



# Diálogo: Habitar de forma sostenible el territorio rural

## Resumen Ejecutivo y Sistematización final

Versión revisada 20.05.2024





## Contenido

<b>I. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>4</b>
1. ACERCA DEL PROCESO DE DIÁLOGO .....	4
2. SÍNTESIS DE HALLAZGOS, APORTES Y PROPUESTAS RECABADAS .....	7
2.1. SE REQUIERE ENMARCAR ESTE PROBLEMA EN EL CONTEXTO DE UN DESAFÍO ESTRATÉGICO MÁS AMPLIO Y DE LARGO PLAZO: LA PLANIFICACIÓN Y EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO, INTEGRANDO LO URBANO Y LO RURAL .....	7
2.2 SÍNTESIS DE APORTES SOBRE EL ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL DEL AUMENTO DE LAS PARCELACIONES Y SUBDIVISIONES RURALES .....	9
2.3. SÍNTESIS DE APORTES ESPECÍFICOS SOBRE LAS PROPUESTAS DEL PROYECTO DE LEY EN ELABORACIÓN POR LA COMICIVYT Y OTRAS ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN .....	13
<b>II. SISTEMATIZACIÓN DE LAS MESAS DE TRABAJO (30 JUNIO 2023) .....</b>	<b>22</b>
1. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DE LAS MESAS .....	22
2. SÍNTESIS GENERAL DE PARTICIPANTES Y APORTES RECIBIDOS EN LAS MESAS .....	23
3. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO DESARROLLADO EN LA MESA 1: DESARROLLADORES E INVERSIONES INMOBILIARIAS .....	25
4. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO DESARROLLADO EN LA MESA 2: CONVIVENCIA DE ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EN EL TERRITORIO RURAL .....	43
5. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO DESARROLLADO EN LA MESA 3: MEDIOAMBIENTE, RECURSOS HÍDRICOS Y BIODIVERSIDAD .....	54
6. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO DESARROLLADO EN LA MESA 4: GOBIERNOS REGIONALES, LOCALES Y ALIANZAS .....	65
7. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO DESARROLLADO EN LA MESA 5: UNIVERSIDADES, CENTROS DE ESTUDIOS Y EXPERTOS .....	78
<b>III. SISTEMATIZACIÓN DE LOS DIÁLOGOS REGIONALES .....</b>	<b>94</b>
1. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DE LOS DIÁLOGOS REGIONALES .....	94
2. SÍNTESIS GENERAL DE PARTICIPANTES .....	95
3. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO REGIONAL NORTE (ATACAMA) .....	96
4. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO REGIONAL CENTRO (VALPARAÍSO) .....	111
5. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO REGIONAL SUR (LOS RÍOS) .....	120
6. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO REGIONAL AUSTRAL (AYSÉN) .....	132
<b>IV. SISTEMATIZACIÓN DEL FORO FINAL AMPLIADO .....</b>	<b>144</b>
1. PROGRAMACIÓN Y METODOLOGÍA .....	144
2. CONVOCATORIA Y PARTICIPANTES .....	145
3. PRESENTACIONES, DIÁLOGO Y APORTES .....	148
<b>V. ANEXOS .....</b>	<b>167</b>
ANEXO 01. Documento de Discusión Inicial de la COMICIVYT	
ANEXO 02. Hito de Apertura, Discursos de las autoridades	
ANEXO 03. Hito de Apertura, Presentación del Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT	
ANEXO 04. Diálogo Regional Norte, Presentación de la Secretaría Ejecutiva de la COMICIVYT	
ANEXO 05. Diálogo Regional Norte, Presentación regional	
ANEXO 06. Diálogo Regional Centro, Presentación de la Secretaría Ejecutiva de la COMICIVYT	
ANEXO 07. Diálogo Regional Centro, Presentación regional	
ANEXO 08. Diálogo Regional Sur, Presentación de la Secretaría Ejecutiva de la COMICIVYT	
ANEXO 09. Diálogo Regional Austral, Presentación de la Secretaría Ejecutiva de la COMICIVYT	
ANEXO 10. Diálogo Regional Austral, Presentación regional	
ANEXO 11. Diálogo Regional Austral, Presentación panelista	
ANEXO 12. Foro Final, Palabras del Ministro Montes	
ANEXO 13. Foro Final, Presentación del Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT	
ANEXO 14. Síntesis de documentos aportados por participantes	





## I. RESUMEN EJECUTIVO

### 1. ACERCA DEL PROCESO DE DIÁLOGO

El Ministro de Vivienda y Urbanismo y presidente de la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio (COMICIVYT), **Carlos Montes Cisternas**, junto al Ministro de Agricultura, **Esteban Valenzuela Van Treek**, y la Ministra de Bienes Nacionales, **Javiera Toro Cáceres**, convocaron a un proceso nacional de diálogo sobre el aumento de las subdivisiones y parcelaciones en el territorio rural del país, que involucre a distintos sectores de la sociedad civil.

El proceso tuvo por objetivo promover el diálogo y conocer las visiones de distintos grupos de actores claves frente al aumento de parcelaciones rurales en Chile, sus consecuencias y externalidades. Se generaron instancias de diálogo en varias regiones del país para recoger diversas opiniones y conocer las particularidades de esta problemática en distintos territorios. Así también, se buscó abrir un debate público sobre la necesidad de enfrentar esta problemática con un marco regulatorio actualizado e instrumentos de planificación acordes a la realidad, dando a conocer los criterios que guían las propuestas que está desarrollando la COMICIVYT en esta materia.

Este proceso contempló las siguientes instancias:



- **Hito de lanzamiento**, realizado el 16 de junio en Santiago, que contó con la participación de **66 personas**. Las autoridades compartieron su visión sobre el aumento de parcelaciones en territorios rurales del país, se presentó un análisis de esta problemática; algunas experiencias en otros países, y se compartieron los criterios y propuestas que están siendo consideradas por la COMICIVYT para abordar este tema. Asimismo, se presentó la programación y metodología general de todo el proceso.<sup>1</sup>
- **Mesas de Trabajo (nacional)**, que tuvieron lugar el 30 de junio en Santiago, y contaron con la participación de **59 entidades y organizaciones claves** para la discusión de esta problemática, sobre un total de 93 entidades que fueron convocadas a participar. Asistieron un total de **65 participantes** (47 hombres y 18 mujeres), de los cuales 16 corresponden a desarrolladores y empresas inmobiliarias (Mesa 1), 10 eran representantes de organizaciones sociales y ambientales vinculadas a temas de territorio, recursos hídricos y biodiversidad (Mesa 2); 13 corresponden a representantes de gremios, empresas, y

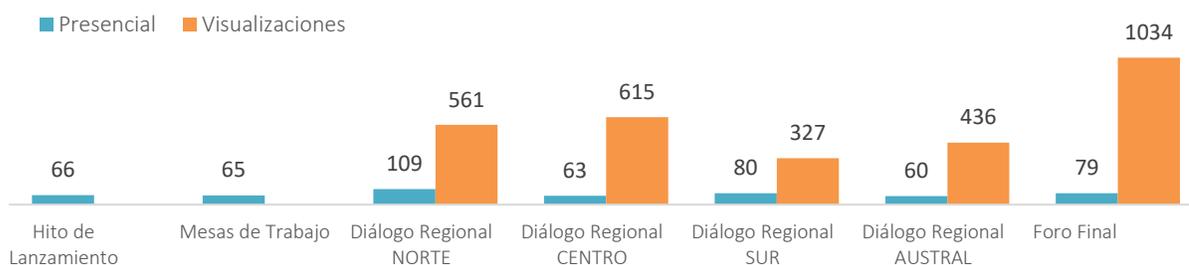
<sup>1</sup> Ver más información sobre la actividad de inicio en el **Anexo 01**: Documento de Discusión Inicial; **Anexo 02**: Discursos de apertura del Ministro Valenzuela, la Ministra Toro y el Ministro Montes; y **Anexo 03**: Presentación realizada por el Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT.



organizaciones vinculadas a actividades, servicios e infraestructuras que se desarrollan en territorios rurales (Mesa 3); 10 a representantes de gobiernos y reparticiones públicas regionales y locales (Mesa 4); y otros 16 a expertos y académicos de universidades y centros de estudios (Mesa 5). La discusión de cada mesa de trabajo fue sistematizada en una minuta síntesis y se compartió con todos los actores del proceso, de modo que todos conozcan las visiones y propuestas que se fueron recogiendo.

- **Diálogos regionales**, desarrollados entre junio y agosto de forma presencial en seis regiones.<sup>2</sup> Los cuatro diálogos desarrollados en agosto fueron en modalidad presencial en Atacama, Valparaíso, Los Ríos y Aysén, y también fueron transmitidos por *streaming* para ampliar la participación a las regiones del norte, centro, sur y austral del país. Fueron instancias abiertas al público, con el objetivo de conocer las diversas expresiones territoriales de este fenómeno en las distintas zonas del país, y recoger las opiniones de distintos actores regionales en torno a esta problemática. Estos diálogos sumaron un total de **443 participantes** y **1939 visualizaciones** a través de *streaming*, de los cuales 109 corresponden al Diálogo Regional de Atacama, que obtuvo 561 visualizaciones por *streaming*; 63 a Valparaíso, con 615 visualizaciones por *streaming*; 80 participantes a Los Ríos, con 327 visualizaciones por *streaming*; y 60 participantes en Aysén, que tuvo 436 visualizaciones por *streaming*.
- **Foro ampliado final**, que tuvo lugar el 25 de agosto en la ciudad de Santiago, al concluir los diálogos regionales, y convocó a los participantes de todas las instancias anteriores, además de ser una actividad abierta a quienes se quisieran sumar. Se realizó de forma presencial con un total de **79 asistentes**, y también fue transmitido por *streaming*, sumando a la fecha de este documento un total de **1034 visualizaciones** hasta inicios de septiembre de 2023. Esta instancia de cierre del proceso contó con las palabras del Ministro Valenzuela, la Ministra Sandoval y el Ministro Montes, y luego se realizó una presentación del Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT donde se rindió cuenta del proceso realizado a lo largo del país y los principales resultados. La parte central de esta actividad fueron los dos paneles de discusión: el primero, con representantes de las cinco Mesas de Trabajo desarrolladas, elegidos por sus pares en las mesas para presentar los aportes y reflexiones que allí se recogieron; el segundo, contó con un representante de cada Diálogo Regional, donde se presentaron los aportes y opiniones recabados en estas instancias. Por último, hubo un espacio de preguntas y diálogo con el público y quienes participaron de forma remota.<sup>3</sup>

El presente documento sintetiza los resultados y aportes recogidos durante este proceso de diálogo en cada uno de los espacios de conversación descritos, con el objeto de servir de insumo para la COMICIVYT en la discusión y elaboración de propuestas de modificaciones legales en esta materia, así como para las discusiones que se están llevando a cabo en el Congreso. En este **Capítulo I** se ofrece un resumen ejecutivo del proceso desarrollado y los principales resultados y hallazgos; en el Capítulo II se presentan los resultados y aportes específicos de las cinco mesas de trabajo, mientras que el Capítulo III reúne la sistematización de resultados y aportes de los cuatro diálogos regionales. Por último, el **Capítulo IV** presenta la sistematización del foro final ampliado. El proceso completo contó con un total de **522 asistentes** a nivel nacional, y las distintas instancias de discusión que fueron transmitidas a través de *streaming* suman, a la fecha de realización de este informe, un total de **2973 visualizaciones**.



<sup>2</sup> Incluyendo una instancia organizada por el Ministerio de Agricultura y desarrollada en junio en la Región Metropolitana, en Santiago; y otra instancia desarrollada en la Región de La Araucanía, en Villarrica, el 12 de junio 2023, con participación de los Ministerios de Agricultura, Vivienda y Urbanismo y Bienes Nacionales.

<sup>3</sup> La grabación del Foro Final está disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=Ybr53x3fg20>





## 2. SÍNTESIS DE HALLAZGOS, APORTES Y PROPUESTAS RECABADAS

En este apartado se sintetizan las principales propuestas y constataciones que se han relevado a partir del análisis de los aportes recibidos. En términos generales, con distintos matices, hay acuerdo en la necesidad de mirar el desarrollo rural de un modo más estratégico y con mirada de largo plazo. El desarrollo del territorio debe abordarse en su conjunto y el espacio rural no puede ser resultante de un desarrollo urbano en extensión. Es necesario plantear qué se quiere promover en términos de las formas de habitar y ocupar esos territorios. Se propone la transferencia desde la problemática de la subdivisión a la problemática de la planificación, el ordenamiento y el desarrollo de los territorios urbanos y rurales en un sentido más amplio. En el [apartado 2.1.](#) a continuación, se presentan aquellos aportes de los y las participantes que se centraron sobre esta necesidad de encuadrar la problemática y sus soluciones en el contexto de una mirada más estratégica e integradora del territorio.

Otro conjunto de aportes, se refirieron al análisis presentado sobre la problemática actual de la proliferación de subdivisiones rústicas y proyectos de parcelación en territorios rurales, enriqueciendo el diagnóstico de este fenómeno y agregando nuevos elementos relevantes para ser considerados. Éstos se presentan en el [apartado 2.2.](#)

Por último, en el [apartado 2.3.](#) se sintetizan los aportes que hicieron referencia a las posibles soluciones para esta problemática, junto con las propuestas más específicas sobre el proyecto de ley que está elaborando la COMICIVYT en esta materia. En general, se ve la urgencia de que la respuesta en el marco de una Ley responda a una mirada integral del territorio, saliendo del análisis exclusivo a la escala del proyecto individual. Aun así, existe coincidencia en que también debe ponerse foco en abordar a corto y mediano plazo la problemática actual de la subdivisión de los predios rústicos, por vía de los ajustes normativos e instrumentales que permitan detener un aumento insostenible de subdivisiones rurales con fines habitacionales, de forma de no poner en riesgo la resolución del problema con la urgencia que se requiere.

### 2.1. SE REQUIERE ENMARCAR ESTE PROBLEMA EN EL CONTEXTO DE UN DESAFÍO ESTRATÉGICO MÁS AMPLIO Y DE LARGO PLAZO: LA PLANIFICACIÓN Y EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO, INTEGRANDO LO URBANO Y LO RURAL

- Se requiere un posicionamiento país más político y estratégico sobre qué se quiere o se espera para el desarrollo de nuestros territorios en el largo plazo, considerando todas sus dimensiones, y en particular, qué se espera de los territorios rurales, cómo los imaginamos dentro de 30 o 50 años, qué se quiere promover en términos de las formas de habitar y ocupar esos territorios.
- Se requiere abordar la ruralidad en su totalidad multidimensional, no solo la subdivisión predial o parcelación.
- Se sugiere una discusión y definición concreta acerca de qué se entiende por sustentabilidad y territorio. Existen múltiples definiciones de sustentabilidad, por lo que hay que entenderlo como un proceso y no como una meta. Para ello es necesario considerar las dimensiones económicas, sociales y ambientales, además de la gobernanza que es clave. Se debe comprender a la sustentabilidad como un proceso, y también se hace necesario reconocer la transversalidad de las decisiones en el territorio.
- **Trascender la mirada proyecto a proyecto.** Asociado al punto anterior, también se subrayó la necesidad de ver, planificar, evaluar y considerar al territorio en su conjunto, trascendiendo la mirada proyecto a proyecto, abordando las sinergias conjuntas de distintas intervenciones en los territorios. Esto aplica no solo para los proyectos de parcelaciones, sino para proyectos de inversión de todo tipo.
- Se requiere posicionar al territorio rural como objeto de planificación y ordenamiento territorial, reconociendo además que existen distintas ruralidades. Una de las ideas que surgen con más fuerza desde los foros regionales, tiene relación con que los modos de habitar en distintas zonas rurales son diferentes. Por ejemplo, en el norte, donde hay un poco de agua



se produce un pequeño oasis, y se instala vida alrededor. Este tipo de especificidades deben ser reflejadas en los instrumentos de planificación. También se mencionó la necesidad de **diferenciar entre territorios periurbanos y territorios rurales "netos"**. Así como la distinción de los distintos suelos rurales según su vocación, aparece con mucha frecuencia la necesidad de diferenciar entre el suelo en una zona periurbana, y el suelo en una zona más alejada y netamente rural. En relación con eso, se ha planteado que lo periurbano requiere un grado de reconocimiento y formalización diferente, y requiere gestión territorial. El tratamiento de las subdivisiones y las exigencias de los proyectos deben contemplar esas diferencias, establecer gradientes. Por ejemplo, se mencionó que en Coyhaique esas áreas requieren una inversión asociada al turismo, infraestructura de alojamiento en parques, infraestructura vial, etc.; y que en muchas de esas zonas no se construye segunda vivienda, sino que a veces también hay "una caricaturización de este fenómeno regional". Por otra parte, también en la región de Aysén, se planteó fuertemente la necesidad de establecer diferencias en las zonas que rodean las áreas silvestres protegidas.

- **Se requiere avanzar en consolidar un sistema de planificación y ordenamiento territorial más completo e integrado**, con instrumentos y mecanismos que puedan hacerse cargo de los problemas, desafíos y oportunidades de los territorios, urbanos y rurales, considerando su diversidad, y reconociendo las "zonas de interfase" o distintas "gradientes" entre lo urbano y lo rural, los territorios que trascienden los límites administrativos (cuencas hidrográficas, oasis, etc.), superando la "dicotomía" entre lo urbano y lo rural de nuestro actual sistema de planificación. Se señaló que ya existen instrumentos en la legislación actual, pero no siempre se encuentran actualizados o elaborados. El país también ha definido un sistema integrado de planificación y ordenamiento territorial a través de sus políticas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y desarrollo rural. Pero este sistema se encuentra a medio camino en su implementación y consolidación, aún se requiere una bajada más concreta de estas tres políticas territoriales y una mayor articulación entre sus instrumentos. Existe consenso en que se hace necesario que los **instrumentos de planificación y ordenamiento territorial** se adecúen a las distintas realidades del territorio y consideren la gradiente urbano-rural. Con respecto a esto, existen dos corrientes de opinión:
  - a. Que esto puede materializarse a través de los instrumentos actuales, con algunas adecuaciones a éstos y a sus procesos de actualización y fiscalización. Por ejemplo, implementando los nuevos Planes Regionales de Ordenamiento Territorial, o ampliando el ámbito de los actuales Planes Reguladores Intercomunales o, en definitiva, completando y articulando el sistema que ya está delineado en la actual legislación pero que aún no ha terminado de consolidarse.
  - b. Que debieran desarrollarse nuevos instrumentos de planificación territorial más apropiados para adecuarse a la gradiente urbano-rural. (Sin embargo, hay disenso respecto de utilizar los IPT actuales versus la creación de nuevos IPT ad-hoc). Algunos sugieren ampliar el ámbito de los PRI.
- **Se requiere fortalecer la información y evidencia territorial para el análisis y la toma de decisiones sobre problemáticas de este tipo.** Se requieren estadísticas actualizadas de la ocupación del territorio y su caracterización (urbano; rural; industrial; agrícola; forestal; ganadero; de conservación; etc. Mucha de esa información ya existe, sin embargo, no se utiliza; por ejemplo, en la caracterización agroecológica de suelos que levanta CIREN, podría ser fundamental para este diagnóstico y para la solución de la problemática. También es necesario considerar las transformaciones sociodemográficas nacionales.
- **Gestionar la diversidad del territorio requiere de un esfuerzo de descentralización.** Además del problema de la planificación, existe un desafío de gestión del territorio, y particularmente, de un territorio extensamente diverso como el nuestro. En los distintos espacios de diálogo, se ha enfatizado que actualmente no existen mecanismos para crear nuevos asentamientos humanos, y con ello, se tranca la posibilidad de una ocupación más equilibrada del territorio, y se complejiza una descentralización equilibrada del país. Se señala que se debe vincular esta problemática con los instrumentos de planificación y gestión territorial, ordenar las escalas y respectivas atribuciones, reconociendo que se debe partir desde el nivel local. Se requiere avanzar en desarrollar mayores competencias, capacidades y recursos a nivel regional y local para planificar y gestionar el territorio, incluyendo capacidades para el monitoreo y fiscalización de fenómenos como el de las parcelaciones rurales. Se releva así el rol del municipio y del gobierno regional. El gobierno regional tiene un rol importante, pues es quien debiera planificar desde una mirada más amplia e integral. Si bien los municipios regulan su zona urbana, los municipios rurales tienen más de un 70% de su territorio rural y, por lo tanto, los actuales planes reguladores comunales no lo abordan y el municipio tiene poca influencia. Por lo mismo se hace necesario fortalecer la incidencia de los GORE sobre esos territorios. Relacionado con lo mismo se hace ver que las comunas no se pueden dividir de un modo tan binario, hay muchas comunas que son mixtas que no se visibilizan, y también hay comunas urbanas que tienen zonas de población importante en el área rural que no están en el radar de la problemática.



- Existe acuerdo generalizado en que se debe avanzar en dos vías: abordar la situación urgente y contingente de la proliferación de subdivisiones y parcelaciones en territorios rurales, y abordar los desafíos de planificación y gestión territorial más estratégicos y de largo plazo. La velocidad con que se despliega el desarrollo local y los cambios por los que transitan los territorios es más rápida que la acción efectiva de los IPT, en cualquiera de sus escalas. Y a la inexistencia de planificación efectiva del ámbito rural, dentro de los parámetros actuales, que apuntan preferentemente a la regulación de los ámbitos urbanos, se suma la poca capacidad de abordar intersectorialmente los distintos aspectos que, desde lo público y lo privado, afectan la ruralidad.

Hay convicción respecto a que en el territorio se expresan y coexisten distintas visiones y distintos intereses. Por otra parte, está demostrado que el territorio no es un bien infinito y que sus recursos naturales, culturales, productivos, están tensionados. Hay fuertes diferencias sociales en el país, que hace que algunos no tengan acceso a bienes básicos y, por lo tanto, articular políticas de gestión territorial que permitan abordar esto, es un deber. Además, se necesita contar con instrumentos, capacidades y recursos para gestionar esas políticas. Se destacó que “gestionar” significa un actuar decidido, responsable, pero sistemático de los organismos públicos y del sector privado, en respuesta a demandas superiores. Los habitantes están pidiendo habitabilidad, servicios, conservación, calidad ambiental, diálogo con el medio ambiente y no todos están necesariamente en procesos especulativos. Hay bastante consenso en que la propuesta debería apuntar a una buena gestión territorial que permita gobernar la transición ecológica, antes que el control, o complementariamente al control. Con una buena gestión se pretende asumir una “rururbanización” pero con exigentes estándares medioambientales. Para esto se debe entender una concatenación de acciones según: 1. las políticas; 2. la planificación; 3. la subdivisión; 4. el proyecto; 5. el control ; 6. la administración.

Ahora bien, para abordar en el corto y mediano plazo la problemática actual de las parcelaciones, está la vía de los ajustes normativos e instrumentos que permitan detener un aumento insostenible de subdivisiones rurales con fines habitacionales. Estas deben ser complementadas y reemplazadas en un mediano y largo plazo por herramientas apropiadas que permitan planificar, ocupar y habitar la ruralidad de forma sustentable y responsable.

## 2.2 SÍNTESIS DE APORTES SOBRE EL ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL DEL AUMENTO DE LAS PARCELACIONES Y SUBDIVISIONES RURALES

- Necesidad de profundizar en el análisis de la problemática sobre la ruralidad en su totalidad multidimensional, no solo la subdivisión predial o parcelación. Avanzar en el reconocimiento de diversas “ruralidades” y profundizar el análisis de los distintos contextos locales, las comunidades y sus modos de vida rural, considerando las múltiples actividades productivas que se desarrollan en la ruralidad, que van más allá de la agricultura (considerar otras industrias y actividades productivas en los territorios rurales, tales como la industria del turismo sustentable, los nuevos desarrollos mineros y energéticos, las nuevas infraestructuras de movilidad y transporte que proyecta el país a mediano y largo plazo, entre otras).
- Se requiere fortalecer la información y evidencia territorial para el análisis y la toma de decisiones sobre problemáticas de este tipo. Se requieren estadísticas actualizadas de la ocupación del territorio y su caracterización (urbano; rural; industrial; agrícola; forestal; ganadero; de conservación; etc.). Mucha de esa información ya existe, sin embargo, no se utiliza; por ejemplo, en la caracterización agroecológica de suelos que levanta CIREN, podría ser fundamental para este diagnóstico y para la solución de la problemática. También es necesario considerar las transformaciones sociodemográficas nacionales. Los académicos enfatizaron la necesidad de precisar y respaldar con datos cuáles son las tendencias y demandas por habitar en territorios rurales, cuántas responden a un déficit de vivienda urbana o al alza del precio de suelo urbano, cuántas corresponden a familias que se dedican a la agricultura campesina, cuántas que se dedican a otras actividades productivas como el turismo, la ganadería, lo forestal, cuántas responden al interés de las personas de acercarse a la naturaleza en búsqueda de esparcimiento, calidad de vida y salud, cuántas responden a nuevas tendencias de envejecimiento de la población y su interés por retirarse a vivir fuera de las ciudades, cuántas responden a especulación inmobiliaria con el precio del suelo sin una demanda específica identificada, entre otras posibilidades. Se requiere un levantamiento de la demanda por habitar en la ruralidad en forma permanente y en forma esporádica; considerando no solo las parcelas, sino también otros formatos (caseríos, tomas, villorrios). Por otra parte, se hace una crítica a la opacidad de algunas instituciones, tal como los Conservadores de Bienes Raíces y Servicio de Impuestos Internos, en la entrega de datos para abordar la problemática y, por ende, la falta de datos para una planificación correcta. En concreto, se propone



crear un registro único de propiedades rurales del país para dimensionar la problemática y poder disponer de información que permita una mejor planificación territorial.

- **Necesidad de considerar como una de las causas de la proliferación de las parcelaciones en territorios rurales, los problemas de acceso a la vivienda en las ciudades y de déficit de calidad de vida urbana, como otro factor que genera la “migración” hacia lo rural.** ¿Cómo estamos abordando las demandas de vivienda, acceso a suelo urbano, calidad de vida urbana, ciudad y naturaleza? Las ciudades no están respondiendo a la demanda, necesidad o interés por vivir en ciudades saludables, con acceso a espacios verdes y contacto con la naturaleza, con viviendas asequibles, etc. Un punto en común en diversos grupos refiere a la tensión latente que existe entre la necesidad de proveer de suelo para vivienda y la necesidad de suelo para la explotación silvoagropecuaria. Si a esto se suma la falta de fiscalización por parte de quien corresponde, es un fenómeno que acrecienta la ocupación no regulada del suelo rural, pues se sabe de las familias que necesitan una solución habitacional y que, para muchas de esas familias, ésta no es viable en las zonas urbanas. Asumiendo esa realidad, se plantea planificar a fin de evitar que las nuevas viviendas repitan los errores del mundo urbano. En general se podría decir que habitar el suelo rural de un modo sostenible es una necesidad y una realidad que no tiene vuelta atrás. En el diálogo realizado en la macrozona norte, por ejemplo, se destacó que este tipo de desarrollo ha generado soluciones habitacionales para muchas familias que han logrado mejorar su calidad de vida. Lo interesante que se plantea es que, en zonas desérticas, éstos no quitan necesariamente suelo para la agricultura. Se señaló que asumir eso permitiría planificar y proveer de una “semi-urbanización”. Desde distintas veredas, hay acuerdo en la necesidad de regular, que no se niegue, prohíba o castigue a aquellos que buscan mejorar su calidad de vida saliendo de la ciudad.
- **La ocupación rural fragmentada que producen estos proyectos de parcelaciones y subdivisiones rurales genera una fragmentación territorial y espacial que debe ser analizada en el contexto de la crisis climática, la escasez hídrica y la seguridad alimentaria, considerando la multidimensionalidad del problema.** Por un lado, se destacó la necesidad de relevar este fenómeno en el contexto de la actual **crisis climática** y el calentamiento global, la recurrencia de eventos extremos, la menor disponibilidad de recursos naturales, entre otros. Asociado a ello, se relevó especialmente la **crisis hídrica** y la necesidad de pensar en un **ordenamiento hídrico** que responda a los escenarios que se prevén a futuro: las proyecciones indican que para el 2060 habrá un 40% o 60% menor disponibilidad de agua; es decir, en muchos de los territorios que se están ocupando con parcelaciones y viviendas, la gente no va a tener agua. Con un escenario de escasez, y con la modificación del código de aguas, que consagra el derecho automático de cada vivienda a tener un pozo de agua, pero se visualiza como algo insostenible “que cada uno soluciona su problema”. Se ve la urgencia de hacer gestión de las aguas, asegurando la sustentabilidad de las fuentes del recurso hídrico. Se sugirió hacer proyecciones de demanda asociadas a fenómenos migratorios y otros factores. Los estudios asociados a la disponibilidad de recurso hídrico deben ser vinculantes con los instrumentos de planificación. Las soluciones deben apuntar a importante buscar soluciones comunitarias y considerar un sistema hídrico integrado (similar a los APR). Invertir en uso eficiente de agua, en reciclaje. En el norte en particular hay mucha sensibilidad con este tema. Se señala que las parcelaciones han generado un problema en la gestión del recurso hídrico, donde hay poca capacidad de fiscalización desde las instituciones que velan por la disponibilidad de ciertos bienes o servicios en zonas rurales, como suelos agrícolas, agua subterránea, capacidad del acuífero, calidad y cantidad de las aguas extraídas, protección del ecosistema, edificaciones e infraestructura, llámese industrias, vivienda u otro tipo de instalación que genere algún impacto en el territorio rural.
- **Se enfatizó sobre las consecuencias de este fenómeno en los sistemas ecológicos y la biodiversidad.** Hay una pérdida descontrolada de biodiversidad, reconvertida a espacios urbanos o suburbanos que además afectan e impactan sobre la biodiversidad a su alrededor. Se señaló que miles de desarrollos inmobiliarios están en un libertinaje absoluto y no cumplen ni siquiera la más mínima normativa forestal o del SAG. Se están ubicando en cabeceras de cuenca, cerca de cursos de río, fragmentando el territorio con un daño irreparable a la biodiversidad. Vinculado a ello, se propuso que es necesario aumentar las áreas protegidas, y así cuidar la biodiversidad, derechamente prohibiendo la parcelación en esas áreas. En términos generales, existe consenso sobre que debe primar la noción del interés público por la importancia del suelo rural en términos de aportes a la seguridad alimentaria, biodiversidad y servicios ecosistémicos, aporte a la adaptación de la crisis climática, entre otros. En concreto respecto a este punto, también hubo críticas a la propuesta inicial, en términos de la exigencia de buffers para prevenir incendios en los proyectos de parcelación, o franjas de seguridad, pues afecta directamente a los corredores ecológicos y la protección de la biodiversidad.
- **Necesidad de profundizar sobre la importancia del recurso suelo por su valor ambiental y ecológico, no solo por su potencial uso silvoagropecuario.** La clave del ciclo de la vida está en el suelo, en recuperar la calidad del suelo, y en poder



recuperar los ciclos del agua. Se enfatiza que debe entenderse el proceso de parcelaciones como un fenómeno de degradación de suelo. En tal contexto, las parcelas disminuyen irreversiblemente la disponibilidad de suelos prioritarios para la agricultura, como para otros fines. Desde el SAG se puntualiza que mirar desde la ruralidad ayuda a enfocarse en la regeneración, pensando en agricultura que sea regenerativa como la agricultura sintrópica cuyo foco es el suelo.

