

TRIBUNA LIBRE



**IVÁN
POKLEPOVIC**
DIRECTOR RECURSOS
NATURALES ANINAT
ABOGADOS



**CONSUELO
TARUD**
ASOCIADA
INMOBILIARIO Y
CONSTRUCCIÓN
ANINAT ABOGADOS

Parcelaciones: la sostenibilidad rural en jaque

Recientemente, el Ejecutivo ingresó al Congreso el proyecto de ley que regula el desarrollo de conjuntos habitacionales de carácter sustentable en el área rural, enfrentando el problema generado por las parcelaciones rurales originadas al amparo del DL N°3.516/1980, que han posibilitado la creación de zonas residenciales al margen de la planificación territorial y con afectación del medio ambiente y de la sostenibilidad de la producción silvoagropecuaria.

Mediante esta propuesta legal, se crean y regulan los denominados Conjuntos Residenciales Rurales, que consisten en subdivisiones en cuyos predios resultantes puede construirse una vivienda unifami-

liar, siempre que, al menos, el 70% de su superficie sea mantenida con fines exclusivos silvoagropecuarios, de conservación, preservación y/o restauración ambiental, cumpliendo con las condiciones y exigencias que se señalan en el proyecto de ley.

Si bien la propuesta del Ejecutivo es acertada, los mecanismos legales mediante los cuales serían reguladas y aprobadas estas zonas residenciales en el área rural no parecen los más idóneos y expeditos para lograr que sean desarrolladas y desincentivan a eventuales interesados que pretenden su concreción con fines silvoagropecuarios y de conservación ambiental.

La regulación propuesta para estos conjuntos habitacionales considera numerosas y variadas condiciones y exigencias que debe cumplir su titular y los adquirentes de los predios resultantes de la subdivisión, similares a las requeridas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en el radio ur-

“Si el Ejecutivo pretende que el desarrollo rural sea sustentable y equitativo, es necesario disminuir y flexibilizar las exigencias y trámites requeridos para hacer viables estos proyectos”.

bano. Ello rigidiza el proceso de obtención de la autorización correspondiente y no parece proporcionado al fin que se busca. Además, el procedimiento de aprobación de estos conjuntos residenciales contiene una alta cuota de discrecionalidad por parte de las autoridades administrativas, quienes

deben evaluar los proyectos y emitir los informes y permisos necesarios para su implementación, disminuyendo la certeza jurídica necesaria para quien pretenda acogerse al nuevo esquema normativo que se propone.

En la práctica, las nuevas exigencias y requerimientos conllevarán un mayor costo para el titular del conjunto residencial, lo que encarecerá los valores de venta de los predios resultantes, ya que –muy probablemente– los costos adicionales serán traspasados al comprador. Esto desincentivará la posibilidad de vivir en las áreas rurales del país y hará inviable los objetivos de conservación ambiental y de sustentabilidad silvoagropecuaria que se busca promover.

Si el Ejecutivo pretende que el desarrollo rural sea sustentable y equitativo, será necesario disminuir y flexibilizar las exigencias y trámites requeridos para hacer

viables este tipo de proyectos, posibilitando efectivamente el ejercicio del derecho de las personas a habitar en el área rural. De lo contrario, nos encontraremos nuevamente frente a un grave problema causado por la permisología, el cual generará un desincentivo al crecimiento sostenible del país.