

There is a wide variety of LVC instruments that has been heavily studied by several authors (Smolka, 2013; Alterman, 2012; Bailey, 1990; Erba & Vicosa, 2013; Furtado, 2020; Muñoz Gielen & van der Krabben, 2019). For the conceptual framework of this research and the case of the LAEP in Chile, we will focus on Developers Obligations (DOs), which has also been known in literature as *Developer Contributions*, or *Exactions*. One of the referents of this type

⁶ Federal Law N° 10.257. Published July 10th, 2001.

of LVC instrument are the Australian DOs. Currently is being applied in the states of New South Wales, Victoria and Queensland. The legislation establishes an articulated system that includes: definition of infrastructures, detailed plans and contributions, the different types of developments, the place of contributions in planning, as well as the restrictions on the application of contributions (Molinatti, 2013; Kellog, Brown & Root, 2006).

According to Smolka (2013), exactions are one of the most commons LVC instruments in Latin America. The author defines it as contributions made by landowners in cash or kind, in order to obtain building permits. On the other hand, DOs are defined by Muñoz Gielen & van der Krabben (2019: 1) as “contributions of property developers and landowners made in exchange for public bodies making decisions on land-use regulations that increase the economic value of their land and buildings”. Even though the general idea of the instrument is essentially the same, DOs can include a certain degree of negotiations among public authorities and private parties. Then, if the obligations based on a direct rationale have a statutory character and are defined beforehand by regulations these contributions are known as non-negotiable obligations or N-NDO. Conversely, based on an indirect rationale, if there is a wider or vague legal frame between the parties to set an agreement, these contributions are known as NDO (Muñoz Gielen & van der Krabben, 2019; Muñoz Gielen, & Lenferink. 2018).

Therefore, the application of DOs ought to consider how lower or higher levels of negotiation are embedded in LGs political and administrative system. Alterman (2012) states that in South American countries the weak rooted administration could determine the success of these instruments. In addition, the actual context of South American countries such as Chile, demands these kinds of policies to address new scarcities, inequalities and vulnerabilities, which will affect the implementation process of current and new LVC instruments. Moreover, authors (Muñoz Gielen & van der Krabben 2019) have identified in countries of the region a special challenge with direct rationales -such as LAEP-, given that countries like Chile have only experience with indirect rationales. In this regard, Muñoz Gielen & van der Krabben (2019: 213) state that “countries with national, regional or local legislation and policies allowing direct DOs might still encounter difficulties in the implementation due to a lack of political and social support”. All in all, authors (Mora & Burgos Salas, 2019) assured that DOs implementation and results are under-researched and that states have a great responsibility in assuring accountability in the process.

2.2.1. Implementation issues regarding municipal capacity

Considering the extended literature about municipal capacity (Bailey, 1999; Wallis & Dollery, 2002; Grindle, 1996) and related concepts (Choi, 2021; Kettl, 2016) such as municipal management capacity and others, for the aim of this research, *municipal capacity* will be defined as the management of all those assets acquired from the institutional, technical, administrative and political dimensions that constrain the ability of local governments (Wallis, Dollery 2002). This way, it will be relevant how LGs manage to use the assets provided from the latter dimensions to overcome the issues of public policy implementation processes. From a broader scope, Kettl (2016: 404) states that there are five critical issues for implementation for policymakers: (1) practical uncertainty about how to reach a programs’ goals; (2) inadequate resources to get the job done; (3) organizational problems that interfere with an agency’s handling of its programs; (4) uneven leadership in guiding bureaucracies through difficult issues; and (5) growing dependence on others, whether at other levels of government or in the private sector. These five elements contribute an important consideration for the present research which is that LGs need adequate governance skills for policies

implementation. Various of the five issues described by Kettl (2016) can be found in the implementation process of LAEP in Chile, given that it will demand LGs to improve the internal coordination between departments, especially between the Department of Public Works (DOM) and the Secretary of Communal Planning⁷ (SECPLA). In addition, the elaboration of CPIPS will not only be required for adequate internal coordination between municipality department but also will entail developing participatory activities with the community and harmonization with other Territorial Planning Instruments (IPT) such as the Communal Regulatory Plan (PRC) or the Communal Development Plan (PLADECO). In other words, the CPIPS will require LGs for higher managerial skills, especially during the implementation process. Kettl (2016), warns related to this issue that the implementation processes of policies can reflect previous governance problems of local governments, especially when policymakers do not agree with the outcome of a certain policy.

Additionally, there is another relevant aspect regarding the redistribution character of the implementation process of LVC instruments that is essential for LGs. Literature has highlighted the significance of local infrastructure development in the context of developmental and redistributive policies. Choi (2021) describes redistributive policies as the ones that aim to address the reallocation of societal resources, whereas developments policies as the physical and social infrastructure required to foster economic growth. Considering the objectives of the LAEP we can state that the policy outcome will certainly produce redistributive effects, but in the long term, it could also be a development policy. It is a redistributive policy because the law design establishes that a percentage of every new development has to contribute whether with square meters of the property or with economic resources for the CPIPS; but it can also be a developing policy when the outcome of several years of implementation could fund projects that upgrade the quality of public space, improving quality of life indicators of the communes, and this way foster new economic developments. Although considering other types of tasks appointed to LGs in Chile, there is a considerable emphasis on development policies rather than redistributive policies, given the nature of LGs (Choi, 2021).

2.2.2. Governance approaches and policy resources

Concerning governance approaches, Choi (2021) proposes two theories in order to address how municipal capacity relates with policy resources in the implementation process of public policies: Systems Theory and Resource-Based Theory. The first theory could be defined, according to Choi (2021: 2) as the dependence of policy output on input and throughput, while the second one is a theory that highlights the importance of resources for obtaining better performance. It is necessary to clarify that resources it is not understood by this theory only from an economical perspective, but rather as “all assets, capabilities, organizational processes, firm attributes, information, knowledge, etc.” (Choi, 2021; Barney, 1991). This definition leads to the concept of *policy resources*, one of the independent variables of this research, which will be understood as all types of support elements that LGs use to resolve doubts and guide the process of implementing a public policy. Both theories contain elements that will be useful to understand the definition of municipal capacity that will consider for this research, to know, as the human and financial resources that relate with the performance on infrastructure development carried out throughout the implementation of LVC instruments (Choi, 2021).

Lastly, for the purposes of this research it will be appropriate to frame municipal capacity and the implementation process of LVC with a methodological approach developed by Hartmann & Spit (2015) and used by related literature (Muñoz Gielen, Salas, Cuadrado, 2017), which

⁷ Urban Advisory Departments are part of Planning Department (SECPLA) in municipalities of Chile.

evaluates if the following governance principles are fulfilled in practice when changes in the institutional, financial and environmental scope have been made by public authorities:

- Democratic legitimacy: understood as the representativeness of the citizens' demands in the institutional system and the degree of how these goals suit with outputs of the system (output-legitimacy).
- Effectiveness: This principle refers to the degree of success of governance approach in fulfilling planning goals without problematic issues in implementation process such as delays.
- Efficiency: This principle test if the governance outputs are worth with the level of resources that the public invest in them, e.g., if LGs appreciate the efforts made in a certain public policy.
- Fairness: or how governance approaches cope with libertarian (market-driven), social (assuring welfare of the poor) and utilitarian (promoting happiness to citizens) concepts of justice

2.2.3. Cultural and behavioral aspects of planning

Planning culture as a main concept of this research is defined by Knieling & Othengrafen (2015) as collective ways of thinking and acting of professionals in built environment sector, resulting in a particular and shared ethos, but also in general values about society. This definition highlights then culturized settings made by policymakers that might be unseen but are necessary to unveil in order to fully understand the reasons for policy outcomes. Furthermore, planning culture literature recognizes agency and personality in planning decisions, which is particularly relevant when there is space for negotiations and “obligations agreed upon between parties” (Dunning, Lord, Keskin, et al. 2019) such as the case of LVC instruments, e.g., DOs. This way, complex implementation processes such as the ones that face LVC instruments have been attention focus regarding the planning culture literature (Knieling & Othengrafen, 2015; Schein, 2004; Schon & Rein, 1994, Ernste, 2012; Dunning, et al. 2019; Muñoz Gielen, Salas, Cuadrado, 2017). Thus, by tackling more than economic indicators planning culture approach has led to recognizing that “variations in the behavioural and heuristic norms that define context-specific planning practice are fundamental to explaining variations in planning and development outcomes” (Dunning et al. 2019; Adams and Watkins, 2014). However, even though behavioural and based-context practices might affect planning outcomes, Dunning (et al. 2019) warns that these aspects do not determine planning gains but rather intertwine more complex managing dynamics. To summarize, planning culture is a concept which addresses shared meanings, unconscious assumptions, planning tasks interpretation, ways of handling instruments and procedures embedded in the process of planning policies and its implementation by the public sector (Knieling & Othengrafen, 2015; Fischler, 1995; Neuman, 2007; Furst, 2009). The ways how these culturized setups influence planning outcomes, and how specific parts of literature are relevant for this research it will be addressed in the following paragraphs.

2.2.4. The influence of perception in planning environments

According to Knieling & Othengrafen (2015) spatial planning policies and its implementation processes are framed by planning culture elements such as shared meanings, beliefs and perceptions. The authors crystallize this relationship in pyramidal scheme where it can be found the in societal environment basis. This category refers to beliefs, perceptions and unconscious thoughts related to planning. Above the planning environment refers to shared assumptions

taken for granted by planning professionals. And lastly, the most notorious aspect which are planning artifacts such as planning products, structures and processes.

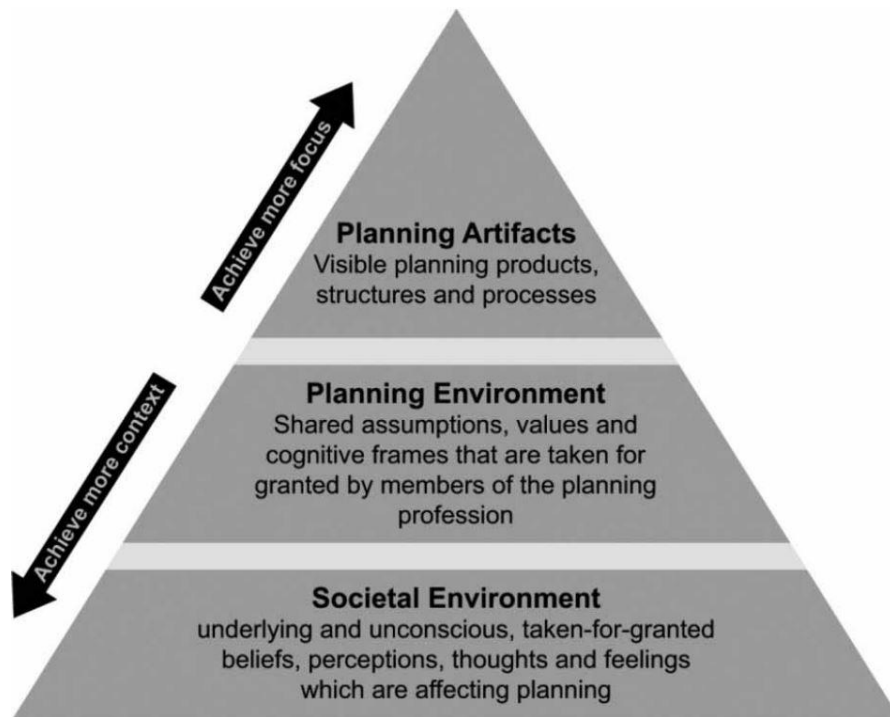


Figure 3. Source: Author (2021).

Regarding these three categories and considering the aim of this research, focusing on planning environment allows having a deeper understanding of how perceptions and share assumptions can influence the further development of planning artefacts, such as the LAEP regulations for LGs in Chile. Authors (Othengrafen & Knieling, 2015: 2138; Schon & Rein 1994: 24; Schein 2004) define planning environment as “culturally and locally determined cognitive structures, systems of meaning or world views that structure the behaviour and the actions of the involved planners and other built environment professionals”. For the purposes of this research, *perception* can be defined as the linked assumptions between taking-for-granted beliefs (societal environment) and its inclusion among planning professionals’ values and cognitive frames (planning environment).

Nevertheless, it is still necessary to bear in mind the definition of planning artefacts due it will be addressed once again in chapter 5. Therefore, according to Schein’s (2004) proposal deepened by (Othengrafen & Knieling 2015: 2137) planning artefacts refer to “perceivable territorial structures as well as visible policy solutions proposed by planners and policy-makers, including urban and regional plans and concepts, written justifications of plan proposals, strategies or projects”. These types of visible outcomes are the ones that usually received more focus from research and policymaking.

2.3. Conceptual framework

To sum up, the elements obtained by this literature review identify that literature considers the perception that policies is a relevant aspect of urban policies such as LVC instruments given that common and shared perception -in this case of LGs actors- affect the formation of planning cultures. This concept has been developed by several authors (Dunning et al, 2019; Knieling, & Othengrafen, 2015) and its relationship with the variables of this research will be explained in the following chapter. Thus, this research aims to identify whether or not, and how, the policy resources, as well as the municipal capacity, produces an effect on the perception of LGs

regarding the implementation of urban policies such as DOs. The variable relations is intervened by the planning culture and behavioural aspects of planning. Therefore, for the purposes of this research the policy resources and the municipal capacity constitutes the independent variable, whereas the LGs perception is the dependent variable and the planning culture as the intervening variable.

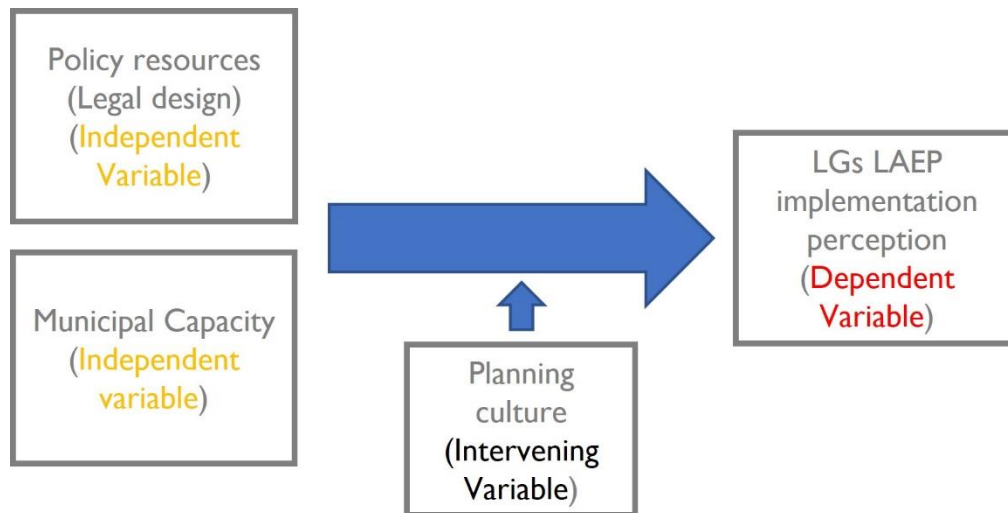


Figure 4. Source: Author (2021).

Chapter 3: Research Design and Methods

3.1 Research strategy

The overall research strategy was mixed method, composed of both quantitative and qualitative methods, with a survey being the most predominant strategy. This strategy is the most suitable for features of this research given the large number of subjects that data has to be collected from the 345 Chilean municipalities, and the need to develop statistical techniques from the data collected from a large number of subjects and variables. Moreover, according to Van Thiel (2014: 74) surveys are suitable to analyse obtain information about “people’s opinions or attitudes towards a certain subject”. This definition suits identifying perceptions which is one of the objectives of this research.

The two main methods of data collection were questionnaire and expert interviews that were sent to all 345 municipalities of Chile, and to 11 urban planning experts, respectively. For the 11 experts’ interviews, they were chosen from four categories: local governments officials, central government officials, real estate developers’ representatives and urban consultants. Experts’ interviews were chosen as a suitable method due to the degrees of freedom given to the respondent (Kallio et al., 2016). This ability to deepen into the content established by interviews’ guidelines it was an advantage to address this research objectives. The comparison between the data analysis of the survey, and the perspective obtained by the interviews allowed the research to gain deepen on how the questions and sub-questions were answered in chapter 5.

Method	Variants	Number of respondents	Specifications
Questionnaire ⁸	Online with closed-ended questions ⁹	25 minimum respondents from large local governments	Questionnaire to be sent to all 345 municipalities in Chile targeting specific officials (Urban Advisory Director, Planning Secretary Director, Director of Public Works, or any local government expert on Public Space, depending on the size of the commune)
		44 minimum respondents from medium size local governments	
		82 minimum respondents from small local governments	

Table 1. Source: Author from table 5.2 Van Thiel (2014).

Additionally, other important aspects of the questionnaire application:

- Sampling framework: there are 345 units of study corresponding to all LGs of Chile. Then, this research aimed to reach the total population of the units of study. It is also relevant to consider that with a confidence level of 95% a representative sample for 345 units is 105. In other words, once the responses overcome 105 answers, the research is entitled to develop statistical analysis with the results from the questionnaire. To sum up, given that the questionnaire was sent to all 345 LGs, no sample from the total population was needed. Regardless of the latter, there was a special attempt to reach the

⁸ Questionnaire guidelines can be found in the annex of this proposal.

⁹ From the approximate 18 questions that the Questionnaire will have, only five are open-ended. The rest will be closed-ended.

50 larger local governments of the country due to the impact of LAEP implementation it is considerable in their more dynamic urban development context. This way, we can state that even though there was no sampling strategy as such, there is a prioritization of the total population of units that has a similarity with *the purposive sample* type.

- The time dimension of the research this research was cross-sectional given that the questionnaire only took place for current LGs during the months of June and September 2021.
- Lastly, for understanding collected data by the questionnaire regression analysis was developed in order to understand the relations and identify degrees of association between the research variables.

Method	Variants	Number of respondents	Specifications
Expert Interview	Semi-structured	2 Local government official representatives	In-depth perspectives of larger and small municipalities
		3 Central government officials	1 representative from Transport Ministry 1 representative from Housing and Urbanism Ministry 1 representative of previous governments
		1 Real Estate Developers representatives	In-depth perspectives of larger Association Union
		1 Urban consultant	In-depth perspectives with professional that have worked in both public and private projects
		4 academics	3 academics that have published papers and policy reports about the LAEP 1 academic involved in LAEP training activities for local governments

Table 2. Source: Author from table 5.2 Van Thiel (2014).

The use of these two methods of data collection contributed to having a solid methodological strategy after the initial questionnaire to LGs, the application of expert interviews was used to triangulate the information obtained from the questionnaire, increasing the internal validity of the research.

3.2 Operationalization

According to van Thiel (2014) operationalization is the transition from theory to empirical research. For this research, it is highly relevant how aspects related to the managing culture of LGs have an effect on results obtained from a LVC instrument, and particularly, developers' contributions (Dunning, et al. 2019). Furthermore, considering the theoretical background developed in chapter 2, there are three variables to tackle: policy resources use, LGs perception and municipal capacity. In addition, planning culture intervenes in the relationship between independent and dependent variables as a fourth research variable. The initial design of this research did not include the planning culture intervening variable, but after the literature review and the data analysis process of expert interviews, it was considered necessary to analyse how planning culture also affects LGs perception. The concepts involved in the two independents, the intervening and the dependent variable were unbundled into the following variables that integrate the operationalization table.

3.2.1 Policy resources

Firstly, the policy resources concept was unpacked throughout the variable legal design resources used for LAEP implementation process. Regardless of the use of one or more types of resources, the questionnaire included the option for the LGs to answer that no type of source has been required. Expert interviews aimed to understand why this could be an option for any LG.

Concept	Variable	Indicator	Data type	Data source	Data collection
Policy resources	Legal design resources	Type(s) of resources used/attended by the municipalities:			
		Use of the 20.958 law	Quantitative	Primary	Questionnaire
		Use of the Transport Ministry Regulation for the Law 20.958	Quantitative	Primary	Questionnaire
		Use of the Housing and Urbanism Ministry Regulation for the Law 20.958	Quantitative	Primary	Questionnaire
		Use of Technical documents elaborated for the Housing Ministry (DDU reports)	Quantitative	Primary	Questionnaire
		Use of the National Council for Urban Development LAEP guide	Quantitative	Primary	Questionnaire
		Use of Legal documents from the General Comptroller of the Republic (CGR Rulings)	Quantitative	Primary	Questionnaire
		Attendance to of Formal meetings with central government	Quantitative	Primary	Questionnaire
		Attendance of Unformal meetings with private/academic actors	Quantitative	Primary	Questionnaire
		Attendance of LAEP Seminars developed by public authorities	Quantitative	Primary	Questionnaire
		Attendance of LAEP Seminars developed by private actors	Quantitative	Primary	Questionnaire
		Use of Mass media	Quantitative	Primary	Questionnaire

Table 3. Source: Author (2021).

3.2.2 LGs perception of LAEP implementation process

Secondly, the LGs perception of LAEP implementation process is the dependent variable of this research. As it was stated in chapter 2, perception is defined as the linked assumptions between taking-for-granted beliefs (societal environment) and its inclusion among planning professionals' values and cognitive frames (planning environment) (Othengrafen & Knieling 2015; Schein, 2004). LGs perception concept was decomposed into two variables LGs perception and other actors' perception. LGs perception variable contained three key concepts of this research: preparedness as the fulfilment of early stages by local governments; understanding, as clearness of the law design; and appreciation, as the trust of LAEP as an efficient land value capture instrument. This way, the indicators are the level of preparedness, understanding and appreciation which were measured throughout Likert scale type of questions. Secondly, other actors' variable is unpacked in indicators obtained from the qualitative analysis and they relate, in general terms, with the advantages and disadvantages identified by respondents during the LAEP implementation process.

Concept	Variable	Indicator	Data type	Data source	Data collection
		Level of preparedness using likert scale (Fulfillment of early stages by the municipality)	Quantitative / Qualitative	Primary	Questionnaire / Interviews
		Level of understanding using likert scale (Clearness regarding the design)	Quantitative / Qualitative	Primary	Questionnaire / Interviews

LGs Perception¹⁰ of LAEP implementation	Local Governments Perception	Level of appreciation using likert scale (Trust of LAEP as an efficient land value capture instrument for public space issues)	Quantitative / Qualitative	Primary	Questionnaire / Interviews	
		Level of law prioritization by the municipality	Quantitative / Qualitative	Primary	Questionnaire / Interviews	
	Other actors' perception	Positive perception	Qualitative	Primary	Interviews	
		Negative perception	Qualitative	Primary	Interviews	
		Advantages of Mitigation tool	Qualitative	Primary	Interviews	
		Advantages of Planning-driven tool	Qualitative	Primary	Interviews	
		Type(s) of disadvantages				
		Division of 70/30 Mobility and Public Space	Qualitative	Primary	Interviews	
		Option of economic or spatial contribution	Qualitative	Primary	Interviews	
		Universality principle	Qualitative	Primary	Interviews	
		Intercommunal Plan (redistributive issue)	Qualitative	Primary	Interviews	
		Formula (financial revenues) and revenue management	Qualitative	Primary	Interviews	

Table 4. Source: Author (2021).

3.2.3 Cultural and behavioural aspects of planning

Cultural and behavioural aspects of planning is considered the intervening variable of this research. As a concept, planning culture was defined by Knieling & Othengrafen (2015) in chapter 2 as collective ways of thinking and acting professionals in the built environment sector, resulting in a particular and shared ethos, but also in general values about society. The concept is divided into six variables addressing issues such as the fragmentation of planning decisions, legal and political limitations, conflicts between political and technical rationale, LGs limitations, the political influence of developers and the iterative processes of public policy development. These variables were obtained after the process of coding and recoding the experts' interviews transcription.

Concept	Variable	Indicator	Data type	Data source	Data collection
Planning culture and	Fragmentation of planning decisions	Internal coordination in Local Governments	Qualitative	Primary	Interviews
		External coordination among Local Governments or other public institutions	Qualitative	Primary	Interviews
		Lack of integrative planning view among different administrative levels	Qualitative	Primary	Interviews
		Managing efforts to overcome fragmentation and improve coordination among different levels both internal and externally	Qualitative	Primary	Interviews
	Legal and political limitations to policy development framework	Influence of legal regulations on the law implementation by CGR, Ministries or congress	Qualitative	Primary	Interviews
		Unplanned policy stages of the LAEP design (regarding managing, human and financial resources)	Qualitative	Primary	Interviews

¹⁰ Dunning et. al, 2019; Knieling, & Othengrafen (2015).

behavioral aspects		Legal modifications to the law design made by political reasons	Qualitative	Primary	Interviews
		Centralism in LAEP design	Qualitative	Primary	Interviews
		Un-territorial criteria for urban development	Qualitative	Primary	Interviews
	Local Governments limitations	LG managing capacity	Qualitative	Primary	Interviews
		LG scarcity of human resources/training	Qualitative	Primary	Interviews
		LG scarcity of financial resources	Qualitative	Primary	Interviews
		Difficult public participation	Qualitative	Primary	Interviews
	Conflicts between technical and political rationale	Tension between tangible projects and planning policies	Qualitative	Primary	Interviews
		Tension between different Local Governments administrations	Qualitative	Primary	Interviews
		Tension between short and long-term objectives for LGs	Qualitative	Primary	Interviews
		Tension between contested political planning views	Qualitative	Primary	Interviews
	Developers Political influence	Developers lobby in the LAEP legal design	Qualitative	Primary	Interviews
	Iterative public policy development	Willingness to introduce changes in the LAEP legal design	Qualitative	Primary	Interviews
		Appreciation of scientific research for improving public policy	Qualitative	Primary	Interviews

Table 5. Source: Author (2021).

3.2.4 Municipal capacity

Thirdly, municipal capacity refers to policy development, human and financial resources that relate to the LGs performance which are identified as variables in the following table. According to the definition used in this research (see chapter 2) municipal capacity is defined as the management of all those assets acquired from the institutional, technical, administrative and political dimensions that constrain the ability of local governments (Wallis, Dollery 2002). This way, these variables explored the relations established in the latter variables using the budgets from all municipalities, the number of municipal officials involved with LAEP, and their current stage of LAEP. These variables were analysed throughout mainly the quantitative analysis developed in chapter 4.

Concept	Variable	Indicator	Data type	Data source	Data collection
Municipal capacity¹¹	Policy development capacity	Amount of simulated revenues from the application of LAEP	Quantitative	Primary	Questionnaire
		Range of revenues expected from the application of LAEP	Quantitative	Primary	Questionnaire
	Financial capacity	Annual budget of municipalities	Quantitative	Secondary	Legal documents
	Human resources capacity	Current stage of the LAEP implementation	Qualitative	Primary	Questionnaire
		Number of employees of Planning Department	Quantitative	Primary	Questionnaire
		Access to training for LAEP	Quantitative	Primary	Questionnaire
		Type of training received for LAEP	Qualitative	Primary	Questionnaire

¹¹ Choi, 2021; Kettl (2016).

		Number of employees of Planning Department involved with LAEP implementation	Quantitative	Primary	Questionnaire
		Level of integration with other planning instruments (High, regular, low)	Quantitative	Primary	Questionnaire

Table 6. Source: Author (2021).

3.3 Ethics

In relation to ethics and following the four principals research ethics¹²: of *No harm to participants, Informed consent, Privacy, No deception*; this research included a written informed consent for all the persons who answered experts' interviews¹³, ensuring that the interview was only used for the current investigation purposes. The written consent sent by email favoured the fact that the researcher was not able to perform the interviews face to face in Chile due to COVID restrictions. Regarding privacy, all research methods were anonymous and will not be used for other investigations. All of the required ethical considerations were followed in order to fulfil the ethical guidelines of the European Commission. Prior to the start of the interviews the informed consent was read to them to fully assure that they were aware of the ethical considerations of this research. All respondents signed the informed consent document.

3.4 Reliability and validity

The internal validity of this research is held by triangulating all the information provided by the research techniques, including questionnaires responses, the following semi-structured interviews in which the respondents commented on the findings obtained from the questionnaires. This step will be carried out in the last section of chapter 4. In terms of external validity, understood as the extent of how generalized the study can be if it is developed by other persons or institutions (van Thiel, 2014), ensuring sending the questionnaire to the total population of units (345 LGs of Chile). The questionnaire high-rate response increased external validity levels given a large number of respondents (206) reaching 60 % of Chilean LGs.

In relation to reliability and validity, the design of this research produced trustworthy results. In other words, if this research is repeated as it has been explicated in this proposal, it will conduct to similar results avoiding biases (Bryman, 2016; Yin, 2014) due to clear procedures that were aligned with the research strategy. Furthermore, data collection methods have a clear relation with the variables and indicators that they were aimed to address. Nevertheless, the reliability degree might depend on a temporal factor. The questionnaire was applied to LGs evaluates the perception of the particular period of time in which it will be taken. Therefore, the results might be different if they would be applied in the following months or years. In other words, the scope of this research defined the implementation process of LAEP from 2016 until 2021. The same questionnaire applied in two or more years might change the perception of LGs given that they will have more time working on the implementation process. Hence, similar studies developed after several years will have to take into consideration how affects this time variable on reliability.

3.5 Fieldwork report: challenges and limitations

Travel restrictions due to the Covid-19 pandemic forced to carry out interviews throughout zoom online platform and as all respondents live in Chile, the work plan for the data collection

¹² EU's 2016 General Data Protection Regulation (GDPR).

¹³ LGs questionnaire responses are considered as public information. Therefore, to including informed consent for the 206 respondents was not required.

process had to consider different time zones. In addition, questionnaires were sent by an online system and telephone calls had to be made in cases where LGs were not answering. Despite of these limitations, the questionnaire was answered by a 60 % of Chilean LGs and 11 out of 12 contacted persons, agreed on being interviewed.

The most considerable limitation of this research was the change of administrations in Chilean LGs which took place June 28th, 2021. This is relevant given that some of LGs professionals who answered the questionnaire began working with the administrations that took office after June 28th, and might have not been able to obtain background information about LAEP implementation process. The deadline for institutions to respond to public requests is 20 working days, which can be extended for a further 10 days, in duly substantiated cases¹⁴. Therefore, to make sure that the questionnaire was answered by LGs officials from the 2016 – 2021 administration period, all 345 LGs requests were sent prior May 31th 2021. Moreover, considering that the respondents speak Spanish, the questionnaire was translated from English in order to facilitate responses rate. The transparency system specified in the 20,285 Chilean Law that the petitioner is able to make specifications about the inquiry. Given that the questionnaire needed to be answered by an official that has been involved in the implementation process of LAEP, it was highly relevant to state all the required specifications for highlighting the suitability of the official who will answer the questionnaire¹⁵. Therefore, considering that the deadline established by the law secures an acceptable response rate, the crucial concern was the suitability of the official in charge of answering.

¹⁴ Law of Transparency of the Public Function and Access to Information of the State Administration (20.285).

¹⁵ The content of the request sent to LGs it is described in chapter 4.

Chapter 4: Research findings and analysis¹⁶

4.1 Data description

The two main data collection methods used -questionnaire and semi-structured interviews-worked as a complementary research strategy. Here, the output received by the questionnaires required analysis, which was developed with interviews. More specifically, the analysis obtained from the questionnaires provided insights that allowed for deeper interview questions, increasing internal validity, answering the research objectives in a comprehensive manner.

4.1.1. Quantitative data description

As was stated in Chapter 3, the first research method used was the statistical analysis based on the questionnaire results to all 345 Chilean local governments. The LGs response rate reached 60% (206 LGs). The number of responses is statistically significant for inferential analysis according to the methods' requirements set on literature (Van Thiel, 2014).

Data collection method	Data		Sample size	Sampling method	Comments
Questionnaires to local governments officials	Primary	Quantitative	206	Purposive sample	There were developed three types of local governments: size (population), geographical and metropolitan condition ¹⁷ . Size distribution: Small: 82 Medium: 44 Large: 25 Geographical distribution: Large North: 9 Small North: 13 Central region: 89 South: 32 Patagonia: 7 Metropolitan regions nation-wide: 39 Metropolitan region of Santiago ¹⁸ : 22
Semi-structured interviews with 2 Local government official representatives		Qualitative	2	Purposive sample	1 small LG interview LG completed 1 large LG interview completed
Semi-structured interview with 1 Central government officials		Qualitative	1	Purposive sample	2 interviews completed

¹⁶ The content distribution of this chapter contains firstly the description and analysis sections of the quantitative and qualitative data collection process, and lastly a final analysis combining the findings of both strategies. The criteria for having ordered the chapter in this manner was because the variable indicators used in the regression model included more than one variable, mostly policy resources and municipal capacity. Therefore, to have completely divided by each variable would have rested richness to the analysis. Thus, from a methodological perspective, it was more comprehensive to first describe and analyse each method strategy and conclude the chapter with a section that analysed each research variable using quantitative and qualitative methods findings.

¹⁷ Specific local governments of each type are found in Annex.

¹⁸ Capital of Chile.

Semi-structured interviews with 1 Real Estate Developers representatives		Qualitative	2	Purposive sample	1 interview completed
Semi-structured interviews with 3 Urban consultants / experts		Qualitative	2	Purposive sample	3 interviews completed
Housing Ministry report on LAEP	Secondary	Qualitative	1	Purposive sample	Report obtained by the Chilean Public Transparency Requirement System
National Congress reports on local governments' budget	Secondary	Quantitative	1	Purposive sample	Online report

Table 7. Source: Author (2021).

The requirement sent to LGs clearly stated who were the most qualified LGs officials for answering the questionnaire. This specific requirement facilitated the LGs department officials' work that was first received by an online transparency requirements system, given that if these sorts of specifications are not made, it might lead to confusion, such as that they send the requirement into another department which produces delays for receiving the answer. In order to avoid these types of mistakes, the requirement stated the following¹⁹:

"It is requested that the Director / professional who answers the survey is ideally:

- 1) Urban Advisor Unit of the municipality, or*
- 2) Any Director / professional who is aware of the implementation of the LAEP/CPIPS within the Urban Advisory Unit, Community Planning Secretariat (SECPLA) or Directorate of Public Works (DOM), or*
- 3) Any Director / professional who has domain in matters of Public Space within the Urban Advisory Unit, Community Planning Secretariat (SECPLA) or Director of Public Works (DOM)".*

4.1.1.1 Geographic context

From a geographic point of view, the following map (figure 6) shows the LG that answered the questionnaire in dark yellow colour. There were LGs from all regions of the country that delivered the questionnaire, and even though there is lower participation in northern as well as extreme southern regions, in general terms, the answering percentage rate by all regions is above 50 %, which grants a substantial representation to the data collection method.

¹⁹ English translation from the original Spanish version sent to LGs.

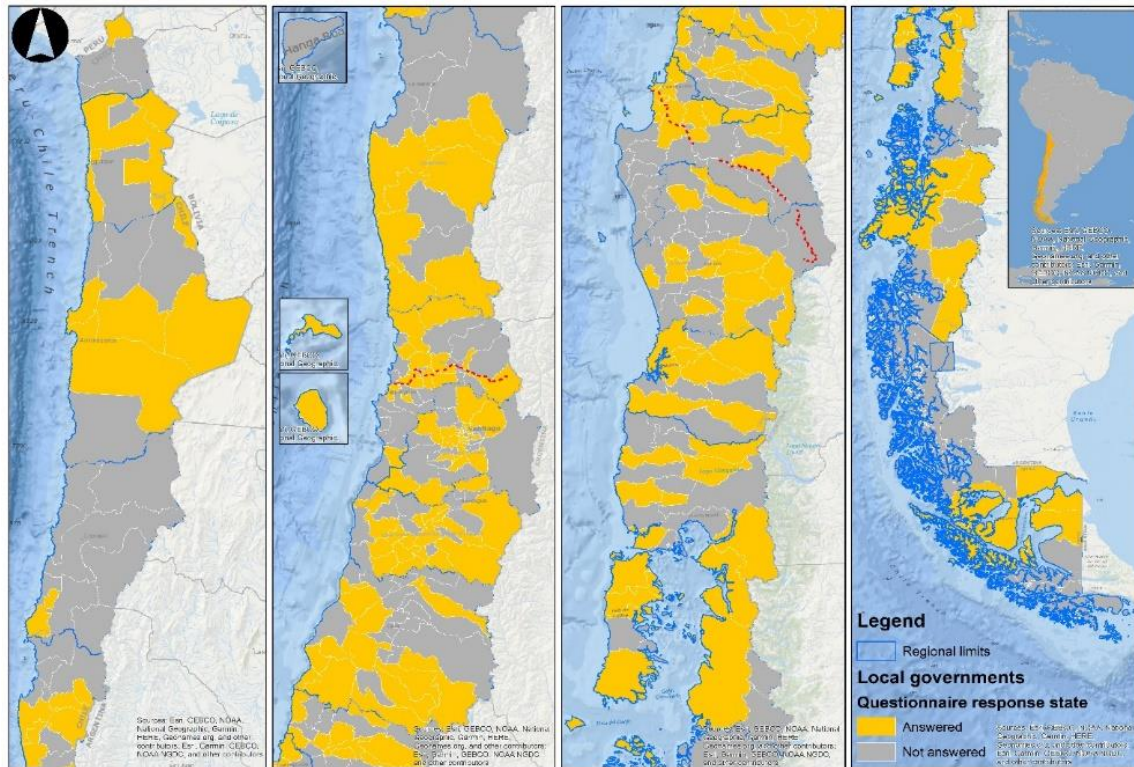


Figure 5. Source: Author (2021).

During the data analysis process development, it was considered necessary to include variables that have not been identified in the operationalization shown in Chapter 3. Hence, it was introduced as an additional variable, different geographic indicators of the LG that answered the questionnaire. This methodological decision enriches the statistical analysis outputs by depicting a fundamental variable of LG, the territorial asymmetry in terms of size (population), geographical localization and metropolitan condition.

4.1.2. Quantitative data descriptive analysis

Following the literature review concepts operationalized in chapter 3, in this section, variables used are described for further average values comparison regarding dependent variables results: perception level of preparedness, understanding and appreciation. Lastly, a descriptive analysis of the LGs policy resources preferences is displayed.

Variable name	Description
UA_size	Number of employees of Planning Department
LAEP_team	Number of LG employees involved with LAEP implementation
Elaboration_stage	Current stage of the LAEP implementation
Policy_resources	Aggregate of policy resources used by LG
Preparedness level	Fulfilment of early stages by the municipality
Understanding level	Clearness regarding the design
Appreciation level	Trust of LAEP as an efficient land value capture instrument for public space issues

LG_budget ²⁰²¹	Annual LG budget
LG_budget_perhabitant	Annual LG budget per habitant
Metropolitan_area	LG part of any of the Metropolitan areas of Chile
Metropolitan_Santiago	LG part of any of the Metropolitan area of Santiago
Central_Region	LG part of any of the Central Region of Chile
Large_LG	Large size LGs
Training	Access to training for LAEP

Table 8. Source: Author (2021).

In relation to the previously described variables, the following analysis shows the perception averages regarding preparedness, understanding and appreciation, showing specific perception values depending on each category. Respondents were asked to answer their level of perception of the mentioned variables in a Likert scale from 1 to 10. Some of the variables were pairwise in categories yes/no or orderly by magnitude, with the exemption of the LGs size variable which categories for defined beforehand. Thus, it was possible to clearly observe the differences regarding the perception of dependent variable indicators. At first glance, it is a straight-forward conclusion realizing that all pairwise variables (and LGs size variable) showed the same trend, in terms that those variables which showed presence or higher magnitude of the specific content (e.g., metropolitan condition, access to training, higher resources) have

²⁰ The budget corresponds to 2018 giving which was the latest available.

²¹ Values are found in USD obtained on date 16.07.21.

considerable superior perception of preparedness, understanding and appreciation. Hence, it is possible to draw some findings of the overall perception of the LAEP implementation process:

- 1.- In terms of metropolitan condition, the perception was more significant in those LGs that are part of a Metropolitan Region, and slightly higher if they were part of the Metropolitan Region of Santiago.
- 2.- The higher the LG size, the higher the LAEP perception in terms of the dependent variables. The differences among small size and large size LGs is more than 3 points in each variable.
- 3.- Resources are also relevant given that wealthier LGs have 2 points or higher perception than poorest LGs in all three variables.
- 4.- The access to training is also determinant for LGs to have a better perception of the variables, given that the average of trained LGs is more than 2 points to those LGs without training.
- 5.- Those LGs that have begun the LAEP implementation process have more than 2 points higher perception than those o have not started with the process. In the case of the appreciation perception, the difference is 2.5.
- 6.- The number of Urban Advisory units have more than 2 points those LGs with 1 or more than 1 professional in all variables with the exemption of the perception appreciation perception where the difference is 1.7.
- 7.- Lastly, the use of policy resources is the variable that shows the most significant differences comparing LGs with a low and a high amount of its use. Each variable has a 3 points difference with the exemption of the understanding perception that reaches 2.9 points difference.

Variable	Preparedness	Understanding	Appreciation
Metropolitan Area (yes)	5,3	6	6,1
Metropolitan Area (no)	3	3,5	3,7
Metropolitan Area of Santiago (yes)	5,6	6,3	6
Metropolitan Area of Santiago (no)	3,3	3,8	4
Small size LGs	2,5	3,1	3,2
Medium size LGs	4,1	4,8	4,8
Large size LGs	6	6,1	6,5
Poorest LGs	2,5	3,1	3,2
Wealthier LGs	4,6	5,1	5,4
LGs training (yes)	5,3	5,7	5,8
LGs training (no)	3	3,6	3,7
LAEP process started (no)	2,7	3,2	3,5
LAEP process started (yes)	5,5	5,8	6
N° professionals in Urban Advisory (0)	2,4	3	3,6
N° professionals in Urban Advisory (1 or +)	4,6	5,2	5,3
Policy resources use (low amount)	1,9	2,6	2,6
Policy resources use (high amount)	5	5,5	5,6

Table 9. Source: Author (2021).

Finally, the overall averages of all 206 LGs answers were the following: preparedness (3,6), understanding (4,2), and appreciation (4,3). To deepen the findings of the variable “policy resources”, the following analysis unveils the frequency distribution of each type of policy resource used by LGs. It must be noted that the mentioned variable is a sum of all the resource types that were given in the questionnaire²². The resource options shown in the questionnaire were the following:

Resource	Description
Policy Resource 1 (PR1)	Law 20,958
PR2	Use of the Transport Ministry Regulation for the Law 20,958
PR3	Use of the Housing and Urbanism Ministry Regulation for the Law 20,958
PR4	Use of Technical documents elaborated for the Housing Ministry (DDU – MINVU)
PR5	Use of the National Council for Urban Development LAEP guide
PR6	Use of General Comptroller of the Republic Rulings (CGR Rulings)
PR7	Attendance to of Formal meetings with central government
PR8	Attendance of Unformal meetings with private/academic actors
PR9	Attendance of LAEP Seminars developed by public authorities
PR10	Attendance to of Formal meetings with central government
PR11	Use of mass media
PR12	Other
PR13	It has not been required to resolve doubts for the implementation of the PIEP / LAEP

Table 10. Source: Author (2021).

From the following bar graph, a central feature is PR1 prevalence over the rest of the resources. In fact, the use of the LAEP published document (PR1) was marked by 151 out of the 206 respondents, which reaches 73 % of all responses. Together with the use of PR1, the following resources options that followed on frequency were R4 with 50 %, and PR3 that holds 40 % of use among respondent LGs. Therefore, we can state that out of the 13 resource options available, only two of them were used by more than half of LGs that answered the

²² Question 6.1. of the questionnaire is available in Annex 1.

questionnaire: PR1 (Use of the Transport Ministry Regulation for the Law 20,958), and PR4 (Use of Technical documents elaborated for the Housing Ministry (DDU – MINVU).

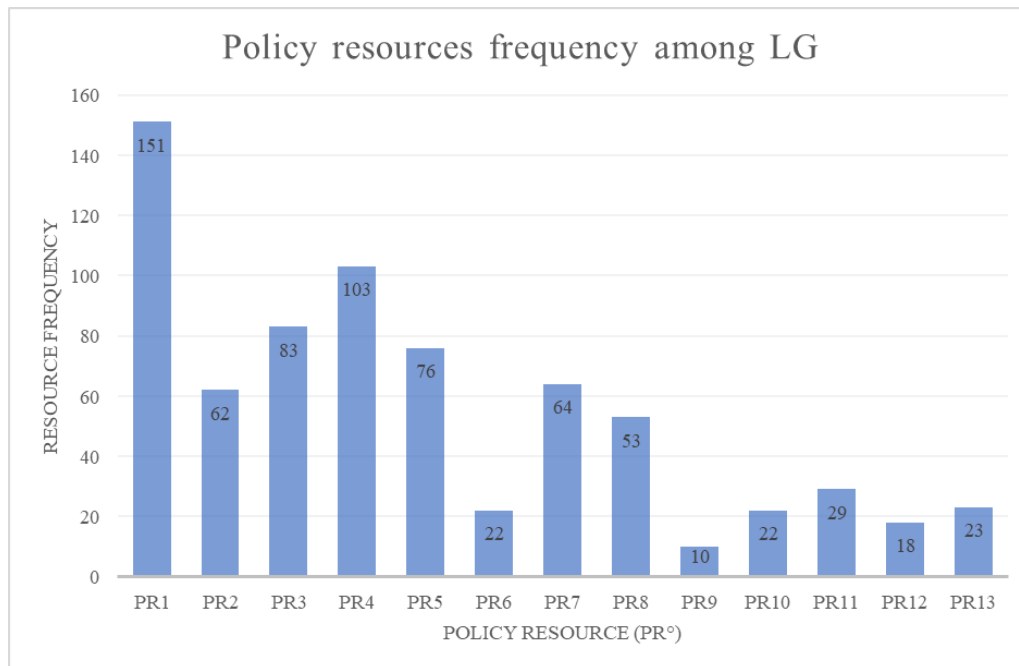


Table 11. Source: Author (2021).

Lastly, to assure that variables data were distributed normally prior to the regression developed in Stata software, all variables were standardized given that this assumption was not properly fulfilled²³. This methodological step is necessary because variables used in the analysis are found in different scales and require to be standardized to prevent that specific variable values greatly influence the relations because of having higher or lower variables (DeVellis, 2021; Fowler, 2002).

4.1.2. Qualitative data description

Expert interviews data were recorded for later transcribing, fulfilling all the privacy requirements established in chapter 3. Moving on, these transcriptions were coded through Atas.ti software. The iterative process of coding and recoding allowed the research to polish planning culture variables contributing to answering sub-question n°3 of the research design (see chapter 5). The specific role of the respondents is explained in the following table:

Respondent n°	Role/function
R1	Academic: Professor and research of Urban Planning
R2	Academic – Central Government: Professor of Urban Planning and advisor of Central Government in affairs of urbanism
R3	Real Estate Developer firm partner
R4	Central Government advisor in affairs of urbanism
R5	Small LG: LG Urban advisor

²³ Graphics and more information about the standardization are found in annex.

R6	Central Government: Advisory in affairs of transport
R7	Academic: Professor and research of Urban Planning
R8	Large LG: LG Urban advisor
R9	Consultant in affairs of urbanism and real estate
R10	Academic: Professor of Urban Planning and mobility
R11	Academic – Central Government: Professor of Urban Planning and advisor of Central Government in affairs of urbanism

. Source: Author (2021).

4.2 Inferential Statistics Analysis from Quantitative Data²⁴

The following regression analysis -developed in Stata software- test whether the relation between the dependent and the independent variables is significant. The three models, to know, (1) preparedness level, (2) understanding level and (3) appreciation level, are analysed with different combinations of six independent variables. Each model was achieved after analysing different combinations of more than 20 independent variables explained in the Operationalization table in Chapter 3. While the initial models using all independent variables had higher R-squared values²⁵, the overall model did not shed light on the specific variables that influenced to a greater extent to the relation between variables. Naturally, adding several variables to a model allows a stronger understanding of the studied phenomena, but does not grant substantial comprehension of which are the more statistically significant variables of the model. Therefore, the following step was dropping less significant variables aiming to maintain as much sufficient R-squared values as much as possible. The output of the last step allowed to identify -using different combinations- five variables for final models (1) and (2), while six variables were recognized for final model (3). Overall performance of the three models is acceptable considering R-squared values, due to results between 37 % and 51 % are valued for social sciences research. Regardless of using different independent variable combinations, it was possible to identify trends of higher significance values of these variables, and especially from the variables “Policy_resources”, “LAEP_team” and “Training”.

Considering that the scale of each model is the same (from 1 until 10), we observe that there are specific coefficients values (β) on the independent variables that have a broader level of statistical significance for particular models. Moreover, all β coefficients hold a positive relation between the independent and dependent variables. In linear regression, a positive relation means that a rise in the independent variable leads to an increase in the dependent variable (Van Thiel, 2007). Therefore, clearest output from the regression table is that the “policy resources” variable is the one that reaches the highest level of significance (99%) throughout all three models. This means that for the case of the preparedness model, for each additional policy resource used by LGs, the level of preparedness perception on the implementation of LAEP rises on 0.412 in a scale from 1 to 10, with a 99 % significance, holding all other variables constant. For the “understanding level” model (2), we can state with a 99 % significance, that the level of understanding of LGs regarding the implementation of LAEP increases by 0.387 by every additional policy resource used in a scale from 1 to 10, holding other variables constant. Lastly, appreciation of LAEP implementation grows by 0.333

²⁴ The findings of this section are consistent with a correlation analysis developed prior the regression analysis, which can be found in the annex.

²⁵ All above 50 % R-squared.

by an additional policy resource used by LGs on a scale from 1 to 10, with 99% of significance, holding variables constant. It is relevant to highlight that the only independent variable with statistical significance of 99% in all three models is the “policy resources” independent variable.

In addition to the insights obtained from the analysis of the policy resource variable with the three models, other independent variables indicators also contribute to answering the objectives and questions proposed by this research in Chapter 1 from the regression table output. Considering the independent variable of municipal capacity, there are three relevant variables indicators: UA size (Number of employees of Planning Department), LAEP team (Number of LGs employees involved with LAEP implementation) and Training (Access to training for LAEP for LGs professionals). Firstly, the LAEP_team variable shows a 99 % significance in the Preparedness_level model (1), meaning that the number of professionals involved in LAEP implementation increases the preparedness perception of LGs by 0.173 on a scale from 1 to 10, holding other variables constant. Additionally, the LAEP_team variable reaches 90 % significance in the Appreciation_level model (3), which can be understood as the adding of an employee in the LAEP implementation process, raising the LAEP appreciation of LGs by 0.125, on a scale from 1 to 10 holding other variables constant. Secondly, the “Training” variable demonstrated a statistical significance of 90 % in models (1) and (2). This way, it can be associated that the access to training for LGs professionals increases the Preparedness level perception in 0.100, on a scale from 1 to 10, holding all other variables constant. Whist improves the “Understanding level” perception of the LAEP implementation process by 0.119 on a scale from 1 to 10, holding all other variables constant. Lastly, the UA_size variable showed lower statistically significant values for all three models. Nonetheless, all coefficients showed consistently positive relation towards the dependent variables expressed in the three models.

On the other hand, considering the geographical added variables, there were outputs with 90 and 95 % of significance, justifying the inclusion of these variables on the final models as a relevant factor to comprehend the studied phenomena. For example, from model 1, the β coefficient of the Large LG variable showed a 95 % significance, meaning that if LG is part of the Large_LG category, the perception of the LAEP preparedness level rises by 0.171 units, holding other variables constant. Additionally, for LGs to be part of the Metropolitan_area category increases the preparedness level perception by 0.113 units with a 90 % significance, holding all variables constant. Lastly, model (2) shows that for LGs included in the Metropolitan_area variable rises the understanding level perception by 0.178 units with a 95 % significance, in a scale from 1 to 10 holding variables constant.

	(1)	(2)	(3)
VARIABLES ²⁶	Preparedness_level	Understanding_level	Appreciation_level
LAEP_team	0.173*** (0.057)		0.125* (0.070)
Policy_resources	0.412*** (0.068)	0.387*** (0.077)	0.333*** (0.079)
Metropolitan_area	0.113* (0.068)	0.178** (0.077)	0.100 (0.078)
Large_LG	0.171** (0.069)	0.075 (0.079)	0.120 (0.082)
Training	0.100*	0.119*	0.095

²⁶ All variables' values have been standardized.

	(0.060)	(0.067)	(0.069)
UA_Size		0.028	0.038
		(0.070)	(0.075)
Constant	-0.092*	-0.081	-0.091
	(0.055)	(0.063)	(0.064)
Observations	170	171	164
R-squared	0.514	0.366	0.365
Standard errors in parentheses			
*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1			

Table 12. Source: Author (2021).

Findings showed that the Policy resources variable is preminent to comprehend the dependent variable changes. In order words, the use of the different kinds of policy resources described previously might influence the variations on the LGs perception level of the LAEP implementation process in terms of preparedness, understanding and appreciation. Furthermore, the role of the municipal capacity variables is also important to understand the relation with the dependent variables, especially in terms of the number of professionals involved in the LAEP elaboration process; and in terms of the presence (or not) of professional training for LGs professionals. Lastly, the geographical context is also a variable that might influence the variations on the LGs LAEP perception. Although, from the statistical significance perspective still less relevant than the policy resources. better understand how the geographical context -and all other independent variables- might influence the relations among variables, it was necessary to complement these findings with the qualitative analysis found in the next section.

4.3 Qualitative Primary Data Analysis

The interviews were carried out through the Zoom platform, given that due to Covid-19 restrictions, it was not possible to conduct them in actual fieldwork in Chile. Therefore, all of them had to be completed in Spanish to facilitate the information provided by the interviewees. The interviews had a semi-structured question design, leaving room for unexpected information that might appear. The questionnaire had some basic questions that were asked to all interviewees, which allowed to build a general overview of their perceptions of the LAEP implementation process. Those questions had a general character and were applied at the begging of the interviews. After the general section for starting the discussions, questions changed depending on the interviewee's expertise of the, allowing for deepening their specific knowledge.

Regardless of the different subjects on which the interviewees were experts on, the overall contribution was extremely relevant to this research, obligating to adjust the research design by adding a new variable: planning culture and behavioural aspects. Even though *planning culture* as a theoretical concept had been included in Chapter 2, prior the qualitative stage of the data collection process, it was unclear how relevant this variable was not only for answering specific question n°3 with, but for the overall research. The variables, indicators and its explanations are in the following table:

Variable	Indicators	Explanation
Fragmentation of planning decisions	Internal coordination	Internal coordination issues in Local Governments
	External coordination	External coordination issues among Local Governments or other public institutions

	Integrative Planning	Lack of integrative planning view among different administrative levels
	Managing efforts	Managing efforts to overcome fragmentation and improve coordination among different levels both internal and externally
Legal and political limitations to policy development framework	Legal regulations	Influence of legal regulations on the law implementation by CGR, Ministries or congress
	Unplanned stages	Unplanned policy stages of the LAEP design (regarding managing, human and financial resources)
	Political modifications	Legal modifications to the law design made by political reasons
	Centralism	Centralism in Public Policy design
	Un-territorial	Un-territorial criteria for urban development
Local Governments limitations	LG managing capacity	Limitations regarding LGs managing capacity
	LG human resources	Limitations regarding LGs scarcity of human resources or training
	LG financial resources	Limitations regarding LGs scarcity of financial resources
	Public participation	Limitations regarding difficulties in public participation processes
Conflicts between technical and political rationale	Projects and planning policies	Tension between tangible projects and planning policies
	Different LGs administrations	Tension between different Local Governments administrations
	Tension between short and long-term objectives for LGs	Tension between short and long-term objectives for LGs
	Planning views	Tension between contested political planning views
Real Estate developers' political influence	Lobby	Developers lobby in the LAEP legal design
Iterative public policy development	Willingness to modifications	Willingness to introduce modifications in the LAEP legal design
	Research appreciation	Appreciation of scientific research as a resource for improving public policy

Table 13. Source: Author (2021).

The qualitative analysis showed that these six aspects are relevant for the design and implementation process of LAEP, and for many other urban policies in Chile. Furthermore, that is why they are considered as part of planning culture, setting policies frameworks for Chilean urban policies development.

4.3.1 Fragmentation of planning decisions

According to the interviews, there is a high level of fragmentation on public policies development, both internal (within LGs) and external (from LGs to external institutions). This is even more critical for policies such as LAEP, given that it requires several procedures among different units of LGs. In the case of LAEP, it was also important that the LGs units especially those with direct communication with developers and properties owners are in capacity to convey the relevance of LAEP implications to public space. Regrettably, some respondents

affirmed that they do not understand why are they being charged for, when they have been asked for the LAEP contribution (R5). Various respondents refer to this topic as something not common to occur spontaneously: *“there has to be a kind of solidarity or support between the different municipalities, and that is very rare to happen spontaneously. It has to be supported by the central government or the regional government to correct asymmetries because the difference is too great”* (R7). This way, the first issue that these types of policies face is a communication asymmetry among public officials in charge of their development.

Moreover, according to the interviewees, urban planning in Chile has been understood mostly as urban regulation, with an accurate definition of land uses, activities and building codes. In this context, there is an absence of a master plan that brings together all other specific plans: *“The atomization of planning because you have so many planning tools that, although they are timely, they are not required to be incorporated into a larger master plan. So, that makes them start to become niches, and with that, the notion of planning is lost, and the purpose is damaged”* (R5). The interviewees agreed that the fragmentation in Chilean planning culture is particularly problematic for the LAEP implementation process for two reasons. In the first place, they require higher communication and coordination skills within LGs units and external public institutions. And secondly, because the communal character of LAEP reinforces the planning atomization: *“So, in the end, what happens with the LAEP plan is that it tends to be a very fragmented planning for the city scale (...) it is a problem that each plan is a cell, like communes isolated from each other”* (R1).

In summary, it is problematic how deeply rooted in planning culture is territory fragmentation (R10). The atomization of planning decisions on urban policies generates conditions that damage a proper implementation process.

4.3.2 Legal and political limitations to policy development framework

Findings show that the weakness of the LAEP can be found more in the Chilean legal system than in the own design of the law (R11). Thus, it is relevant to unveil which are the most critical features of the legal and political system that have framed the implementation of LAEP and the planning culture.