- **La seguridad alimentaria es un tema controversial al momento de analizar la problemática.** Algunos grupos aseveran con fuerza que uno de los efectos negativos que se ha generado con las parcelaciones ha sido la pérdida de producción agrícola y de terrenos cultivables. Hay quienes consideran que la sustitución del suelo agrícola por actividades urbanas es un proceso irreversible que pone en peligro la soberanía alimentaria de la sociedad, haciendo hincapié además en que dicho impacto no se resuelve vía mitigación. Por otra parte, algunos desarrolladores, aseguran que la parcelación del suelo agrícola no necesariamente representa un riesgo para la seguridad alimentaria y que incluso podría significar lo contrario. Parte de los argumentos para lo señalado es la percepción de que la mayoría de los campos que se subdividen no son productivos o, al menos, no lo han sido por mucho tiempo. En lo que sí hay un acuerdo bastante transversal es en que el campo en general, el pequeño y mediano agricultor “han sido abandonados”, lo que contribuye al negocio de la parcela de agrado. Muchas veces, la única posibilidad para estos agricultores de sostenerse es vender. Vender a un inmobiliario es la mejor rentabilidad por su predio. Hay una crítica bien transversal desde regiones y desde Santiago, hacia la política pública para el sector agropecuario, en el sentido que no se han generado acciones ni estrategias para fomentar este desarrollo en el país y asegurar la soberanía alimentaria. Según algunos, la solución no va en fragmentar el suelo para producir más alimento, sino que en otro tipo de manejo que tienen que ver con **cooperativismo** y trabajo en conjunto y resguardo, sobre todo en la calidad biológica y físico-química de los suelos.
- **Enfatizar en el análisis de la problemática que ésta también se produce como consecuencia de las limitaciones en la promoción al desarrollo agrícola.** Desde esta perspectiva, se señala que el suelo es muchas veces “potencialmente agrícola”, sin embargo, no se ha desarrollado porque no hay apoyo a los agricultores, por lo que no se puede desarrollar, y la mejor opción para los propietarios agricultores termina siendo la venta. Si se considera el rol de las campesinas y campesinos en su aporte a la seguridad agroalimentaria, este debería ser protegido e incentivado, posibilitando que los agricultores puedan sostener sus actividades. Se manifiesta una necesidad de poner en la ecuación la rentabilidad para el sector silvoagropecuario. Además, se resalta que hay que diferenciar los tipos de agricultura. No se puede pretender que la agricultura familiar, campesina, tenga las mismas condiciones de competitividad y se pueda sostener de la misma forma que los grandes desarrolladores, exportadores. No protegerla tiene consecuencias sociales relevantes, como el sistema alimentario. Algo muy básico que se plantea es que la definición del INDAP de “pequeño agricultor” debe ser actualizada en función del patrimonio financiero con el cual se hace la clasificación. Por otra parte, desde los municipios, al no haber una racionalidad en el cobro de patentes municipales, ocurre también que el uso silvoagropecuario no es particularmente rentable. El ingreso principal no proviene del uso silvoagropecuario del terreno, sino -por ejemplo- de centros de eventos que se usan para matrimonios.
- **Se relevaron opiniones encontradas sobre el aporte efectivo que puede tener la herramienta del Derecho Real de Conservación (DRC) para abordar esta problemática.** Las voces más críticas señalan que muchas veces el DRC se usa solamente como estrategia de marketing, donde se plantea un derecho de proteger un bosque que en la práctica no estaba amenazado o ya estaba protegido, para presentarlo como área común. También se ha señalado que el DRC es una buena herramienta, pero el contenido del DRC es voluntario, por lo que queda sujeto al criterio de quien lo desarrolla. Se puntualizó que es necesario que el reglamento de convivencia dentro del DRC sea obligatorio y que exista un procedimiento ejecutivo de cumplimiento del DRC, darle fuerza ejecutiva. Otros han puntualizado que, si bien el DRC puede ser una mejora, la solución a esta problemática no puede descansar solo en este instrumento, ni en la sola voluntad de las partes, tiene que haber un margen público de imposición de cargas.

Otros plantean que, si bien en algunos casos el DRC se puede haber implementado mal, como herramienta propagandística, existen muchos casos en que se ha usado con bastante rigor, quedando incorporado en las ventas como un anexo de la escritura, con garantes, acotando el ámbito de la construcción al 1% del terreno, y destinando el resto completamente a la conservación, donde se prohíben actividades productivas o inmobiliarias.

Desde varios desarrolladores se considera que el DRC es una herramienta potente porque genera un compromiso muy fuerte si el garante es el adecuado; se señala que no es tan voluntario, dado que éste puede quedar impreso en la escritura y plantea una serie de limitaciones sobre lo que se puede hacer y lo que no. Al respecto, otros han señalado que “el DRC



es tan bueno como el garante lo sea”, poniendo énfasis en que la Fundación o entidad garante debe tener recursos para monitorear, fiscalizar, litigar contra los clientes, y que, por eso mismo, la conservación no está siempre asegurada. Se puntualiza que no existen organizaciones que estén capacitadas para que los DRC sean realmente el buen instrumento que quiere ser, por limitaciones de presupuestos, de conocimiento científico y de recursos logísticos. Debería existir mayor exigencia a estos organismos garantes de conservación, que consideren la capacidad de carga del ecosistema, la capacidad de carga de una región. Asociado a ello, algunos proponen que el Estado sea garante del DRC, para dar la seguridad que éste no va a ser modificado, algo que podría materializarse a través del SERNATUR o MINVU.

También se plantea que, así como existe un “garante de conservación”, también deberían existir “garantes de producción”, capaces de desarrollar y gestionar las diferentes necesidades dentro de un parcelamiento, y que cooperativas podrían ser un actor relevante para ello. De esta forma, los proyectos pueden contemplar servidumbre ecológica, áreas de conservación, y también áreas e infraestructura disponible para el desarrollo agropecuario o agrícola.

- **Estamos ante una crisis de desarrollo territorial, con fenómenos de “secuestro de tierra”, “loteos brujos” e informalidad, y especulación con el precio del suelo.** Respecto del “secuestro de la tierra”, se hace referencia a que existen muchos territorios subdivididos de propietarios que residen en otras regiones del país, también de personas o entidades extranjeras, incluso entidades financieras. En muchos casos son destinadas a segundas viviendas, con propietarios que vienen una o dos veces al año; y en muchos otros casos están subdivididos sin vender u ocupar; esto hace que queden territorios extensos “sin soberanía”, no hay vecinos ni comunidad de cuidado ante cualquier evento (esta problemática fue señalada principalmente en las regiones del sur). Respecto de la informalidad en la ocupación del suelo y los “loteos brujos”, se señaló que no se ha destacado suficientemente el problema que representan las ventas de derechos a partir de parcelaciones. Se construyen poblados densos y de difícil urbanización. Y las notarías, al inscribir los contratos de venta de derechos, actúan de facto como “ministros de fe” de esas transacciones fraudulentas. Por último, varios grupos hacen énfasis en la especulación del suelo, del mercado inmobiliario y financiero, y la necesidad de regular este mercado ligado al suelo. Se enfatizó la **necesidad de identificar y caracterizar cuáles son los distintos modelos de negocios que hay detrás de las subdivisiones y parcelaciones rurales**, para robustecer en el análisis del problema.
- **Reforzar el rol de la organización social / organización comunitaria funcional en el análisis del problema y en las soluciones que admitan proyectos de subdivisión para fines habitacionales.** En todos los grupos surge el tema de la organización social en sus diversas formas, que son necesarias para abordar el desarrollo del territorio en zonas rurales. Se trae a la conversación la forma en que la masificación del proceso de subdivisión de suelo rural ha generado un deterioro en la organización social y por ende en la cohesión social entre las comunidades y con otros nuevos grupos que llegan a los territorios. Se perciben grupos con intereses muy diversos. Hay una asociación entre los conflictos socioambientales y la fragmentación del tejido social. La convivencia debería estar al centro de la planificación territorial.

Dada la importancia que se le da a la vinculación local en la toma de decisiones y en la regulación del desarrollo del territorio, la participación de la comunidad en estos procesos es importante. Entre los expertos se ve la importancia de crear una gobernanza territorial, que sea participativa, con múltiples actores, y con metodologías de retroalimentación y seguimiento, que se vincule con lo local y sus habitantes. Si bien a nivel central debieran darse los lineamientos generales, siempre las decisiones territoriales deben venir desde abajo.

Los desarrolladores inmobiliarios enfatizan esta organización comunitaria como contribución al fomento de actividades que resuelven la problemática que generan las mismas parcelaciones mediante la creación de **cooperativas agrícolas, apícolas, de agua**, etc. O incluso otros consideran que organizarse para el reciclaje, el manejo de basura, el uso de energías limpias es **construir sustentabilidad**, dicho por algunos, la creación de **ecoaldeas** tendría este tipo de acciones a nivel basal.

Dividiendo la tierra también se divide la gestión de la tierra y se propone la **administración conjunta**, a pesar de las parcelaciones. Esto puede aliviar el secuestro de la tierra que se está generando. Crear organizaciones **garantes de la producción**, más allá del uso agrícola, idealmente producción de consumo local. Como se ha mencionado, por un lado, los pequeños agricultores no tienen incentivos y, por otra parte, es irreal que los nuevos propietarios tengan cada uno su huerto. No solo se está perdiendo suelo agrícola, sino suelos funcionales, tanto para la agricultura como para recuperar la naturaleza.

En cualquier proyecto, la organización social debe estar presente. Los nuevos habitantes son personas que no se conocen y deben ponerse de acuerdo, en especial para organizar y suplir la falencia de servicios con la que inevitablemente se



encuentran. Junto a las iniciativas para mejorar la convivencia de los nuevos desarrollos, hay también cierta mención a no dejar de lado la perspectiva de género.

Por último, otro tema respecto a las comunidades, con mucha frecuencia, y desde distintas perspectivas, distintos actores plantean la **necesidad de educación para los nuevos habitantes en zonas rurales**. Se plantea que el proceso requiere de educación ambiental a quienes no saben cómo interactuar con la naturaleza.

### 2.3. SÍNTESIS DE APORTES ESPECÍFICOS SOBRE LAS PROPUESTAS DEL PROYECTO DE LEY EN ELABORACIÓN POR LA COMICIVYT Y OTRAS ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

Como **principios o elementos generales** a considerar en el PdL, se pueden sintetizar los siguientes:

- **Es necesario acomodar la propuesta legislativa en un marco de definición política más amplia;** es decir, se debe “pensar un poco más arriba”, con contexto de la decisión que se aborda, qué se espera de la planificación y desarrollo de los territorios rurales.
- **Es necesario entender las limitaciones de las leyes de alcance nacional. El PdL debe ser capaz de considerar y acoger la diversidad de los territorios en su tratamiento, también diverso.** Reconocer en el PdL que existen diversas ruralidades y que las soluciones puedan acoger la sensibilidad local particular y diversa. A nivel nacional se debieran establecer principios generales (con base en las políticas territoriales vigentes en Chile), pero es relevante que la definición de la visión y estrategia de cada territorio se debe hacer a nivel local y regional, desde los municipios y gobiernos regionales. En este sentido, los IPT debieran poder crear usos de suelo y dimensionar las posibilidades de subdivisión conforme a criterios regionales. Hay una convicción transversal en que el proyecto de ley no puede generalizar un camino único para todo Chile. Es muy relevante que tenga una bajada diversa en respuesta a las diferentes zonas del país donde el fenómeno de las parcelaciones tiene distintas naturalezas y problemáticas, y por lo mismo, la solución es diferente. La propuesta debe dar espacio para definiciones desde lo local y responder a las particularidades de las zonas, como también a la vocación de los suelos que son muy diferentes. En esta línea, se distingue que no todos los suelos rurales son agrícolas, hay diversas ruralidades, y por lo mismo en la mesa de expertos y académicos se enfatizaba la necesidad de reconocer los distintos contextos locales, las comunidades y sus modos de vida rural, las múltiples actividades productivas, que van más allá de la agricultura, considerando la impronta que tendrán en los territorios rurales otras industrias productivas, como la industria del turismo sustentable, los nuevos desarrollos mineros y energéticos, las nuevas infraestructuras de movilidad y transporte que proyecta el país a mediano y largo plazo, entre otras.
- **Resolver la tensión entre la urgencia y lo más adecuado, abordar a mediano y largo plazo el problema de los instrumentos de planificación territorial.** Si bien algunos creen que no hay que **construir nuevos instrumentos** sino perfeccionar el marco normativo ya pensado para el mundo urbano, hay una postura de buscar un instrumento diferente, a escala regional o para zonas más grandes, donde participe el sector privado, para que sean atingentes a la realidad y no se desborden.

Por otra parte, desde la mesa de actores vinculados a temas de infraestructura, se indica que **los Planes Reguladores Intercomunales son los instrumentos más idóneos para trabajar el tema**, enfatizando que es mejor usar los que existen más que crear uno nuevo, y que estos instrumentos son más idóneos que los futuros PROT para abordar esta problemática. . Además, en este grupo se considera más idóneo este instrumento más que los PROT. Esto porque: a) regulan áreas de extensión urbana; b) regulan (parcialmente) áreas rurales; c) norman nuevos asentamientos habitacionales y turísticos.

Sin embargo, otros grupos hacen ver que la desactualización de los planes reguladores no permite llevar esta tarea a cabo, lo que afecta en cómo se va desarrollando el territorio, pues no responden en absoluto a la realidad, la desconocen. La presión por localizarse en parcelas se da muchas veces por la inexistencia de oferta en el área urbana dada por un plan que no logra leer y responder a los contextos actuales. Otro punto por el que se ve fundamental su actualización es para conocer las vocaciones de los distintos suelos.

En concreto en relación con los futuros PROT, si se quisiera abordar esta problemática a través de ellos, se ha señalado que sería necesario ampliar sus competencias para realmente aportar en una visión más integral, incorporando, por



ejemplo, gradientes en materia de condicionamiento<sup>4</sup>; ya sea por condiciones territoriales o a través de un mecanismo de incentivos. Es preciso ampliar las competencias de los PROT, algo que el reglamento no podrá hacer sin una nueva ley que lo autorice. Es necesario que la propuesta considere las diferentes escalas de planificación y de administración territorial, distinguiendo sus roles y responsabilidades (local, regional, nacional).

Se plantea en el corto plazo, ampliar la facultad del artículo 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Que las capacidades de planificación se vean fortalecidas, ampliar las restricciones del DL 3516 en cuanto a la construcción y ejecución de nuevas subdivisiones a todos los intercomunales que están usando la herramienta de planificación existente.

- **Se realiza el problema de la informalidad.** Entre las preguntas está el cómo resolver los loteos brujos que fueron subdivididos por porcentaje, cómo resolver los problemas de titularidad y herencias. Las cesiones y ventas de derecho y las ocupaciones ilegales que, a juicio de una mayoría serían las más urgentes de atender, pues se ve en ellos un riesgo social y cultural. En esta informalidad, la insuficiencia de servicios provoca nuevos polos de pobreza, seguridad, conectividad, etc. Algunos actores reconocen también la inexistencia de un “desloteo”, en términos de la posibilidad de retroceder procesos de parcelación. Ante casos que no tienen solución y que generan impactos significativos, estos debiesen ser identificados – y actuar con expropiación o alguna herramienta que permita recuperar su estado original.
- Existe una **visión común sobre que es necesario detener el fenómeno de las subdivisiones y parcelaciones rurales tal cual se está dando en la actualidad**, mejorando la fiscalización y aplicación de la legislación actual, y complementariamente, incorporando modificaciones y mejoras a la legislación actual.

Pero persisten distintas visiones en cuanto a las soluciones, desde las posturas más restrictivas que apuntan a que las modificaciones en la legislación deben **prohibir cualquier tipo de subdivisión o parcelación en territorio rural con fines habitacionales** (ver como ejemplo, los planteamientos surgidos en los diálogos sostenidos en las zonas sur y austral), hacia otras posturas que argumentan que “habitar la naturaleza” o los territorios rurales **es una demanda que existe, que seguirá, y que hay que ver cómo acogerla y regularla de buena manera**.

En esta segunda línea, las propuestas apuntan a habilitar la posibilidad de habitar en territorios rurales, regulando de manera que se exija internalizar o mitigar en cada iniciativa las externalidades o impactos negativos que puedan tener esos desarrollos, e incorporando incentivos para que se generen impactos positivos. Por ejemplo, que un desarrollo de este tipo, al instalarse, contribuya incluso a aumentar la biodiversidad. Visto de otra forma, la no regulación de condiciones para la habitabilidad en lo rural genera efectos negativos en la población rural, en su entorno natural, su cultura, en lo social y económico, por lo que deben ser mitigados y favorecer e incentivar las iniciativas y proyectos que agreguen valor al territorio. Según esta perspectiva, donde sea que se decida habitar, se deben considerar los impactos e internalizar esos costos, y eso es consensuado en diferentes grupos, incluso por desarrolladores. Estos impactos deben incorporar los pasivos ambientales, tales como residuos, tranques de relaves, rellenos sanitarios, micro embalses, etc. Parece haber acuerdo en que los desarrolladores deben hacerse cargo de las necesidades territoriales de cada uno de los lugares donde se desarrollan proyectos, y marcar eso como un propósito, como objetivo del valor compartido, si se tomara la opción de permitir y regular algún tipo de nuevo mecanismo o modelo para habitar en territorios rurales.

- **Reforzar el rol de la organización social / organización comunitaria funcional en el análisis del problema y en las soluciones que admiten proyectos de subdivisión para fines habitacionales.** En todos los grupos surge el tema de la organización social y diversas formas de organización que son necesarias para abordar el desarrollo del territorio en zonas rurales. Se trae a la conversación la forma en que la masificación del proceso de subdivisión de suelo rural ha generado un deterioro en la organización social y por ende en la cohesión social entre las comunidades y con otros grupos. Se perciben bandos con intereses muy diversos. Hay una asociación entre los conflictos socioambientales y la fragmentación del tejido social. La convivencia debería estar al centro de la planificación territorial.

Dada la importancia que se le da a la vinculación local en la toma de decisiones y en la regulación del desarrollo del territorio, la participación de la comunidad en estos procesos es importante. Entre los expertos se ve la importancia de crear una gobernanza territorial, que sea participativa, con múltiples actores, y con metodologías de retroalimentación y

<sup>4</sup> La actual legislación establece que el “condicionamiento” de localización en los PROT se debe establecer solamente para: (i) disposición de los distintos tipos de residuos y sus sistemas de tratamientos e (ii) infraestructuras y actividades productivas, siempre en zonas no comprendidas en la planificación urbanística.



seguimiento, que se vincule con lo local y sus habitantes. Si bien a nivel central debieran darse los lineamientos generales, siempre las decisiones territoriales deben venir desde abajo.

Los desarrolladores inmobiliarios enfatizan esta organización comunitaria como contribución al fomento de actividades que resuelven la problemática que generan las mismas parcelaciones mediante la creación de cooperativas agrícolas, apícolas, de agua, etc. O incluso otros consideran que organizarse para el reciclaje, el manejo de basura, el uso de energías limpias es **construir sustentabilidad**, dicho por algunos, la creación de **"eco-aldeas"** tendría este tipo de acciones a nivel basal.

Dividiendo la tierra también se divide la gestión de la tierra y se propone la **administración conjunta**, a pesar de las parcelaciones. Esto puede aliviar el secuestro de la tierra que se está generando. Crear organizaciones **garantes de la producción**, más allá del uso agrícola, idealmente producción de consumo local. Como se ha mencionado, por un lado, los pequeños agricultores no tienen incentivos y, por otra parte, es irreal que los nuevos propietarios tengan cada uno su huerto. No solo se está perdiendo suelo agrícola, sino suelos funcionales, tanto para la agricultura como para recuperar la naturaleza.

En cualquier proyecto, la organización social debe estar presente. Los nuevos habitantes son personas que no se conocen y deben ponerse de acuerdo, en especial para organizar y suplir la falencia de servicios con la que inevitablemente se encuentran. Junto a las iniciativas para mejorar la convivencia de los nuevos desarrollos, hay también cierta mención a no dejar de la perspectiva de género.

Por último, otro tema respecto a las comunidades, con mucha frecuencia, y desde distintas perspectivas, distintos actores plantean la **necesidad de educación para los nuevos habitantes en zonas rurales**. Se plantea que el proceso requiere de educación ambiental a quienes no saben cómo interactuar con la naturaleza.

- **Coordinación, transparencia y flujo de información.** El involucramiento de muchas instituciones/actores en el proceso no ayuda. Por otra parte, la dispersión normativa y la dispersión de sanciones no facilitan desarrollar buenos proyectos. Asumiendo esa realidad hay que incorporar a los más adecuados para generar mayor fluidez y liderar la definición de criterios. Por ejemplo, se propone incorporar al Ministerio de Justicia en la planificación territorial para que se exijan criterios únicos a los notarios y conservadores de bienes raíces, en lo que hay mucho consenso. Dentro de las conversaciones, se comentó una experiencia de un acuerdo con notarios y conservadores, para lograr cierta coordinación, donde el mismo CBR ingresaba información de compra o regularización al municipio en forma directa. En este caso solo dependía de la buena voluntad del notario o del CBR.

Es fundamental tener una mirada sistémica y abordar el fenómeno de manera integral, en la situación actual cada uno ve su parcela. Partiendo por la necesidad de coordinar el accionar con los distintos organismos públicos, estructurado con **mecanismos de ventanilla única para gestionar el desarrollo de un proyecto de parcelación**. De esta forma, se puede asegurar que sea una evaluación completa y conjunta del loteo, lo que se esté presentando, y que tenga cierto grado de racionalidad tanto desde el punto de vista administrativo, pero también en la lógica del resultado final. Esto además facilitaría las gestiones en términos de coordinar los permisos de diferentes órganos (SAG, DOM CBR, etc.). Hoy no se conocen los permisos de edificación efectivamente aprobados en las Direcciones de Obras Municipales sobre loteos cuya subdivisión fue aprobada por SAG. Se podría aspirar a tener una mayor transparencia y contar con información para hacer seguimiento.

- **Fiscalización.** Se menciona con mucha frecuencia y desde distintos puntos de vista, la falta grave y absoluta de fiscalización en los sectores periurbanos. En términos generales, no se sanciona a quienes han cambiado el destino del suelo. Esta ausencia de fiscalización genera contaminación, basura, inadecuada gestión de los recursos, pérdida de suelo agrícola, ruido, congestión vial, excesiva demanda de servicios públicos rurales, en otras palabras, y como lo indican los mismos desarrolladores, permite **ganancias privadas con efectos públicos negativos**.

El D.L. N° 3516, contempla ciertas herramientas en lo que respecta a loteos rurales, y también sanciones pecuniarias bastante onerosas, incluyendo la posibilidad de que el Consejo de Defensa del Estado demande la nulidad de las transferencias de suelo cuando se efectuaran con finalidades distintas a las de mantener el uso agrícola del suelo. Sin embargo, esto no se cumple, pues hay una demanda de loteos rurales que no se puede manejar. Los propios entes



estatales manifiestan la imposibilidad de fiscalizar. Ante esa situación se propone **que la autoridad fiscalizadora sea única**, de lo contrario nadie toma la responsabilidad.

**Como aportes más específicos sobre elementos a incorporar en el PDL, se sintetizan los siguientes:**

- **Necesidad de unificar conceptos con miras a una mejor planificación del territorio y ordenamiento del sistema.** Por ejemplo, el núcleo urbano es definido hoy por cada SEREMI; se podría contar con una norma central sobre qué se entiende por núcleo urbano. En la misma línea, el Servicio de Impuestos Internos incorpora el concepto de parcela de agrado, no reconocido en la Ordenanza. Se propuso también hacer definiciones para la contigüidad o la continuidad de las áreas habitables o naturales, evitando la fragmentación de los ecosistemas, y poner límites para el territorio habitable, definiendo qué es posible de hacer en los “nuevos desarrollos inmobiliarios rurales”.
- Considerar en el PDL que las tensiones por la demanda de suelo en los territorios rurales no responden solamente a la “competencia” entre los usos agropecuarios y los habitacionales (asociados estos últimos al fenómeno de las parcelaciones y subdivisiones rurales); existe competencia entre otros usos, como el energético, por ejemplo. Por lo tanto, se requiere un **modelo de desarrollo diferenciado para distintos casos**, los cuales debieran ser destinos generales considerados por IPT:
  - Segunda vivienda
  - Extensión urbana
  - Actividades productivas e infraestructura (caletas, turismo, agro, aserraderos, infraestructura energética, etc. El modelo actualmente propuesto en el PdL es más bien para segunda vivienda.
  - Viviendas para familias campesinas (parientes), con diferencias en tamaño mínimo.
- Considerar las **Áreas de Desarrollo Indígena**.
- Considerar los **Riesgos de Desastre**. En cuanto se reconoce el destino habitacional de las subdivisiones, no se deben autorizar en zonas de riesgo, pendientes, inundables, etc.
- **Considerar medidas de fomento silvoagropecuario y promoción del desarrollo agrícola, ya sea a través de mecanismos tributarios u otros.** Por ejemplo, las autoridades de Atacama pusieron énfasis en las inequidades y disparidades que aún existen entre el mundo rural y el mundo urbano. Enfatizan por otra parte que sus actividades más preponderantes se desarrollan en la ruralidad (minería, agricultura y pesca), y por lo tanto se ve una necesidad de entregar valor a la agricultura familiar campesina en esos territorios. Otra propuesta vinculada a este tema apunta a actualizar la definición del INDAP de “pequeño agricultor”, en función del patrimonio financiero con el cual se hace la clasificación.
- **Considerar medidas para el Desarrollo Turístico.** En el diálogo participaron varios actores asociados al turismo. Algunos de ellos, así como otros actores, plantearon que, junto con agregar medidas, condiciones o regulaciones a la habitabilidad, en lo rural se debería incorporar **regulaciones explícitas para iniciativas turísticas en zonas rurales**, que actualmente no están incorporadas en decretos. Hay un urgimiento a relevar la importancia de la conservación, pues entre los riesgos, se enfatiza la pérdida del patrimonio cultural y del patrimonio natural. Se propone también generar IPT que incluyan explícitamente otros servicios, como iniciativas turísticas. La situación actual no permite el desarrollo adecuado de nuevos polos de desarrollo asociados a las áreas naturales y el turismo que se desarrolla en ellas. Los villorrios rurales que dan el soporte y equipamiento de estas áreas, no se pueden desarrollar formalmente, mientras los límites urbanos de las ciudades no se expandan o se cree otro modelo de planificación y regulación para esas áreas.
- **Se propone abordar la problemática también a través de los Instrumentos de Planificación Territorial.** La respuesta al problema se inicia con la modificación el DL 3516 y la LGUC en su artículo 55. Pero debe considerar muchos aspectos que escapan a esos dos cuerpos legales y que podrían ser regulados desde los IPT, si se les da la facultad. Y debe considerar los diversos niveles de la planificación territorial, desde los planes reguladores hasta los nuevos Planes Regionales de Ordenamiento Territorial (PROT) y los diversos actores, desde los municipios hasta los gobiernos regionales y el Gobierno Nacional. Entre los aportes en esta línea, se pueden destacar:
  - La localización de conjuntos residenciales rurales debe estar contenida en los IPT, no se debiera dejar al mercado y ser analizada proyecto a proyecto.



- Contemplar que los PRI o PRC puedan definir núcleos o villorrios rurales, la alternativa no debiera ser exclusivamente los “conjuntos habitacionales rurales”, que parecen estar respondiendo a la demanda de segunda vivienda, más que a otras formas de habitar lo rural.
  - **Nuevos núcleos urbanos.** Diferenciar entre un proyecto rural y un proyecto inmobiliario. Si hay un uso de suelo que genere núcleo urbano, debe tener una normativa más estricta. No por tener un huerto o una plantación, deja de ser un proyecto inmobiliario que genera una concentración de habitantes y genera externalidades.
- **En general hay un acuerdo en que se debe complementar la clasificación actual de los usos de suelo con nuevas categorías, y los requisitos para la subdivisión deben ser diferenciados por estas variables.** Cada una de estas vocaciones de suelo necesitan desarrollos distintos, en temas de servicios básicos, metraje mínimo, conservación, garantías de conservación y producción, etc. Se evidenció que los estándares normativos no pueden ser los mismos para todo el territorio rural que se vaya a subdividir. Desde distintos grupos se señala que deben diferenciarse por región, por vocación, o por calidad del suelo agrícola, protegiendo aspectos como: potencial agrícola del suelo, identidad cultural (tradiciones locales) y valoración paisajística. Se hace hincapié además en que los destinos gravados en los IPT no necesariamente se condicen con la aptitud del suelo; es decir, “destino silvoagropecuario” no significa que ese suelo tenga aptitud silvoagropecuaria.

Algunos desarrolladores proponen predefinir características de los desarrollos desde el nivel local, según su vocación. Plantean que esta tarea debería quedar en manos de los consejos municipales junto con la ciudadanía, entendiendo que es un proceso vivo que requiere actualizaciones en forma periódica. Lo anterior con un marco regulador preestablecido que no genere incertidumbres legales. Hay una fuerte crítica hacia la parcelación sin distinguir zonificación y la zonificación sin distinguir cualidades del suelo. En general se considera que cualquier propuesta debe hacer esa distinción, y si algunos plantean que una vía es hacerla por región, para otros, esto es un mínimo indiscutible para considerar. Señalan también que esta regulación desde regiones puede permitir asociaciones entre regiones y zonas geográficas.

El grupo de desarrolladores avanzó en distinguir estas diferencias de vocación del suelo y proponen considerar siete tipos bajo el acrónimo TRUCHAS: 1. Turismo; 2. Regenerativo; 3. Urbano (periurbano); 4. Conservación; 5. Habitacional; 6. Agrícola; 7. Silvoagropecuario.

Otro ejemplo es la propuesta planteada por representantes del Colegio de Arquitectos en la mesa de discusión con académicos, donde sugieren que para abordar esta problemática se requiere un proceso de:

1. Identificar LA VOCACIÓN DEL SUELO, con base en su composición, sus atributos y potencialidades, extensión, ubicación y cualidades productivas. Para esto existe el instrumento inicial: la CARACTERIZACIÓN AGROLÓGICA DEL SUELO (CIREN), que lo detalla según sus aptitudes, pero señalan que no es una herramienta normada ni validada para efectos de ordenamiento territorial.
  2. Identificar ÁREAS DE SUELO PROTEGIDO, estableciendo protecciones en sectores de alta calidad por su biodiversidad, soporte ecológico para diversas especies, reservas de agua, paisaje, etc.
  3. Identificar las ÁREAS DE RIESGO, no sólo aquellas que afectan núcleos urbanos, sino a nivel de todo el territorio comunal, incorporando de modo normativo las restricciones o condicionantes para la ocupación de territorios expuestos a amenazas.
  4. Contar con REDES DE INFRAESTRUCTURA VIAL INTEGRAL, donde que la vialidad sea un sistema que considere la diversidad de modos, buscando la inclusión de todos y todas en función de la equidad territorial.
  5. TIPIFICAR LOS ASENTAMIENTOS según el tamaño y características de los asentamientos, reconociendo, por lo menos, ÁREAS URBANAS COMPLETAS, ÁREAS URBANAS INTERMEDIAS o UNIDADES DE TRANSICIÓN y ÁREAS URBANAS BÁSICAS, donde eventualmente podría incluirse la tipología de Conjuntos Residenciales Rurales, por ejemplo. Sobre todas éstas debe ser aplicable una acción normativa,
  6. Generar y gestionar un MAPA DE FACTIBILIDAD DE TERRITORIOS, que permita distinguir zonas donde es posible generar asentamientos con distintos grados de intensidad de ocupación, haciendo el cruce con las densidades poblacionales.
- **Respecto a la definición del tamaño de las subdivisiones,** ninguna de las alternativas parece dejar conforme a todos los actores, ya sea porque las medidas son percibidas como antojadizas, muchas veces ineficientes (con terrenos mucho más grandes que lo necesario), sin responder a los desafíos del mosaico ecológico, la pérdida de la vida productiva y la desertificación. Existe bastante consenso sobre que es necesario que esa definición no sea única y taxativa para todo el territorio nacional, y algunos de los principales aportes y propuestas son:



- La solución de 2 hectáreas no debiera ser para todo Chile, debe depender del área biogeográfica, regulada por la planificación local o regional (PRC o PRI).
  - El número de hectáreas de subdivisión predial mínima debiera variar conforme a la actividad que se desarrolle, al distanciamiento respecto de los núcleos urbanos y sus servicios, entre otros factores a considerar; y esto podría ser una facultad instalada en los IPT.
  - Los tamaños deben ser definidos según las particularidades específicas de cada territorio y, por lo tanto, definidas desde instrumentos de nivel regional o comunal.
  - Debiera considerarse o establecerse una diferencia de tamaño según una “gradiente entre lo urbano y lo rural”, considerando la diferencia entre zona periurbana y zona rural en la subdivisión predial mínima.
  - Para el caso de subdivisiones con fines silvoagropecuarios, se señala que el tamaño de subdivisión mínima debiera establecerse en función de los distintos tipos de actividades silvoagropecuarias que puedan desarrollarse.
  - Para las parcelas que se usan con fines habitacionales, se señaló que el problema no se soluciona únicamente con poner un número mínimo de hectáreas para la subdivisión, puesto que hay una necesidad de las personas de acercarse a la naturaleza y a la ruralidad; poner un límite mayor a la subdivisión de predios no va a solucionar el problema de fondo, si no va acompañado con mecanismos que permitan satisfacer esa necesidad.
- **Se propone aprobar proyectos, no subdivisiones.** Las subdivisiones son solo un paso, si no hay un proyecto detrás de las subdivisiones, no hay subdivisión. No debe haber subdivisión si no hay proyecto, porque de lo contrario, se trata de una gestión inmobiliaria básica.
  - **Incorporar mecanismos para que los desarrollos en territorios rurales internalicen posibles externalidades negativas e incentivos para que generen impactos positivos, por ejemplo, en la protección de la biodiversidad o el desarrollo silvoagropecuario.** Acoger la demanda de “habitar la naturaleza” y regularla de buena manera para que internalice los impactos negativos y que genere impactos positivos. Muchos de los desarrolladores que participaron del proceso, plantean la vía de incentivos tributarios para que los proyectos puedan ser regenerativos y productivos, a cambio de un compromiso de dejarse fiscalizar, de mayor transparencia. La propuesta de incentivos puede tener diferentes alcances, tales como incluir espacio para que los productores locales mantengan su estilo de vida tradicionales de forma efectiva; para la generación de corredores ecológicos; o para quien ofrezca un Derecho Real de Conservación (DRC) siguiendo un lineamiento que emane desde el MINVU, en que se aseguren determinadas consideraciones y no cualquier DRC. Por el contrario, se propone también un desincentivo tributario, para los casos en que un terreno se grava con otro fin al designado, éste pagará más impuestos o los correspondientes para ese tipo de suelo.
  - **Entre las nuevas obligaciones exigibles a los proyectos o al desarrollador, se proponen:**
    - Entregar estudio de riesgos y comunicarlo a compradores.
    - Releva la identidad y el patrimonio cultural de la zona, incluido el paisaje a los compradores.
    - Que el Reglamento Interno incluya normas de respeto a la actividad agrícola circundante y a sus prácticas.
    - En el grupo de desarrolladores inmobiliarios se propuso la generación de una **Ley de Aportes a la comunidad rural**, contribuyendo a través de los proyectos inmobiliarios rurales, a las pequeñas comunas rurales.
    - Reforzar el rol de la organización social en los proyectos de subdivisión para fines habitacionales. Contemplar las fórmulas de cooperativa para los propietarios.

