

Esta semana ingresó al Congreso la norma que propone el Ejecutivo para regular los loteos

Casas de hasta dos pisos y reglas para mascotas: lo que trae el proyecto de Ley de Parcelas

Las viviendas podrán ocupar hasta el 10% del terreno, mientras que piscinas y quinchos pueden ocupar el 20%.

BANYELIZ MUÑOZ

Se había anunciado el año pasado. El proyecto de ley que regula las parcelas de agrado llegó esta semana al Congreso y con dicho trámite se despejaron varias dudas.

“No prohíbe nada: al contrario, protege y regula bajo reglas más precisas”, declara el ministro de Vivienda, Carlos Montes, sobre la norma, titulada “Ley de protección del territorio y vida rural”.

El proyecto, que los parlamentarios deben discutir, propone que no menos del 70% de la superficie de una parcela de agrado mantenga fines silvoagropecuarios, de conservación, preservación y/o restauración, por lo que debe estar libre de edificaciones. Se podrán instalar invernaderos, corrales y otros similares, en línea con el uso de suelo rural de estos sitios.

Hasta el 10% del terreno podrá tener destino habitacional. Se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por predio de hasta dos pisos de altura, más una mansarda.

“Para construir, las personas deberán pedir permiso a la Dirección de Obras Municipales respectiva (DOM)”, especifica Montes.

El 20% podrá usarse para instalaciones complementarias, que pueden ser pérgolas, quinchos, áreas de deporte, piscinas, bodegas, estacionamientos u otras funciones complementarias.

El constructor civil José Ignacio Torres, director de la Escuela de Construcción de la Universidad de las Américas, dice que si se toma una referencia de terrenos de 5.000 metros cuadrados (que es la subdivisión mínima) se podría construir una casa de hasta 500 metros cuadrados, por lo que es un espacio más que razonable para vivir.

¿Qué pasa si construyo sobre ese porcentaje o levanto otra vivienda, ministro?

“Hoy no hay sanciones, ya que nadie fiscaliza. La nueva norma considera sanciones. Los criterios bases están en la ley, pero la diversidad de montos probablemente esté en un reglamento”.

Mejores estándares

El proyecto instruye que los conjuntos de parcelaciones deberán cumplir con ciertos estándares. Uno de los más



La norma establece que los propietarios de los terrenos deberán conseguir permiso de edificación en el municipio antes de construir su casa.

importantes son los servicios básicos (agua y luz), además de la recolección y transporte de residuos y una adecuada accesibilidad de caminos.

“Esto es exigible hoy, pero no se cumple. Nos han llegado muchos reclamos de personas que han sido estafadas, compran un terreno y tienen una zona de humedal, bosque nativo o no tienen agua. Por eso estamos poniendo ciertas exigencias previas (a la venta)”, argumenta Montes.

Otra particularidad de la propuesta legal es que los nuevos proyectos deberán contar con reglamentos internos que regulen diversos temas, de los cuales uno de los más críticos es la tenencia responsable de mascotas.

“Se hicieron seminarios a lo largo de todo Chile y se recogieron las opiniones de las universidades y de los propietarios. En esas reuniones, hubo muchos reclamos sobre perros que se comían los animales (aves de corral o ganado). No hay ningún control de las mascotas, por eso surgió la necesidad de tener obligaciones para sus dueños”, contextualiza el ministro.

También para proteger a los animales se incorpora la obligación para los proyectos inmobiliarios rurales de incluir cierres perimetrales.

Además, la norma dispone que los conjuntos deben considerar medidas para prevenir y reducir incendios forestales como también procedimientos que mitiguen su impacto ambiental.

La propuesta legal exige que la comunidad incluya en su reglamento interno un plan de monitoreo para el uso y aprovechamiento racional de los recursos, las normas de la administración, la forma en que cada propietario contribuirá en el cumplimiento de las restricciones, reglas de uso de las áreas comunes y mecanismos de solución de controversias.

¿Se registrará bajo la Ley de Copropiedad?

“No, no se habla de condominios. En este caso se habla de conjuntos rurales. La realidad urbana es muy distinta a la rural. La copropiedad puede tener el mismo concepto: individual y colectiva, pero serán los mismos conjuntos los que establezcan sus reglas”.

Precios al alza

La urbanización de zonas rurales sin planificación ha tenido un crecimiento explosivo durante los últimos años y lo que intenta la autoridad es mitigar el impacto en el ecosistema y la fragmentación de los suelos agrícolas. Según cifras del Minvu, hasta 2022 existían más de 350.000 predios rurales enrolados como no agrícolas, con superficies entre 0,5 y una hectárea. Entre enero de 2023 y junio de 2024, hubo 20.796 solicitudes para obtención de rol. Andrés Sadler, fundador de la empresa Portalterreno.com, sitio especializado en la venta de sitios, cree que esta norma es necesaria y anticipa que los precios de las parcelas aumentarán si se aprueban las nuevas exigencias para los desarrolladores inmobiliarios, tales como la construcción de caminos y la accesibilidad de agua y luz. “Esta propuesta busca darle mayor tranquilidad a la gente que quiere cumplir el sueño de comprar un terreno y construir su casa y está muy bien que se ingrese una ley y que sea el Congreso el lugar donde se discuta, porque tiene varios puntos que se pueden mejorar”, opina.