The context given by the current Political Constitution and the role of the General Comptroller of the Republic (CGR) set a strict framework for any urban policy. Other associated laws are also important. For instance, when the LAEP was discussed in Congress, the role of regional governments was not essential. However, after its approval, another discussion on a relevant Law for urban policies in Chile started, the Strengthen of Regionalization Law²⁷ which grants new attributions for regional governments. One of the most significant aspects of this Law is that it allows for Regional Governors to be democratically elected and not designated by the president as it was the regional authority before this Law. This emphasis on the role of regional governments would have influenced the design of law according to the interviews: *“In all this, the global context of all this must also be analysed, this Law is from 2016, by Law number it is prior to the Law for Strengthening Regionalization. So, it is a Law that is approved not with a logic of Strengthening Regionalization, the election of governors, etc. That didn't exist when this law was being discussed”* (R4).

In addition, the role that governments have is powerful in the current political systems on which the president has an enormous influence. Especially in terms of the legal initiative that the current government have for proposing laws. The latter feature demands for governments to develop legal-political strategies to approve laws. For example, suppose a government is near

²⁷ Approved in February 2018.

to the end and an important Law still in Congress. In that case, they will have to increase negotiating skills with eventual oppositions in Congress to have sufficient votes for approval before the administration ends. Especially when governments have low rates of support, and the change of political coalition is likely. This was the case of the LAEP discussion in Congress, where the interviews assure that *"it seemed very important to us to make every effort, among other things because the next government could perfectly follow this orientation of the private sector a bit and say that this was too much"* (R2). This way, the current governments have a strong position to make important to projects while they are discussing in congress: *"If you look at the project that the government of President Bachelet modified, which introduced a different philosophy to the project. Here there was a substitute indication, which means that in reality, the project that was processed in the Bachelet government is almost another bill"* (R2). Hence, it is possible to identify aspects of the output of the Law design that are confusing with the general idea of the Law. The reason is that some elements had to be granted to the congressional opposition for compromising votes for the Law approval. Ultimately, the objective is to obtain the Law's approval prior to the government ends, knowing that there can be *room for manoeuvre* (R2, R11).

Lastly, the predominance of the Law's legislative process and the current government has for public policy has in Chile, has other disadvantages, according to interviews. One of them is the centralism in policy development which does not consider diverse law implementation situations of in realities different from big cities, particularly Santiago. Another disadvantage related to the latter is that the law design from the central Estate does not always consider all the stages necessary for proper law implementation, mostly related to budget and human resources. As a result, respondents assured that several urban policies are detached from the territory (R5, R10).

Thus, findings show that structural regulations made by the Political Constitution, e.g., presidentialism, the surveillance of the CGR and centralism set a rigid frame for the development of urban policies. According to the respondents, their influence is more visible during the legal discussion in congress affecting highly the design of the laws.

4.3.3 Local Governments limitations

According to the interviews, the extreme inequality in Chilean LGs limits their capacity to implement the process. This inequality expresses primarily in terms of human resources, managing and financial capability.

Commonly, LG professionals are used to a known limited activity that is normally their priority. Interviewees warn that as the LAEP actions are perceived as complex, urban planning professionals will require exclusive dedication for. *"They could dedicate it to a full-time professional for some time to get this done. Once the plan is done, perhaps it can be left in the hands of the general functioning of the municipality rather than having someone working it all day, but hopefully in the preparation of the plan, one could have that dedication"* (R5). This quote can also be related to data obtained from the questionnaire, given that the number of professionals working on the LAEP and even on the LGs Urban Advisory Units does not overcome 1.3. Hence, recent data shows that it is extremely difficult for professionals currently working on LGs to have full-time dedication for LAEP implementation, making imperative the need for reinforcing these teams and their access to training (R6) in case of new policies complexity requires for it. As respondent 7 states (R7): *"This type of friction also tells you about the importance of strengthening planning teams in municipalities"*. The scarcity of bigger teams in urban planning fields can be directly related to an economic limitation of LGs for not hiring more professionals due to tied budgets. The latter is considered a priority for Chilean LGs in the current context, as respondents mentioned it: *"Municipalities must be given*

more autonomy so that they also have more financing, and have more professional capacity, and more money to finance equipment” (R7). Furthermore, respondent 9 mentioned the low number of professionals working on Urban Advisory Units, which was also brought up by the questionnaire results: “It is very alarming that city planning is on the shoulder of just one person. There should be a team that makes studies, that makes proposals, that makes investment projects” (R9).

In terms of the financial capacity, the respondents stated that one of the most difficult that LGs face is inequity resulting from the dependence on the Municipal Common Fund (FCM), and the revenues obtained from local taxes, especially property tax. Therefore, according to respondent 2 (R2), *“The problem is that (the LGs funding system) is very uneven. So, the ones who really have resources are those who have, for example, real estate contributions (property tax). And about 70% of the properties are exempt”*. The fact that nearly 70 % of Chilean properties are exempted from paying the property tax has been depicted as an important issue in municipal funding (Razmilic, 2015). It is not only problematic due to the high percentage of properties that are not contributing to local revenues, but also because 30 % of properties that pay this tax are concentrated in few wealthy LGs of Santiago²⁸.

Additionally, respondents stated that two of the most relevant challenges that LGs professionals team face regarding urban policies is the inclusion of public participation and the bottom-up approach to urban policies. Both issues are relevant because even though there are several endeavors to foster in urban policies public participation process, and develop bottom-up strategies in decision making process, they are insufficient because these elements are not intertwined in the current planning culture. The observation about public participation is consistent with the literature, given that authors (Mora & Burgos Salas, 2019) have highlighted the challenge of LVC instruments for including civil society in the implementation process. Additionally, considering the mentioned critics, respondent 8 affirms that public participation policies *“do not necessarily go hand in hand with such rigid and established plans at certain times” (R8)*. In addition, respondent 10 states that *“it is not thought from the inhabitant. It is thought from above as a planner. That is essential. There is no view from the inhabitant, in general, in urban planning in Chile” (R10)*.

In summary, most LGs in Chile are in great need of obtaining more revenues that allows them to fund urban planning initiatives and policies, and several other areas of development. Nevertheless, respondents agreed that the example of the LAEP implementation in LGs shows that financial scarcity is urgently needed to allow having professional teams that are in capacity to at least carry out the tasks that they are legally required for. This way, the financial capacity is the basis to strengthen human resources and managing capacity in LGs.

4.3.4 Conflicts between technical and political rationale

Findings assure a conflict between political and technical rationale in the Chilean public sector, which can be particularly problematic for urban policies development. This way, *“the Chilean State does not guarantee the separation between political bodies and technical bodies well, to allow these long-term reforms to take place in a way that is consistent, that survives the change of government” (R2)*. One of the concrete outputs of urban policies can be diverse types of plans, e.g., Land Use Plans. In the case of LAEP, it expresses in the CPIPS (Community Plan for Investments in Mobility and Public Space). These examples require a political commitment of authorities that may overcome the period of administration which is four years for Chilean

²⁸ There is a total of 52 LGs that are included in the Metropolitan Santiago Area.

LGs. The latter might cause a lack of interest in the current political authority due to the belief that *“as it is not a public work, it is not something that they can inaugurate”* (R5). Moreover, land use plans or similar plans and policies are long-term planning tools that will produce built environment changes but not immediately. Conversely, political times are faster and value greatly profit that can be obtained before administration periods end. Therefore, the success of urban policies could depend on the priority that political authorities give to these plans: *“depending not only on the administration but also on the council²⁹ that is contributing or overseeing the implementation of long-term planning, if this niche does not exist, the interest of the professionals in charge of the planning, because they will be demanding results. It's more results management than a long-term vision”* (R5).

To sum up, without the commitment of the political will to develop long-term planning tools, the success of urban planning mechanisms will depend on authorities that value these tools, regardless of the political profits that leaders can obtain from these policies. Unless major political modifications are made to current laws that ensure a stronger separation between political and technical bodies.

4.3.5 Real Estate developers' political influence

Real estate developers have had a considerable influence in the development of urban policies in Chile during the last decades. The lobby that they have carried out have been successful in a significant number of laws. Legally, one of their biggest assets has been the importance in the current Political Constitution of the Property Right. Such is the legal status of this principle that works a limit of property enjoyment (Mora & Burgos Salas, 2019), contributing political power to initiatives that could threaten the interest of this industry.

Specifically, for the case of LAEP implementation, interviews concerning real estate developers agreed that they see in the LAEP implementation process *“as a way of legitimizing their action in the city”* (R3), adding a social contribution to urban development. Nonetheless, other actors from the public sector and academia stated that -at least during the LAEP discussion in national congress- trade associations related to developers affirmed that *“there was a strong lobby against the project”* (R11). They considered it necessary to improve the regulation regarding the traffic impact, known as the EISTU (Impact Studies on the Urban Transport System), but the final version of the LAEP was not deemed as a positive on the side of the direct mitigations. On the other side, there was a better perception of the indirect mitigation part of the law but depending on the management capacity of LGs.

In summary, there is a contradictory perception about the developers' role in the LAEP discussion in congress, given that developers assure that they had a positive perception of the Law's outcome, at least in the early years of the debate. Nevertheless, non-real estate respondents stated that developers' institutions have historically opposed -and lobby- against urban policies that increase the cost of projects by requiring public contribution.

4.3.6 An Iterative public policy development

In general terms, all interviewees agreed that the implementation process of urban policies is open to modifications. The first years of the implementation process are essential to identify the weakest points of the law design. It is part of the planning culture. Especially, it is expected

²⁹ The municipal council is an entity of a normative, decisive and supervisory nature, in charge of making effective the local community's participation and exercising the powers established by law 18,695. The council can be made up of six to ten members elected by democratic vote.

that it is easier to introduce changes in the sub-reglementary associated with the main legal bodies such as LAEP. Nevertheless, more than drastically changes on the law design, interviewees stated that the most likely modifications to occur, at least in the first years of implementation, have to do with operational or practical affairs. According to the latter, the extent of the most relevant law design modifications have, as a limit, the approval of the CGR. If the institution considers that the changes are substantial, it will be necessary for the planner (MINVU) to obtain congress approval. Therefore, it is highly relevant in the current political order to have a majority in congress for achieving modifications beyond what the CGR might consider as “operational” changes allowed in the sub-reglementary legal bodies.

Furthermore, interviewees agreed the result of empirical research regarding the laws implementation processes is critical beyond the legal framework of policies development: *“What can happen is that different formulas are sought (...) But the visualization of the problem will make it not go unnoticed. And that, therefore, we have more political support and empirical evidence for improvements”* (R2).

Thus, findings show that urban policies can be modified after their publishing date, in the first place, in accordance with the approval of the CGR if they are operational changes; and for more considerable modifications if the planner is aligned with a majority in congress which values the support by empirical evidence.

4.4 Unbundling variables and data analysis

The analysis that has been developed in this chapter shows, among other conclusions, a weak perception of the LAEP implementation process among LGs officials. This conclusion refers to how this *perception* can be interpreted and why it is crucial for public policy affairs. The word perception means *“a belief or opinion, often held by many people and based on how things seem”*³⁰. For this research, who holds the “belief or opinion” are LG officials implementing a LVC instrument in Chilean cities. Therefore, in the first place, the analysis developed in this chapter contributes data that allows to state that there is a weak perception of the law in LGs. In other words, it brought data into a belief, or “how things seem”, regarding a relevant public space policy which is the main objective of this research stated in Chapter 1. Secondly, it identifies variables that could explain this perception through the levels of preparedness, understanding and appreciation of the LAEP implementation process, measuring how variations in the variables affect these three mentioned indicators, addressing the first sub-objective of the research. Thirdly, it highlights the critical factors for improving the LAEP implementation acquaintance by public policy executers, coping with the third sub-objective of the study. Furthermore, the insights on which are the key factors for implementing a LVC instrument are not only vital for the developing of the LAEP itself, but also for new instruments that policy makers can develop in a context of financial constraints.

The following analysis considering the main variables of this research allows using elements obtained in quantitative and qualitative analysis, triangulating different research methods and sources.

4.4.1 Policy resources

As it was presented in the section related to the descriptive analysis of the quantitative methods, from the 206 responses obtained from the questionnaire, only two of the Policy resources options were used by more than half of the LGs: the use of the Law and technical documents

³⁰ Consulted in Cambridge Dictionary on 30.07.21.

developed by the Ministry of Housing and Urbanism. It is important to realize that a considerable percentage of LGs did not mark any of the policy resources options. In the case of the most used policy resource, e.g., 27 % of LGs showed no preference. Several other LGs did not mark any policy resource at all. Therefore, it is difficult to understand and assuming the reasons for not marking any policy resources options. For this research, it was assumed that the LGs did not know the policy resource options presented in the questionnaire. This way, we might affirm that the presented options' level of knowledge and domain were low. In this case, LGs do not have a robust range of resources to use for the LAEP implementation process. Another assumption related to the LAEP implementation process is that as LGs did not use several policy resources, there is insufficient knowledge about all the options available to support the implementation of a new LVC instrument. Both conclusions can be related to data that shows the low overall perception about the law itself. Hence, it would be difficult to conclude that the limited use and knowledge about the policy resources are given because LGs do not require using them. Instead, a more plausible conclusion might be that LGs have not properly started the LAEP implementation process. This conclusion can be supported by the nearly 70 % of LGs that declared in the questionnaire that their implementation³¹ process has not begun. Nevertheless, it is concerning that such relevant percentage of LGs has not started the LAEP implementation process and still have an overall negative perception of the law in terms of preparedness, understanding and appreciation.

These conclusions related to the use of policy resources can be related to the managing aspects of the planning culture and municipal capacity variable in terms of LGs ability to start the full LAEP implementation in due time. This relies on understanding how 70 % of the country LGs have not fully begun the law requirements. One strong reason for it, according to interviews respondents, is that LGs do not have the human resource capacity to develop LAEP properly. Another reason respondents agree is that given the negative perception that most of them have about the law -mostly because of the low financial revenues that they might obtain from it- does not encourage them to establish it as a priority. In other words, they rather the scarce resources that they currently have to work on the day-a-day tasks, which they already know how to address.

All in all, quantitative analysis findings showed that the most relevant variable to understand the LGs perception is the policy resource use and knowledge. This might be understood given that policy resources are a variable that crystallizes aspects related to the LGs municipal capacity, in terms that officials involved in the LAEP implementation process with a high level of knowledge and domain of policy resources, somehow overcome most of municipal capacity variables, but, according to the interviews respondents, it is still valued the number of professionals involved in the implementation process and the access to training. Even to a greater extent than other considerable variables such as the financial capacity of LGs.

4.4.2 LGs perception of LAEP implementation

Relevant findings obtained in the qualitative analysis outputs confirmed that the perception of the LAEP implementation process might have consequences for eventual modifications of the current LAEP legal design, and the creation of similar instruments. Therefore, the quantitative

³¹ The implementation refers to the elaboration of the CPIPS (Community Plan for Investments in Mobility and Public Space), which does not have a determined legal date for publishing. The LAEP, on a broader sense of analysis, has already started its implementation process, given that since November 2020, all Chilean LGs have begun charging in kind or monetary contribution. The latter contribution was indeed stated that from November 2020 this contribution has to be made.

analysis findings of the LGs perception variable are relevant in several ways. Firstly, the response rate of 60 % of the entire country's LGs grants high external validity. Secondly, it allows the analysis to focus on understanding the importance of policy resources use which was referred to in the previous section. Thirdly, it was crucial to add a planning culture perspective to this research design. In the early stages of this research design, planning culture as a concept that could shed light on the common and shared beliefs of LGs officials was related to this variable due to the direct relation with the perception concept. Later, during the qualitative analysis, it became clear that the planning culture concept intervenes in several aspects of the implementation process, and its broader influence made it necessary to add it as an intervening variable. Lastly, the lower LGs perception results of the questionnaire about the LAEP implementation process in terms of preparedness, understanding and appreciation

4.4.3 Planning culture and behavioral aspects

The iterative process of coding and recoding during the qualitative analysis made it necessary to identify structural aspects that shed light on the planning culture elements that affect all urban policies in Chile. In addition, while the quantitative analysis was taking place, the attempt to reach for more variables that could improve the understanding of the phenomena led to the inclusion of the geographical perspective. Thus, variables related to the location of LGs in the Chilean territory were included. Furthermore, it was also considered the relevance of the metropolitan condition given that almost 77 % of Chile's population lives in urban areas (OECD, 2013), and near 40 % only in the Metropolitan Region of Santiago. This way, the urban policy analysis carried out in this research focusing on the LAEP implementation process must be developed with the lens of culture and the behavioural aspects of planning.

According to interview respondents, the LAEP implementation is relevant for Chilean urban policies because it is the first instrument that gathers planning and investment, and its design obligates LGs to address one of the most important issues in planning: fragmentation. The first years of implementation of the law can be considered contested, given all the different views about the instrument from all actors involved. From the six aspects of the planning culture identified previously, some are more relevant or evident in the design process of urban policies, such as the influence of developers or the legal and political limitations. But there are other aspects of the planning culture that have resulted more problematic for the LAEP implementation process, given that their consequences in the early stages of implementation have not seemed to be taken into account. Some of these aspects, mentioned by various interviewees relate to the fragmentation of planning decisions, LGs limitations and conflicts between technical and political rationale. These variables are the ones that most deeply influence the LGs performance. The necessity for addressing these variables becomes clear with the evidence brought by this research for the case of LAEP, given that there are serious legitimacy issues that this law needs to achieve. For several reasons, legitimacy has been historically a delicate issue for LVC instruments (Muñoz Gielen, Salas, Cuadrado, 2017). In other words, if the level of law perception in the early stages of implementation is low, authorities must consider the LGs characteristics and planning culture aspects that weaken the law implementation. Without modifications that address these aspects, the law legitimacy will be compromised, jeopardizing also future attempts of LVC instruments development.

4.4.4 Municipal capacity

Regarding municipal capacity, one of the most important takeaways of the LAEP implementation process was finding new LGs institutional arrangements made in consideration of the requirements of the law design. Some of the consulted LGs stated that given the LAEP design, it was necessary to develop coordination activities among different LGs departments,

addressing one of the weak points that are part of the planning culture: deficient internal coordination of LGs. These innovations are not common in most Chilean LG because they require more trained officials and managing skills in a context where bureaucracy discourages new governance setups. In this way, LAEP design challenges LGs governance *ethos* by creating work initiatives between internal departments and units. Other types of Planning Instruments in Chile, such as the Land Use Communal Plan (PRC), have shown a clear endogenous nature in terms of a clear view inside the boundaries of LGs. On the other side, LAEP implementation requires a totally different perspective, given that public space, especially mobility, has a clear continuity with surrounding municipalities. In this sense, the instrument's requires for a more constant dialogue between planning units of neighbouring municipalities. Nevertheless, given that this finding was drawn from open questions from the questionnaire and interviews to LGs authorities, it is not possible to generalize these strategies to a considerable percentage of LGs. Therefore, it is premature to state that these arrangements are necessary to obtain a better performance of LAEP implementation. Such a conclusion will require further research which goes beyond the objectives and limits of this investigation. Nevertheless, having in consideration the previous notice, it is an alternative strategy that enriches the findings of the data analysis process.

The new institutional arrangements and how these strategies defy the current managing logic of LGs capacity is an adequate example of why sufficient human and financial resources are not enough to produce qualitative improvements on the municipal capacity required to implement LVC instruments such as the LAEP. These variables are necessary to set a basic standard to fulfil the tasks required by law. Thus, the inclusion of the planning culture variable enriches this research by complementing in several aspects the indicators defined in the municipal capacity variable. Initially, the methodology design of this research considered variables that were able to be measured throughout a quantitative analysis. Therefore, the municipal capacity variable considered more traditional indicators such as human and financial resources. All in all, the municipal capacity variable was critical to measure relevant aspects such as the access to training and the number of professionals involved in LAEP, with the other independent variables, which was essential for the quantitative analysis outcomes.

Chapter 5: Conclusions and recommendations

5.1 Conclusions

The aim of this research was to unbundle the LGs perception regarding the implementation process of a new LVC instrument in Chile, the LAEP. The LGs perception was developed throughout the concepts of preparedness, understanding and appreciation of the LGs regarding the law implementation process. In order to address this aim, the analysis was based on the following variables: policy resources used for the implementation process, the municipal capacity of LGs and the planning culture which frame urban policies in Chile. Where policy resources and municipal capacity are independent variables and planning culture is the intervening variable. The research design established that it was imperative to use mixed methods for coping with the relations and associations between these three variables and the perception of LGs, which was the dependent variable. Thus, the overall aim of the research was to identify to what extent the policy resources and municipal capacity influence the perception of LGs regarding the LAEP implementation process. By answering this question this research will be contributing to addressing the gap in the literature related to the documentation of LVC instruments such as LAEP, which as a DO has been an instrument found in particularly under-researched (Muñoz Gielen & van der Krabben, 2019), especially in developing countries such as Chile.

As a relevant background for this conclusion, it is important realizing that LGs implementation of LAEP has been a contested process. On the one hand, LGs officials have stated an overall low perception about the instrument. On the other hand, a smaller portion of LGs professionals, academics and central government actors have highlighted the advantages of this laws' development regardless of its disadvantages. In this sense, the qualitative analysis of this research identified at least five aspects of the law design that have been considered as critical from the LAEP implementation process for LGs and other actors involved, to know: 1) the division of 70 % and 30 % for mobility and public space, respectively; 2) the option given to developers and landowners for monetary or spatial contribution; 3) the application of the universality principle; 4) the design of the Intercommunal plan (associated to the redistribution issue); 5) and the formula and its consequences of the revenues collected by LGs. Out of these five issues, and considering all the information gathered in this research, the redistribution issue depicted in the fourth aspect seemed to be the most problematic due it addresses two different political-economic positions. In the literature review chapter, it was presented the difference between the redistributive aim of LVC instruments and the fundamentals of the impact mitigation instrument born from the welfare states in the twentieth century (Molinatti, 2013). Essentially, the LAEP correspond to a mitigation instrument. Although, during the legislative process of the LAEP it was introduced some concepts related to social justice, aiming to cope with the asymmetries in public space from local governments. Regrettably, the final design of the LAEP design is regressive due it will increase the public space inequalities. This way, wealthier LGs with a more intense real estate developers' activity, will obtain higher revenues. Conversely, the poorest LGs will not be able to have considerable revenues given the current law design.

Moving onto answering the main question and specific research questions of this research which are restated to favour this section comprehension:

To what extent the policy resources and municipal capacity, influence the perception of local governments regarding the LAEP implementation process?

- i. *How has been the different local governments' perceptions (understanding, preparedness and appreciation) of the design of LAEP, during the implementation process?*
- ii. *Can municipal capacity explain the perception of LGs regarding the implementation of LAEP?*
- iii. *Which cultural and behavioural planning aspects of the LAEP implementation process were considered more relevant by local governments and experts?*

In consideration of the analysis developed in chapter 4, the answer of the main research confirms a strong relation of the policy resource variable and the dependent variables. This conclusion drawn from the statistical analysis can be affirmed after analysing how policy resources use for LG is critical. The findings obtained in chapter 4 assured that the more resources they used, the overall perception of LAEP is higher. In relation to this finding, analysis brought from the experts' interviews suggests that for LGs to improve their perception the LAEP implementation process, it is also significant to develop training to officials involved in this process. Both conclusions are related in terms that, by adding more policy resources for the execution of a public policy, it is necessary to enhance the quality of the team involved in the development of the policy by training activities and, having in consideration that, a team able to perform activities beyond their regular task team is in a better capacity to expand the perception of the LAEP implementation process. This way, the extent of how municipal capacity and policy resources use influences the LAEP perception will depend on how LGs manage to address daily planning tasks as well as the implementation of LAEP. Therefore, the findings of this research identified that those LGs that hold trained planning teams and have a higher policy resources knowledge will be able to hold a better LAEP implementation process perception.

5.1 Local Governments perception throughout the concepts of preparedness, understanding and appreciation (sub-question n° 1)

As the results obtained in chapter 4 showed, LGs perception of the LAEP implementation process is low given the overall magnitudes of the three concepts answers, to know: In a scale from 1 (lower) and 10 (higher): Preparedness (3,6); understanding (4,2); and appreciation (4,3). The descriptive analysis of the questionnaire allowed to identify if there were trends among the concepts of preparedness, understanding and appreciation, and the variables related to metropolitan condition, LGs economic resources, number of available professionals, current stage of the process, policy resources used, among others. Indeed, the trends showed in the descriptive analysis needed to be confirmed by the inferential analysis carried out afterwards, in order to be able to achieve not causality explanations but associations that could help to understand the relation between variables. The regression analysis allowed to confirm that the policy resources is the variable that to a greater extent might explain the perception of LGs in relation to the concepts addressed. Additionally, the higher levels of comprehension showed by the preparedness model might be related with the fact the variables of training and the number of professionals involved in LAEP implementation. In other words, LGs might be relating their low overall level of preparedness for the LAEP implementation process with the lack of training and the necessity for having a professionals' team that allowed them to fulfil what it is required by law.

To conclude, by linking the definition of perception stated in chapter 2 (Knieling & Othengrafen, 2015; Schein, 2004) with the current level of perception of the LAEP implementation process, there might appear a scenario where the low level of perception

lingers in time. Bearing this finding in mind it is possible to state some concerns, due it might become a shared assumption for planning professionals that as planning and financing instrument lacks democratic legitimacy, effectiveness, efficiency, and fairness (Hartmann & Spit, 2015; Muñoz Gielen, Salas, Cuadrado, 2017). This outcome could cause problematic consequences for the future of LVC instruments in Chile. Therefore, it is essential for research's to study the implementation of the instrument and assess modifications that cope with the weaknesses of LAEP in order to improve the perception among planning professionals.

5.1.2 Municipal capacity in the LAEP implementation process (sub-question n° 2)

The analysis related to municipal capacity carried out in chapter 4 considered managing assets that are mentioned in chapter 2 (Wallis & Dollery 2002; Kettl, 2016), such as the institutional, technical, and administrative municipal capacity dimensions. These dimensions were also addressed in the municipal capacity indicators established in the operationalization table of chapter 3. Therefore, considering these methodological definitions as well as its results shown in chapter 4 the explanation of the municipal capacity variable contributed to the understanding of a complex process such as the LAEP implementation. However, the level of analysis obtained from other variables produced a higher explanatory power to fully answer the question of this section.

To sum up, the municipal capacity has a relevant role in understanding the perception of LGs in the implementation process of LAEP, but it does not fully explain the LGs level of perception. Considering the approach of both quantitative and qualitative methods of this research, it can be identified as an important variable involved as well as other complex dynamics that also greatly influence the implementation process. But the overall influence of the variable is limited without the understanding of the use of policy resources and the frame given by the planning culture in the Chilean context. Nevertheless, the regression analysis developed by this research allows identifying that the most relevant variables of the municipal capacity for the implementation of LAEP are the training activities and the number of professionals involved in the development of the law. These findings are correspondent with responses obtained in the interviews where it was stated that LGs are in great need of having professional teams that enable them to accomplish all their legal obligations, which is extremely difficult with the current number of professionals that exist in the majority of LGs Urban Advisory Units.

5.1.3 Cultural and behavioural planning aspects of implementation process (sub-question n° 3)

The qualitative approach of this research allowed to deepen into the concept of planning culture and behavioural aspects applied to Chilean urban policies. The latter approach identified six relevant aspects not only for LAEP implementation process but for understanding a context on which all urban policies have to consider. The six relevant aspects found are Fragmentation of planning decisions; Legal and political limitations to policy development framework; Local Governments limitations; Conflicts between technical and political rationale; Developers Political influence; and Iterative public policy development.

The findings obtained throughout these six variables are consistent with the literature review in terms that their implications go beyond indicators and favour the comprehension of context-specific variations (Dunning et al. 2019; Adams and Watkins, 2014), allowing a better understanding of planning outcomes. Nevertheless, it must be bearded in mind that even though there is a considerable degree of agency in the variables, where ways of handling planning

instruments and procedures influence greatly (Knieling & Othengrafen, 2015; Fischler, 1995; Neuman, 2007; Furst, 2009), these six factors suit more properly with the definition of planning artefacts given that they mostly refer to consolidated expressions processes and visible planning products (Knieling & Othengrafen, 2015). Thus, research findings obtained from LGs and experts' interviews confirm and explain context-specific planning artefacts expressed in, e.g., the fragmentation of planning decisions or the conflicts between technical and political rationale. To come to a conclusion, it can be noticed that in the Chilean case there is a tendency for planning artefacts drawn from planning culture to assume a legal form, despite agency variations or the room for manoeuvre that urban regulations might leave for actors' actions.

5.2 Projections discussion

To begin this section, it results useful to this discussion bringing one of the approaches mentioned in chapter 2 related to the Resource-Based theory which understands *resources* as a broader concept including several types of assets, organizational attributes in terms of information, knowledge, among others (Choi, 2021; Barney, 1991). From this definition, we can understand that the policy resources variable is intertwined with the variables of municipal capacity and planning culture. In other words, the Resource-Based theory which tries to shed light on the managing capacity of LGs realizes the necessity for reaching out to different types of knowledge and conditions, beyond the traditional approaches of human resources and financial aspects. This way, LGs need to have a wider range of resources in order to improve their managing performance, which is consistent with the findings of this research given that the more policy resources LGs used, the better their perception about the LAEP implementation process was. However, in strict terms with literature, it goes beyond the limits of this research to predict the performance of LGs. Nevertheless, this research brought empirical evidence by measuring the perception of LGs in regard to the implementation process of LAEP in relation to the use of policy resources with other mentioned variables. Thus, Resource-Based theory approach contributes to understanding that the technical and political support that LGs use for enhancing their performance -or perception-, it is insightful if it is addressed by several types of knowledge and assets. Furthermore, even though policy resources had a prominence in the quantitative analysis in terms of statistical significance, it is associated to a great extent with specific variables used in the analysis, and it was critical for the conclusion of this research to related quantitative analysis findings with the qualitative outcomes to establish relations that contributed to having a comprehensive understanding of those relations. To come to a conclusion, further research in the subject ought to test whether LGs with a the level of LAEP implementation -and development- influences the level of managing performance, throughout a comprehensive operationalization of the managing performance variable a conceptual framework which includes managing performance, LAEP development as well as planning culture as research variables.

5.3 Recommendations

Based on the conclusion, it is recommended to modify the LAEP article that refers to the Intercommunal Plan³² obligating all LGs included in the Plan area to transfer all of their revenues to the Regional Government. Wealthier LGs with more resources that are part of these plans will contribute considerable revenues to a fund that be mainly invested into poorer LGs. Regional Government will have the obligation to use the resources considering all LGs realities, giving priority to urgent necessities in terms of public space. This recommendation directly addresses the issue between efficiency (mitigation) and justice that has been present in

³² The mentioned article refers to the obligation of LGs to invest 40 % of annual LAEP's revenues on projects included in the Intercommunal/Metropolitan Plan which was mentioned of the law's features in chapter 1.

LVC instruments theoretical and practical discussion since its origins. Research findings and the socio-political crisis that the country has been experiencing since late 2019, which as been caused to some extent by the heavy social inequalities, should set a warning for policymakers in terms of asses if the areas of if development policies -in this case, public space- are aligned with social justice aims. In terms that of land-based financing in the current country's context, planning instruments cannot only generate an impact as a mitigation tool depending on real estate activity. These thesis findings recommends developing modifications that allow instruments to grow in terms of improving social redistribution at least at a metropolitan level that could somehow try to address an imperative social necessity.

Bibliography

Adams, D., & Watkins, C. (2014). *The value of planning*. Royal Town Planning Institute: London, UK.

Allain-Dupré, D., Chatry, I., Michalun, V., & Moisisio, A. (2020). *The territorial impact of COVID-19: Managing the crisis across levels of government*.

Alterman, R. (2012). Land use regulations and property values: The 'Windfalls Capture' Idea revisited. Chapter in: *The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning* (Nancy Brooks, Kieran Donaghy, and Gerrit-Jan Knaap, eds.) pp, 755-786.

Bailey, S.J. (1990). Charges for local infrastructure. *The Town Planning Review*, 427-453.

Bailey, S.J. (1999). *Local Government Economics: Principles and Practice*, MacMillan, Basingstoke.

Barney, J. (1991). Firm Resources and Sustained Competitive Advantage. *J. Manag.* 1991, 17, 99–120.

Borrero, O. (2013). Plusvalías urbanas: generación y Administración. Definición de políticas de suelo urbano en América Latina. *Teoría y Práctica*. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, MA. USA., 119-132.

Brown, H. J., & Smolka, M. O. (1997). *Capturing public value from public investments. Land Use and Taxation. Applying the Insights of Henry George*. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy.

Bryman, A. (2016). *Social research methods*. Oxford university press.

Cáceres, G., & Sabatini, F. (2001). Santiago de Chile: la recuperación de plusvalías puesta en perspectiva histórica. *Recuperación de plusvalías en América Latina. Alternativas para el desarrollo urbano*. Santiago: Eurelibros.

Choi, N. (2021). Analyzing Local Government Capacity and Performance: Implications for Sustainable Development. *Sustainability*, 13(7), 3862.

De Mattos, C. A. (1999). Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. *EURE (Santiago)*, 25(76), 29-56.

DeVellis, R. F., & Thorpe, C. T. (2021). *Scale development: Theory and applications*. Sage publications.

Dunning, R., Lord, A., Keskin, B., & Buck, M. (2019). Is there a relationship between planning culture and the value of planning gain? Evidence from England. *Town Planning Review*, 90(4), 453-472.

Evans, J.D. (1996). *Straightforward Statistics for the Behavioral Sciences*. Brooks/Cole Publishing: Pacific Grove.

Fainstein, S. S., & Gray, M. (1996). Economic development strategies for the inner city: The need for governmental intervention. *The Review of Black Political Economy*, 24(2), 29-38.

Fernandes, C. (2013). Impacto de la norma tributaria en el financiamiento municipal. Definición de políticas de suelo urbano en América Latina. *Teoría y Práctica*. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, MA. USA., 63-76.

Ffrench-Davis, R., López, E., & Arriagada, C. (2013). Crecimiento desigual económico y urbano: desafíos de políticas pro-equidad para las ciudades de las próximas décadas. E. López,

- C. Arriagada, p. Jirón & H. Eliash (Eds.), *Chile urbano hacia el siglo XXI. Investigaciones y reflexiones de política urbana desde la Universidad de Chile*, 149-159.
- Fischler, R. (1995) Planning theory as culture and experience, *Journal of Planning Education and Research*, 14, pp. 173–178. doi:10.1177/0739456X9501400305.
- Fowler Jr, F. J. (2013). *Survey research methods*. Sage publications.
- Furst, D. (2009) Planning cultures en route to a better comprehension of “planning processes”?, in: J. Knieling & F. Othengrafen (Eds) *Planning Cultures in Europe. Decoding cultural phenomena in Urban and Regional Planning*, pp. 23–38 (Farnham: Ashgate).
- Furtado, F., & Acosta, C. (2020). *Recuperación de plusvalías urbanas en Brasil, Colombia y otros países de América Latina: conceptos, instrumentos e implementación*.
- George, H. (1882). *Progress and poverty* (Vol. 142).
- Green, D., & Loualiche, E. (2021). State and local government employment in the COVID-19 crisis. *Journal of Public Economics*, 193, 104321.
- Grindle, M. (1996). *Challenging the State: Crisis and Innovation in Latin America and Africa*, Cambridge University Press, Cambridge.
- Hartmann, T., & Spit, T. (2015). Dilemmas of involvement in land management—Comparing an active (Dutch) and a passive (German) approach. *Land Use Policy*, 42, 729-737.
- Huber, R. A., & Wicki, M. (2021). What explains citizen support for transport policy? the roles of policy design, trust in government and proximity among Swiss citizens. *Energy Research & Social Science*, 75.
- Irrázaval, I. (2001). *Financiamiento Municipal: Determinación de Funciones de Costo por tipo de provisión de servicios municipales y su financiamiento*. Santiago: SUBDERE.
- Kellogg, Brown & Root (2006). *Developer responsibilities/contributions – Analysis and framework study*. Prepared by Kellogg Brown & Root PTY Ltd, for Local Government Association of South Australia.
- Kallio, H., Pietilä, A. M., Johnson, M., & Kangasniemi, M. (2016). Systematic methodological review: developing a framework for a qualitative semi-structured interview guide. *Journal of advanced nursing*, 72(12), 2954-2965.
- Kettl, D. F. (2016). *Politics of the administrative process*. CQ press.
- Knieling, J., & Othengrafen, F. (2009). *En route to a theoretical model for comparative research on planning cultures*. na.
- Knieling, J., & Othengrafen, F. (2015). Planning culture—a concept to explain the evolution of planning policies and processes in Europe?. *European Planning Studies*, 23(11), 2133-2147.
- Molinatti, C. (2013). *Financiamiento urbano a través de la movilización de plusvalías. Definición de políticas de suelo urbano en América Latina. Teoría y Práctica*. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, MA. USA., 133-160.
- Mora, P., & Burgos Salas, V. (2019). The progressive acceptance of developer obligations in Chile, 1990–2017. In *Public Infrastructure, Private Finance* (pp. 68-80). Routledge.
- Muñoz Gielen, D., Salas, I. M., & Cuadrado, J. B. (2017). International comparison of the changing dynamics of governance approaches to land development and their results for public value capture. *Cities*, 71, 123-134.

- Muñoz Gielen, D., & Lenferink, S. (2018). The role of negotiated developer obligations in financing large public infrastructure after the economic crisis in the Netherlands. *European Planning Studies*, 26(4), 768-791.
- Muñoz Gielen, D., & van der Krabben, E. (Eds.). (2019). *Public infrastructure, private finance: developer obligations and responsibilities*. Routledge.
- Neuman, M. (2007) How we use planning: Planning cultures and images of future, in: L. D. Hopkins & M. Zapata (Eds) *Engaging the Future: Forecasts, Scenarios, Plans, and Projects*, pp. 155–174 (Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy).
- OECD (2013), *OECD Urban Policy Reviews, Chile 2013, OECD Urban Policy Reviews*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/9789264191808-en>.
- Othengrafen, F. (2010) Spatial planning as expression of culturised planning practices: The examples of Helsinki, Finland and Athens, Greece, *Town Planning Review*, 81, pp. 83–110. doi:10.3828/tpr.2009.25
- Razmilic, S. (2015). Impuesto territorial y financiamiento municipal. *Estudios Públicos*, 138, 47-91.
- Ruiz-Tagle, J. (2013). Segregación residencial, guetos y políticas de dispersión. Chile urbano hacia el siglo xxi. *Investigaciones y reflexiones de política urbana desde la Universidad de Chile*, 130-135.
- Sanyal, B. (Ed.). (2005). *Comparative planning cultures*. New York: Routledge.
- Smolka, M. O. (2013). *Implementing Value Capture in Latin America: Policies and Tools for Urban Development*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Schein, E. H. (2004) *Organizational Culture and Leadership*, 3rd ed. (San Francisco, CA: Jossey-Bass).
- Van Thiel, S. (2014). *Research methods in public administration and public management: An introduction*. Routledge.
- Vicuña, M., Pumarino, N., & Urbina, A. (2020). Pago por impactos en proyectos de densificación residencial intensiva del Área Metropolitana de Santiago: análisis crítico de los aportes al espacio público en la nueva legislación chilena. *EURE (Santiago)*, 46(139), 47-71.
- Wallis, J., & Dollery, B. (2002). Social capital and local government capacity. *Australian Journal of Public Administration*, 61(3), 76-85.
- Yin, R. K. (2009). *Case study research: Design and methods (Vol. 5)*. sage.

Annex 1: Quantitative methods information

i.- Questionnaire data

a. English version

Questionnaire Thesis Research

Date	
Name	
Institution	
Position	

“Policy resources and municipal capacity in the implementation of Land Value Capture Instruments in Chile: Local governments perceptions of the Public Space Contributions Law (LAEP)”

The following questionnaire frames in a research that aims to understand how the policy (legal design and political) resources and municipal capacity, influence the perception of local governments regarding the LAEP implementation process.

1. How many employees has the Planning Department?

--

2. How many employees have been involved in the LAEP implementation?

--

3. Does the municipality have experience with similar instruments of Public Space financing prior the implementation of the Public Space Investment Plan (CPIPS)?

Yes	
No	
Don't know	

- 5.1. Has the municipality trained officials for the implementation of LAEP?

Yes	
No	
Don't know	

- 5.2. If the answer to the previous question was “Yes”, which type of training has developed?

--

5.1 In which stage of the Public Space Investment Plan does the municipality finds at by June 2021?

Not started	
Elaboration	
Approval process in the Local Council	
Published	

5.2 If the CPIPS is currently in elaboration, approval process, or published: Which strategy of development is the municipality taking in regard of the elaboration of the Public Space Investment Plan?

1	Own elaboration (municipality)	
2	Public bid to external consultants	
3	Mix of 1 and 2	
4	Other	

5.3 IF the CPIPS is currently on stage 2, 3 or 4 of the options mentioned on question 2.1, Other planning or territorial management instruments (PRC, PLADECO) were taken into account in its elaboration in accordance with the provisions of LAEP³³?

Yes	
No	
Don't know	

6.1 Which of the following options has the municipality used to obtain information and / or resolve doubts about the design and implementation of the CPIPS or other LAEP matters? (You can check several options).

Law 20.958	
Use of the Transport Ministry Regulation for the Law 20.958	
Use of the Housing and Urbanism Ministry Regulation for the Law 20.958	
Use of Technical documents elaborated for the Housing Ministry (DDU – MINVU)	
Use of the National Council for Urban Development LAEP guide	
Use of Legal documents from the General Comptroller of the Republic	
Attendance to of Formal meetings with central government	

³³ Article 176, Law 20.958.

Attendance of Unformal meetings with private/academic actors	
Attendance of LAEP Seminars developed by public authorities	
Attendance to of Formal meetings with central government	
Use of mass media	
Other	
It has not been required to resolve doubts for the implementation of the PIEP / LAEP	

If you marked the option "other", which one?:

--

6.2 If you checked any of the above options, please list from 1 to 16 (1 being the most valued type of support and 12 the least valued).

Law 20.958	
Use of the Transport Ministry Regulation for the Law 20.958	
Use of the Housing and Urbanism Ministry Regulation for the Law 20.958	
Use of Technical documents elaborated for the Housing Ministry (DDU – MINVU)	
Use of the National Council for Urban Development LAEP guide	
Use of Legal documents from the General Comptroller of the Republic (CGR Rulings)	
Attendance to of Formal meetings with central government	
Attendance of Unformal meetings with private/academic actors	
Attendance of LAEP Seminars developed by public authorities	
Attendance to of Formal meetings with central government	
Use of mass media	
Other	

7.1 On a scale of 1 to 10, how do you consider the level of *preparation* of the law in the early stages of implementation? (1, very low level of preparation; 10, very high level of preparation) (preparation: compliance with early stages indicated in the law by the municipality).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

7.2 On a scale of 1 to 10, how do you rate the *understanding* of the law in the early stages of implementation? (1, very low level of understanding; 10, very high level of understanding)

(Understanding: clarity regarding the design of the law, technical specifications and their stages).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

7.3 On a scale of 1 to 10, how do you consider the level of *appreciation* of the law in the early stages of implementation? (1, very low rating; 10, very high rating) (Appreciation: trust in the PIEP as an effective instrument for the development of public space).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

8.1 Has the municipality developed financial simulations of how many revenues will be obtained from the application of the instrument (CPIPS)?

Yes	
No	

8.2 If the answer to the previous question was “Yes”, what range of resources³⁴ will the CPIPS revenues contribution mechanism provide annually?

Until \$ 50.000.000	
Between \$ 50.000.001 and \$ 500.000.000	
Between \$ 500.000.001 and \$ 1.000.000.000	
More than \$ 1.000.000.000	

9. With the information available to the municipality, do you think that PIEP will be able to achieve its objectives as an instrument for the development of public space?

Yes	
No	
Don't know	

10. Within the portfolio of projects that Urban Advisory Unit / Secretary of Planning (SECPLA) has worked on during the last year, you would say that the PIEP has had a prioritization:

³⁴ In Chilean pesos.

Very high	
High	
Regular	
Low	
Very low	

11. With the level of preparation, understanding and appreciation showed in the first implementation stages, do you think that the instrument requires for design modifications?

Yes	
No	

If the answer is yes, which may be:

--

b. Spanish version

Fecha	
Nombre	
Institución	
Cargo	

La siguiente encuesta tiene como objetivo comprender cómo el apoyo del diseño técnico y la capacidad municipal, ha influido en la percepción de los gobiernos locales sobre el proceso de implementación de la Ley de Aportes al Espacio Público (LAEP)³⁵, y particularmente, al sistema de mitigaciones indirectas de la ley, el Plan Comunal de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIEP).

1. ¿Cuántos profesionales trabajan en la Unidad de Asesoría Urbana del municipio?

--

2. ¿Cuántos profesionales -aproximadamente- han trabajado en la elaboración/implementación del PIEP?

--

3. ¿El municipio tiene experiencia en instrumentos de financiamiento público similares al PIEP?

Sí	
No	
No sé	

- 4.1 ¿El municipio ha capacitado (interna o externamente) a profesionales para la implementación del PIEP?

Sí	
No	
No sé	

³⁵ Ley 20.958, 2016.

4.2 Si la respuesta a la pregunta 4.1. fue “Sí”, ¿Qué tipo de capacitación se llevó a cabo?

--

5.1. ¿En qué etapa del PIEP se encuentra el municipio actualmente?

a) No se ha comenzado	
b) Elaboración	
c) Proceso de aprobación por el Concejo Municipal	
d) Publicado en Diario Oficial	

5.2. Si el PIEP se encuentra en etapa b), c), o d) de la pregunta 5.1.: ¿Cómo se está llevando a cabo la elaboración del PIEP?

1	Elaboración propia (municipalidad)	
2	Consultora externa mediante licitación pública	
3	Combinación opción 1 y 2	
4	Otra	

5.3. Si el PIEP se encuentra en etapa b), c) o d) de la pregunta 5.1.: ¿Se está considerando en el proceso de elaboración lo establecido en otros instrumentos de planificación/gestión territorial como el Plan Regulador Comunal o el PLADECO, de acuerdo a lo planteado por la Ley 20.958³⁶?

Sí	
No	
No sé	

6.1. ¿Cuál de las siguientes opciones ha utilizado el municipio para obtener información/resolver dudas con respecto a la elaboración o implementación del PIEP y otros asuntos relacionados a la Ley de Aportes al Espacio Público? (Puede marcar varias opciones)

Ley que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público (LAEP) (Ley 20.958, 2016, MINVU)	
---	--

³⁶ Artículo 176, Ley 20.958.

Reglamento sobre mitigación de impactos al sistema de movilidad local derivados de proyectos de crecimiento urbano (Decreto 30, 2019 - MTT) ³⁷	
Reglamento MINVU relativo a la LAEP 20.958 (Decreto 14, 2017 – MINVU)	
Circulares DDU – MINVU relativas a LAEP/PIEP	
Guía PIEP realizada por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU)	
Dictámenes de Contraloría General de la República relativos a LAEP/PIEP	
Reuniones formales con funcionarios del gobierno central (MINVU, CNDU, entre otros)	
Seminarios sobre LAEP/PIEP realizados por organismos públicos	
Seminarios sobre LAEP/PIEP realizados por organismos privados	
Reuniones informales con expertos del sector privado y/o público	
Medios de comunicación/redes sociales	
Otro	
No se ha requerido ayuda externa para resolver dudas con respecto a LAEP / PIEP	

Si marcó la opción “Otro”, cuál:

6.2. Si marcó una o algunas de las opciones de respuesta de la pregunta 6.1.: ¿Cuál de las siguientes opciones fue la más utilizada? (Siendo 1 la más utilizada y ___ (cantidad de opciones marcadas) la menos utilizada).

Ley que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público (LAEP) (Ley 20.958, 2016, MINVU)	
Reglamento sobre mitigación de impactos al sistema de movilidad local derivados de proyectos de crecimiento urbano (Decreto 30, 2019 - MTT) ³⁸	
Reglamento MINVU relativo a la LAEP 20.958 (Decreto 14, 2017 – MINVU)	
Circulares DDU – MINVU relativas a LAEP/PIEP	
Guía PIEP realizada por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU)	
Dictámenes de Contraloría General de la República relativos a LAEP/PIEP	
Reuniones formales con funcionarios del gobierno central (MINVU, CNDU, entre otros)	
Seminarios sobre LAEP/PIEP realizados por organismos públicos	
Seminarios sobre LAEP/PIEP realizados por organismos privados	

³⁷ Incluye uso de la Ley 21.284 que modifica la Ley 20.958 en materias relativas al Decreto 30.

³⁸ Incluye uso de la Ley 21.284 que modifica la Ley 20.958 en materias relativas al Decreto 30.

Reuniones informales con expertos del sector privado y/o público	
Medios de comunicación/redes sociales	
Otro	

7.1. En una escala de 1 a 10, ¿Cómo evalúa el nivel de *preparación* para las primeras etapas de implementación del PIEP? (1, muy bajo nivel de preparación; 10, muy alto nivel de preparación) (Preparación: avance en las primeras etapas establecidas en la ley por parte del municipio).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

7.2. En una escala de 1 a 10, ¿Cómo evalúa el nivel de *comprensión* de las primeras etapas de implementación del PIEP? (1, muy bajo nivel de comprensión; 10, muy alto nivel de comprensión) (Comprensión: claridad con respecto al diseño y proceso de implementación de la ley).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

7.3. En una escala de 1 a 10, ¿Cómo evalúa el nivel de *valoración* en las primeras etapas de implementación del PIEP? (1, muy bajo nivel de valoración; 10, muy alto nivel de valoración) (Valoración: percepción positiva del PIEP como un instrumento que aportará al desarrollo del espacio público).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

8.1. ¿El municipio ha desarrollado simulaciones de los recursos económicos a obtener por la aplicación del PIEP³⁹?

Sí	
No	

8.2. Si la respuesta a la pregunta 8.1. fue “Sí”: ¿Cuál es el rango de recursos⁴⁰ a obtener anualmente por el municipio?

³⁹ Independiente de la opción de mitigación indirecta a través de cesión en metros cuadrados que también establece la Ley 20.958.

⁴⁰ En pesos chilenos.

Menos de \$ 50.000.000	
Entre \$ 50.000.001 y \$ 500.000.000	
Entre \$ 500.000.001 y \$ 1.000.000.000	
Más de \$ 1.000.000.000	

9. Con la información que posee actualmente, ¿Cree que la aplicación del PIEP será capaz de alcanzar los objetivos planteados en la Ley 20.958 como instrumento de inversión del espacio público?

Sí	
No	
No sé	

10. Considerando la cartera de proyectos trabajados por su Unidad/Departamento (Asesoría Urbana/ SECPLA/ DOM/ otro) durante los últimos 12 meses, ¿Cuál es el nivel de prioridad que el PIEP ha tenido en términos de recursos humanos y económicos?

Muy alta	
Alta	
Regular	
Baja	
Muy baja	

11. Considerando el nivel de preparación, comprensión y valoración⁴¹ existente en el municipio con respecto a la implementación del PIEP, ¿Cree que el diseño del instrumento requiere de modificaciones?

Sí	
No	

Si la respuesta a la pregunta fue “Sí”, ¿Cuáles podrían ser las modificaciones?

--

⁴¹ Al cual se hizo referencia en las preguntas 7.1., 7.2. y 7.3.

I. Questionnaire description information

▪ Questionnaires answered from small size local governments (82):

San Pedro	Hualqui	Río verde	Portezuelo	Nogales	San Nicolás	Marchihue
Mejillones	Laja	Zapallar	Cholchol	Aysén	Ollague	Dalcahue
Río Hurtado	Santa Bárbara	Peumo	Freirina	Mauñín	Renaico	Llailay
Juan Fernández	Curarrehue	Curepto	Yumbel	Chaitén	Llanquihue	Hijuelas
La Cruz	Gorbea	Pinto	Pica	Huara	Alhué	Doñihue
Litueche	Cochamó	Melipeuco	Lago Ranco	Coinco	General Lagos	Canela
Nancagua	Hualaihué	Yungay	Puyehue	Coltauco	Petorca	Santa María
Peralillo	Puerto Octay	Chépica	Los Vilos	Palmilla	Panquehue	Curaco de Véz
Pumanque	Río Negro	San Pedro de Atacama	Pencahue	Catemu	Pelluhue	Paihuano
Ñiquén	Guaitecas	Collipulli	Santa Juana	Primavera	Máfil	Mariquina
Empedrado	Lolol	Punitaqui	Saavedra	Antuco	Colbún	Cunco
Coelemu	Cobquecura	Quinta de Tilcoco	Licantén		Fresia	

▪ Questionnaires answered from medium size local governments (44):

La Cisterna	Lo Espejo	Lo Prado	Los Andes	Machalí
San Fernando	Santa Cruz	Padre Hurtado	Concón	Cauquenes
Parral	San Javier	Chiguayante	Penco	Nueva Imperial
Padre Las Casas	Cerrillos	Lota	Vitacura	Chimbarongo
Talagante	Cabrero	San Joaquín	Villarrica	Vilcún
Chillán Viejo	Coyhaique	Buin	Longaví	Castro
San Antonio	Panguipulli	Tomé	Salamanca	Quillota
San Vicente de Tagua Tagua	Coihueco	Monte Patria	Pirque	Curacaví
Lautaro	La Ligua	Linares	Huechuraba	

▪ Questionnaires answered from large size local governments (25):

Santiago	Estación Central	Pudahuel	Iquique	Pedro Aguirre Cerda
Concepción	El Bosque	Villa Alemana	Curicó	Talcahuano
Alto Hospicio	Quinta Normal	San Miguel	Colina	Lo Barnechea
Peñalolén	Chillán	San Bernardo	Recoleta	Renca
Punta Arenas	Ñuñoa	Maipú	Coronel	Providencia

- Geographic typologies of local governments:
 - a. North – South regional classification:
 - Large North (9).

Iquique	Alto Hospicio	Mejillones	San Pedro de Atacama	Freirina
Pica	Huara	Ollague	General Lagos	

- Small North (13).

Río Hurtado	Zapallar	Los Vilos	Nogales	Catemu
Petorca	Salamanca	Canela	Santa María	Paihuano
Monte Patria	Punitaqui	La Ligua		

- Central region (89).

Santiago	Estación Central	Pudahuel	La Cisterna	Pedro Aguirre Cerda	Lo Espejo	Lo Prado
El Bosque	Los Andes	Villa Alemana	Machalí	San Fernando	Santa Cruz	Curicó
Talcahuano	Padre Hurtado	San Pedro	Concón	La Cruz	Litueche	Nancagua
Peralillo	Pumanque	Cauquenes	Parral	San Javier	Ñiquén	Chiguayante
Hualqui	Laja	Penco	Santa Bárbara	Cerrillos	Peumo	Curepto
Pinto	Yungay	Chépica	Portezuelo	Quinta Normal	Vitacura	Chimbarongo
Yumbel	San Miguel	Colina	Lo Barnechea	Talagante	Cabrero	Peñalolén
Chillán	San Bernardo	Recoleta	Renca	Ñuñoa	San Joaquín	Pencahue
Maipú	Chillán Viejo	Buín	Longaví	San Antonio	Coinco	Coltauco
Palmilla	San Nicolás	Alhué	Panquehue	Tomé	Pelluhue	Marchihue
Quillota	Llaillay	San Vicente de Tagua Tagua	Hijuelas	Doñihue	Coihueco	Pirque
Empedrado	Lolol	Antuco	Curacaví	Colbún	Coelemu	Cobquecura
Quinta de Tilcoco	Licantén	Providencia	Linares	Huechuraba		

- South (32).

Concepción	Curarrehue	Gorbea	Nueva Imperial	Padre Las Casas
Cochamó	Hualaihué	Puerto Octay	Río Negro	Melipeuco

Collipulli	Lota	Cholchol	Lago Ranco	Puyehue
Fresia	Villarrica	Vilcún	Santa Juana	Maullín
Castro	Panguipulli	Renaico	Llanquihue	Máfil
Dalcahue	Curaco de Véléz	Mariquina	Saavedra	Coronel
Lautaro	Cunco			

- Patagonia (7).

Guaitecas	Río Verde	Punta Arenas	Coyhaique	Aysén
Chaitén	Primavera			

- Insular territories (1)

Juan Fernández

b. Metropolitan local governments nation-wide (39).

Santiago	Estación Central	Pudahuel	Iquique	La Cisterna
Pedro Aguirre Cerda	Lo Espejo	Lo Prado	Concepción	El Bosque
Machalí	Talcahuano	Padre Hurtado	Alto Hospicio	Concón
Chiguayante	Hualqui	Penco	Padre Las Casas	Cerrillos
Quinta Normal	Vitacura	San Miguel	Colina	Lo Barnechea
Peñalolén	Chillán	San Bernardo	Recoleta	Renca
Ñuñoa	San Joaquín	Maipú	Chillán Viejo	Buín
Llanquihue	Quillota	Providencia	Huechuraba	

c. Metropolitan Region of Santiago (22).

Santiago	Estación Central	Pudahuel	La Cisterna	Pedro Aguirre Cerda
Lo Espejo	Lo Prado	El Bosque	Cerrillos	Quinta Normal
Vitacura	San Miguel	Lo Barnechea	Peñalolén	San Bernardo
Recoleta	Renca	Ñuñoa	San Joaquín	Maipú
Providencia	Huechuraba			

ii.- Correlation Analysis

According to Van Thiel (2007) correlation is a measure that address how strongly are two variables interrelated. It is important to mention that the correlation only indicates if there is a relation between two variables, and how strong or weak this relation is. It does not indicate a causation between the variables. For social sciences studies, the correlation coefficient is considered -for positive relationships- as moderate if it reaches +.40 to +.59, strong for coefficients between +.60 to +.79, and very strong for values from +.80 or higher (Evans, 1996). Following this criterion next analysis shows three correlation tables using one dependent variable (preparedness level, understanding level and appreciation level) and 10 independent variables.