También se señala que las nuevas condiciones en el DL 3516 deben ser competitivas con las que se pongan en el art.55 bis, si no, los desarrolladores tenderán a continuar usando el DL 3516 de manera desvirtuada.

- **Capacidad de carga.** Una de las problemáticas para las familias y vecinos con la llegada de estas parcelaciones, y que impacta directamente en los municipios, pues son quienes deben entregarles una solución, es la cantidad de nuevos ciudadanos que piden servicios, acentuado cuando existen subdivisiones irregulares, especulación de terrenos y el tráfico de terrenos. Quienes ven viabilidad en permitir algún tipo de desarrollo residencial en suelo rural, acuerdan que debiera considerarse la capacidad de carga al momento de aprobar un nuevo desarrollo, es decir, entender cuánto puede aumentar la población de un ecosistema sin destruirlo. Las zonas periurbanas en la práctica son una ampliación de la ciudad y por tanto impactan sobre ésta. Fundamentalmente, esas parcelaciones apuntan a la llegada efectiva y en el corto plazo de residentes (muchos de la misma ciudad aledaña) y por ende tienen ese impacto efectivo sobre los municipios que debe resguardarse y resolverse previamente con buena planificación.



- **Clustering.** Desde la mesa de los desarrolladores se propone el “clustering” como mecanismo que permite ocupar poco espacio para un mayor número de unidades, si se logra disminuir la superficie predial mínima cuando hay fines habitacionales, pero asegurando corredores ecológicos más amplios. Concentrar la población en beneficio de liberar suelo para la conservación del ecosistema, pero con los consecuentes beneficios económicos y eficiencia de la infraestructura requerida para que sea sostenible. Se complementa esta propuesta con la necesidad de definir criterios de sustentabilidad para cada *clustering*. Otro concepto mencionado es el de “servidumbre negativa”, un mecanismo usado en cooperativas, a través del cual no se permite subdividir, dando una forma innovadora a cómo compartir áreas comunes.

Hay también posturas contrarias al *clustering*, con relación a la realidad de las parcelaciones alejadas de las ciudades que NO generan nuevos polos urbanos. Algunos señalan que estos desarrollos se consolidan de forma paulatina y orgánica acorde a la llegada efectiva de servicios públicos. Este tipo de desarrollo difiere mucho de las principales preocupaciones presentadas por las autoridades y que han motivado la intervención de dichas autoridades para regular las parcelaciones. Según estas visiones, en estos casos “el problema es simple, y el *clustering* estaría rigidizando el uso del poco suelo privado disponible”. Si la principal preocupación es la conservación del medio ambiente, estaría en línea con la gran mayoría de las personas que compran este tipo de parcelas como un pedazo de naturaleza para cuidarlo y disfrutarlo. Por lo tanto, bastaría con definir un porcentaje reducido de intervención por parcela y obligar a resguardar el resto con DRC (protegiendo el agua subterránea y superficial, la flora y la fauna, gestión de los desechos...). Se llega al extremo de no imponer estándares de urbanización pues eso va en el sentido opuesto a conservar el estado más natural posible de estas tierras. En síntesis, estas posturas consideran que mantener el modelo actual, agregando normas de conservación de la naturaleza, es suficiente.

- **Respecto del sometimiento de este tipo de proyectos al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA):**

- Se pide considerar que las Resoluciones de Calificación Ambiental (RCA) obtenidas de alguna manera validan la construcción de viviendas y, por lo tanto, tener cautela con el uso de esta herramienta en el contexto actual.
- Algunos proponen incorporar en el PDL que **toda subdivisión por sobre cierto umbral debe pasar por el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental**. En Aysén se proponía que esto fuera desde las 7há. También se señaló que el trazado y la grilla propiamente tal no pueden quedar a voluntad de quien la efectúa. La autoridad ambiental, en coordinación con las demás autoridades sectoriales, deben pronunciarse generando así una mirada íntegramente regional, ya que el SEIA califica proyectos con autoridades regionales.
- Otros proponen asegurar la **exigibilidad de Evaluación de Impacto Ambiental para proyectos que contemplen más de 80 viviendas** (o cuando sumados a otro contiguo enteren 80 viviendas), y cuando se sitúen próximos a un área protegida.

- **Sobre la configuración de los proyectos residenciales en el PDL que se está considerando al momento de estos diálogos,** hay coincidencia con la propuesta que ya está en el Proyecto de Ley que dispone la concentración de las viviendas y la reserva de un porcentaje del suelo loteado para usos complementarios y para uso agrícola o de conservación. Los aportes más específicos señalan:

- **Clarificar el requisito de 400 metros de recorrido peatonal en el acceso.** En el DL 3516, hay una modificación donde aparece el término comunidad rural, está en la ley art 1º, inciso séptimo relacionado a la gestión a prorrata de los caminos de circulación interior. No es posible implementar pues si bien obliga a mantener a prorrata los caminos, no se establece ninguna forma de organización para aquello. Se debe complementar añadiéndole la obligación de mantener a prorrata los caminos, y la gestión de la basura.
- **Clarificar las “obras de habilitación”.**
- **Reducir la franja libre de vegetación y de protección ante incendios de “300” metros** (EJ. un lote de 5000 mt2 tiene 100mts x 50mts, o variación).
- **Incorporar la exigencia de un distanciamiento o “buffer”** cuando uno de estos conjuntos se emplaza colindante a Áreas Silvestres Protegidas, Parques Nacionales, Santuarios de la Naturaleza, etc.
- **Considerar el efecto acumulativo de las subdivisiones y desarrollo habitacional.** No tratar igual al proyecto que se suma a otros tantos, poner límites.



- **Con relación a propuestas de gobernanza, se propone crear el cargo de un asesor territorial en reemplazo del asesor urbanista**, tema abordado en el marco del diálogo sostenido con actores vinculados a gobiernos locales y regionales. Se propone también **la creación de un departamento de desarrollo rural** con abogados, arquitectos y más profesionales. No basta con entregar potestad para hacer gestión y planificar el territorio, pues debe estar asociado a recursos.
- **Incorporar la transitoriedad, de forma de asumir diversos estados de consolidación de las parcelaciones** Habría que hacer una caracterización para ver la casuística, por ejemplo:
  - Plano de parcelación solo certificado por el SAG
  - Lo anterior, más inscripción del plano en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del desarrollador
  - Lo anterior, con parte de las parcelas ya vendidas a terceros e inscritas a nombre de terceros.
  - Lo anterior, con parte de las parcelas construidas
  - Lo anterior, con parte de las edificaciones con permiso de edificación
  - Los casos que hayan obtenido IFC para el art. 55

- **Necesidad de hacerse cargo del problema hacia atrás.** Es importante que la propuesta de modificación legal concilie los distintos intereses y expectativas, procurando respetar situaciones ya consolidadas. Hay un consenso bien transversal en que la legislación debe hacerse cargo de subsanar las condiciones del territorio rural ya subdividido y en muchos casos, edificado. Desde la perspectiva de los desarrolladores, falta propuesta sobre el régimen transitorio, los proyectos que no se pueden ajustar a los nuevos criterios, los que están judicializados, los que han ingresado al SEIA, pero que están en un camino sin salida.

Una salida que se propone es la **reconversión de parcelas ya existentes bajo el condicionamiento de entrega de permisos de edificación, bajo exigencias y estándares** medioambientales de conservación agrícola forestal, autonomías energéticas, entre otras medidas según el contexto. Se recomienda que sea exigible (dependiendo de la parcela) un proyecto agrícola que lo revise y fiscalice el SAG o que en caso de que sea de conservación CONAF define su aprobación. Ante el desinterés del propietario, someterse entonces a un castigo tributario más alto. Por otra parte, algunos tienen una postura más práctica, llamando a la necesidad de **flexibilidad para resolver lo ya consolidado**, como un tipo "ley del mono" o "regulación por amnistía". Por último, otra vía que surgió de los diálogos es la de caducar las subdivisiones que no se materialicen en cierto plazo.

- **Tratamiento tributario.** Se requiere un tratamiento tributario específico que, por una parte, grave el cambio de suelo de agrícola o simplemente silvestre al destino residencial y, por otra parte, desacople los estímulos existentes para el suelo y la actividad agrícola respecto de la actividad inmobiliaria.
  - ¿Ley de Transparencia del Mercado del Suelo?: impuesto a la plusvalía podría considerar parcelaciones bajo el art. 55 bis como cambio de uso de rural a urbano para los efectos de la Ley de Transparencia del Mercado del Suelo (que establece un impuesto del 10% sobre el mayor valor en la primera venta después del cambio).
  - Inhibir renta presunta agrícola cuando hay subdivisiones simultáneas o habitualidad.
  - Devolver al fisco los recursos que se hayan obtenido por la vía de incentivos o subsidios a la actividad agrícola asociados a terrenos que dejen de ser agrícolas y pasen a ser de uso residencial.
  - Clasificar las propiedades generadas por loteos residenciales en la serie no agrícola del Servicio de Impuestos Internos para efectos del avalúo fiscal y las contribuciones de bienes raíces.
- **Obligar a Conservadores de Bienes Raíces a entregar información ordenada sobre parcelaciones inscritas**, en contraposición a la opción de **atenuar las exigencias del proyecto para los Notarios** (simplificar ese aspecto).
- Se propone realizar un catastro nacional y crear un **registro único de propiedades rurales del país** para dimensionar la problemática y poder disponer de información que permita una mejor planificación territorial.
- **Solicitar a DOM rurales permisos de edificación en lotes de entre 5.000 y 10.000 m<sup>2</sup>**
- **Generar mecanismos para expropiación si hay transgresión de normas (como el modelo español) o altas multas**



## II. SISTEMATIZACIÓN DE LAS MESAS DE TRABAJO (30 JUNIO 2023)

### 1. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DE LAS MESAS

Para recoger las opiniones y aportes de diferentes grupos de interés, se conformaron 5 mesas de trabajo:

**MESA 1:** representantes del sector privado y desarrolladores inmobiliarios.

**MESA 2:** representantes de organizaciones sociales y ambientales vinculadas a temas de territorio, recursos hídricos y biodiversidad.

**MESA 3:** representantes de gremios, empresas, y organizaciones vinculadas a actividades, servicios e infraestructuras que se desarrollan en territorios rurales.

**MESA 4:** representantes de gobiernos y reparticiones públicas regionales y locales.

**MESA 5:** expertos y académicos de universidades y centros de estudios.

#### 1. OBJETIVOS

- Conocer y recoger las visiones, aportes e ideas de distintos grupos de interés y actores claves frente al aumento de parcelaciones rurales en Chile, sus consecuencias y externalidades.
- Dialogar y reflexionar sobre las distintas dimensiones, antecedentes y expresiones territoriales de esta problemática, y sus efectos acumulativos en el tiempo, a escala local y escala país.
- Dialogar y recoger aportes sobre los principios y criterios que es necesario considerar para abordar la problemática desde las propuestas de reforma normativa y la planificación territorial.
- Abrir un debate en la opinión pública sobre la necesidad de enfrentar esta problemática con un marco regulatorio actualizado e instrumentos de planificación territorial acordes a la realidad.

#### 2. PREPARACIÓN PREVIA PARA LAS MESAS DE TRABAJO

Previamente a la reunión de las mesas de trabajo, se envió a los integrantes la **presentación** realizada durante la actividad de inicio; un **documento de discusión** donde se analiza esta problemática y los posibles criterios para su solución; y una **minuta explicativa de la metodología** de las mesas de trabajo, incluyendo preguntas disparadoras para el diálogo. Con ello, los participantes pudieron conocer el material de discusión con antelación al trabajo de las mesas, compartirlo y discutirlo al interior de las instituciones a las cuales representan, y preparar los aportes que cada uno traería a la mesa.

#### 3. PROGRAMA DESARROLLADO EL 30 DE JUNIO 2023 – MESAS DE TRABAJO

09.00 – 09.30	Bienvenida y acreditación
09.30 - 10.00	Presentación de moderadores y participantes de la mesa
10.00 – 11.00	<b>Diálogo sobre las dimensiones, antecedentes y expresiones de la problemática y sus efectos acumulativos en el tiempo, a escala local y país</b>
11.00 – 11.15	Break
11.15 – 12.15	<b>Diálogo sobre los principios y criterios que es necesario considerar para abordar la problemática desde las propuestas de reforma normativa y la planificación territorial</b>
12.15 – 13.00	Diálogo final y cierre

#### 4. METODOLOGÍA PARA EL ESPACIO DE DIÁLOGO BAJO LA MODALIDAD DE TALLER

En primer lugar, se realizó una ronda de presentación para conocer el nombre, la institución u organización que representan los participantes y sus expectativas respecto del diálogo.





En segundo lugar, a través de la metodología de visualización de tarjetas,<sup>5</sup> los participantes pudieron identificar ideas y aportes que consideran relevantes en relación con las preguntas disparadoras. Cada participante debía responder con ideas breves y auto-explicativas, utilizando las tarjetas provistas, las siguientes preguntas: *¿Cuáles dimensiones, factores y antecedentes relevantes identifican que es necesario incorporar en el análisis de esta problemática? ¿Cuáles son los riesgos y efectos acumulativos en el tiempo, pensando a escala local y a nivel país, si se mantuviera la situación actual y la tendencia de aumento de parcelaciones y subdivisiones en el territorio rural? ¿Cuáles principios y criterios de solución debieran estar presentes a la hora de proponer reformas normativas y de planificación territorial para abordar esta problemática?*

En tercer lugar, se dio un espacio plenario de diálogo con los participantes, donde podían aclarar y profundizar las ideas que expusieron en sus tarjetas.

Por último, se abrió un espacio de diálogo final donde cada participante podía aportar otras ideas, comentarios y reflexiones.

## 5. MODERACIÓN Y SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO EN LAS MESAS

Cada mesa contó con el apoyo de dos representantes de la COMICIVYT y los ministerios organizadores, que realizaron las comunicaciones previas con los participantes; durante la jornada de trabajo tuvieron el rol de facilitar / moderar el diálogo; y al finalizar el trabajo de las mesas realizaron la sistematización de los temas discutidos y los aportes de los participantes. También se consolidó un listado de los documentos, estudios y propuestas que aportaron los participantes de forma complementaria a lo discusión de la mesa.

Las minutas síntesis de cada mesa fueron compartidas con los integrantes de la mesa, pudiendo las mesas acordar con el moderador una segunda instancia de reunión remota, para revisar en conjunto los resultados, profundizar algún tema, y/o acordar la forma en que se presentarán los resultados del trabajo de la mesa en el Foro Ampliado.

## 6. SOCIALIZACIÓN DE RESULTADOS DE LAS MESAS

Las minutas síntesis de cada mesa fueron compiladas en este documento de sistematización, para ser compartidas con los integrantes de las otras mesas, para que los distintos grupos de actores puedan conocer, con antelación al Foro Ampliado, las visiones y aportes recogidos en cada mesa. También fueron compartidas con los participantes de los Diálogos Regionales, como un insumo para el debate que allí se generó.

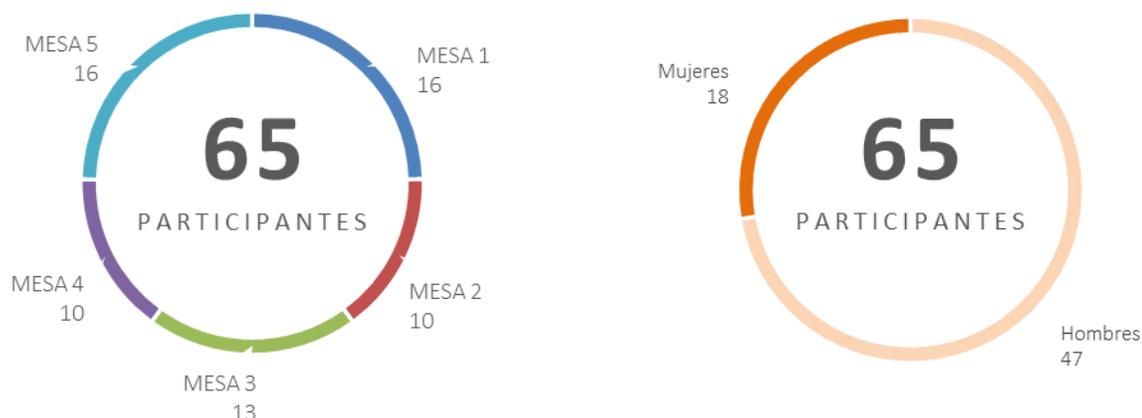
Además, cada mesa eligió entre sus integrantes a un representante que participó como panelista en el Foro Ampliado Final y presentó durante esa instancia los resultados del diálogo sostenido por la mesa.

## 2. SÍNTESIS GENERAL DE PARTICIPANTES Y APORTES RECIBIDOS EN LAS MESAS

Las mesas de trabajo desarrolladas el 30 de junio de 2023 contaron con la participación de 59 entidades y organizaciones claves para la discusión de esta problemática, sobre un total de 93 entidades que fueron convocadas a participar. Asistieron un total de **65 participantes** (47 hombres y 18 mujeres), de los cuales **16** corresponden a desarrolladores y empresas inmobiliarias (Mesa 1), **10** eran representantes de organizaciones sociales y ambientales vinculadas a temas de territorio, recursos hídricos y biodiversidad (Mesa 2); **13** corresponden a representantes de gremios, empresas, y organizaciones vinculadas a actividades, servicios e infraestructuras que se desarrollan en territorios rurales (Mesa 3); **10** a representantes de gobiernos y reparticiones públicas regionales y locales (Mesa 4); y otros **16** a expertos y académicos de universidades y centros de estudios (Mesa 5).

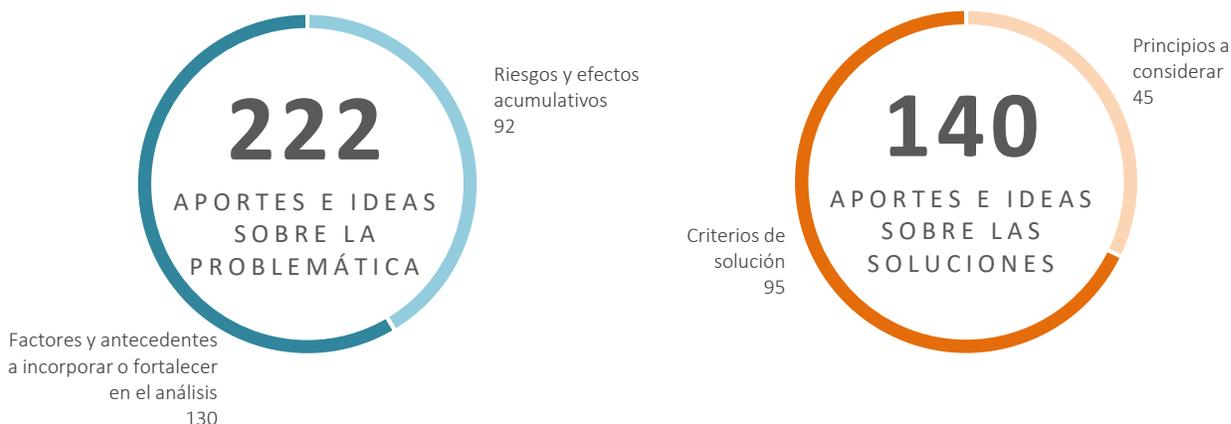
---

<sup>5</sup> En el caso de la Mesa 1, los participantes optaron por no usar la metodología propuesta en los puntos b) y c), sino que entregaron sus opiniones y aportes bajo la modalidad de diálogo plenario que se menciona en el punto d).



Entre los principales resultados y aportes obtenidos, cabe mencionar:

- ✓ Los participantes aportaron un total de **397 opiniones e ideas claves** que serán relevantes para enriquecer el análisis de este fenómeno, las propuestas de solución que se están considerando por parte de la COMICIVYT y el debate parlamentario que se está desarrollando en el Congreso.
- ✓ Entre ellos, durante el diálogo bajo la modalidad de taller, se recogieron un total de **222 aportes e ideas** sobre el análisis de esta problemática en el país, de los cuales **130** corresponden a nuevas **dimensiones, factores y antecedentes relevantes** que los participantes señalaron que es necesario incorporar en el análisis y diagnóstico realizado; y **92** refieren a **riesgos y efectos acumulativos** que se pueden dar en el tiempo si se si se mantuvieran la situación y tendencias actuales.
- ✓ Se identificaron otros **140** aportes sobre los **principios y criterios de solución** que debieran ser considerados a la hora de proponer reformas normativas y de planificación territorial para abordar esta problemática.
- ✓ Además, durante los diálogos plenarios se recibieron **35 intervenciones y opiniones** de carácter general o que abordan un conjunto de las dimensiones mencionadas arriba.
- ✓ Por último, los participantes de las distintas mesas aportaron, a título personal o grupal, **26 documentos e insumos**<sup>6</sup> adicionales para ser revisados como antecedentes durante el proceso de diálogo, incluyendo *papers*, estudios, informes, columnas de opinión, fotografías o notas de prensa.



<sup>6</sup> En el **Anexo 14** se puede ver una síntesis de los documentos aportados por los participantes de las mesas de trabajo y los diálogos regionales.

### 3. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO DESARROLLADO EN LA MESA 1: DESARROLLADORES E INVERSIONES INMOBILIARIAS

Viernes 23 de junio de 2023, de 9:00 a 13:00hs  
Hotel San Francisco, Santiago, Región Metropolitana

La Mesa 1 convocó a 26 entidades del sector privado, fundamentalmente empresas inmobiliarias y desarrolladores de proyectos de parcelaciones con interés en esta temática.

Durante la reunión del 30 de junio se contó con la participación de **16 personas** (01 mujer y 15 hombres), representantes de **16** de las entidades que habían sido convocadas inicialmente.

#### 1. ASISTENTES

Representantes de empresas, desarrolladores e inversiones inmobiliarias vinculadas al desarrollo de parcelaciones y subdivisiones rurales

1. Karlfranz Koehler	Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)
2. Tomás Riedel	Cámara Chilena de la Construcción
3. Gonzalo Cáceres	Agrícola Forestal Los Ulmos
4. Miguel Elissalt	Agricultura biológica dinámica de Chile, ABD Chile.
5. Hernán Dinamarca	Genau Green Chile
6. Diego Varela Charme	Biósfera Austral
7. Cristian Ugarte	Armoniza SPA
8. Vicente Guidi-Morosini	Bosque Austral
9. Javier Villaroel	Inmobiliaria Vive Sur
10. Fernando Puga	Agrícola Río Blanco SpA
11. Juan Francisco Sánchez	Valdivia Legal
12. Francisco Contreras	Inmobiliaria PROCONSULT
13. Alessandra Botello	Fundación Patagonia Aysén
14. Cesar Guajardo	Proyecto Raíces
15. Cristobal Fernández	Orbe Consultores
16. Rafael Sotomayor	

Representantes del equipo de COMICIVYT, CNDT y/o Ministerios organizadores

17. Vicente Burgos Salas	Jefe División de Desarrollo Urbano (DDU)
18. Pablo Maino Swinburn	Jefe Departamento de Planificación y Normas Urbanas – DDU
19. Osvaldo Durán Mena	Abogado Departamento Planificación y Normas Urbanas – DDU



## 2. IDEAS Y APORTES DE LOS PARTICIPANTES BAJO LA MODALIDAD DE DIÁLOGO PLENARIO.

**Cristian Ugarte, de Armoniza SPA:** Nosotros somos un híbrido, bien chistoso, porque somos desarrolladores, pero al mismo tiempo, estos últimos 2 años nos hemos preocupado de generar un modelo de planificación que cumpla todos los tickets de desarrollador, de autoridades y, sobre todo, el componente comunitario local.

Creo que hay 5 puntos críticos.

Primero, hoy día la ley no tiene herramientas para hacer desarrollos como los que la mayoría de esta mesa hace. Eso implica tener herramientas para administrarlo, para gestionar los permisos, muchos acá saben lo difícil que es sacar un permiso por CONAF. El DRC, es una buena herramienta, pero el contenido de DRC es voluntario, entonces es tan bueno como lo sea su contenido, puede solo decir "me gustan los arbolitos" o puede ser un contenido más completo y serio.

Segundo, los garantes, el DRC es tan solo bueno como el garante lo sea. Si el garante es tu amigo, tu familiar, tu tío, te felicito, pero no es serio. El DRC es una autolimitación, es una tremenda herramienta, pero al mismo tiempo un compromiso muy fuerte si el garante es el adecuado.

Tercero, fiscalización. Creo que son dos puntos, incentivo y fiscalización. Aquí yo me meto como desarrollador, podemos ser regenerativos y productivos, pero eso tiene que venir con incentivos. ¿Por qué voy a regenerar algo si yo estoy haciendo esto por lucas? Bueno, que pongan incentivos tributarios, y nosotros ¿que damos de vuelta?, bueno, demos fiscalización, dejemos que nos vengan a fiscalizar, comprometámonos fuerte.

Cuarto, lo más importante, creo yo, que este proyecto de ley del gobierno solo se basa en estructuras de planificación territorial. No se mete en Administración, no se mete en incentivos tributarios y no se mete en cuáles son los elementos necesarios para que durante los próximos 30 años la ley no sea letra muerta. Hay muchos proyectos de planificación territorial afuera de Chile y en el extranjero, que son letra muerta. Es necesario que el reglamento de convivencia dentro del DRC sea obligatorio y que exista un procedimiento ejecutivo de cumplimiento del DRC, darle fuerza ejecutiva.

Quinto y lo último, planificación territorial. Hoy están hablando de un 10%, de 2 hectáreas, 5 hectáreas, 5.000 mts<sup>2</sup> cuando es para uso habitacional y abren la puerta para algunos casos cuando son instrumentos de planificación territorial más locales (ICT), queda la puerta abierta a menos de 5.000, esto es antojadizo. Es un gran corta piso (que está bien), porque para los problemas de futuro, que es la fragmentación del mosaico ecológico, la pérdida de la vida productiva y sobre todo la desertificación, que viene avanzando como locomotora y ahí es bueno que asumamos que sí seguimos subdividiendo campos de 1000 hectáreas en 2000 parcelas, se va a desertificar más rápido el país. Eso tenemos que asumirlo, es nuestro gran mea culpa. Es antojadizo un 10 %, hay zonas donde se podrá subdividir un 40% con uso rural habitacional y hay zonas donde, con suerte, va a ser un 2% entonces eso tiene que ser mucho más local, mucho más teledirigido.

Y después propuestas de cómo llegar para allá hay hartos. El concepto clave yo creo que es el *Clustering*, que permite ocupar poco espacio, si se logra disminuir la superficie predial mínima cuando hay fines habitacionales. Uno puede sacar más unidades en menos espacio, por lo tanto, se vende más, pero dejo corredores ecológicos mucho más grandes. Entonces, eso hoy día no está tan explícito en el proyecto, yo creo que para allá va la dirección.

Creo que es muy importante saber quiénes formamos parte de la Mesa 1. Al lado hay académicos, hay autoridades, hay distintas mesas con distintos focos. Entonces, la discusión sobre la planificación territorial propiamente va a ser mucho más rica allá (apunta a la sala del lado), porque hay discusión técnica sobre uso de suelo, sobre porcentaje. Como desarrollador, creo que hay dos conceptos que son básicos, y en la medida que uno va estudiando planificación es importante tenerlo presente; capacidad de carga y *clustering*. La capacidad es básicamente cuánta gente puedo meter en un ecosistema, sin hacerlo bolsa y eso se determina, región a región, ecosistema a ecosistema. Y el *clustering* es, voy a concentrar la mayor cantidad de personas en un lugar ¿Por qué? Porque eso me permite generar grandes corredores biológicos. Yo creo que eso es todo lo que nosotros deberíamos meternos, en lo que es planificación territorial, y además el *clustering* es muy bueno económicamente porque son menos caminos o menos red de urbanización, permite más ventas en una menor unidad de territorio, etcétera. Entonces hay componentes económicos que son atractivos.



¿Cuáles son las inquietudes de un desarrollador? Hoy día hacer un proyecto malo es muy fácil. Es muy fácil, es muy rápido. Hacer un proyecto bueno, es muy difícil. Es muy difícil. Por dispersión normativa, por dispersión de sanciones y porque la sociedad te exige mucho más. Entonces hay que ver cómo logramos hacer un proyecto bueno, que sea atractivo económicamente, atractivo para los inversionistas y que uno este incentivado a hacer. Entonces, incentivos tributarios por hectárea regenerada. Que te permitan hacer unidades más pequeñas, para poder tener más ventas en menos espacio. Debería ir, obviamente, con todas las limitaciones para que esa intervención sea mínima y ojalá regenerativa. Incluir espacio para que los productores locales mantengan su estilo de vida tradicionales de forma efectiva, debería ir. Generar corredores ecológicos debería ir, todo eso debería estar incentivado. Le voy a comentar un ejemplo, nosotros en Armoniza hemos desarrollado un proyecto en 560 hectáreas, donde solamente dividimos el 8%, con una tasa de ocupación efectiva de un 2%. Es decir, de las 560 hectáreas van a haber construcciones sólo 4 hectáreas. Estamos desarrollando un proyecto de ganadería regenerativa, donde los animales son de gauchos locales, en 60 hectáreas. No son nuestros, solo nos ponemos con la asesoría y nos ponemos con la tierra. Hemos plantado 8000 árboles y tenemos pensado plantar 100.000 árboles más. Esos árboles no están compensando carbono, esos árboles no están mitigando. Son árboles libres para el mundo. Y no sabes lo difícil que es hacer ese tipo de proyectos, donde las parcelas, lo único que están haciendo es financiar esas otras cosas. El 10% de la utilidad se va para generar todas las estrategias de conservación a 30 años, el 10% de las utilidades se va para los ex dueños del terreno, para que puedan ganar plata después de haber vendido el terreno, porque es obvio que uno compra más barato y vende más caro. Los inversionistas están ganando plata, nosotros estamos ganando plata y se está haciendo un bien tremendo al Mundo. Y no saben lo difícil que es hacer eso. ¿Por qué? Porque hoy día hay que pedirle permiso al SEA, hay que pedirle permiso a CONAF. La ley no tiene las herramientas para después dejarte administrar ese proyecto, tuvimos que inventar algo con el DRC. Es fundamental que el DRC tenga merito ejecutivo.

