



VIVIR EN ZONAS RURALES

AVANCEMOS HACIA PROPUESTAS COMUNALES

1. Descripción del problema

1.1 El poblamiento del suelo rural

Al amparo del Decreto Ley 3.516 del Ministerio de Agricultura, durante más de cuatro décadas, se ha naturalizado la acción de subdividir predios rústicos con un mínimo de 5.000 m² (0,5 hectáreas) para acoger en las zonas rurales la opción de habitar y convivir en el campo.

Lo anterior se ha suscitado cumpliendo con una serie de normativas vigentes, pero no articuladas como, por ejemplo:

- aprobaciones de las subdivisiones por parte del Servicio Agrícola y Ganadero de cada provincia y región;
- otorgamiento de pre-roles por el Servicio de Impuestos Internos, junto con el respectivo pago de contribuciones (pasando de terreno agrícola a sitio eriazos y luego de la construcción de una vivienda a una catalogación monto similar a lo urbano) ;
- inscripción de los predios en los Conservadores de Bienes Raíces;
- solicitud de Derechos de Agua en la Dirección General de Aguas del MOP
- aprobaciones y recepción de proyectos sanitarios en los Servicios de Salud provinciales (incluso con exigencias de reglamentos de “copropiedad” para la aprobación de los sistemas colectivos de Agua Potable),
- aprobación y recepción de proyectos eléctricos por parte de las Empresas Eléctricas (generando importantes redes e infraestructura por parte de las parcelaciones que luego se ceden a las respectivas compañías);
- recepciones de obra por parte de las Direcciones de Obras Municipales
- aprobaciones de Planes de Manejo de Bosque Nativo por parte de CONAF, en algunos casos específicos
- importantes inversiones en obras de Vialidad (aprobadas por el MOP),
- “Cartas de Pertinencia” acogidas por el SEIA.
- Pago de derechos de Aseo a los departamentos de Aseo y Ornato de las Municipalidades
- reconocimiento por parte de las Municipalidades de las unidades territoriales que representan los "condominios" al inscribir a las respectivas Juntas de Vecinos.

Esa es la evidencia de que, durante más de 40 años, se ha generado una aceptación por parte del sistema o bien la llamada “Confianza Legítima” del Estado por este modo de habitar en zonas rurales.

Son miles de familias las que han optado por esta modalidad de vida, fundada en principios de coexistir con la naturaleza, lejos de grandes núcleos urbanos. Eligen mejorar su calidad de vida, con modos autosustentables, optando por la autoconstrucción de su vivienda. Un modelo de gestión y desarrollo que ha ganado fuerza ante la escasa e inalcanzable oferta inmobiliaria en ciudades medianas y grandes.



En la comuna de Puerto Varas, este camino de la autoconstrucción para alcanzar la casa propia lleva décadas. Es más, según la línea base INE de 2020, por recuento de permisos de edificación de obras nuevas, la comuna de Puerto Varas alcanza un 73,48% en el área rural, es decir, 3 de cada 4 familias, prefieren hoy vivir en el área rural de la comuna. En definitiva, buscan una opción más alcanzable, en un contexto natural para construir una mejor calidad de vida.

1.2 El sueño de vivir en "el campo"

Hace algunos años, cuando aparecieron los *rankings* de mejores ciudades para vivir en Chile, elaborados principalmente por el Instituto de Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica, la comuna de Puerto Varas aparecía número uno en la tabla, lo que despertó el interés de muchos chilenos por habitar en la comuna. Así fue como proliferó el desarrollo inmobiliario en la ciudad, creciendo tanto por extensión como por densificación, incrementándose la escasez de suelo y por ende aumentando el valor de la vivienda, hoy inalcanzable para los estratos medios y la permanente demanda de vivienda de carácter social. A este fenómeno, fundado en las expectativas construidas por las principales casas de estudios, se le sumaron los efectos del estallido social y de la pandemia, donde el alto grado de hacinamiento en las grandes ciudades junto a las nuevas restricciones sanitarias, incrementaron los fenómenos migratorios desde las grandes ciudades, a urbes de menor escala y, por cierto, con entornos rurales. Con la fuerte instalación del "Teletrabajo", es evidente que se abrió para siempre, un gran potencial en la forma de habitar espacios rurales, sin la necesidad agobiante de depender en un 100% de los grandes núcleos urbanos, al poder trabajar, estudiar y vivir en un entorno rural, sin perder la productividad y conectividad con la sociedad