The first correlation table shows six strong correlations with a positive relationship between the variables, these are: policy sources – preparedness level, LG budget – UA size, and LG budget – Metropolitan Santiago, Large_LG – LG_budget, Metropolitan_Santiago – Metropolitan_Areas, and Large_LG – Metropolitan_Santiago. There are found also, several moderate positive relationships among variables. For instance, the variable preparedness level holds a moderate relationship with all 10 variables, except for two: Central_region and Metropolitan_Santiago.

Correlation table	Preparedness level	UA_size	LAEP_team	Training	Elaboration stage	Policy_resources	LG_budget	Metropolitan areas	Metropolitan_Santiago	Large_LG	Central_region
Preparedness level	1										
UA_size	0.4624	1									
LAEP_team	0.4146	0.4622	1								
Training	0.4532	0.2886	0.3242	1							
Elaboration stage	0.4230	0.2664	0.2400	0.2519	1						
Policy_resources	0.6302	0.3863	0.2596	0.4390	0.4649	1					
LG_budget	0.4154	0.6398	0.5177	0.2549	0.2811	0.4597	1				
Metropolitan areas	0.4668	0.3855	0.2273	0.2228	0.3311	0.4964	0.5939	1			
Metropolitan_Santiago	0.3391	0.3776	0.2548	0.0589	0.2757	0.3779	0.7060	0.6904	1		
Large_LG	0.4881	0.4813	0.2952	0.1976	0.2559	0.4072	0.6782	0.5633	0.6030	1	
Central_region	0.3004	0.0905	0.1729	0.1589	0.2833	0.2441	0.2496	0.3105	0.3205	0.1909	1

The second correlation table, which the understanding level dependent variable with 10 independent variables shows five strong positive correlations: LG_budget – UA_size, Metropolitan_Santiago – LG_budget, Large_LG – LG_budget, Large_LG – Metropolitan_Santiago, and Metropolitan_Santiago – Metropolitan_Areas. There is no strong

relationship related to the understanding level variable, although hold a moderate correlation the variables Training, Policy_resources and Metropolitan_areas.

Correlation table	Understanding level	UA_size	LAEP_team	Training	Elaboration stage	Policy_resources	LG_budget	Metropolitan areas	Metropolitan_Santiago	Large_LG	Central_region
Understanding level	1										
UA_size	0.3194	1									
LAEP_team	0.2115	0.4609	1								
Training	0.4006	0.2863	0.3227	1							
Elaboration stage	0.3609	0.2637	0.2383	0.2496	1						
Policy_resources	0.5209	0.3838	0.2577	0.4371	0.4629	1					
LG_budget	0.3124	0.6390	0.5169	0.2532	0.2793	0.4582	1				
Metropolitan areas	0.4147	0.3834	0.2256	0.2204	0.3289	0.4946	0.5929	1			
Metropolitan_Santiago	0.3280	0.3762	0.2536	0.0569	0.2741	0.3764	0.7055	0.6898	1		
Large_LG	0.3545	0.4801	0.2941	0.1958	0.2542	0.4057	0.6776	0.5624	0.6023	1	
Central_region	0.1848	0.0951	0.1762	0.1631	0.2884	0.2495	0.2534	0.3156	0.3241	0.1943	1

The strong correlation contained in the appreciation level table do not add rich insights for the analysis, due some of them have an evident relationship. For instance, the strong relationship

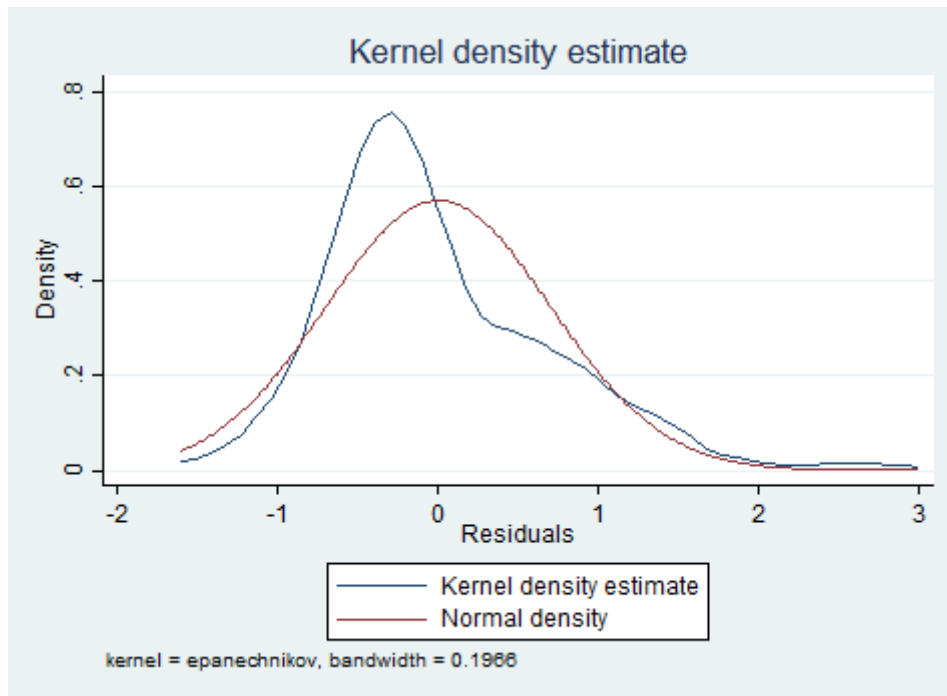
Correlation table	Appreciation level	UA_size	LAEP_team	Training	Elaboration stage	Policy_resources	LG_budget	Metropolitan areas	Metropolitan_Santiago	Large_LG	Central_region
Appreciation level	1										
UA_size	0.4191	1									
LAEP_team	0.3637	0.4593	1								
Training	0.4048	0.2831	0.3195	1							
Elaboration stage	0.3439	0.2602	0.2343	0.2422	1						
Policy_resources	0.5241	0.3873	0.2560	0.4423	0.4687	1					
LG_budget	0.3285	0.6381	0.5166	0.2511	0.2773	0.4686	1				
Metropolitan areas	0.3348	0.3807	0.2216	0.2129	0.3219	0.5012	0.5930	1			
Metropolitan_Santiago	0.1899	0.3742	0.2509	0.0507	0.2691	0.3808	0.7056	0.6880	1		
Large_LG	0.3720	0.4785	0.2914	0.1904	0.2488	0.4107	0.6776	0.5594	0.6003	1	
Central_region	0.2456	0.0858	0.1687	0.1469	0.2741	0.2489	0.2514	0.3026	0.3174	0.1837	1

between Metropolitan Santiago – Metropolitan_Areas, given that all of the 22 Metropolitan Santiago LGs are part of the 39 LG contained in Metropolitan Areas. This way, the correlation is showing the high percentage of the Metropolitan_Santiago LG category that are found in Metropolitan_areas. In addition to the mentioned relationship, there is a high correlation among the LG_budget and UA_size variables, which may relate with the hiring capacity of LG with higher budget.

In order to obtain deeper insights about the relations generated among variables, the regressions on data will provide variance analysis which -by an equation (regression function)- associates the independent variables influence on the dependent variable (Van Thiel, 2007). Thus, the regression analysis will facilitate conclusions about the degree of how much the independent variables influence the dependent variable, by the slope coefficient (β), but also, it will address the strength of the whole regression models by the percentage of the variance (known as R-squared). In relation with the correlation and the regression analysis it is interesting noticing that the models that obtained higher percentages, are those who have also more strong and moderate relationship among the variables.

iii.- Non-normality test for regressions

The following graph shows the normality test developed in Stata with the regression model used with the preparedness level regression. Other two regressions of dependent variable showed also a slight inclination towards the left of the centre of the normal distribution of data line. In consideration of non-normality data, all variables used in the regression models had to be standardized in order for data to be comparable among different scales.



iv.- Descriptive analysis

The following summary contains the basic results of the LG questionnaire by each variable: number of observations, mean, standard deviation, and minimum – maximum value; which is important to analyse previous the statistical analysis. At first, we can observe that the number of observations vary from 124 until 151 (total sample). The three lower numbers of observations correspond to the three indicators of the dependent variable. In order to facilitate the comprehension of LG officials that answered the questionnaire, it was included in each question related to these variables a definition of “preparedness”, “understanding” and “appreciation”. Nevertheless, the main reason that some of them argued to not answer those questions it was that the CPIPS have not been developed.

The summary table shows that the size of the Planning Department (UA_size) in terms of number of employees is 1.15. According to xxxx, the reason for this low number is that the law⁴² the regulates the setup of LGs in Chile, requires only for LGs above 100.000 inhabitants to establish the Planning Department unit. In other words, “large size” LG according to the mentioned size typology of LG. The mean of LAEP_Team variable reaches 1.19 employees which relates that some of the LG have developed work teams between several LG departments. The summary shows that the means of the three dependent variables are particularly medium-low: preparedness level 3.44, understanding level 4.10 and appreciation level 4.20, in a scale from 1 to 10. Those LG that were more critic about the LAEP were those found in the small size typology in terms of inhabitants, giving in all three categories the lowest score “1”.

⁴² Organic Law of Municipalities (18.695 Law).

Variable	Observations	Mean	Std. Dev.	Min	Max
UA_size	151	1.15	1.82	0	9
LAEP_team	147	1.19	2.97	0	31
Training	149	.228	.421	0	1
Elaboration_stage	145	.262	.441	0	1
Policy_resources	151	3.39	2.58	0	11
Preparedness level	127	3.44	2.49	1	10
Understanding level	126	4.10	2.63	1	10
Appreciation level	124	4.20	2.80	1	10
LG_budget	160	9,009,701.8	344.2	0	225,219,180.5
LG_budget_perhabitant	151	743.5	1.45	0	15145.06
Metropolitan_area	151	.258	.439	0	1
Metropolitan_Santiago	151	.145	.353	0	1
Large_LG	151	.165	.372	0	1
Central_Region	151	.589	.493	0	1

v. Geographical categorization

- Size typology of local governments⁴³⁴⁴:
 - Small size: population ≤ 25.000 inhabitants (82).
 - Medium size: population $> 25.000 \leq 100.000$ inhabitants (44).
 - Large size: > 100.000 inhabitants (25).

- Geographic typologies of local governments (North – South regional classification):
 - Large North (9).
 - Small North (13).
 - Central region (89).
 - South (32).
 - Patagonia (7).

- Metropolitan condition:
 - Metropolitan local governments nation-wide (39).
 - Metropolitan Region of Santiago (22).

⁴³ In brackets appears the number of local governments corresponding to each typology and sub-typology.

⁴⁴ Typology obtained from Irarrázaval (2001).

Annex 2: Qualitative methods information

I.- Qualitative data from questionnaire open answers

Specific questionnaire questions that required for open-answers, and mixed open-closed questions that contain the option “other” as an answer. Open-questions were the following⁴⁵:

4.1. *If the answer to the previous question was “Yes”, which type of training has developed?*

5.3. *If the CPIPS is currently in elaboration, approval process, or published: Which strategy of development is the municipality taking in regard of the elaboration of the Public Space Investment Plan?*

(...) Option 4: Other

5.2. *If the CPIPS is currently in elaboration, approval process, or published: Which strategy of development is the municipality taking in regard of the elaboration of the Public Space Investment Plan?*

(...) 4. Other:

6.1 *Which of the following options has the municipality used to obtain information and / or resolve doubts about the design and implementation of the CPIPS or other LAEP matters? (You can check several options).*

(...) Other:

If you marked the option "other", which one?:

6.2 *If you checked any of the above options, please list from 1 to 16 (1 being the most valued type of support and 12 the least valued).*

11. *With the level of preparation, understanding and appreciation showed in the first implementation stages, do you think that the instrument requires for design modifications?*

Answers received from question 4.1 allowed to identify which actors had received training by public authorities, such as MINVU Regional Branch or other institutions.

Municipalidad	4.2. Si la respuesta a la pregunta 4.1. fue “Sí”, ¿Qué tipo de capacitación se llevó a cabo?	11. Considerando el nivel de preparación, comprensión y valoración existente en el municipio con respecto a la implementación del PIEP, ¿Cree que el diseño del instrumento requiere de modificaciones?
Santiago	Reuniones Internas	
Estación Central		El plan aún no se licita y dado que el proyecto fue postulado al GORE el 2020, es posible que por el paso del tiempo sea necesario revisar o modificar los términos de referencia

Pudahuel	Hubo dos instancias de capacitación externa; en primer lugar, se conversó y reunió con el Asesor Urbanista de la Municipalidad de Valdivia, quién explicó el proceso y los resultados del PIIMEP de la comuna (primer caso de elaboración) y su experiencia en el proceso general. Luego, el Asesor Externo Javier Wood explicó los alcances de la Ley 20.058, los términos de referencia sugeridos por el Gobierno Regional, la Guía PIIMEP realizada por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, simulaciones de los recursos económicos a obtener y la importancia de la elaboración del PIIMEP.	
La Cisterna		Buscar un sistema más equitativo en relación al monto de los aportes respecto al precio del suelo y tamaño de los proyectos que aportan
Lo Espejo		La manera de obtener recursos
El Bosque		Incidencia de los avalúos fiscales en el calculo de los aportes
Los Andes	No hemos recibido capacitación en esta materia específica para implementar el PIEP por parte del MINVU	Se requieren recursos para contratar Consultora para elaborar PIEP, en que Asesoría Urbana - DOM, sean esta importante planificación.
Machalí	Curso online "Pensando los espacios públicos desde la movilidad" impartido por el Núcleo milenio Movilidades y territorios MOVYT	1.Evaluación de los ingresos percibidos por municipio v/s la inversión de proyectos 2.PIEP debiera estar considerado en los Plan Maestros de Transporte, de modo complementarios como aportes a los proyectos que se implementan en ellos. 3.Revisar la ley en su implementación haciendo las diferencias territoriales entre comunas de regiones, superficie, población y ruralidad.
San Fernando	Curso sobre diagnóstico y enfoque de movilidad	Simplificación del proceso y mayor fiscalización para que los proyectos efectivamente paguen lo requerido por la ley
Santa Cruz	Capacitaciones para implementación PIEP realizada por MINVU O'higgins	Los ajustes que establece la Ley al cabo de un determinado tiempo de implementación.
Talcahuano	Charlas de Seremi MINVU y charlas de autocapacitación	Incorporar participación ciudadana durante el proceso de formulación, no solo al final en la aprobación.

Alto Hospicio	MINVU / SUBDERE	Las modificaciones y/o aclaraciones podrían generarse en un mediano plazo, respecto de su implementación y asignación de recursos
Mejillones		Aún no ha comenzado su elaboración por falta de recursos financieros, cargo de Asesor Urbanista comenzó su funcionamiento en Enero de 2021.
Concon	Capacitaciones de Seremi Minvu Valparaíso. Colaboración en el desarrollo de PIEP Metropolitano del Gran Valparaíso.	
Juan Fernández		Mayor claridad en las instrucciones y mayor apoyo a los profesionales que revisan las postulaciones.
La Cruz		Crear unidad técnica que trabaje en iniciativas de desarrollo urbano y espacios públicos.
Litueche		Simplificar y sociabilizar el modelo con la ciudadanía, ya que el Estado y Municipios, no han se han esforzado en la Construcción de Instrumentos de Planificación que sean de fácil comprensión, con el objetivo que sus habitantes respondan a las responsabilidades y exigencias de estos.
Nancagua	Jornadas de seremi vivienda sexta región	
Chiguayante	Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Seremi Regional, Municipios	En municipios que son parte de un área metropolitana, se debiera considerar hacer a través de la seremi (su propio plan y con cada municipio, de forma tal que puedan complementarse en aquellos proyectos comunes de ciudad) Lo anterior financiado por las seremis.
Laja		Aumentar plazo de entrada de vigencia del PIEP
Gorbea		Dar prioridad y comenzar el proceso.
Cochamó		Replanteamiento para zonas rurales y menos urbanizadas.
Puerto Octay		Mayor información para la implementación.
Río Negro		Definir de mejor forma a que proyectos específicos están sujetos a la implementación del PIEP.
Guaitecas	capacitación respecto a la ley 20.958, sus reglamentos e implicancias en los municipios. impartida por seremi de transporte y telecomunicaciones de aysén el 10 junio 2020.	Adaptarse a localidades aisladas.
Cerrillos		Los porcentajes de los aportes recaudados deben ser destinados a la ejecución de obras incluidas en el Plan Intercomunal (Art. 180 Ley 20.958)
Peumo		Es un instrumento de poca pertinencia en las comunas rurales. No existen unidades de urbanización en comunas rurales.
Curepto	Capacitaciones formativas por parte de Dirección de Desarrollo Urbano MINVU	

Yungay	Seminario MINVU	
Chépica	Seremi minvu - Dirección de Desarrollo Urbano	
San Pedro de Atacama		Respecto a nuestra comuna actualmente el plan regulador define normativas muy restrictivas que impiden realizar grandes proyectos inmobiliarios. Siendo la zona donde más coeficiente de constructibilidad se permite es el 60 % en dos pisos de edificación máximo que es el área destinada al crecimiento habitacional. Normativas que no permitirán recaudar grandes recursos por recepciones definitivas, considerando además que las inversiones tanto en estudios urbanos, como en construcciones son aproximadamente un 30 % más costosas que en comunas de la región como Calama o Antofagasta, la incidencia respecto al real impacto que tendría en San Pedro de Atacama sería marginal, respecto a otras comunas que sí se hacen grandes proyectos que traen consigo una gran densificación. Con lo que se debieran ajustar los parámetros de cálculo por zonas y dependiendo de cada proyecto (destino).
Collipulli		No aplicar a Municipalidades pequeñas con población menor a 50.000 habitantes
Quinta Normal	Capacitación de la Asociación de Municipalidad sobre la aplicación de la Ley 20.958	
Vitacura	Seminarios implementados por entidades gubernamentales.	Adecuaciones que pudieran responder a dinámicas de los desarrolladores privados.
Chimbarongo	Capacitación realizada por MINVU	
Yumbel		Mayor inducción y capacitación respecto a la implementación de la Ley
Pica	La DOM en línea (MINVU), modulo de la Ley 20.958 aporte público	Que el municipio implementara una mesa de diálogo con la comunidad para implantar y elaborar cualquier política pública en el espacio público
San Miguel		Si bien, aún no se ha implementado el funcionamiento y aplicación del Plan de Inversión en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público - PIIMEP, en base a los preceptos que establece la Ley y su Ordenanza, el nivel certeza está directamente ligado al desarrollo del Instrumento de Planificación Territorial - IPT de esta comuna. Por tanto, es el parecer de esta Asesoría Urbana, modificar el PRC, en armonía a la eficiencia deseada, en cuanto al cumplimiento del PIIMEP de San Miguel.
Colina	Principalmente sobre la normativa y la implementación de la ley en el municipio, no así de la formulación del plan	
Cabrero		Mejorar herramientas de participación para su co-creación y potenciar validación por parte de la ciudadanía

Peñalolén		En cuanto a la valorización de los aportes, ya que éste la metodología empleada no es capaz de solventar financieramente una cartera de inversión.
Chillán	Por parte de la DDUI Ñuble, realizó una capacitación acerca de los alcances de la Ley de Aportes al Espacio Público y otros seminarios dictados por MINVU nacional antes de la entrada en vigencia de la ley.	Debe hacerse un ajuste en la metodología y en el alcance del plan, ajustándolo a la realidad de la ciudad que está desarrollando el Plan y en relación con la proyección de ingresos a ser percibidos en términos de permisos de edificación. Desde nuestro punto de vista se percibe que: el plan fue pensado para grandes municipios a escala de RM; las expectativas de los sectorialistas regionales en ciudades intermedias es que el PIIMEP les entregue soporte técnico para elaborar las carteras de inversiones; las expectativas del municipio se reducen al ver que el monto a ser percibido anualmente no alcanza a financiar obras civiles. El Plan debe ir asociado a la aplicación de otros instrumentos normativos como a la implementación de incentivos urbanos en los IPT's locales y a diferenciar claramente el tamaño de los proyectos a ser priorizables. El plan debe apuntar a dos objetivos por separado: a) servir de carta de navegación para alcanzar imagen objetivo de movilidad y espacio público de la comuna b) estar asociado a diversas fuentes de financiamiento o líneas de inversión sectoriales claras que complementen los fondos percibidos por aportes al espacio público.
Recoleta		Principalmente apuntado a la comprensión, existen muchos vacíos e indefiniciones en la aplicación de la ley en cuanto a las cesiones, la aplicación e implementación de estas que dificultaran las labores municipales y principalmente al territorio comunal.
Renca	Curso del MOVYT	
Ñuñoa		Desproporcionalidad por derechos a cancelar respecto al cobro de los Derechos por una habilitación y Cambio de Destino. - Respecto a las cesiones voluntarias, darle más atribuciones a los PRC para poder mantener una armonía y no se transformen en un desorden, respecto a las Líneas oficiales,
San Joaquín		Debido a que la fórmula de cálculo ocupa el avalúo fiscal, esto desfavorece a las comunas periféricas más pobres, que son las que necesitan mayor inversión de este tipo. La opción de ceder al espacio público parte del terreno o de aportar con aporte financiero no debería ser opción de los propietarios ya que esto genera "espacios públicos" inorgánicos, donde no necesariamente es una buena intervención, pudiéndose generar ocupaciones ilegales o mal uso del espacio, especialmente donde no hay recursos para la mantención de estos espacios públicos. El no tener un marco general de las futuras inversiones regionales en el espacio local dificulta la planificación de las inversiones en el espacio público local, ya que esta es la principal fuente de inversión en el espacio público para la mayoría de las comunas, el cual puede complementarse con este tipo de aportes en acciones concurrentes o inversiones que potencien los proyectos en su funcionalidad y "llegada" al ámbito local, el cual no siempre se realiza de forma adecuada, siendo a veces inversiones que pueden ser potenciadas a favor de las

		comunidades locales de mejor forma, como por ejemplo los proyectos de transporte metropolitano (metro o corredores de transporte).
Pencahue		Es necesario capacitar al personal una vez aprobado el PRC para elaborar el PIEP. En caso de Pencahue, al no haber asesoría Urbana, sería prudente externalizar el servicio.
Maipú		Mayor claridad en los mecanismos administrativos respecto a que dirección es responsable de informar cuando se hace ingreso por este concepto y los montos recaudados. Cuando el interesado elige la opción de aportar en dinero, que el avalúo a considerar no sea fiscal sino comercial.
Chillán Viejo		Una modificación debiera ser referente a establecer un cálculo diferenciado para la obtención de los aportes, ya que la diversidad de densidades de cada comuna del país es muy importante, así como la capacidad de producción de m2 construidos, lo que se traduce en desiguales ingresos.
Coyhaique	Se ha solicitado capacitación a MINVU y MTT	
Buín	Capacitación general en Seremi Minvy, en donde participaron directores y profesionales de DOM y Secpla	
Maullín	Curso de capacitación	Considerar modificaciones para comunas pequeñas
San Antonio	Capacitaciones de tipo inductivas a lo que se refiere la LAEP	
Coinco		Debería ver la forma de incorporarse dentro de las actualizaciones de los PLADECO y no como un instrumento adicional.
Palmilla		Se requiere, más que modificaciones, mayor capacitación, complementación y recursos para la elaboración del PIEP.
Alhué	Seminario Asociación Chilena de Municipalidades (30.09.20)	Considerar a las grandes comunas rurales sin grandes desarrollos y crecimiento urbano, ya que en Alhué, no contamos con desarrollo inmobiliario, ni PRC que regule estas tipologías de edificaciones.
Tomé	Asociación de Municipalidades	

Máfil		<p>Considerar las cargas y capacitaciones necesarias para poder dar cumplimiento a las diversas unidades que deben evaluar ingresos (Dirección de Obras / Tránsito / SECPLAN (Asesoría Urbana)</p> <p>Evaluar las consideraciones de carga (Costo - eficiencia) para situaciones comunales como la de nuestro servicio donde los ingresos y variación de ingresos de proyectos que consideren aumento de densidad predial son mínimos (a excepción de iniciativas impulsadas por el mismo municipio con fondos de SERVIU para abordar problemática de déficit de viviendas).</p> <p>Evaluar realmente el impacto de este instrumento en comunas donde se estima que el ingreso de estos aportes no superarán los M\$3.500 anual.</p>
Quillota	Desde la unidad de ingeniería de tránsito se ha hecho una aproximación a la Ley 20.958 y su reglamento, considerando el inicio de la elaboración del PIEP	Profundizar el diagnóstico, ampliar campos de estudio, aplicar nociones de derecho a la ciudad, desarrollar la capacidad técnica existente para el desarrollo de los proyectos del plan, considerar mayor participación ciudadana.
Hijuelas		Debiese tener modificaciones en base al planteamiento y la bajada de información, primero a los revisores del sistema y segundo a los profesionales que ejecutaran estos procesos.
Doñihue		Incluir PIEP en la planificación e interiorizar al equipo completo
Canela	Capacitaciones on line impartidas por e MINVU Y MTT	
Santa María		Falta ser más específico en cuanto a la aplicación del PIEP al no existir IPT en la comuna Aplicación de cobros en propiedades de las comunidades agrícolas
Mariquina	La capacitación fue por parte de la asociación chilena de municipalidades sobre la ley de aportes al espacio público.	La puesta en marcha del plan regulador comunal.
Punitaqui		<ol style="list-style-type: none"> 1. Definir otra forma de aporte económico para cumplir con el PIEP, no solamente a través de los aportes que deben realizar los proyectos inmobiliarios que generen crecimiento urbano por densificación. 2. Contar con una "meta" o aporte fijo anual para ir ejecutando el PIEP:
Saavedra		NO, pero por desconocimiento, ya que no se ha capacitado a nuestro departamento sobre el tema.
Antuco		El diseño requiere de modificaciones, pero además de eso se necesita que todos los municipios tengan información sobre el plan, ya sea mediante capacitaciones o manuales que impulsen su desarrollo.

Quinta de Tilcoco	La dictada por la seremi de vivienda	
Providencia	Cursos en línea	1.Revisar los montos de aportes para un "cambio de destino" que son muy altos. 2.Generar un área de influencia al usar los aportes generados por los proyectos.
La Ligua	Subdere	
Viña del Mar	En aspectos jurídicos y legales por Asesor Urbanista a equipo técnico.	El PIEP fue elaborado por la unidad de Asesoría urbana, y enviado a alcaldía para su revisión en Mayo de este año, dentro de la revisión y posterior aprobación normada en la LGUC, debe ser difundido hacia la comunidad y recibir las observaciones y opiniones de esta, y el concejo Municipal, que podrían ajustar y/o precisar las iniciativas propuestas y su priorización. En particular se incluyeron 406 iniciativas de las cuales se priorizaron 50, por lo cual dentro de la flexibilidad que tiene la herramienta es posible que pueda tener ajustes/cambios para responder mejor y de forma más eficiente a los requerimientos de la comunidad.
Ancud		Mayor información
Mostazal	Charlas efectuadas por la Seremi Minvu de la Región de O'Higgins, cada una de no más de dos horas.	Guía uniforme para la preparación del PIEP revisada por todos Es necesario contar primero con PIEP Intercomunal para que se ajuste el PIEP comunal. Hay duplicidad de esfuerzos entre el Pladeco y el PIEP, respecto a temáticas a tratar. Es mucho esfuerzo para tan escasos recursos.
Antofagasta	CON EL MINVU Y CNDU	
La Granja	Actualmente profesionales de la Dirección de Obras, Dirección de Tránsito y la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA) se encuentran inscritos en el curso dictados por MINVU-SUBDERE sobre Ley de aportes al espacio público y sus reglamentos.	Al Instrumento correspondería indicar de manera específica en que líneas se deberían priorizar y dirigir la cartera de proyectos. Oportunidad importante de integrar obras que fomenten y garanticen efectivamente el desarrollo urbano sustentable, infraestructura que mejore la accesibilidad a zonas densas o centralidades y que mejore las condiciones para la convivencia de los diferentes modos de movilidad no motorizada.
Valdivia	Presentación a equipos técnicos municipales, a través de asesoría urbana y consultora encargada del PIEP	
San Pedro de La Paz		Siempre se requerirán modificaciones, es parte de los principios rectores de la Ley. Pero estas modificaciones se identificarán en función del cumplimiento de los objetivos, lo cual es muy temprano para conocerlo.
Ovalle	Extemas. Capacitaciones realizadas por el Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones (2020) y por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2021)	Hay vacíos normativos para situaciones hipotéticas, pero posibles de que sucedan, en donde no se sabe cómo se tratarán temas.. - Plan Intercomunal, debido a la definición y tamaño de la cartera de proyectos y en casos de no existir el plan intercomunal, dichos recursos ser ocupados en el Plan Comunal

		- Aportes de privados que no se contemplan en su procedimiento
Quemchi		CAPACITACIÓN INTERNA Y MULTISECTORIAL EN INVERSIONES
Peñaflor	Curso online Ley de Aportes al Espacio Público, realizado en abril 2020. CDT	La ley de aporte, no es un aporte real al espacio público, ya que los dineros recaudados solo alcanzarán para pagar diseños de las obras proyectadas.
Valparaíso	MOVYT Núcleo Milenio, Movilidades y Territorios	<p>El diseño del instrumento fue pensado para que pudiese actualizarse, por lo tanto, definimos una proyección de la inversión con el financiamiento de un año y tenemos el interés de mejorar la participación ciudadana cada vez que actualicemos tales iniciativas.</p> <p>Con respecto a la ley y el reglamento para la implementación del Plan consideramos las siguientes falencias:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Una Metodología de Participación Ciudadana básica, que sólo obliga publicación y no actividades que mejoren el desarrollo de las ciudades junto a los vecinos y las vecinas. -Falta mayor claridad para la ejecución del plan, el cómo hacer seguimiento a la ejecución de las obras y no sólo en aspectos de transparencia, sino en el contexto de participación ciudadana. <p>Por último, la Alcaldía Ciudadana (nuestro proyecto municipal) entiende que la planificación debe estar “asociada a un territorio se entiende la planificación como el proceso de construcción de un proyecto colectivo capaz de implementar las transformaciones necesarias en la realidad que lleven a un futuro deseado e involucra esfuerzos coordinados de personas y organizaciones para transformar en políticas públicas urbanas, prácticas e ideas en la perspectiva de fortalecer la democracia y favorecer sistemas más justos e inclusivos de modo dialógico y colaborativo”, por lo tanto, todos nuestros instrumentos de planificación se diseñan a partir de objetivos que permitan el buen vivir, la igualdad urbana y la democratización de nuestras ciudades.</p>
Paredones	Capacitación de la aplicación de la ley del apone al espacio publico	
Las Condes		<p>No establece vinculación con el plan regulador comunal y el PLADECO, no tiene obligatoriedad por ejemplo de recoger los proyectos que dan factibilidad al PRC. Debiera fortalecer la obligatoriedad de enmarcarse en la Política Nacional de Desarrollo Urbano.</p> <p>Si bien tiene un horizonte de 10 años puede ser modificado por la autoridad de acuerdo con los periodos eleccionarios con lo que pierde el sentido de instrumento de mediano y largo plazo.</p> <p>No establece con claridad el enlace con el sistema de los aportes a los piep intercomunales.</p>
Tierra Amarilla		Toda información/modificación será parte de formular el PIEP

II.- Expert interviews guidelines

i. R1: Academic

- A partir de tu experiencia profesional en el campo del urbanismo ¿Consideras que la LAEP es un aporte para la planificación urbana en Chile?

Diseño Ley

- ¿Cuáles consideras que son las principales ventajas y desventajas del actual diseño LAEP?
- La motivación inicial de LAEP fue poder dar solución a problemas en el diseño de los EISTU como mecanismo de mitigación. Sin embargo, se fueron añadiendo elementos de “cohesión social” y “sustentabilidad urbana”, dentro de un esquema que no pretendía subsanar déficits existentes en espacio público. ¿Crees que es al momento de planificar los proyectos que se incluirán en la cartera de proyectos PIEP, es posible no considerar los actuales déficits de espacio público?
- Considerando los aportes en dinero para el PIEP estipulados en la ley (mitigaciones indirectas):
 - ¿Cuál es el impacto del costo real para los proyectos inmobiliarios? ¿Rango de porcentajes?
 - Los montos obtenidos por los municipios (pequeños, por ejemplo) ¿permitirán hacer un aporte sustantivo al espacio público?
 - A partir de la encuesta, uno de los puntos más criticados por los municipios fue el escaso aporte en dineros que se obtendrán. ¿Crees posible que en mediano plazo se modifique la fórmula para incrementar la recaudación de recursos?
 - ¿Crees que un instrumento con una baja valoración positiva, condiciona o afecta la creación de nuevos instrumentos similares?
- Si el aporte del PIEP más que grandes obras de infraestructura, se traduce en un instrumento de gestión (como guía para inversiones a ejecutar con estrategias de financiamiento mixto). ¿No se estarían duplicando funciones con respecto al PLADECO?

Impacto implementación (público/privado)

- Comparando la percepción que existe de LAEP en actores del mundo público y privado ¿Cuáles consideras que son las principales similitudes y diferencias?
- ¿Cuáles son los aspectos más relevantes de la ley para los desarrolladores inmobiliarios?
- ¿Es preocupante el escaso porcentaje de municipalidades que actualmente tiene su PIEP publicado o en proceso, o dado el contexto de pandemia, es esperable?

Contexto y desafíos

- ¿Cómo se ha visto afectado el desarrollo inmobiliario debido a la pandemia y el contexto político en Chile durante los últimos 2 años? ¿Cuáles son las expectativas para el mediano plazo?
- En el actual contexto se ha hablado de diferentes desafíos para la planificación de las ciudades: atender el déficit de vivienda, mejorar infraestructura para desplazamientos no-motorizados, etc. ¿Cuáles serían para ti los principales desafíos?

ii. R2: Central Government/Academic

- A partir de tu experiencia profesional en el campo del urbanismo ¿Consideras que la LAEP es un aporte para la planificación urbana en Chile?

Diseño Ley

- ¿Cuáles consideras que son las principales ventajas y desventajas del actual diseño LAEP?
- Existen algunos de la ley que han sido fuertemente cuestionados o que existen dudas:
 - División 70 / 30 Espacio Público – Movilidad
 - Opción de ceder en dinero / m2 (líneas oficiales)
 - Universalidad (viviendas sociales)
 - Traspaso monetario al intercomunal?
 - Formula de aportes en dinero.
- La motivación inicial de LAEP fue poder dar solución a problemas en el diseño de los EISTU como mecanismo de mitigación. Sin embargo, se fueron añadiendo elementos de “cohesión social” y “sustentabilidad urbana”, dentro de un esquema que no pretendía subsanar déficits existentes en espacio público. ¿Crees que es al momento de planificar los proyectos que se incluirán en la cartera de proyectos PIEP, es posible no considerar los actuales déficits de espacio público?
- Considerando los aportes en dinero para el PIEP estipulados en la ley (mitigaciones indirectas):
 - Los montos obtenidos por los municipios (pequeños, por ejemplo) ¿permitirán hacer un aporte sustantivo al espacio público?
 - A partir de la encuesta, uno de los puntos más criticados por los municipios fue el escaso aporte en dineros que se obtendrán. ¿Crees posible que en mediano plazo se modifique la fórmula para incrementar la recaudación de recursos?
- ¿Es preocupante el escaso porcentaje de municipalidades que actualmente tiene su PIEP publicado o en proceso, o dado el contexto de pandemia, es esperable?

Contexto y desafíos

- ¿Crees que un instrumento con una baja valoración positiva, condiciona o afecta la creación de nuevos instrumentos similares?
- La discusión de instrumentos de captura plusvalía en Chile ha distinta en comparación a países de la región como Colombia, Brasil o Argentina, en el sentido de que en Chile se han desarrollado mucho menos. Si la nueva constitución plantea un mayor control del suelo por parte del Estado, ¿cuál sería la posición de los desarrolladores inmobiliarios?
- ¿Cómo se ha visto afectado el desarrollo inmobiliario debido a la pandemia y el contexto político en Chile durante los últimos 2 años? ¿Cuáles son las expectativas para el mediano plazo?
- En el actual contexto se ha hablado de diferentes desafíos para la planificación de las ciudades: atender el déficit de vivienda, mejorar infraestructura para desplazamientos no-motorizados, etc. ¿Cuáles serían para ti los principales desafíos?

iii. R3: Real Estate Developers

- A partir de tu experiencia en el ámbito de los desarrolladores inmobiliarios ¿Consideras que la LAEP es un aporte para la planificación urbana en Chile?

Diseño Ley

- ¿Cuáles consideras que son las principales ventajas y desventajas del actual diseño LAEP, desde los desarrolladores inmobiliarios?
- Considerando los aportes en dinero para el PIEP estipulados en la ley (mitigaciones indirectas):
 - ¿Cuál es el impacto del costo real para los proyectos inmobiliarios? ¿En qué porcentajes, aproximadamente puede encarecer un proyecto?
 - A partir de la encuesta, uno de los puntos más criticados por los municipios fue el escaso aporte en dineros que se obtendrán. Ante eventuales modificaciones que busquen incrementar la recaudación municipal ¿Cuáles serían visiones o preocupaciones desde los desarrolladores inmobiliarios?

Contexto y desafíos

- Si la LAEP genera efectos importantes en el territorio de comunas donde hoy existen déficits importantes en materia de espacio público. ¿Es posible que esto traiga beneficios a los desarrolladores inmobiliarios?
- La discusión de instrumentos de captura plusvalía en Chile ha distinta en comparación a países de la región como Colombia, Brasil o Argentina, en el sentido de que en Chile se han desarrollado mucho menos. Si la nueva constitución plantea un mayor control del suelo por parte del Estado, ¿cuál sería la posición de los desarrolladores inmobiliarios?
- ¿Cómo se ha visto afectado el desarrollo inmobiliario debido a la pandemia y el contexto político en Chile durante los últimos 2 años? ¿Cuáles son las expectativas para el mediano/largo plazo (5 a 10 años)?

iv. R4: Central Government

- A partir de tu experiencia profesional en el campo del urbanismo ¿Consideras que la LAEP es un aporte para la planificación urbana en Chile?

Diseño Ley

- ¿Cuáles consideras que son las principales ventajas y desventajas del actual diseño LAEP?
- La motivación inicial de LAEP fue poder dar solución a problemas en el diseño de los EISTU como mecanismo de mitigación. Sin embargo, se fueron añadiendo elementos de “cohesión social” y “sustentabilidad urbana”, dentro de un esquema que no pretendía subsanar déficits existentes en espacio público. ¿Crees que es al momento de planificar los proyectos que se incluirán en la cartera de proyectos PIEP, es posible no considerar los actuales déficits de espacio público?
- Considerando los aportes en dinero para el PIEP estipulados en la ley (mitigaciones indirectas):

- Los montos obtenidos por los municipios (pequeños, por ejemplo) ¿permitirán hacer un aporte sustantivo al espacio público?
- A partir de la encuesta, uno de los puntos más criticados por los municipios fue el escaso aporte en dineros que se obtendrán. ¿Crees posible que en mediano plazo se modifique la fórmula para incrementar la recaudación de recursos?
- ¿Es preocupante el escaso porcentaje de municipalidades que actualmente tiene su PIEP publicado o en proceso, o dado el contexto de pandemia, es esperable?

Contexto y desafíos

- ¿Crees que un instrumento con una baja valoración positiva, condiciona o afecta la creación de nuevos instrumentos similares?
- La discusión de instrumentos de captura plusvalía en Chile ha distinta en comparación a países de la región como Colombia, Brasil o Argentina, en el sentido de que en Chile se han desarrollado mucho menos. Si la nueva constitución plantea un mayor control del suelo por parte del Estado, ¿cuál sería la posición de los desarrolladores inmobiliarios?
- ¿Cómo se ha visto afectado el desarrollo inmobiliario debido a la pandemia y el contexto político en Chile durante los últimos 2 años? ¿Cuáles son las expectativas para el mediano plazo?
- En el actual contexto se ha hablado de diferentes desafíos para la planificación de las ciudades: atender el déficit de vivienda, mejorar infraestructura para desplazamientos no-motorizados, etc. ¿Cuáles serían para ti los principales desafíos?

v. R5: Local Government

- A partir de tu experiencia profesional en el campo del urbanismo ¿Consideras que la LAEP es un aporte para la planificación urbana en Chile?

Diseño Ley

- ¿Cuáles consideras que son las principales ventajas y desventajas del actual diseño LAEP?
- ¿Cuáles son las motivaciones de los municipios como Máfil para hacer (o no hacer) el plan de inversiones en espacio público?
- Considerando los aportes en dinero para el PIEP estipulados en la ley (mitigaciones indirectas):
 - Los montos obtenidos por los municipios (pequeños, por ejemplo) ¿permitirán hacer un aporte sustantivo al espacio público?
 - A partir de la encuesta, uno de los puntos más criticados por los municipios fue el escaso aporte en dineros que se obtendrán. ¿Crees posible que en mediano plazo se modifique la fórmula para incrementar la recaudación de recursos?

Contexto y desafíos

- ¿Crees que un instrumento con una baja valoración positiva, condiciona o afecta la creación de nuevos instrumentos similares?

- La discusión de instrumentos de captura plusvalía en Chile ha distinta en comparación a países de la región como Colombia, Brasil o Argentina, en el sentido de que en Chile se han desarrollado mucho menos. Si la nueva constitución plantea un mayor control del suelo por parte del Estado, ¿cuál sería la posición de los desarrolladores inmobiliarios?
- ¿Cómo se ha visto afectado el desarrollo inmobiliario debido a la pandemia y el contexto político en Chile durante los últimos 2 años? ¿Cuáles son las expectativas para el mediano plazo?
- En el actual contexto se ha hablado de diferentes desafíos para la planificación de las ciudades: atender el déficit de vivienda, mejorar infraestructura para desplazamientos no-motorizados, etc. ¿Cuáles serían para ti los principales desafíos?

vi. R6: Central Government

- A partir de tu experiencia profesional en el campo del urbanismo ¿Consideras que la LAEP es un aporte para la planificación urbana en Chile? ¿Cuáles consideras que son las principales ventajas y desventajas del actual diseño LAEP?

Curso Capacitación

- ¿Cómo surge el curso sobre la Ley de Aportes a través del Sistema de Aprendizaje a Distancia de la Subdere?
- ¿Los municipios solicitaron ayuda, cómo nace la necesidad de capacitar a profesionales? (existía algún diagnóstico del estado de preparación de los profesionales)
- ¿Quiénes fueron las instituciones involucradas en la preparación y la ejecución del curso?
- ¿Cuántos profesionales han participado hasta ahora del curso y cuál es su perfil?
- ¿Se tiene planificado nuevas versiones del curso?

Contexto y desafíos

- ¿Crees que un instrumento con una baja valoración positiva, condiciona o afecta la creación de nuevos instrumentos similares?
- La discusión de instrumentos de captura plusvalía en Chile ha distinta en comparación a países de la región como Colombia, Brasil o Argentina, en el sentido de que en Chile se han desarrollado mucho menos. Si la nueva constitución plantea un mayor control del suelo por parte del Estado, ¿cuál sería la posición de los desarrolladores inmobiliarios?

vii. R7: Academic

- A partir de tu experiencia profesional en el campo del urbanismo ¿Consideras que la LAEP es un aporte para la planificación urbana en Chile?

Diseño Ley

- ¿Cuáles consideras que son las principales ventajas y desventajas del actual diseño LAEP?
- La motivación inicial de LAEP fue poder dar solución a problemas en el diseño de los EISTU como mecanismo de mitigación. Sin embargo, se fueron añadiendo elementos de “cohesión social” y “sustentabilidad urbana”, dentro de un esquema que no pretendía subsanar déficits existentes en espacio público. ¿Crees que es el momento de planificar los proyectos que se incluirán en la cartera de proyectos PIEP, es posible no considerar los actuales déficits de espacio público?
- Considerando los aportes en dinero para el PIEP estipulados en la ley (mitigaciones indirectas):
 - ¿Cuál es el impacto del costo real para los proyectos inmobiliarios? ¿Rango de porcentajes?
 - Los montos obtenidos por los municipios (pequeños, por ejemplo) ¿permitirán hacer un aporte sustantivo al espacio público?
 - A partir de la encuesta, uno de los puntos más criticados por los municipios fue el escaso aporte en dineros que se obtendrán. ¿Crees posible que en mediano plazo se modifique la fórmula para incrementar la recaudación de recursos?
 - ¿Crees que un instrumento con una baja valoración positiva, condiciona o afecta la creación de nuevos instrumentos similares?
- Si el aporte del PIEP más que grandes obras de infraestructura, se traduce en un instrumento de gestión (como guía para inversiones a ejecutar con estrategias de financiamiento mixto). ¿No se estarían duplicando funciones con respecto al PLADECO?

Impacto implementación (público/privado)

- Comparando la percepción que existe de LAEP en actores del mundo público y privado ¿Cuáles consideras que son las principales similitudes y diferencias?
- ¿Cuáles son los aspectos más relevantes de la ley para los desarrolladores inmobiliarios?
- ¿Es preocupante el escaso porcentaje de municipalidades que actualmente tiene su PIEP publicado o en proceso, o dado el contexto de pandemia, es esperable?

Contexto y desafíos

- ¿Cómo se ha visto afectado el desarrollo inmobiliario debido a la pandemia y el contexto político en Chile durante los últimos 2 años? ¿Cuáles son las expectativas para el mediano plazo?
- En el actual contexto se ha hablado de diferentes desafíos para la planificación de las ciudades: atender el déficit de vivienda, mejorar infraestructura para desplazamientos no-motorizados, etc. ¿Cuáles serían para ti los principales desafíos?

viii. R8: Local Government

- A partir de tu experiencia profesional en el campo del urbanismo ¿Consideras que la LAEP es un aporte para la planificación urbana en Chile?

Diseño Ley

- ¿Cuáles consideras que son las principales ventajas y desventajas del actual diseño LAEP?
- La motivación inicial de LAEP fue poder dar solución a problemas en el diseño de los EISTU como mecanismo de mitigación. Sin embargo, se fueron añadiendo elementos de “cohesión social” y “sustentabilidad urbana”, dentro de un esquema que no pretendía subsanar déficits existentes en espacio público. ¿Crees que es al momento de planificar los proyectos que se incluirán en la cartera de proyectos PIEP, es posible no considerar los actuales déficits de espacio público?
- Considerando los aportes en dinero para el PIEP estipulados en la ley (mitigaciones indirectas):
 - Los montos obtenidos por los municipios (pequeños, por ejemplo) ¿permitirán hacer un aporte sustantivo al espacio público?
 - A partir de la encuesta, uno de los puntos más criticados por los municipios fue el escaso aporte en dineros que se obtendrán. ¿Crees posible que en mediano plazo se modifique la fórmula para incrementar la recaudación de recursos?
- ¿Es preocupante el escaso porcentaje de municipalidades que actualmente tiene su PIEP publicado o en proceso, o dado el contexto de pandemia, es esperable?

Contexto y desafíos

- ¿Crees que un instrumento con una baja valoración positiva, condiciona o afecta la creación de nuevos instrumentos similares?
- La discusión de instrumentos de captura plusvalía en Chile ha distinta en comparación a países de la región como Colombia, Brasil o Argentina, en el sentido de que en Chile se han desarrollado mucho menos. Si la nueva constitución plantea un mayor control del suelo por parte del Estado, ¿cuál sería la posición de los desarrolladores inmobiliarios?
- ¿Cómo se ha visto afectado el desarrollo inmobiliario debido a la pandemia y el contexto político en Chile durante los últimos 2 años? ¿Cuáles son las expectativas para el mediano plazo?
- En el actual contexto se ha hablado de diferentes desafíos para la planificación de las ciudades: atender el déficit de vivienda, mejorar infraestructura para desplazamientos no-motorizados, etc. ¿Cuáles serían para ti los principales desafíos?

ix. R9: Consultant

1. A partir de tu experiencia profesional en el campo del urbanismo ¿Consideras que la LAEP es un aporte para la planificación urbana en Chile?
2. ¿Cuáles consideras que son las principales ventajas y desventajas del actual diseño LAEP?
3. La motivación inicial de LAEP fue poder dar solución a problemas en el diseño de los EISTU como mecanismo de mitigación. Sin embargo, se fueron añadiendo elementos de “cohesión social” y “sustentabilidad urbana”, dentro de un esquema que no pretendía subsanar déficits existentes en espacio público. ¿Crees que es al momento de planificar los proyectos que se incluirán en la cartera de proyectos PIEP, es posible no considerar los actuales déficits de espacio público?

4. Comparando la percepción que existe de LAEP en actores del mundo público y privado ¿Cuáles consideras que son las principales similitudes y diferencias?
 5. ¿Cuáles son los aspectos más relevantes de la ley para los desarrolladores inmobiliarios?
 6. Considerando los aportes en dinero para el PIEP estipulados en la ley:
 - ¿Cuál es el impacto del costo real para los proyectos inmobiliarios? ¿Rango de porcentajes?
 - Los montos obtenidos por los municipios (pequeños, por ejemplo) ¿permitirán hacer un aporte sustantivo al espacio público?
 - A partir de la encuesta, uno de los puntos más criticados por los municipios fue el escaso aporte en dineros que se obtendrán. ¿Crees posible que en mediano plazo se modifique la fórmula para incrementar la recaudación de recursos?
 - ¿Crees que un instrumento con una baja valoración positiva, condiciona o afecta la creación de nuevos instrumentos similares?
 7. Si el aporte del PIEP más que grandes obras de infraestructura, se traduce en un instrumento de gestión (como guía para inversiones a ejecutar con estrategias de financiamiento mixto). ¿No se estarían duplicando funciones con respecto al PLADECO?
 8. ¿Era preocupante el escaso porcentaje de municipalidades que para la actualidad tiene su PIEP publicado o en proceso, o dado el contexto de pandemia, es esperable?
 9. ¿Cómo se ha visto afectado el desarrollo inmobiliario debido a la pandemia y el contexto político en Chile durante los últimos 2 años? ¿Cuáles son las expectativas para el mediano plazo?
 10. En el actual contexto se ha hablado de diferentes desafíos para la planificación de las ciudades: atender el déficit de vivienda, mejorar infraestructura para desplazamientos no-motorizados, etc. ¿Cuáles serían para ti los principales desafíos?
- x. R10: Academic
- A partir de tu experiencia profesional en el campo del urbanismo ¿Consideras que la LAEP es un aporte para la planificación urbana en Chile? ¿Cuáles consideras que son las principales ventajas y desventajas del actual diseño LAEP?

Curso Capacitación

- ¿Cómo surge el curso de capacitación sobre la Ley de Aportes?
- ¿Los municipios solicitaron ayuda, cómo nace la necesidad de capacitar a profesionales? (existía algún diagnóstico del estado de preparación de los profesionales)
- ¿Cuál es el principal objetivo del curso? ¿Capacitar para realizar diagnósticos? ¿Entender el diseño de la ley?
- ¿Cuántos profesionales han participado hasta ahora del curso y cuál es su perfil?
- ¿Se tiene planificado nuevas versiones del curso?

Contexto y desafíos

- ¿Crees que un instrumento con una baja valoración positiva, condiciona o afecta la creación de nuevos instrumentos similares?

- La discusión de instrumentos de captura plusvalía en Chile ha distinta en comparación a países de la región como Colombia, Brasil o Argentina, en el sentido de que en Chile se han desarrollado mucho menos. Si la nueva constitución plantea un mayor control del suelo por parte del Estado, ¿cuál sería la posición de los desarrolladores inmobiliarios?

xi. R11: Central Government/Academic

- A partir de tu experiencia profesional en el campo del urbanismo ¿Consideras que la LAEP es un aporte para la planificación urbana en Chile?

Diseño Ley

- ¿Cuáles consideras que son las principales ventajas y desventajas del actual diseño LAEP?
- La motivación inicial de LAEP fue poder dar solución a problemas en el diseño de los EISTU como mecanismo de mitigación. Sin embargo, se fueron añadiendo elementos de “cohesión social” y “sustentabilidad urbana”, dentro de un esquema que no pretendía subsanar déficits existentes en espacio público. ¿Crees que es al momento de planificar los proyectos que se incluirán en la cartera de proyectos PIEP, es posible no considerar los actuales déficits de espacio público?
- Considerando los aportes en dinero para el PIEP estipulados en la ley (mitigaciones indirectas):
 - ¿Cuál es el impacto del costo real para los proyectos inmobiliarios? ¿Rango de porcentajes?
 - Los montos obtenidos por los municipios (pequeños, por ejemplo) ¿permitirán hacer un aporte sustantivo al espacio público?
 - A partir de la encuesta, uno de los puntos más criticados por los municipios fue el escaso aporte en dineros que se obtendrán. ¿Crees posible que en mediano plazo se modifique la fórmula para incrementar la recaudación de recursos?
 - ¿Crees que un instrumento con una baja valoración positiva, condiciona o afecta la creación de nuevos instrumentos similares?
- Si el aporte del PIEP más que grandes obras de infraestructura, se traduce en un instrumento de gestión (como guía para inversiones a ejecutar con estrategias de financiamiento mixto). ¿No se estarían duplicando funciones con respecto al PLADECO?

Impacto implementación (público/privado)

- Comparando la percepción que existe de LAEP en actores del mundo público y privado ¿Cuáles consideras que son las principales similitudes y diferencias?
- ¿Cuáles son los aspectos más relevantes de la ley para los desarrolladores inmobiliarios?
- ¿Es preocupante el escaso porcentaje de municipalidades que actualmente tiene su PIEP publicado o en proceso, o dado el contexto de pandemia, es esperable?

Contexto y desafíos

- ¿Cómo se ha visto afectado el desarrollo inmobiliario debido a la pandemia y el contexto político en Chile durante los últimos 2 años? ¿Cuáles son las expectativas para el mediano plazo?
- En el actual contexto se ha hablado de diferentes desafíos para la planificación de las ciudades: atender el déficit de vivienda, mejorar infraestructura para desplazamientos no-motorizados, etc. ¿Cuáles serían para ti los principales desafíos?

III.- Interview transcriptions

i.- R1: Academic

Interview number	1
Date	August 24th
Platform	Zoom
Sector	Academic

Investigador: La primera pregunta como para empezar es ¿Consideras a partir de tu experiencia profesional si la LAEP es un aporte para la planificación urbana en Chile?

Entrevistada: O sea, a nivel de la LAEP en general yo creo que sí. Hay un tema que es, la LAEP, más que ser un aporte como un todo holístico, es una ley que viene a modificar la Ley General de Urbanismo a Construcciones en otros temas que estaban pendientes, ya sea temas de movilidad o de planificación urbana, pero son tres temas principales: 1) El impacto de la movilidad, o sea, impactos de proyectos de densidad o gran extensión en el sistema de movilidad en tránsito. 2) La otra parte es que oficializa los Planes de Inversión en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público. 3) Y hay una tercera parte de la LAEP que habla sobre los incentivos, los mecanismos de incentivos en la planificación urbana.

Bueno, yo no soy nada experta en la parte del impacto en el sistema de movilidad. Pero por los ajustes que esta ley hace al diseño de los Planes de Inversión, y oficializando los mecanismos de incentivos, yo pienso que sí es un aporte porque entrega más herramientas a los municipios con respecto a los planes de inversión, entrega herramientas que permiten des-rigidizar los aportes desarrollados por desarrolladores, que antiguamente era solo la figura de la cesión de terrenos. Por ejemplo, estos condominios gigantes en Huechuraba para pagar el impacto que generaba la gran extensión de estos desarrollos inmobiliarios, antes de la LAEP la única forma de hacer ese pago era mediante la cesión. Entonces, terrenos pasaban a ser espacios públicos. En algunos casos pasaba con la planificación condicionada, porque en algún momento habían requerimiento en cuánto a viviendas sociales, pero bueno, eso es otro tema. Entonces, con la LAEP no solamente ahora se pueden ceder, sino que también se puede hacer pago monetario, y yo creo que es súper bueno que los municipios puedan recibir pagos monetarios. Especialmente bueno si los municipios tienen un buen PIEP. Quizás un plan que haya sido formulado a nivel municipal, que pueda priorizar bien cual es esa cartera de proyectos que son más necesarios, que pueden aportar de mejor manera a la comunidad, a la comuna. Entonces permite algo que era más esparcido, no necesariamente con una intención ligada a un objetivo más amplio. Permite que esto se concentre para objetivos más focalizados, estratégicos.

Por el lado de los mecanismos de incentivo también es muy interesante, porque aclara de que los municipios sí pueden diseñar mecanismos de incentivos, para dar de premio a un desarrollador que está construyendo en altura, y que podrá construir dos pisos más a cambio

que toda la vegetación del frontis del edificio sea de especies nativas. Y además que construya en un pasaje público que une la calle de adelante y atrás, que sea un espacio peatonal que esté abierto a la comunidad. Entonces, ese tipo de incentivos y trabajos que se pueden hacer creo que en la medida de que puedan estar bien calibrados son súper positivos. En torno a ese tema también hay un policy paper que escribimos junto a algunos colegas en CEDEUS, que en el fondo algunos detalles que es importante considerar para el diseño de estos mecanismos de incentivos.

Pero volvieron al tema de los PIEP, sin duda es avance, pero sin duda tiene sus problemáticas, o más que problemáticas, hay algunos puntos débiles que creo que pueden surgir.

Investigador: Perfecto. El tema de los incentivos, claro, si bien no es lo que más se relaciona con los planes de inversión como tal, también son importante porque también había habido todo un conflicto legal con ciertos municipios que ya habían empezado a hacer los municipios, y todo el problema con Contraloría. Entonces, claro, como dices tu era súper importante de que a rango de ley ya se estableciera de que los municipios hacerlo. Así que me parece muy importante que se aclarara eso, y que de cierta forma también es un aporte a la ley como tu dijiste.

Y también aprovecho de preguntarte, tu lo comenzaste a esbozar, con respecto a la ley misma, al diseño de la ley. Quizás tu ya nombraste las principales ventajas, la pregunta es ¿cuáles son las principales desventajas que tu consideras que tiene el diseño?

