

ESPACIO ABIERTO

Conjuntos
Residenciales
Rurales**Pablo Allard**
Decano Facultad
de Arquitectura
U.del Desarrollo**Juan Francisco
Sánchez**
Socio Valdivia
Legal

Después de meses de espera, el pasado martes el gobierno envió a la Cámara de Diputados un pragmático proyecto de ley que regula las parcelaciones habitacionales en el suelo rural, reformando la legislación vigente para compatibilizar el legítimo derecho individual de vivir junto a la naturaleza con el interés general. El contenido de este proyecto de ley puede explicarse en torno a dos ideas matrices.

La primera es la obligación de los desarrolladores inmobiliarios de parcelaciones de internalizar sus externalidades negativas. En caso que

esta propuesta se transforme en una ley, destacará el deber de cada Conjunto Residencial Rural (CRD) de contar con un acuerdo de recolección, transporte y disposición final de residuos domiciliarios o la carga legal de obtener un plan de manejo con medidas destinadas a evitar la ocurrencia de incendios forestales. El regulador también pretende imponer el razonable deber de proveer al conjunto de un sistema – individual o colectivo– de abastecimiento y tratamiento de agua potable, además de accesibilidad a un bien nacional de uso público y factibilidad de servicios de telecomunicaciones.

La segunda idea matriz es la limitación a los atributos del dominio de la propiedad raíz, que caracteriza al mercado del suelo. Para tal efecto, el proyecto de ley impone los siguientes tres guarismos, que exigen una determinada destinación a la superficie de cada unidad que compone un CRD: el 70% debe destinarse a fines silvoagropecuarios o de conservación, preservación y/o restauración y libres de edificación, destacando en esta finalidad el uso del derecho real de conservación que se creó para tal efecto en 2016; el 20% para emplazar instalaciones complementarias a las actividades de preservación, restauración u habitacionales; y, el restante 10% para edificar un máximo de una vivienda unifamiliar por predio, de hasta dos

pisos de altura, más mansarda.

En cuanto a la regulación procedimental para acogerse a las disposiciones aplicables a todo CRD, destaca una mejor redacción de las reglas vigentes, cuestión que permite diferenciar todavía mejor las subdivisiones agrícolas, ganaderas o forestales de aquellas que se efectúan con una finalidad habitacional, que pasan a permitirse.

Otro efecto posible es que aumentarán los costos de estos desarrollos. Por lo tanto, se harán menos proyectos y de mejor calidad, terminando con la especulación de los megaloteos o *cryptoparcelas* que se ofrecían *online*. Lo más probable es que baje el precio de la tierra y volvamos a precios normales previos a la burbuja que surgió con la pandemia y los retiros de fondos de pensiones, transformándose en un negocio normal en rentabilidad.

Pese a que existen espacios para perfeccionar esta regulación, como permitir la aglomeración o “clustering” de las superficies de conservación, equipamiento y vivienda a nivel de CRD, nuestra valoración de este proyecto es positiva. El país debe seguir la senda de una mejor regulación en lugar de la prohibición irrestricta, que –en cualquier caso– fue superada por la realidad y por la falta de fiscalización de las reglas vigentes.