La elección de vivir en el campo o en parcelas (fuera del límite urbano), ha sido por décadas una alternativa para muchos residentes de la comuna. A la fecha cientos de familias y personas se encuentran instaladas o en proceso de concretar su anhelo de vivir en el "campo", ya sea en grandes sitios o acotadas al sistema de predios rústicos contenidas en el DL 3.516, las denominadas "parcelas de agrado". Es una alternativa válida para vivir en el campo, en una pequeña porción de terreno, donde aparte de construir el sueño de la casa propia, la familia puede cultivar frutas y verduras de temporada y legumbres, y mejorar praderas para alimentar animales menores (ovejas, cabras, chanchos, etc). También construir un establo, invernadero, colmenas de abejas e incluso gallinero para el auto consumo. (ver "*Vida en el Campo*", John Seymour).

Además, pueden implementar el compostaje para los residuos orgánicos, recolección de aguas lluvias, y diseños de paisajes que contribuyan a la conservación de la biodiversidad. Con una buena cultura familiar agraria y pequeñas superficies de suelo se podría potenciar la producción agroalimentaria de la comuna, la región y el país.



1.3 Los impactos de la expansión rural

Esta elección de vivir en el campo, sin duda, trae efectos sobre el territorio urbano y rural, desde la densificación del área rural, aumento de la movilidad vehicular, expansión de los servicios municipales y en algunos casos segregación social y subdivisión del mosaico ecológico, **donde se han producido daños irreparables al medioambiente al desarrollarse muy malos proyectos de subdivisión predial, Mega loteos inescrupulosos sin ningún tipo de regulación o estudios de impacto ambiental, emplazados en zonas sensibles los que han afectado seriamente a diversos ecosistemas y a nuestro patrimonio natural y por otro el emplazarse en zonas de riesgos geológicos.**

Pero, parte de estos efectos también son producto del gran déficit de infraestructura crítica para el desarrollo de nuestras ciudades, que el Estado de Chile arrastra por décadas, tales como la falta de inversión en infraestructura sanitaria, colectores de aguas lluvias, vialidad urbana, interurbana, movilidad, transporte, tratamiento de residuos y, por sobre todo un gran déficit en planificación territorial. Sumado a estas carencias, figura la aplicación forzosa del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción para el desarrollo de vivienda social en la periferia de las ciudades, valorándose la cantidad por sobre la calidad y localización (caso población Alerce).

El escenario descrito detonó la acción de la autoridad comunal de Puerto Varas, alineada con la experiencia precedente en otros municipios, como el de la ciudad de Valdivia, cuando a partir de la articulación de los distintos servicios públicos, involucrados históricamente en los hechos actuales (SAG, SII, CONAF, MMA, MA, DOM, Municipio, SSA y CDE), se elabora una extemporánea interpretación de leyes, normas y decretos, iniciando así una acción persecutora y fiscalizadora, que decretó paralizaciones de obras relativas a proyectos en predios rústicos, en base a una interpretación del artículo 139 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, además de la participación sin precedentes del Consejo de Defensa del Estado en estas materias y por ende la judicialización de los problemas.

Esto acarrea el riesgo de tratar de solucionar por la vía judicial algo que “se debe resolver mediante el reconocimiento y regulación de estos asentamientos rurales que se expandieron en un marco normativo deficiente y desarticulado y que requieren urgente de una reformulación de cómo y dónde deben desarrollarse”.

En el caso particular de la comuna de Puerto Varas, estimamos que la persecución, fiscalización y paralización, iniciada por el municipio para contener las parcelaciones y el complejo problema urbano-rural, carece de un buen diagnóstico. Lo que no se mide no se puede gestionar, además, al ser una acción “aleatoria”, escogiendo una porción mínima de parcelaciones, queda la incertidumbre instalada en los cientos de desarrollos de las últimas décadas, ya que todos, absolutamente todos, infringirían el mismo argumento que hoy indican las autoridades. Se están generando así una serie de consecuencias que, por cierto, no se han dimensionado, entre las cuales observamos:

- A) Gran incertidumbre social fundada en la desconfianza de la comunidad y el proceder con las autoridades.