Entrevistada: Desde mi perspectiva yo creo que son dos preguntas que como que a mí me quedan de la LAEP y a la precaución que hay que tener en torno a que este mecanismo de pagos monetarios sea la solución a todos los problemas de impactos. Hay un tema primero que es como no sabe mucho de los PIEP nivel intercomunal y metropolitano, que son planes que se tienen que desarrollar. Tal vez no tienen validez todavía no sabemos muy bien cuál va a ser el nivel de incidencia de escala ciudad. Que sí puede ser que sean un aporte. Pero, por ejemplo, en la Ley no se especifica en los PIEP de ciudad si serán dominantes por los PIEP comunales. Por lo que yo entiendo no está descrito en la Ley. Entonces, al final lo que pasa con los PIEP comunales es que tienden a ser una planificación muy fragmentada para escalas de ciudad. O sea, si tenemos el caso de ciudades metropolitanas es como una pena que la comuna de Santiago centro planifique por superado. En el fondo uno no sabe bien, porque puede que hayan coordinaciones entre municipios, porque hay ciertas asociaciones entre municipios. Pero en el fondo sigo pensando que una problemática es que se están pensando estas cartas de proyecto de forma como célula, como las comunas aisladas las unas de las otras, y no se en qué grado los PIEP intercomunales van a poder ser un instrumento de coordinación de los PIEP comunales. Eso por una parte.

Lo otro es la complejidad que tiene el hecho de que cada comuna recibe los fondos monetarios que corresponden a fondos de desarrollo. Desarrollo inmobiliario o de gran extensión en ciudad, ya sea público o privado, pero al final se genera una situación en que solamente las comunas con inversión tienen recursos. Entonces, eso desde mi perspectiva es complejo porque especialmente en el caso de Santiago, se va marcando con mayor dureza la inequidad en calidad y estándar del espacio público. Eso es un segundo punto.

Lo otro que pensaba en el fondo, es que, la capacidad municipal es tan dispar entre, por ejemplo, las comunas del área periférica de Concepción como Penco, que tienen muchos menos recursos que Concepción mismo, o el caso de Santiago. Pero cuando hay un contraste muy grande en que el municipio pueda absorber todas las preguntas que plantea desarrollar un plan como este, que tiene que tener una imagen de ciudad, la idea es que haya un proceso de participación ciudadana. Si bien no son requeridos al parecer, pero para formular un plan que

contenga esta prioridad de estas carteras de proyecto no es fácil. Seguramente tu lo has visto reflejado en las encuestas y en las entrevistas. Entonces, a mi me cabe la pregunta en el fondo, dada esa dispar capacidad municipal, y dado el hecho de que los municipios pueden acceder a apoyo técnico de los GORE y las SEREMIs, ¿cuál es el aporte al final del gobierno local? ¿En qué queda esa formulación local? En que medida los Planes actúan de manera descentralizadora que es tan importante y tan necesaria para el caso chileno.

Investigador: Con respecto al tema del Plan Intercomunal en otra de las entrevistas, yo me sorprendí con respecto a cómo era el diálogo entre el plan comunal y el intercomunal, la lectura que yo había hecho es que este 40 % se tenía que ir al Gobierno Regional para que ellos en el fondo administraran y gastaran en su propio intercomunal. Lo cual era bien brutal desde cierto punto de vista porque podía llevar a que municipios como La Pintana, San Ramón, tuvieran que dar un 40 % de, probablemente, los pocos recursos que ellos captan al Gobierno Regional. Entonces, había todo un tema súper cuestionable desde ese lado. Pero al parecer, lo que realmente se espera en la Ley -no se sabe si por error o por poca claridad de la ley- es que este 40 % sea un gasto del propio municipio. Porque este fondo independiente dentro de cada comuna que sea crea para el PIEP, nunca se crea para el fondo intercomunal. Entonces, no hay ninguna transferencia que se espera que se haga desde las comunas al intercomunal. Sea por transferencia directa, o por cualquier tipo de modalidad, no se espera que se transfiera dinero. Lo único que se espera es que cada municipio, dentro de lo que se gaste el 40 % sea en las obras que están consideradas en el Plan Intercomunal. Entonces, lo que estarían estableciendo es una jerarquía de obras que el Intercomunal establezca que son aplicables en una comuna x, pero no habría un trasvasije de recursos.

Ahora igual sigue siendo complicado porque yo me imagino que los planes intercomunales van a considerar eso para cada comuna. Porque no sé, a una comuna pobre no le van a exigir hacer un corredor de gran tamaño si quizás no le alcancen los recursos. Entonces, bueno esos son problemas que se van a ir viendo. Pero en el fondo, ojalá sea así, que no tengan que emigrar los recursos del gobierno local al gobierno regional, no tenía ningún sentido.

Entrevistada: Claro, sería polémico. Pero lo otro también es complejo. O sea, que también que haya como este mandato de que los municipios tienen que gastar un 40 % de sus ingresos totales, siendo que quizás inicialmente no iban a considerar ese 40 % en obras, sino que quizás estaban programados para otros gastos.

Investigador: Yo creo que incluso podría negociado, o sea, digamos con diálogo entre la comuna y el Gobierno Regional. Es decir, que se pongan de acuerdo en la misma prioridad y así no existen este tipo de asimetrías. Que una comuna diga “sabes que, queremos gastar el 70 % de transporte solamente en paraderos” y que el intercomunal diga “queremos gastarlos en un corredor”.

Entrevistada: Claro, entonces al final uno piensa que es bueno si da pie para esta coordinación. ¿Y esto está en la ley misma?

Investigador: No, no está en el reglamento, está en la ley misma. Está en el artículo que habla sobre el Plan Intercomunal. Yo no sé, insisto, si fue la idea. Pero una lectura de como fue la ley en general es que hay muchos vacíos, de que hay cosas que son poco claras; pero también, si uno lo mira desde otro lado, y que al parecer digamos, era la idea, era que se entendiera como un plan más o menos flexible. Entonces, quizás por eso tiene un estilo de redacción bastante interpretable, por poner este mismo ejemplo. Con el correr de los años se va a empezar a ver, cuando aparezca el primer intercomunal con el que exista este problema. Y va a ser muy interesante ver como se resuelven todos estos temas.

Entrevistada: Sí, como procesos son súper buenos para estudiar. Debíes empezar a plantear esa pregunta, obviamente cuando termines ya tu tesis pero tener como guardada en una carpeta esas preguntas. Hay poca gente metida en estos temas, es lo que está como al borde del avance de estos temas.

Investigador: Bueno, esta ley partió, en su origen fue solucionar los temas del EISTU, o sea, algo netamente relacionado con el transporte. Y como tu dijiste, después se fue agregando al tema de los incentivos, del plan de inversiones como tal. Después, con el cambio de gobierno se fueron agregando esto de los conceptos de “cohesión social”, “sustentabilidad urbana”. Entonces, el foco se fue ampliando un poco. Y siempre que uno escucha como los “disclaimer” de esta ley aparece que la Ley no busca subsanar los déficits que tienen las comunas con respecto a espacio público. Pero en la práctica, y bueno, también recuerdo esto porque yo trabajé en la primera parte del PIEP en Recoleta, era muy curioso esto de la ley. Por motivos que yo puedo comprenderlos que esto no vaya al déficit porque o sino se va generando más déficit, casi como una cosa regresiva. Lo complejo es digamos, cómo la planificación puede pretender cosas que al final y al cabo para el día a día de un municipio que tiene que plantear estas cosas a través del Plan de Inversiones, resultan prácticamente imposibles. ¿Cómo la planificación puede abordar priorizaciones que existen desde el gobierno local en el diseño de la ley? La pregunta en particular es si ¿es posible o no que esta ley pudiese subsanar el déficit? O sea, que se pudiese planificar, sin considerar el déficit.

Entrevistada: Yo creo que no. Al final desarrollar un plan que aunque tenga pocos recursos recolectados, que un municipio pueda priorizar distintas obras aporta a disminuir el déficit, yo creo que todo aporta. Pero en el fondo, claro, también por otro lado es entendible que haya este planteamiento que no está para subsanar un déficit. Yo creo que siempre están las ganas de decir “oye, el estado nos tiene que aportar más recursos”. Esa búsqueda en la disparidad en el estándar de espacio público entre tantas comunas, y en el fondo, ¿qué otros recursos nos van a apoyar? No pueden ser los puros recursos de los PIEP recolectados por los impactos. Entonces, es como entendible ese planteamiento y esa preocupación de que no dejen botadas a las comunas de solamente los recursos recolectados para los PIEP. Pero por otro lado, también yo creo que la planificación urbana lo que hace falta en Chile es que sea abordada más a nivel de ciudad -no tan fragmentada-, y que esa planificación este vinculada a recursos, a inversión que sean más transversales. Por ejemplo, que el parque de la familia de un muy buen nivel, tendrían que haber en el sur de Santiago ¿y por qué no hay? Eso es incomprensible.

Entonces claro, si bien no basta por sí mismo uno entiende un poco de donde viene ese planteamiento, en cuanto a la planificación urbana falta un poco esa vinculación entre comunas, y con fondos estatales. Y esto es solamente espacio público, pero también esta todo el lado del transporte. Hay muchas veces que se dice que dentro de todo en Santiago más o menos funciona el tema del transporte público, con todos los problemas que tiene, pero hay muchos más problemas en regiones. Entonces, claro hay uno dice que hay un déficit desde mi punto de vista falta inversión del Estado que en el fondo al final, más que un gasto, es una inversión a largo plazo. Porque mejora la calidad de vida de las personas, y entre más mejora la calidad de vida, hay más oportunidades para tener empleo, generar recursos, emprendimiento, empresas, etc. Gatilla el desarrollo económico.

Investigador: Con respecto al tema de la vinculación, y la inyección de recursos del Estado, que claro debiese ser mucho mayor al que existe en hoy en día, hay un margen que depende mucho de las capacidades de los municipios. O sea, ninguna comuna que no sea Vitacura, Providencia o Lo Barnechea, puede esperar que le llegue del cielo una cantidad enorme de recursos para hacer un parque, o un corredor, o lo que sea, y excusarse que esas cosas no pasan porque no han llegado los recursos. También hay un margen para que ellos puedan vincularse

e ir logrando ciertos hitos en el camino. Y que va a ser muy clave con respecto al PIEP, porque claro, con los recursos que obtengan muchos municipios probablemente no les va a alcanzar para hacer todo lo que ellos quieran, pero puede ser considerado como la base para ellos moverse y buscar financiamiento con otros fondos. Con los mismos fondos que ya entrega el GORE, fondo común municipal, etc. En el fondo, no sé si estás tan de acuerdo conmigo en esto, pero también hay una cierta responsabilidad, no menor que tienen los municipios en poder desarrollarse de mejor forma en transporte, en espacio público, en los temas que sean; y que el gran valor de Planes como el PIEP es como un cierto empujón para que ellos vayan desarrollando capacidades de gestión quizás un poco más complejas digamos.

Entrevistada: Claro, como tu dices es un buen ejercicio para los municipios. Aunque claro, si uno entrevista al asesor urbano de Concepción hay una larga data de postulaciones a FNDR, fondos del GORE, pero en el fondo, hay muchos municipios que sí tienen como esta larga data de hacer proyectos de mejoramiento de paseos peatonales, del centro de la ciudad y complementar sus propios recursos con los FNDR. Entonces, claro yo creo que todo suma. Lo que tu dices es súper positivo. Tiene que surgir esa capacidad municipal para postular a los FNDR, para postulaciones a otros fondos, a otros programas del MINVU. Pero claro, intervenciones urbanas de gran escala que son importantes a nivel intercomunal y a nivel metropolitano, yo no sé si se podrían financiar con un FNDR. Para esa escala de intervenciones, que es lo que yo me refería con lo del Parque de La Familia, o tal vez algo más costoso que eso, también el Estado tiene que ser más inteligente. En el sur de Santiago hay mucho déficit, de mucho tipo, pero ¿qué es algo que es prioritario y que puede gatillar un proceso de renovación en cierto corredor? O ciertas zonas en las que tenemos terrenos fiscales que se puedan transformar en una gran área verde con equipamientos, espacio público, etc. Entonces, claro, todo suma.

Y lo otro que no hemos hablado es el tema de asociación público-privado. Porque en Chile todavía es como muy tímido yo encuentro. Seguramente tu en Europa has visto, yo creo que las localidades tienen muchas más herramientas como para atraer inversión. O sea, ¿qué pasaría por ejemplo, si Pudahuel pudiese como comuna permitir la construcción de un gran complejo de Hoteles con estacionamientos asociados al Aeropuerto y que le permita a este inversionista desarrollar esto? Y que en el fondo para atraerlo, pueda estar exento del pago de contribuciones por 20 años. Y que a partir de esa inversión ese desarrollador no va a tributar en la comuna, van a haber otras fuentes de ingreso, directas e indirectas, y en el fondo que los municipios puedan como “pelearse” la inversión. O cosas como el casino de Monticello. Qué herramientas les podemos dar a los municipios con menos recursos para que puedan ser más creativos y para que puedan sentarse en una mesa con privados, y pensar en proyecto que puedan ser positivos. Entonces, yo creo que falta como soltar esa rigidez que hay en los mecanismos actuales.

Investigador: Sobre todo con respecto al sistema de tributación en Chile que es súper rígido y que no permite, no está esa flexibilidad para poder desarrollar ese tipo de estrategias como tu señalas. O sea, en gran parte de los países no solamente desarrollados, sino que también en países en desarrollo que el tipo de financiamiento está mucho más ligado a lo local. Aquí los sistemas de financiamiento están muy centralizados, entonces, todo va al erario y los municipios pierden ese tipo de motivaciones con respecto a los temas legales.

Entrevistada: Claro, si uno se pone a pensar perfectamente alguna comuna de Vicuña Mackenna hay muchas comunas que podrían absorber polos de desarrollo que podrían ser como inversiones privadas que si está bien planificada la densidad, al final, se van a pelear esas inversiones. Y si con mayor razón, los impactos son monetarios como el PIEP, y tienen que pagar contribuciones. O sea, si ya hay 500 unidades de viviendas nuevas en San Joaquín, significa que son importantes ingresos para la municipalidad. Entonces, claro todo va en como

se desarrolla el entorno. Si tu a un inversionista internacional le dices que frente a la universidad católica (SJ) hay una estación de metro y hemos visto que la seguridad ha mejorado en esta zona, y estamos planificando desarrollar x cantidad de vivienda, etc. Falta esa capacidad municipal de atraer, de proponer, de soñar un poco más.

Investigador: Con respecto también a las capacidades de los municipios uno de los resultados que más me han comentado de la encuesta es esto del bajo número de profesionales que existen en la unidad de Asesoría Urbana, que si no me equivoco era 1.3. Pero, uno tiene que hacer la salvedad de que según la Ley Orgánica de Municipalidades se permite/exige que exista esta unidad de Asesoría Urbana dentro de la SECPLA para los municipios que tienen sobre 100.000 habitantes si no me equivoco. Entonces, claro, ahí está mezclado que muchos de los municipios tienen menos habitantes, entonces, no tenía por qué tener Asesoría Urbana. Entonces, claro, si bien esta viciado por este tema del requerimiento de los 100.000 habitantes, pero todavía no he hecho el cálculo -lo voy a hacer- de cuántos profesionales hay en los municipios que tienen Asesoría Urbana, yo creo que igual no va a ser alto. Lo otro es algo súper simple que los municipios pequeños no alcanzan a hacer y que son capacidades que se tienen que pensar mucho antes de pensar en métodos de financiamiento como estos, es que muchas veces ni siquiera hay gente con tiempo para poder estudiar la comuna. No hay gente analizando los datos socioeconómicos o geo-territoriales que existen. Ellos generan muy poca información de la comuna en que trabajan. Entonces, en ese contexto que quizás es el 90 % de los municipios en Chile, claro que la elaboración de un PIEP es complejo, porque primero tienen que realizar un diagnóstico que no están acostumbrados a hacer. Entonces, claro, si uno tiene todos los datos actualizados, si uno ya tiene diagnóstico de la comuna, tiene mucho más claro dónde hay que invertir. Pero como lo primero que exige la ley, que es este diagnóstico a través del PIEP, eso ya es complicado para muchos municipios. Y eso digamos es imposible lograrlo con equipos pequeños. Entonces yo creo que el primer paso es que los municipios cuenten con equipos capaces de poder hacer lo que les está exigiendo la ley.

Entrevistada: Claro, y en el fondo también cuando ya el Plan esté andando pueda haber un equipo que pueda estar pensando en el territorio. Que estén pensando en las potencialidades, en recursos que puedan postular, como que sean gente que esté dedicada a eso.

Investigador: Y no solamente en Asesoría Urbana. Las SECPLA que también podrían tener este mismo rol, muchas veces están solamente enfocados en postular a proyectos. No hay una masa crítica quizás de lo que está pasando en la propia comuna, y eso es súper complicado.

Y para relacionarlo con otra cosa que también quería comentar respecto a los resultados de la encuesta, volviendo al tema de la descentralización es que en las preguntas abiertas que yo tenía en la encuesta. Muchos municipios pequeños de regiones, de localidades muy alejadas criticaron mucho, y fueron las que peor evaluaron el PIEP. Y es porque en el fondo ellos dicen para nosotros es mucho costo, recibimos muy poco, entonces, la motivación que tenemos es muy cercana a 0. Y muchas veces lo que obtienen por respuesta es que el PIEP no va a servir para hacer grandes obras de infraestructura, pero por lo menos te va a permitir tener una visión de la comuna, y una cartera de proyectos que te va a ordenar cuales son tus prioridades en el territorio. Entonces, la pregunta es si ¿tu crees que esta respuesta es suficiente, o cómo podría mejorarse para las comunas que están en esta situación, que son en términos numéricos la gran parte de las comunas de Chile?

Entrevistada: ¿Porque en el fondo lo que te respondían es que te permite ordenar un poco las prioridades?

Investigador: O sea, porque en el fondo esta es la respuesta que existe desde la perspectiva de quienes crearon la ley.

Entrevistada: Claro, siempre es bueno ordenar. Una cosa podría ser interesante ahí y que podría justificar la realización del PIEP es que los proyectos que estén en cartera, el financiamiento se puede asociar con otros. Entonces, si hay un municipio que se puede asociar con otros y recibe 100 millones de pesos al año por PIEP -que es como poco igual para ser gasto público-, esos 100 millones si se complementan con 500 millones que se ganaron de un FNDR puede ser bueno que tengan la claridad, ya sea por el PRC, o si no tienen, ahí si que es bueno porque tienen un plan que les permite decir que habíamos dicho que nuestra avenida principal tiene tantos problemas, “no gastemos toda la plata en una plaza” y pensemos en algo que nos permite cubrir lo otro. Por ese lado, es beneficioso. Yo creo que ahí el trabajo de las SEREMIs puede ser importante que se puedan coordinar bien de modo que las prioridades sean las necesidades locales, las SEREMI sí pueden ser un apoyo importante para el desarrollo del plan, y debiese ser. Debiese ser que hayan profesionales en la SEREMI que vayan a la comuna. Por ejemplo, Mejillones, y ayuden a algún profesional de la municipalidad a sacar adelante el plan. Y que puede quedar esta cartera de prioridades que puede ordenar un poco, de modo que los gastos no se vayan para cosas que no son las más esenciales. Pero ahí en el fondo el rol de las SEREMI, esa asistencia técnica es importante. Y no solo en sí, sino cómo se lleva a cabo ese apoyo.

Investigador: Bueno, yo creo que esta es la última pregunta con respecto a la Ley misma, o al diseño en sí. Si tu crees que a medida que se vayan a ver los resultados uno va a poder empezar a ver si la ley es efectivamente una ley o no, sobre todo los municipios que son los actores que tienen el mayor peso la valoran digamos como un instrumento positivo. ¿Tu crees que el resultado de esta ley afecta o va afectar positiva o negativamente la creación de nuevos instrumentos similares? Porque si uno considera esta ley como uno de los primeros instrumentos de captura de plusvalía que hay en Chile y considerando que tiene un diseño bastante tímido en comparación a otros países de la región, que tienen no solo uno sino varios instrumentos, y algunos son bastante potentes. Entonces ¿tu crees que una valoración positiva o negativa va a tener un efecto relevante en esas otras políticas públicas que van a venir o deberían venir en los próximos 10 años.

Entrevistada: Sí, o sea, una buena experiencia en torno a los PIEP sí va a sentar un buen antecedente para seguir pensando e instrumentos de plusvalía. Pasa un poco lo que hablábamos antes. Las zonas urbanas con mayor capacidad de atraer plusvalía dentro de las limitaciones que existen en torno a tributación o estos mecanismos tan rígidos que tenemos, en ese contexto puede ser que se generen esas reacciones. Municipios pueden decir que esto no nos sirvió de nada a nosotros. Otros que van a decir que les permitió organizar donde gastamos los fondos. Pero sin duda van a haber otros que no. Entonces, yo creo que en la medida de los municipios vean que los mecanismos que regulan o que informan los procesos, por ejemplo, de captura de plusvalía podrían soltar un poco el marco actual. En la medida que los municipios vean que hay mayor soltura o nuevas herramientas. Hay podría haber como una recepción más positiva en torno a instrumentos como los PIEP. Pero probablemente se va a dar que hay municipios que van a decir que esto no nos sirvió de nada.

Investigador: Sí, de todas maneras va a haber un impacto en instrumentos similares, y probablemente se va a discutir en las tramitaciones en el parlamento. Probablemente se va a escuchar experiencias referidas al PIEP. Va a ser un antecedente relevante. El tema que además existe con respecto al PIEP en particular, y es que no hay que olvidar el trasfondo político que vive Chile hoy día. El diseño que tuvo el PIEP fue en un contexto donde los privados pudieron hacer mucha más presión con ciertos elementos. Pero hoy en día y con el resultado de la Constitución va a haber una correlación de fuerzas distintas a hace 5 o 10 años atrás. Entonces, eso también va a afectar en eventuales nuevos proyectos de ley que tengan que ver con este tipo de financiamiento.

Entrevistada: Sí, es bueno ese punto. Es difícil que no influya toda la crisis política que estamos viviendo. Sin duda, se va a generar mayor cuestionamiento. Todo se está cuestionando mucho más. Hay mucha más información, mucha ciudadanía muy informada, muchas organizaciones de todo tipo. Lo que sigue siendo súper débil es la participación ciudadana. La institucionalidad en torno a la participación ciudadana no es obligatoria, entonces es complicado.

Entonces como tu dices se va a generar una discusión en torno a instrumentos mucho más abiertos a organizaciones de la sociedad civil, abiertos a los mismos concejos municipales. Y que haya un rol también de los privados y que es bueno, tampoco es sano eso de decir que los desarrolladores son los malos. Tiene que haber un punto de encuentro para que todos salgan favorecidos, se puede. Es cosa de ir calibrando esta interacción, y ahí viene el tema de la gobernanza.

ii.- R2: Central Government/Academic

Interview number	2
Date	September 21st
Platform	Zoom
Sector	Central Government

Investigador: La primera pregunta tiene que ver con que, a partir de tu experiencia profesional, si crees que la LAEP es un aporte a la planificación urbana en Chile.

Entrevistado: Bueno, yo fui parte de la discusión en la elaboración de la ley, así que tengo un conflicto de interés. Obviamente que creo eso.

Investigador: Y con respecto a las principales ventajas y desventajas del diseño de la ley. Cuáles podrían ser.

Entrevistado: Yo diría que el principal aporte de la ley es hacerse cargo del costo que van generando los proyectos en un esquema como el chileno en que, tenemos una carencia instrumentos que se hagan cargo del financiamiento de los costos de las externalidades que generan los proyectos inmobiliarios. Y también de una planificación que tradicionalmente no se ha hecho cargo de eso. Nosotros tenemos muchos desarrollos que, en particular en las zonas urbanizables, se han ido dado sin una planificación previa que hubiera podido generar las redes por las cuales iba a discurrir la ciudad. Entonces, frente a todo eso y como manera de reaccionar y al menos empezar a contar con recursos económicos, y con una visión que aún cuando no lo revisamos todo anticipadamente, es una manera de combatir esas externalidades sin contar con un plan previo que se haga cargo de todo, porque no los tenemos y no los vamos a tener. Entonces, tenemos que tener un sistema que sea menos rígido, menos condicionado en la existencia del plan y que permita atender a las características del proyecto concreto. Hay casos extremos obviamente, el caso del Costanera Center, si uno lo hubiera planificado (con ley de aportes) lo más probable es que no se hubiese podido haber hecho. Pero claro, si tu tienes la posibilidad por la forma en que concebimos nuestro ordenamiento urbanístico de instalar un costanera center, tienes que tener herramientas que permitan que se hagan cargo del impacto que va a generar al menos en el sistema de movilidad. Bueno, entonces eso yo creo que es la principal ventaja de la ley.

Ahora, sus desventajas. Una desventaja obvia es que depende de su reglamentación a una manera extrema. Y eso ha hecho que la ley no se implemente, y que podría hasta correr riesgo al respecto. Eso tiene dos dimensiones. Una, el sistema normativo Chileno, es un sistema donde el rol de la Contraloría se ha transformado en un rol casi co-reglamentador. Y si Contraloría no está de acuerdo, en un reglamento complejo como este prácticamente estás liquidado. Si has estudiado la ley sabes que el reglamento tardó más de dos años en su toma de razón, lo cual está en la categoría de los grandes récords. Pero en el fondo, no es el único caso. No sé si has escuchado acerca de lo de la transformación digital del Estado, que se publicó el 2019, y esa ley tampoco está vigente hoy día, precisamente porque estamos en una situación parecida. Dos reglamentos. El primero de ellos se dictó en enero de este año, y todavía no hay toma de razón. Es una ley que se planificó para cinco años de aplicación. O sea, para Noviembre de 2024 debería estar totalmente implementada esta ley.

Entonces, te diría que ya es difícil que se logran cumplir las provisiones, porque el reglamento en el fondo va a entrar a regir con suerte este año, quizás el próximo. La ley empieza a regir 180 días después que se publica el reglamento. Entonces, eso yo diría que es un tema complejo porque dificulta la aplicación de la norma, y además te hace pasar de un gobierno a otro. Que también va a pasar en el caso que te estoy comentando. Y pueden tener visiones distintas. El problema es la falta de rapidez, pero también puede producirse un problema de consistencia de prioridades entre un gobierno y otro. O sea, los equipos técnicos que trabajaron en la ley de aportes, no todos siguen. Algunos sí. Por ejemplo, la gente de la Sectra que es muy importante para algunos efectos, yo te diría que en lo sustantivo, siguen. Hay algunos profesionales, pero también un problema de Estado. El Estado chileno no te garantiza bien la separación entre cuerpos políticos y cuerpos técnicos, para permitir que estás reformas de largo tiempo se produzcan de una manera que sea consistente, que sobreviva al cambio de gobierno. Entonces, eso también era un riesgo que aquí también afortunadamente que en parte se ha conjurado.

Otro riesgo es el tema tecnológico, para que esto funcione necesitamos el sistema informático que permita que los permisos se presenten a través de la web, en un sistema que te va a permitir rápidamente decir si tienes que mitigar o no.

Y como tercer elemento de riesgo, yo diría que es que se comparte la administración entre el gobierno central, regional y los municipios. Entonces, eso es algo que ya con los municipios es complejo. Hay que decir que no son todos los municipios, porque la realidad es que para la gran mayoría de los municipios la ley no va a tener efectos muy significativos en lo que tiene que ver con los aportes. Con las mitigaciones debería tenerlos. Ahí hay un tema de desarrollo inmobiliario, y obviamente aquellas comunas que tienen más desarrollo inmobiliario y más densificación son las que efectivamente van a aplicar más la ley. Ahora, esas afortunadamente en general tienen equipos más sofisticados. Pero hay un punto que también se mezcla con una falta de una adecuada gobernanza metropolitana, porque en estricto rigor, para los grandes problemas es evidente que lo que se requiere es una membrana metropolitana más fuerte y eso es un tema que todavía está pendiente.

De hecho, nosotros originalmente en el proyecto de ley habíamos planteado que hubiese una parte del fondo que quedara derechamente en manos del gobierno regional, y no prosperó porque los parlamentarios mismos -particularmente los senadores- dijeron que no podían confiar en los gobiernos regionales. No van a poder hacerlo. Y nosotros dijimos que el problema de la ciudad, es que en definitiva no es de la comuna. Entonces, necesitamos que estos recursos cumplan con criterio de ciudad. Y dijeron “bueno, ok, pero quizás en 5 años más”. Pero el gobierno regional del 2016, no era un gobierno regional que tenga ... Y está bien, son estructuras frágiles, entonces al final cedimos en eso. Y entonces al final las municipalidades quedan como las grandes administradoras de estos recursos con el problema

en las áreas metropolitanas de la extrema desigualdad que existe entre ellas. También esa es una debilidad diría yo.

Investigador: También como para establecer un cierto marco de la investigación, sobre todo con respecto a la recolección de datos que estoy haciendo. Yo envié las encuestas a los municipios, que tiene que ver más que nada con la percepción que tienen de la ley. Obtuve 207 respuestas, lo que es una buena tasa para determinar como están viendo la ley, y a partir de los resultados descriptivos que te envié en el documento también hay algunas preguntas que hice, que fueron preguntas abiertas, y además con otras entrevistas que ya he tenido, pude seleccionar que hay al menos cinco temas que son los que más se cuestionan, o sobre los cuales existen dudas.

Entonces, te los voy a nombrar y después podemos ir comentándolos, pero yo creo que es importante transmitirme cuáles son estos cinco temas con respecto al diseño.

1. El primero tiene que ver con la división del 70 % y el 30 % entre espacio público y movilidad, la rigidez que eso provoca en la práctica.
2. Que exista la opción de ceder metros cuadrados o dinero. Y lo que ocurre producto de esto con las líneas oficiales y lo que implica esto en los instrumentos de planificación territorial.
3. La universalidad. Con respecto a la obligatoriedad que existiría con proyectos públicos como viviendas sociales, y su obligatoriedad de pagar aportes.
4. El traspaso monetario al intercomunal, que al parecer nunca se hace un traspaso de dinero sino que solamente el 40 % se prioriza dentro del municipio. Más adelante podemos profundizar un poco más esto.
5. Lo que más se criticó sobre todo en los municipios pequeños y que es el tema de la fórmula de los aportes que para el caso de ellos les va a implicar que no van a poder recibir muchos aportes.

Esos son los cinco temas que yo seleccioné como los más relevantes.

Entrevistado: El del 60/40 como tu dices, no hay un traspaso. Si tu miras el proyecto que modificó el gobierno de la Presidenta Bachelet, que le introdujo una filosofía distinta al proyecto. Aquí hubo una indicación sustitutiva, que hace que en realidad el proyecto que se tramitó en el gobierno de Bachelet es casi otro proyecto de ley. Y, en la indicación en general, estoy casi seguro porque aquí se dio una tramitación especial porque los senadores (en el segundo trámite), que discutieron con nosotros todos los temas, y después presentamos una indicación pero todo lo discutimos primero sin haber presentado la propuesta del gobierno, pero eso no quedó registrado en la tramitación legislativa. Pero la idea era que hubiera un fondo intercomunal y un fondo comunal. Y lo del fondo intercomunal se cayó.

Entonces, cual es la idea, que los municipios tienen que invertir los recursos en un 40 % en las obras que están en el intercomunal. No es que traspasen en dinero. Aunque podrían hacerlo, de acuerdo a las normas generales de derecho común, pero no es necesario que lo haga. Cumple con tal que invierta en un proyecto que esté en la cartera del priorizada del gobierno regional (intercomunal), y no del plan comunal.

Tu hablabas de una preocupación porque las viviendas sociales paguen aportes. Bueno, yo diría que es un punto, pero en el fondo ahí la cuestión tiene que ver con que si estamos densificando, tenemos que hacernos cargo. Y uno de los principios de esta ley es de la no-discriminación. De los principios que se crean, uno de ellos es el de la universalidad, es decir, que todos los proyectos paguen. Tiene que ver con que la vivienda social también tiene que hacerse considerando los costos que realmente va a implicar, y que tiene que ver con la dignidad de las

personas que van a vivir ahí. La política de vivienda no puede ser con la lógica de hacer viviendas baratas, aunque sean malas. En el fondo aquí tiene que ver con que lo que estamos pagando, es mejor espacio público. Si eso significa que hacemos menos, y esta es mi posición personal, bueno, hacemos menos pero las hacemos con el estándar que le pedimos a los demás. No se entendería que en los otros casos sí, y en estos no. Creo que no es una buena política. Precisamente esa política es la que nos ha llevado a tener una ciudad tan segregada. Pensar que podemos ahorrarnos eso. Ahora, uno lo podría discutir con respecto a las dos dimensiones de la ley, que son las mitigaciones y los aportes. Las mitigaciones son intransables. Desde el punto de vista de los aportes, uno podría haberlo discutido. Pero en el fondo habrá que conseguir los recursos públicos, porque o sino, lo que terminas haciendo es deteriorar el espacio público de los demás. Por eso es lo importante. No debería haber problema con las viviendas sociales, desde la perspectiva de que como hay fondos públicos, los fondos públicos tienen que hacerse cargo de una mejor ciudad para todos. Yo diría que hay una preocupación que se relaciona universalidad vs focalización, en materia social. Aquí, estamos mirando a la ciudad, y la ciudad es un bien para todos y todas. Por lo tanto, nos pareció que las viviendas sociales también tienen que hacerse cargo de eso, y tienen que tener ese estándar. Esa es un poco la filosofía.

Lo de la opción de pagar en dinero o ceder metros cuadrados tiene que ver con la estructura más jurídica de la ley. Porque la cuestión de fondo es que la constitución impide los impuestos focalizados, que están afectados a una finalidad específica. Entonces, nosotros siempre planteamos que este no era un impuesto. Que esto era en el fondo una suerte de compensación, de contraprestación que se hace exclusivamente para poder mantener en el estándar urbano de la ciudad. Por lo tanto, lo asimilamos a las cesiones. Que no se entienden como un impuesto, las cesiones gratuitas de terreno, que fueron discutidas en los noventa por el Tribunal Constitucional, la lógica es que uno podría decir que son una cesión honorosa y gratuita. Pero es mentira. Tu la cedas como condición para factibilizar en términos urbanos un proyecto inmobiliario. Entonces, esa es la lógica que quisimos reproducir acá. Para evitar que esto generara problemas de inconstitucionalidad o requerimientos del Tribunal Constitucional. Entre otras cosas porque el derecho a propiedad tiene mucha fuerza, y por lo tanto, podríamos habernos encontrado con que se aprobaba la ley y el Tribunal Constitucional la tumbaba. Entonces, para evitar eso decidimos quedarnos con el concepto de la cesión gratuita como ancla.

Ahora, qué consecuencias tiene eso, que si eso es el ancla en la práctica lo que vamos a hacer es factibilizar la promesa porque la ley estaba desde el 2001, que señalaba que se iban a fijar reglas especiales para la cesión de suelo en densificación. Y que no se podía hacer. Ocurrió que no se reglamentó, y en el fondo no se exigió, porque se densificó. Entonces, lo que nosotros dijimos es que en el caso de la cesión en densificación es demos la opción. Y en rigor, no nos pareció grave porque entendemos que en los casos en que se densifica realmente, lo más probable es que la plusvalía del suelo siempre haga que tu prefieras ceder en dinero, y no en suelo. Si quieres ceder en suelo, también es una fórmula que permitiría generar bienes públicos para la ciudad. No habría una contradicción. Es sostener un poco la consistencia con la línea desde la cual surge la regulación de la ley.

Investigador: Entiendo perfectamente la justificación jurídica, y es interesante también que tenga tanto que ver con la Constitución, pero más que nada la crítica era por un tema de resultado espacial. Porque en el fondo si quedasen muchos retazos de metros cuadrados sería un problema para los municipios.

Entrevistado: Yo creo que es muy improbable que eso pase. Porque si tu cedas en suelo, ese suelo tiene un valor de cambio o de mercado que es distinto al valor del avalúo fiscal, normalmente va a ser mucho más alto. Esto le podría funcionar a alguien que está haciendo

una densificación en un sector de la ciudad que está con una urbanización muy baja. Ahí podría ser, que el suelo sea muy barato. Pero la regla general, la forma en que se hace el avalúo fiscal es una brocha gorda. Y por definición, no tengo el dato exacto, pero el avalúo fiscal suele rondar el 65 % del avalúo de mercado. Esto funciona por áreas homogéneas, que es una zona espacial dentro de la comuna y en toda esa zona tiene el mismo valor. No es que haya un valor propiedad a propiedad. Entonces, da lo mismo que tu seas la casa de la esquina que da a la Avenida Principal, o la casa del fondo de la cuadra que da a una callecita. Vale lo mismo. Cuando es obvio que desde el punto de vista inmobiliario no valen lo mismo.

Entonces, yo creo que ese es un problema más teórico que real. Porque en términos prácticos el fenómeno que uno va a enfrentar, es más bien, ¿me conviene esa fórmula? Yo creo que a la mayoría no le va a convenir. Va a convenir mucho más pagar, que tener retazos de suelo que no tuvieran mucho valor económico. Ahora, a diferencia de las mitigaciones que son las más complicadas, y si tu investigación está centrada en los aportes, algunas de las cosas que yo te comenté son menos importantes, y lo reglamentario, por ejemplo, no corre para los aportes. Los aportes se reglamentaron rápido. Nosotros en el ministerio logramos tener el reglamento para permitir que los aportes pudiesen pagarse en el gobierno de Bachelet. Quedó listo, quedó publicado.

El problema que tuvimos fue que el de las mitigaciones fue difícil. Por lo tanto, lo que tenía que ver con mitigaciones y cambio de gobierno iba en esa línea. Buena parte de la complejidad administrativa que yo te comentaba tiene que ver con eso, ver la ciudad y no ver la comuna. Pero como te digo, tratándose del aporte, la reglamentación fue mucho más rápida y más fácil. De hecho, los aportes están hoy en día vigentes. El reglamento se aprobó en Octubre del 2018, y en Noviembre de 2019 empezaron a funcionar los aportes, y después se pateó la vigencia de las mitigaciones. Porque el problema de las mitigaciones que venía a jorobar el problema de la no implementación de Sistema Electrónico para poder hacer los pagos. Y porque también, y creo que ahí tiene un punto el gobierno, que el haber hecho de que esto entrase en vigencia el año pasado iba a distorsionar la realidad, porque los estudios iban a operar sobre la base de circulaciones de vehículos que no eran reales. Aun cuando, la pregunta es ¿qué es peor? ¿nada o algo? Pero bueno. Las mediciones iban a darse en un contexto de pandemia.

Investigador: El último tema era el de la fórmula misma de los aportes, porque, por lo que yo tengo entendido por la historia de la ley, en un principio había dos fórmulas. Una que era para uso residencial, y otra que era para todos los otros usos; y finalmente la que quedó es la fórmula que implica un menor aporte si no me equivoco, porque el denominador era más alto.

Entrevistado: De acuerdo, así es. Este es un proyecto que fue muy resistido por el mundo privado. La Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, la Cámara Chilena de la Construcción, fueron sistemática opositores al proyecto. Que además también estaba en un momento relativamente complejo, porque habíamos vivido recién la reforma tributaria, que ya implicaba una recarga en el negocio inmobiliario. También estaba implementándose la norma de acondicionamiento térmico. Entonces, yo te diría que había inquietud por la posibilidad de que se pudiese presentar un requerimiento contra el reglamento. El reglamento que establecía la norma, era una modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que se aprueba por Decreto Supremo. Los Decretos Supremos pueden ser objeto de requerimiento del Tribunal Constitucional. Entonces, ahí yo te diría que hubo una consideración estratégica, que fue plantear el riesgo de que las dos tablas: la de equipamiento y la de residencial. Y como la de equipamiento era más relajada que la de uso residencial, entonces la que quedó finalmente fue la de equipamiento. Porque no era tan obvio explicar la diferenciación entre uno y otro caso, y por lo tanto, corríamos el riesgo de que se nos cayera la modificación en el Tribunal Constitucional. Si se presentaba un requerimiento, yo te diría que la modificación de la

Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (...) tengo la impresión de que la publicamos o a fines del año 2017, o a inicios del año 2018. Si se hubiese presentado un requerimiento de inconstitucionalidad contra ese Decreto Supremo, era algo que tenía que presentarse a los 30 días de publicado el Decreto, iba a ser resuelto y defendido por el siguiente gobierno. Entonces, yo diría que la apuesta que tuvo la Ministra, y que además fue un tema que yo te diría que también se conversó harto. Nosotros en la tramitación legislativa, al final con los parlamentarios que eran críticos, finalmente convenimos en que lo que íbamos a hacer era una sola tabla y no dos. Básicamente, para asegurar la implementación de la ley. Para nosotros la clave era que la ley se implementara porque entre otras cosas, la norma legal no impide que haya más de una tabla. Es decir, era algo que se podía hacer después. El punto era partir con algo que no tuviera la pintura rayada a los cinco minutos. Ahora, tengo que decir que para nosotros fue bien lamentable que el Ministerio de Transporte no le diera toda la prioridad que nosotros queríamos al Reglamento de Mitigaciones Viales, y que se produjera esta vigencia tan prolongada en el tiempo, y que todavía no se utiliza toda la ley.

A nosotros nos parecía muy importante hacer todos los esfuerzos, entre otras cosas porque perfectamente el gobierno siguiente podía seguir un poco esta orientación de los privados y decir que esto era demasiado y no lo hacemos. Afortunadamente, ese no fue el caso (...) entonces viendo que este gobierno se había podido demorar, pero en definitiva, eso puede hacer fracasar el proyecto completo. Pero bueno, ahí en el fondo estamos hablando más de estrategia político-legislativa. De que la reforma pudiese implementarse.

Y bueno, también tu lo mencionaste hace algún rato, las coordenadas constitucionales que teníamos. Quizás, con una nueva constitución pueda haber un espacio más ancho para pensar en modificaciones. Pero también, estas son opciones que tienen que ver con el momento concreto que se dio en el parlamento.

Investigador: A modo de conclusión del tema de las encuestas y con distintos actores públicos y privados, yo creo que existe mucha claridad que el principal valor de la ley, en general, sobre todo para los municipios más pequeños no va a ser lo económico, sino que van a ser digamos la capacidad de gestión que puedan desarrollar los municipios con respecto a la planificación urbana. Es decir, porque la implementación de la Ley va a requerir de que los profesionales tengan cierto tipo de capacitación, que entiendan el instrumento, que sean capaces de explicar las DOM a las personas que van a ingresar permisos de edificación la importancia de la ley. Implica también que dentro de los municipios exista mayor coordinación entre secpla/DOM/tránsito. En definitiva, existen un montón de nuevos desafíos, y que yo creo que puede ser un motivo que les implique tener una mejor capacidad de gestión en definitiva. Que es una ganancia, que incluso va más allá del tema de la recaudación de recursos.

El tema es que no muchos municipios son capaces de darse cuenta de eso porque muchos lo ven simplemente como mucho trabajo, algo que no se está acostumbrado a hacer, y es por algo que no voy a recibir muchos recursos.

Entonces, yo creo que esas son las dos visiones que existen a nivel municipal con respecto a la ley. Una un poco más propositiva, que ve más allá de las cosas que se pueden obtener con la ley, y otra que es más reactiva en el sentido de que lo ven como costo-beneficio y nada más. Esas son las visiones que yo creo que he podido entender hasta ahora. Y que yo creo que va a ser de las conclusiones principales que voy a exponer en la tesis.

Así que, te quería preguntar si te hace sentido la conclusión.

Entrevistado: Estoy de acuerdo con ese enfoque. Yo creo que el punto de vista económico. Primero por lo que acabamos de preguntar, por la tabla que existe es probable que, ya hay algunos estudios ... nosotros asumimos que por lo menos en una primera etapa esta no iba a

ser la gallina de los huevos de oro, no es el foco. Pero sí creo que es importante hacer el ejercicio de pensar en cuáles son las obras que queremos desarrollar en los instrumentos de planificación. Por ejemplo, otra de las fortalezas que no había comentado antes, pero es transformar el Plan Regulador no solo en el dibujo de algo, sino en empezar a colocar plazos y metas tangibles de obras, y pensar en el sentido que tienen, yo diría que es algo que no era parte de nuestra cultura en la planificación urbana. Entonces, de alguna manera la ley, si uno mira otras experiencias, la planificación urbana es más fuerte. Por lo tanto, el diseño urbano, el financiamiento de las obras es algo que se va realizando en conjunto. Así como nosotros planteamos cuando se trata de un loteo y la pavimentación y urbanización del loteo mismo.

Pero aquí vamos más allá de eso, porque aquí estamos hablando no solo de la dimensión del loteo, sino en la dimensión de la ciudad. Entonces, herramientas que vayan más allá de eso y que nos permitan colocar el horizonte hacia allá y hacer un seguimiento, no existían. Yo creo que ese espacio junto con el tema de las mitigaciones es una nueva filosofía, una nueva mirada. Y que bueno, lamento mucho la lenta tramitación y, por lo tanto, de la vigencia de la norma. También de otras normas, como las normas de la Ley de transparencia del mercado de suelo ha sido un poco frustrante si yo pienso 4 años atrás estábamos terminando el gobierno de Bachelet, hicimos una tremenda actividad para lograr que la ley quedara formada y que la reglamentación que necesitábamos avanzara al máximo de lo posible. No me cabe duda que la ley tiene problemas, y que en la implementación se van a ir descubriendo pero es un poco frustrante que 4 años después no te encuentres con la solidez de la reglamentación y la aplicación que uno hubiese querido. Es uno de los problemas de lo que te decía al comienzo, si al estar ligada la suerte de los aportes, a la suerte de los estudios de impactos por la movilidad, eso generó este problema. Debimos haber buscado una fórmula de que la vigencia de la ley hubiera sido diferenciada para uno y para otro. Nunca se nos ocurrió que iba a pasar lo que esta pasando ahora, que esta cuestión se hubiese demorado todo lo que estamos viviendo. Estoy pensando en esto y en la ley de transparencia del mercado de suelo que es una ley que se publicó en febrero del 2018. Pero esa falta de continuidad en la implementación es un problema. Es un problema que lamentablemente en reformas como esta de amplio calado en la institucionalidad pública hace que se cojee.

Esto es en aportes, en mitigaciones el aporte va a ser mayor. Porque en mitigaciones sí que te vas a enfrentar a que un proyecto inmobiliario a un estándar mucho más claro y transparente del que existía con el EISTU. Además, también lo tengo que decir, el EISTU es una caja negra al final del día, y esta ley yo creo que en eso sí que introduce un nivel de transparencia que va a permitir que tengamos una visión como ciudadanos y ciudadanas, de cómo se están financiando los proyectos y que nos permita opinar. Cuando hicimos la ley intentamos recabar el máximo de información estando desde dentro del Estado, y la calidad y cantidad de información era muy pobre. Yo creo que cambiar eso era imperativo, y el tener información y reglas claras, también nos va permitir tener diagnósticos más certeros en el día de mañana si tenemos que hacer modificaciones. Bueno, más bien para hacer las modificaciones porque uno se puede equivocar en algo.

Investigador: En una de tus respuestas anteriores mencionaste algo que es muy interesante (...) y es el hecho de que hay un tema que aparece mucho en los análisis urbanos, y es la flexibilidad de la regulación urbanística en Chile. Y en particular con esto que mencionaste que los impuestos no pueden ser focalizados en ciertos aspectos. No me acuerdo cuál era el término exacto, que es que los impuestos no pueden ser ... (afectados), y quizás también tiene que ver con que los gobiernos locales no puedan tener mecanismos propios de financiamiento como en otros países.

Entrevistado: O sea, pueden tener mecanismos de financiamiento propio. El problema que tenemos en Chile es que para eso necesitas tener impuestos reales que cobre el municipio. Y, además, ahí la dimensión ciudad-comuna también juega en contra, porque si tu miras los impuestos y el Fondo Común Municipal, la verdad es que uno se encuentra con que la mayor parte de los impuestos son rentables solo en algunas comunas. O sea, los municipios hoy en día tienen una billetera autónoma del gobierno. El problema es que es muy desigual. Entonces, los que tienen realmente recursos son aquellos que tienen, por ejemplo, las contribuciones de bienes raíces. Y cerca del 70 % de las propiedades están exentas. Entonces, claro, ese es un impuesto afectado. Las dos excepciones que permite la actual Constitución son la afectación de tributos para obras de desarrollo local o regional, y eso permite financiar al ámbito local, municipios. Entonces, puedes entregarles recursos para que puedan desarrollar obras. Y, para fines de defensa nacional, que es la Ley Reservada del Cobre.

Entonces, no es tan restringido. El problema en general es que, por ejemplo, las patentes municipales en La Pintana y las de Vitacura te rinden algo completamente distinto. Entonces, yo creo que ahí vivimos en una cierta hipocresía, y es que deberíamos cambiar radicalmente ... no solamente tener un fondo común municipal, sino que tener un fondo común metropolitano, que sea el capte la mayor parte de los tributos de las metrópolis, para obras metropolitanas. Porque no se puede entender que tengamos municipalidades que puedan financiar estaciones de metro, o pasos bajo nivel, y otras que tienen dificultades para tener bandejes centrales regados y cuidados. Porque pasa que aquí cada uno se rasca con sus propias uñas. Entonces, ahí yo diría que no es solo la Constitución. La Constitución permitiría otras soluciones, y eso también nos va a pasar el día de mañana. Yo supongo que en esto la Constitución se debería relajar más. Pero aunque fuera lo mismo, el problema va a ser cómo lo hacemos en una región que tiene 52 municipalidades, 34 que están en el PRMS del 1994, bueno ¿a quién le quitamos la plata? ¿Se la quitamos al sur? ¿al cono del rechazo? Políticamente es bien complicado. Yo creo que esa es una cuestión que hay que afrontar. Ahora, el fundamento de la no afectación que apunta a no rigidizar el gasto fiscal en términos que si tu tienes todos los impuestos afectados, no queda nada de planta para el gobierno. Entonces, esa es la filosofía de la Constitución. Pero a nivel de gobiernos locales, la verdad es que es un argumento un poco distinto, porque tu podrías tener un pacto que dijera “tal % del presupuesto lo van a tener que decidir los municipios y chao” o los gobiernos regionales. Entonces, yo también diría que es otra discusión, no es exactamente la misma. El derecho en eso, o la Constitución no es la principal barrera. Sino que buena parte de las barreras tienen que ver con opciones políticas.

Para ser riguroso, eso sí, tienen que ser impuestos que tengan clara identificación local. Eso sí que te restringe, no puede ser cualquier impuesto. Pero bueno, salvando el origen local de los impuestos, la forma de salvar eso tiene que ver con qué es lo local, si es la comuna o es la ciudad, o el área metropolitana. Y dado que hemos reconocido ya en la constitución las áreas metropolitanas y también la Ley, la verdad, no veo por qué no aplicar la misma lógica. Pero claro, eso requiere estar dispuesto a bancarse ciertas peleas políticas que no son fáciles digamos. Yo no sé, además, qué piensan las personas. Es fácil decirlo desde la ventana académica, pero anda a decirle a un candidato que quiere ser elegido que va a tener que decir “vamos a hacer algo que va a beneficiar a otros y no a ustedes”.

Investigador: La última sección tiene un poco que ver con los impactos en un mediano plazo de esta ley. Porque también como a modo de contexto, yo en el master también he estudiado instrumentos del Norte Global, sino que también obviamente de la región de Sudamérica, y un análisis bien general que uno puede hacer obviamente es que en Chile no existe una tradición en cuanto a mecanismos de financiamiento público, tan fuerte como en otros países como Colombia o Brasil. Por eso, mi opinión de la Ley es positiva porque uno de los primeros impulsos para poder iniciar una cierta tradición similar. Con todos los problemas que puedan

existir, pero finalmente es un primer impulso. Entonces, la pregunta yo me hago a un mediano plazo es que tanto pueda influir en la creación de, ya sea modificaciones de esta misma ley, o creaciones de nuevos cuerpos legales similares, que esta ley tenga una positiva implementación o una negativa implementación. En un contexto donde también estamos cambiando la constitución, entonces, todo ese aspecto también puede influir bastante en el futuro.

Entrevistado: Es cierto. No sé si has visto ese libro de experiencias en la captura de plusvalía que sacó la católica y el Lincoln Institute allá por el 2003. Y si uno ve las experiencias son sumamente focalizadas, y el caso del paseo Bulnes, del Parque Bustamante.

Ahora ojo que la ley de pavimentación comunal cambió con los pavimentos participativos en los años 90. Pero antes de los años 90 la experiencia era que tu tenías que poner las lucas para poder pavimentar tu calle. En una ciudad que tenía una enorme cantidad de calles sin pavimentar, y ahí se cobraba un impuesto. Después, efectivamente eso se ha perdido.

Yo creo que es difícil predecir, porque primero nos vamos a encontrar que la pavimentación de la ley va a estar junto a un contexto de nueva constitución. Y probablemente va a permitir hacer más cosas, que en esta materia va a dar pautas distintas. Yo creo que eso va a ser mucho más relevante que la implementación de la ley porque la ley no llegó antes (la implementación). La implementación de la ley va a ser mucho más lenta de lo que nos diga la constitución. Ahora, obviamente que si no funcionara bien puede caer en el desprestigio y puede llevar a no insistir en esta fórmula. Pero insisto en la distinción. Yo creo que, por un lado, la mitigación va a funcionar. Esa es un beta que yo espero que funcione. Y si no funciona bien además va a generar una especie de accountability social. Porque como todo va a quedar en internet, la gente va a ver que hay proyectos que no aportan poco o no. Hoy día, por ejemplo, que alguien entregue una garantía por una obra de urbanización y que no se realice, y que esa garantía tenga un valor que no corresponda al costo de la obra que hay que realizar. O simplemente, no se cobre por negligencia municipal y se pierda, pasa. Nadie se preocupa.

Pero bueno, con esta ley eso va a dejar de pasar. Vamos a tener una ciudad con una ciudadanía más vigilante. Creo que también la preocupación de la sociedad con respecto al desarrollo urbano ha cambiado. O sea, a mi estos temas a mi me entusiasman hace mucho tiempo. Y la visión ha cambiado mucho. Si tu comparas la primera versión del proyecto de la ley de aportes, pero era distinto. Era un cobro. Todo se articulaba con una lógica que se iba a hacer pivotear con el pago de una cantidad de dinero que la va a administrar la municipalidad.

Nosotros incorporamos las mitigaciones porque era esencial que los grandes proyectos tuvieran que hacerse cargo de las externalidades in situ, cosa que fue un cambio de enfoque. Pero lo curioso es que si tu ves las mayorías con las que se aprobó el primer proyecto, yo creo que era menos exigente, y más fácil para los inmobiliarios. Porque una de las cosas que menos les gusta a los inmobiliarios de las mitigaciones, es que implican una demora en el proceso, que podría hasta llegar a ser de un año. Y toda la demora para ellos, es plata. Ellos tienen que conseguir los recursos para levantar un proyecto, y mientras más me demoro en vender, yo tengo que pagarle al banco los intereses. Lo paradójico es que el proyecto en la versión Piñera fue aprobado casi unánimemente, y con Bachelet también. O sea, logramos un foco diferente. Entre otras cosas también, coincide con las reformas electorales que se hicieron en ese período, y que yo creo que contribuyeron a tener un parlamento que fuera un poquito menos dependiente de la influencia de la Cámara Chilena de la Construcción, porque o sino habría sido muy pero muy difícil que hubiera prosperado. De forma tal que yo creo que ahí la sociedad también es otro actor clave. Yo creo que la ley va a permitir cosas que hoy en día no se pueden hacer. Y creo que es difícil que de esto se produzca una reversión de lo que la sociedad quiere.

Lo que sí puede ocurrir es que se busquen fórmulas distintas. Y en eso toda la flexibilidad del mundo. Entonces, yo creo que la implementación de la Ley desde el punto de vista de la ciudadanía es súper importante. Y eso yo creo que es lo más gravitante, más allá de que la ley fracasara. Pero la visualización del problema va a hacer que no pase piola. Y que, por lo tanto, tengamos más soporte político y evidencia empírica para mejoras. Ese es un factor que yo valoro mucho. Entonces, si no resulta... bueno. Yo creo que vamos a tener una cantidad de evidencia para pensar qué no resultó, que cosa deberíamos haber hecho, que nos va a permitir profundizar, pero no retroceder.

Pero la visión de que la ciudad es algo valioso, y de que los proyectos inmobiliarios en sí mismos no hacen que todo valga, y que sus efectos positivos se queden por sobre el empleo y la economía no deben transformarse en una especie de volador de humo que haga no nos preocupemos de la calidad de vida urbana. Yo creo que la discusión del futuro es una discusión que debiera darse en un contexto de mayor información, y como te digo, hay aspectos en los que la ley se enfrenta a desafíos que no eran fáciles de resolver. Entonces, es lo más probable que haya cosas por mejorar, pero yo soy optimista con respecto al futuro. Más optimista que con la ley en sí misma. Porque no es que la ley se tenga que implementar bien porque es la ley, el problema de fondo es el desarrollo de las ciudades es lo más importante. Y yo creo que eso sí la ley da herramientas para que si reformamos sea porque vamos a ser más sofisticados, vamos a mirar más esa ciudad con calidad de vida que todos quisiéramos tener.

Investigador: Perfecto. No sé si hay algo que se te haya quedado como sin terminar o que quisieras profundizar.

Entrevistado: Bueno, lo que pasa es que hablamos de la estructura general de la ley. La ley tiene otros recovecos y detalles que también uno podría revisar, pero no es tu tema. Creo que sí, la legislación urbanística chilena que cambió mucho en el gobierno pasado, se pegó un estirón. Pero no basta cambiar las leyes. La implementación, los recursos, son temas muy, muy sustantivos.