**Javier Villarroel, de Inmobiliaria Vive Sur:** La problemática, después de hacer una encuesta, recogiendo diferentes opiniones entre los socios, desde principio de año, yo en específico estaba viendo los temas de regulación con el deseo de avanzar, ya, por eso hoy en día no estoy representando en este momento Chile Rural y, entre los diferentes socios para cuando se hace una pregunta tan simple como para empezar la discusión, por ejemplo, de si debemos respetar los 5000 metros, hoy en día cambia mucho respecto a las diferentes realidad de los socios y el tipo de desarrollo que van a establecer en el lugar que, por ejemplo, si estamos en un sector periurbano, no tiene sentido tener más de 1000 metros, un terreno, y si estamos hablando de un lugar de conservación 20000 m, no debiese porque ser ningún problema y se debiese apuntar a tener una superficie de subdivisión predial mayor aún. Entonces, son diferentes las realidades que se viven en El Mundo rural, y dentro de esos antecedentes estoy viendo la posibilidad de, o sea, estamos desarrollando una propuesta que acá con César, también hemos estado trabajando y también recibiendo el *feedback* de nuestro arquitecto, de mi arquitecto, que es Pablo Allard, acerca de cómo debe ser este desarrollo y clasifiqué, porque lo hice a modo personal y, obviamente, estoy esperando a ver otras validaciones, a otras personas, que puedan desarrollar y robustecer la propuesta, pero definí las diferentes vocaciones o aptitudes del suelo, que vaya de la mano con los modelos de negocios que se pueden desarrollar. Entonces, establecer una vocación de suelo, por ejemplo, de turismo, que sea para parcelas que estén cerca de lagos, cerca de ríos, porque pueden tener una subdivisión predial menor aún de los 5000 metros cuadrados, de hecho, salen más de los lotes resultantes, se tiene que definir. Otro ejemplo, definir constructibilidad máxima, zonas que se puedan dejar para conservación, u ocupar un modelo como el norteamericano, que te zonifica una parte de la parcela, por ejemplo, en 1000 metros, 2000 metros, y los otros 3000, 4000 metros, que puedan ser para otros usos, más de conservación. Por ejemplo, que también tenga un sistema más eficiente de tratamiento de aguas negras, etc.

Entonces, poder desarrollar cuáles son los parámetros, los criterios de sustentabilidad, según el *clustering* en que estemos. Uno es el turismo, por ejemplo; otro es que refiere a proyectos regenerativos, que puedan considerar una subdivisión predial muchísimo mayor, pero también una zonificación mucho menor y que esa otra área se desarrolle y vaya con incentivos; otro es Urbano-Periurbanos; otro Conservación; como lo estaba refiriendo recién. Están el Habitacional, Agrícola y Silvoagropecuario. También se puede sacar ejemplos del modelo de conservación norteamericano, donde se unifican las parcelas, por ejemplo, en lo que sería la conservación. No es lo mismo hacer conservación a 5000 metros cuadrados y zonificar, no tiene mucho sentido, pero sí se debiese poder habitar eso.

Bueno, resumiendo, se pueden generar *clusterings* de este tipo para disminuir la varianza entre las respuestas y darle una solución a cada uno.



En cuanto a las propuestas, en este punto específico separo las vocaciones de suelo en 7 y uso un acrónimo denominado TRUCHAS que significa: Turismo; Regenerativo; Urbano (periurbano); Conservación ; Habitacional; Agrícola ; Silvoagropecuario.

El punto base es que cada una de estas vocaciones de suelo necesitan características de desarrollos distintos, en temas de servicios básicos, metraje mínimo, conservación, garantías de conservación y producción, etc. Necesitamos ajustarnos a la realidad de los territorios.

Respecto a eso yo empecé a ver puntos de sustentabilidad, son variados puntos que siempre hay en torno al tema; subdivisión mínima, zonas comunes, construcción máxima, instalación de luz, aguas, aguas negras, derechos de agua, agua de riego, la normativa de caminos, materialidad, cercos perimetrales que son muy importantes, que se puedan enterrar ahí 30 cm para el tema de los animales domésticos y los que puedan ser silvestres, retiro de basura y gestión de ella, contratos de conservación, con Pablo estuve desarrollando también lo que sería la servidumbre ecológica, infraestructura disponible para el desarrollo agropecuario o agrícola, y cooperativas, por ahí también encuentro muy importante el tema de poder tener, así como garante de conservación, garantías de producción también y creo que las cooperativas son como el eje central que pudiese desarrollar estas diferentes ramas dentro de gestionar las diferentes necesidades dentro de un parcelamiento.

Más allá de eso, creo que es importante ciertas formalizaciones de la industria. Hemos estado clasificando, por ejemplo, la información clara, lo que se puede encontrar de la A a la Z, que es lo que se tiene que hacer con un desarrollo inmobiliario. Comentaban recién acerca de poner casi una institución que pudiese ser como coordinador y no estarse perdiendo en diferentes ventanillas. Desarrollos inmobiliarios que puedan estar predefinidos, como por ejemplo si es agrícolas, que es como va a ser la aldea, va a ser un villorrio, va a ser dependiendo de la cantidad de unidades. La arquitectura normativa de construcción, estudios previos que son súper importante, permisos favorables de construcción en zonas rurales para poder avanzar hacia la construcción. Yo también que es muy importante que no sean solamente, por ejemplo, conservación. Respecto del cual ocurría. Estreno de que se planifique muchísimos años. Pero si estamos hablando de un sector periurbano o agrícola, es necesario que la construcción se pueda desarrollar también, para que se puedan dar todos los estándares de estabilidad, por ejemplo, cómo lo que sería el tratamiento de aguas negras.

Procesos de escrituración definidos, hoy en día hay también un montón de problemas al respecto. Bueno, dentro de esto también hay tecnología de tokens, para poder tener el mismo plano entre diferentes instituciones. Corporación Ciudad está trayendo una tecnología del MIT que lo que hace es puede tener planes reguladores que se auto actualizan, pudiese generarse sobre el territorio nacional rural, para que podamos tener esta vocación de suelo.

**Gonzalo Cáceres – Agrícola y Forestal Los Ulmos:** Dado que se abre la posibilidad en el documento “PROLIFERACIÓN DE PARCELACIONES RURALES EN EL TERRITORIO NACIONAL” y en su similar, que es la presentación liviana de Pablo Contrucci, liviana, porque así venía el parafraseo del documento.

Y voy a intentar responder una pregunta, me parece que hace sentido y que no está contemplada en las formulaciones que ustedes han hecho que es ¿por qué es tan popular La parcelación “de agrado”?

Y hay 3 observaciones que hacer a la base, una clave, y es que la parcelación “de agrado” es anterior al Decreto Ley 3516 de 1980, en su desarrollo, en su publicación, en su socialización, desde todo punto de vista, ya está presente en los medios de prensa nacional en la década del 50. Por lo tanto, estamos enfrentando un fenómeno de mucha mayor profundidad, con un cauce mucho más robusto, a propósito de los ríos que van a sonar, de cambios de clima.

Bueno, estamos hablando de un río.

Uno. Dado que es un río mucho más profundo, que hay que mirar de nuevo las estadísticas. Yo tengo bastante agradecimiento y observaciones, hacía las estadísticas que nos suministraron, hay que analizarla, hay que regionalizarla, hay que mirarlas con mucho más detenimiento, y por lo pronto su marco temporal es distinto porque la parcelación “de agrado”, estoy pensando en Fuenzalida como desarrollo inmobiliario, a fines de los 50, y hasta pensaba entre 3, 5 y 7 hectáreas. (31.43.70)



Entonces, el número de parcelas no es el número que aparece en las tablas, es muchísimo más grande, eso explica que detrás de la bandera de algunos parceleros, se coloquen también liderazgos políticos que se dan cuenta que el Gobierno perdió, por ponerlo así, en el ejercicio constitucional, porque los parceleros votaron en contra. Votaron por el rechazo abiertamente, o sea, hay una masa de personas que es mucho más grande. El N es mucho más grande, primera cuestión que me parece es básica, porque todo el documento está pensado antes 1980 y después de 1980, antes de Cristo y después de Cristo.

Segunda cuestión neurálgica. El documento tiene un sesgo centralista en su redacción. Y me parece que eso hay que mirarlo con mucho más detenimiento, estamos pensando ciertamente en que cuando se realice una presentación ante la autoridad, eso debe tener una contraparte especializada pero también un sesgo local, un sesgo regional, un sesgo provincial. No puede ser como una administración central que todo lo que vayamos a concebir, este normalizado para un territorio que es extremadamente heterogéneo. Entonces una segunda cuestión que tiene que volver al documento base es su condición, su sensibilidad local, regional, provincial.

Y lo último que quiero alabar es que, más allá de los disgustos que pueda provocar la presentación, creo que es un documento que busca darle un cauce a un fenómeno multidimensional y que espero que no muera en su hiper ambición, ya hemos aprendido que hacer dos cosas, es malo, hay que hacer solamente una. Tenemos bastante experiencia en el último año, entonces tratemos de concentrarnos en la subdivisión de los predios rústicos, más que en una política Nacional de Desarrollo de los asentamientos rurales.

En cuanto a la propuesta, si queremos elevar la factibilidad política, de aprobar esta reforma del decreto ley, es muy importante en la justificación de la reforma, hacer dos cosas. Uno, tratar de otra manera al mundo de los desarrolladores para que no nos sentamos, como los únicos responsables de lo que se ha dicho que es una catástrofe, una crisis. Y me parece que eso es clave, porque si hay una entidad que dejó de hacer su trabajo, es el Estado, que podía ser algo incluso, auto acusado. El Estado incumplió. No lo ha hecho solamente en este campo, incumplió. Entonces ahora hay un esfuerzo, nosotros, los privados, miren, por favor, eleve su estándar. Y en esa reforma de la ley, que puede tener varios de los puntos que se levantaron acá, que van a hacer más viable el imperio, o sea, la posibilidad de que eso que está en el cuerpo legal luego tenga una redundancia práctica, una efectividad, un cumplimiento. Estamos en un momento de hiperanomia, en todo ámbito, entonces frente a la hiperanomia, que se está viviendo en Chile, sobre todo post 2019, avancemos con los cumplimientos, con que las cosas realmente ocurran y ahí creo que la responsabilidad es fundamental la tiene el Estado. Yo me alegro de que la circular haya quedado en suspenso, que se hayan abierto a escuchar puntos de vista, pero me gustaría que el Estado se comprometiera a asegurar de que aquello que no hizo, cumplimiento del DL 3516 en el año 1980, ahora sí, con la propuesta final, tengan un rango mayor de aplicabilidad y entonces, bueno, se farreó la posibilidad de tener un súper SAG. Bueno ya, hay una segunda oportunidad, si el súper SAG va a tener que ser nuestra contraparte en el futuro, está bien, pero hay tiempo, hay posibilidades, nuevas tecnologías, hay ideas para que eso realmente fructifique, pero, por favor, no se lo farreen de nuevo.

**Vicente Guidi-Morosini - Bosque Austral:** La tendencia mundial en la producción de alimentos, liderada por Países Bajos, es la concentración y diversificación de esta producción con alta tecnología. Países Bajos es el segundo exportador de productos agrícolas después de Estados Unidos, siendo 235 veces más pequeño y teniendo solo 58% de tierra firme... Siendo un país mucho más frío, produce más tomates que España, Italia y Portugal juntos. Además, produce un promedio de 20 toneladas de papa en 4000m<sup>2</sup>, siendo que el promedio en Europa es de 9000 toneladas para la misma superficie. Por tanto, la parcelación del suelo agrícola no necesariamente representa un riesgo para la seguridad alimentaria como lo plantea el ejecutivo, incluso podría significar lo contrario. Recordemos que las parcelas conservan su aptitud agrícola. A esto agregar que la mayoría de los campos que se subdividen no son productivos o, en algunos pocos casos, no lo han sido por mucho tiempo. Las políticas productivas nacionales debieran apuntar al modelo holandés si de seguridad alimentaria se trata.

Es muy importante establecer un área suburbana que contemple otras exigencias al momento de subdividirse que el área netamente rural. Esto porque se presentan diferencias fundamentales a la hora de "habitar" estas zonas.

Subdividir pegado a una ciudad, es en la práctica ampliar la ciudad y por tanto impactar en ella. Los alcaldes de las ciudades afectadas han expuesto ampliamente sobre este tema y los problemas que enfrentan sus municipios. Fundamentalmente,



esas parcelaciones apuntan a la llegada efectiva y en el corto plazo de residentes (muchos de la misma ciudad aledaña) y por ende tienen ese impacto efectivo.

Muy distinta es la realidad de las parcelaciones que se encuentran alejadas de las ciudades. Estas parcelaciones NO generan nuevos polos urbanos. Esto es muy evidente, simplemente no es la realidad. No generan nuevos polos urbanos, sino que tiene un desarrollo (si es que lo tienen) muy paulatino y orgánico acorde a la llegada efectiva de servicios públicos. Esto se hace evidente a la hora de observar la realidad del desarrollo en esas zonas. Este desarrollo paulatino y orgánico debe contemplarse por ende de manera muy diferente a lo que sucede en el área suburbana y difiere mucho de las principales preocupaciones presentadas por las autoridades y que han motivado la intervención de dichas autoridades para regular las parcelaciones.

La principal preocupación para las parcelaciones alejadas de las ciudades es la conservación del medio ambiente. Esta preocupación está en línea con la gran mayoría de las personas que compran este tipo de parcelas que lo que quieren es un pedazo de naturaleza para cuidarlo y disfrutarlo. Creo que es muy sencillo regular esto, definiendo solo un % reducido de intervención por parcela y obligando a resguardar el resto con DRC, protegiendo el agua subterránea y superficial, la flora y la fauna, gestión de los desechos... no es necesario mucho más que eso. No imponer estándares de urbanización pues eso va en el sentido opuesto a conservar el estado más natural posible de estas tierras. En la región donde yo trabajo principalmente, que es la región de Aysén, más de la mitad del territorio es Reserva o Parque Nacional. Gran parte del resto de territorio es fiscal, principalmente las llamadas cordilleras fiscales, quedando un % muy menor de territorio como tierras privadas. Si se restringe la subdivisión de la poca tierra que queda, básicamente se condena a la región al subdesarrollo. Entonces, no hay que rigidizar el uso del poco suelo privado disponible. Exigir un cuidado del medio ambiente sin impedir su habitabilidad o restringirla a modelos muy rígidos, como el llamado *clustering*, no es adecuado... Mantener el modelo actual agregando normas de conservación de la naturaleza, es suficiente.

**Miguel Elissalt - Agricultura biológica dinámica de Chile, ABD Chile:** Agricultor, Ingeniero Agrónomo, Asesor, Presidente de la Asociación de Agricultores Biológico Dinámico, respondo un poco aquí a mi colega del lado. Yo estoy en discrepancia con esto de que las micro producciones son la alternativa, porque definitivamente eso está absolutamente fuera de la realidad chilena, al menos. El caso de holandés, que lo conozco en detalle porque he estado en varias oportunidades trabajando con los agricultores de allá, evidentemente están hablando de subsidios y aportes fiscales que no tienen ninguna relación con nosotros. Por lo tanto, creo que la solución no va en fragmentar el suelo para producir más alimento, sino que en otro tipo de manejo que tienen que ver con cooperativismo y trabajo en conjunto y resguardo, sobre todo en la calidad biológica y físico-química de los suelos.

Ahora, desde el punto de vista, un poco, de qué pasa con el suelo, para nosotros los agricultores, yo creo que hay un tema que no se ha tocado y no he escuchado ninguna de las conferencias, en ninguno de los documentos está, y lo quiero dejar planteado. Es que, en los años 60, comenzó el proceso de reforma agraria en este país. La reforma agraria fue la que nos permitió a muchos de nosotros, y me incluyo, poder tener hoy día un suelo agrícola, el cual cultivamos. Yo particularmente tengo 3 parcelas, que son EX CORA, ex Reforma Agraria, por lo tanto, y cuando se definió la reforma agraria, se definió como la unidad básica para que las familias chilenas pudieran vivir de buena forma y pudieran sostener, digamos, la producción de alimentos en el tiempo de ellos, de su familia y el bienestar, y eso fueron 10 hectáreas de riego básico de la zona central. Y eso de Magallanes llegó a ser, alrededor dependiente de las zonas Magallanes, entre 1500 hasta 1800 hectáreas, que era lo equivalente para que una familia pudiese vivir en esas condiciones.

Que nos ha ocurrido, que el campo quedo totalmente abandonado y el problema fundamental hoy día de este negocio que se tornó en la parcela de agrado, es el abandono absoluto que ha tenido el agricultor, el pequeño agricultor, el mediano agricultor, porque los grandes se han cuidado siempre solo. Yo trabajo y soy asesor de grandes compañías y nunca han tenido un problema financiero, al contrario, son siempre sobrias. Son los pequeños y medianos agricultores, esos son los que colapsan y finalmente, ¿qué hacen? la única posibilidad real es vender y nadie puede decirle. ¿Oye, cómo estás vendiendo tu predio a un desarrollador inmobiliario? Porque jamás en su vida van a obtener la rentabilidad que obtienen de la venta de su predio. Entonces, y eso es algo que a mí me llama la atención, que no está colocado en el documento. En ninguna parte está la discusión, porque esa es una de causales fundamentales ha dado origen al problema que estamos discutiendo, independiente que hay muchas otras, pero esa ha sido una de las causales y no se ha abordado.



**Cesar Guajardo - Proyecto Raíces:** Han salido muchos temas a tratar, sin duda. Lo primero, cuando uno mira lo que pasa en el mundo, no comparto 100% (se refiere a Miguel Elissalt), comparto un 80% tu diagnóstico. Y no lo comparto 100% porque cuando uno ve, el ejemplo del mundo, más allá de la necesidad de que estamentos estatales, como el INDAP, cuyo propósito es precisamente pueden ayudar para esto. De hecho, si vemos la razón de ser de INDAP, desde 1962, exclusivamente era para promover instancias, como la que tú describías.

En cuanto vemos la realidad del mundo vemos que existen asentamientos urbanos o asentamientos de personas, legales e, digámoslo así, al margen de la legalidad. Entonces, cuando llegamos al tema con un enfoque un poquito más sociológico, nos damos cuenta de que ya existe en el mundo más de 10000 iniciativas que tienen que ver con las llamadas, y que parten con el movimiento hippie, las llamadas eco aldeas. Fue todo un movimiento que va de los 60 a los 70, y este tipo de movimiento, lo que generó básicamente que, en Chile, de hecho, existen varios tipos de eco-aldeas, incluso la comunidad ecológica es catalogada dentro de este catastro de tipos de eco-aldeas, existen más de 10 variantes de eco-aldeas en el mundo. Pero cuando vemos esta lógica nos encontramos con que agrupaciones de personas podrían planificar su espacio territorial de manera sustentable, eficiente y altamente sostenible. Entonces eso es lo primero, cuando el ejemplo en el mundo, en el caso en el caso holandés, el caso noruego, etcétera, ni siquiera hablando de la visión de agricultura, tenemos un caso de éxito muy, muy relevante, en primer lugar.

En segundo lugar. Vemos algo que salió de manera tangencial, que tiene que ver con la regeneración. Hoy día existe, no solo existe la agricultura de monocultivo intensiva, existe, por ejemplo, la agricultura sintrópica, cuya descripción es netamente regenerativa, y cuyo foco es el suelo. Hoy día en Chile, es desértico hasta Rancagua, y hoy día, de hecho, fuimos víctimas de una problemática por los temporales, entre otras muchas cuestiones, porque no tenemos un paisaje planificado en términos de retención del suelo, y por eso vemos como corre el agua. Entonces la verdad es que cuando vemos esto, que podríamos estar perfectamente, con solamente con estos dos ejemplos, mirar a una escala un poco más humana y por eso decía al comienzo, mirar esto desde el punto de vista de la ruralidad y no. Desde el punto de vista urbano, vemos que las parcelas podrían ser tremendos aliados para soluciones concretas y no necesariamente se traduce en Fragmentación, igual desertificación, no necesariamente es así, porque lo que hace falta acá es agregar más vocaciones. Hoy día tenemos 3; agrícola ganadera y forestal. Estamos pensando agregar dos más, que son de conservación y destino habitacional o residencial. Perfectamente podríamos tener un enfoque 100% regenerativo, cuyo foco del desarrollo sea este tipo de desarrollo y que apunte a la recuperación del suelo, del cual estamos siendo víctima y, entre otras muchas cuestiones, que nos estamos viendo perjudicados por el tipo de desarrollo agrícola, la política nacional agrícola, con que ha sido mirado en los últimos años el desarrollo rural.

Además, quiero comentar puntos específicos de la propuesta que me parece relevante complementar. Me parece en general que la propuesta va bastante bien encaminada, esa es mi visión. Pero lo primero que quiero señalar es que cuando habla de la modificación al DL 3516, dice incrementar las multas al 200% del avalúo del predio subdividido por infracciones. No sé en qué se diferencia esto, del artículo segundo del actual artículo 2 del DL 3516, no lo alcanzo a comprender, eventualmente tiene una razón. El problema y de base esto, es que normalmente lo que sucede hoy día en la realidad rural, no me refiero a la realidad rural desde proyectos de conservación, sino que los sectores periurbanos, es que hay un problema grave de fiscalización y esta fiscalización es una cuestión de hecho, en el sentido de que el núcleo urbano, es una cuestión de hecho, el cambio de aptitud y destino fáctico es, de hecho, es de simple fiscalización. Y esto tiene que ver, presumo yo de por qué no ha sido fiscalizado y sancionado a quienes han cambiado este destino, que no tiene que ver con el desarrollador porque esto es ex post., tiene que ver con que existe otra crisis que no fue mencionada en antes dentro de las 3 crisis mencionadas, y que existe una crisis habitacional. Hoy 2.8 millones de personas no tiene una solución habitacional y eso ha restringido, asumo yo, que la fiscalización se haya realizado de la manera adecuada en que debía ese hecho el mero cumplimiento de la norma. Eso lo primero.

Respecto de otros temas de la propuesta, me gustaría comentar que se habla muy bien de los conjuntos residenciales, me parece muy adecuado el hecho de sincerar las cosas y el abrir nuevas vocaciones, la conservación también. Pero cuando hablamos de esto, seguimos con una lógica que urbana diciendo que se debería existir un reglamento interno de convivencia y un plan de monitoreo. Esto es puramente urbano. Porque esto, cuando miramos el proyecto en su conjunto y entendemos que queremos dejar solo un 10% habitable y un 90% en la práctica que va a mantener su vocación agrícola, ¿cómo le dices tú, a un diseñador o a todas estas generaciones que es del 60 solamente vivieron en ciudades que



mantengan esa actitud? Necesitamos que el INDAP haga la pega. Necesitamos que organismos como esto, potencien el Desarrollo Rural entregando ayudas concretas, la misma ayuda que hoy no entregan, a pequeños y medianos agricultores, como los que existen. Hoy día lo que pasa es que la gente quiere vivir de esta manera, pero no tiene la capacidad. Entonces necesitamos este apoyo y el mecanismo de organización, básico, creo yo, que de hecho implementamos en nuestro proyecto, son cooperativas de desarrollo agrícola.

Finalmente, hay una cuestión que me parece súper bien encaminada, que tiene que ver con el artículo 138, y que plantea que cuando los privados, con fines de actividad inmobiliaria, construyan, tienen que cumplir con un derecho básico para el consumidor, que es la entrega de una boleta de garantía. Hoy día no existe la posibilidad de la boleta de garantía para el desarrollador, que vende en etapa temprana. Pero esto se podría extender también para garantizar el camino adecuado, el agua adecuada, la luz adecuada.

**Tomás Riedel – Cámara Chilena de la Construcción:** Primero, mencionar, y quizá es un poquito de Perogrullo para todos los que estamos sentados acá, pero nosotros como Cámara creemos que éste es un tema que hay que abordar y creemos que seguir mirando para el lado y pensar que hay que dejar todo como está no es la solución. Insisto, algo de perogrullo, pero es importante decirlo. Lo otro, y también salió hace un momento, la necesidad de diferenciar realidades, no es lo mismo una parcela pegada al límite urbano, o una parcela en una isla de Aysén, o una parcela en las cercanías de Copiapó, en el Valle Copiapó, naturalmente son distintas, tienen destinos distintos, aptitudes distintas y es importante distinguir también las diferencias del destino silvoagropecuario, pero el destino no quiere decir tenga aptitud silvoagropecuario, y eso es importante distinguirlo, por tanto, incorporar al análisis.

También, si bien estamos trabajando, en el fondo, para buscar una salida legal normativa a toda esta problemática, no hay que perder de vista toda la informalidad asociada y eso es súper importante, porque, claro, aquí nos vamos a poner de acuerdo sobre la forma en que vamos a desarrollar, de forma sostenible el área rural, pero si no se hace nada respecto al desarrollo informal, cesiones y ventas de derecho, las ocupaciones, etcétera, etcétera, en realidad, esto es letra muerta. El gran riesgo del área rural va por lo informal y no por lo formal, que lo que es lo que estamos viendo hoy día.

Lo otro también, es importante, ya que va más allá hacer un tema más de gestión, pero creemos que, o sea, la problemática de hoy día se da, o sea, si bien en el texto que nos mandaron se habla de una la suerte de que se está vulnerando la ley, en realidad, cada vez que un privado va a pedir un permiso está pidiendo permiso, o sea, va al SAG y obtiene el permiso, va a la DOM y obtiene el permiso, va al conservador y lo inscribe. Nadie está saltándose la ley, lo que pasa es que la ley no está mirando el problema de una forma sistémica, entonces cada uno ve sus parcelas. Bueno cada uno ve su tema, y en realidad cada uno está actuando bien, pero como no se aborda de manera integral, efectivamente, a final tenemos un problema sistémico.

Lo otro, y creo que es la más importante, es que la problemática de las parcelas, en gran medida, es un síntoma probablemente a un problema del área urbana. Ahí también tenemos que ser capaces de entender el caso Coyhaique, donde las parcelas alrededor tienen una superficie mayor a la de Coyhaique, ¿Y por qué? Porque la ciudad no ha actualizado su plan regular desde el año 80 y no sé cuánto, o 90. En el caso de Puerto Varas, se demoraron 15 años en actualizar su plan regulador, que lo actualizaron hace poco, pero en ese periodo, toda la gente que se fue a Puerto Varas. Toda esa presión por localizarse en parcelas, porque no había suelo en el área urbana. Entonces no hay que ser ciegos, que esto tiene un vínculo con lo urbano. Hay que reconocer una solución intermedia, una suerte de periurbano, que debe tener también algún grado de reconocimiento y formalización.

Retomando alguna de las propuestas. Es necesario categorizar y diferenciar las distintas situaciones que ocurren en el territorio rural. en particular, entender bien y conceptualizar, y ojalá, regular, lo que se puede definir como la situación del periurbano, que hay que abordar una forma diferente, con dimensiones diferentes, con destinos diferentes, etcétera, respecto a lo que es eminentemente rural.

Lo otro, distinguir que el destino no tiene que con la actitud y la regulación debería reconocer aquello, por ejemplo, el tipo de suelo para ver bien qué es lo que se puede hacer o cómo se puede ocupar ese territorio.

Lo otro, también, la necesidad de coordinar el accionar con los distintos organismos públicos, estructurado con mecanismos de ventanilla única, de forma de asegurar que sea una evaluación completa y conjunta del loteo, lo que se esté



presentando, para asegurar que tenga cierto grado de racionalidad tanto desde el punto de vista administrativo, pero también en la lógica de lo que se va a lograr, de lo que va a resultar de esto.

También, lo mencionaba, la consideración del tipo de suelo, las condiciones del entorno, el destino que esto va a tener y en función de eso, definir las condiciones, debería ser como una matriz de varias entradas de fondo, que tenga estos inputs, y con eso, definitivamente a un loteo, con estas condiciones, se le va a exigir a,b,c, etcétera. Es decir, tener claridad de lo que se espera.

También, reconocer las distintas realidades de las distintas comunas, de las regiones. No es lo mismo una ocupación en Aysén, que una parcela de 5000 metros en Chicureo o afuera de Puerto Varas. También manteniendo corredores biológicos, en ese sentido estamos muy de acuerdo con la idea de concentrar la población, en cierto grupo o en cierto sector del Loteo con todo, para asegurar el mayor porcentaje de conservación o del uso agrícola.

También, en temas más administrativo es importante unificar el concepto de núcleo urbano que hoy día lo define cada SEREMI. Entonces sería importante contar con una norma central sobre qué se entiende por núcleo urbano.

Y unificar conceptos hoy día, Servicio de Impuesto Interno incorpora el concepto de parcela de agrado, pero no está así reconocido en la Ordenanza. Entonces, es importante empezar a unificar estos conceptos para poder propender a una lógica de mejor planificación del territorio y ordenamiento de todo este sistema.

**Juan Francisco Sánchez - Valdivia Legal:** Soy coautor del artículo con Pablo Allard y Juan Ignacio Correa, y quisiera comentar una historia o una experiencia comparada que nos permite apreciar, a mi juicio, adecuadamente este problema. En 2013 en España, este problema se planteó de la manera inversa, ¿por qué digo de la manera inversa?, porque hoy en día hay un cuestionamiento privado hacia la regulación del Estado, por así decirlo, porque en España ocurrió exactamente lo contrario. El 2013, la Autoridad de Libre Competencia propuso liberalizar por completo el suelo urbano, que en España está sumamente regulado. ¿Cuál fue la reacción? Fue un abucheo masivo y fue un abucheo masivo porque la situación española no se hace cargo del mismo problema que tenemos nosotros, y en economía se llaman externalidades. La situación actual, que está caracterizada por una falta absoluta de fiscalización, genera lo siguiente; contaminación, basura, inadecuada gestión de los recursos, pérdida de suelo agrícola, ruido, congestión vial, excesiva demanda de servicios públicos rurales, en otras palabras, ganancias privadas con efectos públicos negativos.

Entonces, cualquier solución que se plantee debe hacerse cargo de que el desarrollador internalice dentro de sus costos los efectos negativos que su actividad económica genera, eso para partir.

Lo segundo es que hay intereses públicos comprometidos que son inter-temporales y que son indisponibles para las partes, de nuestras futuras generaciones, nuestros hijos, nuestros nietos tienen derecho a encontrarse con el territorio nacional que algunas veces nosotros disfrutamos, y que nuestros abuelos disfrutaron. En el artículo con Pablo Allard, nosotros proponemos que el derecho real de conservación puede ser una mejora, pero no se le puede entregar todo al derecho real de conservación, ni a la voluntad de las partes, o sea, tiene que haber un margen público de imposición de cargas. Lo relevante en mi experiencia profesional es que, sea una la autoridad fiscalizadora y que no haya una multiplicidad de autoridades involucradas, porque cuando son más de uno, lo único que hacen es mirarse, cada uno se mira y dice, bueno, pero ¿quién toma la pelota? La experiencia comparada demuestra que eso tiende a la inacción de los poderes públicos, eso también tiene que solucionarse. Como alguna vez se pensó, el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, lo relevante es que haya una persona, una autoridad que coordine a todas las anteriores, pero esto de ir de ventana en ventana es lo que tiene al país en la más absoluta inacción.