- B) Un freno e incertidumbre al sueño de la casa propia mediante la modalidad de la autoconstrucción en zonas rurales.
- C) Impacto negativo en la necesidad de reactivación económica afectando a numerosos propietarios, constructoras, contratistas y PYMES ligadas al mundo de la construcción de viviendas unifamiliares y parcelaciones, así como oficinas de ingeniería, de arquitectura, oficinas de paisajismo, corredores de propiedades, proveedores de materiales y, por sobre todo, afectando a la fuerza laboral de la comuna y la provincia.

A estos impactos, si se suma un escenario que tiende a la judicialización, a la fragmentación y polarización socio-comunal y por ende a la confrontación, la situación no es para nada favorable al encuentro de soluciones reales y concretas a los efectos territoriales que genera esta actividad. Sobre todo, si se considera además el déficit de infraestructura crítica para el desarrollo y la nula planificación del territorio regional, provincia, intercomunal y comunal. Es bueno recordar **que una de las vías de solución para encontrar diversidad de soluciones habitacionales, son los instrumentos de planificación comunal e intercomunal y como todos sabemos**, el Estado ha estado permanentemente “al debe” en esta área, demorándose décadas en los ajustes de los instrumentos de planificación territorial y límites urbanos, lo que implica, que se desarrolla un poblamiento de cada comuna con una velocidad muy superior a los instrumentos de planificación. A modo de ejemplo, el municipio de Puerto Varas se encuentra en proceso para la aprobación del Plan Regulador Comunal, donde las mismas autoridades reconocen que el que se aprobará, ya está obsoleto en una gran medida, encontrándonos con que los límites urbanos propuestos, reconocen un mínimo porcentaje de los desarrollos periurbanos ya consolidados o en vías de consolidación. Entonces, ***¿cómo se puede dar cabida y una solución real y concreta a los miles de familias que hoy se encuentran “fuera de los límites urbanos” y por cierto “cuestionadas” por su válida y correcta decisión de “vivir en el campo”?***

Ya son conocidas las causas de esta preocupante situación:

1. Un municipio sin herramientas a mano para dar solución, más allá de las fiscalizaciones.
2. Falta de legitimación y regulación de los predios rústicos.
3. Déficit en infraestructura crítica para el desarrollo comunal por parte del Estado de Chile.
4. Desactualización e inexistencia de instrumentos de planificación efectivos y el fenómeno de migración ciudad – campo en pleno desarrollo.



Propuestas de acciones para avanzar en la resolución del problema

Por estas razones, es imperativo avanzar en la búsqueda de propuestas concretas y efectivas para solucionar la compleja situación que nos convoca, **tanto en regularizar lo ya desarrollado, como planificar una normativa que reconozca una forma de habitar que lleva décadas de desarrollo.** En ese sentido, como arquitectos de la zona queremos proponer una serie de acciones en el corto, mediano y largo plazo, como un modo de contribuir en la solución y recuperar el escenario de sana convivencia que se merecen los habitantes y vecinos de la comuna:

MEDIDAS A CORTO PLAZO

OBJETIVO GENERAL: ESTABLECER ACUERDOS Y UNA AGENDA DE TRABAJO MULTIACTORAL ESTABLECER ACUERDOS Y AGENDA DE TRABAJO MEDIANTE LAS SIGUIENTES ACCIONES.