El derecho urbanístico es derecho administrativo finalmente. Y un famoso autor alemán de fines del siglo antepasado, escribió una frase que a mi me gusta mucho recordar en este período en que vivimos. Él decía que el derecho administrativo permanecía, y el derecho constitucional pasaba. Él lo decía porque había vivido la unificación alemana, el periodo previo y post principados, le tocó vivir la primera guerra mundial, y la transformación del imperio en una república. O sea, vio tres realidades políticas totalmente distintas, pero vio que la administración pública funcionaba de una forma más o menos parecida. Yo sigo siendo el mismo tipo con los conocimientos que tenía, y me contratan y hago la pega. Claro que es exagerado. No es que da lo mismo. Pero un poco no más. Porque efectivamente los cambios en la administración pública son difíciles. Implican tiempo, no hay que ser ingenuo. Esto es un tema no de cinco minutos, y que va más allá de la constitución. Conlleva que varias generaciones van a ir cambiando el tema para mejor. Incluso si tu ves los antecedentes históricos de la ley del año 1931, se hizo un trabajo impresionante. Se trajo gente del extranjero, y al final el resultado no fue tan brillante. Pero tu lees la Ordenanza General de 1931 y es un código de edificación súper bueno. O sea, realmente la gente hizo la pega. Trajeron a Brunner. Y pese a que se hizo muy en serio, el resultado deja que desear. No fueron las ciudades que uno hubiese querido. Entonces en esto hay que andar con mucho cuidado. No es para desanimar, pero es solo para tener en cuenta que hay que andar con los pies en la tierra, y que estos son trabajos de largo plazo, que requieren recursos, capacitación. Todo lo que hemos comentado de la ley de aportes, para los municipios y para algunos es muy confuso. Ya es suficiente con estar leyendo circulares de la DDU, una Ordenanza General que todos los años

tiene unas dos o tres cambios. Entonces bueno, en esto yo creo que nos vamos a demorar un poco. Pero yo a largo plazo soy optimista.

iii.- R3: Real Estate Developers

Interview number	3
Date	August 24th
Platform	Zoom
Sector	Private

Investigador: Como primera pregunta, a partir de tu experiencia en el ámbito de los desarrolladores inmobiliarios, ¿consideras que la LAEP es un aporte a la planificación urbana en Chile?

Entrevistado: Yo considero que la LAEP constituye un aporte, no sé si a la planificación urbana como tu lo estás planteando. Tiendo a pensar que sí es un aporte porque obliga a generar los Planes de Inversión (PIEP). En ese sentido constituye un aporte porque sí introduce una necesidad para que las comunas generen un Plan de Inversión en el Espacio Público. Entonces, en términos de planificación del Espacio Público sí constituye un aporte.

En términos de la planificación urbana a nivel como de la normativa urbanística que regula las alturas máximas, etc., ahí no tanto. Creo que inicialmente van a andar un poco separadas, pero sí, de todas maneras va a ayudar a que las comunas tengan que hacer unos planes de cómo se interviene los espacios públicos. Entonces sí, constituye un aporte de todas maneras.

Investigador: Con respecto al diseño de la Ley. La pregunta es ¿cuáles consideras que son las principales ventajas y desventajas? Desde el punto de vista de los desarrolladores inmobiliarios.

Entrevistado: Yo te diría que una ventaja que tiene esta ley es que permite a los desarrolladores inmobiliarios, de alguna manera, legitimar su intervención en la ciudad. Porque hasta ahora una de las cosas que se prestaba para deslegitimar al desarrollo inmobiliario como diciendo “oye hacen su negocio y les da lo mismo lo que pasa en la ciudad”, y en el fondo, el valor que se puede generar para el desarrollador de desarrollar un proyecto inmobiliario, es un valor que es 100% para el desarrollador y 0% para la ciudad, porque no están aportando nada a la ciudad. La Ley de aportes introduce el concepto -de una manera muy real- de valor compartido, es decir, al hacer un desarrollo inmobiliario no solamente el valor se lo va a llevar el desarrollador inmobiliario, sino que también es un valor que se comparte con el entorno a través de los aportes que se hacen al espacio público.

Desde el punto de vista de las desventajas, creo que la manera que se definió la ley de separar mitigaciones directas e indirectas, y hacer un aporte en dinero y en paralelo un aporte a través de los IMIV que son unos pequeños EISTU. Creo que son una desventaja desde el punto de vista del desarrollo inmobiliario, porque encuentro que es un sistema complejo para el desarrollo inmobiliario, y que como ocurre como la mayoría de las cosas en nuestra legislación respecto de espacio público, se presta para que sea el desarrollador inmobiliario el que tenga que tocar distintas puertas de organismos públicos que no están coordinados entre sí, y que

finalmente, él es el que paga el costo muchas veces en términos de plazos. Porque hay que aprobar un permiso en SERVIU, y resulta que la municipalidad de allá dijo una cosa distinta, entonces hay que cambiar el permiso de SERVIU, y así sucesivamente. Entonces, creo que este tema de la LAEP le falta un mecanismo de coordinación de las instituciones públicas interno. Entendiendo que hay una oportunidad para hacerlo a partir de la ley, y no se hizo, y se siguió haciendo esta cosa de mitigaciones directas e indirectas, en vez de que fuera el desarrollador inmobiliario que pudiera hacer una cosa más predecible. En términos de que fuera una cosa más predecible. Yo paso mi dinero y a lo mejor puedo pasar una propuesta de como pasar ese dinero, pero son los organismos públicos los que finalmente deciden y toman las decisiones, y no le devuelven al privado la responsabilidad de hacer el estudio, el impacto de la movilidad, y que en el fondo se traspasa gestión al privado. Creo que esa es una de las desventajas, en el sentido de que mantiene lo que hoy día existe.

Investigador: Perfecto. Entonces, las desventajas tendrían que ver con las mitigaciones directas.

Entrevistado: Sí, tiene que ver con que se desaprovechó la oportunidad de esta ley para generar un sistema que pudiera coordinar mejor los organismos públicos. Se refleja en que necesario hacer mitigaciones directas e indirectas. Si tu hubieras hecho solamente mitigaciones indirectas, en el sentido de aportes en dinero, para los inmobiliarios se hubiera cumplido el principio de la predictibilidad que tiene la ley. Creo que (ese principio) no se terminó cumpliendo a raíz de las mitigaciones directas, porque finalmente uno tampoco sabe bien cuanto va a ser la mitigación que uno tiene que hacer para cumplir con lo que determine el IMIV, porque son todas interrogantes. El IMIV puede decir que cambies 3 semáforos, o cualquier cosa. Son cosas que tu no puedes presupuestar a priori. La predictibilidad era uno de los principios de la Ley y no se logró.

Investigador: Perfecto. Bueno, las dos preguntas a continuación tienen que ver con las mitigaciones indirectas. ¿Cuál es el impacto -pensando en que no se escoja la opción de ceder en metros cuadrados- sino que se escoja la opción dinero? ¿Cuánto encarece en un proyecto inmobiliario x este aporte?

Entrevistado: Me voy a referir a las figuras de cuando se estaba tramitando la ley. Se esperaba que tuviese un impacto entre un 6 a 8 % del precio de venta, y que podía subir. Pero eso no es solamente la indirecta, más lo que uno creería que pudiese ser las directas. No tengo la figura en la mente por separado. Pero sí en el momento de la discusión de la Ley cuando fuimos al congreso, ahí lo que se presentaba era un encarecimiento en el alza del precio de la vivienda de un 6 a 8 %.

Investigador: La siguiente pregunta, no sé si tu alcanzaste a revisar un poco los resultados que adjunte en la encuesta. Habían algunas preguntas abiertas, y bueno, sobre todo los municipios más pequeños en términos de escala que muchos de ellos dijeron que es mucho el costo de elaborar el plan de inversiones, si van a recibir pocos recursos. Dado el nivel que ellos podían calcular de su actividad inmobiliaria. ¿Ante eventuales modificaciones pudiesen buscar incrementar la recaudación municipal -solamente pensando en mitigaciones indirectas- cuáles serían las preocupaciones desde el punto de vista de los desarrolladores inmobiliarios?

Entrevistado: Entonces, ¿la pregunta tiene que ver con la reacción de los inmobiliarios ante un aumento de los aportes indirectos?

Investigador: Sí.

Entrevistado: Yo te diría que uno de los principales problemas que se ha venido perfilando desde antes de la pandemia, pero que se ha hecho más fuerte con la pandemia tiene que ver con la accesibilidad a la vivienda por los precios de la vivienda. Hay estudios de la cámara de la construcción que se publicitó hartó el año pasado, que decía que uno de los principales

problemas en Chile es el encarecimiento de la vivienda. Entonces, todo lo que signifique mayores aportes al espacio público, etc., toda estas cosas, de alguna u otra manera se van a traspasar a precio, en alguna medida. En el fondo el negocio inmobiliario tiene ciertos márgenes de rentabilidad que la gente tiene una impresión de que son brutales, siempre hay gente que tiene suerte y se pega unas buenas pasadas. Pero, en general, el negocio inmobiliario hay muchas que sus números son públicos. Entonces, hay una rentabilidad que está asociada al riesgo que tiene este negocio, en términos de que si yo sigo subiendo el precio de la vivienda, van a empezar a bajar mi volumen de venta. Entonces, creo que cualquier aumento de costos va a ser traspasado de alguna manera a precio. En el fondo la rentabilidad no va a bajar mucho porque ya está súper ajustada, y si sigue bajando la rentabilidad inmobiliaria, la gente va a preferir invertir en otras cosas. Por un tema financiero, la rentabilidad es el riesgo de una inversión, entonces, si tu le bajas mucho la rentabilidad a un negocio que tiene un gran riesgo (porque está creciendo el precio de venta), lo más probable es que la gente migre a otras inversiones.

Entonces, te diría que seguir aumentando el precio de los costos es preocupante. Desde un punto de vista ideal, nosotros somos muy comprometidos con que suba el estándar de las viviendas, y la normativa térmica también está actualizándose ahora para ser más exigente. Entonces, siento que hay mucha gente cada una metida en un nicho, unos miran solo el espacio público, otros miran solo la eficiencia energética, etc., y está como todo el mundo por su lado tratando de elevar estándares. Pero toda esta elevación de estándares, se va a pasar a precio. Entonces, toda esta situación de encarecimiento de la vivienda, sería preocupante en este momento plantear subir los aportes indirectos. No es muy oportuno por el tema del déficit. Creo que hasta que no se establezca un poco la situación postpandemia, yo pensaría que no sería recomendable introducir más cambios a la ley, y sobre todo porque todavía no han entrado en régimen los IMIV. Entonces, como ya empezar a plantear esto me parecería a mi, prematuro. Desde el punto de vista del sector inmobiliario, cualquier cosa que tienda a aumentar costos preocuparía en el sentido de que va a seguir elevando precios.

Investigador: Entiendo. Incluso, por ejemplo, en el caso en un rango de tiempo de unos cinco años. ¿Tu crees que esa visión se mantendría aun cuando los temores con el IMIV resulten no ser tan ciertos, en el sentido de que se logre mayor predictibilidad?

Entrevistado: En general, el espíritu del sector inmobiliario. Igual como con la historia de esta ley. Si uno ve como la historia hacia atrás, yo no participaba da la **INST**, pero entiendo que la **INST** fue una precursora de la ley desde sus inicios. Entonces, no es que el sector inmobiliario este amurrando en su rincón diciendo “no quiero que me suban más los costos”. Yo creo que la ley se vio como una oportunidad para poder seguir legitimando mi acción en la ciudad, compartiendo el valor que se crea con el entorno, pero en este momento me parece un poco apresurado. Son demasiados supuestos, y estamos sometidos a una situación sanitaria que te cuesta planificar si puedes salir el fin de semana de tu casa. Entonces, se me hace difícil opinar con plazos tan largos.

Investigador: Mira un poco como para explicar las preguntas anteriores. Más como que buscar “sacar más plata” desde los municipios, por ejemplo, volviendo al tema del plazo incluso más largo. Si esta ley logra efectos concretos, comunas con un mejor estándar de espacio público también genera beneficios para todos, no solamente para las personas que habitan ahí, sino que también para los municipios, también para los desarrolladores. Entonces, yo creo que ese es como el fin último de la ley, que entre más se logren mejorar los estándares yo creo que más ganan todos. Así es como yo lo veo. Entonces, no sé si desde ese punto de vista existe confianza

de los desarrolladores inmobiliarios, que la ley pueda lograr de alguna manera eso. Generar un impacto real en el espacio público.

Entrevistado: Yo creo que la Ley va a generar un impacto real en el espacio público sujeto a la capacidad que tenga cada municipio de hacer gestión. Entonces, en ese sentido, los municipios que tienen mucha capacidad de gestión se va a haber un impacto mucho mayor que los municipios que tienen poca capacidad de gestión.

Investigador: Claro, porque es más complejo que los impactos de esta ley sean tan cualitativamente superiores que logren generar un interés inmobiliario por llegar a otras comunas.

Entrevistado: El interés inmobiliario va siguiendo el mercado. Entonces, creo que los ejemplos de los últimos 10 años en Santiago por efecto de la extensión de la red de metro han influido en el “interés inmobiliario”. No es que a un inmobiliario se le haya ocurrido construir en Ñuñoa más. Ñuñoa pasó de tener 1 línea a 3 líneas de metro en 10 años. Entonces, Ñuñoa se ha convertido en un lugar importante porque mucha gente se quiere ir a vivir a Ñuñoa porque ahora tiene metro. Ha ocurrido lo mismo con otros sectores de la ciudad en los cuales la llegada del metro lleva consigo una cadena de eventos, que detonan un proceso de interés para vivir ahí. Por lo tanto, los inmobiliarios se acercan allá porque dicen aquí va a haber un metro, entonces, va a querer vivir mucha gente. Entonces no va tanto por la calidad del espacio público, eso es un subproducto. Lo más relevante son las inversiones de las líneas de metro.

Investigador: Perfecto. Esta es una pregunta que bueno, como tu mencionaste el metro, tiene que ver con los instrumentos de captura de plusvalía, considerando las cosas que estoy estudiando en el master ahora tienen que ver con esto. Si uno compara la cantidad de instrumentos, y el diseño de cada instrumento, sin considerar países como EE.UU. o de Europa, sino países de la región como Colombia, Brasil y Argentina, yo diría que en todos esos países uno puede ver más cantidad de instrumentos que en Chile de este tipo. La ley de aportes al espacio público considera en cierta forma una captura de plusvalía, porque considera el avalúo fiscal de las propiedades. Pero en estos países existe una tradición histórica más extensa. Entonces quizás ya están más legitimados por todos los actores de la ciudad.

Y con respecto a las últimas preguntas, con respecto a los grandes procesos que están ocurriendo hoy en día en Chile, por ejemplo, la nueva constitución. Y si uno es capaz de proyectar en materia urbana, existe un interés porque exista un mayor control del suelo por parte del Estado. No sería raro imaginarse -quizás claro, no contenga los instrumentos mismos porque eso ya es materia de leyes de rango menor- pero que de facultades a los organismos respectivos para que puedan hacerlas. Entonces, la pregunta tiene que ver con respecto a esa posibilidad, si existen conversaciones o preocupaciones, con respecto al control del suelo por parte del Estado en una eventual nueva constitución.

Entrevistado: El control del suelo puede significar muchas cosas, en general, yo no percibo que haya preocupación. No se ve una situación que no permita el desarrollo. Creo que el mismo Estado hoy día, ya cuenta con un montón de terrenos. Entonces, siento que es una discusión un poco teórica, respecto del control del suelo por parte del Estado, porque uno de los problemas que existe hoy en día es que hay muchos terrenos en manos públicas (BBNN, serviu), y con buenas ubicaciones, y que por problemas de gestión interna del Estado, y por decisión de la autoridad correspondiente porque estas cosas también tienen un componente que no es solo administrativo, sino que también es político. Entonces, no se toman decisiones y pasan y pasan los años y no se hace gestión del suelo urbano que ya es público. Entonces, la mayor preocupación del inmobiliario es que se entorpezca la gestión del suelo a raíz que el sector público tome un rol que impida un natural desarrollo de la actividad, como ha ocurrido con los

suelos que ya son de propiedad pública en Chile. O sea, ya hay dificultad para desarrollar un terreno que hoy día ya es público. Entonces, si estamos hablando de aumentar la injerencia de las organizaciones públicas sobre la gestión de terrenos, creo que eso sería preocupante porque tenemos una mala historia hacia atrás. En términos de eficiencia de ese tipo de gestión. Pero no es una preocupación porque no se percibe que haya una situación que impediría llevar adelante el desarrollo inmobiliario.

Investigador: Y por ejemplo, para tener una idea más clara de ¿cuáles serían esos factores que impedirían el desarrollo?

Entrevistado: Me imagino que transacciones de suelo que hoy en día se realizan entre privados se encarecieran más a raíz de algún tipo de tributación, o que uno tuviera que conseguir autorizaciones de organismos públicos para realizar transacciones entre privados, cosas de ese tipo me estoy imaginando. Pero no lo percibo así. Yo trabajé en el MINSITERIO, en el área de proyectos urbanos. Entonces me tocó conocer no pocos casos de terrenos públicos y que están ahí sin desarrollarse. El mismo caso del aeropuerto de cerrillos, que está desde el año 2001, y recién el 2021 estamos viendo que se están haciendo las licitaciones para desarrollarlo. Entonces, siento que la historia de gestión de suelos públicos que tenemos no son muy alentadores, en términos que serviría para mejorar la situación de la vivienda en Chile.

Investigador: Pero poniéndonos en el caso de que se aprobaran diversos instrumentos, si el efecto inmediato es que solo encarecen los proyectos. Ese encarecimiento se transferiría al costo.

Entrevistado: Se va a traspasar a precio, y eso también va a generar que inmobiliarias más chicas van a dejar de ejercer la actividad. Es un movimiento que favorece a los más grandes. Porque los más chicos se quedan sin espacio porque son los que necesitan vender más rápido, y si se encarece demasiado, la venta se hace más lenta, y si no hay tanto volumen de venta, se salen los actores más chicos, y se favorece a los actores más grandes. Los que tienen capacidad para esperar que se vendan unidades más caras.

Investigador: Esto te lo pregunto porque he entrevistado a algunos municipios, y me han señalado de que no han recibido proyectos de una gran intensidad. Me refiero a un municipio en particular de Santiago Oriente. ¿Tu crees que esto se ha debido exclusivamente a la pandemia? ¿Y si es por la pandemia, en cuánto tiempo más se podría volver a una cierta normalidad con respecto a volumen de proyectos?

Entrevistado: Yo creo que hay una combinación de factores detrás de todo esto. Esta la situación política por un lado, la situación sanitaria y la situación económica. Yo creo que la situación sanitaria podría empezar a mejorar, ojalá cerca del 2022. Y hay un punto detrás del por qué quizás hay menos proyectos, es que el impacto de la pandemia en términos de estilo de vida de las personas, todavía no está claro cuál va a ser. Y un cambio de estilo de vida para la industria inmobiliaria, es de los cambios más radicales que le puede ocurrir. En el fondo, si la gente ya no va a ir a trabajar a una oficina, y va a trabajar más desde la casa, para el sector inmobiliario eso significa una revolución muy relevante. Porque hay que rediseñar un producto, y eso no se rediseña todos los días, sobre todo para hacerse masivamente. Pero si quieres cambiar tipos de departamento que históricamente estuvieron súper validados, como por ejemplo, “1 dormitorio, 1 baño”, que fue por primera vez en muchos años el tipo de departamentos que más se cotizaba, sino que se empezó a vender más “2 dormitorios, 1 baño”.

La pandemia está provocando un cambio simultáneo en el estilo de vida de un gran número de personas en todo el mundo, entendiendo estilo de vida como los hábitos más esenciales de la rutina diaria de las personas. El ejemplo más claro de esto es que la forma de trabajar de las personas se ha visto radicalmente modificada, pues la masificación del teletrabajo abre una

posibilidad real de poder trabajar desde cualquier ubicación física, ya sea desde la casa o desde otra ciudad. Este hecho por sí solo representa una nueva realidad en cuanto a las necesidades de espacio físico de las personas.

Investigador: ¿Cómo se ha visto afectado el desarrollo inmobiliario debido a la pandemia y el contexto político en Chile durante los últimos 2 años? ¿Cuáles son las expectativas para el mediano/largo plazo (5 a 10 años)?"

Entrevistado: Dado que el propósito de la actividad inmobiliaria es proveer a las personas de espacios físicos en donde puedan desarrollar sus actividades, el desarrollo inmobiliario se está viendo enfrentado a un gran desafío, consistente en adaptar el diseño de espacios y tipologías de proyectos a una nueva realidad, la cual aún no está 100% claro cómo será.

En cuanto a la situación política, existe una natural incertidumbre respecto al resultado del proceso constituyente, sin embargo, en términos de la actividad del mercado, se percibe más confianza que desconfianza respecto al futuro.

Creo que en la medida en que la situación sanitaria vaya estabilizándose tanto en Chile como en el mundo, se irán consolidando nuevos estilos de vida y el desafío para el desarrollo inmobiliario es ser capaz de generar los espacios físicos que se adapten mejor a la nueva realidad. En la medida en la que la situación política también se estabilice, es posible pensar en que será posible llevar adelante la actividad inmobiliaria de una forma más sintonizada con los deseos y las necesidades de las personas.

iv.- R4: Central Government

Interview number	4
Date	August 31th
Platform	Zoom
Sector	Central Government

Investigador: La primera pregunta tiene que ver con si tu consideras, que la LAEP es un aporte a la planificación urbana.

Entrevistado: Sí, partamos por validar la figura. Yo creo que la ley de aportes es un avance no solo en planificación urbana sino también en términos de regular bien el impacto en el sistema de transporte, que me imagino que es algo que no va a abordar tu tesis. Pero si es bueno tener claro que la ley de aportes tiene esas dos grandes áreas. Que no son lo mismo. En algún momento se planteo y esta en la historia de ley. El hecho de hacer este aporte al espacio público iba como a hacer el equivalente a los EISTU, y durante la discusión se dijo “no, no lo reemplaza”. Porque obedecen a cosas distintas. Una cosa es el aporte al espacio público como una contribución a la mayor carga que genera la densificación de ciertos proyectos en el territorio, que tienen que hacerse cargo de la necesidad de que haya mejor vialidad, mejores circulaciones, mejores áreas verdes, etc. Y otra cosa es el impacto de proyectos en específico en un lugar específico, y en eso sí tiene que ver con mitigaciones directas de los proyectos. Y ahí aparecen los IMIV que van a reemplazar a los EISTU. Entonces, estas dos cosas son dos grandes áreas.

En mi opinión, la mejora en el tema de transporte no es nada menor. Me ha tocado verlo en más detalle porque yo en la División de Desarrollo Urbano, pero después me fui dos años a Transporte. Entonces, cuando estuve en Transporte me tocó ver el reglamento de la Ley de Aportes en la parte de Transporte que es precisamente esto. Y acá de vuelta, también me ha tocado verlo. Entonces yo creo que eso ya es un avance, el cambiar la figura de los EISTU por los IMIV le da mucha más certeza al sistema, los EISTU eran muy poco predictibles. Las mitigaciones que habían que hacerse no siempre eran proporcionales al impacto que generaban. El pago era un poco discrecional. No quedaba muy claro como operaba. Obviamente ayudaban los EISTU, pero se supone que este sistema va a tener mejores mitigaciones o mejor análisis.

Lo otro, es que los proyectos tengan que aportar para hacerse cargo del impacto que generan en el entorno en cuanto a la mayor densificación que generan. En ese sentido, me parece pertinente, necesario. Porque la suma de proyectos finalmente hacía que las ciudades reventaran. Y el Plan Regulador hasta cierto punto lo resolvía. En cambio, aquí aparece otra figura que es el Plan Comunal de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público, que yo creo a que un buen análisis de eso te puede llevar a que ha sido complejo, evidentemente. Que las municipalidades cuenten con este Plan no ha sido fácil. Los Gobiernos Regionales también deberían tenerlo para las inversiones intercomunales. Pero pese a toda esta complejidad me parece que la figura es pertinente y necesaria. Lograr que entre todos se hagan un poco más cargo de los impactos. Porque si no tuvieras esta figura pasa lo que pasa. El proyecto se basta a sí mismo. Aparecen esos edificios de 160 departamentos, y después empieza a colapsar la plaza, las veredas, las calles. No hay recursos para hacerse cargo de un montón de cosas, y la municipalidad o el Estado en general tiene que empezar a hacerse cargo de una cuestión que es, la sumatoria de impactos que generan proyectos privados. Siendo que no es su impacto, son privados. Nadie dice que el Estado no tenga de nada de sus impactos. También tienen que poner recursos públicos. Pero aquí, con la LAEP hay una contribución por último en desarrollar un proyecto.

Yo creo que también hay algo de captura de plusvalía, uno lo puede interpretar por ahí también. Si tu pudiste construir ese edificio ahí, no es mérito tuyo, es mérito de la normativa que te permitió construir eso, por lo tanto, algo debieras retribuir a la ciudad por ese beneficio que te está dando el plan (regulador). Si el Plan te permitió construir eso, tiene que ser a cambio de algo. No parece tan descabellado pensar que tu deberías dar algo a cambio de eso, y no capturar todo ese tremendo beneficio que es construir esos 10 pisos completo. Lo capturas, puedes vender tus unidades, pero va con un aporte en pos de la mejora de la ciudad.

Esto necesariamente tenía que ir al congreso. No lo podía inventar el MINVU. Es una exigencia que requería ley, porque es una obligación que yo le estoy poniendo a los proyectos. No fue fácil la pasada por el congreso, porque para muchos es una forma en que se terminan encareciendo los proyectos. Es una forma de verlo. Otra forma de verlo, es que se te simplifica o viabilizas que las ciudades crezcan de una manera más armónica y proporcionada. Y que el Plan de Inversiones también te permita sacar adelante cosas que con los recursos que les llegan del Fondo Común Municipal o por otros medios, no habría sido posible.

Investigador: Por la información que yo he logrado recabar con respecto a la mirada del mundo privado, ellos no tienen la misma certeza de que los IMIV van a ser predecibles. Y hay un poco de miedo al respecto. Como tu te imaginas, no he estudiado a cabalidad el reglamento (porque el foco de la investigación son los aportes al espacio público).

Entrevistado: Sí, hay gente que dice que no le tiene mucha fe, no me convence. Es una herramienta que todavía no empieza a operar. Está con una prórroga que se hizo el año pasado hasta noviembre de este año producto de la pandemia, porque las mediciones de los estudios requieren mediciones en terreno. Entonces, si se hacían en plena pandemia iban a estar todos

los índices subvalorados. Por eso se postergó. Pero ya no debiera haber otra prórroga, y ahí vamos a empezar a ver bien cómo operan. Pero si uno pone en la balanza el EISTU o el IMIV, uno debiera pensar que es un mejor sistema el IMIV. Yo por lo menos lo defiendo. A mí me parece que los EISTU, la regla que tenía de los 150 o 250 estacionamientos provocaba una cantidad de proyectos con 149 o 249... y la sumatoria de esos proyectos. Y nadie compensó ninguna cuestión. Entonces, claro, alguien te podría decir que con la LAEP que se hagan cargo. Pero no. Esto es un aporte indirecto, es una cuestión más teórica. Yo estoy metiendo tanta densificación en una ciudad, tengo que hacer un aporte proporcional a esto.

Las mitigaciones directas no es lo mismo ese proyecto en una comuna, que en otra comuna, donde ya están las calles, los semáforos. Quizás tu proyecto en una determinada comuna revienta un sector, y en otra comuna, es el primero que aparece y, por lo tanto, no pasa nada. Entonces, por eso mismo era necesario un análisis más caso a caso. Yo comprendo que pueda ser criticable la figura, pero bueno, hay que intentar a ver como funciona.

Investigador: Claro, hay que darle una cierta cantidad de meses o años para poder ver cómo opera.

Entrevistado: Claro, y si por último hay que hacer ajustes, hay cosas que se pueden ajustar en el reglamento. Ese reglamento tiene como 10 páginas llenas de fórmulas para estimar los flujos de cada proyecto (...) Si después te das cuenta que están mal calibrados, vas a cambiar las cifras, pero no tienes que ir al congreso a hablar del IMIV en general. Sino que habrá que ajustar, como cualquier otra ley, ajustar en el reglamento algunas cosas.

Investigador: Hay algunos datos (de la encuesta que hice a los municipios) que son bien preocupantes en el sentido de que cerca de un 60 %, 70 % de los municipios que me respondieron ni siquiera ha comenzado a hacer el Plan de Inversiones. Y, bueno, la valoración que existe sobre todo en municipios más rurales o alejados, fue muy baja. Muchas respuestas señalaron que para ellos la LAEP era para las comunas grandes de Santiago, y que para ellos implica demasiado esfuerzo realizar el plan para los recursos que van a obtener, pensando netamente en lo económico. Entonces, más que una pregunta es cómo ves tu esa situación.

Entrevistado: Comprendo perfectamente que los municipios planteen eso, especialmente los más chicos porque sí hay que reconocer -a opinión personal- que efectivamente la ley tiene mayor pertinencia en comunas de áreas metropolitanas o de ciudades intermedias. Ahí es donde tiene una mayor aplicación y es más relevante. En ciudades pequeñas, de 20.000 habitantes para abajo o derechamente comunas con menos de 5.000 habitantes la LAEP tiene una escasa aplicación. Hay que ser sincero en eso. La probabilidad de que se recaude una cantidad relevante de recursos a través de aportes al espacio público en una comuna pequeña es escasa. Para lograr financiar la primera obra de ese plan vas a necesitar no sé cuántos proyectos. Por lo mismo, los planes de inversión en movilidad y espacio público, yo creo que es muy importante transmitirles a las municipalidades la real escala que puede tener esto, y para no generar falsas expectativas. Tienen que poner (en los planes) algo que sea razonable y abordable. Porque tu puedes poner lo que quieras, pero para que sea real, ojalá sea para financiar cosas concretas.

La misma ley se pone en ese escenario. Tu puedes ocupar los recursos recaudados para pagar expropiaciones y pagar ensanches de calles. Es algo que la municipalidad va a tener que hacer en algún momento. En general, los ensanches son a costa de los mismos proyectos. Tu si tienes una franja afecta a utilidad pública de copropiedad, un edificio, tienes que ceder gratuitamente eso. No te lo tienen que expropiar. Pero muchas veces y muchos ensanches se hacen gracias a esos pequeños aportes que están haciendo los que están desarrollando los proyectos. Lo que pasa es que vas recibiendo pedacitos de calle. Entonces, hay un minuto en que SERVIU o

alguien dice “hay que hacer de una esto”. Algunos lo harán por aporte a otros habrá que expropiar. Entonces, una posibilidad es expropiar con los recursos de la LAEP. Otra opción es hacer mejoramientos de lo existente, etc.

A lo que quiero llegar es que el Plan de Inversiones (...) si tu no eres una comuna que tiene actividad inmobiliaria consolidada, es poco lo que te va a llegar. Igual hay una forma que te llegue, que es a través del intercomunal. Porque la ley también se puso en ese escenario, donde hay comunas que van a recibir más que otras. Pero bueno, parte de los aportes van a un fondo intercomunal, y ahí se genera una especie de redistribución. Con plata que se puede estar generando por aportes al espacio público en Las Condes, y el Gobierno Regional las termina destinando a San Ramón. Y es una forma de que quizás en San Ramón donde quizás no podrían haber recaudado mucho, pueden igual su Plan de Inversiones terminar materializándose. U obras del Intercomunal pueden terminar materializándose en esa comuna, gracias a los aportes que se generaron en otra. Entonces, hay una especie de redistribución ahí.

Investigador: También en otra de las entrevistas salió este tema, y hay otra lectura con respecto a ese artículo. Y es que señalan que en el fondo el Plan intercomunal nunca señala de que se debiese crear una cartera separada del presupuesto del Gobierno Regional. Entonces, no establece cuál es el procedimiento exacto en el cual los municipios que pertenecen a un Plan Intercomunal tienen que transferir recursos al Gobierno Regional. No hay una mención a una transferencia directa o ningún tipo de mecanismo, por el cual los municipios tendrían que hacerlo. Entonces, lo que señalaba esta visión es que ese 40 % nunca deja las comunas, sino que implica que del 100 % de los fondos anuales, el 40 % tiene que destinarse a las obras del intercomunal. Pero eso es distinto a que la plata se vaya.

Entrevistado: Bien específica tu pregunta. Estoy tratando de revisar bien la ley. Yo lo leo distinto esos aportes, porque en el fondo estas diciendo que esos aportes no le llegan al Gobierno Regional.

Investigador: En el fondo lo que estaría el Gobierno Regional es priorizar obras. Si el Gobierno Regional decide que en Lo Prado van a ensanchar alguna calle de la comuna, y entonces, el municipio de Lo Prado va a tener que gastar el 40 % en la obra del intercomunal. Estaría priorizando y no ejecutando.

Entrevistado: Claro, estoy leyendo. Claro, pero a diferencia del comunal que decía que se tenía que generar una cuenta separa y todo un cuento (...) Ahí quizás la pega que tendrías que hacer es revisar la historia de la ley. Porque en ese artículo no se optó por generar una cuenta separada para el Gobierno Regional y que la plata se transfiriera directamente. No sé si hubo algún argumento del ejecutivo del momento o de alguno de los parlamentarios. Claro, eso tiene pros y contras. Uno de los contra es que el Gobierno Regional queda como atado de manos. O sea, hace un Plan Intercomunal de Inversiones pero en verdad no lo puede ejecutar con la plata de los aportes. Sí, estoy de acuerdo. No tengo más que decirte. Creo que es una buena línea de investigación muy pertinente. Qué interesante que haya un plan comunal y otro intercomunal que quedo curioso en su implementación, porque el Gobierno Regional lo diseña, tiene su plan pero tiene que esperar a que cada comuna destine ese 40 % por sí sola. ¿Qué pasa si tu obra atraviesa más de una comuna? ¿Te la va a ejecutar una comuna y la otra no? Uno puede pensar si ese 40 % de todas las comunas se lo mandan al Gobierno Regional, sumando el 40 % de treinta y tantas comunas del Gran Santiago, se podrían financiar grandes obras. Pero si queda en manos de los municipios, es más complicado. Estoy de acuerdo que el tema no es simple. No lo había visto así. No sé si después se habrá precisado en alguna norma de la Ordenanza o en alguna Circular. Si quisieras cambiar esa regla efectivamente tendrías que ir a cambiar el 180.

Pero quizás pégale una mirada a la Historia de la Ley, porque quizás ahí está la explicación. Quizás hubo sobre la mesa las dos opciones, y alguien dijo “la plata para los municipios y no para el Gobierno Regional”. En todo esto siempre hay que analizar también el contexto global de todo esto, esta Ley es del 2016, por número de Ley es anterior a la Ley de Fortalecimiento de la Regionalización. Entonces, es una Ley que se aprueba no con una lógica de Fortalecimiento de la Regionalización, la elección de los gobernadores, etc. Eso no existía cuando se estaba discutiendo esta ley. Entonces, ahora hay una autoridad a nivel regiones elegida popularmente, y te encuentras que hay una ley que habla de un Plan de Inversiones que no le dio herramientas directas al Gobierno Regional para implementar ese plan. Hay una vuelta ahí para darle. Interesante como se aprobó en el 2016, pero después llega una ley que hermanaarla con esta ley de fortalecimiento de la regionalizar. Puede ser una manera de enfocar el tema. Pero a lo que quiero llegar es que ojo esta ley es del 2016, previo a todo esto.

(...)

Yo creo que hay un punto esencial en lo que estás diciendo. Una cosa es que las municipalidades puedan recaudar por aportes al espacio público, y otra cosa es que la ley haya creado un nuevo instrumento que es mucho más de gestión que de planificación urbana. Los Planes reguladores, etc., son normas que se les entregan a los dueños de los terrenos para que ellos vean si las ocupan o no las ocupan porque es un Plan Regulador. Tampoco el Plan Regulador te obliga a construir nada, exista la figura de la Zona de Construcción Obligatoria, pero eso no lo ocupa nadie. Ningún Plan Regulador o muy pocos.

Otra cosa es tener un Plan de Inversiones para el Espacio Público. Porque ya el solo hecho de tenerlo, es un instrumento de gestión, y quizás esa es una de las grandes novedades de la Ley de Aportes. Que, dentro de una ley que habla de instrumentos de planificación te deja metido un instrumento de gestión quizás mucho más vinculado al PLADECO que al Plan Regulador. Porque tiene más que ver con la operativa concreta en el territorio.

Y si ese plan finalmente no se puede financiar por los aportes al Espacio Público, eso no le resta valor al instrumento. Te das el trabajo de hacerlo y lo tienes ahí como una hoja de ruta de cosas que te gustaría financiar. Si no se financia con aportes al espacio público, sino que con fondos que te conseguiste del FNDR o de privados “porque sí”, el ya tener el instrumento ahí te puede servir para otras cosas. Si se logra financiar con los aportes al Espacio Público y la LAEP, bienvenido. Si no se puede, es un buen complemento. Pensar que todas las obras del Plan se van a financiar 100 % con lo recaudado por la LAEP es una mirada muy ideal de la cuestión, y que está condenado a generar decepción en el largo plazo. Los aportes van a ser una ayuda, van a permitir financiar ciertas cosas, o complementar el financiamiento de ciertas cosas. Pero pensar que el listado completo de inversiones, todas se van a financiar con los aportes al espacio público, tendrías que tener una gran actividad inmobiliaria para que eso resulte. Por último, esta ese plan y ese plan lo podrá financiar distintas vías, o un mismo ministerio te pone recursos por programas determinados que tenga de fomento. Pero ya está el instrumento. Entonces, a la hora de que hay que decidir donde invierto, una municipalidad que tenga un buen plan tiene más posibilidades de ir a pelear un FNDR.

Entonces, claro, vuelvo a lo que te señalaron antes (que es mucho trabajo para lo que va a reportar). Sí, para algunas comunas yo te diría que sí, no vale tanto la pena. Una comuna netamente rural donde su principal núcleo urbano tiene 3.000 habitantes tiene otra lógica. Ellos operan con otras formas de enfrentar el espacio público.

(...)

Estoy relevando la figura, creo que el Plan de Inversiones va a quedar ahí instalado como uno más de los planes que tiene una municipalidad, tanto o más valioso que el Plan Regulador. El

Plan Regulador son normas que están ahí. En cambio, el plan de inversiones les sirve para que cada alcalde diga donde quiere priorizar.

Investigador: Estoy completamente de acuerdo. Esto es a partir de lo que yo he encontrado a partir de un análisis inferencial que hice con los resultados de la encuesta, han entregado conclusiones como que los municipios que son capaces darse cuenta de estos beneficios de la LAEP, de ir más de ver el instrumento como una manera de captura de recursos, son comunas que podrían tener mejor capacidad de gestión o que cuentan con profesionales que son capaces de ir un poco más allá, de manejarse con los recursos que tienen. Y eso no tiene tanto que ver con el tamaño de la municipalidad muy pequeñas que han hecho, que son capaces de darse cuenta de este tipo de cosas del Plan de Inversiones. Entonces, lo que me estoy dando cuenta en el fondo es que es demasiado relevante la calidad del profesional que está involucrado en la implementación de estos instrumentos, y que está relacionado con otra de las preguntas de la encuesta que es, la cantidad de trabajadores que han tenido que involucrarse con este plan, y el promedio es como 1,3.

Entrevistado: Y se lo han ingeniado cada uno de alguna manera entonces.

(...)

Es que ahí hay que unirlo con algo que está en uno de los transitorios, o no sé si era transitorio. Pero el legislador se puso en escenario de que las municipalidades no iban a tener los recursos para poder hacerlo, o de tener los equipos técnicos para implementarlo. Y por eso quizás esto es a largo plazo, pero el legislador se puso en ese escenario, y se estableció de que empieza la ley y los municipios no publican su Plan de Inversiones -asumiendo de que tener publicado el Plan no era un requisito para recaudar aportes-, y se puede destinar esa plata a hacer. Se puede destinar la plata que se reciba por aportes para pagarle a profesionales para que le hagan el plan. Entonces, quizás la primera inversión en el espacio público, que no va a ser directamente en el espacio público, va a ser hacer el plan. Eso, claro, no se va a ver en obras. Pero es el trabajo de un profesional que en determinado tiempo tiene que sacar adelante el plan, y tu tengas que aprobarlo en el concejo. Es una cuestión que es más de gestión, pero que era necesario. Porque o sino, efectivamente muchas municipalidades nunca iban a poder tener un buen plan, o apuntar a lo que dices tu, las comunas que tienen buenos planes es porque se da una cuestión de que las personas que estuvieron involucradas, que manejan bien el tema, que pudo destinarle las horas necesarias, y no hacerlo a la rápida. Y quizás a alguien que no era su ámbito de competencia o de mayor conocimiento.

Ojalá no sean así los planes, no salgan así a la rápida, sino que pudieran destinárselo a un profesional de dedicación exclusiva un tiempo a sacar esto adelante. Una vez ya hecho el plan, quizás ya se puede dejar en manos del funcionamiento general de la municipalidad más que tener a alguien viendo eso todo el día, pero ojalá en la elaboración del plan uno pudiera tener esa dedicación.

¿Cómo ha salido en la práctica? Yo creo que tu tienes un levantamiento mucho mejor del que pudiera tener yo. En este minuto no estoy metido en esa cosa más del día a día de la gestión con municipios. Yo estoy viendo proyectos de ley en el congreso, entonces no manejo como han estado resolviendo el sacar adelante los Planes de Inversión con cada comuna. Probablemente la DDU ahí puede estar prestando alguna ayuda o la Seremi, pero lo desconozco sinceramente.

Investigador: Claro, yo creo que es muy positivo que la ley haya considerado ese caso y que exista este mecanismo para que puedan elaborarlo de alguna forma los que estén más complicados con el Plan. Pero si uno mira realmente lo que se exige para el Plan de Inversiones, es algo que yo creo que no es tan complicado. Es bien flexible. Yo creo que cualquier municipio

que tuviese un diagnóstico actualizado de su comuna, que tiene todos los datos geográficos, socioeconómicos, etc. Yo creo que no les debería costar nada hacer el plan. No sé si nada, pero sería más fácil.

Entrevistado: Esa es la forma de verlo. Por último, tener un primer plan inicial súper básico, como pagar todas las afectaciones de utilidad pública establecidas por el Plan Regulador. Porque son cosas que tu debieras querer financiar. Si quisieras ensanchar o abrir calles, en algún momento alguien va a tener que poner plata para hacer eso. Entonces, ponlas en el Plan de Inversiones y que te lo financien los privados. Ahí, ya tienes una primera área. Después tienes un montón de áreas verdes que te gustaría mejorar, ponlas todas. Nada te dice que después no lo puedas ir cambiando todos los años. Lo puedes cambiar siempre y no le estás generando incerteza a nadie. A diferencia del Plan Regulador, el cual da ciertas normas, y si te pones a cambiarlas después a la mitad ahí gente que ya estaba con su permiso otorgado, etc. Esa es una pelea con los Planes Reguladores muy distinta de la que podrías tener con el Plan de inversiones, donde si quieres sacar lo que puso el alcalde anterior, en mi opinión, eso es parte de la autonomía municipal. Entonces, quizás el Plan también es manifestación de un “programa de gobierno” municipal.

(...)

Pero creo que es una herramienta que creo se vinculan mucho con el PLADECO, más por ahí. A mi me gusta el instrumento. Ojalá agarre la fuerza que a todos nos gustaría que tuviera, con esta salvedad que te decía en un comienzo (las expectativas). Está bien que tengas un foco en ser un determinado tipo de ciudad, pero con sentido de realidad también.

Investigador: Claro, tiene todo el sentido del mundo. Además, a partir de simulaciones que se han hecho... (...)

La última pregunta, tiene que ver con a partir de todo lo que tu ves en el presente no solo con la implementación de esta ley, sino, con el contexto más macro de las políticas urbanas en Chile y el contexto político en general también. En un mediano plazo, en unos 5 o 6 años, cuáles tu crees que pudiesen ser los principales aspectos de la ley que se pudiesen modificar. El tema del intercomunal, el tema de la fórmula misma como para poder capturar más recursos, etc. Cuáles crees tu que pudiesen ser los primeros temas.

Entrevistado: A ver, yo creo que la fórmula en sí es una cosa de Ordenanza. Pero yo creo que es súper válido decir que la fórmula tiene que revisarse después de un determinado tiempo de implementación, para ver si está bien calibrada. Quizás es necesario tener alguna distinción, y decir que para determinado tipo de proyectos existe una formula, y para otros, otra fórmula. Aquí hay de todo. Hay gente que ha dicho que la fórmula genera un aporte ridículo, y gente que considera que para determinado tipo de proyecto, genera un aporte desproporcional. Eso ha pasado. Hay gente que ha venido a decir de los dos lados. Hay gente que ha dicho que le sale más caro pagar el aporte al espacio público, que el costo de los materiales para la obra. O sea, que la obra te salga más que el aporte al espacio público no suena muy razonable. Y algo de razón tienen. Entonces, mucho de eso pasa quizás por un ajuste a la fórmula. Pero yo creo que es un tema a revisar siempre, permanentemente. Para que estas cosas no caigan en desuso o tengan mala fama porque están mal calibradas. Si hay que cambiar cosas, que se cambien. Yo creo que si son fórmulas, no es necesario ir al congreso para discutir esas fórmulas.

Pero sí quizás ir al congreso por lo que tu dices, y te agradezco la conversa, es bien interesante ver hasta donde está quedando claro lo del intercomunal. Este 40 % si es que el Gobierno Regional no tiene manejo para ocuparlo, es... Es bueno que este el Plan Intercomunal, puede que las obras se terminen concretando, pero no es la idea de que el Gobierno Regional esté atado de manos. No me hace mucho sentido, y no va en línea con otras cosas. No va en línea

con lo que te decía de la Regionalización. Tampoco va tan en línea con el proyecto que estamos tramitando ahora que es el de Integración Social y Urbana que también busca darle algo de rol a los intercomunales. No estoy hablando de los Intercomunales de Inversión, sino a los Planes Reguladores Intercomunales. También como diciendo el Plan Regulador Intercomunal también tiene un rol en la planificación, que tiene esta mirada más de arriba. Entonces, es una mirada más de arriba que está bien, porque a veces las comunas se sienten una isla. Entonces, cumple un rol metropolitano. No te puedes aislar de eso. Entonces, por lo mismo ese 40 %, porque o sino, las comunas que más van a recibir podrían decir “no, esta plata es mía”. Porque también es importante que se redistribuya un poco. Yo creo que toda esa discusión es bueno tenerla.

Revisar lo de los IMIV hasta por ahí no más creo que sea relevante volver al congreso con eso, a menos de que la cuestión, cuando ya empiece a operar se demuestre que no funciona bien. Pero creo que ahí también podrían haber cambios reglamentarios y no de ley. Tu pregunta quizás va a cambios más legales. Los cambios reglamentarios siempre van a estar abiertos a ocurrir. Y el ejecutivo de turno, sea cual sea, debiera enfrentar esa tarea también. Es decir, que las normas sean operativas. Si la ley quedo más o menos y tu después con el reglamento no se logra precisar, estás con un problema. Muchas veces Contraloría no te va a dejar precisar cualquier cosa. Entonces, Contraloría te va a terminar diciendo que tienes que ir al congreso a arreglar ese problema. Y a nosotros nos pasa todo el rato. Es como, “si el legislador no te dio ese margen”. Una eterna discusión de hasta donde llega la potestad reglamentaria del ejecutivo.

(...)

Yo creo que la Ley de Aportes ya está cumpliendo su objetivo. Se promulgó, y ya mandata tener estos planes, y ojalá estén y funcionen.

(...)

v.- R5: Local Government

Interview number	5
Date	September 6th
Platform	Zoom
Sector	Local Government

Investigador: La primera pregunta, bien general, es ¿a partir de tu experiencia profesional en el campo del urbanismo quería saber cuál es tu percepción sobre la ley de aportes, y si consideras que es un aporte a la planificación urbana en Chile?

Entrevistado: En general, la ley me parece una muy buena medida, en el marco que genera cualquier desarrollo inmobiliario o de densificación en los predios, tiene una relación directa no solo con el transporte sino que con los servicios básicos. Por eso, me parece en general muy bien el avance de esta ley que genera este gravamen o este impuesto adicional a los futuros impactos que se generaran en el desarrollo inmobiliario.

Pero dicho esto, igual creo que la instancia fue poco democrático, el análisis que se hizo fue con un nivel de centralismo tal que se establecen medidas tales como, los municipios puedan hacer uso de los recursos que ingresen para poder financiar los planes que por ley tienen que

hacer, sin considerar el futuro flujo de ingresos. Estoy seguro que para municipios grandes, no hay problema. Para ciudades intermedias, tampoco creo que haya problemas. En un escenario de dos o tres años deberían tener financiamiento para el plan. Municipios como el nuestro yo creo que es difícil. A la fecha, desde que se implementó la ley existe una cantidad de ingresos que me demoraría 6 años para poder recién financiar un estudio con las características que se demandan. Porque hay un componente de levantamiento de información que requiere un recurso humano bien específico. Entonces es complejo.

Pero, en general, que se hagan este tipo de cosas me parece súper bien. Yo creo que se da más en un escenario de hiper densidad, o de densidad media, más que para baja densidad.

Investigador: Perfecto. De alguna forma sobre la siguiente pregunta ya mencionaste algunos aspectos en tu respuesta. Es por si quieres profundizar en las principales ventajas o desventajas que tiene el diseño de la ley.

Entrevistado: Yo creo que es una buena herramienta para la planificación, que va acompañado con un financiamiento específico para eso. Obliga a los municipios a sentarse a planificar y pensar, junto a otros organismos, el territorio sobre espacio público, conectividad, transporte. Eso me parece súper bien en ese sentido.

Como brecha, desafío, o lo débil es que se atomizan las situaciones de planificación. En la mañana estuve en una reunión con el gobierno regional y ellos desconocían que los municipios pueden acudir a ellos en caso de necesitar financiamiento para la elaboración del plan, porque según la ley deben hacerlo, entonces tengo que justificarla. Luego, está la instancia donde los tomadores de decisión como los CORE también lo desconocen y dicen que lo financien los municipios, sin entender la dinámica de cada uno de los territorios.

Entonces, no tuvo una buena bajada porque, como la mayoría de las leyes como son muy específicas, se van a los nichos de interés. A las personas que tienen que ver con el ámbito. Yo podría hacer eso como Secpla. Pero, al ver la norma uno que hay un componente de planificación por lo tanto me corresponde. Pero creo que no todos los municipios han entendido la implicancia de la ley. Entonces ha sido difícil promoverla.

La atomización de la planificación porque tienes tantas herramientas de planificación, que si bien son oportunas, no están obligadas a ser incorporadas a un plan maestro mayor. Entonces, eso hace que se empiecen a convertir en nichos y con eso se pierde la noción de la planificación, y el propósito se ve perjudicado.

Y desde la parte de los proyectistas también me ha tocado plantearle los beneficios de la ley, porque tienen problemas de cálculo para evaluar cuál es el aporte y qué ámbitos de la ley les tocan. A mi en resumen, me tocó una reunión del gremio, y entra todo, incluso una modificación de la superficie del segundo piso, si aumenta densidad, entonces, se debe incorporar bajo la ley de aportes al espacio público. Y ahí tienes que si aportas al espacio público como cesión de terrenos, o bien, aporte monetario. Entonces, esto es una brecha en la información de lo complejo que implica la implementación de esta ley.

Investigador: Es un poco problemático lo que comentas sobre el Gore porque yo también he hecho más entrevistas a diversos actores, y bueno, uno puede pensar que en los recursos más pequeños no se van a recibir tantos recursos como se espera y lo que se espera es que acudan al Gore o a la Seremi a pedir ayuda. Claro, se asume que esos actores saben de la ley y van a saber cómo ayudarlos, pero en este caso, por lo que tu dices no están al tanto, y por lo tanto en este momento no pueden ayudar mucho, y es complicado.

Entrevistado: Claro, un par de municipios acá particularmente con otro secpla de municipio pequeño nos aliamos para intentar impulsar esto a nivel regional. Les compartimos esto a otros

colegas, no todos han estado tan al tanto, sí logramos este año que todos podamos poner en la cartera de financiamiento el estudio del plan para cada una de las comunas. El tema es que los CORE desconociendo la implicancia de esta ley dicen “esto no lo vamos a financiar nosotros porque no son obras”, y por el monto de 20 o 30 millones aproximados que estábamos contemplando nosotros, ellos dicen que se puede financiar por el municipio. Entonces ahí tienen una confusión, que no va tanto en la componente técnica, sino que es más bien de la toma de decisión.

Investigador: Quizás, como no es una obra -como ellos dicen-, no tienen incentivos para “ponerles ficha”.

Entrevistado: Tal cual. Como es una “consultoría” o estudios, no es algo que ellos puedan inaugurar. Como no se inaugura, no es algo interesante para el CORE.

Investigador: Con respecto a la visión que tienen autoridades más centrales con respecto al Plan de Inversiones y sobre los escasos recursos que puedan recibir algunos municipios. Señalan mucho de que hay que tener cuidado con respecto a las expectativas, y que en el fondo no hay que verlo como una herramienta para poder recaudar recursos, sino que hay que verlo como un instrumento guía de planificación.

Entrevistado: Tal cual. Aquí nos daríamos por pagados por contar con tener un instrumento más para poder cumplir -como obligación legal- para poder llevar a cabo una mejora a largo plazo. Este plan que se tiene que ir actualizando cada 10 años, para nuestra comuna por el nivel de ingresos que vamos a recibir, no va a alcanzar a cumplirse lo contemplado en un PIEP de 10 años, solamente se van a poder desarrollar mejoramientos menores. No va a ser como en otros lados, donde quizás hay más densificación, probablemente se pueden hacer planes más interesantes, y se podrán generar obras de infraestructura que tengan un desarrollo interesante y casi autofinanciado. Pero yo creo que van a ser casos muy aislados. Para el resto, solo va a poder ser una herramienta de gestión y que nos permita sentarse a pensar sobre espacio público, sobre movilidad con algo más concreto. Pero a largo plazo. Esa es la mayor ventaja.

Pero esperar que con este ingreso uno pueda financiar grandes obras, no. Yo haciendo una proyección de lo que vamos a recaudar a partir de los ingresos que tenemos a la fecha y se si mantiene tal cual, el nivel de obras van a ser obras de hermoseamiento, algunas mejoras de iluminación, señaléticas de transporte, quizás algo con los paraderos, con suerte.

Investigador: Y de qué crees que dependa quizás pensando en municipios de un tamaño más pequeño de que se den cuenta del valor que tiene la planificación en ese sentido, y ver al PIEP como un instrumento de planificación y no tanto como una herramienta para recaudar recursos. ¿Tu crees que eso se da naturalmente? ¿Crees que no se dé? ¿De qué podría depender?

Entrevistado: Depende de muchas cosas. Depende de un factor socio-político, es decir, la capacidad o el interés que tenga la administración vigente de trabajar en el tema de la planificación, porque en general, es bastante reactiva la política comunal. No se da mucho el tiempo de la planificación. Si bien es responsabilidad del cargo donde estoy yo, sí se sabe que es más contingente que previsor a largo plazo. Entonces ahí hay un factor.

Dependiendo no solo de la administración, sino que también del concejo que este contribuyendo o fiscalizando la implementación de la planificación a largo plazo, sino existe ese nicho tampoco se va a poder prosperar el interés de los funcionarios o del personal que está a cargo de la planificación, porque le van a estar exigiendo resultados. Es más gestión de resultados que una visión a largo plazo. Que es como el problema de los Pladeco por ejemplo, porque uno los puede tener y el cumplimiento como tal no es una obligación per se para los presupuestos, para la toma de decisiones. Esa es como la mayor desventaja, o la problemática que se van a enfrentar los municipios pequeños.

Si es que vienen con el financiamiento, o con el apoyo del Gobierno Regional sí permite generar un instrumento que podría hacer que los actores converjan en el tema. Pero como todo régimen de cosas que tienen que ver con periodos de 4 años de elecciones, existe el riesgo de que esto se deje de lado y se cuestione. Entonces, sino tiene un componente real de participación donde alguien exija, un organismo externo que acompañe, existe el riesgo de que el plan no se materialice. Más si el funcionario pueda cambiar dentro de una administración. Son cosas que ponen en riesgo este tipo de iniciativas.

Investigador: Es súper interesante la respuesta. Por ejemplo, yo no sé si con los Pladeco ocurre lo mismo. De que si el Pladeco viene de la administración anterior, la administración siguiente no tiene una motivación tan grande para terminarlo o al menos en la forma en la que estaba pensado. En ese sentido, qué podría llevar a que se repita esa lógica.

Entrevistado: Temas contingentes. Sí dentro del Plan se establece la transformación o fortalecimiento de un eje vial, cambiando imagen, condiciones, de la superficie de rodados, señalética; y luego, existe una pulsión en otro sector que también es una vía estructural, pero que estaba postergado, como cambia el interés, y los del sector A validaron esto como otra administración, los del sector B, con el Alcalde nuevo puedan priorizar eso. Todavía queda sujeto a acciones de corrección, que está bien, pero eso podría desarmar un plan.

Investigador: O sea, como conclusión con respecto a estas preguntas, va a ser esencial para la implementación de este plan la voluntad política.

Entrevistado: Siempre, como todo instrumento de planificación territorial la voluntad política es central. Ahí es una brecha grande con el modelo político que tenemos ahora. Tu votas por caras, pero no votas por un contenido programático o por una planificación. El ciudadano tampoco está exigiendo eso. No tenemos esa cultura de la planificación y de respetar los acuerdos.

Investigador: Claro. Otra pregunta. Tu señalaste que estabas llevando a cabo coordinaciones con otros municipios de la región. La pregunta tiene que ver con que si tu crees que la implementación de este plan requiere una mayor coordinación que quizás no se ha visto con otros instrumentos de planificación anteriormente, dentro del municipio y con otros municipios cercanos.

Entrevistado: Sí, eso es prioritario. Si uno se va al tema de la planificación territorial en sí, todo debería converger en una herramienta de gestión o en un panel de control donde uno vea que todo es coherente. Por ejemplo, el plan de movilidad que lo vamos a tener nosotros a nivel comunal, pero ¿cómo se va a relacionar este plan con otra comuna si hay una conexión vial relevante? Si ellos proyectan un terminal que va a tener un impacto directo sobre nosotros, ¿cómo hacer que eso fluya? Tienes que tener una gestión a escala territorial.

