



Proyecto de ley de parcelaciones: avances y dudas



RODRIGO CASTILLO JOFRÉ
 ABOGADO, MAGÍSTER EN
 DERECHO PÚBLICO, PROFESOR
 ESCUELA DE DERECHO
 UNIVERSIDAD AUSTRAL DE CHILE

A fines de julio de 2024, el Ejecutivo, a través de un mensaje presidencial, ingresó el proyecto de ley "protección del territorio y la vida rural" al Congreso Nacional, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y otros cuerpos legales, para regular el desarrollo de zonas residenciales en el medio rural. Este proyecto, conocido hasta ahora como proyecto de ley de parcelaciones, intenta abordar una realidad apremiante para diversas regiones del país: la masificación de construcciones con destino habitacional en zonas rurales, al margen de la mayor parte de los instrumentos de planificación territorial.

La situación es actualmente abordada en dos normas originalmente pensadas con fines diversos: el Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y el Decreto Ley 3.516, que establece normas sobre división de predios rústicos. Su aplicación en conjunto, desde inicios en la década de los 80, siguió un patrón de desregulación y amplísima libertad a los propietarios, transformando la construcción de viviendas en zonas rurales no solo en una alternativa atractiva para los compradores, sino también en un lucrativo negocio para agentes dedicados al rubro de las parcelaciones con fines habitacionales.

Recientemente, por parte de la administración se ha intentado poner



Las parcelaciones con fines habitacionales hoy ocupan, según estimaciones del Minvu y Minagri, una superficie equivalente a todas las áreas urbanas del país, causando problemas a los procesos de urbanización y planificación territorial, merman la actividad agrícola y ganadera, aumentan los riesgos de erosión e incendios, las afectaciones ambientales y a la biodiversidad, y los problemas en temas como los servicios de aseo, de agua potable y sanitarios, entre otros.

freno a esta situación, con medidas como la dictación del Instructivo para Subdivisión de Predios Rústicos por parte del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) en 2022, con mayores restricciones y estándares de fiscalización para las parcelaciones, y que luego de ser impugnado judicialmente fue ratificado en su legalidad y aplicación por los tribunales.

Entre las modificaciones contenidas en el proyecto de ley, destaca especialmente la creación de la figura de los "Conjuntos Residenciales Rurales", definidos como subdivisiones en cuyos predios resultantes podrá construirse una vivienda, siempre que parte de su superficie sea mantenida con fines silvoagropecuarios, de conservación, preservación y/o restauración ambiental, cumpliendo con las condiciones que se señalan, entre las que se cuentan cuestiones relativas a la provisión de servicios básicos, accesibilidad, seguridad y convivencia vecinal, mitigación de los impactos ambientales, entre otras materias.

Como contrapartida, se restringen y controlan los supuestos de subdivisión predial del DL 3.516, a fin de verificar que este procedimiento se utilice, efectivamente, para fines silvoagropecuarios, a la par que son fortalecidas las atribuciones del SAG en la materia.

De estos diversos elementos, resulta destacable la voluntad de avanzar en una tardía, pero aun así indispensable

reacción desde la regulación y la institucionalidad pública al tema de las parcelaciones, tomándola como lo que debe ser: una materia de interés social, ecológico y territorial.

No obstante, persisten, a mi juicio, algunos elementos que deben ser abordados y perfeccionados en su tramitación, por esas mismas consideraciones a los intereses involucrados.

Entre ellos, es importante mencionar los detalles del régimen de transición en la aplicación de la nueva normativa, fortaleciendo la certeza de ella y la aplicación de mecanismos de cautela ante graves afectaciones derivadas de proyectos en curso de gran entidad; el establecimiento de un régimen atenuado frente a las situaciones en que las parcelaciones corresponden a vías urgentes de alcanzar el acceso a la vivienda por parte de familias con escasos recursos que habitan en las zonas rurales y, de la mano con ello, explicitar las formas de coordinación entre los organismos del Estado, a nivel nacional y local, para apoyar la formalización y regularización de los conjuntos residenciales en sectores rurales.

Por último, subsiste como gran desafío el afianzamiento de los instrumentos de planificación territorial para zonas rurales con carácter vinculante, que tanto por las vías legislativas como administrativas deben ser impulsados e implementados como marco de esta necesaria reforma.