No voy a remitirme a las propuestas que ya hicimos en el artículo publicado con Pablo Allard, pero quisiera concentrarme en una propuesta, y es que toda subdivisión, por sobre cierto umbral, debe efectuarse al interior del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, o sea desde el trazado. El trazado y la grilla propiamente tal no puede quedar entregada a la voluntad de quien la efectúa, y ahí tiene que decir la autoridad ambiental, en coordinación con las demás autoridades sectoriales, y eso permite recoger una mirada íntegramente regional, porque, en teoría, en el SEIA se califica proyectos con autoridades regionales.



Una última cosa, agregar esquemas de incentivos. Por ejemplo, si el desarrollador del predio ofreciera tener un derecho real de conservación, pero este derecho real de conservación se utiliza, por ejemplo, siguiendo el criterio de un borrador que tenga el MINVU, en que se aseguren determinadas consideraciones y no cualquier derecho real de conservación, se puedan entregar cierto beneficio.

**Hernán Dinamarca – Genau Green Chile:** El derecho real de conservación, al menos como lo estamos implementando nosotros, no es tan voluntario. A nuestro entender el derecho real de conservación queda impreso en la escritura y plantea una serie de limitaciones sobre lo que se puede hacer, lo que no. No se puede cercar para preservar los corredores ecológicos, etcétera. Entonces no es una cosa tan light, al menos como nosotros lo estamos implementando.

Estamos también incentivando estructuras de comunidades, perdonen la referencia, nosotros en Tunquén hemos comprado parcelas de 5.000 metros, pero nos hemos estructurado como una comunidad que está muy activa en la cuestión ambiental, reciclaje, optamos por la energía solar, y una serie de cosas bien potentes. En las parcelas, lo que se puede hacer como Estado es incentivar la generación distribuida, que hoy día permite netear con lo que se aporta. Importante porque se masifican y construimos sustentabilidad. Eso, en primer lugar.

En segundo lugar, varios han dicho acá el tema de lo regenerativo, eso es súper importante, en Europa, al menos en España que lo conozco mejor, es una cuestión que avanza fuerte. Acá Cristian decía incentivos tributarios u otros, y facilitar que universidades y Fundaciones apoyen la regeneración, sobre todo en la zona central, es un desafío muy importante. El nivel de destrucción que ha habido, y muchas veces causados por las parcelas, es importantísimo revertirlo. El gran desafío de nuestro tiempo es la sustentabilidad ambiental. Entonces es muy importante contemplar esas dimensiones, en lo que estemos haciendo.

Volviendo al DRC. No me cabe la menor duda que se puede haber mal implementado, como herramienta propagandística. Al menos en el caso nuestro lo hemos implementado con bastante rigor y como indiqué está incorporado en las ventas que hacemos, como un anexo de la escritura. Estamos trabajando con garantes, se acota el ámbito de la construcción al 1% del terreno, el resto está destinado completamente a la conservación, se prohíben actividades productivas inmobiliarias.

No lo había dicho antes, nosotros creemos que es una inversión inteligente invertir en conservación porque tiene más rentabilidad a futuro.

**Cristóbal Fernández – Orbe Consultores.** Creo que, para efectos del diagnóstico, hay que decir que está, para mi gusto, bastante acertado. Yo creo que no hay que tapar el sol con un dedo. Existe una alta proliferación de parcelaciones, con gran diversidad de modalidades. Y, por tanto, hacer una defensa a ultranza de las parcelaciones es imposible. Y yo creo que la distinción es clave, pero la distinción desde el punto de vista de la legislación siempre es difícil. La legislación regula para el grueso digamos, y entremedio quedan mucho espacio intersticial. Yo creo que dentro del diagnóstico quiero simplemente reforzar que me parece que está bastante acabado, en términos de la problemática, en la pérdida del suelo agrícola, en la pérdida de suelo forestal. Quizás el más grave, es la pérdida de suelo agrícola, porque la pérdida de suelo forestal tiende a poder compatibilizarse mejor con los procesos de parcelaciones. Creo que la ambición puede ser un gran enemigo de este momento, yo creo que hay que ser bastante simples y directos en una propuesta de trabajo que apunte a terminar con el proceso de parcelación libertino, digamos, que existe, y de alguna manera compatibilizarlo con el aporte de las comunidades.

Yo creo que, desde el punto de vista del diagnóstico, lo que sí podría decir que echo de menos, es mayor vinculación con distintas formas de organizaciones comunitarias, que contribuyen a fomentar las actividades que resuelven la problemática que generan las mismas parcelaciones.

Me tocó tomar una parcelación que, ingenuamente, había partido de una muy buena manera. Pero claro, con portón eléctrico, etcétera, y durante la pandemia tuve la oportunidad de poder hablar con los 40 y tantos parceleros para revisar el paradigma de la vida ciudad-campo, y constituir una cooperativa agrícola, comprometerlos efectivamente con trabajo, donde se formó un proyecto de apicultura, cada uno se constituyó como tal. En fin, no quiero dar hablar de mi experiencia, sino que quiero decir que hay necesidad de analizar, relevar mayores elementos que existen hoy día de organización



comunitaria, comunidades de agua. Constituimos una Comunidad de Agua, compartiendo los derechos de aprovechamiento de agua, de manera que cada uno pudiera administrar aquello, cooperativas, organizaciones comunitarias no funcionales.

Yo quiero plantear que las propuestas que hemos podido conocer me parecen súper focalizadas y pertinentes. Quiero decir que partimos de la base de que creo que estamos sobre un buen pie. Particularmente pensando en que tenemos que movernos rápido y eso para mí es un tema de mucha urgencia, así que diseminar iniciativas y contenidos, lo perfecto es enemigo de lo bueno, entonces creo que no podemos perder el foco, y tenemos que tratar de apoyar para que esta cuestión funcione.

En ese sentido quiero, simplemente puntualizar algunas observaciones respecto de la propuesta concreta. Respecto a la modificación del Decreto Ley 3516, me parece pertinente que, en el punto relativo a la facultad de los notarios y de los conservadores, se explicita que los reglamentos que se proponen, digamos, constituyen gravámenes como lo son los reglamentos de copropiedad, que se establecen por ley, porque ha habido esta mala práctica, hay muchos conservadores de establecer reglamentos de convivencia, etcétera, etcétera, como si fueran reglamentos de copropiedad, en segunda se ve que no son gravables reales, no son derechos reales. Yo creo que ahí hay que precisar un poco más, que efectivamente se trata de estos gravámenes.

En el aspecto de la necesidad de presentar un plan de manejo aprobado como una modificación del DL 3516, creo que es totalmente innecesario hacer una norma que ya está vigente tanto en la Ley de recuperación de bosque nativo, como la de fomento forestal, por tanto, es una exigencia que está de más por de pronto.

En el DL 3516, hay una modificación de hace poco tiempo atrás que acuñó el término, fantástico creo yo, de comunidad rural, está en la ley artículo primero, inciso séptimo, si no me equivoco, y que tiene que ver con la gestión a prorrata de los caminos de circulación interior. Creo que esa es una norma que está incompleta porque no hay forma de implementarla, se habla de la obligación de mantener a prorrata los caminos, sin embargo, no se establece ninguna forma de organización para aquello. Creo que esta es una oportunidad de complementar aquello y no solo añadirle la obligación de mantener a prorrata los caminos, sino que también la gestión de la basura. Creo que hay ahí un principio de solución que recientemente quedó de alguna manera incompleta.

Finalmente, quiero dejar testimonio que falta propuesta sobre el régimen transitorio. Qué pasa con aquellos proyectos que no se pueden ajustar a estos nuevos criterios, qué pasa con esos proyectos que hoy están judicializados, aquellos que han ingreso al SEIA, pero que están en un camino sin salida. Yo creo hay que dar una salida a estas situaciones, que están sin solución.

El sentido de urgencia es doble; para que no se sigan propagando estas parcelaciones, pero otra que aborde estas situaciones que se encuentran sin salida.

**Alessandra Botello - Fundación Patagonia Aysén:** Soy más investigadora en este momento, pero muy enfocado en los desarrollos. Y me ha tocado mucho hablar, volviendo al tema de la agricultura, con los pequeños agricultores y con gente de Aysén. Mi enfoque es mucho más de Aysén. Y dividiendo la tierra también se divide la gestión de la tierra. No sé si se ha planteado también la posibilidad de administración conjunta de esta tierra, a pesar de las parcelaciones. Así como hay organizaciones garantes de la conservación, también podría haber organizaciones garantes de la producción, porque las subdivisiones, en el fondo restringen otro uso que no sea el agrícola, pero nada te incentiva, y volvemos al tema de los incentivos, a realmente producir, y ojalá que sea producción local de consumo local. Yo sé qué, lo que tú hablas (Miguel Elissalt) de que era imposible en los predios chicos, es porque está enfocado, me imagino, en la exportación, pero en Aysén, la fruta y verdura que comen viene de Santiago ¿Qué sentido tiene eso? Cómo poder promover la producción local de consumo local. Los pequeños agricultores no tienen incentivos y, suena muy bonito que cada familia tenga su huerto productivo, pero no es tan fácil y en la realidad ser agricultor, es un estilo de vida, no es como, OK, tengo mi trabajo online, y además produzco la tierra, es un 24/7, y que no todos los que se van a vivir a la ruralidad están dispuestos a llevar. También, no solo se están perdiendo suelo agrícola, estamos perdiendo suelos funcionales, ya sea como para la agricultura, como para recuperar la naturaleza, y que al final la clave del ciclo de la vida hoy día está en el suelo, en recuperar la calidad del suelo, y en poder recuperar los ciclos del agua.



Y respecto al diagnóstico, creo que falta, bueno, tiene muchas aristas este problema, pero a lo que yo llamo el “secuestro de la tierra”. Hay muchos territorios que son segundas viviendas, que son, sobre todo, yo lo veo en Aysén, son de extranjeros que vienen 2 veces al año y ese es un territorio secuestrado, porque, no hay soberanía, no existen vecinos permanentes, si se está incendiando el lugar, no van a tener idea, y eso está siendo un problema. Por eso, creo que el tema de la administración conjunta de la Tierra puede un poco alivianar este secuestro de la tierra que se está generando y creo que en el diagnóstico no está esto tan levantado el tema de la segunda vivienda y cómo poder solucionar eso.

Sobre las propuestas, yo quería hablar de las propuestas que se hacen para los desarrollos inmobiliarios, con fines inmobiliarios, no de las puras agrícolas, y habla de densidades, de porcentajes, pero en ningún minuto se habla como de asegurar la contigüidad o la continuidad de las áreas habitables o naturales, porque podemos tener los mismos mosaicos que vemos hoy, aun con estos porcentajes que se proponen, y creo que esto es clave para evitar la fragmentación de los ecosistemas. Y poner límites claros, como hasta dónde podemos intervenir. Antes no se definía bien qué es un núcleo urbano y eso generó un vacío legal que dio espacio para muchas prácticas negativas. Definamos bien y claros los límites, hasta dónde queremos llegar con territorio habitable y qué se permite hacer en estos nuevos desarrollos inmobiliarios rurales.

Traje una foto de un caso de Bolivia en que solo se podían construir en esos puntos que se ven centrales, solamente ahí. Y la realidad es que se fue arrasando con todo el territorio de a poco, entonces, hasta dónde queremos llegar con nuestra intervención. Y tratemos de hacer el proceso inverso, tenemos un territorio degradado, tratemos de llegar a la regeneración. Respecto a la arquitectura, que es mi especialidad, y quizás se sale del alcance de esta ley, es poner sobre la mesa la eficiencia energética, desde mi punto de vista austral, la leña para calefaccionar son bosque talados. Entonces, cómo podemos reforzar la eficiencia energética de las casas para que, efectivamente no tengamos que cortar todos los bosques para leña y calefaccionar allá. Por último, ver la posibilidad también de generar un instrumento similar de la “Ley de aportes al espacio público”, para, a través de los proyectos inmobiliarios rurales, podemos generar como un aporte a la comunidad rural y a las pequeñas comunas rurales

**Francisco Contreras - Inmobiliaria PROCONSULT/ ASPAM:** Compartiendo mucho de lo que comentan, creo en el enfoque también falta, algo que no es solamente suelos verdes, o sea, suelo agrícola. Tenemos que pensar como el suelo, como un recurso natural, es otro componente más de los ecosistemas, es un componente más que nos permite estar acá en la tierra. Pensémoslo como fijador de carbono, como biodiversidad. Creo que hay que cambiar también un poco de ese enfoque, no solamente un enfoque productivo agrícola, sino también tiene que ver una cosa de ecosistémica. Aquí yo quiero poner dos temas, que no los había escuchado definitivamente, o está muy tímidamente en el documento diagnóstico del Ministerio, y es que estamos en 3 crisis; la crisis climática, en la crisis biológica, y una crisis de contaminación. Los *papers* sobran sobre eso. Y entonces, cuando hablamos de crisis climática en general, hablamos de un calentamiento global, de eventos extremos, de menor disponibilidad, en el caso de los modelos que indican para la zona central y la zona sur de Chile. Entonces, cuando uno va a terreno y ve parcelaciones ubicadas en el sector de Catapilco, en Zapallar, sabiendo que ya están en una zona de prohibición de extracción de agua, sigue llegando gente y sigue llegando gente y sigue llegando gente, y la gente en 10 años más o 5 años más no va a tener agua. Es el mismo escenario que vamos a tener en la zona central, como O’Higgins, donde muchos viñedos se están vendiendo, se están parcelando, va llegando gente. Los escenarios hídricos hablan para el 2060 de un 40 o 60%, menor disponibilidad de agua, o sea, es gente que no va a tener agua.

Otra cosa de las 3 crisis, el tema de la biodiversidad, se han visto bastantes desarrollos interesantes en términos de estudio, de respaldo científico o con temas de derecho real de la conservación, etcétera. Esos son casos contados. Tenemos miles de desarrollos inmobiliarios que están en un libertinaje absoluto que no cumplen ni siquiera la más mínima normativa forestal o del SAG, y entonces se están ubicando en cabeceras de Cuenca, cerca de cursos de río, y el tema de la crisis de biodiversidad, climática y de contaminación se va retroalimentando. Entonces, yo creo que lo que falta aquí es no solamente estar pensando en el proyecto en específico o cómo voy a desarrollar un megaloteo de 500, 600 hectáreas, sino tenemos que empezar a pensar cómo planificamos la vuelta. Y ver cómo va a estar la disponibilidad de recursos y a lo que queremos llegar en 30 o 40 años cuando, porque, así como estamos vamos a tener gente sin agua.





**Fernando Puga - Agrícola Río Blanco SpA:** Con respecto al diagnóstico del gobierno, señaló:

- Lo presentado por el gobierno, es un análisis muy general de Chile donde no obedece a la situación particular de cada comuna. No es correcto para cada comuna y sector dentro de la comuna.
- El crecimiento se ha dado dentro del marco de la ley (no los brujos) y obedece a un sin número de factores que entre otros están:
  - Falta de adaptación en tiempo real del plan regulador de cada comuna.
  - Falta de viviendas en sectores urbanos a valores factibles que si lo puede dar el sector rural.
  - Inseguridad post estallido social del 2019 en sectores urbanos (inmigración, etc.).
  - Alternativa de teletrabajo factible en los días de hoy.
  - Calidad de vida, otros.

Con respecto a la propuesta del Gobierno:

- Todos estamos de acuerdo que hay que regular, controlar y fiscalizar las parcelaciones en sector rural ya que hay varios casos donde no cuentan con las condiciones mínimas de acceso, respeto a la naturaleza, solución a temas como basuras, etc.
- A su vez entendemos que la geografía, tipo de suelo (aptitud), ubicación (turística, etc.) y otros del terreno nacional es muy variable y por lo tanto no se pueden diseñar políticas comunes para todo el territorio nacional, sino que hay que definir las segmentando el terreno rural. Para lo anterior, es una gran tarea que deben realizar los consejos municipales junto con la ciudadanía de cada comuna, entendiendo que es un proceso vivo que requiere actualizaciones en forma periódica. Lo anterior con un marco regulador preestablecido que no generen incertidumbres legales.
- A su vez hay un gran vacío con relación a las parcelaciones ya aprobadas como a sus construcciones a la fecha y/o hasta que se cambie la ley actual en el parlamento.

Yo creo que aquí se ha mencionado todo el diagnóstico de la problemática actual. Pero en mi opinión, yo estoy de acuerdo que hoy día hay una problemática actual, pero esa problemática actual no la veo, que es de responsabilidad de los desarrolladores de parcelas agrícolas, porque los desarrolladores de parcelas agrícolas, nosotros desarrollamos parcelas agrícolas, no es que sean segundas viviendas ni nada. Nosotros vendemos terreno de 5000 metros o lo que la ley nos permite en los distintos sectores. Y eso, terrenos, parcelas agrícolas, las desarrollamos porque el agricultor, en esa precisa parte, no tiene otras alternativas de mayor rentabilidad, de lo que le da este negocio. Nosotros como desarrolladores, en ese sentido, vendemos las parcelas agrícolas donde el agricultor que compra o el propietario, él es el que desarrolla en cualquier momento el desarrollo agrícola, si no lo desarrolla hoy día o no lo ha desarrollado es porque en ese lugar hoy día no se han desarrollado las condiciones de potencialidad que tiene ese sector y eso no lo tiene hoy día, no lo tenido nunca. Y es por eso que se llega a esta alternativa.

Ahora lo otro, la mayoría de las parcelaciones, hoy día de media hectárea, está orientado a familias de escasos recursos, donde la solución en las zonas urbanas no se la han podido dar, porque el costo de oportunidad que tienen en las grandes ciudades, la zona urbana, no tienen ninguna posibilidad. Entonces el pensar en una vivienda, primera vivienda o segunda vivienda, para ese sector, es la única alternativa que tienen. Ahora, la problemática de esto es, en base a lo mismo que se ha mencionado antes, que el país, como es tan heterogéneo y hay distintos sectores, el problema es que la ley hoy día está aplicada en la misma línea para todos los lugares. ¿Y cuál es la problemática actual? Para mí es que hoy día no hay un Plan Regulador, asociado acá comuna y a su vez, ese plan regulador no se va actualizando en forma rápida en base a cómo va evolucionando cada una de las zonas, por lo tanto, las soluciones en ese sentido debieran ir asociado a cada uno de los sectores. Yo diría que ese, principalmente es el diagnóstico.

Yo creo que hoy día desarrollar una política general para todo el país no tiene ningún sentido. Entonces yo creo, en mi opinión, que primero hay que segmentar, definir la potencialidad que tiene cada uno de esos sectores y definir políticas individuales para cada una de esas segmentaciones. Más que irse a la solución individual e irnos menos al detalle de la propuesta del Gobierno, porque esas son esas propuestas, más bien generales, para aplicarse a todo el Chile, y eso es totalmente poco realista porque no nos vamos a poner de acuerdo nunca eso en términos generales.



**Karlfranz Koehler - Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI):** En nuestro gremio, desarrollamos dentro de las ciudades, en el suelo urbano, entonces estoy opinando acá un poco, digamos no desde afuera, pero sí desde la grada. Mirando la cancha.

Hay ciertos aspectos en los cuales hay líneas que se cruzan, allí estaban mencionando, por ejemplo, suelo periurbano, por los desarrollos que se producen cerca del límite urbano. Un elemento que, para nosotros al menos, es clave, en la experiencia que hemos tenido como desarrolladores inmobiliarios, es hacerse cargo de las externalidades que traigan los distintos proyectos que se desarrollan. Aquí tomando la confesión de parte, también soy abogado y también asesoro distintos tipos de proyecto, y a mí me llamó la atención, desde hace muchos años lo que es el D.L. N° 3516, que sí contemplaba ciertas herramientas en lo que respecta a loteos rurales, y también sanciona pecuniarias bastante onerosas, y hasta la posibilidad de que el Consejo de Defensa del Estado demandara la nulidad de las transferencias de suelo cuando se efectuaran con finalidades distintas a las de mantener el uso agrícola del suelo, entonces la pregunta que surge es ¿por qué no se utilizan esas herramientas?

La respuesta a la cual uno puede llegar, en mi opinión, no se puede limitar a decir: "mira, esto es desidia de la autoridad"; porque algo más hay, una cosa pública, No es cierto, que no es una cosa concreta que está presente, entonces la respuesta era que aquí hay una demanda de loteos rurales... Entonces me parece que esta instancia es clave porque creo que esta normativa, en el DL 3516, en conjunto con el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no están dando respuesta a las necesidades de ordenamiento y planificación territorial en suelo urbano y en suelo rural. Y, por lo tanto, creo que una instancia de definir territorialmente nuestro suelo rural, junto con parámetros de desarrollo que se hagan cargo de las externalidades es necesario.

Ahora regular todo desarrollo, no. Yo creo que tienen que existir ciertos umbrales, a partir de los cuales uno puede decir, en realidad este proyecto va a estar sujeto a la normativa y a las planificaciones regionales, territoriales, etcétera. De aquí yo estaba dando ciertas ideas, en general, umbrales que pueden tener que ver con la densidad máxima de habitantes por hectárea. Hay un artículo muy interesante, bien antiguo de Salvador Valdés, que mencionaba estos aspectos, decía no sólo densidad, también metió otro concepto que era como máximo de habitantes por hectárea, sin número, como masa, en definitiva. Y creo que dentro de lo que es una regulación territorial de suelo urbano considerar estos factores y, ojo, que estoy mirando la perspectiva inmobiliaria y habitacional, no me voy a referir al suelo agrícola, que es una conversación más grande, pero sí creo necesario entonces una regulación a partir de ciertos umbrales que establezca que determinados proyectos, que tengan que someterse a ciertas reglas mínimas con la finalidad que se hagan cargo de esas externalidades negativas.

**Diego Varela Charme - Biósfera Austral:** Yo creo que un problema parte del diagnóstico es que hoy día tenemos muchísimas subdivisiones, pero muy poca zonificación. Hoy día vemos que los desarrolladores están enfocados más en la subdivisión, muchos de los dibujos y de las grillas que hoy día vemos certificados por el SAG, fue un dibujo que hizo un topógrafo, que muchas veces ni siquiera fue a terreno y al no zonificar y solo subdividir, nos olvidamos de lo más importante que es el suelo. Creo que es un diagnóstico importante y lo que todos sabemos, lo fácil que es subdividir hoy día en Chile y certificar un proyecto, hace que todos, me incluyo, hayamos sido parte de este negocio. Conuerdo con la crítica al derecho real de conservación, nosotros lo usamos hartito, es una herramienta que hoy día se desvirtuó, perdió valor y el derecho real de conservación por sí solo no genera valor. Se usa mucho en marketing, pero como decía Armoniza, quién es el garante, si tiene el financiamiento. Ahora viene un proceso que cuando los proyectos empiezan a crecer, si la Fundación garante no tiene los recursos para monitorear, fiscalizar, litigar contra los clientes, la conservación no está asegurada, es imposible, o sea, si no tienes 100, 200, 300 millones al año como fundación para poder monitorear, fiscalizar, litigar, investigar, etc. Ese DRC va a quedar en un papel y va a ser un problema importante.

Vemos también mucho derecho real de conservación en las publicidades, que un área común son 100 hectáreas y protegen un bosque que siempre estuvo protegido y ponen un derecho para darle el carácter de área común, creo que el derecho real de conservación debería abarcar todo el territorio, no solo un área para que realmente sea efectivo. Y creo que sería importante hacer una definición, La diferencia que hay entre un proyecto rural y un proyecto inmobiliario. Creo que se puede hoy día hacer ajuste y uno ajustarse a subdivisiones puras, al DL 3516, mantener la ruralidad. Pero si hay un uso de suelo que genere núcleo urbano, creo que debería ser mucho más estricta la normativa que se le aplique. Y no por tener



un huerto o tener una plantación, va a dejar de generar un núcleo urbano. Puede tener mucho de esos elementos y seguir siendo un proyecto inmobiliario.

En cuanto a las propuestas, voy a tocar 3 puntos. Uno, el tema de los animales domésticos. Nos toca a nosotros que la gente encuentra exagerado el no poder tener animales domésticos. Yo encuentro que si alguien encuentra que es exagerado es realmente no entender el problema y deberían estar prohibidos. Creo que es muy complejo, incluso quizás constitucionalmente, pero el tema de los animales domésticos debería ir sí o sí porque es uno de los impactos, lejos, más graves que hay en el tema de la parcelación y en habitar en el sector rural.

Nosotros lo personal, invitamos al Gobierno a hacer con garante del DRC, para dar la seguridad que el derecho real de conservación no va a ser modificado. Puede ser el SERNATUR, puede ser el MINVU, eso es interesante evaluarlo.

Y creo que algo que también se podría hacer cargo el MINVU es de la arquitectura local. El tema de la arquitectura, el tema paisaje, es importante, creo que no se tiene que dejar al libre albedrío la construcción, los colores, la materialidad. Dicen que en gustos no hay nada escrito, pero quizás sí. Cada localidad tiene su cultura, está en peligro de extinción la arquitectura local y creo que debería ser algo que se debería normar, creo que el MINVU, de alguna u otra manera podría hacerse cargo de eso.

**Pablo Jordán - Asociación de Oficinas de Arquitectos:** Me enfrento a una pregunta de diagnóstico, creo que el diagnóstico arroja data, data importante, pero que a mi juicio carece de una lectura de cuál es el problema, ¿de qué estamos hablando? Del tamaño predial. ¿Es el problema?, ¿la definición de un tamaño mediante la utilización de la tierra? Parece que no. Parece que estamos hablando de otra cosa, parece que está hablando de las condiciones de uso, de lo que resulta esa subdivisión y parece más aún que estamos hablando de las normas que se imponen sobre esa subdivisión y parece que no es eso, sino que es cómo es el patrón de subdivisión de la tierra, adjuntándose las condiciones de uso, zonificación. Agregándole normativa urbana u ordenamiento territorial, ¿contribuye o no al desarrollo nacional y en el ámbito local?

Esa es la pregunta que hay de fondo, entonces hay que ir descargando las complejidades. Desde esa perspectiva, quiero recomendar, que las recomendaciones legales tengan a lo menos 2 planos. Uno, está recogido en el documento de propuesta que son como condicionantes de corto plazo, la más elemental de toda, avanzar en el 3516, desde la no posibilidad en 3 intercomunales, a todos los intercomunales del país, o sea porque el Intercomunal de Chillán no podría tener la misma restricción que tiene el de Valparaíso, de Santiago o Concepción. Entonces, es una modificación cortita, que inmediatamente focaliza.

Pero más allá de eso, enfocarlo como un tema de gestión territorial. El progreso de nuestro país, el cambio tecnológico, ha hecho que, y sobre todo en inversiones públicas en materia de accesibilidad a caminos y otras cosas, ha hecho que sea accesible y posible vivir al ladito, afuera de Chillán o Curicó, gratis, y pagamos todos los demás, por el tema de las externalidades. Entonces es un tema de tratar de entender cuál es la forma de habitar el mundo rural.

Y ahí surge un tema de asentamientos humanos y no solo de ciudades versus campos. Es un poco primitivo, la cuestión es encontrar una gradiente. El Centro de Santiago o el centro de Concepción o el centro de Temuco, para no ser centralista. Encontrando la gradiente hasta alcanzar los que quieren residir y hábitat, zonas muy alejadas del resto de nosotros. Y eso es una necesidad de los tiempos actuales, las comunicaciones, las comunicaciones por camino, las redes de servicio. ¿Cómo crecer el urbano sin matar lo rural?

En la sección propuesta. Veo que la oportunidad que debemos buscar es la gestión territorial y no solo el control. Para esto una palabra de anuncios, esto es un encadenamiento de actuaciones públicas y privadas, la primera son las políticas, la segunda es la planificación, la tercera es la subdivisión, la cuarta es el proyecto, la quinta es el control y la sexta es la administración.

Con ese pequeño arbolito es quizá posible establecer unas medidas que, a las cuales estamos buscando la modificación que se quiere hacer, y al ámbito en el cual los queremos mover.

Si eso es así, creo que el gran aporte de esta conversación es la transferencia desde la problemática de la subdivisión a la problemática del desarrollo. Hemos escuchado propuestas de desarrollo, propuesta de desarrollo, propuesta de desarrollo,



es decir cómo utilizar la tierra, no el suelo, la tierra, como un recurso de desarrollo y eso para mí tiene 3 principios que tendrían que estar presentes en la propuesta:

Primero, la diversidad. La diversidad de respuestas a distintas situaciones tiene que ser un marco de acción para la toma de decisiones en materia legislativa.

La segunda, la territorialización. Creo que el territorio nacional, no es solo diverso, es heterogéneo, es rico, sino que, además, con distintos grados de demanda y oportunidad. Hay muchas parcelaciones que están ocurriendo y muchos de estos desarrollos que han ocurrido en suelos que estaban yermos de su clase 6, clase 7, que no tienen una vocación necesariamente clara. Además, hay territorios rurales en este país, que no son agrícolas: son mineros, son forestales, son de parques nacionales; o sea, de nuevo, el árbol de situaciones rurales a las cuales que tengo que vender es diverso.

Y lo tercero es gestionar. Gestionar significa un actuar decidido, responsable, pero sistemático de los organismos públicos y del sector privado, en respuesta a demandas que, como también se ha dicho acá, son cada día superiores. La gente, que son los consumidores finales de los productos, ¿qué están haciendo?, están pidiendo habitabilidad, servicios, conservación, calidad ambiental, diálogo con el medio ambiente y no todos están necesariamente en procesos especulativos.

Ahora bien, para terminar, ampliar la facultad del artículo 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de todas maneras. O sea que las capacidades de planificación se vean fortalecidas, ampliar las restricciones del DL 3516 en su construcción y ejecución de nuevas subdivisiones a todos los intercomunales que están, porque esa es la herramienta de planificación que tenemos y se le resta la capacidad de incorporar esas normas.

Con eso se soluciona el 90% del problema.

Porque el gran corazón, el diagnóstico que no está en el diagnóstico que nos presentaron, voy a ir un poquito más atrás, tiene una fenomenología muy fuerte en las ciudades del valle central de Chile y muy distinta hacia los extremos.

Entonces, cuando los mecanismos de subdivisión rural se aplican para la extensión urbana, tenemos que atenderlo a través de la planificación en la ley.

Dos condicionantes que me parecen fundamentales, la creación, en un régimen distinto del concepto de suburbano, periurbano, pero es un área de amortiguación, de gestión, distinta de la de extensión a 400 km. Finalmente, aprobar proyectos, no subdivisiones. Las subdivisiones son solo un paso, si no hay un proyecto detrás de las subdivisiones, no hay subdivisión. No debe haber subdivisión si no hay proyecto, porque si no es una gestión inmobiliaria normal, básica, no es lo que debemos hacer.

Una diferenciación final. Tenemos según diagnóstico, 208.000 a 300.000 hectáreas subdivididas, entonces ¿estas propuestas son para nuevas subdivisiones o para la gestión de las que ya existen?, ya hay una cantidad enorme de tierra chilena subdivididas en parcelaciones. Y la primera pregunta es, cuántas veces efectivamente están en el Conservador para que tributen, como subdivisiones y no solamente un ejercicio, como alguien dijo, de topografía, por si acaso pasa algo y mira otra cosa. Creo que ahí hay una diferenciación administrativa con lo que ya existe.