Y luego también a nivel que, esto es lo estuvimos viendo a nivel de Secpla. Luego, me di cuenta que el MTT lo estaba viendo directamente con las Direcciones de Tránsito. Entonces, ahí no estaban convergiendo ambos actores en una misma red. Después el MINVU al final del proceso se preocupó por las Direcciones de Obra, porque pensaron que ellos solamente se tenían que preocupar por los ingresos y el cálculo adicional. Pero también tienen que aportar con respecto al insumo base de cuánta es la carga, o cuál es la densidad de ingresos que tienen en el año para poder haber mejorado el plan. Para decir si algo es realizable o no. Esas articulaciones internas se tenían que dar.

Luego, una tercera o cuarta, que es con la DAF que solamente entró para la creación de la cuenta única uno tenía que explicarles por qué tenían que crear la cuenta, mostrarles la ley. Yo por lo menos les preparé un informe para explicarles el tema. La plata tiene que estar en esta cuenta hasta que no tengamos el plan porque es auditable, hay que medirlo, ver el flujo. Pero

si no te dabas esa tarea de educarlos a todos, es complejo. Yo creo que muchos municipios les va a pasar lo mismo. Yo soy arquitecto, pero tu sabes que la ley no establece una obligatoriedad de qué profesión tiene que asumir la Secpla. Además, es un cargo de confianza. Entonces puede que exista algún profesional que no interprete correctamente la ley para identificar cuáles son los actores que implica el desarrollo de este plan. Algunos municipios podrán suplir con alguno de los profesionales que tienen a su cargo, o si tienen Asesores Urbanos. Pero si tu haces un cruce entre las obligaciones de esta ley, y los municipios que cuentan con Asesores Urbanos, te vas a dar cuenta que hay una brecha enorme. Esa es la otra dificultad, parece que eso esta en la ley (de señalar que sea dirigida por Asesores Urbanos), pero parece que hay una figura de un profesional responsable dentro de la Dirección De Tránsito. Esa es bien particular porque la ley no tiene un impacto en la planta municipal. Esta ley hace imposiciones a los municipios, igual que a los Asesores Urbanos que no obliga al municipio, y no le entrega recursos para que se implemente una dotación suficiente de profesionales suficientes para poder asesorar esto. Eso es un problema del legislador, que siempre cuando elabora leyes lo analiza en lo inmediato y no ve todos los componentes que tiene que ir arreglando para se pueda llevar a cabo. Por ejemplo, tu tienes un personal permanente para implementar la ley de aportes desde la Dirección de Tránsito y en relación directa con un Asesor Urbano que este considerado en la planta municipal, de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades, y no a la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Ahí tu podrías tener una asesoría técnica permanente independiente de la administración, que su obligación sería cumplir el plan. Pero hay que perfeccionar estos instrumentos dentro de la orgánica municipal. Y nivel de gobiernos regionales ahora con la implementación de las divisiones de Infraestructura y Transporte, ahora uno puede entender qué estamos dialogando, y ahí uno podría hacer un poco más carne esta ley.

Investigador: Claro, porque esa ley especifica cuáles son los nuevos cargos que se crean, y la idea de por qué se están creando esos cargos.

Entrevistado: Claro.

Investigador: Bueno, también hay que entender de que cuando se estaba discutiendo esta ley, no estaba en discusión la ley de fortalecimiento de la regionalización. Entonces, no hubo mucho rol de los gobiernos regionales siendo que pudo haber tenido más dado la ley (de fortalecimiento de la regionalización).

Entrevistado: Es que ahí hay una brecha en el legislativo, porque no hace una conexión dentro de los textos, y no se hace un impacto que generará una ley en otras. Entonces, por ejemplo, ahora en los gobiernos regionales hay una división y les va a recaer la responsabilidad. Pero en los municipios también debería generarse una contraparte de similares características. Pero eso demanda de que haya una actualización de la Ley Orgánica de Municipalidades, porque hay una modificación y se establece en el texto que le corresponderá a los municipios solamente el deber de informar. Nada más. No la implementación, no a los funcionarios a cargo, no al momento de la implementación que los municipios estaban pasando por el proceso que todavía están de la actualización de la ley de planta. Pero obviamente, esa toma de decisiones no les exigió una cuota mínima para integrar a x profesional para tal área. Que es algo que nosotros también lo planteamos como gremio, que es que el Asesor Urbano sí o sí quede amarrado como dice la ley que sea un Arquitecto y que esté de planta, porque de acuerdo a eso es una obligación de Ley Orgánica de Municipios. Pero no prosperaron porque cada uno tiene su carril distinto.

Investigador: Claro, estoy tratando de acordarme porque no tengo la ley abierta ahora mismo modifica la LOM en el sentido de que menciona que los Asesores Urbanos van a tener un cierto rol de coordinación dentro de los municipios. Tengo la idea de que está. El problema que tiene mucho que ver con lo que tu dijiste y es, qué pasa con los municipios que no tienen Asesoría

Urbana. Yo creo que con los requerimientos que tiene esta ley, sobre todo para los municipios más pequeños, en mi opinión hace pensar que quizás todos los municipios contarán con Asesores Urbanos, o al menos, que se ingresen recursos para que la SECPLA pueda contar con mayor personal para poder elaborar este tipo de instrumentos.

Entrevistado: Mira, le estoy echando una mirada a la ley así a la rápida y no aparece lo de los asesores urbanos.

Investigador: Me puedo estar equivocando. Pero la pregunta tiene que ver con que si tu consideras de que la implementación de esta ley hace necesario contar con más personal.

Entrevistado: Sí. Es como el modelo gringo. Cuando el legislador crea una ley el legislador debería pensar en, primero, recursos para la implementación de la misma, para el diseño, el diagnóstico, etc. Luego, los recursos humanos que va a requerir para la instalación de estos y que estén gravados. Y luego, una tercera instancia que sea de evaluación periódica para ir perfeccionando la ley. Eso no lo tenemos en Chile, nunca. Sale una ley, una orientación, y después cada uno se las arregla como puede. En el caso de los municipios además por una estructura constitucional se establece una cuota de cuántos profesionales a planta, cuántos profesionales a contrata y a honorarios de acuerdo a un porcentaje. Entonces, para poder implementar la ley, tiene que hacerse un transitorio y cambiarse esas figuras para que le permitan a los municipios tener los recursos para poder implementar estos cargos. Obligatorio para estos cargos, que tenga que ver aparte de la ley de cada 8 años de actualización de plantas municipales que es una facultad de los municipios, pero es facultativo y a criterio del alcalde, y eso es lo riesgoso de esto. Si esto es una ley debería estar obligado a crear esos cargos e implementarlos. El estado debería obligarse a hacer los aportes necesarios para que aquellos municipios que no cuenten con recursos suficientes, se puedan implementar. Se hace un recargo al aporte del fondo común municipal para esas comunas que requieran implementar dentro de su planta municipal este tipo de profesionales. No hay otra forma. Si queda a criterio, a juicio del tomador de decisión, se va a dar la oportunidad para que genere un cargo para otra unidad. Entonces, es un alto riesgo.

Investigador: Claro, en los datos que envié sobre la encuesta que hice era clarísimo el bajo nivel de profesionales que existe para este tipo de instrumentos, incluso considerando los municipios que tienen Asesoría Urbana me parece que el promedio de profesionales era de 1.3, y el promedio de profesionales que había participado en la implementación del PIEP - independientemente si tenían Asesoría Urbana o no- era 1.4. O sea, son números muy bajos. Es imposible que todos los municipios puedan tener un mismo desarrollo de implementación de la ley con tan pocas personas para poder trabajar en estos temas. Tu también lo mencionaste en un principio cuando hablaste sobre lo del diagnóstico. Los municipios que tienen un equipo de más de 8, 10 personas, tienen la capacidad para estar haciendo diagnósticos actualizados sobre la comuna, y por eso de partida no les cuesta tanto hacer el plan, porque el diagnóstico ellos lo tienen más o menos claro. Y yo creo que la ley no pensó, como dices tu, en todas las realidades que hay en Chile.

Entrevistado: Es centralista. Ese es un análisis que nosotros hacemos a distintas implementaciones legales. Por ejemplo, la ley cholito apalanca una serie de problemas a municipios rurales, donde el tema de los perros es una dinámica que no contempló la ley. Porque la ley está pensada a nivel central.

Esta ley al espacio público es súper buena, está bien impulsada, tiene una lógica con respecto a la Política Nacional de Desarrollo Urbano, es un avance. Pero todavía es centralista, metropolitana, o quizás alcanza ciudades intermedias, pero más bajo de eso, no. La realidad de los municipios rurales de Chile es distinta.

Investigador: Ustedes han tenido algún tipo de capacitación de parte del Gobierno Regional, Seremi o alguna otra institución.

Entrevistado: No. A ver, la subdere a hecho cursos de la ley de aportes al espacio público a través de la Academia. A nivel regional no sé si habrán postulado a esos cursos. Yo postulé y no quedé porque estaba en otro diplomado que es de finanzas, entonces, no podía entrar en dos cursos. Luego, yo participe en charlas online que hizo el MINVU el año pasado a nivel central, la DDU hizo las charlas. Luego, el Gobierno Regional no ha hecho nada. Hace dos meses atrás tuvimos una reunión con el otro Municipio (Futrón), y claro, ahí se generó una instancia a partir de la instalación de la división de infraestructura. Entendiendo que no estaba la instancia anterior porque no había alguien a cargo. Y el Ministerio de Transporte hizo una específica para los Directores de Tránsito. Y ahí nosotros hicimos esa observación de que igual debieron haber solicitado a seoplan y a la direcciones de obra para poder estar todos coordinados con la misma información. Entonces, se atomizó.

Investigador: Con respecto a los impactos que va a tener en el mediano plazo de esta ley. ¿Tu crees que una baja valoración, o una buena valoración podría afectar eventualmente el diseño o creación de nuevos instrumentos similares de captación de recursos o de planificación?

Entrevistado: La verdad es que no creo, por lo mismo que te comentaba antes porque los tomadores de decisión, el poder legislativo como no hacen un diagnóstico de la implementación de las leyes, ellos solamente ven la oportunidad. No se hace un análisis de la implementación. Las modificaciones a las leyes demoran más que la implementación de la ley misma. Entonces lo veo difícil. Todos los municipios cuando nos juntamos en reuniones a nivel regional, es como un muro de los lamentos, lloramos de que no nos consideran, lloramos de que implementan leyes que no son de nuestro parecer. Nos hacen llenar una encuesta y con eso creen que es suficiente para una toma de decisión. Nos dicen que sería muy complejo abordarlo, pero desde la perspectiva de la obligación que después le imponen al municipio creemos que debería ser al revés. Deberían partir con los municipios y después ir haciendo los ajustes a los textos legales. Pero como no se hace uno ve como año a año como se va implementando. Por eso creo que una baja percepción no creo que afecte necesariamente al actuar del poder legislativo, menos en periodo de campaña. Ahí es cuando sucede todo, porque es justo cuando sucede la emergencia mediática. Ahora se ha planteado mucho el tema de las parcelaciones en el sector rural, y ahora esta saliendo una ley. Pero no ha consultado a los municipios, para que podamos aportar en como implementar la problemática y poder solucionarla a través de un cuerpo legal.

Lo mismo con la Ley de aportes al espacio público. De hecho la métrica y la forma de hacer el plan, del impacto a la estructura vial, o si existen ciclovías o no, que para nosotros demanda un nivel de conocimiento específico que sí o sí vas a necesitar una asesoría de MTT. Entonces uno tiene que decir ojo aquí, se crea la ley, el aporte, y que se asegure recursos. No que quede al arbitrio del municipio. Al momento que se implementa la ley, ya se debería haber creado su financiamiento para poder darle curso.

Investigador: Perfecto, y si, por ejemplo, a mediano plazo desde el congreso se dan cuenta de que existen algunos aspectos del diseño de la ley que se tienen que modificar ¿cuáles serían las principales cosas de la ley que habría que modificar según tu opinión?

Entrevistado: No voy a mencionar el tema del financiamiento porque ya lo he dicho. Voy a pensar que eso ya está. Por ejemplo, la obligatoriedad de que los instrumentos de planificación existentes que sean una condición base para cualquier financiamiento de cualquier iniciativa, de sectorial, gobierno regional o municipal. Porque toda la iniciativa va a estar ligada a esto

debe tener una concordancia con este instrumento. Uno tiene que hacer un barrido de los instrumentos de planificación existentes en el territorio, para ver donde tiene que ir la inversión, y así no queden descoordinados los instrumentos.

Hay otra cosa que a nivel de arquitecto que me parece terrible, y es la métrica del cálculo al aporte al espacio público. Yo proyecto un ensanche del área verde y para compensar tiene que ceder x, de acuerdo a la densidad que va a generar. Pero qué pasa si hay un par de propiedades que no quieren ceder. Me va a quedar una línea chueca, voy a tener que expropiarla. Entonces, no es lógico. No sé si es una buena implementación el dejar el criterio de si se compensa en suelo o en aporte.

Lo otro, que todavía no me queda claro, cuando hago una cesión de derechos tengo que tramitarlo todo, incluso en el Conservador y pasa a Enajenación, y a Bien Nacional de Uso Público. ¿Cómo funciona el tema de los catastros ahí? Entonces esto genera una duda y una confusión de cómo funciona. Y cuando hemos tenido reunión con el equipo MINVU a nivel central tampoco lo saben explicar muy bien. Entonces, un riesgo urbanístico es que se rompe lo de la Línea Oficial, y lo de los Cierros, por tanto. Entonces, se ve una ciudad poco planificada. Eso tienes que precisarlo y cambiarlo. Toda noción de planificación se rompe con esa sola decisión, realmente no sé cómo se dieron cuenta, de que iba a generar un tremendo problema. En las DOM cuando tu sacas un PRC y preguntas ¿cuál es el ancho de faja? “irregular”, porque tienes uno que cedió y otro que no cedió. No puedes decir “12 m”, se genera un desorden. Esa es una de las críticas que hemos hecho.

Y luego, el nivel de detalle también porque uno debería haber previsto el tipo de impacto que tienen acciones tan pequeñas como las ampliaciones. Ya es difícil que la gente vaya a regularizar una ampliación. Además, que les impongas un gravamen por hacer una “densificación” que tu sabes que no va a ser tanto el impacto que no es real, por ejemplo, una ampliación de una pieza. ¿Cuál va a ser el impacto en la densidad real como decir que justifica que vaya a tener un impacto sobre este territorio? Ahí es rara la legislación.

Cuando nosotros partimos la discusión desde el Colegio de Arquitectos la noción que teníamos era que el espíritu de la ley iba a los proyectos de densificación predial, por tanto, a edificios, conjuntos habitacionales. Pero no al pequeño privado, entonces, ahí creo que es un problema de texto.

Investigador: Claro, concuerdo que las ampliaciones y cambios de destino, todo ese tipo de cosas son complejas. Si ya las autoridades, los gobiernos regionales, los municipios, la gente recibe menos información. Entonces, para ellos es mayor la sorpresa que van a tener que aportar en ese tipo de cosas.

Entrevistado: Es complejo, me ha pasado que los colegas. Tienen que decirle a las personas que vayan a la Dirección de Obras y pidan la tabla de costos porque probablemente va a tener que pagar “el doble”. Lo mismo que el permiso de edificación. Si tienen que pagar 80 mil pesos, tienen que pagar 80 mil pesos más para algo que no entienden para qué. Eso es lo terrible, no entienden para qué.

Investigador: Claro, no existe una justificación que sea fácilmente entendible. Yo creo que el principio de universalidad permeó mucho la discusión, en el sentido de que incluso se consideran aportes incluso para viviendas sociales, porque tienen que aprobar todos los proyectos públicos y privados. Entonces yo creo que quizás ese principio quizás permeó mucho. Quizás no quisieron establecer cuál era el límite de la densificación, para no considerar a impactos más pequeños como la ampliación de una pieza. Quizás se hubiese buscado un criterio pensaron de que se atendería contra el principio de universalidad. Eso es lo único que se me ocurre, medianamente lógico al diseño en general.

vi.- R6: Central Government

Interview number	6
Date	September 1st
Platform	Zoom
Sector	Central Government

Investigador: A partir de tu experiencia en el campo de la planificación ¿Consideras que la Ley de Aportes al espacio Público es un aporte realmente a la planificación?

Entrevistada: La ley del aporte al espacio público si bien se publicó en el 2016, recién el año pasado se implementó la parte de aportes. Lo segundo, con respecto a mi función en la subsecretaría de Transporte, es lo referido al reglamento de llevar a cabo la plataforma digital. El sistema de evaluación de la movilidad (SEM). Y también el decreto 30 que establece todos los reglamentos que se refieren a la presentación de los informes de mitigación.

Desde el punto de vista municipal, yo diría que es un gran desafío porque primero es una nueva modalidad en relación al impacto al espacio público. De partida la ley habló de movilidad. Hay más actores para el análisis tanto de vehículos motorizados como a los no motorizados. Un tema que es relevante porque todo lo que es bicicleta, y peatones, antes no estaba siendo evaluado, y ahora sí va a ser evaluado.

Y el tema del transporte público. Si bien en el proceso de los EISTU actuales, está el tema del transporte público porque también puede estar dentro de las modelaciones. Sin embargo, en los IMIV va a estar desagregado o mejor dicho, más analizado.

Con respecto a lo que hemos hecho con los municipios yo creo que estamos haciendo todo lo posible. Primero con el curso que está haciendo la Subdere. Van 6 módulos, esto va destinado a los Directores de Tránsito y Directores de Obras. Porque el Director de Obras Municipales sepa que va a llegar un proyecto, y que ellos van a ser también un organismo revisor o competente, que le van a consultar. Porque la idea nuestra es que este sistema de evaluación también este conectado al proyecto “DOM en línea” que ya maneja el MINVU. Y que implica que todo proceso que va hacerse en el SEM, cuando ya se apruebe, esto puede ser directamente enviado vía digital al MINVU, o mejor dicho, a los municipios cuando se requiera hacer el permiso de edificación. Entonces, todo este sistema digital, que también está dentro de la política de tramitación digital. Cuando se estuvo discutiendo esa ley la idea era que este proceso fuera transparente, y a su vez se puedan cumplir los plazos. Lo que se critica ahora es que los EISTU se demoran, o no tienen transparencia. Esto generaba que sí o sí tenía que ser un sistema digital e implementado a nivel nacional.

Lo otro importante son los tres principios que tiene la ley, y cada uno de ellos es un mundo para que pueda ser implementado. El tema de la universalidad, es decir, que tanto proyectos públicos como privados tienen que entrar al sistema. Lo otro con respecto a la proporcionalidad. Nosotros tenemos que hacer que todos los proyectos tengan validez en el sistema. Que puedan ser reconocidos y evaluados y categorizados. Y el tercer punto, que es la predictibilidad, que es el mayor tema en relación a que tenían que generar parámetros ya definidos. Y por eso se definieron tasas, que es una de las opciones para categorizar. Ahí puede haber una situación

donde no se consideran todas las condiciones actuales de los diferentes territorios de Chile. Porque usamos la misma tasa. Una tasa que va a ser usada tanto en Arica como en Punta Arenas. Entonces, ha sido una discusión. Sin embargo, fue una de las condiciones que se pidió que fuera para todos igual. Posiblemente, a futuro como política pública se podrá diferenciarlos según el territorio que exista, y según la demanda. Pero también hay que reconocer que todo lo que es espacio y temas urbanos también tiene su dinámica. Y esta pandemia también nos generó un cambio. Entonces, afortunadamente esto quedó en un reglamento. Y también, el reglamento indica que esas tasas, la entidad que las va a cambiar es SECTRA. Por lo tanto, las tasas pueden variar. Tiene ciertas condiciones de los estudios que se presentan.

Ahora, con respecto a la preocupación que nosotros tenemos y que es un gran desafío para los municipios es que ellos también puedan revisar, y ser evaluadores de los IMIV básicos, los menores. Pero que también pueden tener ciertas complejidades. Entonces, eso es lo que nosotros estamos preparando a los municipios. No ha sido fácil. Nosotros teníamos todo preparado, pero con el cambio de alcaldía eso también puede haber variado. Entonces, estamos nuevamente retomando los temas. Ahora tengo una reunión con los Directores de Tránsito de todas las comunas capitales de las regiones para que entiendan la fortaleza que significa todo esto, y llevar el proceso.

Investigador: Con respecto al curso que mencionas. ¿Nace desde la subdere, desde ustedes?

Entrevistada: De nosotros porque el tema es que nosotros como Subsecretaría de Transporte, no sabíamos cómo llegar a todos los municipios. Entonces la Subdere es el canal que tienen los municipios para capacitarse, y afortunadamente la subdirectora de la subdere nos manifestó que esto sí es algo importante. Entonces se ha dado la cabida para armarlo, y ahí ingresamos a la mitad a los Gobiernos Regionales, que son otro organismo que también ahora ha surgido, y que también va a tener que tener parte. No sabemos si va a participar o no al comienzo, pero ellos también en el tema de Planificación de Infraestructura de Transporte. Entonces entre medio de que ya estamos armando los capítulos, aparecieron los Gobiernos Regionales y dijimos que hay que meterlos.

Entonces, está dividido en 6 capítulos. El primer capítulo se refiere a una introducción de la ley, los fundamentos reglamentarios. El segundo punto lo hicimos específicamente para el Gobierno Regional, donde se explica la ley, las atribuciones. También se basaron en los instrumentos de planificación, los planes que tienen que hacer los municipios y los intercomunales. Era la oportunidad de que los gobiernos regionales también se involucraran en este tema. Tercer capítulo viene a ser el de categorización de los proyectos. El cuarto capítulo es el IMIV básico. El quinto capítulo es del IMIV intermedio-mayor, que son revisados por los SEREMI. Y el sexto capítulo es dedicado exclusivamente al sistema de la plataforma digital. Junto con el registro de consultores. Y también con el DOM en línea. Lo dejamos así estipulado de manera que pudiera abarcar todas las temáticas más relevantes.

Investigador: ¿Y cómo la llegada a los municipios?

Entrevistada: Costó. Sé que son como 110 municipios. Imagínate, tampoco llegamos a todo. No todos pudieron postular. Hubo todo un tema. Extendimos el periodo de inscripción, pero igual hay 1.000 personas que van a tomar este curso.

Investigador: ¿y tenían que ser necesariamente de Tránsito? ¿O podían ser de Secpla, Asesoría Urbana?

Entrevistada: Abarcamos a los dos. Secpla, Asesoría Urbana. También a los gobiernos regionales, y que lograron tener más cupos. Pero, principalmente son Directores de Tránsito, Secpla.

Investigador: ¿Cuál es la impresión del estado de conocimiento que tenían los participantes?

Entrevistada: No sé si hubo una especie de prueba anticipada. En general, te lo digo porque yo ya llevo como un año haciendo capacitación -o más-, podríamos decir que un 50 % de los municipios ya sabe, o por lo menos ha escuchado. Pero al comienzo, en enero 2021 estábamos nerviosos porque la gente no entendía, y ya estaba aplicándose. Ya deberían haber tenido la cuenta única, para que puedan recibir esos aportes. Las comunicaciones no son tan fáciles. Yo te diría que los correos electrónicos tampoco son una solución. Lo que más me ha resultado a mi es hacer grupos de Whatsapp.

Ahora, el sistema para nosotros es un desafío porque todas las municipalidades tienen que estar conectadas. Porque si hay una comuna que recibe un permiso y no sabe como hacerlo, y no está en el sistema, es un temazo.

Investigador: Claro, los formularios se cambiaron y esa fue una de las primeras medidas concreta desde el punto de vista de las DOM.

Entrevistada: Claro. Ahora también, por ejemplo, las islas... Logramos comunicarnos con la Isla de Pascua, pero yo creo que nos faltan hartas islas que deberíamos tener. Son comunas chicas, pero en una de esas se presentan proyectos que requieren un permiso de edificación (...). Afortunadamente, estamos trabajando también con DOM arquitectura que también tienen proyectos del Estado, entonces, ahí la idea es abarcar lo que más se pueda. La JUNJI también estamos trabajando con ellos.

Investigador: ¿Y existen ideas para nuevas versiones del curso? ¿La idea es seguir haciéndolo todos los años?

Entrevistada: La idea es que la Subdere pueda tener más presupuesto y puede que podamos hacer uno segundo. Uno más especializado todavía, porque ahí la idea es que sea 100 % en el sistema. Nosotros ahora, por ejemplo, estamos haciendo las marchas blancas para tirar en Octubre una plataforma donde puedan hacer ejercicios, conocerla. El problema es que tienen las plataformas es que tienen que ser iniciadas para conocimiento pleno es justo el día que la ley dice. Pero igual, nosotros esperamos que con los videos la gente ya entienda qué hay que hacer.

Investigador: En general ha sido un gran desafío poder capacitar a los municipios con respecto a esta ley.

Entrevistada: Necesitamos saber cuáles son los municipios que necesitan capacitación. No nos gustaría llegar a Noviembre y que nos digan que no tenían idea.

vii.- R7: Academic

Interview number	7
Date	August 18th
Platform	Zoom
Sector	Academic

Investigador: A partir de tu experiencia profesional-académica, en el campo de la planificación urbana. Quería saber cuáles son tus consideraciones, percepciones de la LAEP, ¿Crees que es un aporte a la planificación urbana hoy?

Entrevistada: Sí, de todas maneras. La LAEP es un avance en nuestra institucionalidad que refuerza el rol de la planificación, en la toma de decisiones, en el desarrollo urbano, particularmente en la planificación de la ciudad consolidada, y también es un avance en términos de contar con mecanismos de financiamiento que involucran al sector privado. Son mecanismos que están consolidados en gran parte del mundo no solamente desarrollado, sino que también en Latino América, en Brasil, en Colombia. Por tanto, si bien en Chile estamos bien atrás en términos del repertorio de instrumentos que tenemos la LAEP contribuye a ir avanzando en esos dos sentidos: planificación y mecanismos de inversión, en espacios públicos e infraestructura de movilidad.

Creo que otro aporte de la LAEP es que trajo de vuelta los mecanismos de incentivos, que si bien tienen sus limitaciones. Uno no podría estar del todo de acuerdo con los incentivos como mecanismo de planificación, de todas maneras es una forma que tiene la planificación, los tomadores de decisión también para promover mejores estándares de desarrollo urbano. Esos serían los tres grandes aportes en términos generales.

Investigador: Bueno, la entrevista tiene tres grandes partes. La primera tiene que ver con el diseño de la ley, y algunos aspectos que tu mencionaste también pueden ser tratados en la siguiente pregunta: ¿Cuál consideras tu que son las principales ventajas y desventajas del actual diseño de la LAEP?

Entrevistada: Yo creo que las ventajas tienen que ver con los principios de la ley. El primer principio es la universalidad. Es decir, que todos los proyectos de densificación van a tener que someterse al cálculo que tienen que hacer al espacio público y a la realización de los informes de Movilidad. Entonces la universalidad es súper importante porque ahora todos aportan/mitigan, lo que entra a corregir lo que hacían los EISTU.

Después, otra ventaja es la proporcionalidad. Es decir, que el aporte o la obra de mitigación sean proporcionales al impacto que generan. Eso es súper importante dentro de este aspecto de la universalidad es que sea en proporción. Que todos aporten y mitiguen, pero en proporción del impacto que generan.

Creo que otra fortaleza es la predictibilidad en el sentido de que hay una fórmula, hay un reglamento que establece como claramente cual es la fórmula de cálculo del aporte. Me manejo menos con lo que se refiere al reglamento de infraestructura de movilidad (IMIV), pero entiendo que ahí también va a funcionar una plataforma a través del Ministerio de Transporte que te permite ingresar los datos del proyecto. Y tanto el desarrollador como el planificador pueden tener como claridad respecto de cuánto es lo que van a aportar. Desde ambas partes. O sea, el planificador una vez que proyecta densidades máximas va a conocer también cuál sería ese techo de aporte. Lo mismo el desarrollador, sabe que si su proyecto tiene tal densidad de ocupación, puede calcular de antemano el aporte que va a tener que hacer, e ingresarlo a su análisis financiero del proyecto. Eso creo que también es una fortaleza de la ley y su reglamento.

Creo que desventajas, esto de que el aporte sea una opción entre cesión de suelo y aporte en dinero, es difícil de predecir o de planificar, no se va a poder contar con ese recurso para sumar esas cesiones de suelo a ensanches de vereda o en nuevos espacios públicos. Yo creo que eso quedó suelto. No es que esté en contra de la cesión de suelo per se, sino que creo que es muy difícil incorporar esa variable a la planificación. Un desarrollador puede decidir si el aporte es

una cesión de suelo y que queden unos retazos mínimos que finalmente no aportan al espacio público. Creo que esa es una desventaja que me parece importante.

Otra que yo no la había visualizado inicialmente pero me la han comentado, y que tu podrías verificar es que como el aporte es universal y proporcional, al parecer en barrios donde se está haciendo densificación predial, por ejemplo, en barrios más pobres también tendrían que estar aportando. Con montos que al parecer no son irrelevantes para las familias. Entonces, creo que eso es algo en lo que se podría indagar. Pero como te digo me lo comentaron.

Después, otra cuestión en la que se podría avanzar como una desventaja, es que quedó con el avalúo fiscal, y muchas veces el avalúo fiscal se distancia muchísimo del avalúo comercial de las propiedades. Entonces, ahí también puede haber alguna distorsión.

Se me olvidó otra cosa importante de la ley que creo que es una fortaleza es el rol redistributivo que tienen los planes intercomunales. En el sentido que los aportes, una parte se va para financiar obras que están en el Plan Intercomunal, entonces, eso permite que comunas que tienen mucha inversión y que eventualmente serían las que entregarían más aportes al espacio público puedan contribuir a comunas que no cuentan con inversión suficiente, y por tanto, pueden aprovechar esta nueva herramienta para el desarrollo urbano.

Investigador: Bueno, nombraste varios temas que son bastante relevantes en las entrevistas. Lo primero, es que es super interesante lo que tu mencionaste del aporte redistributivo, porque también hay visiones en contra de eso. Porque hay gente que considera que no se debería estar subvencionando el espacio público de otros sectores, si uno como propietario esta en determinado rango de espacio. También se dio la discusión en la Historia de la Ley. Pero también es interesante ver como actores no tan distintos a veces tienen visiones súper distintas. Y con lo que tu mencionabas, sí, también es cierto. Lo que establece la ley es el principio de universalidad, entonces todos los proyectos, sean públicos o privados tienen que aportar. Incluso los mismos proyectos que son del gobierno central. O sea, yo no sé si lo pensaron o no, pero dado que este principio de universalidad también se utiliza en otras legislaciones similares, entonces yo creo que quizás no consideraron hacer un artículo transitorio o algo que sea como de exclusión para los propietarios que tienen menos recursos, y porque no solo incluye las obras nuevas sino porque también incluye los cambios de destinos o las ampliaciones. Entonces, que son utilizados de manera transversal en las comunas de Chile, y que son aportes, quizás más relevantes lo que se va a obtener por cambio de destino que por las obras nuevas. Entonces yo creo que eso se va a ir determinando con el tiempo.

Pero con respecto a esta discusión que sale mucho, y que es, uno a veces no sabe si analizar las mitigaciones directas o indirectas al menos tiempo. Porque a veces uno llega a conclusiones distintas. Y la pregunta en particular es que si bien, la motivación inicial de la ley fue solucionar los problemas que venían del EISTU, terminar con esto que se llamó la “caja negra”, con el tiempo y con el cambio de administración de gobierno que hubo también se fueron integrando conceptos que fueron súper relevantes para el resultado final de la ley. Los conceptos de “cohesión social”, “sustentabilidad urbana”, y que todo esto drenó en esto que son las mitigaciones directas y mitigaciones indirectas, pero haciendo la salvedad de que la ley en ningún momento pretendía subsanar los déficits existentes. Y eso se repite mucho en lo que son las autoridades públicas que aprobaron la ley y que la están ejecutando. Entonces, la pregunta es si tu crees que al momento de planificar los proyectos que se incluirán en la cartera de proyectos del PIEP, pensando en el punto de vista de los municipios, ¿crees que es posible que no se consideren los déficits actuales?

Entrevistada: Pucha es que creo que aquí hay una cosa como casi ideológica de fondo. Por supuesto que hay que considerar los déficits actuales. O sea, obviamente si el planificador tiene

que tomar decisiones con la ciudad que tiene al frente y cómo va a ir evolucionando. Y claro, eso tiene que ver con lo que tu comentabas antes. Esta postura que dice por qué tengo que yo financiar, o con mi aporte financiar una comuna al otro lado de la ciudad. Bueno, porque la propiedad tiene una función social. Entonces, tu no puedes obviar el déficit que existe. Claro, yo puedo entender la argumentación desde el sector privado. Pero, desde la planificación tu no puedes no mirar ese déficit. Entonces, la planificación debe velar por el bien común. Si bien la ley tiene mucho de negociación, se tuvieron que tranzar muchas cosas, la misma cesión de suelo como alternativa, es una transacción. Los legisladores sabían que no era una buena opción. Pero como los proyectos de urbanización tienen que ceder, entonces, para que quedara como equivalente se dejaba la opción de la cesión.

Y aquí bueno, en esa discusión del déficit que se viene arrastrando, es parte de lo mismo. Pero en la práctica, finalmente, la cartera de proyectos necesariamente se va a hacer cargo de eso. Me parece impracticable desde la planificación. Desde esa vereda.

Investigador: Bueno, también otra consideración que tuve en otra entrevista y que es muy interesante con respecto al tema del intercomunal. Y que al parecer una lectura milimétrica de la ley establece que uno en los municipios, el 40 % que corresponde al intercomunal, esos recursos, esa plata nunca se transfiere. Porque tal como los municipios se les exige que creen esta cuenta independiente, no se establece que el gobierno regional tenga que hacer lo mismo. Entonces, quizás se redactó de una manera poco clara, pero en el fondo lo que se va a concretar en la práctica, es que los municipios van a tener que darle prioridad a las obras que sean del intercomunal, pero van a ser ellos los que tengan que concretarlos. Porque en el fondo el Intercomunal solamente va a priorizar los proyectos a nivel comunal, pero la plata nunca va a salir de los municipios.

Entrevistada: Eso es raro. Ahí yo pienso que es como casi deliberado. O sea, ¿cómo no se dejó establecido?

Investigador: Yo lo leí, y me parece que es una interpretación correcta, pero es curioso porque todos quienes nos hemos leído la ley no entendimos eso. Entonces, ahí yo creo que cuando empiecen a aparecer los intercomunales se va a tener que zanjar de alguna forma.

Entrevistada: Claro, tampoco hemos sabido mucho de los intercomunales. ¿Sabes que comunas han avanzado en eso?

Investigador: O sea, yo no sé si se publicaron o no, pero hay dando vuelta unos Términos de Referencia de uno Metropolitano. Uno de O'higgins. Y otro que no me acuerdo de donde era. Pero bueno, eso yo creo que también es otra discusión súper interesante. Porque claro, también existía esa aprehensión a nivel intercomunal o metropolitano, y que era que claro, esto podría permitir que el Gobierno Regional pudiese desarrollar obras en municipios pobres que no iban a tener la plata por sí mismos para poder hacerlo con su propio PIEP. Pero al mismo tiempo, estaban los municipios más ricos que podían decir ¿por qué se van a llevar la plata que yo estoy aportando a otras comunas? Entonces bueno, va a ser interesante el cómo se va a resolver.

Entrevistada: Claro, porque de lo contrario el principio redistributivo que está en la ley es impracticable.

Investigador: Pero a modo de principio, no está dentro de los tres grandes principios.

Entrevistado: Pero esa vocación redistributiva que tiene la ley, que es una de las fortalezas que encontrábamos de la ley.

Investigador: Yo creo que a modo de principio general uno podría considerar que está en la parte que menciona la cohesión social y la sustentabilidad urbana, pero no está dentro de los tres grandes principios, por un tema del origen de la ley no más. Cuando se originó era

solamente el tema del EISTU. Por eso la pregunta, se mezclan cosas que al final va a ser difícil poder zanjar qué va primero que qué.

Con respecto a la siguiente pregunta, que esto tiene que ver casi totalmente con las mitigaciones indirectas. A partir de los análisis que tu ya hayas realizado, ¿Cuál crees que va a ser el costo real para los inmobiliarios? (si es que optan por hacer los pagos de los proyectos para el PIEP en dinero).

Entrevistada: Es que va a depender del avalúo fiscal y de la densidad. Entonces ahí en el artículo pusimos algunos montos estimados en función de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Y claro, algunos casos puede ser un monto importante. No sé, por ejemplo, en el centro de Santiago si tu simulas según el avalúo fiscal y con altas densidades, es súper importante, eran cientos de millones. Pero un proyecto con la misma densidad en La Cisterna, con avalúo fiscal mucho más bajo, el aporte es más razonable. Entonces, el costo real no es parejo. Entonces, puede ser muy importante para un proyecto y marginal para un proyecto en baja densidad en una comuna con bajo avalúo fiscal. Es relativo. Lo importante creo yo es que se conoce, y que se puede ingresar este costo al análisis financiero de los proyectos.

Investigador: Con respecto a este tema y dado que el monto de avalúo fiscal va a ser tan relevante para el aporte que obtengan los municipios. ¿Crees que si existe alguna preocupación de los municipios más pequeños o incluso presiones para que se modifique este aspecto en particular de la ley? ¿crees que llegue a suceder eso? Que ellos digan, esta ley no está siendo de ninguna utilidad ¿es posible que se modifique la formula? Porque, por ejemplo, una de las respuestas que obtuve de un municipio pequeño, decían que esta es una ley que está pensada para tres o cuatro comunas de Santiago, y para el resto (...). Entonces bueno, como hacer una atención a esa crítica.

Entrevistada: A ver, depende. Porque claro, yo no creo que por producto de la ley se desincentive la inversión. Habrá que verlo, pero no creo porque las rentabilidades hoy en día en comunas con alta densidad y alto avalúo fiscales, son rentabilidades interesantísimas. Entonces, el aporte a uno le parece alto pero yo creo que en el análisis financiero de los proyectos no creo que eche para atrás una inversión. Lo dudo. No me manejo en esos montos, pero me atrevería a decir que no.

Ahora, en una comuna chica donde no hay inversión ya el hecho de contar con un plan de inversiones en espacio público y movilidad es un súper avance. Tener una cartera de proyectos, consensuada por la comunidad, creo yo que ya es un avance en términos de planificación. Comunas más chicas van a tener además instrumentos menos complejos, entonces, tampoco es que sea como un costo para la municipalidad tener este plan de inversiones. Entonces, en ese sentido, claro está todo por verse. Porque además claro, lo que conoces es lo que está en el papel, y ya vamos a ir viendo cómo se va desarrollando esto.

Yo creo que firmemente que lo importante es tener la ley, tener los reglamentos, tener los planes, y bueno se irá perfeccionando en el tiempo. Yo asistí a varios seminarios, conversaciones, en la Cámara Chilena de la Construcción, en el Ministerio de Vivienda. Fui hasta a Libertad y Desarrollo a escuchar que decían sobre esta ley, la cual tenía muchos detractores, y ya haberla sacado es un avance. Los reglamentos se pueden ir perfeccionando, pero había mucha resistencia. Se dice que es un doble impuesto, que es una forma escondida de captación de plusvalía, yo llegué a escuchar en un Seminario de Libertad y Desarrollo “por qué un Alcalde va a decidir dónde se invierte en espacios públicos?”. Entonces, con que ya haya un plan que esté en la agenda, que haya una cartera, ya es un súper avance.

Hay otra cuestión que va a estar por verse. Que es como van a dialogar los Planes Reguladores Comunales con los PIEP, porque sabemos todas las debilidades que tienen los Planes

Reguladores Comunales: se demoran en aprobarse, por ejemplo. Entonces, muchos de esos espacios públicos que están amarrados a declaraciones de utilidad pública en los PRC, pueden ahí entramparse por problemas de actualización de los PRC. Pero van a pasar décadas antes que podamos tener una evaluación razonable.

Investigador: El tema es que, al menos lo digo por información que yo recibí en la encuesta de los municipios pequeños, es que ellos señalan que para sus capacidades, para la cantidad de gente que trabaja en Asesoría Urbana, Secpla, que ve estos temas, para ellos representa mucho esfuerzo elaborar una cartera de proyectos. Para ellos es más complejo de lo que uno podría imaginarse que realmente es. Puede que sea un tema de inexperiencia en el instrumento, puede que una vez que se haga uno la percepción de la dificultad baje.

Entrevistada: Claro, es fácil decirlo desde la academia, yo sé. Uno está en una posición cómoda, no estás en la trinchera, pero este tipo de fricciones también te habla de la importancia de reforzar los equipos de planificación en los municipios, desde un montón de flancos. Últimamente hemos estado viendo el tema de riesgos y es una cuestión que se está haciendo súper evidente, y que va desde la discusión constitucional para abajo y que es darle más autonomía a los municipios para que también tengan más financiamiento, y cuenten con más capacidad de profesionales, y más plata para financiar equipos. Equipos buenos, preparados, competitivos, que hagan de buenas contrapartes. Si se licita un PIEP, ese municipio tiene que ser buena contraparte de esa consultora. Pero yo creo que deja en evidencia también eso que te responden de los municipios, no que sea algo malo que tengan que tener un PIEP, sino que tenemos que reforzar los equipos para tengan PIEP. Desde su postura, desde su trinchera, obvio, es más pega, “no tenemos tiempo o plata”. Claro, pero si tu lo miras desde una perspectiva más panorámica tu dices “el problema no es que tengan que hacer un PIEP, el problema es que no hay capacidades”. Entonces, esto deja en evidencia una gran capacidad institucional que tenemos a escala local. Entonces claro, se que es fácil decirlo desde mi oficina del **Campus Lo contador**, pero eso es lo que uno ve. Junto con hacer estas leyes y con ir enriqueciendo el repertorio de instrumentos, hay que ir avanzando en este otro flanco, que es el de reforzar las capacidades técnicas-profesionales de los municipios.

Investigador: Algo que mencionaste tiene que ver con que bueno. Esta esta ley que va a tener un desarrollo, un impacto x, el cual puede ser positivo, negativo, etc. Pero también existe la necesidad eventual de tener también otro tipo de instrumentos similares, tu también los nombraste, y el abanico de instrumentos esta. La pregunta es, ¿tu crees que el desenlace de este instrumento, si tiene una baja o alta percepción, puede influir en que en un futuro un legislador diga “oye sabemos que necesitamos tener un impuesto de captura de plusvalía”?

Entrevistada: De todas maneras. O sea, cuando dices alta o baja te refieres positiva o negativa. Claro, súper importante.

Investigador: Porque si uno compara este instrumento con esos otros instrumentos que son mucho más ideológicos y potentes.

Entrevistada: (El PIEP) es una versión, pero es una versión. O sea, si uno piensa los CEPAC de Brasil que van amarrados de un Plan, y de un fondo de desarrollo urbano, y que permite financiar espacios públicos, patrimonio, viviendas sociales, es mucho más contundente. Pero como principio es más o menos el mismo, es decir, el aporte del privado se va a un plan, a un fondo que tiene una cartera de proyectos. Hay algo de eso, porque ya al momento de poner el avalúo fiscal -por mucho que haya sido el fiscal y no el comercial- ya tiene incorporada la plusvalía, es una manera. Tímidamente, pero algo de plusvalía incorpora. Claro, en otro sentido completamente de como lo tienen en Brasil donde es mucho más explícito y te miden claramente el momento inicial del momento de venta.

También está por verse lo que va a pasar en la convención, cual va a ser la discusión que va a haber ahí. Es súper importante que quede la función social de la propiedad como principio constituyente. Porque además es lo que uno ha visto en estos otros países, en Colombia y en Brasil. Si bien los CEPAC's y los otros instrumentos de Brasil han existido siempre, no vienen de la Constitución del 88', algunos de ellos ya venían de antes. La Constitución sí permitió hacerlos ley y permear a todo el país. En el caso nuestro puede que sea más difícil, porque nosotros no tenemos esa tradición de planificación y de la inclusión de la función social de la propiedad, desde su principio más original. Pero lo que uno ve en los otros países es que esto es algo que viene de arriba hacia abajo, pero también de abajo hacia arriba. Porque si en Brasil estos instrumentos no hubiesen tenido este tiempo de legitimación, quizás no habrían penetrado tan fuerte porque la Constitución de Brasil tiene un capítulo sobre Política Urbana.

Investigador: Que no es el Estatuto de Ciudad.

Entrevistada: No, el estatuto de la ciudad es una Ley del 2001 para todos los estados, y la Constitución tiene un capítulo sobre Política Urbana del año 88 creo que es la constitución de Brasil. Pero ese capítulo de Política Urbana no hubiese existido si es que no hubiera venido ya una tradición. Además, que hubo un montón de movimientos sociales y hubo mucha presión para incluirlo. Y de ahí deriva el Estatuto y todo ese repertorio de mecanismos de gestión de suelo y de planificación. Pero es una cosa que es desde arriba hacia abajo, pero desde abajo hacia arriba también. Entonces, lo que tu estás haciendo de los municipios y de la percepción de la Ley es muy importante para ir consolidando una fuerza desde abajo hacia arriba, para ir consolidando esos instrumentos. Entonces, claro, si no "prende" digamos es más difícil darle legitimidad a mecanismos más atrevidos.

Investigador: Claro, ese es el concepto clave yo creo, la legitimidad.

Entrevistada: Exacto, y para que haya legitimidad hay que ver resultados. Entonces, claro, hay un antes y un después de la LAEP.

Investigador: O sea que, independiente que los resultados que no obtengan grandes recursos económicos para ejecutar los planes es importante que de todas maneras puedan darse cuenta de los beneficios de planificación que tiene la Ley.

Entrevistada: Exacto. Lo importante es que un municipio pequeño pueda convocar a su comunidad a pensar que espacios públicos son más importantes. O sea, visualizar un Plan de Espacios Públicos o cuales queremos mejorar, o cómo pensar la movilidad, eso ya tiene un valor en sí mismo. Por supuesto que tiene un costo para el municipio.

Lo otro es que los municipios van a tener que empezar a hacer sinergia entre los distintos procesos de participación, de los PLADECO, con los PIEP, con los PRC. Todo hoy día está exigiendo participación y tu no puedes estar convocando a la comunidad cada dos semanas para hablar de temas urbanos. O sea, también va a haber que hacer cierta sinergia. Va a tener que ser más estratégico.

Investigador: Y esto también tiene que ver con los resultados de otro análisis que yo hice de la encuesta, porque lo que yo te envié era el análisis descriptivo, pregunta y respuesta. Pero yo también hice un análisis inferencial para poder desde el punto de vista de la metodología que estoy utilizando, y poder responder a mi pregunta de investigación y los objetivos. Y las conclusiones que están saliendo, yo creo que son positivas porque se relacionan un poco con la información que estoy recibiendo de las entrevistas, en el sentido de que, aquellos municipios que tienen una percepción más positiva de la ley -en los términos que yo lo estoy planteando: preparación, entendimiento y valoración de la ley- no son los municipios más grandes, no son los municipios más ricos, como uno quizás podría pensar de antemano, sino que son aquellos municipios que tienen un mayor conocimiento de los recursos de política pública para enfrentar

la ley, digamos el uso de la ley misma, de las DDU, de la guía que elaboró el Consejo, etc. Y que en el fondo dan cuenta de profesionales que están al tanto de todas las opciones que tienen para implementar una ley.

Entrevistada: Nuevamente capacidad de tener buena capacidad profesional-técnica.

Investigador: Claro, y esos municipios se reparten digamos en todo el país. Eso ha sido súper interesante.

Entrevista: Yo creo que otra cuestión que se deriva de eso es la importancia que puede tener el gobierno central o los gobiernos metropolitanos en promover sinergias entre municipios, en capacitaciones, en que compartan experiencias, una red de asesores urbanos, de secpla a lo largo del país. Creo que ese tipo de acciones son súper necesarias, casi inexistentes. Uno ve que los asesores urbanos de municipios con más recursos se están juntando, están haciendo acciones. Hace poco me tocó estar un seminario sobre incentivos que estaba impulsando Providencia con Renca, y estaba lleno de asistentes. Claro, también encuentro que tiene que haber como una solidaridad o de apoyo entre los distintos municipios, y eso es muy raro que se de espontáneamente. Tiene que apoyarlo el gobierno central o el gobierno regional para corregir asimetrías, porque es demasiada la diferencia.

Investigador: Justamente con lo que tu dices, hay pequeñas cosas que yo en particular de las Seremis de vivienda. Y esto salió no en la encuesta que te mandé a ti, sino en las preguntas abiertas que yo tenía. Entonces, yo le pregunté a los municipios si han tenido capacitación y qué tipo de capacitación han tenido. Y justamente me di cuenta que aquellos municipios que señalaban que tuvieron capacitación sobre todo de la SEREMI Minvu, fueron municipios en que hubo un alto porcentaje de encuestas respondidas. Entonces ahí me di cuenta que la SEREMI Minvu fue una autoridad capaz de convocar y llamarlos para decirles que esta cuestión es importante, hay que capacitarnos, etc. Y ocurrió incluso en regiones extremas, yo la verdad que no tenía esperado que eso ocurriera por factores hasta climáticos.

Entrevista: Viste entonces es súper importante la formación en estos instrumentos para que le vean su utilidad y le saquen el máximo provecho posible.

Investigador: Claro, pero a la vez también está el tema de que también hay un porcentaje muy importante de municipios que ni siquiera han comenzado. No estaba como una obligación de la ley que lo hubieran tenido para estar fecha, pero bueno. Se entiende de que si ya se están cobrando los dineros, lo ideal es que los municipios ya hubiesen tenido el Plan.

La última pregunta tiene que ver con las proyecciones con respecto al tema político y pandemia que tenemos ahora. ¿Tu crees que va a tener un efecto relevante en esta ley en particular, o quizás en todo el ámbito de las políticas urbanas dentro de los próximos dos a cinco años?

Entrevistada: Mira yo creo que una cuestión que nos va a jugar un poco en contra, por lo que uno ve como históricamente es que tenemos un déficit habitacional feroz. Y lo que uno ve históricamente es que cuando hemos tenido mucho déficit, o sea, en los noventa más que históricamente, como que toda la política pública se enfocó desde el Ministerio de Vivienda hacia allá. Y cuando el déficit se empezó a controlar, hubo como cabeza para la planificación y la ciudad.

Ahora lo que yo sí creo es que la pandemia ha dejado en evidencia la importancia de la ciudad, y yo espero que esté en la agenda de cualquier sector político. La necesidad de revertir la segregación, las inequidades, de equiparar la cancha, de integración social. Entonces, yo creo que llegó para quedarse pero tengo dudas porque sobre todo desde el déficit ha sido muy grande y eso podría enfocar la atención en el problema de la vivienda.

viii.- R8: Local Government

Interview number	8
Date	August 25th
Platform	Zoom
Sector	Local Government

Investigador: La primera pregunta tiene que ver con, a partir de tu experiencia profesional en Asesoría Urbana, ¿crees que la LAEP es un aporte a la planificación urbana en Chile?

Entrevistada: A partir de mi experiencia que la Ley al Espacio Público aporta a la planificación urbana pero de forma limitada, porque se enmarca en aspectos de movilidad y espacio público, dividiendo movilidad y espacio público. Que ya me parece algo cuestionable, porque los temas de movilidad son de espacio público, están íntimamente relacionados. Por lo tanto, ya la división del 70 % es aporte a movilidad y el 30 % a espacio público, me parece difícil en términos de implementación.

Pero creo que sí aporta en el sentido que sí hace más evidente las mitigaciones o compensaciones que tengan que efectuar los proyectos inmobiliarios de extensión o densificación, como está establecido en la ley. Pero en el fondo hace más evidente esa necesidad de mitigar los impactos de una manera distinta a como lo hacían los EISTU. Pero me parece que el marco, o la estrategia de cómo está planteado presenta varias limitaciones en términos de como eso se materializa en la ciudad y se conecta con las necesidades de las comunas donde se está inserto.

Investigador: De alguna manera respondiste la siguiente pregunta, pero lo pregunto de todas maneras por si quieres profundizar. ¿Cuáles consideras tu que son las principales ventajas y desventajas con respecto al diseño?

Entrevistada: Yo creo que desventajas con respecto al diseño. La que dije del 70/30 me parece cuestionable en el sentido de que, sí, uno puede diferenciar de una plaza. Pero dentro de un tratamiento de veredas o de bandejones, hay movilidad peatonal y hay espacio público al mismo tiempo. Como que me parece que es difícil la implementación.

Por otra parte, creo que la cartera priorizada a 10 años también tiene sus limitaciones porque las necesidades urbanas van constantemente cambiando. Y las decisiones que van tomando los municipios quedan bastante estancadas al establecer una prioridad de proyectos en un plazo de 10 años. Por lo tanto, entiendo que se enmarquen dentro de estrategias del PIMEP, pero también es bastante restrictivo a la hora posterior de usar esos recursos, porque va a quedar establecido como un mapa de ruta en un tiempo que es bastante distinto al tiempo que van a ir operando estos aportes a futuro. Eso me parece que son las principales limitaciones.

En términos de ventajas no conozco tanto la aplicación de los EISTU y la diferencia con los IMVI, así que creo que ahí no te puedo aportar mucho. Pero sí creo que como ventaja está el tener que generar el plan. Y puede ser que eso se contradiga con lo que dije antes (porque estaba diciendo que el Plan es como flexible), pero yo creo que eso es uno de los criterios de que, en el fondo, la planificación urbana en Chile (como los PIMEP, PRC), que se actualiza cada tanto, pero funciona muy distinto a la planificación anglosajona. Esa es la principal limitación.

Ahora, creo que pensar en estos planes y tener ciertas obras en carpeta es una ventaja ya que obliga a socializarla. Ahora, creo que es muy limitante lo de la jerarquización. Creo que queda muy rígido como queda establecido, y creo que esa es una de las principales desventajas de la planificación urbana en Chile.

Investigador: Además de que es complejo imaginarse cómo va a ser la fiscalización. No se sabe como van a medir los porcentajes.

Entrevistada: Eso es muy difícil de aplicar. Lo otro que me parece difícil es que la ley plantea que un 40 % va a obras regionales y un 60 % se queda en la municipalidad, pero esas obras solo se van si hay un PIMEO regional. Y yo no he escuchado de ningún PIMEP regional que se está armando. No sé si tu sabes algo de eso. Pero ahí me queda la duda de si simplemente va a ser un traspaso de recursos al Gobierno Regional por ese 40 %, o si hasta que no haya una planificación regional en base a PIMEP toda esa plata va a quedar para los municipios. Eso no sé si tu lo tienes claro. Eso me parece que es una limitante bien específica de implementación.

Investigador: Eso es algo que también ha salido en otras de las entrevistas. Pero bueno, yo he tenido la misma lectura que tu, y en distintas instancias de discusión con respecto a la ley que he seguido, en todas estas instancias todos lo habían entendido de la misma manera. Pero al parecer, la correcta lectura de ese porcentaje no es así. Y es porque en definitiva el plan regional, la diferencia con el comunal, nunca se plantea que, por ejemplo, los gobiernos regionales tengan que elaborar esta cuenta separada del presupuesto, como sí se exige para el comunal. Tampoco se especifica como se van a transferir los recursos desde los gobiernos locales al regional, sea por transferencia directa u otro mecanismo. Entonces, la correcta lectura sería que ese 40 % en términos de plata nunca deja el municipio.

Entrevistada: ¿Entonces solo se usa en obras que tienen alcance regional? Yo lo he leído y no lo tengo claro, y creo que tengo que hacer una consulta al GORE al respecto.

Investigador: Además que todo esto es una vez aprobado el plan intercomunal y decide que hay 3 obras en renca. Renca va a estar obligado desde que esté publicado ese plan a gastar el 40 % en las obras que establece el plan de mayor jerarquía.

Entrevistada: Claro, pero ese plan de mayor jerarquía yo ni siquiera he visto que lo estén haciendo en regiones con menos comunas. En la región metropolitana eso no va a ocurrir nunca. Y ese 40 % no sé si se tiene que resguardar, o sea que la municipalidad tenga que solo gastarse el 60 %, o si es que no está aprobado el plan regional, la municipalidad se puede gastar el 100 %. Creo que ese tipo de detalles no están claros en la aplicación de la ley, por ejemplo. Van a surgir muchas dudas, es muy nuevo.

Y todavía se están aprobando los PIMEP. Renca ya empezó a recibir recursos por aportes al espacio público, pero están en la cuenta aparte y no se pueden gastar hasta ahora hasta que no esté aprobado el PIMEP. Tampoco es mucho, pero cuando empiece a crecer esto van a empezar a surgir estas dudas también.

Investigador: Claro, yo creo que también los municipios van a empezar a preguntar cuando ellos aprueben sus planes, y también va a depender mucho de cómo sea el estilo de los gobernadores regionales. No lo van a hacer a puertas cerradas sin decirle a nadie, lo lógico sería que se sienten en la mesa para discutir con las comunas que tipos de proyectos quieren priorizar. Porque finalmente eso es lo que estaría buscando esa lectura de la ley, que prioricen cierto tipo de obras en las comunas y que exista una relación. Por ejemplo, no van a pedir a Renca que hagan un tremendo corredor estilo Vicuña Mackenna en Santa María, si es que ustedes se están dando cuenta que no cuentan con los recursos recaudados para hacer ese tipo de obras.

Entrevistada: Y lo otro que me parece limitante, por ejemplo, es que se establece previo al plan si es que se quieren los recursos para diseño o ejecución, y en 10 años eso puede cambiar. Puede que ahora tengas equipos internos que pueden diseñar y mañana no. Entonces, esa limitación del uso de recursos en base a la priorización me parece que estanca mucho los procesos. Yo creo que va a hacer más dificultosa la implementación de estos planes. En el fondo que si después tu dijeras esta es mi cartera de proyectos, uno diga “ya, necesito gastar esto en diseño y esto en ejecución”, y eso puede cambiar. Entonces, determinar antes si se gasta en diseño o en ejecución es complejo.

Investigador: Claro, yo creo que va a tomar quizás años para ajustes para que los municipios adquieran el “know how” de cómo realizar la implementación, y va a ser muy difícil también por los tiempos políticos de los municipios. Va a tomar una administración completa que realmente comprendan como funciona el Plan, y si después cambia la administración, se va a tener que hacer el proceso de nuevo. Plantea muchos desafíos.

