

OPINIÓN

Proyecto de parcelaciones: aspectos críticos

El fenómeno de las parcelaciones rurales es una preocupante realidad hace más de 20 años, pero acrecentado exponencialmente producto de la pandemia, que impacta transversalmente en diversos ámbitos de las políticas públicas. A la fecha, este fenómeno ha causado la pérdida de tierras de valor agrícola permitiendo que los predios se enajenen para desarrollar "pseudourbanos" sin ningún tipo de regulación.

Con fecha 30 de julio de 2024, el Presidente ingresó a la Cámara de Diputados un mensaje con el que busca regular el territorio rural y poner coto a esta situación.

Si bien es pertinente discutir si la dictación de esta ley es del todo necesaria a la luz de sus objetivos y si no basta con ejercer las facultades fiscalizadoras actualmente existentes, resulta positivo que se busque regular de forma comprensiva este fenómeno, recogiendo conceptos que, entre otros, han sostenido autoridades como las Seremi Minvu y la Superintendencia del Medio Ambiente.

Como el mismo mensaje reconoce, han existido diversos proyectos de ley (al menos 13 desde el año 1992) que han intentado regular lo anterior y que —por diversas razones— han fracasado. Luego, se debe aprender de experiencias pasadas si se quiere que este proyecto vea la luz. Así las cosas, y como diagnóstico general, creemos que el loable objetivo de lograr una buena regulación es contradictorio con el contenido del proyecto propuesto, el cual por momentos adolece de una técnica legislativa maximalista y alambicada.

En efecto, de la revisión del texto puede verse que se somete el desarrollo de los denominados Conjuntos Residenciales Rurales a una cantidad extensa de autorizaciones y permisos previos de diversos órganos administrativos de forma desordenada y con un ámbito de competencia sumamente acotado e inorgánico.

Llama la atención que lo anterior no va



ALEJANDRA ARÁNGUIZ S.

Directora
Barros & Errázuriz



CRISTÓBAL MILLAR B.

Asociado
Barros & Errázuriz

en línea con el objetivo país de simplificar y agilizar, siendo contraproducente con el espíritu del proyecto de ley de permisología impulsado en paralelo por el mismo Gobierno. Aún más, este proyecto somete las autorizaciones previas a algunos de los servicios públicos que el mismo Gobierno ha reconocido que tienen un funcionamiento deficiente (tales como el SAG, Conaf y DGA, entre otros) y que en la práctica implican un "cuello de botella", sin preocuparse de proveerles de mayores y mejores herramientas a estos ya sobrepasados servicios para que su tramitación sea expedita y eficiente.

En este mismo sentido, el proyecto tampoco contempla procedimientos reglados que den certeza a los particulares, plazos ni mecanismos de silencio administrativo específicos. Cabe preguntarse ¿si lo que se quiere es promover el buen funcionamiento, no sería mejor regular un sistema de ventanilla única electrónica, con requisitos bien definidos, a cargo de un solo organismo que se preocupe de darle celeridad al procedimiento?

Si bien compartimos el encomiable esfuerzo legislativo, se debe revisar este en su conjunto, de forma tal que su aplicación no sea contraproducente generando el efecto disuasivo de someterse a este procedimiento y seguir promoviendo el desarrollo rural *de facto* como hasta ahora lamentablemente se ha venido dando. ■

Este proyecto somete las autorizaciones previas a algunos de los servicios públicos que el mismo Gobierno ha reconocido que tienen un funcionamiento deficiente y que en la práctica implican un "cuello de botella".