**Rafael Sotomayor:** Me toca muchas veces ver cómo se están realizando los planes de desarrollo territorial, desde una mirada, por supuesto, natural, cómo se están pensando estas subdivisiones y el impacto que pueden tener las mismas, por supuesto, en la gestión de las comunidades. Ello creo que tengo bastantes similitudes, creo que muchas cosas que se dijeron las comparto, casi un 100%. Respecto al DRC, creo que hubo una herramienta positiva, finalmente, para poder realizar un buen uso, un buen sustento y también, por supuesto, por qué no, una regeneración activa de los suelos, de un lugar. Sin embargo, pasa mucho que no existen organizaciones que estén capacitadas para hacer aquello, desde los presupuestos y también, por supuesto, desconocimiento científico y logístico. Eso es precisamente lo que creo que debería estar incorporado dentro del DRC, como una mayor exigencia a estos organismos garantes de conservación, entendiendo los mismos, que consideren la capacidad de carga del ecosistema, que es algo importante a tener en consideración, la capacidad de carga de una región, por ejemplo, austral, y es muy distinta a la de la quinta región. Respecto a ello, y la capacidad de subdividir, la misma capacidad de poder generar corredores biológicos también es distintas. Entonces creo que es muy importante el observar cuáles son nuestros organismos que están actualmente funcionando como garantes de los derechos real de Conservación, porque muchas veces esto termina solamente en marketing y marketing verde, es



complicado, pero muchas organizaciones venden esto, como que son una eco parcela, eco Freddy, pero realmente no lo son. Entonces creo que en ese punto tenemos que enfocarnos bien, hacer una distinción y realmente, si se quieren vender como *eco friendly*, bacán, pero que cumplan con cierta normativa. Porque es importante mencionar que cualquier negocio que estemos desarrollando, los que somos desarrolladores de proyectos, y estamos por supuesto beneficiándonos en término económico, pero que no se comparten con las comunidades, que no conversa con el bienestar ecológico del lugar, está destinado a estar dentro del escrutinio público, dentro de una lupa que nos tienen viendo a nosotros. Si dices, soy de una inmobiliaria en el sur, de cualquier lugar, me ha tocado, un *red flag* tremendo, te miran horrible, hasta que tú les mencionas esto de la conservación, está este objetivo de las cooperativas, pero siempre tenemos que estar excusándonos, y eso es precisamente porque hay muchos dolos de los que no nos hemos hecho cargo, tanto, por ejemplo, estas externalidades, pero también por supuesto de cómo estamos nosotros estimulando esta conservación o este hábitat rural. Así que, bueno, yo solamente quería mencionar, para no ser redundante con lo que mencionaron anteriormente, que creo que es importante tener una mayor consideración del organismo que está actualmente siendo garante del derecho real de conservación y al mismo tiempo, tenemos que hacernos cargo, como empresas, de las necesidades territoriales de cada uno de los lugares donde estamos desarrollando nuestra actividad, y por supuesto marcar eso como un propósito como objetivo del valor compartido.

### 3. DOCUMENTOS E INSUMOS ADICIONALES APORTADOS POR PARTICIPANTES DE MESA 1

*Estos documentos fueron aportados libremente por los/as participantes de cada mesa a título personal/individual, como insumos para la discusión en las distintas instancias de este proceso de diálogo. Por lo tanto, no se debe asumir que representan una visión o aporte consensuado por todos los integrantes de la mesa de trabajo, ni de los demás actores involucrados en el proceso. En el Anexo 14 se puede ver una síntesis de estos documentos.*

- |                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| 1. Tomás Riedel        | Cámara Chilena de la Construcción |
| 2. Hernán Dinamarca    | Genau Green Chile                 |
| 3. Fernando Puga       | Agrícola Río Blanco SpA           |
| 4. Alessandra Botello  | Fundación Patagonia Aysén         |
| 5. Cristobal Fernández | Orbe Consultores                  |
| 6. Cristián Ugarte     | Armoniza                          |
| 7. Gonzalo Cáceres *   | Agrícola Forestal Los Ulmos       |

*\* Si bien no envía documentos, envía mail señalando elementos del diagnóstico que se deberían replantear.*

**Mesa 1.** Desarrollo del trabajo en la Mesa de Diálogo con desarrolladores e inversores inmobiliarios.







#### 4. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO DESARROLLADO EN LA MESA 2: CONVIVENCIA DE ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EN EL TERRITORIO RURAL

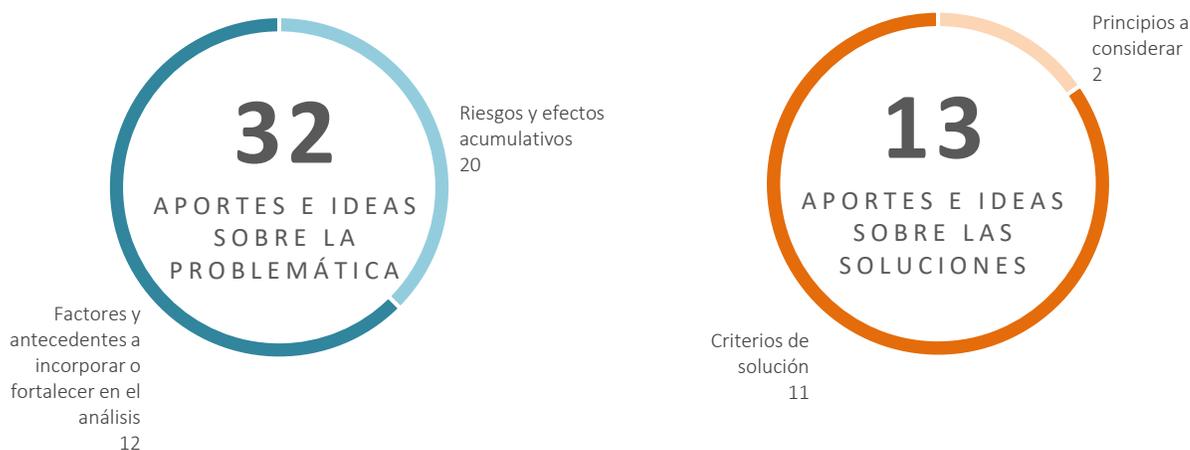
Viernes 23 de junio de 2023, de 9:00 a 13:00hs  
Hotel San Francisco, Santiago, RM

La Mesa 2 convocó a 18 entidades públicas y privadas cuyas actividades y servicios se despliegan en territorios rurales, y se encuentran en mayor o menor medida tensionadas ante la proliferación de parcelaciones rurales, tales como gremios del sector energético, asociaciones vinculadas al sector agricultura o turismo, empresas de servicios, entre otras.

Durante la reunión del 30 de junio, esta mesa contó con la participación de **10 personas** (1 mujer y 9 hombres), representantes de **10 de las entidades** que habían sido convocadas.

Entre los principales resultados obtenidos, cabe mencionar:

- ✓ Se evidenció un amplio consenso respecto a que los estándares normativos no pueden ser los mismos para todo el territorio rural que se vaya a subdividir. Además, que la legislación debe hacerse cargo también de subsanar las condiciones del territorio rural ya subdividido.
- ✓ Se identificó una preocupación general por los riesgos acumulativos por la masificación del proceso de subdivisión de suelo rural: por un lado, el deterioro inminente en la cohesión social entre las comunidades; y otro, que la sustitución del suelo agrícola por actividades urbanas es un proceso irreversible que pone en peligro la soberanía alimentaria de la sociedad – hay casos en que dicho impacto no se resuelve vía mitigación.
- ✓ Se identificaron diferencias entre los participantes en relación con el mecanismo para dar una solución al problema desde el ordenamiento territorial: ¿es mejor trabajar en un nuevo instrumento de planificación territorial exclusivo para el mundo rural, o perfeccionar el marco normativo ya pensado para el mundo urbano?
- ✓ Se identificaron **32 aportes e ideas** que permiten profundizar el análisis de esta problemática país, de los cuales **12** corresponden a nuevas **dimensiones, factores y antecedentes relevantes** que los participantes señalaron que es necesario incorporar en el análisis y diagnóstico realizado; y **20** refieren a **riesgos y efectos acumulativos** que se pueden dar en el tiempo si se si se mantuvieran la situación y tendencias actuales.
- ✓ Se logró identificar **13** aportes sobre los **principios y criterios de solución** que debieran ser considerados a la hora de proponer reformas normativas y de planificación territorial para abordar esta problemática.



## 1. ASISTENTES

Representantes de entidades, asociaciones y gremios vinculados a actividades, servicios e infraestructuras que coexisten en territorios rurales con el fenómeno de las parcelaciones y subdivisiones rurales

- |                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| 1. Raimundo Casanueva   | Cooperativa Terra Viva |
| 2. Juan Pablo Grau      | Conavicoop             |
| 3. Mario Torres         | ISA Chile              |
| 4. José Manuel Cortínez | Surplan                |
| 5. Gabriel Gutiérrez    | Fedetur                |
| 6. Luis Martínez        | Achitur A.G.           |
| 7. Manuel Ignacio Hertz | SNA                    |
| 8. Miriam Chible        | Corporación Chelenko   |
| 9. Elías Araya          | SAG                    |
| 10. Francisco Gana      | SNA                    |

Representantes del equipo de COMICIVYT, CNDT y/o Ministerios organizadores

- |                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| 11. Jorge Maluenda    | Fiscal, Ministerio de Agricultura |
| 12. Rodolfo Arriagada | Asesor CNDT / COMICIVYT           |

## 2. DIÁLOGO Y APORTES SOBRE LAS DIMENSIONES, ANTECEDENTES Y EXPRESIONES DE ESTA PROBLEMÁTICA Y SUS EFECTOS ACUMULATIVOS EN EL TIEMPO, A ESCALA LOCAL Y PAÍS.

A continuación, se presentan las ideas y aportes realizados por los participantes durante el diálogo bajo la modalidad de taller.

### a. Dimensiones, antecedentes y expresiones de la problemática a incorporar o profundizar en el análisis:

Transcripción tarjetas	
1.	No se ha destacado suficientemente el problema que representan las ventas de derechos a partir de parcelaciones. Llegan a constituir poblados densos y de difícil urbanización. SURPLAN.
2.	Las notarías, al inscribir los contratos de venta de derechos, actúan de facto como “ministros de fe” de esas transacciones fraudulentas. SURPLAN.
3.	Dimensiones a incorporar. Análisis sistemático e integral de la legislación con efectos sobre el territorio (no es solamente un problema de planeación). ISA.
4.	Junto con agregar medidas, condiciones o regulaciones a la habitabilidad, en lo rural se debería incorporar regulaciones explícitas para iniciativas turísticas en zonas rurales, ya que actualmente no están incorporadas en decretos. FEDETUR.



5.	Dimensiones. Debería estar presente la SUBDERE para campañas de educación para la convivencia rural-urbana. Chelenko.
6.	Relevar el rol municipal y su compromiso. ACHITUR.
7.	Mayor énfasis a la importancia de la conservación para el país. ACHITUR.
8.	Base normativa actual: LGUC/ DL 3516. Fecha de dictación de la LGUC, por lo que el contexto de la excepción de la casa del propietario (Art. 55° / INC 1°) se asocia a la condición implícita de “necesaria para la explotación agrícola del predio.” SAG.
9.	SAG. Dimensiones. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de marco regulatorio.</li> <li>• Acceso a recursos (servicios) en el otorgamiento de los permisos de edificación.</li> <li>• Impacto ambiental y responsabilidad por daño ambiental.</li> <li>• Viabilidad técnica (bajo objeto de la ley) en el proceso de certificación.</li> </ul>
10.	Uso de suelo rural para desarrollo de vivienda social sin límite de precio. S/N.
11.	Presencia activa y efectiva de los municipios en este espacio.  Presencia de contraloría en este análisis.  Chelenko.
12.	Dimensiones. Valoración paisajística de los territorios (evaluación de las dimensiones socioculturales). ISA.

**b. Riesgos y efectos acumulativos en el tiempo, a escala local y a nivel país, si se mantuviera la situación actual y la tendencia de aumento de parcelaciones y subdivisiones rurales:**

Transcripción tarjetas	
1.	Pérdida de producción agrícola. Pérdida del patrimonio cultural. Efectos negativos sobre las costumbres. Efectos negativos sobre las comunidades locales. Pérdida del patrimonio natural. Pérdida de terrenos cultivables. Colapso de la infraestructura básica. Falta de agua. ACHITUR A.G.
2.	SNA. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chile continental superficie 75 MM hectáreas.</li> <li>- La superficie potencialmente agrícola aproximadamente 30 MM hectáreas.</li> <li>- Los cultivos anuales y permanentes: 1,8 MM hectáreas; antes fueron más: 2,0 MM hectáreas.</li> <li>- ¿Por qué afectar el suelo agrícola de 1° riego a 4° R, o el suelo 1° seco a 4° seco?</li> <li>- El déficit habitacional podría distribuirse en otros suelos.</li> <li>- No creo que una norma general sin distinguir suelos funcione.</li> <li>- Creo mejor hacer distinciones regionales y por tipo de suelo.</li> </ul>



3.	SNA. Si se va a urbanizar, debe haber reglas claras de convivencia. Si el pueblo o la ciudad crece, la actividad agrícola puede afectarse. Temas de ruidos y olores.
4.	Riesgos. En Aysén podría perderse el sello "Aysén, reserva de vida." Posible pérdida de espacios para la agricultura y ganadería que abastece a todos. Chelenko.
5.	Riesgos. Atomización del territorio rural. Disminución de la producción agrícola. Demanda de servicios e infraestructura a gobiernos locales.
6.	Riesgos. Convivencia comunitaria amenazada / división de visión / empresas. Chelenko.
7.	Riesgos. Posible pérdida o deterioro de la biodiversidad ecosistémica con el aumento de viviendas. Chelenko.
8.	La no regulación/ cumplimiento de condiciones para la habitabilidad en lo rural genera efectos negativos en la población rural, en su entorno natural, su cultura, en lo social y económico, por lo que deben ser mitigados y favorecer/incentivar las iniciativas/proyectos que agreguen valor al territorio.
9.	El pequeño tamaño de las parcelas en áreas naturales (bosques, etc.) tiende a destruir el entorno. SURPLAN.
10.	Conservación de los recursos naturales ("derechos de agua"). Segmentación del territorio. – Terra Viva.
11.	SAG. <ul style="list-style-type: none"><li>- Debe entenderse el proceso de parcelaciones como un fenómeno de degradación de suelo.</li><li>- En tal contexto, las parcelas disminuyen irreversiblemente la disponibilidad de suelos prioritarios para la agricultura.</li></ul>
12.	TERRA VIVA. <ul style="list-style-type: none"><li>- Organización social ("Junta de vecinos").</li><li>- Correcto uso de suelo.</li><li>- Dimensiones y estructura de un lote (% ocupación, conservación, etc.)</li></ul>
13.	Riesgos. Convivencia comunitaria amenazada / división de visión / empresas. Chelenko.
14.	Pérdida de suelo fértil. Generación de urbanización gratis. No pago de externalidades. S/N.
15.	TERRA VIVA. <ul style="list-style-type: none"><li>- Pérdida de zonas geográficas destinadas a fines silvoagropecuarios.</li><li>- Congestión en la búsqueda de servicios básicos.</li><li>- Conflictos internos (organización.)</li></ul>



- Conflictos externos (comunidades locales.)
16. TERRA VIVA. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apoyo comunitario.</li> <li>- Zonas comunes (comunidad).</li> <li>- Mayores requisitos de desarrollo.</li> <li>- Limitaciones de la ley.</li> </ul>
17. TERRA VIVA. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinar gran % de suelo a fines silvoagropecuarios y/o conservación.</li> <li>- Compromiso de las inmobiliarias.</li> <li>- Estructura y organización interna.</li> <li>- Planificación futura.</li> </ul>
18. Función social de la propiedad. ISA.
19. Diferenciación de Instrumentos de Planificación Urbana. Importancia de participación local: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Autoridades</li> <li><input type="checkbox"/> Actividades productivas</li> </ul>
Criterios.
20. En planificación territorial, trabajar en base a lo que existe: los Planes Reguladores Intercomunales son los instrumentos más idóneos (más que los PROT): <ol style="list-style-type: none"> <li>Regulan áreas de extensión urbana.</li> <li>Regulan (parcialmente) áreas rurales.</li> <li>Norman nuevos asentamientos habitacionales y turísticos.</li> </ol>
21. Crear normativa especial para regularizar problemas existentes de parcelamientos.
22. Riesgos. Convivencia comunitaria amenazada / división de visión / empresas. Chelenko.

### c. Síntesis de los comentarios y aclaraciones de los participantes durante el diálogo plenario

#### Comentarios sobre la primera pregunta.

**Miriam Chible (Corporación Chelenko)**, alerta que la Contraloría debe acelerar la toma de razón de instrumentos relacionados al ordenamiento territorial. En otro orden de ideas, agrega que el Estado chileno ha dado la espalda al campesino, no ha generado los suficientes incentivos para que la gente “vuelva al campo”.

**Francisco Gana (SNA)** advierte que la falta de reglas claras de convivencia entre las parcelas de agrado y el mundo rural obstaculiza la actividad agrícola. En otro orden, señala como necesaria la conciliación entre dichas urbanizaciones con la calidad del suelo rural: no es apropiado urbanizar sobre suelos con alta calidad agrícola.



**Gabriel Gutiérrez (Fedetur)** señala la importancia que SUBDERE apoye con recursos a los municipios para fortalecer sus equipos.

**José Manuel Cortínez (Surplan)** llama la atención sobre el conflicto que está generando la venta de derechos, entonces hay gente de mayores ingresos que llegan a vivir para realizar actividades urbanas a menor valor que comprar suelo en la ciudad. En otro orden de ideas, recuerda que además del Art. 55º LGUC y Decreto 3516, existen otras leyes que permiten la proliferación de este fenómeno. Asimismo, que es necesario desde un punto de vista turístico y económico, proteger unidades de paisaje homogéneo, en ellas el paisaje rural es clave.

**Elías Araya (SNA)** recuerda que hoy en día hay un acuerdo entre los CBR en que no se permite la inscripción de derechos y acciones singularizados. En los loteos brujos se dividían por porcentaje: el problema es cómo resolver hoy esta figura permisiva del pasado.

**Raimundo Casanueva (Terra Viva).** Existen vacíos legales que permiten estas conductas. Los derechos de agua no se pueden individualizar, sin embargo, los loteos brujos encuentran subterfugios como la generación de pozos o estanques para distribuir el agua.

**Juan Pablo Grau (Conavicoop).** Los habitantes son personas que no se conocían y deben ponerse de acuerdo de un día para otro. La organización social no debe dejarse de lado. Por ejemplo, cómo se hacen cargo de la recolección de la basura.

### Comentarios sobre la segunda pregunta.

Miriam Chible (Chelenko) señala que la convivencia comunitaria está amenazada. Hay empresas como Hidroaysén que cuando llegan hacen que la gente se pelee entre ella y luego se van, y ese es un conflicto que nadie lo ve. Asimismo, introduce el concepto de la "escala humana" en la producción silvoagropecuaria que fomente empresas familiares.

**Jorge Maluenda (Minagri)** levanta la tensión latente entre suelo para vivienda y el necesario uso para la explotación silvoagropecuaria.

**Elías Araya (SAG)** acota que en la instalación de nuevas viviendas sociales no se pueden repetir los errores del mundo urbano.

**Francisco Gana (SNA)** señala que es importante tener normativa diferenciada por región y tipo de suelo agrícola. De los 30 millones de hectáreas potenciales, solo 1,8 millones son más útiles para la agricultura: esos suelos son prioritarios para la conservación y deben protegerse.

**Raimundo Casanueva (Terra Viva)** opina que si se aumenta la subdivisión a 2 hectáreas los precios de suelo aumentarán, pues este proceso se focalizaría en hogares de mayores ingresos.

**Mario Torres (ISA Chile)** advierte la importancia de hacerse cargo de lo ya construido. Se hará necesario diferenciar estándares y normativa para casos en que la edificación a construir es segunda vivienda.

### Síntesis sobre el primer módulo de discusión

- ✓ Los estándares normativos no pueden ser los mismos para todo el territorio rural que se vaya a subdividir, debe diferenciarse por ejemplo por región o calidad del suelo agrícola, protegiendo aspectos como: potencial agrícola del suelo, identidad cultural (tradiciones locales) y valoración paisajística.
- ✓ Dado que han existido vacíos legales, existe un amplio consenso en que debe legislarse para hacerse cargo de subsanar las condiciones del territorio rural ya subdividido -y en muchos casos ya edificado-. Esto, en forma paralela a las modificaciones al actual decreto 3516.



- ✓ Entre los riesgos acumulativos, está el deterioro en la cohesión social entre las comunidades. La subdivisión del suelo y asignación individual no garantiza per se una organización fuerte entre vecinos que les permita gestionar los conflictos que surgen de la vida en comunidad.
- ✓ Otro riesgo acumulativo es que la sustitución del suelo agrícola por actividades urbanas es un proceso irreversible que pone en peligro la soberanía alimentaria de la sociedad.

### 3. DIÁLOGO Y APORTES SOBRE LOS PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE SOLUCIÓN QUE DEBIERAN CONSIDERARSE PARA PROPONER REFORMAS NORMATIVAS Y DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL PARA ABORDAR ESTA PROBLEMÁTICA

A continuación, se presentan las ideas y aportes realizados por los participantes durante el diálogo bajo la modalidad de taller.

Transcripción tarjetas	
1.	Considerar estrategias regionales. Cambio climático. Chelenko.
2.	Considerar migración por cambio climático/ sector agrícola/ buscando agua. Chelenko.
3.	Que la visión del alcalde de turno no sea impuesta a la comunidad. Chelenko.
4.	Participación ciudadana amplia y efectiva. Organizaciones y sociedad civil. Chelenko.
5.	Modelos de desarrollo definidos por algunos territorios. Chelenko.
6.	Planeamiento del desarrollo, no del territorio. Más allá de la división político administrativa. ISA.
7.	Distinción entre suelo urbano y no urbano. ISA.
8.	Situación actual: los costes deben pagarlos los desarrolladores. ISA.
9.	Distinguir entre situación actual y situación futura. ISA. [Nota del editor: situación actual se refiere a lo ya construido.]
10.	Principios. Responsabilidad en sus externalidades. Legislación clara y "urbanización" y aporte a comunas (sic). Basura, impuesto, agua, etc. S/N.
11.	Habitabilidad de la ruralidad regulada.  Incentivos (impuestos correctivos, exenciones a tributos territoriales) a proyectos que promuevan la conservación de terrenos, actividades, biodiversidad local.  Generación de IPT que incluyan explícitamente a otros servicios (como iniciativas turísticas).
12.	Considerar los efectos del cambio climático.  Considerar el rol de los campesinas y campesinos en su aporte a la seguridad agroalimentaria.  Considerar la participación de las comunidades locales y sus opiniones.
13.	SAG – Principios  - Desarrollo sostenible: equilibrio entre lo económico, social y medioambiente.



- Preservación de uso agrícola: con resguardo de la soberanía y seguridad alimentaria.
- Planificación territorial: enfoque integral y estratégico del uso de la tierra.
- Participación ciudadana.
- Provisión de servicios: en función de capacidad de proveedores.
- Flexibilidad: "Ley del mono" para lo ya consolidado.
- *Enforcement* efectivo.
- Planificación futura (ordenamiento territorial).
- Rentabilidad del sector agropecuario.

#### a. Síntesis de los comentarios y aclaraciones de los participantes en el diálogo plenario

**Mario Torres (ISA).** Debe diferenciarse lo que es urbano de lo que no lo es. En otro orden, hay que sobrepasar la planificación por unidades administrativas, es necesario avanzar a una planificación del desarrollo.

**José Manuel Cortínez (Surplan).** El territorio es uno solo, no debiera ser diferenciado lo que es urbano de lo que no lo es. El planeamiento debe ser sobre un territorio conjunto.

**Manuel Ignacio Hertz (SNA).** Es complejo asimilar este fenómeno a los IPT en zonas urbanas. Hay que buscar un instrumento diferente, a escala regional o para zonas más grandes, donde participe el sector privado, para que sean atingentes a la realidad y no se desborden.

**Juan Pablo Grau (Conavicoop).** Concuerta, es necesaria una ley más clara. Esos loteos no hacen un aporte al desarrollo de la sociedad de ninguna especie.

**J.M. Cortínez.** Los PRI regulan áreas de extensión urbana y condiciones de uso en áreas rurales. Son más útiles que los PROT. Es mejor perfeccionar lo que ya existe. En otro orden, agrega que hay casos dramáticos en la ocupación actual del suelo producto de la subdivisión del suelo rural (se le solicita que comparta los registros fotográficos a la carpeta compartida de la mesa).

**Mario Torres (ISA Chile).** San Alfonso del Mar en Algarrobo se construyó bajo los principios del 3516. Se planifica el borde costero, pero existen mecanismos que pasan por al lado. Es necesario planificar por sistemas o zonas homogéneas con unidad paisajística.

Otro participante (¿Conavicoop?) señaló que las parcelaciones generan externalidades, acumulan basura, provocan la rotura de caminos, colapso de equipamientos públicos (ejemplo: algunos establecimientos educacionales en Puerto Montt) y extraen agua de forma probablemente ilegal. Hay municipios que no pueden absorber una llegada tan masiva de población.

**Raimundo Casanueva (Terra Viva).** Los nuevos desarrollos provocan congestión y colapso de la infraestructura. No traen nuevas farmacias, ni supermercados. Para los sectores urbanos es muy difícil planificar cómo satisfacer estos servicios básicos. Menciona la experiencia de Tierra Viva donde se conservan áreas comunes de bosques entre los distintos propietarios (se le solicita que comparta imágenes o registros fotográficos a la carpeta compartida de la mesa). En la cooperativa usan el concepto de "servidumbre negativa" a través del cual no se permite subdividir, dando una forma innovadora a cómo compartir áreas comunes.

**Miriam Chible (Chelenko).** Respecto a la provisión de servicios, ejemplifica con el caso de Aysén. El alcalde actual hizo llevar la basura de la comunidad a otro lugar, están postulando a un FNDR ahora. Es importante que la decisión no dependa del alcalde de turno. En otro orden, señala que la sustentabilidad debe ser transversal a todos los modelos



de negocios, y, por ejemplo, considerar los glaciares al definir polígonos de ordenamiento territorial es relevante porque potencia el valor paisajístico y turístico de la zona.

**Juan Pablo Grau (Conavicoop).** El suelo urbano tiene destinación. Los nuevos instrumentos pueden establecer áreas de uso exclusivo con fines silvoagropecuarios. Además, hay una diferencia gigantesca entre los desarrolladores habitacionales urbanos y los desarrolladores inmobiliarios rurales: los primeros deben cumplir con requisitos como mitigación de impacto vial, impacto ambiental, protocolos especiales cuando existen hallazgos arqueológicos, entre otros.

**Rodolfo Arriagada (CNDT, COMICIVYT)** consultó por la información o datos necesarios para tomar mejores decisiones. Manuel Ignacio Hertz (SNA) señaló que es importante conocer los permisos de edificación efectivamente aprobados en las Direcciones de Obras Municipales sobre loteos cuya subdivisión hubo sido aprobada por SAG. Además, Fedetur y SAG aportan que la definición del INDAP de “pequeño agricultor” debe ser actualizada en función del patrimonio financiero con el cual se hace la clasificación. Para ISA Chile se estima que los datos más importantes ya existen, pero mencionan que la partición por herencia es un aspecto para considerar, así como la posibilidad de desarrollar viviendas que superen las 1.000 UF (no se mantiene necesariamente la condición inicial para la subdivisión).

**Miriam Chible** aporta desde una perspectiva de género. El mundo del campo es diverso, no es solamente ganadería, tradicionalmente asociada a hombres. Existen actividades productivas como las empresas familiares campesinas, en Aysén hay mujeres sembrando.

#### b. Síntesis sobre el segundo módulo de discusión

- ✓ Existen matices sobre la naturaleza de la legislación que dé solución al problema. ¿Trabajar en un instrumento exclusivo para el mundo rural, o subsumir su planeación al marco normativo pensado para el mundo urbano? Por un lado, se requiere un nuevo instrumento que no puede ser pensado desde Santiago, y debe regularse por regiones, cuencas y calidad del suelo agrícola; permitiendo las asociaciones entre regiones y zonas geográficas. Por otro lado, debe usarse lo que hay por la urgencia del problema: así, se debe complementar la clasificación actual de los usos de suelo con nuevas categorías, y los requisitos para la subdivisión debe ser diferenciados por estas variables.
- ✓ La nueva legislación debe permitir establecer destinaciones en el suelo rural, no solo subdivisión predial. En particular, se habló de definir polígonos destinados exclusivamente al fin silvoagropecuario, excluyendo explícitamente el destino habitacional. Como matiz, es necesario trabajar en paralelo en la convivencia entre usos de manera de reducir los conflictos actuales ya identificados.
- ✓ El problema no se resuelve solo con una nueva ley. Se deben resolver problemas actuales de titularidad, sucesión por herencias, necesidad de formular nuevas categorías de calidad de suelo agrícola, o mejoras en la fiscalización para hacer cumplir la ley vigente, entre otros.
- ✓ Junto a las iniciativas para mejorar la convivencia de los nuevos desarrollos, no debe dejarse de lado la perspectiva de género.

#### 4. DIÁLOGO FINAL Y CIERRE

Por último, se abrió un espacio final de diálogo abierto para los participantes de la mesa pudieran compartir otros comentarios y reflexiones finales.





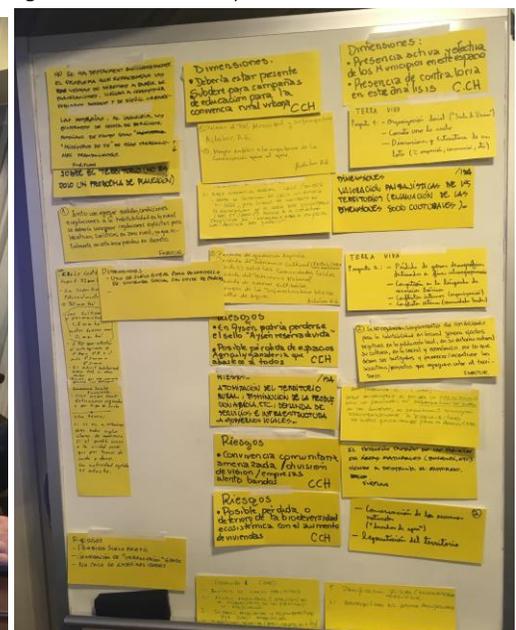
Jorge Maluenda (Minagri) señaló la importancia de no focalizar la discusión dentro de los límites de cada parcela, sino también en su impacto sobre el territorio en su conjunto. Para ello muestra un mapa de la situación de subdivisiones en el Maule. ¿Cómo generar incentivos para que la gente permanezca, que sean competitivos con las plusvalías que gana el propietario que subdivide su terreno?

Uno de los participantes señaló que el problema está muy enfocado en la regulación, no en la promoción. Por ejemplo, en Chile se declara patrimonio, pero no hay recursos para mantenerlo. Lo mismo en suelos originalmente destinados a las actividades agrícolas.

El representante de Fedetur agregó que no hay una estandarización de patentes entre municipios. El ingreso principal no es desde el uso silvoagropecuario del terreno, sino -por ejemplo- de centros de eventos que se usan para matrimonios.

Siendo las 13:00 horas, y como cierre de la actividad, Jorge Maluenda menciona que existirá la opción de abrir una sesión online, o bien los integrantes se mantendrán en contacto por correo electrónico. En el documento de presentación que se mostró en la sesión inaugural, mencionó, existen artículos del proyecto como la creación del Art. 55° bis: se invita a los integrantes de la mesa para ver si están en sintonía con lo conversado en la presente sesión. Los resultados de esta sesión se sistematizarán en una minuta y serán compartidos a los asistentes, cuyos correos electrónicos fueron registrados en la lista de asistencia que quedó en poder de Rodolfo Arriagada (CNDT, COMICIVYT).

## Mesa 2. Desarrollo del diálogo en la Mesa de Trabajo 2 con representantes de organizaciones sociales y ambientales.





## 5. DOCUMENTOS E INSUMOS ADICIONALES APORTADOS POR PARTICIPANTES DE MESA 2

*Estos documentos fueron aportados libremente por los/as participantes de cada mesa a título personal/individual, como insumos para la discusión en las distintas instancias de este proceso de diálogo. Por lo tanto, no se debe asumir que representan una visión o aporte consensuado por todos los integrantes de la mesa de trabajo, ni de los demás actores involucrados en el proceso. En el [Anexo 14](#) se presenta una breve síntesis de estos documentos.*

1. Comentarios recibidos por correo electrónico (traspasados a un archivo de Word compartido), aportados por Gabriel Gutiérrez, FEDETUR.
2. Fotografías aéreas de parcelaciones en un archivo PDF, aportadas por JM Cortínez, SURPLAN.
3. Folleto y video sobre Cooperativa Tierra Viva (Región de Los Lagos), aportados por Raimundo Casanueva.