Entrevistada: Sí, y en términos de territorio creo que también está la pregunta que si se busca equidad territorial con los aportes, o que estos aportes como hemos pensado en otras circunstancias por la obras de los EISTU son más aledaños, o en el área de influencia de estos proyectos de densificación. Porque en el fondo ahora entran en una cartera de proyectos común para toda la comuna, y esa cartera de proyectos puede determinar proyectos en ciertas zonas, y las principales densificaciones están en otra. Entonces, la relación que tienen los vecinos con esa densificación no necesariamente es tan directa, porque tu priorizaste tales proyectos, y quizás esos proyectos no están en el área que se están densificando. Y los tiempos de la ciudad están constantemente cambiando. Entonces, por una parte hay una decisión municipal de decir “vamos hacer más inversiones en las zonas donde espero haya más desarrollo”, pero eso va a quedar descalzado en la práctica con las áreas que están con mayores densificaciones, por ejemplo.

Investigador: ¿Lo que tu te refieres es independiente de cómo sean las obras que se construyan con el IMIV?

Entrevistada: No, esas son mitigaciones directas y esas van a estar relacionadas. Estoy hablando del PIMEP, que no tiene mucho que ver con el IMIV.

Investigador: Claro, pero si uno está pensando como en la zona de influencia también hay que considerar las mitigaciones directas. Ha salido constantemente en las entrevistas, que si bien la preocupación principal de la investigación es la mitigación indirecta, hay una mayor preocupación por las mitigaciones directas, por el tema de que no se sabe mucho cómo va a ser el resultado, y que puede que se transforme en un EISTU 2.0. Entonces, se pierde la predictibilidad de la obra y de los costos. Porque si finalmente el IMIV sale como un instrumento mucho más potente en el sentido de que va a capturar más recursos, y por ende, va a exigir más obras en la zona de influencia que se determine, quizás, en ese caso no sería necesario que con lo que se recaude con las mitigaciones indirectas ir a esas zonas que podrían estar más saturadas.

Entrevistada: Claro, pero va a depender cuál es el alcance de esos IMIV. Porque si es parecido a los EISTU quizás sí va a necesitar que esas mitigaciones también estén en esas áreas de influencia. Ahora también creo que hay una decisión de equidad territorial. No siempre las áreas donde hay más desarrollo, son las que necesitan más inversión pública. Eso sí es algo que permite la ley de aporte con los PIMEP. Eso va a ser una pregunta de cada municipio. Pero creo que es muy restrictivo la forma en que quedan priorizadas las obras. Eso me parece complejo, porque sí puede haber una administración que se quiera focalizar en cierta área que

no han recibido inversión en los últimos años, como lo hicimos en el PIMEP de Renca. Esas veredas, por ejemplo, son las que estamos priorizando con el plan.

Y lo que decía antes en términos territoriales por los IMIV, nadie sabe bien cuando entra en vigencia. Por lo tanto, nadie sabe si eso va a ser otro EISTU o algo distinto. Pero por otra parte las mitigaciones indirectas quedan contenidas en este Plan. Y en términos de participación también es complejo. Nosotros estamos viendo eso ahora de ver hasta qué punto en el fondo es bien abierto, uno puede hacer lo que quiera. Pero también pensando que si uno quiere involucrar a la gente es complicado porque ¿a qué nivel de detalle se llega? En esas consultas. Y no hay mucho campo para luego decir “esto le haría más sentido a la comunidad” en el tiempo que venga. En los tiempos de la ciudad que es un tema muy importante, porque no van necesariamente de la mano con planes tan rígidos y establecidos en ciertos momentos.

Investigador: Perfecto. La siguiente pregunta tiene que ver con los conceptos que tu has mencionado. El origen de la ley tiene que ver con corregir los problemas que surgieron con el EISTU, y después con el transcurso del tiempo, cambió la administración de gobierno se fueron añadiendo conceptos como “cohesión social”, “equidad urbana”. Pero siempre uno escuchaba desde el gobierno central o desde las personas que habían ideado la ley, se respondía mucho el tema que la ley no pretendía subsanar déficits existentes en el espacio público. Y la pregunta es si ¿crees que realmente se puede planificar proyectos en el espacio público, sobre todo en comunas que tienen más déficit sin considerar los déficits?

Entrevistada: Yo creo que es imposible. Entiendo que uno de los orígenes de la ley es corregir los problemas del EISTU, pero cualquier trabajo de movilidad y espacio público también está basado en esos déficits existentes en movilidad y espacio público. Me parece que es difícil extrapolarlos. Si no fuera así ¿entonces qué es? ¿Es solo mejoramiento? O ¿esta pensando sólo para las comunas ricas? Hay mucha diferencia a nivel comunal en recursos, en calidad de espacio público. Entonces, si pensamos que esta ley no va a palear ningún déficit, eso lo podemos pensar en muy pocas comunas. Pero no sé si es aplicable para comunas de escasos recursos, donde, por ejemplo, históricamente nunca ha habido ciclovías. La no existencia de ciclovías ¿es un déficit de espacio público? A eso es lo que voy. Obviamente eso mejora la movilidad respecto a un proyecto de densificación específico una ciclovía en el sector. Pero eso también viene a palear déficits estructurales de la comuna, o sea, ¿cómo separamos eso?

Investigador: También como te decía, con respecto a las respuestas de las encuestas que obtuve de los municipios pequeños, de regiones, rurales. Se quejaban mucho de que para ellos el plan era mucha inversión de tiempo, de gestión, de realizar este plan. Quizás se están complicando mucho más de lo que deberían, pero eso es otro tema. Pero muy baja recaudación como para también elaborar los planes.

Entrevistada: Sí, creo que el Gore está ofreciendo recursos monetarios para elaborar los planes, pero eso también implica una comunicación grande con el Gore. De hecho, nosotros lo estamos haciendo internamente, pero es mucho trabajo elaborar el plan. Es mucho trabajo porque si se quiere llegar a una cartera priorizada de proyectos es complejo de determinar. Hay distintos niveles dependiendo de cómo uno lo tome. En eso sí hay cierta flexibilidad. Hay ve que Valdivia hizo algo distinto, donde terminaron tres obras estructurales. En la participación priorizaron 3 zonas, que es distinto a una cartera más detallada de proyectos. Ahí varía lo que cada municipio puede hacer, pero claramente es hartó trabajo armar estos planes, si se los hace con cierta seriedad. Y también por lo que implica entender estas mismas complejidades que estamos abordando en esta entrevista.

Investigador: Perfecto. Bueno, esto es una idea que yo tengo y que también es preocupante. Dado los escasos recursos humanos que tienen las Asesorías Urbanas, y también los Secpla.

Sobre todo ahora que tengo acceso a esta mirada más nacional de la Ley, y también por mi misma experiencia laboral, son pocos los municipios -por la cantidad de gente que trabaja ahí- de gente que esté estudiando la comuna. Que tengan acceso a información socioeconómica, territorial, etc. Distintos tipos de insumos. Porque no tienen tiempo, por estar dedicados a las cosas más urgentes. Las Asesorías Urbanas dedicadas casi exclusivamente al PRC, etc. Entonces si de base hay poco conocimiento del territorio, ya es complejo hacer los diagnósticos. Que es lo primero que exige el Plan de inversiones. Entonces, yo creo que municipios que tienen diagnósticos actualizados de la comuna, desde ahí es un piso muy distinto para elaborar el plan.

Entrevistado: Claro, en eso estoy de acuerdo. En eso Renca tuvo la visión de actualizar el Pladeco junto con el PRC, y esos procesos fueron conducentes a tener un diagnóstico súper claro para después elaborar el PIEP. Son antecedentes fundamentales de la elaboración del PIMEP. Pero también tuvimos que hacer un catastro de áreas verdes en la comuna que no estaba, y que fue muy demandante. Claro, son instrumentos muy útiles para la elaboración de la comuna. Pero cuando Asesoría Urbana se tiene que dividir entre hacer un PRC, un PIMEP, la georreferenciación de estudio de la comuna, y el qué hacer comunal diario que tu bien conoces, es tarea suficiente y eso muchas veces hace demorar a estos planes. Pero sí, creo que la falta de diagnóstico obviamente influye en la dificultad de generar estos planes. Pero yo creo que no es solo la falta de diagnóstico, o la falta de recursos humanos. También creo que hay limitaciones en cómo está planteado, que hace que sea complejo hacerlo.

Investigador: Esta es la última pregunta como para cerrar el tema de diseño de la ley. Que tiene que ver con los resultados del análisis inferencial de la encuesta, y como resumen, yo estoy testeando dos variables independientes para evaluar la percepción de los municipios sobre la ley a partir del entendimiento, de la apreciación y de la preparación que tienen de la ley, relacionadas con dos variables independientes, una es la capacidad municipal (cantidad de trabajadores, presupuestos que manejan, etc), y, por otro lado, los recursos de política pública que usaron o que están usando en la implementación. Lo que estoy obteniendo es que lo que es más decidor para entender la percepción de los municipios no es tanto la capacidad municipal, sino que es el manejo de los recursos que existen para implementar la ley. Es decir, los municipios que conocen, que se manejan con las DDU, con la guía que elaboró el concejo, con reuniones con distintos actores, etc. Esos son los municipios que se han dado cuenta cuáles son los beneficios que tiene para ellos la ley y la elaboración del plan, independiente de su tamaño. Me sorprendió mucho, porque yo pensaba que la capacidad municipal iba a ser mucho más determinante. Ese es un hallazgo que hay hasta ahora y no sé si a ti te hace sentido.

Entrevistada: ¿A qué te refieres con manejo de recursos para implementar la ley?

Investigador: Hay una pregunta de la encuesta, si no me equivoco es la 6.1. donde aparecen más o menos 13 recursos. Por ejemplo, está la ley, reglamento MINVU y MTT, Dictámenes de Contraloría, Circulares DDU, asistencia a reuniones públicas y privadas. Entonces, los que marcaron más opciones son los que...

Entrevistada: van más avanzados.

Investigador: Claro. O incluso, municipios pequeños que saben que no van a recibir muchos recursos, pero encontraron algún beneficio del plan.

Entrevistada: Sí, yo creo que esa evidencia no la tengo tan clara desde renca. Pero sí creo que desde la capacidad municipal, en renca no existe un equipo de Asesoría Urbana grande. Si se ha avanzado ha sido justamente por la articulación con otros actores, por conocer la ley, por decir "ya esto es importante". Eso fue lo que detonó el proceso. Pensando en eso me hace sentido lo que estás diciendo. Lo que pasa es que yo me vengo incorporando a Asesoría Urbana

muy recientemente, hace menos de un mes. Entonces, alguien que te podría contestar mejor eso es alguien que haya estado cuando iniciaron el proceso. Yo me imagino esto, porque sé que esos equipos se estaban articulando. Y sé que no pasa por la capacidad municipal porque somos un equipo pequeño. Pero un equipo pequeño, pero muy capaz también. Me cuesta más contestarte eso porque no tengo la historia de cuándo partió la implementación.

Investigador: ¿Y ustedes han realizado distintos tipos de articulaciones de manera interna? ¿Con otras direcciones?

Entrevistada: Sí, tenemos un comité de desarrollo urbano donde participa la DIMAO, la DIDECO, Tránsito, distintas personas de la SECPLA, donde se presentó el Plan. El Alcalde está súper al tanto. Se va a presentar a Concejo toda la parte de la participación. Y se nos viene ahora el proceso de participación que lo vamos a hacer en Octubre. Entonces, si va a haber una articulación tanto interna. Porque además cuando estuvieron haciendo el plan, uno de los mandatos del Alcalde es que este plan estuviese articulado con las necesidades identificadas por las distintas direcciones. Por lo tanto, se hizo entrevistas con directores para saber cuáles eran las necesidades. Además, se articuló con todo lo que se había levantado participativamente en el PRC, el Pladeco. En el fondo, Renca es una comuna donde por 4 años la administración hizo muchos diagnósticos y ahora vamos en los segundos 4 años donde hay más implementación. Pero ha sido bastante articulado con las distintas direcciones. Entonces creo que se ha hecho articulación tanto externa como interna. Eso ha contribuido al desarrollo de este PIMEP.

Ahora ya está bastante armado y estamos en proceso de hacer la participación. Justamente en base a las preguntas que te mencionaba antes, porque ya están priorizadas en base a distintos criterios: posibilidades dentro de la gestión comunal, posibilidad de hacerlo en corto o largo plazo. En el fondo hay distintos criterios y en base a eso hicimos una cartera pre-priorizada que vamos a someter a consulta.

Entrevistada: Súper interesante la investigación que estás desarrollando, yo creo que es súper necesaria. Porque además, es tan nueva que es necesario el perfeccionamiento de la ley en su implementación para no estar corriendo detrás de la marcha.

Investigador: Claro, es interesante porque como es algo tan nuevo hay poco estudios al respecto. Y al mismo tiempo también me pasa que falta un poco de desarrollo para poder evaluar con mayor certeza las cosas. Pero igual yo creo que tiene alguna riqueza evaluar esta etapa de implementación y sobre todo el diseño. Por eso la investigación está más enfocada en eso, que en evaluar los recursos que se están captando por concepto de aportes, porque yo sé que eso es muy reciente. Y que se ha visto afectado por la pandemia.

Y bueno, esto resulta muy interesante pasar a la última parte que tiene que ver con los desafíos. Para poder contextualizar esta implementación con distintas cosas. Lo primero tiene que ver con distintos tipos de instrumentos de captura de plusvalía. No solo en Chile, sino que también en la región y en otros países desarrollados. Pero si uno se queda solamente en la región, para ser más cercano a Chile, uno observa que en Colombia, en Brasil, en Argentina, tienen una tradición mucho más rica en este tipo de instrumentos, mucho más larga. No tienen solamente este instrumento, sino que varios a la vez. Y uno puede considerar que este es uno de los primeros en Chile, porque tiene esto que es del avalúo fiscal. Entonces, en cierta forma capta en cierta forma plusvalía. Pero más allá de ser estricto en la definición el tema que yo quiero saber es si una buena valoración de esta ley, una buena percepción, puede influir o no en que se detonen nuevos instrumentos en Chile. Y sobre todo teniendo en consideración el contexto político que vamos a tener con una nueva constitución.

Entrevistada: Es una pregunta difícil. Pero a ver, creo que en términos de captura de plusvalía yo no sé si esta ley es un mecanismo de captura de plusvalía. Ahí lo discuto un poco porque creo que los mecanismos de captura de plusvalía están más asociados realmente a captar la plusvalía. Esto aquí lo veo más como una mitigación por esta densidad, que una captura de plusvalía.

Investigador: O sea, yo creo que si es considerado como un instrumento de plusvalía califica como dentro de una versión bastante tímida. Pero si uno tiene el mismo proyecto en dos comunas. Y en una comuna tiene un avalúo fiscal muy alto, versus la otra comuna donde el avalúo fiscal es menor...

Entrevistada: Va a captar más en la comuna con valores altos. Por lo mismo creo que eso es una restricción muy grande de la ley, porque en el fondo sigue entregando recursos a las comunas más ricas donde se desarrollan esos proyectos. Entonces, a diferencia de mecanismos de captura de plusvalía en comunas donde se va a desarrollar el metro. Por lo tanto, se hace con el avalúo fiscal actual, y ese avalúo fiscal no cambia tan rápido con relación a los desarrollos de la comuna. Incluso pensando en Renca y con lo que va a ocurrir con el desarrollo de la línea 7 en el metro. Lo que se apruebe ahora no va a alcanzar a captar la plusvalía de ese metro. Quizás en unos años más sí, porque sube el avalúo de esa zona. Por lo tanto, por eso me parece que es difícil pensarlo en este contexto. Y además contribuye a una mayor separación de recursos en términos comunales, que es lo que sigue ocurriendo. Van a haber comunas más ricas, donde van a captar más por esta ley. Y por algo Santiago, Providencia y Vitacura con el plan listo, versus otras comunas más pobres que no lo están haciendo.

Investigador: La pregunta inicial es tu crees que dependiendo de cómo resulte esta ley en el mediano plazo puede influir en que nazcan instrumentos similares.

Entrevistada: Yo creo que siempre. Pero habría que perfeccionar mucho para que sea un instrumento de captura de plusvalía, a eso iba. Entiendo que está relacionado al avalúo, y que va a captar más en una comuna más rica. Pero creo que sí, habría que pensar donde recae.

Investigador: Porque también la ley, y que si bien no es parte del Plan de Inversiones, también está lo que tiene que ver con los incentivos. Entonces, si esto se asocia a los incentivos va a haber un incremento mayor, y por eso puede ser una estrategia también a los municipios para escoger algunas zonas donde se pueda capturar más.

Entrevistada: Sí, y eso va a ocurrir en Renca porque en la actualización que se está haciendo del PRC se están incorporando incentivos. Es de los primeros PRC que incorpora masivamente incentivos en su actualización. Y claro, puede ir evolucionando hacia allá. Pero es muy tímido todavía como para denominarlo captura de plusvalía como lo conocemos en otros países.

Investigador: Esta pregunta tiene que ver con la pandemia. ¿Tu crees que la pandemia y/o el contexto político ha influido en el desarrollo inmobiliario en el último? ¿O tu crees que son otros factores que también influyen o no?

Entrevistada: No sé si tengo el conocimiento para contestar esa pregunta. Yo creo que obviamente la pandemia influyó porque hubo un cambio importante en los precios de materiales. Desde ese punto. Por lo tanto, obvio que influye en el desarrollo inmobiliario, en los costos, en todo. Pero no sé si tengo el conocimiento para contestarte específicamente como afectó el desarrollo inmobiliario en Renca, porque no tengo toda esa historia. Pero sí han habido desarrollos inmobiliarios, porque Renca es una comuna emergente. Por lo tanto, como esta la actualización del Plan Regulador esto también ha detonado cierto interés. Es una comuna periferica, pero está muy cerca de Santiago. Por lo tanto, está recibiendo mayor desarrollo inmobiliario en estos momentos. Y creemos que eso va a seguir ocurriendo en vista de la

actualización de PRC. Pero claro, es una comuna que tiene una buena parte de desarrollo industrial y vivienda. Por lo tanto, hay que compatibilizar ambos usos.

Pero como la pandemia y el estallido han influido al desarrollo inmobiliario, no te lo podría responder tan bien.

Igual me parece interesante la pregunta, pero me cuesta responderla porque en la comuna específica no tengo tanto el conocimiento para saber si paró mucho o no. Esa es una pregunta que la tendría que responder el Director de Obras. Yo sé más o menos cuánto a entrado por concepto de aportes al espacio público desde que se actualizó la ley hasta ahora. Eso sí te lo podría responder, pero saber cómo influyó la pandemia, no lo sabría responder.

Investigador: Y para saber, ¿cuánto ha entrado hasta ahora?

Entrevistada: Como 22 millones de pesos, que tampoco es tanto. Eso sirve para tapar 2 hoyos, literalmente.

Me parece súper interesante la entrevista, y la investigación que estás realizando. ¿Esto es en el marco de un magíster que se termina este año, o el próximo?

ix.- R9: Consultant

Interview number	9
Date	August 11th
Platform	Zoom
Sector	Consultant

Investigador: ¿Crees que la LAEP es un aporte a la planificación urbana hoy en Chile?

Entrevistada: De todas maneras, sí. Primero, porque es la primera instancia formal, legal, que logra unir la planificación urbana (porque había sido entendida solamente como el ámbito regulatorio, como la definición de usos, actividades y suelo. Por lo tanto, el término de “planificación” desde mi punto de vista, siempre le quedó muy grande), con el ámbito de la inversión.

Si bien se deben perfeccionar algunos aspectos, esta primera instancia en donde el plan de inversión se liga a la planificación urbana, es una instancia inédita. Por lo tanto, eso ya es un plus ganado, y que hay que reconocer que es el gran aporte que hace la ley.

Entrevistada: Un tema que yo siempre valoro de mi experiencia Nicolás, es que tuve la suerte de poder trabajar en distintos niveles del urbanismo acá en Chile. Trabajé en Direcciones de Obra, Municipios, en Asesoría Urbana. De hecho, dirigí la Asesoría Urbana, la Gerencia de Desarrollo Urbano de una Municipalidad. También trabajé en el nivel central, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que es al final el que dirige las directrices de la planificación urbana a nivel país. Y además a nivel regional fui Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana. Entonces tengo la experiencia regional, sobre todo en una región como la metropolitana que aborde una ciudad pero múltiples comunas. En donde los desafíos tienen que ver con la integración de esas múltiples comunas. Yo siempre lo he señalado, desde hace muchos años. Yo creo que las municipalidades deben volcarse

mucho más, y está en una de tus preguntas, deben volcarse mucho más a una planificación urbana. En particular en la pregunta de la encuesta tu preguntabas: ¿Cuántos profesionales trabajan en Asesoría Urbana? Y no pasaba de 1,3. Y la verdad es que eso es súper alarmante. Es muy alarmante que la planificación de las ciudades este sobre el hombro de solo una persona. Debería haber un equipo que hace estudios, que hace propuestas, que haga los proyectos de inversión. Entonces, yo creo que es alarmante y que los alcaldes en eso deberían poner ojo en esa conformación de equipo.

Investigador: Bueno, la segunda pregunta es ¿Cuáles consideras que son las principales ventajas y desventajas del actual diseño LAEP?

Entrevistada: Más allá de lo macro que te comenté recién, que une el ámbito de la regulación con la inversión. Yo creo que como ventaja, es que establece un proceso simple. El peor escenario que podría haber ocurrido era haber establecido un proceso complejo. Si bien las municipalidades han asumido ese rol de distintas maneras, algunos han asumido que debe actualizarse el estudio de capacidad vial para poder desarrollar el PIEP, la ley no establece nada al respecto. La ley solamente establece un proceso de vinculación entre el regulador, el pladeco y el instrumento; y yo creo que eso es una ventaja para haber iniciado el proceso y no coartar las acciones de los municipios. Yo creo que muchos municipios tienen las herramientas para hacer propio su PIEP. Sin embargo, solo por la escasez de profesionales, o por los tiempos (viendo el PRC y además esto), es que quizás han tenido que externalizar el PIEP. Pero yo creo que la metodología que se estableció es algo simple y fácil de abordar, flexible incluso.

Yo creo que las debilidades del PIEP van a estar dados ya en su implementación, y tiene que ver con que se establecen porcentajes fijos respecto de los destinos de esos recursos. Por ejemplo, cuando te dice que un porcentaje de esos recursos está establecido que sea para infraestructura transporte-movilidad y otro para espacio público. Eso no reconoce tal vez las realidades locales. En ese sentido, la realidad local podría indicar que el 100 % fuera para espacio público y no movilidad. Y eso tiene que ver con que quizás pensaron que los PIEP son para grandes ciudades, que requieren transporte, paraderos, semáforos. Cuando hay localidades que con suerte tienen un semáforo cada cinco cuadras. Entonces, yo creo que no deberían haberse establecidos esos porcentajes a nivel legal. Además, en la práctica no sabes cómo se implementa. Nosotros hemos hecho un análisis sobre dos alternativas. Porque el PIEP te establece que el 70% tiene que estar relacionado a transporte, y el otro 30% a espacio público. Entonces que obligar a que un porcentaje fijo vaya a movilidad no reconoce las realidades locales que podrían ser distintas, y podrían ellos (los municipios) haber definido los porcentajes. Además, para efectos de la implementación del plan tampoco se sabe cómo en la práctica se va a fiscalizar este 70 %. Como esto llega a un fondo, con un listado de obras prioritarias, y este fondo se tiene que rendir anualmente. ¿Cómo la rendición va determinar anualmente que yo gasté un 30 % del fondo en espacio público y un 70 % en transporte? Eso no está claro. Lo que yo estoy propiciando de alguna manera de que la única manera de controlar que sea un 70/30 es que tu PIEP se formule con un 70/30. Entonces, independiente de cuál es el gasto anual tu PIEP está formulado con el % que establece la ley. Es la única manera. Porque además que otra cosa sucede. Tu podrías no tener la plata anualmente para hacer la obra 1. Entonces, tendrías que irte a la recaudación del año siguiente para recién ahí tener un fondo suficiente para iniciar la obra 1, que es la obra prioritaria. Ese es el otro obstáculo. La ley establece una rendición anual, pero, sin embargo, las obras no necesariamente son anuales. Podría anual o trianual dependiendo de los recursos, priorización y la envergadura de la obra que establecieron dentro del PIEP.

Lo último que yo creo que es un obstáculo en la implementación del PIEP es que, si bien, tiene una lógica que yo comparto. Que es la distribución de un porcentaje del 40 % a nivel regional.

Yo creo que eso es una buena idea que permite que la inversión, sobre todo en ciudades como Santiago, haya un equilibrio entre la inversión en grandes comunas; y también la redistribución de esa inversión en otras comunas que también genera un impacto. Acá tenemos que entender que si bien las comunas son independientes en su regulación, en su PIEP, el impacto que genera no es solamente en su propia comuna, sino que también en otras. O sea, la gente se desplaza, va de una comuna a otra y, por lo tanto, es correcto que haya una redistribución de esos impactos, de esos fondos, a nivel regional. Sin embargo, la ley no está establecida de esa manera. No se establece un fondo regional. Lo que la ley señala es que el fondo comunal, que se identifica como aporte regional, va a ser para esas obras regionales. Pero esas obras regionales finalmente van a estar en su misma comuna. Si te fijas como está redactada la ley, no se establece una independencia de esos recursos para que la región decida adonde van a ir. No se crea un fondo regional.

Investigador: ¿Tu dices que no se crea una cuenta independiente dentro del Gobierno Regional como se exige en el gobierno local?

Así es, no se crea un fondo regional. Lo que se dice es que la municipalidad deberá invertir en un plan regional en ese porcentaje (40 %). Pero no se crea el fondo regional.

Investigador: ¿Y no se referirá que las municipalidades simplemente tienen que hacer una transferencia directa al Gobierno Regional tampoco?

Entrevistada: La ley no señala nada de eso.

Investigador: ¿O sea, lo que tu crees es que eso fue a propósito para que sucediera esto? ¿O es un vacío?

Entrevistada: Yo creo que es un vacío que no sé si hay que reglamentarlo, adecuarlo, porque por ejemplo, al no crearse ese fondo, no desligarse digamos de esos recursos las municipalidades tendrían que invertir del PIEP regional en otra comuna. Mira, veamos qué señala la ley en términos concreto con respecto a esa distribución. Pero yo creo que fue poco dirigida en que realmente existiera esta posibilidad de transferencia de fondos, que se crea el fondo regional como fondo independiente. Esa situación es bien beneficiosa, la ley establece que esto no pasa a las arcas municipales, y la municipalidad determina qué hacer con la plata. No. Esto es para el fondo del PIEP. Lo mismo debió haber sucedido a nivel de Gobierno Regional. Si yo hubiese hecho una transferencia del municipio al gobierno regional no es a la cuenta del gobierno regional. No hubiese sido al gobierno regional, sino que es al fondo PIEP del gobierno regional. Y por ley, no se crea ese fondo.

Investigador: O sea, en el fondo el Gobierno Regional va a poder tener un cierto poder de las obras que se generen en cada comuna porque van a estar dentro del PIEP regional, pero quien realiza toda la gestión del gasto van a ser los municipios.

Entrevistada: Así es.

Investigador: Pero igual, va a depender del presupuesto que exista dentro del gobierno comunal. Porque si el PIEP regional decide hacer un corredor de transporte en una comuna que no tiene tantos recursos, no va a dar abasto la cantidad de recursos que se obtengan. Ese es el problema que se podría generar.

Entrevistada: Así es. Porque al final no administra el fondo. Ahora, es posible que quizás vía reglamento, vía firmas de convenio, u otros actos administrativos, se pudiese crear la creación de este fondo. Tal vez un convenio de colaboración firmado entre todos los municipios y el gobierno regional para efectos de que esas platas que se distribuyen vayan a este convenio de colaboración, que financia el PIEP (regional). Pero a lo que voy yo es que hay que resolver de

alguna manera, desde mi punto de vista, de qué manera se hace esa transferencia o esa inversión a nivel regional.

Investigador: Tengo también una pregunta con respecto a los macro-conceptos de la ley que tiene que ver con que, si bien, la ley parte con la motivación de solucionar con los problemas que existían con el EISTU. Es decir, algo que se refiere solamente a transporte, a las mitigaciones del transporte. Después, con el paso del tiempo se fueron incluyendo conceptos como “cohesión social”, “sustentabilidad urbana”. Pero siempre se dejó en claro que la ley no pretendía subsanar los déficits existentes en materia de espacio público. Lo cual en la práctica es súper difícil. Sobre todo cuando se piensa para proyectos en infraestructura de movilidad y espacio público. Entonces la pregunta es ¿Crees que al momento de planificar los proyectos, que se incluirán en la cartera de proyectos, es posible realmente no considerar los déficits existentes?

Entrevistada: No, yo creo que no es posible. No hay una metodología clara digamos para no determinar los déficits. Claramente no es posible. Sobre todo, aquellos déficits en materia de áreas verdes. Aquellos proyectos que se relacionan con el crecimiento -que no son déficits- son fáciles de identificar están asociados a ensanches, a poder materializar esa planificación que está gravada pero que no se ha materializado. Esa es la parte fácil de saber cuando el fondo va a no suplir déficit, sino, cuando va a ejecutar nueva vialidad. Pero ahora, cuando tu hablas de mantención de áreas verdes que no son partes de la declaratoria de utilidad pública, sino que son parte de sitios eriazos o retazos, o incluso áreas verdes existentes que están deterioradas, claramente, ahí estamos hablando de déficit. Pero también déficit que de alguna viene a suplir la necesidad de áreas verdes que esta nueva población que se está desarrollando.

La verdad, es que yo creo que 1) es difícil definir la línea, y 2) creo que nadie quiere definir esa línea porque significaría no posibilitar la reconversión de estos lugares que se necesitan. Ahora, cada vez que alguien habla de esos temas, uno aclara, “la ley no se creo que para suplir déficit”. Principalmente, para cautelar las expectativas, porque en definitiva lo que se genera con este aporte es que el crecimiento urbano, genera un área verde. Pero esa área verde que genera va en relación directa a ese crecimiento urbano. Por lo tanto, si esa plata no la dispongo para suplir esa necesidad, voy a seguir creando déficit. Entonces, me rehúso a pensar que esa plata uno vaya a financiar. Cuando al final es el aporte, más mantener la inversión que año a año tienen que hacer los municipios, los gobiernos regionales para realmente satisfacer los déficits. O sea, tengo que hacer las dos porque o si no, lo único que voy a hacer es aumentar los déficits. Es decir, los aportes al espacio público son para satisfacer el nuevo crecimiento. Si yo a esa plata la paso al déficit, estoy generando déficit con ese nuevo crecimiento. Entonces, lo importante es que la inversión que antes hacíamos para suplir los déficits, no la perdamos. Que las municipalidades no se conformen con el aporte al espacio público, porque este aporte es para satisfacer los nuevos crecimientos, sino que insistan y mantengan la inversión sobre los déficits que antes de la Ley de Aportes. Eso es lo que yo creo que es importante recalcar. El aporte al espacio público no se genera para los déficits, y por lo tanto, si bien no vamos a poder hacer una gran diferencia “esto va solo para lo nuevo”, sabemos que va a haber un trasvasije, lo importante es que ese trasvasije no sea complemente porque se va a generar un aumento en los déficits. Además, por qué va a incrementar los déficits. Nuestros aportes al espacio público están establecidos los cálculos en la Ordenanza General. La Ordenanza es la que determina cuánto es la densidad, la densidad de la carga de ocupación, la carga metros cuadrados de área verde por persona. Y esa cantidad de metros cuadrados es regresiva. Es decir, entre mayor densidad, menor es la cantidad de metros cuadrados de áreas verdes por persona. Y estamos hablando de que claramente nuestros estándares de cesión para áreas verdes y de equipamiento, esta muy por debajo de los estándares que están fijados en el SIEDU. Por lo tanto, tu ya estás creciendo con déficit.

Investigador: Otra pregunta muy relevante también tiene que ver con los desarrolladores inmobiliarios. ¿Cuál es la apreciación que tu crees que ellos tienen con respecto a la ley misma y cuáles son los principales costos que ellos van a tener desde ya comienza completamente su vigencia?

Entrevistada: Como te señalé en la introducción, cuando yo trabajé en el MINVU, ya en el año 2000, ya se hablaba de que el EISTU tenía que ser igual para todos. O sea, incluso desde el punto de vista de los inmobiliarios. Yo separo los desarrolladores inmobiliarios de las constructoras. Los desarrolladores inmobiliarios lo que siempre buscaron es que la situación fuera igual para todos, y que no porque hicieras menos casas no ibas a pagar, y los que hicieron más casas sí. Que hacía perverso el sistema. Pero el objetivo en ese momento del MINVU siempre fue crear un Plan de Inversión que fuese predecible. Eso era lo que más buscaba el inmobiliario, que fuese predecible desde el día 1 lo que tu ibas a pagar. No era un desacuerdo, aunque siempre ha sido un tema. Pero lo que era más importante era determinar ex ante el aporte que tenía que hacer. En cambio, con los EISTU era impredecible. Sabías que entrabas con un EISTU, pero no sabías como salía. Después claro, ya el sistema intuía un cierto valor que era más o menos un 10 % del presupuesto de una obra, pero a veces con un puente o una obra así, ya se te escapaba de ese 10 %. Hay que proyectos que eran pequeños en metros cuadrados, pero con alto impacto en materia vial, y por lo tanto, no había una relación directa entre el presupuesto de la obra y el impacto vial, y así una sumatoria de cosas. Entonces lo que siempre buscaron los inmobiliarios no era un rechazo al sistema de la ley de aportes, pero siempre buscaron que fuese algo predecible. El que fuese predecible siempre se apuntaba a que existiendo este Plan de Inversión, y existiendo cuánto era lo que tenían que aportar a ese Plan de Inversión, era lo que se buscaba. Y cuando se planteó ese proyecto de ley el año 2003, 2004, se planteó solamente como un Plan de Inversión. Y se derogaban los EISTU. Ahora, esta nueva ley, que terminó siendo la Ley de Aportes también así. Cuando ingresó al congreso la primera vez ingresó solamente como un Plan de Inversión. Sin embargo, durante el transcurso del tiempo hubo un cambio de gobierno, y con este cambio de gobierno se introdujo que además del Plan de Inversión tenía que haber un análisis caso a caso; y ahí cambiaron los EISTU por los IMIV. IMIV que todavía no están en proceso. Y cuál es el gran temor del inmobiliario, es que OK, ya sabemos cuánto es lo que tenemos que aportar, pero volvemos al sistema de los IMIV que es una caja negra. Los gobiernos han tenido la esperanza con la metodología que está establecido por los IMIV que los estudios de mitigación vial directa, queden muy encuadradas cuales son las mitigaciones que se pueden hacer, para que no haya una especie de doble cobro de aportes. Que sea muy puntual el área de influencia, cuáles eran las medidas de mitigación asociadas a cierto tipo de obras, cuáles eran los flujos. La metodología de los IMIV es bien cotota, precisamente porque trató de abordar todos los aspectos, de manera que no haya incertezas en la elaboración de los IMIV. Pero aún así sigue siendo una caja negra porque el sistema aún no se ha implementado. Ese es el temor hoy en día del inmobiliario, no está con el aporte porque el aporte ya lo saben, sino que está con los estudios caso a caso, y saber que es lo que se viene a nivel de las mitigaciones, o la “pedida” que van a hacer los municipios, o la SEREMI de transportes, o quienes forman parte de la ventanilla única. Ese es el gran temor hoy día.

Ahora, respecto de los aportes, hoy día ya se saben cuánto es lo que tienen que pagar. Hoy día ya se sabe que el valor que fue necesario establecerlo mediante una Circular de la División de Desarrollo Urbano porque habían cosas que no estaban claras, que el avalúo fiscal se fija al momento que tu ingresas el permiso, por lo que de alguna forma queda congelado eso. O sea, ya hay ciertas cosas claras. El único inconveniente que se está teniendo hoy día respecto del aporte es que la LAEP, y tu lo mencionaste recién, incluyó un artículo, que es el artículo 182 de la Ley General (de Urbanismo y Construcciones), que incrementa el aporte cuando un

proyecto inmobiliario se acoge a un incentivo. Y la verdad que esto con el análisis más profundo de esa situación es que claro, al final lo que se está estableciendo un beneficio que está castigando mucho a los proyectos. O sea, a nivel de aportes, comparativamente está generando un alto impacto. Porque si el incentivo fue un 50 % en constructibilidad, tu avalúo fiscal crece en un 50 %. Pero el problema está en que ese incentivo en constructibilidad, al cual te acogiste, involucró también un incremento en metros cuadrados, y por lo tanto, una carga de ocupación que tu ya estás calculando para el aporte.

Investigador: ¿Y se toma el inicial o el final?

Entrevistada: Se toma el final. Entonces, al final es un doble cobro. Porque si tu te estás acogiendo al incentivo, ese incentivo te genera más metros cuadrados edificables. Y esos metros cuadrados edificables, también pagan aporte porque son metros cuadrados de carga de ocupación. Y como se mide el aporte según la carga de ocupación, esos metros cuadrados de incentivo, pagan aporte; pero además, esos mismos metros cuadrados de incremento, te lo castigan en el incremento del avalúo fiscal. Entonces, al final hay un doble aporte: por un lado el crecimiento y por el lado incentivo. Cuando el incentivo ya debiese estar considerado.

Y este artículo de la Ley, ha impactado fuertemente en los aportes, en la visión general que se tenía. El haberse incrementado el aporte en un 50, 60 % por un incentivo, que varios planes reguladores lo tienen simplemente por establecer algunas condiciones para mejorar los proyectos; este artículo está generando un desequilibrio en el análisis que se había hecho originalmente.

Investigador: Con respecto a lo que tu dijiste, esto es solamente lo que se refiere a la mitigación indirecta. Además, ellos saben que van a tener que pagar en paralelo los cobros de la mitigación directa.

Entrevista: Así es. Como te dije, por lo menos el cobro de las mitigaciones indirectas ya saben cuánto es. Es el cobro de las mitigaciones directas, los IMIV, que es una caja negra y el temor es que no sea un EISTU 2.0.

Investigador: Esta pregunta es como para un poco cerrar la anterior. El cálculo que ellos hacen (los inmobiliarios) con respecto a su inversión total de los proyectos. ¿Ellos separan lo que van a tener que pagar por mitigación directa e indirecta? ¿O las suman?

Entrevista: Las separan principalmente porque una es predecible y la otra es impredecible. Parte de los análisis previos, antes de someterte a todos los estudios, es fácil saber lo que tu vas a aportar. Yo, por ejemplo, hoy en día -hasta que no salgan los IMIV- tengo que plantearlo con el EISTU, yo sé que tengo que hacer un aporte y sé que tengo que hacer un EISTU. Yo sé cuánto es el aporte. Y el EISTU, yo podría decir “mira la verdad que no sé, en el entorno donde tu estás la municipalidad y la SEREMI te va a pedir que hagas un semáforo aquí, un ensanche acá, una caletera acá”, es lo que uno cree que te van a pedir. SI es por el área de influencia quizás también te lo va a evaluar la otra comuna. Entonces, antes de ingresar el EISTU tu puedes intuir que obras de mitigación te podrán pedir, pero claramente no es lo mismo que el aporte porque no es predecible. Entonces, tienen que ser analizadas de manera independiente. No hay un monto fijo.

Investigador: O sea, se sienten con una situación mucho más favorable con respecto a las mitigaciones indirectas que con respecto a las directas, donde los municipios quizás van a poder tener un cierto manejo todavía incierto con respecto al aporte definitivo.

Entrevistada: Así es. El aspecto que las inmobiliarias siempre criticaban porque a veces, esto es el win win: “yo lo quiero todo”. “Yo quiero saber, un plan predecible, pero ojalá que vaya en beneficio con mi proyecto”. Ese era el “sueño del pibe”, “yo no quiero una obra que este a

10 km de mi proyecto”. Entonces, lo que contempló la ley para intentar responder a esa crítica que la verdad, desde mi punto de vista, era parte inicial del plan de inversión, depende de la definición al final donde tu también te localizas. Pero para poder un poco a esa inquietud de que al final tu generabas un aporte, pero que no había una relación directa con tu proyecto, es que la ley contempla esta posibilidad de presentarle al Concejo Municipal una situación distinta, unas obras de inversión entre uno, dos o tres proyectos, para que el Concejo apruebe ese Plan de Inversión en forma directa. La ley contempla esta posibilidad que viene un poco a suplir esa inquietud que tenían los inmobiliarios de que las obras del PIEP no quedaran tan alejadas, y se les da esta posibilidad. Pero tiene que ser mediante un mecanismo donde al final se “altera” el PIEP, y por lo tanto, tiene que ser aprobado por el Concejo Municipal con la propuesta que hacen los desarrolladores.

Investigador: Y última pregunta con respecto al tema más inmobiliario es, con respecto al contexto chileno. Considerando la crisis tanto política como social que existe, como además la pandemia. ¿Cuál es las proyecciones que existen en el mundo inmobiliario con respecto a cuál es el crecimiento que ellos pueden tener o no, en un mediano plazo, 2-3 años? ¿Tu crees que va a haber una gran repercusión con respecto a la cantidad de proyectos que se puede esperar? ¿O existe algo de optimismo con respecto al contexto de estas dos grandes crisis que existen?

Entrevistada: Mira esta pregunta, la verdad es que no sé si soy la más experta en poder responder porque uno ve planificación urbana, harta normativa, hartos procesos; pero uno no es inversionista. Entonces, uno solamente lo puede ver desde el punto de vista de lo que se está produciendo hoy día. A nosotros como consultora lo que nos está pasando es que hay mucho proyecto de arrastre. O sea, como ha habido una lentitud en todo lo que ha significado los fondos de inversión, sacar proyectos adelante, obtener las aprobaciones, los anteproyectos. Porque como todo el sistema está muy lento, desde el notario hasta las direcciones de obra, hasta la cantidad de profesionales que están en las oficinas. Por lo tanto, todo está muy lento. Entonces, hoy día, más que una suspensión respecto de proyectos inmobiliarios, a nosotros lo que nos ha pasado en este rubro de asesora proyectos ha sido una situación de alargamiento de los procesos, y por lo tanto, se han extendido, no suspendido. Lo que no significa y espero no tener una visión negativa, es que algún momento haya una disminución en ellos. Porque insisto, hoy en día es como una ola que venía y sigue más lento, a que realmente haya un estancamiento. Ojalá que no suceda. Ojalá que la ola logre mantener su movimiento antes que se empiece a recuperar y no haya un estancamiento. Una respuesta más directa podría ser respondida por los desarrolladores inmobiliarios, por la ADI, pero esa es la visión desde nuestro ámbito, en las consultoras que recibimos proyectos.

Investigador: Perfecto. Esto te lo comentaba también porque tuve una entrevista informal con **PPP**, y me decía que ellos desde Noviembre, desde que empezó a correr el tema de los aportes de la mitigación indirecta, no han tenido la aprobación de ningún proyecto por crecimiento de densificación. Solamente han recogido recursos por cambios de destino. Entonces, estaban un poco preocupada con respecto a ese tema y que ellos no pensaban que solamente iban a empezar a recibir recursos solamente por el tema de cambios de destino.

Entrevistada: Mira, yo creo que la Ley de Aportes, al final todo esto va a impactar en el producto final. Yo creo que no es la variable la Ley de Aportes para ingresar o no ingresar un proyecto a las municipalidades hoy en día, porque las inmobiliarias hoy en día ya tienen estudiado el aporte, los costos, etc. Yo creo que se debe mucho más a lo que dices tu, el tema pandemia, más que a la LAEP en sí misma. Quizás algún proyecto muy puntual, y ahí ya tiene que ver con los desequilibrios de la LAEP, y que uno de ellos tiene que ver con que se mide según el avalúo fiscal, y el avalúo fiscal en comunas es muy distinto, donde también se genera ese mismo desequilibrio. Entonces, obviamente hay algunos que les impacta más por el avalúo

fiscal que tienen. Tu puedes tener exactamente el mismo crecimiento en dos comunas, pero lo raro es que en una comuna aporta menos porque su valor fiscal es menor. Entonces, claro uno se puede preguntar, “pero cómo voy a aportar menos si el impacto es el mismo”, pero al final el resultado no es el mismo.

Investigador: Y ya, yéndonos netamente a ese tema que tiene que ver con los gobiernos locales, con respecto a todo este tipo de cosas que no están muy claras con respecto al diseño, al tema que tu mencionabas de los avalúos, con la visión en general que tienen los municipios más pequeños. ¿Tu crees que eventualmente, cuando se empiecen a considerar modificaciones a la ley, este tipo de vacíos en la ley sean los que se tengan que resolver primero? ¿o por ser temas de gobiernos locales más pequeños queden un poco más a la cola?

Entrevistada: No, yo creo que apuntan definitivamente a eso, a que haya un mayor equilibrio en la inversión. O sea, no sé cuál será la fórmula, porque por ejemplo, tu puedes cambiar la fórmula de cálculo y que no considere el avalúo fiscal, esa es una alternativa. La otra alternativa es que la distribución regional sea más efectiva. Porque si yo tengo una mejor distribución a nivel de las distintas comunas, y uno puede hacer que este 40% que va a la región sea mucho más dirigida y ahí logro equilibrar. Entonces, hay que descubrir cuál es la mejor fórmula para poder mejorar estos equilibrios. Una puede ser con respecto a cómo se calcula, y otra puede ser con respecto a la redistribución. Mi intuición técnica-política es que tendría que ir más por el tema de la redistribución, que como por cambiar las reglas del juego, en términos de los avalúos fiscales. Entonces yo creo que la redistribución podría ser algo mucho más abordable.

Investigador: Esto te lo preguntaba porque no fueron pocos los municipios, nuevamente, municipios pequeños que recomendaban para modificaciones de la Ley que ojalá, ellos por su tamaño estuvieran exentos de tener que hacer el PIEP.

Entrevistada: No, es que en ese sentido yo creo que no se justifica. No se justifica porque el PIEP donde la ley no estableció un proceso complejo, no considera la necesidad de hacer estudios adicionales. Todas las comunas tienen PLADECOS, en el peor de los casos podría estar desactualizado, pero no son PLADECOS muy distintos de lo que podría actualizarse. Por lo tanto, yo creo que la información la tienen y no es difícil hacer un PIEP. Un plan de inversión es conocer su comuna, identificar cuáles son sus ciudades de crecimiento en términos viales, de espacio público, áreas verdes. Por lo tanto, yo creo que no es difícil hacer un plan de inversión. El otro día me llamó la atención que la comuna de Santa Cruz ya tenía aprobado su PIEP. A diferencia de Valdivia que contrató una consultora y que hizo todo un estudio... tal vez estoy hablando demasiado, pero creo eso. El PIEP de Santa Cruz es eso. Una visión de la comuna, un listado de obras, y esto es lo que necesitamos. No tengo entendido que haya contratado un estudio específico para su elaboración. Entonces, yo creo que no es excusa que la municipalidad no haga su PIEP. Además, la ley establece de que el fondo con el que se puede financiar el PIEP.

Lo que hay que cautelar finalmente son las expectativas. Como te dijeron los municipios “¿qué tanto voy a poder financiar?”. Bueno, quizás en lo que aporta un PIEP el que el tenerlo, cuando pidas fondos (FNDR), tu puedas decir “esta es una obra que está priorizada en nuestro PIEP, que no vamos a poder financiarla con la ley de aportes, pero que es parte de nuestra estructura”. Además, podría ser parte de las obras que después con los cambios de administraciones se mantienen. Los planes tienen eso de bueno, de que pasan a ser propiedad de la comuna y no de un alcalde. Y, por lo tanto, si tu tienes el PIEP y después llega otro alcalde, va a tomar las obras del PIEP que estableció la comuna. Entonces, a todas luces el PIEP en sí mismo ya es un aporte.

Investigador: Claro. Si es queja en particular tiene que ver con que algunos municipios dicen que si justamente, uno toma el PIEP como una guía para priorizar inversiones en materia de espacio público, se están duplicando funciones con respecto al PLADECO.

Entrevistada: No, es el que el PLADECO es la estrategia. El PLADECO es la estrategia, la historia, la visión estratégica de la comuna. No necesariamente termina en obras específicas. El PLADECO se va actualizando además de acuerdo al crecimiento de la población, analiza todos los ámbitos (educación, salud). Y este PIEP es muy específico con respecto a la inversión en espacio público. Se puede hacer inversiones a nivel de equipamiento, pero no es la estrategia de desarrollo que tienen las corporaciones de Salud y Educación (de los municipios). Claramente esto (el PIEP) es un sub-mundo de lo que puede hacer el PLADECO, entonces, yo no lo confundiría. Pero claramente el PLADECO es un insumo, tu extraes del PLADECO un plan de inversión. PIEP que además tiene que estar coordinado con el Plan Regulador. O sea, qué más identificable que tu Plan Regulador establezca 15 vías de ensanches, ahí ya tienes 15 obras en tu Plan de Inversión. Créeme que esos ensanches no estaban en el PLADECO. En el PLADECO está mejorar la conectividad y la vialidad de la comuna.

Investigador: Claro, por ese lado, al menos en términos de planificación es un instrumento (el PIEP) que debería ser mucho más concreto.

Entrevistada: Así es, y el PLADECO es mucho más estratégico. El otro como tu dices es mucho más concreto.

Investigador: Bueno, y para ir cerrando los temas, esto también tiene que ver con los resultados de la encuesta, porque yo lo que envié fueron los resultados descriptivos. Es decir, las preguntas y el dato duro que obtuve por respuesta. Pero yo también realicé análisis estadísticos de otra índole para poder responder lo que yo estoy viendo con mis variables de análisis de la tesis. Bueno, mi tesis tiene que ver básicamente con que tanto tiene que ver el uso de los recursos para esta política en específico, por un lado, la capacidad institucional, o de gestión de los municipios, y con estas dos variables, ver que pasa con la percepción del PIEP. O sea, tengo los recursos que utilizaron los municipios, tengo la capacidad de gestión de los municipios, y quiero ver cuál de ellos dos es más decidor para poder analizar su percepción de la ley. Y básicamente lo que ya encontré es que los municipios que tienen una mejor valoración de la ley como instrumento, no son los municipios con más presupuesto, o recursos en general, sino son los municipios que fueron capaces de utilizar más recursos para la etapa de implementación de la LAEP. Es decir, los municipios que con x recursos, tienen profesionales que fueron capaces de conocer todos los recursos existentes en el contexto chileno, y que pueden responder dudas con esos recursos.

Entrevistada: No sé si tiene que ver con lo que te dije yo recién. Tiene que ver con la valoración de tener un PIEP, versus la valoración de tener los recursos (solamente recaudar recursos). ¿Puede entenderse así? Porque puede que un municipio valore el PIEP no necesariamente por lo que vaya a obtener, porque puede que sea un municipio que no van a tener muchos recursos, pero sí valora desde el punto de vista de la gestión, y por lo tanto, el tener un PIEP que gatille nuevos recursos.

Investigador: Yo creo que tiene mucho que ver con lo que tu dices. Tiene que ver con que son municipios que son capaces de darse cuenta de cómo es el instrumento más como un todo, que solamente como una herramienta para obtener recursos.

Entrevistada: Yo lo veo así también, claramente. Y porque va a pasar al final, van a ser algunas comunas, el tema de recaudar muchos recursos al final van a ser algunas comunas. Pero si tuviera que equilibrar digamos la gran importancia de este tema para mi va en la elaboración del PIEP, en la implementación, más que en la recaudación. Yo creo que eso es lo que va a

trascender. Acuérdate de que partimos la conversación diciendo de que lo que más valoro que es que esta es la primera herramienta que une la planificación con la inversión. Por lo tanto, lo que se busca es que nosotros tengamos planes de inversión en todos los ámbitos, es decir, en materia de vivienda, de vivienda, etc. Obviamente que esta planificación integrada en nuestros territorios se traduzca en planes de inversión asociadas a esa planificación. Este PIEP es un granito de arena para poder hacer que nuestro sistema vaya mutando a una real planificación que no sea solamente regulatoria, sino que sea de planificación, de desarrollo, de inversión, de riesgo. De todos estos ámbitos que de alguna u otra manera forman parte del sistema, y por ese sentido, yo creo que la formulación, la implementación, el proceso en sí mismo, es más valorado que la simple recaudación, porque algunos ya saben que no voy a recaudar mucho. Pero el valor que tiene en sí mismo el instrumento es mucho mayor. Yo creo que hay que utilizar ese instrumento para la captura de nuevos recursos y para que sea además un instrumento que de alguna manera trascienda los gobiernos de turno.

Investigador: Y esto justamente exige capacidades de gestión más avanzadas también. Que sean capaces de realizar este tipo de estrategias no es común.

Entrevistada: Yo creo que sí, pero ahí es como tu dices, es capacidad de gestión. Es la capacidad de poder inventárselas. De partida, de poder levantar los temas. Algo muy importante del rol de nosotros como arquitectos, planificadores, de que tenemos que levantar los temas. No podemos seguir quedándonos. Tenemos que hacer que los alcaldes nos escuchen, hacerles ver la importancia de los temas. Yo creo que tenemos un rol que jugar ahí, que no somos un adscrito. De hecho, ustedes saben que el asesor urbano como concepto es un profesional adscrito a la SECPLA. Perdón, para mi la dirección de Desarrollo Urbano tendría que ser un Director a la par con cualquier otro de los directores. ¿Por qué? Por la importancia de la planificación urbana en el territorio, por la importancia de la inversión y todo lo que va a suceder ahí. Entonces cuando tu dices la capacidad de gestión, no es la capacidad técnica, sino más bien la capacidad de asociarse con otras comunas, de pedir ayuda, de ser insistentes también con lo que pasa a nivel nacional, regional. Como dices tu, hay que desarrollar esa capacidad de gestión, que no es lo mismo que una capacidad técnica.

x.- R10: Academic

Interview number	10
Date	September 15th
Platform	Zoom
Sector	Academic

Investigador: La primera pregunta tiene que ver con, a partir de tu propia experiencia profesional en el campo del urbanismo, ¿consideras que la ley de aportes al espacio público es un aporte a la planificación urbana en Chile?

Entrevistada: Yo creo que el espíritu de la ley iba en una muy buena orientación porque iba a resolver problemas de la planificación urbana vinculados a los temas de transporte que antes no estaban vinculados. Entonces, yo creo que el caso paradigmático tiene que ver con Costanera Center y que es lo generó esa intervención, donde un edificio gigante no mitigó los efectos e impactos que iba a tener en el territorio. El EISTU no daba abasto con el problema que se

generaba en términos del impacto en el espacio público. Ese fue el contexto. Yo creo que el espíritu de la ley iba por un lado para poder mejorar las EISTU, y por otro lado, para integrar el análisis del espacio público. Y también me gustaría pensar, que también la movilidad en una nueva ley o implementación, como herramienta de planificación en Chile.

Sin embargo, el algoritmo que tiene la ley sobre todo en cuanto a cuánto se debe pagar es muy poco. Se demoró mucho en tramitar y mucho en llegar el reglamento. Yo lo que me acuerdo haber revisado mucho es el algoritmo, nosotros nos esperamos, pero algoritmo es tan chico que el aporte es muy poco. Entonces, puede que sea una ley muy buena y muy útil. Pero la plata que va a entregarse a los municipios va a ser muy poca para la expectativa que puede generar la implementación de la ley.

Entonces por un lado el tema del transporte y la mitigación es engorrosa. Y, en cuanto a los planes de movilidad yo creo que hay una posibilidad de ser algo interesante, porque los municipios tienen que preparar sus planes de movilidad, pero puede generar mucha expectativa con lo poco que se puede lograr. Uno podría decir que si se modifica el algoritmo y se cobra más, sería bueno. Pero el sector inmobiliario yo creo que no va a permitir eso. Pero el espíritu, y lo que podría generar, y la transformación que podría generar en cuanto a la forma en que se piensa el urbanismo en Chile, y las herramientas de planificación, y la forma de entender el territorio y la movilidad, tiene un potencial.

Pero, en términos de movilidad y en términos de la temporalidad que tiene la planificación urbana en Chile, yo creo que ha sido complejo. No todos pensamos lo mismo sobre lo que están implementando. Las nociones de movilidad no son iguales para todo el mundo. Lo que nosotros planteamos es muy distinto a lo que plantean muchos de los planes de movilidad ahora, que hacen lo mismo que hacían antes entonces no hay ninguna diferencia.

Investigador: Con respecto al algoritmo ¿te refieres a la fórmula de las mitigaciones indirectas? ¿No es considerando lo que se refiere a las mitigaciones directas?

Entrevistada: Ambas, las mitigaciones directas también van a recaudar poco. No alcanza. Una calzada cuesta carísimo. El m² cuadrado por vereda es muy caro. Alcanzaría muy poco para lo que uno se imagina. Cuando uno empieza a armar los planes uno se imagina ciclovías, plazas, parques, muchas cosas. Pero la plata que va a entregar... hay comunas que no van a recibir casi nada, no hay obras. Entonces, todos tienen que tener un plan de movilidad pero no todos van a tener los recursos.

Investigador: Con respecto a lo que tu señalas de las expectativas, yo he recibido mucho input a través de las entrevistas y otros medios con los cuales yo he trabajado en la investigación. Y lo que señalan, sobre todo personas ligadas al gobierno central o personas que han participado en el diseño de la ley es que, en definitiva, no hay que hacerse muchas expectativas con respecto a los recursos económicos que se pueden obtener, por los mismos aspectos que señalas tu. Y que en definitiva, el objetivo último de la ley es poder obligar a los municipios a que planifiquen con todos los beneficios que ello conlleva. O sea, que sean capaces de generar diagnóstico de manera más seguida, y que tengan una visión muy clara de las comunas. Que son cosas que en la mayoría de las comunas de Chile, quizás no existe tanto. Entonces, ¿no sé si esa explicación a ti te parece suficiente?