- CONSTRUIR UN ESCENARIO DE COOPERACIÓN PÚBLICO-PRIVADO CON LOS ACTORES RELEVANTES DEL TERRITORIO
- CONCEPTUALIZAR MODELO DE PLANIFICACIÓN RURAL (por la vía de objetivos y vocación de cada territorio)
- CONSTRUIR **CRITERIOS BÁSICOS** PARA EL DESARROLLO DE PREDIOS RÚSTICOS EN BASE A CRITERIOS REGIONALES (COMO LOS DETERMINADOS PARA LOS NUCLEOS URBANOS DE CADA SEREMIA) Y PARAMETROS DE DESARROLLO CON UNA MIRADA COMUNAL.
- INICIAR UN PROCESO DE ACTUALIZACIÓN Y CREACIÓN DE UN MARCO REGULATORIO MULTIESCALAR
- GENERAR UN CATASTRO PRECISO QUE CONTENGA TODO EL DESARROLLO EN EL ÁREA RURAL, CATALOGANDO TODAS LAS VARIABLES QUE NECESITAMOS ANALIZAR PARA LA PLANIFICACIÓN FUTURA DEL HABITAR EN ZONAS RURALES
- IDENTIFICACION DE LOTEOS O MEGALOTEOS QUE AFECTAN AREAS SENSIBLES CON LA FINALIDAD QUE ACTUALICEN Y MITIGEN EL IMPACTO DE SUS PROYECTOS, SOMETIENDOLOS A LA REGULACION VIGENTE.
- CONSTRUCCION DE UN ACUERDO COMUNAL LIDERADO POR LA MUNICIPALIDAD
- PROPONER CREACIÓN DE DECRETOS u ORDENANZAS MUNICIPALES DE REGULACIÓN Y CUIDADO DE PREDIOS RÚSTICOS.
-

MEDIDAS A MEDIANO PLAZO

OBJETIVO GENERAL: REVISAR Y ACTUALIZAR LOS CUERPOS LEGALES

Acciones:

- DEFINIR UN FLUJOGRAMA DE TRAMITACION PARA QUE ESTOS DESARROLLOS COORDINEN, POR SU SOLA TRAMITACION A LOS ORGANOS ESTATALES QUE HOY FUNCIONAN DESARTICULADOS POR NO EXISTIR UN MARCO LEGAL ESPECIFICO PARA ESTOS.
- MODIFICACIÓN DEL ARTICULO 55, RECONOCIENDO ESTA ACTIVIDAD (VIVIENDA Y CONSERVACIÓN + VIVIENDA) DENTRO DE LOS USOS DE SUELO Y APLICACIÓN DE CONDICIONES EN UN 5TO INCISO O UN IFC PARA ESTOS FINES.
- INCORPORAR EN LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA LA POSIBILIDAD DE CREACIÓN DE COPROPIEDADES RURALES ESTABLECIENDO CONDICIONES MÍNIMAS.



- INCORPORAR EN LA LEY DEL MEDIO AMBIENTE Y SU REGLAMENTO UN NUMERAL QUE ESTABLEZCA CONDICIONES PARA EL DESARROLLO RESIDENCIAL EN AREAS RURALES Y SU COEXISTENCIA CON EL RESGUARDO DEL MOSAICO Y DIVERSOS SISTEMAS ECOLÓGICOS.
- ACTUALIZAR LAS APTITUDES RURALES CONTENIDAS EN EL DL 3.516 CON UNA MIRADA MAS ACTUAL Y AMPLIA.

1.3 LARGO PLAZO

- ACTUALIZAR EL PLAN REGIONAL DE DESARROLLO TERRITORIAL
- DESARROLLAR UN PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL
- ACTUALIZAR EL PLAN REGULADOR COMUNAL
- CREACIÓN DE PLANES SECCIONALES QUE RECONOZCAN EL DESARROLLO TERRITORIAL DE LA COMUNA.

EN CONCLUSION, VEMOS LA NECESIDAD DE RECONOCER UNA REALIDAD YA INSTALADA EN NUESTRO PAÍS, LA CUAL, MEDIANTE ESTA BATERÍA DE PROPUESTAS, PODRÍAMOS NO SOLO REGULAR Y DARLE LÍMITES CLAROS, PARA LOGRAR QUE ESTOS MITIGUEN LOS IMPACTOS QUE GENERAN, YA SEA POR ESCALA, CANTIDAD, UBICACIÓN, ENTRE OTROS.

EL 96% DE NUESTRO PAIS ES RURAL RUSTICO, POR LO QUE NUESTRA MIRADA DEBE ESTAR HOY AHÍ.

COMISION TERRITORIAL

COLEGIO DE ARQUITECTOS DELEGACION DE LLANQUIHUE