## 5. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO DESARROLLADO EN LA MESA 3: MEDIOAMBIENTE, RECURSOS HÍDRICOS Y BIODIVERSIDAD

Viernes 30 de junio de 2023, de 9:00 a 13:00hs  
Hotel San Francisco, Santiago, RM

La Mesa 3 convocó a 15 entidades públicas, fundaciones y organizaciones de la sociedad civil con interés sobre el fenómeno de las parcelaciones en territorios rurales y sus efectos sobre el medioambiente, los recursos hídricos y la biodiversidad.

Durante la reunión del 30 de junio, esta mesa contó con la participación de **13 personas** (6 mujeres y 7 hombres), representantes de **12 de las entidades** que habían sido convocadas.

Entre los principales resultados obtenidos, cabe mencionar:

- ✓ Se identificaron **101 aportes e ideas** que permiten profundizar el análisis de esta problemática país, de los cuales **70** corresponden a nuevas **dimensiones, factores y antecedentes relevantes** que los participantes señalaron que es necesario incorporar en el análisis y diagnóstico realizado; y **31** refieren a **riesgos y efectos acumulativos** que se pueden dar en el tiempo si se si se mantuvieran la situación y tendencias actuales.
- ✓ Se logró identificar **45** aportes sobre los **principios y criterios de solución** que debieran ser considerados a la hora de proponer reformas normativas y de planificación territorial para abordar esta problemática.



Como conclusiones generales de la conversación mantenida, se pudo obtener lo siguiente, en relación con cada pregunta tratada:

- a) **Factores y antecedentes a incorporar**, entre los que pueden destacarse los siguientes:
- El factor hídrico es fundamental, sobre todo en temas de planificación territorial.
  - El factor alimentación, y como se va a mantener y asegurar la seguridad alimentaria.
  - Dentro del factor ambiental, hay varios temas relevantes, tales como: la biodiversidad, cambio climático, la huella de carbono, los servicios ecosistémicos y el suelo.



- El factor económico, relacionado a la especulación inmobiliaria, y cómo se regula este mercado ligado a la tierra.
  - El factor normativo y de planificación, que involucre instancias vinculantes y una mirada integral y al largo plazo del territorio, considerando el bottom-up. Que acojan la necesidad del ser humano de habitar de buena manera la ruralidad.
  - Por último, factores sociales, que involucran tanto la cultura, como las soluciones a los servicios básicos, temas de seguridad y tensiones territoriales. Además de la actual búsqueda de las personas por vincularse y habitar la naturaleza.
- b) **Riesgos y efectos acumulativos.** Se identificaron múltiples riesgos y efectos como consecuencia de una continuidad de la actual situación, entre ellos, destacan:
- Disponibilidad y escasez de agua.
  - Efectos ambientales ligados a la pérdida de suelos, degradación de ecosistemas, pérdida de biodiversidad y especies. Una fragmentación del territorio y el paisaje, y una mayor vulnerabilidad al cambio climático, además de un aumento de las zonas de interfaz de riesgo.
  - Se complejiza una descentralización equilibrada del país.
  - Insuficiencia de servicios, provocando nuevos polos de pobreza.
  - Un gran riesgo social y cultural.
  - Pérdida de la soberanía alimentaria, de suelos, agua, entre otros.
  - Ilegalidad en el habitar de la ruralidad, a través de tomas de terreno.
- c) **Soluciones.** Dentro de la conversación surgieron múltiples ideas de solución, las cuales están todas detalladas en el punto 3 más adelante. Entre ellas, las más importantes a destacar son:
- El dejar atrás la dicotomía urbano- rural, y avanzar en traer naturaleza a las ciudades; además de enseñar a habitar la naturaleza. Educar a esta nueva población que llega, y los efectos que tienen.
  - La importancia de crear una gobernanza territorial, que sea participativa, con múltiples actores, y con metodologías de retroalimentación y seguimiento. Que se vincule con lo local y sus habitantes, a nivel central debieran darse los lineamientos generales, pero siempre las decisiones territoriales deben ser bottom-up.
  - Construir una propuesta normativa que sea vinculante, que considere además procesos de participación ciudadana.
  - Fomentar y proteger las áreas protegidas y de valor ambiental, las cuales son una forma de ordenamiento territorial, tanto dentro como fuera de las ciudades y los territorios.
  - Crear una categorización de terrenos, con un rol específico, y que tengan certificaciones que no confunda al consumidor, buscando lógicas de bien común y no solo de mercado.
  - Buscar financiamiento en organismos internacionales para la implementación.

## 1. ASISTENTES

Representantes de entidades públicas, fundaciones y organizaciones de la sociedad civil vinculados a la protección del medioambiente, los recursos hídricos y la biodiversidad en territorios rurales.

1. Felipe Pino FIMA ONG



- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| 2. Cristóbal Rodríguez      | Modatima   |
| 3. Daniela Duhart           | Fundación Newenko  |
| 4. Ximena Salinas           | Fundación Chile Sustentable  |
| 5. Christian Little         | CONAF  |
| 6. Constanza Troppa         | CONAF  |
| 7. Franco Calderón Maturana | Dirección General de Agua del MOP (DGA)  |
| 8. Fernanda Romero          | Asociación Gremial Así Conserva Chile (ACCH)<br>(Rep.: Consejo de Lonkos del Picún Willimapu del Río Toltén) |
| 9. Alexandra Peterman       | Fundación Huilo Huilo  |
| 10. Victoria Alonso         | Fundación Tierra Austral (biodiversidad)   |
| 11. Patricio Segura         | Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén  |
| 12. Francisco Contreras     | Chile Ambiental  |
| 13. Miguel Sanhueza         | Ministerio Medio Ambiente  |

Representantes del equipo de COMICIVYT, CNDT y/o Ministerios organizadores

- |                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| 14. Alberto Ramírez  | ODEPA - Ministerio de Agricultura |
| 15. Josefina Montero | ODEPA - Ministerio de Agricultura |

## 2. DIÁLOGO Y APORTES SOBRE LAS DIMENSIONES, ANTECEDENTES Y EXPRESIONES DE ESTA PROBLEMÁTICA Y SUS EFECTOS ACUMULATIVOS EN EL TIEMPO, A ESCALA LOCAL Y PAÍS.

A continuación, se presentan las ideas y aportes realizados por los participantes durante el diálogo bajo la modalidad de taller.

### a. Dimensiones, antecedentes y expresiones de la problemática a incorporar o profundizar en el análisis:

Transcripción tarjetas
1. Ordenamiento hídrico: en el escenario de escasez y con la modificación del código de aguas que consagra el derecho automático de cada vivienda (pozo), ya es parte de la crisis que cada uno soluciona su problema, lo vemos en Aculeo.
2. Sustentabilidad de las fuentes naturales del recurso hídrico.
3. Crisis Hídrica
4. Derecho humano al agua y saneamiento
5. Proyecciones de demanda de recursos hídricos asociados a este fenómeno vs otros usos y disponibilidad.
6. Zonas con algún tipo de declaración oficial de limitación a la explotación de recursos hídricos (agotamiento, restricción, prohibición)



7.	Seguridad hídrica para los usos asociados a subsistencia (consumo humano, saneamiento y uso doméstico)
8.	Disponibilidad de agua (cantidad, calidad, oportunidad)
9.	Crisis hídrica (consejos de cuencas)
10.	Deforestación de fuentes de agua (afectaciones sobre balance y calidad de aguas)
11.	Retroceso en soberanía alimentaria
12.	Sustentabilidad ambiental
13.	Fragmentación de hábitat
14.	Deber del Estado: resguardar la biodiversidad y componentes ambientales.
15.	Degradación de los territorios: fragmentación, pérdida o afectación de los ecosistemas, equilibrio ecológico.
16.	Fragilidad de ecosistemas (alteración/degradación)
17.	Pérdida de biodiversidad
18.	Áreas protegidas
19.	Mascotas (vectores, depredadores de biodiversidad)
20.	Crisis climática
21.	Protección y prevención (corta fuegos)
22.	Mayor huella de carbono de la sociedad
23.	El existir y habitar del ser humano donde sea, genera impactos negativos y positivos, pero es parte de la naturaleza y la clave está en que donde sea que decida habitar, considere los impactos y los internalice.
24.	Emisiones (calefacción, transporte)
25.	Pasivos ambientales - residuos (tranques de relaves, rellenos sanitarios, micro embalses)
26.	Gestión de residuos sólidos y domiciliarios
27.	Áreas buffer
28.	Eliminación y/o deterioro de servicios ecosistémicos
29.	Funcionamiento de servicios ecosistémicos
30.	Pérdida de suelo agrícola
31.	Desertificación
32.	Habitar el suelo rural es de interés público: relevancia ecosistémica, soberanía y seguridad alimentaria y crisis climática.
33.	Pérdida de suelos productivos
34.	Riesgos: presiones antrópicas por distintos usos de suelo y actividades; componentes ambientales y biodiversidad.
35.	Disponibilidad de suelos para la producción de alimentos/contaminación.
36.	Factores económicos: rentabilidad de sistemas productivos extensivos, baja disponibilidad de fuerza de trabajo en pequeñas propiedades, precio del metro cuadrado de suelo rural vs urbano, conectividad y circularidad.
37.	Justicia económica y falta/incapacidad de acceder al crédito.
38.	Soluciones de mercado
39.	Especulación inmobiliaria
40.	Falta de normativa vinculante en materia de ordenamiento y planificación territorial



41. Aplicar la "ley marco de cambio climático", principio precautorio.
42. Normativo/enfoque de derecho
43. Dictamen de la CGR en zonas preservación ecológica.
44. ¿Qué ocurre con los sectores ya parcelados? Planes de compensación o restricción.
45. Principio precautorio: se desconocen los efectos e impacto.
46. Incorporar participación, en decisiones sobre uso del suelo rural.
47. Participación/gobernanza
48. Categorización: Certificación de categorías de sostenibilidad (claridad para el consumidor, al elegir lo sustentable)
49. Educación ambiental asociada a los proyectos inmobiliarios (categorización de tipos)
50. Planificación y ordenamiento considerando la línea base anterior (no la actual, que es un desastre)
51. Falta de análisis integrado (falsa dicotomía urbano-rural)
52. Integración de instrumentos y políticas con una única visión
53. Planes/instrumentos de planificación territorial: avances, actualización, medidas.
54. Planificación territorial desintegrada
55. Estudios asociados a la disponibilidad de recurso hídrico sean vinculantes con instrumentos de planificación.
56. La creciente búsqueda de lugares con mayor seguridad, presente en la ruralidad y no en ciudades.
57. La creciente demanda de los seres humanos por relacionarse más con la naturaleza, y habitarla.
58. Dimensión psicológica: fenómeno vinculado al capitalismo.
59. Interculturalidad
60. Los beneficios para los seres humano de habitar relacionado a la naturaleza.
61. Aumento de integrantes de los grupos familiares con necesidades de vivienda (rurales y urbanos)
62. Aumento de los problemas de salud que requieren de redes de salud más robustas, aumento de la expectativa de vida.
63. Aumento de la demanda por servicios en lo rural.
64. Inserción de género y etaria
65. Disminución de calidad de vida (contradicción con motivos y deseos de migración por amenidad)
66. Función ecosistémica y social de la propiedad
67. Sistemas de saneamiento rural
68. Déficit de viviendas
69. Existencia de tecnologías que permiten habitar en medio de la naturaleza y trabaja remotamente.
70. Tensiones y conflictos territoriales: intereses del uso al territorio.

**b. Riesgos y efectos acumulativos en el tiempo, a escala local y a nivel país, si se mantuviera la situación actual y la tendencia de aumento de parcelaciones y subdivisiones rurales:**

Transcripción tarjetas
1. Alejamiento de la posibilidad de planificación y seguridad hídrica.





2.	Incertidumbre en la disponibilidad de agua a futuro
3.	Considerar dificultad de la reversibilidad del impacto en el suelo rural por decisiones mal evaluadas.
4.	Procesos de transición ecológica, que deben ser regulados o gobernados
5.	Si no se consideran las externalidades generadas y no se permite hacer infraestructura para mitigar en la ruralidad, se puede tener efectos adversos en los territorios.
6.	Pérdida de suelos
7.	Fragmentación del territorio, con efectos sistémicos en biodiversidad (funciones ecosistémicas y servicios ambientales)
8.	Pérdida de la biodiversidad
9.	Cambio climático: los riegos vinculados a la pérdida de bienes y servicios ecosistémicos.
10.	Impacto a futuro de las extracciones asociadas a subsistencia (consumo humano, saneamiento y usos domésticos), sobre las fuentes naturales en zonas de escasez y en ecosistemas asociados.
11.	Mayor vulnerabilidad ante la crisis climática: poblamiento zonas de riesgos, amortiguación, menor seguridad hídrica y alimentaria.
12.	Continuar con la teoría de que no se debe desarrollar el territorio rural, salvo para agricultura, ganadería y forestal, pero en la práctica se desarrolla igualmente, pero de manera informal, con tomas de terrenos, uso ineficiente de la tierra (terrenos más grandes a lo necesario), e impactos ambientales negativos.
13.	Degradación y contaminación ambiental (ecosistemas, pasivos ambientales)
14.	Pérdida de biodiversidad
15.	Pérdida-deterioro de biodiversidad y ecosistemas con el consecuente desequilibrio de los sistemas humanos
16.	Aumento de las zonas de interfaz riesgo, aumento de mega incendios forestales.
17.	Fragmentación y degradación de ecosistemas
18.	Mayores costos en mitigación o soluciones
19.	Se trunca la posibilidad de descentralizar nuestro país, y que no existen mecanismos para crear nuevos asentamientos humanos
20.	El no tener una normativa para poder habitar la ruralidad de buena manera, y existir alta demanda por querer habitarla, se generan desarrollos igual, pero no como se debería sin infraestructura necesaria, gran cantidad de asentamientos irregulares y tomas.
21.	Una legislación que no responde a necesidades presentes y futuras.
22.	Nivelar oportunidad de participación en el proceso: información, presencialidad.
23.	Riesgo subdivisión de la disponibilidad de servicios
24.	Servicios insuficientes
25.	Pérdida de soberanía: tierra, agua, alimento.
26.	Pérdida de soberanía alimentaria
27.	Conflictos socioambientales: fragmentación del tejido social.
28.	Profundización de la disgregación socio-espacial, replica un modelo de desigualdad
29.	Poblamiento abrupto genera disrupción de formas de vida tradicionales (valores), como la mercantilización de bienes comunes y prácticas comunitarias
30.	Conflictividad social por acceso a bienes comunes, choque cultural.





31. No se permite el desarrollo adecuado de nuevos polos de desarrollo asociados a las áreas naturales y el turismo que se desarrolla en ellas. Los villorrios rurales que dan el soporte y equipamiento de estas áreas, no se pueden desarrollar formalmente, mientras los límites urbanos de las ciudades no se expandan y demoran más de 8 años.

### c. Síntesis de los comentarios y aclaraciones de los participantes durante el diálogo plenario

Christian Little, CONAF	<p>Nos toca directamente cumplir la legislación, dimensión actual que tiene que estar en la discusión. La sociedad no dimensiona que hay leyes que deben cumplirse, y esto sobrepasa la capacidad de fiscalización del Estado.</p> <p>Existe un fenómeno social importante, asociado al capitalismo, que corresponde a la necesidad de tener un bien, a pesar de que muchas veces no se puede utilizar.</p> <p>Respecto a los riesgos acumulativos, se desconoce y hay una incertidumbre respecto a la dimensión del impacto, y se deben aplicar principios precautorios.</p>
Alexandra Peterman, Fundación Huilo Huilo	<p>La percepción de la naturaleza ha ido cambiando, y las personas buscan volver a querer relacionarse con ella y habitarla. La legislación actual quedó obsoleta ante este escenario, y si no se ajusta se seguirán provocando adquisiciones ilegales, o bajo marcos de la ley que no son los correctos. El habitar la naturaleza es una demanda que existe, que seguirá y que hay que ver forma de cómo acogerla y regularla de buena manera para que internalice los impactos negativos y ver maneras de que genere impactos positivos, que al instalarse contribuya incluso a aumentar la biodiversidad (esto puede ser a través de incentivos).</p>
Felipe Pino, FIMA ONG	<p>El habitar la ruralidad, debe considerar infraestructura relevante para el habitar el cual tiene características diferentes en cada tipo de ruralidad. Se deben buscar alternativas para que esto pueda ser ordenado.</p> <p>Actualmente existe una falta de disponibilidad de suelos urbanos, además de subidas de precio, lo cual lleva a irse de la ciudad. Es importante modificar ciudades para que puedan suplir esa necesidad, creación de ciudades más verdes.</p> <p>Falta de análisis territorial integrado, donde lo rural no debe ser lo único natural y verde.</p> <p>Falta de normativa vinculante nueva, en materias de ordenamiento territorial. Hoy en día, el plan regulador comunal es el único que está regulando.</p>
Fernanda Romero, ACCH	<p>Ordenamiento del recurso hídrico: Se pierde la noción de escasez, y quien tiene más recursos tiene más posibilidades de acceso.</p> <p>Biodiversidad: en algunos casos hablamos de fragmentación y para otras especies, de una pérdida de hábitat. No existen estudios que dimensionen esto.</p> <p>Educación asociada: que quienes desarrollan proyectos, se preocupen de educar a las personas que llegan, las personas no saben cómo relacionarse con la naturaleza.</p> <p>Clasificación y certificación de los territorios: que los consumidores sepan que proyectos son sustentables y de conservación, y tengan claridad de que tipo de parcela están comprando.</p> <p>En relación a los riesgos, se van generando zonas de interfaz, que lleva a un aumento de los riesgos de incendios forestales.</p>
Patricio Segura, Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén	<p>Debe primar la noción del interés público por la importancia del suelo rural en términos de aportes a la seguridad alimentaria, biodiversidad y servicios ecosistémicos, aporte a la adaptación de la crisis climática.</p> <p>El fin de las inmobiliarias es rentabilizar sus inversiones, no conservar y proteger, por ello no se puede dejar en sus manos el destino del suelo rural.</p>



	<p>La participación de quienes habitan en esos territorios es importante, la comunidad no participa en nada, y esto debe ser algo que nace desde lo público, que va más allá del Estado en conjunto con la sociedad civil y otros actores. Deben ser escuchados antes de desarrollar nuevos proyectos, dado que hay muchos problemas asociados, como el acceso a servicios básicos.</p> <p>Hay un tema cultural con la exigencia de los derechos ("Tengo derecho a mi parcela"), sin embargo, es un error, ya que esto no implica el derecho a comprar y habitar cualquier lugar.</p> <p>Se deben buscar soluciones basadas en la naturaleza, debe estar anclado el habitar con esto. La primera opción a la que se recurre hoy mayoritariamente es lo artificial y la monetización.</p> <p>Capacidad de carga, un elemento relevante del debate. Existe un debate pendiente relacionado con el acceso a los bienes comunes, el cual no debe estar asociado al poder adquisitivo.</p>
Cristóbal Rodríguez, Modatima	<p>Paradigma del Estado: carácter protector ante los que no tienen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es importante cuantificar la recaudación del Estado en estos loteos.</li> <li>- La forma de acceso, replica un modelo de desigualdad. Las personas deben salir de la ciudad dado los altos costos de vida.</li> <li>- Justicia climática: hay una deuda del Estado y la sociedad, no deben seguir creciendo los niveles de vulnerabilidad frente al acceso de los alimentos.</li> </ul>
Franco Calderón, DGA (MOP)	<p>Hoy la legislación, en términos de acceso al agua, da prioridad al consumo humano. Existen varios instrumentos que canalizan esta necesidad, sin embargo, al no haber una planificación, y a pesar de que hay varios elementos para controlar los consumos humanos, se hace muy difícil desde el Estado poder fiscalizar y controlar esa demanda, sobre todo en sectores con problemas de disponibilidad.</p> <p>Al no haber una regulación ni planificación (de acuerdo a la capacidad de carga), se hace muy complejo determinar la disponibilidad de agua.</p>
Francisco Contreras, Chile Ambiental	<p>Sabemos que hay problemas de disponibilidad de recurso hídrico, pero mañana tendremos más problemas. Se está permitiendo un crecimiento sin considerar que en 30 años más no habrá agua.</p> <p>Aparecerán poblaciones con gran déficit de recursos, lo que creará grandes grupos de pobreza.</p>
Miguel Sanhueza, MMA	<p>La sustentabilidad ambiental, es una dimensión relevante.</p> <p>Participación y gobernanza: entrega legitimidad, pertinencia y compromiso.</p> <p>Interculturalidad: hay otros valores y usos del agua, que es importante que sean considerados.</p> <p>Desafío del reciclaje, y formas de reciclar.</p>
Constanza Troppa, CONAF	<p>En unidades demostrativas, aumentaron la cantidad de incendios. Interacción entre las nuevas regulaciones/ordenamiento territorial.</p> <p>Incendios e inundaciones son consecuencias de la pérdida de ecosistemas y aumento de parcelaciones.</p>

### 3. DIÁLOGO Y APORTES SOBRE LOS PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE SOLUCIÓN QUE DEBIERAN CONSIDERARSE PARA PROPONER REFORMAS NORMATIVAS Y DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL PARA ABORDAR ESTA PROBLEMÁTICA.





A continuación, se presentan las ideas y aportes realizados por los participantes durante el diálogo bajo la modalidad de taller. En esta sección, no se utilizaron tarjetas, sino que se realizaron intervenciones.

Alexandra Peterman, Fundación Huilo Huilo	<p>Incorporar el concepto de <i>"rewilding"</i> las ciudades, y también volver a aprender a habitar la naturaleza.</p> <p>Regulación y vinculación local, dada la diversidad de los territorios. Participación de la comunidad.</p> <p>Estado descentralizado, redistribución de la riqueza, dando oportunidades a todos, y además tener una buena regulación. El mercado sólo vela por sus fines únicos. El marco regulatorio debe permitir ese habitar del territorio, de la buena manera.</p> <p>Invertir en uso eficiente de agua, en reciclaje. Es importante buscar soluciones comunitarias y no individuales.</p>
Felipe Pino, FIMA ONG	<p>El tipo de política debe tener que ver con el <u>paradigma de transición ecológica</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La transición ecológica, es algo que va a pasar y que está pasando.</li> <li>- Se debe gobernar esa transición, y abordarse como un problema sistémico.</li> </ul> <p>En Chile, algunas políticas tienen buenas metodologías de impacto en el territorio, pero se desconoce de si en desarrollo rural hay un análisis del impacto regulatorio, de políticas y regulación.</p> <p>Se requiere, dada la diversidad de actores, una gobernanza multi actor, como metodologías participativas. Seguimiento a los temas y retroalimentación, no deben ser procesos estáticos.</p>
Alexandra Peterman, Fundación Huilo Huilo	<p>La <u>multisectorialidad</u> es fundamental, y esta administración debe recaer en el municipio, con flexibilidad. Las herramientas actuales, son pocas, y además hay muchos temas que se ven a nivel central. Se debe avanzar en la <u>descentralización</u>, sobre todo para abordar este tema.</p>
Miguel Sanhueza, MMA	<p>El tema de gobernanza es el eje central en los consejos de cuenca, las estructuras actuales no han sido suficientes, se necesita una mirada más amplia e integradora.</p> <p>La calidad en la toma de decisiones va a depender de la disposición de buena información.</p> <p>Criterio de aumento de la seguridad hídrica, buscando nuevas fuentes de abastecimiento. (tecnologías, inversión)</p>
Cristóbal Rodríguez, Modatima	<p>Aumentar las áreas protegidas, y así cuidar la biodiversidad.</p> <p>Reconocer la desintegración del sistema, y facilitar el diálogo entre estructuras del Estado.</p> <p>Avanzar en respuestas sistémicas.</p> <p>Regular el mercado inmobiliario.</p>
Francisco Contreras, Chile Ambiental	<p>Propuesta normativa para dar una pausa a las inmobiliarias.</p> <p>Reconocer una crisis climática, de biodiversidad y recurso hídrico.</p> <p>En base información disponible, ya se pueden poner límites.</p> <p>En áreas protegidas, es importante tener una prohibición de parcelación.</p> <p>Prohibición de parcelación de suelos agrícolas, como en Nueva Zelanda.</p>
Fernanda Romero, ACCH	<p>(En nombre de Consejo de Lonkos del Picún Willimapu del Río Toltén) Repudio a las parcelaciones, en sus terrenos.</p> <p>Es importante aumentar las áreas protegidas.</p> <p>La legislación no tiene la fiscalización necesaria.</p> <p>Sistema hídrico integrado, algo similar a los APR.</p> <p><i>El desarrollo al alero del turismo es muy limitado.</i></p>





Alexandra Peterman (FEDETUR)	<p>Los planes reguladores se demoran muchísimo, por lo tanto, quedan estancado los asentamientos, o se vuelven irregulares.</p> <p>Deben existir instrumentos específicos, que permitan el desarrollo de un lugar.</p>
Cristóbal Rodríguez, Modatima	Pide que el comentario anterior de Alexandra no quedara en acta, dado una sobrerrepresentación de FEDETUR.
Felipe Pino, FIMA ONG	<p>Las áreas protegidas son un instrumento de ordenamiento territorial.</p> <p>Es importante pensar en una ley marco.</p> <p>Los planes reguladores son uno de los pocos instrumentos vinculantes, es por eso que lo vemos tan relevante.</p> <p>Se requieren políticas de densificación, para evitar que la gente escape de las ciudades.</p>
Cristóbal Rodríguez, Modatima	Garantizar la manera que estos terrenos sigan entregando producción agrícola.
Franco Calderón, DGA (MOP)	Seguridad hídrica y acceso humano al agua, en el sentido que deben considerarse las restricciones que existen a la explotación de aguas subterráneas y declaraciones de escasas para la planificación territorial.
Patricio Segura, Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén	<p>Interés colectivo.</p> <p>La conservación muchas veces es sólo en el parque, pero afuera no, y debe ser algo global.</p> <p>Principio precautorio: antes de grandes propuestas.</p>
Francisco Contreras, Chile Ambiental	<p>La propuesta de exigir buffer de incendios en parcelación, franjas de seguridad, es una locura en fragmentación de ecosistemas.</p> <p>- Esto refiriéndose a la pre propuesta del Ministerio.</p>
Constanza Troppa, CONAF	<p>Los 300 m es algo que no está cerrado. No debería haber parcelas en lugares así.</p> <p>Es importante agregar un punto, la transparencia: que estén todos al tanto de los procesos, y además un seguimiento.</p> <p>Usos de suelo y como se priorizan.</p>
Alexandra Peterman, Fundación Huilo Huilo	<p>La actividad agrícola, ganadera y forestal de monocultivos exóticos genera grandes impactos negativos en los ecosistemas y en el medio ambiente (deforestación, gran consumo de agua, especies exóticas que dañan a las nativas, etc.), debe considerar que los internalice.</p> <p>Usos de suelo: recién se incorpora la conservación y otros usos como el turismo, no puede ser solo agricultura.</p>
Miguel Sanhueza, MMA	<p>Conocer la capacidad de carga de un territorio.</p> <p>Oportunidad de incidencia en la redacción de una norma, para tener coherencia en la política pública.</p>
Felipe Pino, FIMA ONG	<p>Como se financia todo, importancia de una cooperación público-privada</p> <p>El ordenamiento territorial es parte de las agendas de muchos organismos, pero con baja inversión, importante buscar facetas internacionales.</p> <p>No existe una figura que permita retroceder procesos de parcelación, no hay desloteo.</p> <p>Existen casos que no tienen solución, que generan impactos significativos, deben ser identificados – se debería pensar en expropiación o alguna herramienta que permita recuperar eso.</p> <p>Indicadores de los procesos, donde van y qué miden.</p> <p>Certificación y consumidor exigente.</p>



Victoria Alonso,  
Fundación Tierra  
Austral

Proyectos deben compensar y además generar una ganancia, el cual será un requisito en la UE.

*Nota: Para los efectos del recuento presentado en el gráfico de la página 2, las ideas subrayadas, fueron contabilizadas como "principios", y el resto como "criterios de solución".*

#### 4. DIÁLOGO FINAL Y CIERRE

Por último, se abrió un espacio final de diálogo abierto para los participantes de la mesa pudieran compartir otros comentarios y reflexiones finales. Esta sección se ve reflejada en los comentarios anteriores.

#### 5. DOCUMENTOS E INSUMOS ADICIONALES APORTADOS POR PARTICIPANTES DE MESA 3

Hasta el momento de elaboración de este documento de sistematización, los participantes de esta mesa no han aportado documentos e insumos adicionales.

Mesa 3. Diálogo en la Mesa de Trabajo 2 con entidades vinculadas a actividades, servicios e infraestructuras en territorios rurales.



## 6. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO DESARROLLADO EN LA MESA 4: GOBIERNOS REGIONALES, LOCALES Y ALIANZAS

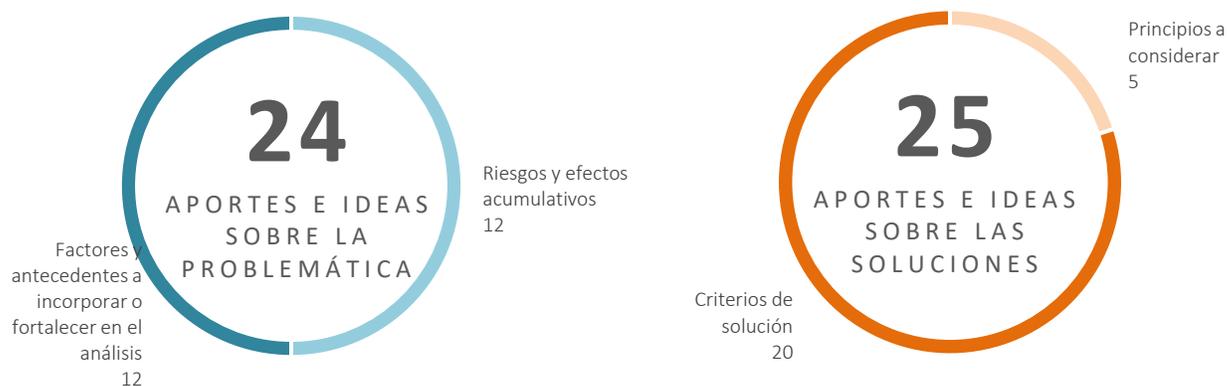
Viernes 30 de junio de 2023, de 9:00 a 13:00 hs  
Hotel San Francisco, Santiago, RM

La Mesa 4 convocó a 13 entidades públicas de nivel regional y local, fundaciones y organizaciones de la sociedad civil con presencia en distintos territorios del país, con interés acerca del fenómeno de las parcelaciones y subdivisiones rurales y sus efectos sobre la gestión y el desarrollo local.

Durante la reunión del 30 de junio, esta mesa contó con la participación de **10 personas** (2 mujeres y 8 hombres), representantes de **6 de las entidades** convocadas inicialmente.

Entre los principales resultados obtenidos, cabe mencionar:

- ✓ Se identificaron **24 aportes e ideas** que permiten profundizar el análisis de esta problemática país, de los cuales **12** corresponden a nuevas **dimensiones, factores y antecedentes relevantes** que los participantes señalaron que es necesario incorporar en el análisis y diagnóstico realizado; y **12** refieren a **riesgos y efectos acumulativos** que se pueden dar en el tiempo si se si se mantuvieran la situación y tendencias actuales.
- ✓ Se logró identificar **25** aportes sobre los **principios y criterios de solución** que debieran ser considerados a la hora de proponer reformas normativas y de planificación territorial para abordar esta problemática.



Como síntesis de los principales temas e ideas relevadas por los participantes, se puede destacar que se evidenció un amplio consenso respecto a:

- ✓ La necesidad de vincular esto con los instrumentos de planificación y ordenar las escalas y respectivas atribuciones, reconociendo que se debe partir desde el nivel local.
- ✓ Abordar no solo la problemática con una perspectiva de futuro, sino que las soluciones deben también hacerse cargo de la situación actual con nuevas exigencias e instrumentos de planificación territorial.