Entrevistada: No, pobre la explicación. Hay otros mecanismos para que eso suceda, muchísimo más inteligentes podrían haber sido si ese era el espíritu. Las personas que diseñaron esto, tienes que hablar con ellos. Pero si esa es la justificación, es pobre. Hay otros mecanismos, hay un nivel de centralización importante que tiene que realizar el país. No puede ser que haya que tenido que haber una revuelta social para que se hayan dado cuenta de que se requiere descentralización. No tiene que ver con la reformulación de la constitución. Hay otros

mecanismos para eso. Sí, efectivamente puede ser un mecanismo para hacer algún tipo de diagnóstico. Pero con los recursos que hay, con esto que estás viendo los recursos humanos, y por lo menos la información que ha entregado MINVU, ha sido débil. Súper débil. Los manuales no son buenos. La reglamentación no es tan clara. El reglamento, las circulares no han hecho una pega de capacitación. Ahora hace poco empezaron, pero incentivar y promover otro tipo de mecanismos o metodologías para hacer otro tipo de diagnósticos. Porque yo creo que no se entiende la problemática. Me refiero cuando hablamos con MINVU. Creo que la Sectra está un poco más abierta a entender una planificación interdisciplinaria, interministerial, intersectorial. Ellos están entendiendo un poco más a nivel de transporte. Pero MINVU, no. Y planificadores urbanos y urbanistas en Chile están con visiones muy estáticas del territorio, y de la forma en que se hace diagnóstico: contratas una consultora y ellos hacen todo.

Investigador: Claro, además que inicialmente, lo ideal es que los mismos municipios tuviesen que hacer los diagnósticos para no crear un nicho de consultoras que se dediquen a hacer esto.

Entrevistada: Claro, esa era una parte de nuestra preocupación. No es que sea fácil, sino que es posible que los municipios realicen sus diagnósticos y los planes. Podría ser parte de los mecanismos internos de planificación. Me tocó estar en municipios pequeños en donde la DOM y la SECPLA no se hablan. Entonces, ni siquiera saben el volumen de obras que hay. En municipios chicos que son los que a nosotros nos interesan. A nosotros no nos interesa Vitacura, ni Providencia, ni Las Condes, que tienen los recursos para hacer esto y se pueden inventar, y tienen recursos internos para hacerlo. Sin embargo, igual a veces lo subcontratan. Y si no lo van a hacer ellos que sean buenas contraparte. Porque no está mal, es un rubro. Pero nos importaban que tuvieran las herramientas para poder exigir en los contratos, las contrapartes, en los talleres, pudieran exigir otro tipo de herramientas. Nuestra preocupación no es con los alcaldes, ni con los expertos, ni con los que toman decisiones arriba. Si no que los mandos medios, los que efectivamente hacen la pega. Ese es el mundo que a nosotros nos interesa, porque además hemos detectado que es allí donde se produce mucho conocimiento. Hay muchos saberes, experiencias. Hay gente que pasa de gobierno en gobierno y que sigue ahí. Son los que saben el detalle de la planificación urbana, nosotros en las universidades no sabemos ese nivel. Es ahí donde nos interesa como núcleo MOVYT.

Investigador: ¿Y en este contexto surgió este curso de capacitación?

Entrevistada: Es más grande, porque el núcleo es financiado por ANID. Los núcleos milenio, uno de los propósitos es como llevar el pensamiento académico hacia toma de decisiones en políticas públicas. No solamente, pero parte importante de lo que nos piden es eso. Entonces, nosotros llevamos 15 años en un campo muy académico, muy teórico. Pero eso no estaba llegando a la práctica. Entonces, cuando empezó a surgir la Ley de Aportes, yo la empecé a mirar hace mucho tiempo antes de que se generara el núcleo. Y la forma en que está estructurado nuestro núcleo, es que seguimos haciendo investigación y desarrollando metodologías, y formando tesis. Pero además hay un fondo muy pequeño que se llaman PME, que son fondos exclusivamente para extensión. Entonces, si tu ves cualquier núcleo milenio van a tener un fondo especial para las comunidades, o para la política pública, pero muy específico en términos de aplicación.

Entonces, como núcleo sabíamos que había un potencial con la ley y la analizamos académicamente. Pero este PME que es parte del núcleo, nos obligó a hacer una traducción más directa. Pero es poca plata, es como 5 millones, 7 millones, para hacer una implementación. Entonces, lo que tuvimos que hacer, más que las capacitaciones, fueron conceptos, o traducir, todos estos conceptos que yo los trabajo a nivel académico, traducirlo a un lenguaje de planificación urbana para ese público. Entonces, la capacitación, preparar el material para la capacitación, fue más demorado de lo que nosotros pensamos. Primero pensamos que solo era

una cosa de elaborar manuales y que con eso iba a estar. Después nos dimos cuenta de que no era suficiente, porque esto de la movilidad, el enfoque de movilidad que nosotros tenemos no era compartido, no se entendía. Estábamos proponiendo un enfoque muy distinto a lo que el resto de los planificadores están pensando. Entonces, requería una explicación. Por eso diseñamos estos cursos. Nosotros no podemos cobrar, ese no es nuestro espíritu. Entonces, mandamos esta invitación a nivel nacional y llegaron varios. Estaba principalmente dirigido a municipios. Pero con toda esta modificación de los GORE en Chile, y el traspaso de ciertas competencias del MINVU y de MTT a los Gore, también ellos quisieron participar. Nosotros trabajamos mucho con las secplas, con gente en el Minvu, entonces, también hubo interés. Pero vinieron desde el Gore y desde MTT. Pero el grueso era gente de municipio, de Huara a Punta Arenas.

Yo creo que aprendimos más nosotros que ellos. Nos dimos cuenta todas las trabas que tiene el proceso. Todas las trabas donde no se podía implementar esto. Es complejo entender que el territorio se mueve. Suena raro. Que el territorio se esté moviendo, que las experiencias sean móviles. Que, planificar un espacio público para un espacio en movimiento, no es tan fácil de entender. En términos académicos es posible. Pero para la gente que tiene que planificar y presupuestar e implementar las normas, no es tan fácil de entender. Entonces, me imagino que has visto los videos, son cortos. Además, fue en la mitad de la pandemia, entonces fue complejo. Pero todos se mantuvieron, participaron mucho. Porque además teníamos presentaciones que era muy de normativa a presentaciones que eran más conceptuales, a discusiones que eran más metodológicas. Entonces, más que la capacitación fue la preparación del material. Nosotros tuvimos que prepararnos mucho. Muchas entrevistas, sesiones, discusiones con distintas personas de cómo hacerlo. Y, a partir de eso hemos hecho otras cosas, hemos hecho convenios con municipios. Trabajamos con San Fernando, Rancagua en las algunas cosas, Valparaíso, con la Seremi de Copiapó. Por ejemplo, hacer una infografía uno se demora mucho más de lo que piensa. Se ve simple. Yo sé de planificación urbana, pero para meterse en detalle había que hacerlo en otro nivel de lenguaje.

Investigador: Claro. No sé si les pasó con respecto a ciertos vacíos que tiene la ley, eso quizás hacía más difícil la traducción al lenguaje más simple.

Entrevistada: Es que la Ley te da un marco, pero no te ofrece conceptos. Y los manuales que hay, las guías metodológicas, no son tan útiles. No explican conceptos. No hay ninguna discusión a nivel de municipios de qué es lo que implica la movilidad. Ahora, este año, hay mucho más sobre movilidad sustentable. Entonces, están todos pidiendo que se implementen ciclovías. Pero no hay una discusión de qué hay detrás, por qué es importante, qué se entiende por espacio público y movilidad. Eso no hay una discusión detrás. Entonces, uno llega y están todos haciendo ciclovías, pero no hay una planificación territorial. Es porque el MINVU desde el nivel central les dicen que tienen que hacer ciertas cosas. O los planificadores que están asesorándolos, o las consultoras también. Entonces, llegan con un saber externo, pero no con un diagnóstico situado desde el territorio. Es raro. Todo Chile haciendo ciclovías, y así resuelven el tema de la movilidad.

Investigador: ¿Y cuáles son los aspectos con respecto a lo que estás señalando que te hubiese gustado que hubiesen estado en el diseño, con respecto a la movilidad? Porque, me imagino, así bien en general que tu crítica es que su visión de la movilidad es estática. Es decir, que construyan paraderos, ciclovías. Pero, no hay mucho más que eso.

Entrevistada: Claro, uno que no está pensado desde el habitante. Está pensado desde arriba como planificador. Eso es esencial. No hay una visión desde el habitante, en general, en la planificación urbana en Chile. Entonces, eso que para mi era medio evidente... y sobre todo porque a mi me interesan las comunas más pobres, no me interesan las que tienen más plata,

porque ellos van a poder hacerlo al final. El sistema de planificación fragmenta el territorio. Entonces, está el MINVU que hace una cosa, está el MOP que hace otra cosa. Municipios hacen otra cosa. Cuando uno sale del Metro Los Libertadores es un desastre. Están las autopistas, no está pavimentado, el metro está bien. Pero tiene que ver con un sistema de planificación fragmentado. La noción de trayecto, que es muy simple, ha sido muy compleja de que se entienda, porque no planificamos así. La planificación es una disciplina que fragmenta el territorio en Chile y en América Latina. Pero esa noción de la movilidad y esa forma de entenderla está pensada para los modos y no para el habitante. Entonces, el concepto de movilidad que se está trabajando en Chile es la movilidad sustentable, y se piensa a partir de los modos. Y este enfoque desde los proyectos no es el mainstream. La mayoría piensa que la movilidad es sustentable. Entonces, se piensa que cambiar los autos tradicionales por autos eléctricos, y aumentar el uso de la bicicleta, es la salida. Es como la ambición que hay, de la noción de movilidad sustentable. Entonces, la electromovilidad va a generar igual la misma congestión, no resuelve el tema de la planificación en la ciudad. Y la bicicleta o la caminata, esta generando peatonizar los centros y eso no resuelve el tema de la movilidad, ni del espacio público en la periferia de la ciudad.

Pero esto es desde la academia, estamos intentando traducir algo que es una discusión teórica sobre cuál es el trasfondo de la planificación urbana. Eso no está. No sé si en tu pregrado les enseñaron una visión más estática o móvil del territorio, pero la movilidad sustentable como un enfoque teórico no está ayudando a la planificación urbana. Puede que ayude a los temas de transporte, pero no a la planificación urbana. Y ese yo creo que era un desafío importante de la ley, integrar dos mundos: planificación urbana y la planificación del transporte. Y si el enfoque detrás es la movilidad sustentable, que piensa por modos, no resuelve el problema porque está des-espacializado.

Investigador: Con respecto a otra de las entrevistas que tuve en relación al tema de planificación urbana y transporte, uno de los entrevistados que pertenece al gobierno central señalaba que uno de los motivos por los cuales la ley se demoró tanto fue muy cansador poner de acuerdo a MINVU y transporte. Se gastó mucho esfuerzo humano en ponerlos de acuerdo, en particular con el reglamento de transporte que fue el que más se demoró.

Entrevistada: Son mundos distintos, lógicas distintas, epistemologías distintas, marcos teóricos muy distintos. Para los ingenieros en transporte el Minvu es rasca, los planificadores, los arquitectos son rasca. Y las preocupaciones espaciales no están en su formación. Entonces para los ingenieros en transporte es solo un contenedor de actividades no más. Como un recurso. Entonces, son lógicas muy distintas. Y yo creo que el urbanismo y la planificación urbana en Chile está como 30 o 40 años atrasada, en términos teóricos. En relación a lo que está pasando en la vida de las personas, en relación a la discusión que está en otras partes. En cambio, en transporte están con sistemas de modelamiento y otra lógica mucho más rápida, no sé si mejor, pero son lógicas muy distintas. Entonces, hacerlos dialogar es muy difícil porque no se entienden. Pero creo que esta ley podría llevar a eso, pero no estoy segura si lo está logrando, porque los planificadores siguen pensando igual y los ingenieros en transporte también.

Investigador: Y a su vez también, a nivel local se exigen cosas que en el día a día de los municipios tampoco son muy comunes. Por ejemplo, que la Dirección de Transporte tenga que estar en comunicación constante con la DOM, secpla, con asesoría urbana, son cosas que no se dan tan fácilmente en el día a día de los municipios, sobre todo en los municipios más rurales. Entonces, claro, pese a todas estas falencias que tiene la ley con respecto a lo conceptual y de diseño, está conllevando a ciertos desafíos.

Entrevistada: Por eso es interesante. Porque además es una ley chiquita. No es una modificación gigante de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o de la Ordenanza.

Entonces, como es chiquita teníamos un espacio de maniobra para algunas discusiones, para para probar ciertos métodos, para discutir ciertas cosas. Entonces, en ese sentido es adecuado si uno lo piensa así. Pero no fue pensada así como una herramienta para meter una puntita y así cambiar la planificación urbana en Chile. No. Esa no fue la lógica. Que pueda suceder así, genial. Pero no fue pensada así. Creo que las personas que estaban en la formulación, su pensamiento es como de fragmentar todavía. Tampoco es que están innovando en metodologías. Pero no hay mucha innovación metodológica. (...). Para nosotros eso es fundamental, las herramientas de diagnóstico, reconocer los saberes. Y eso es algo que ahora se está dando una discusión un poco más.

Ayer hablábamos de esto, que el metro no esta territorializado. El metro funciona así no más. Y es la urgencia de territorializar el metro. Se está hablando de pensar la planificación temporal. Como EE.UU que uno puede probar ciertas intervenciones y después hacerlas fijas en el tiempo. Como un urbanismo táctico por un tiempo, y luego hacerlo más fijo. Ayer estuve en una discusión así. Eso es muy importante. No tiene que ver solo con la ley de aportes, pero la ley podría ir hacia allá. Porque la ley de convivencia vial también podría ayudar en ciertas cosas. Entonces, quizás empieza a haber una discusión hoy a partir de una ley que es chiquitita. Pero no es que haya sido el espíritu. Nosotros somos marginales en todo caso. Eso es como lo entendemos. Por eso hablamos con gente que está en el día a día. No me interesa hablar con ministros. Porque esos se van. No me interesa hablar con los expertos, tampoco. Porque ellos no van a cambiar. Me interesa con las personas que están ahí todos los días. Por eso importa tanto esta capacitación, y lo que establecimos después es esta Red donde vienen a preguntar cosas súper básicas. Parecen simples pero no son tan fáciles. Es con ellos con quien nos interesa.

Investigador: Y en general, cuál podrías decir que es el diagnóstico que han hecho con respecto a lo aprendido en la capacitación. Por ejemplo, como llegó un profesional de un municipio y cómo se fue después de haber tenido la capacitación.

Entrevistada: Lenguaje. Tener un lenguaje para explicar ciertos problemas. Eso creo que es bien importante. También, metodológico. De distintas herramientas que nosotros hemos puesto. Y metodológico con herramientas que ellos pueden implementar. Además, ahora hicimos el juego de trayectopia, por ejemplo. El marco conceptual que nosotros desarrollamos, lo traducimos en un juego que se llama trayectopia que está en la página web del MOVYT, que es muy simple pero vuelve a poner este lenguaje, como barreras de accesibilidad, de habilitador, y todo eso está en un juego. Yo hago clases en pregrado, y estamos con estudiantes trabajando en La Pintana. En Talcahuano también quieren jugar. Es un juego que sirve para hacer un diagnóstico con las comunidades. En Independencia jugamos con niños de colegio, y ellos lo entendieron perfecto. Lo jugamos en Renca también. Lo hicimos como un set de cartas. Está interesante, le pusimos nombre para generar herramientas que pueden servir en el diagnóstico. Tal vez no se entendía la secuencia porque eran muchas cosas. Usa infografías también. Permite entender el todo. Cómo una cosa chiquitita se inserta en algo más grande.

También otra cosa es la red de amigos. Red de personas que se pueden ayudar. El otro día tuvimos una sesión de los cruces “Tokyo” que yo ni siquiera sabía lo que eran. Aprendimos que copiaron bien, que copiaron mal. Creo que quizás algo que nosotros era demasiado importante era que ellos pudieran ser buenas contrapartes. Que si no iban a ser ellos los implementadores, que por lo menos ser buenas contrapartes. De pedir buenos productos en término de los diagnósticos, análisis. Eso, porque al final tienen que sacar una lista de proyectos.

Eso tampoco está muy bueno, porque es solo una lista de proyectos que tienen que ejecutar. Donde el orden es importante y qué se hace primero y qué se hace después. Quizás otra cosa

importante es que no todos los proyectos pueden ser obras. También podría ser capacitación, proyectos de gestión. Que eso también hace que ellos puedan hacer otras cosas. Que no todo sea obra.

Investigador: ¿Se tienen planificadas nuevas versiones del curso?

Entrevistada: Yo creo que sí, lo que pasa es que ha estado difícil. Porque también a nivel nacional no se le dio prioridad, se amplió el plazo. Tenían todos que tener sus planes de movilidad el año pasado. Entonces, la urgencia no está ahí. La urgencia está en apoyar a la gente muerta de hambre en la calle. Entonces están apoyando las vacunas, apoyando las ollas comunes. Lo que se está haciendo mucho y lo que va a haber postpandemia es la reactivación económica. Entonces, van a haber muchas obras y quizás por eso se están priorizando las ciclovías y ese tipo de obras que son más fáciles de contratar mano de obra. Entonces, la urgencia no está ahí. La urgencia está en recuperar la economía, que la gente trabaje. Entonces, si puede usarse se va usar. Pero creo que hoy día estamos en una condición precaria en Chile en esta situación de postpandemia. No hemos salido, recién estamos saliendo.

Pero sí, de todas maneras lo volveríamos a hacer. Quizás distinto, presencial quizás. Todo esto iba a ser presencial, que iba a ser mucho más fácil. Pero logramos llegar a más personas porque no fue presencial (...).

La prioridad en Chile no es esta. Pero están pasando cosas. El metro está en obras, se está construyendo en Santiago. Y eso va a tener que mitigar, va a tener que pasar también por ley de aportes. Hay mucho pasando, pero no es el centro en este momento. Y el MINVU además ha estado silenciado, no ha dicho nada en 2 años. No son los actores principales del momento, cuando podrían serlo. Porque el MINVU y el MOP van a generar gran parte de la reactivación económica, pero no están tan presentes.

Investigador: Perfecto. La siguiente pregunta tiene que ver con un más largo plazo. Considerando que este instrumento en cierta forma es un instrumento que captura cierta plusvalía, pero de una manera bastante tímida. Una de mis preocupaciones es que una muy baja valoración de la ley yo creo que pudiese impactar en el desarrollo de nuevas herramientas de captura de plusvalía en un futuro digamos. Esa es mi opinión, y quería saber tu opinión porque cuando uno compara estos instrumentos a nivel latinoamericano, uno ve que Brasil, que Colombia están mucho más desarrollados que nosotros y son países no tan distintos a nosotros. Entonces, un buen desarrollo de este tipo de instrumentos puede llevar a una nueva generación de instrumentos que contribuyan a ciudades más justas, y sobre todo por el momento que está viviendo Chile hoy en día, con las nuevas posibilidades que pueda dar una nueva constitución. Entonces, yo creo que a nivel de bases legales van a estar las facilidades para que aquello ocurra, pero quizás también exista un componente de experiencia que pueda surgir de la implementación de la ley de aportes.

Entrevistada: Sí, de hecho, creo que Walter te dijo que hablaras con la Vicky, ella estaba haciendo el magíster con nosotros. Ella quería saber cuáles eran los principales mecanismos de captura de plusvalía en este momento, y yo le dije, este es el principal mecanismo. Pero es muy corto. Podría tener el potencial. Pero como no se ha implementado 100%. Ahora, el tema de ciudad todavía no ha sido importante en la constituyente, debería salir. Debería salir cómo se recupera la inversión del Estado a nivel territorial. Intuyo que va a haber algo muy grande sobre eso, pero como todavía no estamos en esa discusión. Porque uno de los temas principales en Chile es el derecho a propiedad. Pero como las fuerzas de derecha no están tan fuertes en la constituyente. Pero no se va a eliminar la propiedad privada. No hay posibilidad. Entonces este tema de la recuperación de plusvalías como un ataque a la propiedad privada y a la inversión. Yo esperarí que hubiese algo así porque usando el modelo colombiano en temas de espacio

público, yo esperarí que sí. Entonces, si la constitución lo exige va a haber un período de modificación de todas las políticas públicas que tengan que ver con eso. Pero no va a ser automático, nos falta un tiempo. Por eso es tan importante la constituyente, pero todavía no estamos ahí. Todavía ni siquiera han empezado los cabildos. No está puesta esta discusión en Chile. Y mi sensación es que han estado todos súper calladitos: los planificadores, el MINVU. Por eso es raro que el MINVU esté tan callado. Raro. Hablan de la ciudad justa, del derecho a la ciudad, pero nadie sabe lo que es el derecho a la ciudad. (...) el derecho a la ciudad implicaría mucha más participación ciudadana vinculante, ese tipo de cosas son las que deberían entrar, que hoy día no están. Entonces, falta un tiempo.

No sé si solo captura de plusvalía o más participación de la ciudadanía, también es donde invierte el estado. Por ejemplo, en planificación urbana en transporte. Entonces, todo el diseño de las líneas de metro no tiene ningún criterio urbanístico. Ni uno. No hay criterios urbanísticos. Hay criterios solamente de demanda. En todos los trazados de metro no hay ninguna planificación territorial de qué es lo que va a suceder ahí. Nada. Raro, cuando es tremenda inversión que va a generar un aumento tremendo en la plusvalía. Al día siguiente ya están todos los terrenos comprados. Entonces, ahí hay una ausencia de pensamiento urbano. Por eso estamos atrasados en cómo el urbanismo como disciplina y la planificación urbana como disciplina está pensando en obras todavía. No está pensando en cómo puede proyectar más allá. Y muchas de las consultoras, su visión es muy cortoplacista. Los incentivos tampoco están puestos en hacer algo más.

(...)

A mi me pasa que la movilidad lo que debería hacer es unir partes que están fragmentadas. Que no están las herramientas aún para hacerlo, sí. Que no están los métodos, sí. Pero nos sirve la movilidad como la experiencia de las personas. Más que pensar el territorio tan fragmentado. Porque además no soy yo la que planifica, es la gente que está en terreno, en los municipios, sentados en estas oficinas. Entonces, por eso nos preocupaba. Uno puede proponer muchas cosas que suenan súper bien, pero la gente que la va a implementar necesita herramientas mucho más específicas para hacerlo. Para poder discutirle a las personas que van a invertir. Imagínate un municipio chico ¿cómo le discute a metro? Difícil. Mira a Renca, no pudieron discutir con Metro, y eso que ellos tienen un poco más de poder.

(...)

Yo creo que una de las cosas también que nos llamo la atención (de las capacitaciones) es que ellos querían hablar. Y nosotros queríamos escucharlos. Por eso el material está todo disponible, porque lo más rico de esas sesiones fue la discusión.

xi.- R11: Central Government/Academic

Interview number	1
Date	August 18th
Platform	Zoom
Sector	Central Government/Academic

Investigador: ¿A partir de tu experiencia profesional en el campo de la planificación urbana, tu consideras que la Ley de Aporte al Espacio Público es un aporte a la planificación urbana en Chile?

Entrevistado: Sí, yo considero que sí es un aporte a planificación en Chile. A la rápida se me ocurren tres cosas.

1) la mayor fortaleza que tiene la ley de aportes es que establece una planificación de inversiones, que es algo que había costado generar, que si bien existían algunos instrumentos, no quedaba claro que tuvieran ese objetivo. Algunos pladecos se ocuparon de esa forma. Pero este nuevo plan, viene a como le gusta decir a los ingleses a “fill the gap”, en cuanto a la elaboración de inversiones.

2) Cuando nos referimos a la Ley de Aportes nos referimos a un paquete de medidas. Creo que más allá de la ley de aportes en sí, se pudo mejorar la normativa urbana en cuanto a incorporar definitivamente o reincorporar, los beneficios de norma urbanística que estaban de alguna forma cuestionados por Contraloría. Y también, se reconoció finalmente el crecimiento urbano por condiciones, que en la práctica existía, pero pasó un tener un capítulo y reconocimiento legal.

3) Creo que gracias a la LAEP, desde del punto de vista público, es que logró algo muy difícil, que había costado hartos y que es poner de acuerdo a los ministerios. La LAEP su fortaleza y sus debilidades tienen mucho que ver con la negociación que se tuvo que hacer antes de entrar al congreso entre el Ministerio de Transporte y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Negociaciones que habían fracasado anteriormente y que combinado con la debilidad de las modificaciones del EISTU que finalmente era una modificación reglamentaria que no podía ser modificada a partir de una sentencia del Tribunal Constitucional del año 2001, hacía que nuestro sistema urbano tuviese una debilidad muy importante. Un sistema que todo el mundo lo consideraba negativo (que eran los EISTU). Por distintos elementos que me imagino que ya sabes. Pero que no podía ser modificado sino era una modificación legal que requería estos dos acuerdos. Entonces creo que ese proceso político también es importante. Porque hoy en día podemos “hay debilidades, sí”, pero podemos modificarlas. Pero ya haber hecho un marco de acción entre estos dos ministerios es harta pega, y cuesta que los gobiernos lo tengan como prioridad. O sea, se gastó harta hora humana y carga política en ese sentido.

Y quizás un cuarto elemento que quizás, es la primera modificación legal importante en Chile desde el año 1992. Desde el orden urbano. Porque la última modificación importante había sido el cambio de competencias de los Planes Reguladores Metropolitanos y de los comunales. Pero después de eso las grandes modificaciones legales tuvieron que ver con cuestiones o reglamentarias, o en temas de vivienda. Pero modificaciones a la forma en que se planifica la ciudad desde el punto de vista urbano, si bien esta no es entera, me parece que es un primer paso bastante importante.

Investigador: Bueno, la segunda pregunta tu en parte la respondiste que era, ¿cuáles son las principales ventajas y desventajas del diseño de la ley? ¿No sé si tu quieres complementar con algún otro tipo de ventajas o desventajas?

Entrevistado: Sí. Desventajas hay varias. No hay que marearse. Bueno, una cosa que hablamos antes informalmente, que en el fondo la LAEP se enmarca en esta estructura jurídica bien estricta que tiene el sistema urbano chileno, y que tiene que ver con que muchas de las debilidades que se reconoce en la LAEP no tiene tanto que ver con ellas, sino con el sistema legal chileno. No está claro que se hace en algunos casos. Ha requerido mucha interpretación de la DDU, sí. Porque es muy difícil que a rango legal eso se pueda definir. Otra debilidad es

que creo que si bien se intentó, en hacer un balance entre aquellas zonas de alta actividad inmobiliaria y aquellas con baja actividad inmobiliaria, solo quedo en un porcentaje a nivel intercomunal. Esto se hizo en el contexto donde el Gobierno Regional no tenía mucha importancia. Quizás ahora con los gobiernos regionales electos puede que tenga alguna relevancia. Y esto es una ventaja/desventaja. O sea, porque se ha dicho mucho, me ha tocado estar en distintos foros por esta cuestión, y una cuestión que es cierta es que muchos casos -sobre todo en aquellos lugares de baja actividad inmobiliaria-, no va a generar mucha plata la LAEP. Porque depende de la actividad inmobiliaria, y porque cuando se genera tampoco es tanta plata. Por lo menos con como se quedó la fórmula de calculo del 44 %. Pero lo que sí puede ser tomado como una ventaja, es que al ser la mitigación de inversiones existente, siempre he creído que debiese apuntar a que orientara toda la inversión en el territorio.

O sea, creo que un plan de inversiones en infraestructura en espacio público bien hecho debiese ordenar no solamente la priorización de inversiones que se haga no solamente a partir de la plata generada por la ley de aportes, sino que también debiese ordenar las platas públicas. O sea un Plan de Espacios públicos, plan de vialidad este sujeto a la priorización que se hizo con participación en los municipios. Esa es mi impresión. Creo que es una ventaja que debiese ser explotada.

Otra desventaja creo yo es que, y sumado a lo primero que te dije, muchas de las modificaciones que se hicieron vinieron a completar una facultad que ya estaba establecida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de generar aportes similares a los proyectos de urbanización. Entonces se generó este límite del 44 % para evitar (y eso lo puedes ver en la Historia de la Ley), de que esto fuese considerado un impuesto. Porque esto venía solamente a completar algo que ya está establecido en el artículo 70 de la LGUC. Entonces, de alguna forma el marco con el que se desarrolló esta ley era restringido de alguna forma. Uno no podía hacer lo que quisiese. Era básicamente la ley que se permitió dentro de una estructura constitucional legal chilena. Entonces, se tenía muy presente evitar de que esto fuese considerado un impuesto, y eso de alguna forma marcó el trámite de la ley.

Bueno, y la última desventaja creo yo hoy en día, no sé cuántos planes hay desarrollados, pero son bastante pocos. Y eso tiene que ver probablemente con que -salvo el caso de Valdivia- con que son comunas con alta actividad inmobiliaria las que les interesa hacer esto, y las otras la verdad es que no van tener muchas utilidades. Y tampoco tiene los recursos humanos como para hacerlo.

Investigador: Perfecto. Con respecto al diseño y el trámite legal de la ley, uno puede decir en general, que la ley partió por el tema del EISTU para solucionar los problemas que tenía el EISTU. Para evitar la “caja negra”, para dar más certezas a los inmobiliarios. Pero en el camino se fueron añadiendo conceptos nuevos, muchos de los cuales tu ya mencionaste. Se añadió esto de la “cohesión social”, “sustentabilidad urbana” pero siempre dentro de este marco que se insiste mucho que es esto de que la ley no venía a solucionar los déficits existentes. Que es una cuestión bien especial. Y la pregunta en particular, es si tu crees que al momento de planificar el territorio, los municipios pueden ser capaces realmente de no considerar esos déficits al momento de planificar? En particular considerando la cartera de proyectos del PIEP.

Entrevistado: Claro, a mi me parece que eso es súper difícil de analizar. ¿Qué es un déficit existente y cuál no? Para eso tu tienes que fijar un estándar. Entonces, ¿cuál es el estándar que tu consideras deficiente y que no tiene que ver con la carga previa? Esa es una pregunta válida. Mira, yo te puedo responder cosas.

Uno, por qué surgió ese concepto. Este concepto surgió como un apriete propio en este tipo de proyectos de la Cámara Chilena de la Construcción, y de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios. Ellos hicieron un lobby permanente, no es que yo tengo algo en contra del lobby, pero el lobby tenía dos puntos bien esenciales. Uno, la claridad de los montos. Es decir, evitar esto del EISTU como caja negra, y por eso el proyecto previo establecía una fórmula, pero después descubrimos que eso no aplicaba muy bien en muchos casos, y por eso también se estableció la transparencia del IMIV. Cuando tu tengas un IMIV va a ser público, y se va a poder sopesar cuánta plata te va a costar el proyecto.

Lo segundo tiene que ver con eso. Como un proyecto privado no se le cargue con deudas públicas. Ese era un poco el principio que tenía, en el sentido que, por ejemplo, un puente. Te dan siempre el ejemplo del puente. Si uno tiene un edificio, “no me hagan a mi hacer el puente que tenían planteado hacer hace 20 años”. Esa es un poco la lógica. Sin embargo, si es que en un IMIV se establece que un puente es requisito por la carga que genera, bueno, se quería de antes, pero ahora tu proyecto lo hace más necesario. Entonces, me parece que factualmente es un elemento súper difícil de comprobar. Pero me parece a mi que la inclusión de ese concepto tiene que ver con una predictibilidad, una garantía de que un proyecto privado no va a tener que costear con todos los valores de un proyecto.

Y el otro punto que señalaban mucho era que un proyecto bajo el marco de esta ley no se le exigiese mucho más que a un proyecto que había generado mucha carga, pero dado que se había construido sin este proyecto de ley, no había generado ninguna carga. Por poner un ejemplo, un gueto vertical de Estación Central antes de esta ley no había hecho nada con respecto a acceso vial, y ahora un proyecto nuevo en Estación Central tuviese que pagar el costo no solo de su proyecto, sino que también del proyecto anterior. Eso el cálculo está protegido, tu tienes que pagar lo que genera tu proyecto -y en el IMIV también-, que viene a partir de la densidad de tu proyecto.

Pero nada garantiza que no influya la carga existente en el terreno el fondo. Me parece que es una buena declaración, pero no sé si va a tener mucho impacto fáctico. Salvo que sea discutido legalmente en el Tribunal Constitucional, pero me imagino que el Tribunal Constitucional ya no va a existir cuando estos problemas surjan, entonces habría que ver.

Investigador: También con respecto al tema de los aportes de las mitigaciones indirectas, bueno, es obvio que el impacto de el desarrollo inmobiliario en comunas más rurales va a ser menor, que va a depender del tema del avalúo, pero tu ¿cual consideras que va ser el aspecto más relevante para los inmobiliarios, el tema de la mitigación directa o indirecta?

Entrevistado: No, yo creo que lo más importante va a ser el tema de la mitigación directa, es lo que más asustado los tiene. Básicamente por dos cosas. Uno, es mucho más difícil de calcular. O sea, la gente que tiene EISTU en el cuerpo tiene mucho susto de que esto se convierta en un EISTU generalizado. En consecuencia, que los costos de todos los proyectos aumenten, y que el tiempo de aprobación aumente. Porque las SEREMI de transporte no tiene buen historial en cuanto a la aprobación de los EISTU, son más bien lentas y tienen mucha caja oscura. Entonces, no tienen mucha capacidad como para poder desarrollarlos. Ese es el susto. Y bueno, por algo lo corrieron de nuevo a Noviembre de este año. Te digo esto porque no creo que esta modificación sea por el tema del COVID, no, a mi no me hace mucho sentido. Pero más allá de eso, hoy en día en la práctica, lo que configura el precio del aporte es el avalúo fiscal y hoy día no ha habido una actualización en cuanto a valor inmobiliario de los avalúos fiscales. Yo creo que eso va a tener que ir sucediendo. Hoy en día es muy factible que en un proyecto urbano tu tengas avalúos fiscales de 6 millones, 10 millones, por terrenos muy grandes. Entonces no genera mucho impacto al momento del avalúo. O sea, me parece que en ese sentido,

el temor tiene que ver con el IMIV. Tanto por temas económicos como por temas procedimentales.

Investigador: Y también con respecto al tema del impacto poniéndonos en el lugar de la gran mayoría de los municipios de Chile que no van a recibir muchos recursos económicos por mitigación indirecta, ¿tu crees que a mediano plazo cuando se empiecen a generar las primeras modificaciones de la ley, esto podría ser uno de los primeros temas a considerar? ¿Cambiar la fórmula? Porque, por ejemplo, me acuerdo que en los primeros trámites de la ley habían dos fórmulas, en la que una era solo para destino vivienda, y la otra para todos los otros usos, y después no recuerdo si se dejó solo la de vivienda, o la de otros usos, pero se dejó la fórmula que en el fondo dejaba menos recursos. Entonces, no sé si tu crees que esto se puede corregir.

Entrevistado: A ver. Sí. Yo creo que hay una incrementalidad en este proceso. Yo creo que lo importante era fijar un procedimiento, más que los valores específicos. Mi impresión es que a los pocos años de esto, vamos a ver cuántos recursos generamos y va a requerir algo de modificaciones probablemente que tengan que ver, con generar más recursos, por un lado. Y por otro lado, generar más justicia en la repartija de los mismos. Y creo que los gobiernos regionales van a ser bien importantes en eso. Yo me imagino que dado que los gobiernos regionales tienen poca plata para poder generar proyectos, esto podría ser un buen elemento.

Dicho eso, vuelvo a insistir en el punto que una planificación de inversiones es hoy algo importante. No creo que importe solamente en el sentido de que tu tengas fondos para hacerlo. Creo que el ya tener una planificación de inversiones justifica el poder salir a buscar lucas para las otras cuestiones que no pudiste hacer. **Pero creo que hay que aprovechar ese instrumento para poder generar otras fuentes de financiamiento.** Eso quizás debiese incluirse explícitamente en la ley. Pero no perdería ese instrumento solamente esperando plata. No creo que el argumento de “no tengo plata, entonces no voy a hacer el plan”. Tu mismo lo mostraste, la gran parte de los municipios que estaban haciendo el plan no habían hecho consultoría. Es un plan más bien liviano. No requiere mucha teoría. No es un Plan Regulador ni por lejos, es mucho más simple. Entonces, creo que vale la pena hacerlo.

Pero sí, creo que van a haber dos elementos de depuración. Uno a nivel reglamentario. Creo que este cálculo que hicieron de hasta 8.000 habitantes por hectárea, no me parece que tenga mucha lógica reglamentaria. Entiendo por qué lo hicieron. Lo hicieron para respetar el 44%. Pero la verdad es que como queda la fórmula, tiene un incentivo súper perverso. Llega un punto en que a mayor densidad, si tienes densidad 600 y de 1000, llega un punto que pagas lo mismo. No tiene mucho sentido solo amparado al 44%. Insisto, el 44 % tiene que ver con una cuestión de territorio no tiene que ver con algo de valores.

Lo otro que quedó claro, para la depuración es esto que tu puedas elegir entre pagar o ceder. O sea, que puedan ceder cuadros pequeños de espacio no tiene ningún sentido.

Investigador: los retazos que van a quedar ahí. Eso va a ser súper observable, ojalá no digamos, pero va a ser súper observable.

Entrevistado: Súper observable, y me va la impresión de que eso fue fruto de un error. No creo que eso haya estado dentro de los objetivos de quienes hicieron la ley.

Investigador: Lo que yo entiendo es que también eso fue parte de la negociación para que finalmente se aprobara.

Entrevistado: ¿cómo para hacerlo similar a las urbanizaciones el fondo?

Investigador: Claro.

Entrevistado: Bueno, pero fruto de un error o no, no tiene mucho sentido. De hecho, es más interesante que no sea un error. Es más interesante desde el punto de vista doctrinario, en el sentido de que, mira la estupidez que tuvimos que hacer se aprobara el proyecto.

Investigador: Claro. Mira yo creo que ya abordamos súper rápido varios de los temas del vacío que hay con respecto al diseño y la implementación. Entonces, como a modo de cierre de esta etapa hay una pregunta que es bien relevante dentro de la entrevista, y que tiene que ver con la valoración que exista, yo creo que a un mediano plazo, unos cinco años. De parte de todos los tipos de tomadores de decisión y actores públicos y privados. ¿Tu crees que si la ley tiene una valoración muy positiva o muy negativa, tu crees que pudiese afectar a futuros instrumentos similares? Porque, por ejemplo, este es un instrumento bien tímido con respecto a otros instrumentos de captura de plusvalía. O sea, ni pensar en un impuesto de captura de plusvalía o CEPAC o toda la otra gama de instrumentos que existen que son mucho más potentes. Entonces, ¿tu crees que un mal desarrollo de esta ley pueda afectar negativamente el desarrollo de ese otro tipo de instrumentos?

Entrevistado: Es bien interesante la pregunta porque, por un lado, como que el proyecto de Ley se hizo en otro Chile. Donde el “room for maneuver” de los diseñadores de la norma era bastante más limitado que hoy. O sea, argumentos como los que usaban en esa época, como “oye esto es generar un impuesto”, la respuesta es “me da lo mismo, tenemos que equiparar la cancha”. Es distinto, ¿no? Entonces, mi impresión es que desde ese punto de vista es que si el proyecto tiene debilidades, las debilidades tienen que ver con las debilidades del sistema político anterior. Yo soy bastante creyente de que el proyecto hizo lo que pudo en el contexto anterior, porque ese era el abanico de posibilidades. Me da la impresión de que una revisión posterior, va a ser distinta, en un abanico de posibilidades distinta. Quizás no tienen nada que ver esto con tu investigación, pero mi sensación es que políticamente hoy día es más factible hacer un proyecto más interesante que incluya elementos como captura de plusvalía, o reajuste de tierras que es mi rollo, o elementos que de alguna forma están súper limitados por una concepción super amplia del derecho a la propiedad. Que si bien no creo que cambie mucho en cuanto al texto, nuestra constitución hoy en día le da un valor de un supra-derecho por el tema de la esencialidad del 19 n°26, y esta concepción de que la propiedad se tiene sobre cuestiones corporales y no corporales. Entonces en el TC incluso se han indemnizado por ese mismo artículo por derechos eventuales. Entonces, hay una estructura legal que es bien limitante para un derecho urbanístico que tiene como principio limitar la propiedad privada. Entonces cuando tienes un sistema con tanta propiedad privada y tan reticente a elementos como los impuestos, entonces, es mucho más complejo legislar, que hacerlo de aquí a 10 años más con una nueva constitución. Me da la impresión de que eso es bien distinto.

Y de hecho, es que con el proceso constituyente va a venir un proceso de 10 años, similar al colombiano incluso al español en el sentido de que va a haber un empujón para muchas reformas urbanas. O sea, yo creo que por fin vamos a poder discutir a nivel legal la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que como tu sabes, es una ley que solo se ha discutido en Estado de Excepción Constitucional, o en la dictadura, o en el 53, o después de un terremoto.

Entonces, creo que la LAEP sí hizo un aporte, pero en la medida de sus posibilidades. Si la LAEP es demasiado humilde en sus resultados, va a tener más bien que ver con lo estrecho que era el abanico de posibilidades de hacer una política urbana en ese momento, y creo que ese abanico ahora se amplió. Me parece que la ecuación es al revés. No creo que cuestione o que amenace la posibilidad de futuras reformas urbanas.

Investigador: Perfecto. O sea, como tu dices podría ser al revés. Si es muy humilde, va a provocar que la segunda ola sea más amplia.

Entrevistado: me da la impresión de que la cosa va para allá. Puedo estar equivocado. Pero siento que así está el panorama.

Investigador: Perfecto. Ya nos saltamos algunas partes de las preguntas pero está bien que esto tenga que ver también con lo del tema político, ya que tu pusiste este tema de la proyección política que va a existir con la convención y la nueva constitución, de aquí a unos 10 años, ¿cuándo nosotros podríamos decir entonces -y además considerando el tema de la pandemia- que ya podríamos hacer un análisis contundente con respecto a los resultados de la ley?

Entrevistado: Sí, es un buen punto. Considerando que un proceso de fijación de las nuevas normas recién va a poder salir en enero del próximo año, porque los otros van a haber ingresado antes entonces van a tener los plazos corridos. Recién en enero 2022 la norma funcionando completamente. Y lo segundo es que los resultados del IMIV van a surgir cuando los proyectos estén construidos, o sea, de aquí a dos años más. O sea, recién proyectos parecidos a lo que se vislumbró con la LAEP el 2025, bien a grandes rasgos. Entonces habrá que esperar un par de años más, y recién a 5 o 6 años más vamos a poder evaluar certeramente la norma. Ahora, por lo que hablamos recién es bien probable que la norma cambie entre medio. Va a ser difícil que el resultado en cuanto a su régimen funcione. Probablemente van a haber resultados que sí van a importar: qué tan rápido fueron las municipalidades y los gobiernos regionales para sacar los planes, que problemas de implementación hubo, cuánta plata se generó por proyecto, eso no debiese demorarse tanto creo yo. Pero los resultados espaciales eso va a demorar más, por lo que te estoy contando. Por los plazos que puso la ley de adecuación, que se hicieron a petición de algunas partes privadas. Y luego la ejecución que claramente va a incidir importantemente en una de las cuestiones que se querían ver.

Investigador: Perfecto. Otra de las personas que ya fue entrevistada con respecto a esta misma pregunta planteaba una aprehensión eso sí. Yo creo que quizás estaba pensando más en la pandemia que en el tema político, pero decía que como pasó anteriormente en la historia de Chile con respecto a vivienda y urbanismo, como sabemos ahora hay un gran déficit en términos de vivienda -nuevamente-. Entonces, que dado lo que está pasando ahora el foco de las próximas políticas urbanas por los próximos -no sé cuántos años- se va a concentrar en vivienda nuevamente, como pasó por ejemplo en los noventa, cuando hubo mucha atención en vivienda, y que de a poco fue pasando a ciudad. Ahora, nuevamente por el tema de la pandemia vamos a volver un poco a focalizar mucho, al menos en términos de cómo se están planteando las leyes en vivienda nuevamente, para después quizás, poder retomar los temas de ciudad. No sé si tu estás de acuerdo con esa visión.

Entrevistado: Si efectivamente se repita esa tensión, claro, estoy de acuerdo. Pero me da la impresión de que en temas urbanos, incluso relacionados con la teoría de la planificación urbana, el panorama es súper distinto a los noventa. O sea, tuvo que ver con que en los noventa lo que estaba en boga en términos de planificación urbana era el “dejar hacer”, los planificadores urbanos se convirtieron en gente que facilitaba la inversión pública y privada. De alguna forma no se creía tanto en la planificación, menos en la zonificación. Los instrumentos de planificación fueron cuestionados, y tengo la impresión de que hoy en día el panorama es distinto. Hoy en día la discusión tiene más bien que ver con elementos urbanos de espacio público de calidad, la ubicación hoy en día es mucho más importante (siempre ha sido importante, pero hoy en día narrativamente es más importante). Ya no se puede entregar lo que se entregaba en los noventa. Las modificaciones que están haciendo ahora en la Ley corta, o ley de integración social, lo interesante que tiene es esto de los planes de gestión o de incentivo a la norma urbanística, pero hay una consciencia de que cualquier inversión potente en vivienda

requiere más plata, requiere hacerse cargo del entorno y ajustarse a los lugares importantes de la ciudad.

O sea, si tu tienes gente en la discusión constitucional, gente de derecha que te hace una publicidad de Villa Frei, es que algo cambió. Entonces me da la impresión de que no estoy de acuerdo -ahora que lo pienso mejor- con la persona que emitió esa respetable opinión.

(...)

Investigador: Con respecto a los resultados de la encuesta con los resultados preliminares, no sé si tu tienes alguna duda específica, o alguna cosa que te gustaría saber con más detalle.

Entrevistado: Encuentro interesante en la respuesta del “No se ha comenzado”. El 70 % no lo ha comenzado. Y la pregunta es “¿Lo van a comenzar? O sea, puede que no lo hagan nunca. ¿Esa pregunta es bien central, porque me imagino que después de responder eso, no se podía responder nada más o no?”

Investigador: Yo creo que ese 70 % no tenía mucho que responder efectivamente. Entre paréntesis, yo mandé en Word, lo más simple posible, porque yo he trabajado en municipios y yo sé que si hubiera mandado un formulario online yo creo que hubiese tenido el 30 % de las respuestas que tuve. Pero en el fondo lo que pasó fue que los que llegaron a esa pregunta y no habían hecho nada, igual siguieron a las siguientes preguntas. En general, yo diría que casi todos pasaron por la pregunta de los recursos que habían utilizado, la siguiente que es de priorizar los recursos -esa no la respondieron tanto-, pero todas las que venían después, de este Likert scale de la preparación, entendimiento, y apreciación, esa casi todos la respondieron. Y todas las que venían al final de la 8.1 en adelante. En ese sentido, yo creo que al no haber dicho de que si no habían comenzado el plan en la pregunta 5, tenían que parar, yo creo que hubiese sido un gran error, porque me hubiese restado de toda esta información que era súper esencial para la encuesta, así que yo creo fue algo bueno.

Entrevistado: Y otra pregunta viéndolo ahora. ¿Vas a hacer un cruce con actividad inmobiliaria?

Investigador: Lo tengo pensando, pero estaba pensando cuál podría ser el indicador porque lo que manejo es esta base de los permisos de edificación que uno veía hartos en los típicos mapas, pero yo no lo vi más después del 2018, no sé si el INE lo ha actualizado después.

Entrevistado: No, estoy de acuerdo contigo. El único que lo ha actualizado a la mala es el tuitero, xxxx. Pero igual es un indicador. O sea, como que igual uno podría tomar hasta el 2018 y no creo que cambie mucho eso, salvo La Cisterna, que claro, ha cambiado desde el 2018. O quizás a nivel Santiago porque ahí casi todas tienen los Permisos de Edificación en línea, entonces uno puede hacerse un súper buen indicador. O sea, eso es más aburrido pero creo que ese cruce es súper interesante.

Investigador: Estoy completamente de acuerdo. Y de las cosas buenas de poder seguir trabajando en la tesis hasta Noviembre es que puedo ir también incluyendo estos indicadores al análisis. Porque bueno, lo que yo te mandé es el análisis bruto de los resultados de la encuesta. Estoy también haciendo un análisis estadístico inferencial para medir en el fondo mis variables independientes con la dependiente. Entonces, yo creo que ahí el tema de los Permisos de Edificación podría ser súper interesante.

Lo que sí ya agregué -y que no está en la encuesta- fue el tema de los presupuestos municipales. Totales y per cápita. En el fondo yo tengo dos variables independientes. Una es el uso de los recursos de política pública que están en la pregunta 6.1. que son: el uso de la ley, de las DDU, toda esa enumeración de uso de recurso y asistencias a eventos relacionados. Esa es una, y la otra es la capacidad municipal. Y en la capacidad municipal, la cantidad de personas que

trabajan en Asesoría Urbana, en los PIEP, el presupuesto de los municipios. Bueno y también consideré el tema geográfico, si eso influía en la percepción que existe de la ley. Y la variable dependiente, es la percepción que tienen los municipios con respecto a la implementación de la ley en cuanto a entendimiento, preparación y apreciación.

Para cerrar esta parte, los resultados que estoy teniendo hasta ahora son que, más que el presupuesto de los municipios, tanto totales como per cápita, o incluso el lugar geográfico donde se encuentran, lo que más influye en una buena valoración de la ley en general, es la cantidad de recursos que los municipios manejan para la implementación de la ley. Es decir, un trabajador de Asesoría Urbana que conoce todo los recursos existentes para la implementación de la Ley, y que se las ingenió para lograr algo con el instrumento, eso se está viendo claramente en la parte estadística. Lo que yo te mandé fue con 151 respuestas, y las nuevas respuestas que he ido obteniendo, son similares, entonces ya creo que se que los resultados no van a cambiar mucho probablemente. No sé si te hace sentido un poco eso.

Entrevistado: No sí, absolutamente. ¿En cuanto a metodología o resultados?

Investigador: Los dos.

Entrevistado: No, o sea, ya que estás para una tesis de magíster sacando datos primarios me parece demasiado exagerado. Pero así que bien. Lo que estás diciendo tiene mucho sentido, y lo más probable es que coincida con un cruce de actividad inmobiliaria. No creo que te encuentres con muchas sorpresas en esa cuestión.

Pero si quizás es bien interesante pensar, quizá para otra investigación, pensar en el nivel de preparación que tienen estas municipalidades que han tenido un boom de actividad inmobiliaria en poco tiempo. Te lo comento porque quizás era compañero tuyo. El que fue Asesor Urbanista de La Cisterna, que es un tipo que tenía 30 años, con una cara de estrés absoluto porque estaba a cargo de este boom, y se le había ocurrido hacer esta interpretación de los estacionamientos de vivienda sociales, y estaba en una pelea normativa con la Cámara, y estaba asustado. Porque estaba haciendo lo que se le había ocurrido hacer, pero no estaba preparado para el nivel de presión porque estaba solo. Entonces, probablemente haya algún tipo de relación. Porque en las Condes hay un equipo de Asesoría Urbana enorme, como de 20 personas. De hecho, tanto les importa que yo les hice una capacitación de Ley de Aportes que pagaron. A ese nivel de importancia le daban a la LAEP.

Entonces, ahí hay una debilidad bien interesante es que esta es una ley que queda a la sazón del poder de las municipalidades. No hay presupuestos incluidos. El único presupuesto que se establece que muy poca gente lo tiene claro. El artículo transitorio de la ley, porque generalmente uno revisa la LGUC y las modificaciones que se hicieron, pero el texto de la Ley 20.958 establece en el artículo transitorio segundo que hasta 1/3 de la plata se puede ocupar para diseñar el plan para aquellas comunas que no lo han hecho. Entonces hay municipalidades que rápidamente se pusieron a gastarla en esto cuando surgió el tema en Octubre, para poder tener el plan. Pero bueno, las comunas sin actividades inmobiliaria son 140, son muchas, o que no tengan actividad inmobiliaria en densidad que es el patrón que estableció la ley.

Así que me parece que tu metodología y tus resultados están interesantes y suenan correctos. O sea, me gustaría lo que saques.

Investigador: Otro tema para cerrar. Yo no sé si tu hiciste la misma lectura que yo, y que mucha gente hizo al diseño, y que tiene que ver con el famoso 60/40 % que se va al intercomunal. Porque hace poco encontré una buena interpretación, y me parece que hace bastante sentido. Y es que lo que puede hacer el Plan intercomunal con respecto al comunal, ellos a diferencia de lo que se pide para el PIEP comunal, ellos no tienen que hacer una cuenta separa para ejecutar el intercomunal. No les piden eso. Ellos solamente tienen que hacer la cartera de proyectos.

Entonces quién va finalmente a ejecutar y a pagar los proyectos del intercomunal son los propios municipios. Lo que va a hacer el intercomunal en ese sentido va a ser solamente priorizar. Tu tienes que gastar ese 40% en las obras que están consideradas por el gobierno regional, pero no es que la plata se vaya a ir de los municipios a los gobiernos regionales.

Entrevistado: Claro. Entonces el gobierno regional no recauda.

Investigador: Exactamente.

Entrevistado: No lo había pensado así, pero tiene todo el sentido.

Investigador: Como corrige el peligro territorial que uno podía tener. Quizás podría ser un error.

Entrevistado: No, yo creo que no es un error porque el inciso lo señala.

Investigador: Claro, porque era muy brutal que el municipio de La Pintana tuviese que mandarle el 40 % de sus recursos al Gobierno Regional.

Entrevistado: Sí, y bueno, así funciona entonces. Desde que tengan el Plan Intercomunal en la municipalidad van a haber dos planificaciones, la intercomunal y la comunal. Ahora, ponte tu que La Pintana no tenga ninguna obra en el Plan Intercomunal, va a tener que imputarla en otra comuna.

Investigador: No, en ese caso tendría que gastar el 100 % en la propia comuna.

Entrevistado: Ya, eso es discutible. Claro, yo tengo un Plan Intercomunal. Bueno, es que en la práctica es lo mismo. Pongamos que es un caso que va a pasar, en Las Condes, por ejemplo. Tengo 10 obras priorizadas, y la primera es "Orbital Sur". Toda la plata de las Condes tiene que ir a ese proyecto. No obstante, eso "está" en el Plan Intercomunal de Inversiones, la plata tiene que ir a las obras priorizadas, sino para qué vas a hacer un intercomunal. Si el intercomunal la gracia que tiene es que tu puedes sacarle plata al comunal.

Investigador: En ese caso hay otra parte que también es entretenida. Si un alcalde no le gusta, se puede negar en la votación del plan, y como pusieron que tenía que ser una mayoría absoluta, basta que uno se niegue para que el Plan no se apruebe. Eso sí que yo creo que fue un error.

Entrevistado: Bueno pero la mayoría absoluta son la mitad más uno. Mayoría absoluta (no de los presentes), es que si hay 10 y van 8, tienen que ser 6 igual. No tienen que ser todos. Si lo entendemos como lo entiende la constitución es 50 más uno, pero no de los asistentes, sino de los que son afectados por el Plan.

iv.- Secondary Data Analysis

In order to obtain more information about which where the gaps of knowledge that the LAEP implementation process had generated over LG officials, an information request was sent to the Urban Development Division (DDU) of the Ministry of Housing and Urban Development by the Chilean Public Transparency Requirement System. The specific requirement stated the following⁴⁶:

“It is requested from the Urban Development Division (DDU) of the Ministry of Housing and Urbanism, all queries and clarifications regarding the design and implementation of the Law of Contributions to Public Space (20,958), which have been made by any Municipality or Regional Ministerial Branch (SEREMI MINVU) of the country between October 2016 and July 2021”.

The answer from the DDU contained 17 documents sent by different public and private requirements. The requirement asked for queries received from October 2016 due to it was the month in which the LAEP was published, and July 2021 is the month that the requirement was made. Additionally, the answer attached 6 public reports emitted by the DDU which also elaborated on the information request sent from the mentioned actors.

The subjects related with the design of the LAEP were the following:

Actor	Subject of the information requirement
Citizens Civic society Communities Associations	<ul style="list-style-type: none"> - Relation with other IPT (2016, 2017c) - Deadlines regarding the implementation of the LAEP (2017a). - Community participation in the LAEP (2017d)
Coquimbo Region MINVU Branch DOM Director SECPLA Director MINVU Metropolitan Branch	<ul style="list-style-type: none"> - Information about LAEP training activities (2017b). - LAEP and urbanization works (2017e). - Obligatory of payment/cession for social infrastructure (2018a).

⁴⁶ English translation from the original Spanish version sent to DDU.

Annex 3: IHS copyright form

In order to allow the IHS Research Committee to select and publish the best UMD theses, participants need to sign and hand in this copy right form to the course bureau together with their final thesis.

Criteria for publishing:

1. A summary of 400 words should be included in the thesis.
2. The number of pages for the thesis is about 50.
3. The thesis should be edited

Please be aware of the length restrictions of the thesis. The Research Committee may choose not to publish very long and badly written theses.

By signing this form you are indicating that you are the sole author(s) of the work and that you have the right to transfer copyright to IHS, except for items cited or quoted in your work that are clearly indicated.

I grant IHS, or its successors, all copyrights to the work listed above, so that IHS may publish the work in *The IHS thesis series*, on the IHS web site, in an electronic publication or in any other medium.

IHS is granted the right to approve reprinting.

The author(s) retain the rights to create derivative works and to distribute the work cited above within the institution that employs the author.

Please note that IHS copyrighted material from *The IHS thesis series* may be reproduced, up to ten copies for educational (excluding course packs purchased by students), non-commercial purposes, providing full acknowledgements and a copyright notice appear on all reproductions.

Thank you for your contribution to IHS.

Date : 15.11.21

Your Name(s) : Nicolás Del Canto



Your Signature(s) : _____

Please direct this form and all questions regarding this form or IHS copyright policy to:

The Chairman, IHS Research Committee Burg. Oudlaan 50, T-Building 14 th floor, 3062 PA Rotterdam, The Netherlands	j.edelenbos@ihs.nl Tel. +31 10 4089851
--	--