- ✓ Incorporar al Ministerio de Justicia en la planificación territorial para que se exijan criterios únicos a los notarios y conservadores de bienes raíces.
- ✓ Modificar la pirámide de la planificación territorial en donde esté en una parte superior los municipios, luego gobiernos regionales y finalmente gobierno central. Este es un paso significativo para una real descentralización.
- ✓ Se propone crear el registro único de propiedades rurales del país para dimensionar la problemática y poder disponer de información que permita una mejor planificación territorial.
- ✓ Reconversión de parcelas ya existentes bajo el condicionamiento de entrega de permisos municipales y en donde deben adoptar exigencias medioambientales de conservación agrícola forestal, autonomías energéticas, entre otras medidas.
- ✓ Detener la subdivisión y diseñar un nuevo modelo.
- ✓ La "rururbanización" en zonas rurales debe ser con exigentes estándares medioambientales.
- ✓ Incluir a SENAPRED en la planificación territorial y conflicto de subdivisiones para limitar mediante una nueva normativa (permisos) las parcelaciones u otros tipos de asentamientos humanos en zonas de riesgos y definir responsabilidades también para quienes venden dichos sitios.

Se identificó una preocupación general por...

- ✓ Que el proyecto de ley no responda con una solución única para resolver el problema, pues las diferencias considerando la diversidad geográfica son importantes a la hora de ver cómo resolver el problema.
- ✓ También, que es importante abordar las diferentes escalas de planificación y de administración territorial y distinguir sus roles y responsabilidades (local, regional, nacional).
- ✓ Qué se hace con lo ya subdividido, qué exigencias definimos y cómo enfrentamos esa problemática.
- ✓ La opacidad de algunas instituciones, tal como los Conservadores de Bienes Raíces y Servicio de Impuestos Internos, en la entrega de datos para abordar la problemática y la falta de datos para una planificación correcta.
- ✓ El rol secundario de los municipios en la planificación territorial, principalmente en las áreas rurales, cuando el grupo en contraste con la situación actual coincide que deberían estar en primera línea, ya que son las entidades con mayor conocimiento de la realidad local. No cuentan con las herramientas, ni recursos e información de definiciones de ministerios.
- ✓ La parcelación, loteos brujos y diversos asentamientos en zonas de riesgo y la responsabilidad de quienes venden dichos sitios.
- ✓ La escasa información para consultas que apoye la toma de decisión de compra/localización a cualquier persona,
- ✓ A menor escala se dialogó sobre la necesidad de acabar con la visión binaria de urbano y rural.

No se identificaron grandes diferencias entre los participantes. Hubo diagnósticos similares y a medida que fueron apareciendo ideas o propuestas, éstas se fueron complementando con el aporte de los y las representantes de distintas entidades.



## 1. ASISTENTES

Representantes de entidades públicas, fundaciones y organizaciones de la sociedad civil vinculadas a la gestión territorial y el desarrollo local.

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 1. Jaime Vera            | Asociación de Municipios Rurales (AMUR)                  |
| 2. Marcelo Mesa          | Asociación Chilena de Municipalidades (ACHM)             |
| 3. Carlos Adasme         | Asociación Chilena de Municipalidades (ACHM)             |
| 4. Tatiana Aguirre       | RIMISP   |
| 5. Alonso Gallardo       | Asociación de Municipalidades Turísticas de Chile (AMTC) |
| 6. Julio Arenas          | Asociación de Municipalidades Turísticas de Chile (AMTC) |
| 7. Sebastian Quintanilla | Asociación de Municipalidades Turísticas de Chile (AMTC) |
| 8. Alejandro Gutierrez   | GORE RM Unidad de Gestión de Información Territorial     |
| 9. Jaime Gallardo        | GORE RM Unidad Inst. de Planificación                    |
| 10. Ángela Prado         | Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH)           |

Representantes del equipo de COMICIVYT, CNDT y/o Ministerios organizadores

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 1. Catalina Justiniano | Profesional del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano CNDU |
| 2. Omar Rebolledo      | Profesional del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano CNDU |

## 2. DIÁLOGO Y APORTES SOBRE LAS DIMENSIONES, ANTECEDENTES Y EXPRESIONES DE ESTA PROBLEMÁTICA Y SUS EFECTOS ACUMULATIVOS EN EL TIEMPO, A ESCALA LOCAL Y PAÍS.

A continuación, se presentan las ideas y aportes realizados por los participantes durante el diálogo bajo la modalidad de taller.

### a. Dimensiones, antecedentes y expresiones de la problemática que se debieran incorporar o profundizar en el análisis:

Transcripción tarjetas	
1.	Disponer de diagnósticos regionales de la problemática pues el fenómeno se manifiesta de distintas formas. GORE RM.
2.	Efectos en las dinámicas territoriales. RIMISP
3.	La pandemia y la tecnología aceleró cambios de patrones de asentamientos humanos (de capital a regiones y de la ciudad al campo). AMUCH
4.	Rol de los municipios en los instrumentos de planificación territorial. AMUR.
5.	Mayor intervención comunal en el plan intercomunal regional. ACHM
6.	Apoyo al sector turístico municipal, descentralización, aumentar presupuesto y capacitar (colaboración, asociatividad, convenios, etc.). AMCT.
7.	Sobrepoblar un destino turístico trae: contaminación, problemas de viabilidad y saturación. AMTC.
8.	Mirada de emprendedores turístico rural: a) coordinar con organizaciones como INDAP, salud, CONAF para que el municipio otorgue patente municipal, b) crear ordenanzas municipales para el sector rural. AMCT
9.	Loteos irregulares y regularizaciones. AMUR
10.	Dimensión subdivisión normativo – legal. AMUR
11.	Criterios de conservadores de bienes raíces y notarios. AMUR.



## 12. Saneamientos de títulos de dominios.

### b. Síntesis de los comentarios y aclaraciones de los participantes sobre la primera pregunta

**Angela Prado, representante de la AMUCH (Asociación de Municipalidades Chilenas)** destacó que hay que entender el problema, ya que “la proliferación de las parcelas de agrado” no es el conflicto. Agrega que es necesario analizar el problema de base ya que como sociedad nos estamos enfrentando a una revolución digital que ha acelerado todas las formas de relacionarnos, el teletrabajo, la educación a distancia y una serie de cambios que abren posibilidades de vivir en regiones, vivir en el campo y trabajar “en la ciudad”. Puntualiza que es una realidad, y hay que ver cómo se enfrenta de un modo sustentable.

**Jaime Gallardo de la Unidad de Planificación del GORE RM**, enfatiza que el problema también está en la ocupación irregular que se manifiesta en el área rural. Según indica, en la RM están llenos de solicitudes para abordar el problema desde distintas aristas, tales como la regularización, la entrega de soluciones sanitarias, o incluso gestionar en SII el cobro del impuesto territorial. Señala que las ocupaciones irregulares son las más urgentes de atender y que es importante que en la propuesta sean consideradas y no solo proponer una solución para el futuro.

Otro punto relevante que destaca es respecto a la información de base, considera que la problemática se debe abordar desde las realidades locales del territorio. Detalla que es muy distinto lo que ocurre en cada región ya que se hacen parcelaciones con distintos fines y que entender el fenómeno es clave para atender la problemática.

Según **Tatiana Aguirre de RIMISP**, se debe agregar la problemática de vivienda, abordando la relación entre la ocupación irregular y el déficit habitacional, como otra mirada del problema. También enfatiza que el déficit tiene sus particularidades según cada región y comuna. Apunta que cada comuna tiene sus dinámicas y formas de habitar, y según eso también las distintas formas de ocupar estos terrenos. A modo de ejemplo, menciona la población flotante, la población que se mueve por períodos cortos, los que se sientan por un período más largo, los allegados, etc.

**Jaime Vera de la AMUR (Asociación de Municipios Rurales)** complementa que en el diagnóstico hay que destacar que el tema de la regularización y del loteo irregular es fundamental en la ruralidad. Adiciona que es eso lo que está quitando terrenos agrícolas en forma acelerada e irregular y a su juicio eso no está bien abordado en el documento.

Detalla que la gente llega a los municipios en primera instancia a solicitar requerimientos, sobre todo los servicios, y como sea, el loteo es un vecino que tiene una casa y que debe ser atendido. También, destaca lo importante que es buscar una solución para los loteos que ya están en eso y proponer qué se va a hacer con los existentes.

Otro tema que trae a la discusión es respecto a los notarios y conservadores, quienes gestionan la regularización. Hace una crítica a los criterios de los diferentes CBR, pues existen distintas interpretaciones legales, entre algunos conservadores que ponen mucha presión al momento de regularizar. Complementa que no hay criterio único y existe la necesidad de estandarizarlos.

También releva la problemática que es la irregularidad para las familias y vecinos, y que llega directamente a los municipios pues son quienes deben entregarles una solución. Comenta que hay una fuerte demanda por vivienda que ni el Estado, ni el privado están cubriendo. Asevera que la AMUR está en contra de los loteos irregulares, pero hay que reconocer lo que existe y resolverlo.

**Carlos Adasme de la ACHM** apoya este punto y recuerda que en la RM hay 18 comunas rurales que muchas veces son invisibles. Detalla que la mirada del territorio rural no está considerada en los Instrumentos de Planificación y es ahí en donde se generan situaciones complejas. Él trae el ejemplo de los loteos brujos que se han dado por la migración de lo urbano hacia lo rural, personas que llegan a territorios donde la planificación no está preparada para albergar esta cantidad de nuevos ciudadanos que piden servicios, y se generan todas las irregularidades como la especulación de terrenos y el tráfico de terrenos.

Continúa señalando que el municipio no tiene la capacidad de atender el problema, ya que una vez que el loteo está instalado, necesariamente hay que hacer saneamiento. Agrega que para hacerlo es necesario ampliar la zona de expansión urbana, por lo que el gobierno regional tiene un rol importante, pues es quien planifica desde esa



perspectiva. Dice que, si bien los municipios regulan su zona urbana, los municipios rurales tienen más de un 70% de su territorio rural y por lo tanto el IPT no lo aborda y el municipio tiene poca influencia. “Hay que fortalecer la incidencia de los GORE sobre esos territorios”, comenta.

El representante de la ACHM ejemplifica que un grupo de alcaldes de las 18 comunas rurales, en el tiempo de Felipe Ward, como Ministro de Bienes Nacionales, establecieron un acuerdo con notarios y conservadores, para lograr cierta coordinación, donde ellos mismos ingresaban información desde el conservador al municipio en forma directa cuando alguien llegaba con información de compra, regularización, etc. Comenta que esto permitió detener el fenómeno en algunas comunas, pero que eso estaba sobre la base de la buena voluntad del notario o del CBR. Finaliza diciendo que establecer un flujo de información desde el CBR para tener información más inmediata de un modo más formal es importante para bajar los loteos brujos.

**Jaime Gallardo del GORE** por su parte enfatiza que no puede ser que el CBR sea una caja negra.

Destaca también que, con relación a la planificación, las regiones son todas distintas y la RM tiene la particularidad que todo su territorio está normado.

Respecto al rol de los GORE, señala que este no tiene facultades para planificar el territorio. Agrega que en el caso de la RM se excluye de realizar un PROT porque todo el territorio está con norma urbanística. Destaca además que los Planes Reguladores Metropolitanos e Intercomunales (PRM y PRI) no son facultad de los GORE, solo los aprueba y que las Seremi MINVU son las que tienen facultades en la elaboración y modificación de esos instrumentos.

**Angela Prado** trae el caso de Medellín y la particularidad de cómo se distribuyen las competencias entre los municipios y el gobierno regional. Detalla que, en este caso, el municipio se hace cargo de la planificación y el gobierno metropolitano se hace cargo de la preservación del medio ambiente y del transporte. Que el área metropolitana es un aglutinador, un facilitador para el municipio y el resto queda en manos del municipio. Puntualiza que funciona rápido, además, de hecho, señala que logran resolver los temas en seis meses.

Complementa que tienen además la práctica que el Alcalde que va de salida tiene 6 meses para revisar su plan regulador y el nuevo tiene 4 meses para modificar. De ese modo, están constantemente actualizados y van enfocados en la gestión. Copara que es mucho menos centralizado.

Añade que en Chile hay muchas competencias territoriales que están en el nivel central o regional y no local como debería ser. Que hoy las SEREMI son una piedra en el zapato ya que está muy trabado todo y se duplican competencias. Manifiesta que hay que hacer un orden de competencias, en donde el nivel regional debe velar por lo medioambiental y transporte.

**Julio Arenas de la AMTC (Asociación de Municipalidades Turísticas de Chile)** destaca que hay que considerar que es un problema complejo y transversal. Declara que es necesario reconocer las diversas perspectivas, la dimensión social, la jurídica, normativa, la cultural y otra geográfica espacial. Dice que, si uno quisiera buscar soluciones, hay que reconocer que no es igual en todo Chile y que es más grave en las áreas cercanas a entornos urbanos con mayor población. Comenta que el tema de fondo es que hay que acotar los problemas en función de la variable geográfica espacial y, también, en función de los movimientos culturales.

Ejemplifica diciendo que, en el campo, como la gente no se va a la ciudad, han aparecido pequeños micro poblados (Curacaví) cada cierta distancia, con incluso dos calles, resolviendo el tema habitacional de la zona, como poblados satélites. Agrega que esto ha contribuido a resolver el problema geográfico espacial.

El señala también que hay que poner énfasis en el problema jurídico que genera el que abogados buscan terrenos y gestionen escritos ante notarios como promesas de venta de terreno para cuando se regularice. Adiciona que las personas se arriesgan a no tener la propiedad inscrita en el CBR, pero se aseguran de tener un terreno mediante ese resquicio legal.

Por último, suma al debate el tema del turismo, pues considera que éste ha empezado a presentar una oferta gastronómica, de camping, aire libre, etc., que van ocupando espacio y que tiene una demanda asegurada en el centro urbano. Asevera que el factor costo distanciamiento es una ventaja en este caso en comparación con tomarse un avión e irse lejos y que esto también debe ser considerado dentro de la problemática.



**Alonso Gallardo, también de la AMTC**, señala que, respecto al problema de la sobrepoblación y su incidencia sobre el desarrollo turístico, se creó una Comisión de Turismo Rural, presidida por el Alcalde de Santa Bárbara. Explica que muchos emprendimientos empezaron a crecer por la pandemia, pero todas las instituciones (INDAP, Salud, etc.) les ponen problema y el municipio no tiene cómo ayudarlos. Detalle que se ha trabajado en la ley MEF con INDAP, Salud, etc., para dar solución y se ve la necesidad de ordenar el turismo rural. Dice que, por ejemplo, deberían existir ordenanzas municipales y darles más atribuciones respecto a este y muchos otros aspectos.

### c. Riesgos y efectos acumulativos en el tiempo, a escala local y a nivel país, si se mantuviera la situación actual y la tendencia de aumento de parcelaciones y subdivisiones rurales:

Transcripción tarjetas	
1.	Fragmentación del territorio y efectos multidimensionales. RIMISP
2.	Efectos que tienen sobre servicios y otros (salud, educación, caminos, etc.). RIMISP
3.	Efectos acumulativos de tomas, loteos irregulares y parcelas de agrado. AMUCH
4.	Déficit habitacional y acceso a la vivienda en todos los segmentos socioeconómicos. Vulnerable □ tomas. Ingresos medios y altos □ loteos irregulares y parcelas de agrado. AMUCH
5.	Déficit habitacional. RIMISP
6.	Cambio climático y respuestas instantánea. RIMISP
7.	Ineficacia de los instrumentos de planificación territorial. GORE RM.
8.	Distintos tipos de agricultura, seguridad alimentaria y mercados locales. RIMISP
9.	Pérdida de áreas de valor (conservación, agrícola, paisaje, etc.), afectación de la seguridad alimentaria y disminución de la infiltración/recarga de acuíferos y aumento de la escorrentía. GORE RM
10.	Incremento de la vulnerabilidad ante riesgos y de contaminación. GORE RM.
11.	Zonificación de zonas que ya han sido ocupadas para uso habitacional ¿qué pasa hacia atrás? GORE RM
12.	Precisar en los conceptos de vegetación y estándares máximos. GORE RM.

### d. Síntesis de los comentarios y aclaraciones de los participantes sobre la segunda pregunta

**Alejandro Gutierrez del GORE** comenta que el problema se está abordando en forma unidireccional hacia adelante, y es fundamental ampliar la mirada y sumar también lo que hay para atrás. Dice que la ley no tiene el espíritu de resolver lo que ya existe, y eso de igual forma tendrá sus consecuencias hacia adelante. Comenta que siempre se miran las comunas urbanas y rurales y en la realidad hay comunas mixtas que no se visibilizan, que hay comunas urbanas que tienen zonas de población importante en el área rural, por ejemplo, en Maipú y Pudahuel, en zonas como El Noviciado.

**Marcelo Mesa de la ACHM** plantea que le tocó verlo en la discusión del proyecto de ley a raíz de los loteos brujos, por ejemplo, en Lampa, Ranco, Matanza, etc. Que se apunta a regularizaciones por amnistía, pero hay problemas de infraestructura, conectividad, seguridad que no se resuelven. Agrega que se compra una ilusión en una parcela de agrado, pero en el fondo los problemas de regularización vienen después. Se pregunta cómo se resuelve lo que ya está hecho, considerando que es un problema político y que hay inversión. Explica que los municipios tienen tope, pues no tienen tantas atribuciones para resolver por sí mismos y es necesario abordarlo en conjunto en las distintas escalas.

La mesa coincide en que hay que ver el tema con retrospectiva y que cada región es diferente, que se debería considerar las realidades, partiendo desde el espacio local, luego regional y nacional. Conuerdan que unificar las soluciones será una camisa de fuerza que no resultará.

También coinciden los y las participantes que los terrenos donde se desarrollan loteos brujos muchas veces se generan por la necesidad que tienen pequeños agricultores que no tuvieron los recursos para sostener su actividad y venden.



Comentan que los pequeños agricultores no tienen instrumentos para desarrollarse y giran en esta otra dirección; y que debe haber políticas de Estado que trasciendan y permitan defender los territorios agrícolas, posibilitando que los agricultores puedan sostener sus actividades.

Dialogan que lo anterior se vincula con la emergencia alimentaria, pues los territorios urbanos se acrecientan en desmedro de tierras agrícolas, encareciendo la alimentación, entre otras cosas.

**Tatiana Aguirre de RIMISP** destaca la importancia para el país que es distinguir los distintos tipos de agricultura y la relevancia que tienen a nivel local. Dice que no se puede pretender que la agricultura familiar, campesina, tenga las mismas condiciones de competitividad y se pueda sostener de la misma forma que los grandes desarrolladores, exportadores, etc. Añade que no protegerla tiene consecuencias sociales relevantes, como el sistema alimentario.

Enfatiza que la emergencia reciente de las lluvias nos habla de la fragilidad del sistema alimentario y que los pequeños parceleros venden por su necesidad, pero esto genera otras presiones, de vivienda, entre otras cosas y quien mejor conoce ese fenómeno son los municipios.

### 3. DIÁLOGO Y APORTES SOBRE LOS PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE SOLUCIÓN QUE DEBIERAN CONSIDERARSE PARA PROPONER REFORMAS NORMATIVAS Y DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL PARA ABORDAR ESTA PROBLEMÁTICA.

A continuación, se presentan las ideas y aportes realizados por los participantes durante el diálogo bajo la modalidad de taller.

Transcripción tarjetas	
1.	Caso Medellín. La autoridad de planificación territorial es de los municipios y el área metropolitana del Valle de Aburrá (gobierno regional) tiene autoridad en medio ambiente y transporte y movilidad. AMUCH.
2.	Flexibilidad ante la diversidad de manifestaciones del problema. GORE RM.
3.	Incorporar desincentivos tributarios cuando un predio agrícola no se destina a dicho uso. GORE RM.
4.	Principio. Siempre relacionar las reformas con el proceso de descentralización. AMTC
5.	Transparencia al acceso de la información (registro único de parcelaciones rurales). GORE RM.
6.	Terminar el binarismo urbano/rural. RIMISP
7.	Cambiar la asesoría urbana de la SECPLAN a una Dirección de Asesoría Territorial. AMUCH.
8.	Reconversión de parcelas a desarrollo sostenible con aguas grises, 80% de forestación o agricultura y energías autónomas. AMUCH.
9.	Mayor coordinación entre instituciones e instrumentos en la planificación de un territorio. Plan de intervención global. ACHM.
10.	Generar mayor competencia y facultades del Estado para evitar la especulación en terrenos urbanos aptos para la densificación. ACHM.
11.	Principio. Escala de intervención, ampliando atribuciones de IPT (intercomunal, metropolitano y comunal). GORE RM
12.	La ley debe trabajar de manera conjunta con los IPT y no entorpecer sus procesos de formulación y regulaciones. GORE RM
13.	Diferentes niveles de planificación. Para OT no puede ser igual al local, regional, zonal y nacional. RIMISP
14.	Las comunas deben planificar su territorio. Eliminar normas de excepción de carácter nacional (art. 55 LGUC.). Las soluciones deben venir del territorio, desde las comunas. AMUCH
15.	Integración del Ministerio de Justicia y otros en labor de notarios y Conservadores de Bienes Raíces. ACHM



16.	Recoger la experiencia de alcaldes que están enfrentados a estos problemas de loteos brujos. ACHM.
17.	Integrar los PRC y PRI. Entregar financiamientos de actualización de éstos a los municipios. ACHM
18.	Dar atribuciones a los alcaldes que conocen los territorios. Acompañado de financiamiento para contratar profesionales y/o crear un departamento rural dentro del municipio. AMTC.
19.	Principio. Toda reforma o normativa debe plantearse desde lo local, considerando las realidades propias de cada comuna regional. AMTC
20.	Invertir la pirámide. 1) Municipio, 2) GORE y 3) Gobierno. El Estado al servicio de los territorios. AMUCH.
21.	Falta campaña informativa acerca de las normativas y restricciones al momento de adquirir terrenos rurales para edificación. AMUR y ACHM
22.	Mayor participación ciudadana y municipal en la planificación de las zonas rurales de cada comuna. Planificación de lo local a lo regional. ACHM
23.	Principio. Rururbanización, hay que reconocer que existe, romper el blanco y negro (rural /urbano) GORE RM.
24.	Mejorar las políticas estatales de apoyo a la pequeña y mediana agricultura para evitar la venta de terrenos agrícolas y sus transformaciones en "loteos irregulares". ACHM.
25.	a) Mirada local frente a lo regional y nacional. b) Representación público – privado. c) Campaña informativa de todos los actores. d) Competencias y herramientas claves. AMTC

### a. Síntesis de los comentarios y aclaraciones de los participantes sobre la tercera pregunta

**Alejandro Gutiérrez del GORE RM** sostiene que es necesario hablar de porcentajes de ocupación del territorio, más allá del tamaño del predio. Ejemplifica que en las parcelas de agrado la ocupación del suelo es distinta a la de una toma o loteos irregulares.

**Alonso Gallardo de la AMTC** comenta que en muchas ocasiones se deja fuera a los municipios y a sus autoridades en diversos proyectos en su mismo territorio, por lo tanto, se deben entregar más atribuciones a los gobiernos locales, pero con financiamiento incluido para contratar a equipos. Abre la posibilidad de crear un departamento de desarrollo rural con abogados, arquitectos y más profesionales.

**Jaime Gallardo de GORE RM** sostiene que iría a un punto incluso más de base. Sostiene que hoy muchos municipios no tienen recursos para contar con un asesor urbano y que esa figura debería ser de asesoría territorial con un escalafón más alto dentro de la orgánica institucional.

Agrega que falta un vínculo con las Seremis de Vivienda como contraparte técnica de los PRC, ya que no tiene la capacidad. Apunta que es un círculo vicioso dentro de la planificación territorial.

**Carlos Adesme de la ACHM** puntualiza que los PRC a veces no incorporan proyectos, por ejemplo, de vialidad o MOP, porque no existe la obligatoriedad de los sectoriales de entregar la información.

Agrega que no están integrados con los municipios los proyectos que se harán en 10 o 20 años y, en consecuencia, sucede que a veces tienen el plan regulador sancionado y luego se enteran de proyectos nacionales que pasan por la comuna. Por lo tanto, sostiene que se requiere de un banco de información que permita una mejor planificación entre todos los actores, ya que hoy no existe esa vinculación.

Comenta que en el caso particular de parcelaciones tampoco existe esa información o vinculación,

**Alonso de Gallardo de la AMTC** comparte el ejemplo de instalaciones de torres de alta tensión en Valle del Elqui, cuya ruta pasaría por los patios de las parcelas. Complementa que no fueron incorporados los alcaldes, ni hubo participación ciudadana y finalmente fueron los municipios quienes canalizaron la molestia de las comunidades.



También, en el grupo sale a colación el proyecto de carretera bypass La Serena - Coquimbo, que probablemente tendrá externalidades similares, debido a que no hay claridad por dónde pasará, ni de las expropiaciones que se realizarán, probablemente, en zonas de loteos brujos. La mesa concuerda que todo el proyecto debe estar siendo visto desde Santiago,

**Carlos Adesme de la ACHM** insiste que son los ministerios lo que imponen ciertos criterios (con una visión país), pero dejando de lado la realidad local, ni permitiendo, previamente, posibilidades de participación ciudadana vinculantes.

Señala, por ejemplo, que en ocasiones no se conocen los proyectos del MOP de obras de protección de riberas y, por otro lado, los municipios siguen adelante con proyectos de vivienda porque las comunidades requieren seguir creciendo.

Finaliza su intervención puntualizando que no sirve de nada una ley, si no se dispone de una mejor coordinación con los diferentes estamentos.

**Ángela Prado de la AMUCH** cree que acá hay un problema de fondo respecto a quién está planificando el territorio. Sostiene que debemos cambiar la pirámide (de cómo se planifica) en donde los municipios tengan la potestad de planificar el área urbana y rural y que el Estado esté al servicio de los municipios. Recalca el caso de Medellín en el que el área metropolitana es una facilitadora para los municipios, ya que son los que conocen mayormente su territorio.

Agrega que este es un problema de entregar poder. Comenta que no es una excusa decir que no hay suficiente recursos o gente, ya que se pueden reasignar y que es en el municipio en donde se debe generar mayor musculatura.

**Julio Arena de la AMTC** comenta que los modelos de desarrollo y planificación que son desde arriba hacia abajo están condenados al fracaso. Opina que debemos insistir en que cualquier reforma debe partir desde la unidad administrativa más pequeña que es la comuna. Ejemplifica que SERNATUR tiene un encargado de turismo municipal por Dirección Regional. Para él esto es un error porque no hay ninguna instancia dentro del Estado que tenga mayor capacidad de intervención en la problemática turística que el municipio.

**Jaime Vera de AMUR** manifiesta consenso con gran parte de lo que se ha conversado en esta tercera parte e insiste en la necesidad de que los municipios pasen de un rol administrador a un rol verdadero de gobiernos locales.

Pasando a otro punto, los y las participantes coinciden en que falta mucha información sobre la problemática y que esto es vital para que la ciudadanía esté al tanto de lo que se puede ocupar o no y bajo qué circunstancias.

También, en otro aspecto, Alejandro Gutierrez del GORE RM propone que aplicar un desincentivo tributario tiene un efecto como un cartel que alerta a las personas en que si se usa un terreno con otro fin al designado se tendrá que pagar más impuestos o los correspondientes para ese tipo de suelo.

**Tatiana Aguirre de RIMISP** cree que esa puede ser una de varias medidas dentro de un paquete que permitan una mejor regulación.

**Marcelo Mesa de ACHM** recuerda toda la discusión que se generó con el decreto de SAG (prohibió parcelaciones de media hectárea), que luego el debate parlamentario se centró en la propiedad privada y de cómo los parceleros tienen la posibilidad de disponer sus tierras para enfrentar complicaciones económicas. A su juicio ese conflicto evidenció las medidas adoptadas desde el nivel central y de la desconexión con otros sectores, por ejemplo, con los alcaldes.

Para él un requisito es que conversen más sectores y que el Ministerio de Justicia tenga injerencia en la materia para controlar la labor de los notarios y conservadores de bienes raíces que actúan con distintos criterios en diversas zonas del país. Asevera que en algunos casos se lotean terrenos y después se llegan a inscribir. En resumen, explica que se requieren de estándares de criterios.

**Jaime Gallardo del GORE RM** agrega que los conservadores de bienes raíces actúan con poca transparencia. ya que no se puede acceder a datos. Comenta que la única forma de saber qué tan loteado está el país es que los conservadores dispongan la información a la ciudadanía.



**Ángela Prado de la AMUCH** indica que en el caso de Colina hay subdivisiones que se realizaron en 1997 y ahora recién producto de la pandemia se comenzaron a desarrollar. Lo que aclara es que luego de ese año no se podía subdividir, pero ya estaba todo subdividido. Es decir, la normativa llegó tarde.

**Jaime Gallardo del GORE RM** señala que estamos recién hoy especulando sobre la magnitud del problema porque la información no es clara o no está. Asegura que esa es una función crítica y que debe estar disponible para que las instituciones puedan acceder a esos datos. Por ejemplo, propone un registro único de las propiedades rurales y que esté el SII, las municipalidades, conservador y hasta los notarios. No se puede planificar sin datos.

**Ángela Prado** hace la misma comparación con el tema de las aguas en donde no existe información sobre pozos y consumo hídrico. Nadie sabe cómo se están usando las napas.

Marcelo Mesa de ACHM propone que exista un protocolo único para la inscripción de un terreno o cualquier propiedad, porque en la actualidad si alguien no se lo permite en una notaría se va a otra y lo consigue.

**Alonso Gallardo de la AMTC** aporta diciendo que podría ser que sin un certificado de la municipalidad no se puede realizar la inscripción en ninguna notaría.

En otra propuesta se habló sobre la reconversión de propuestas. Ángela Prado de la AMUCH explicó que debemos usar la figura del condicionamiento (que ya existe). Por ejemplo, explica que se puede someter a las parcelas que ya existen a que cuando pidan permisos de edificación se les otorgue siempre y cuando cumplan ciertas exigencias y estándares medio ambientales. Para ella esta es una forma de hacerse cargo de lo que ya está subdividido.

**Jaime Gallardo del GORE RM** manifiesta su preocupación con la flexibilización de ciertas normas para construir soluciones habitacionales y con miras de cumplir una meta presidencial, Indica que esto también está teniendo impacto sobre la ruralidad y, principalmente, en lo que está en el límite entre lo urbano y rural. Argumenta que este es un plan que se salta la normativa y que la norma debe ser estricta en esto.

**Tatiana Aguirre de RIMISP** hace hincapié en la necesidad de establecer límites, aunque exista un déficit habitacional. Debemos definir principios, por ejemplo, defender el suelo agrícola, proteger al medio ambiente, poner límites al crecimiento urbano porque si no seguirá sucediendo.

#### 4. SÍNTESIS DE LOS COMENTARIOS Y ACLARACIONES DE LOS PARTICIPANTES DURANTE EL DIÁLOGO PLENARIO

Por último, se abrió un espacio final de diálogo abierto para que los participantes de la mesa pudieran compartir otros comentarios y reflexiones finales.

**Ángela Prado de la AMUCH** comenta que restringiría la subdivisión de aquí a futuro y si se da debe ser bajo lineamientos muy estudiados, como la propuesta de Espacio Público, muy acotado. En cuanto a lo ya existente señala que debe ir condicionado el permiso de edificación por medio de estándares ambientales. Ella cree que 5 mil metros es un espacio factible para hacer algunas unidades productivas alimentarias.

Insiste en que tenemos que exigir, pero también entusiasmar o incentivar a que el propietario genere una actividad económica productiva o de forestación y todo a través de aguas grises y que en el caso del tema energético disponer de autonomía.

**Julio Arenas de la AMTC** comenta que le parece muy interesante la propuesta de Ángela, pero considera que hay que considerar diferencias entre quienes habitan ese terreno, por ejemplo, el caso de la parcela de agrado con una casa enorme con piscina o el caso de una familia que tuvo hijos y ellos también se fueron construyendo sus casas en el mismo terreno. Para él el desafío es abrirle los ojos a las oportunidades productivas que pueden desarrollar, relacionadas a la agricultura o al turismo.

**Marcelo Mesa de la ACHM** abordó la discusión de aumentar el tamaño de la subdivisión, recordando que se trató de hacer con el decreto del SAG y que ya fue derogado bajo el argumento que se dañaba enormemente a la clase media



que tiene sus terrenos y que la única forma de disponer de dinero frente a cualquier emergencia es vendiendo parte de sus tierras.

**Angela Prado de la AMUCH** considera que la solución de ampliar superficies es muy simplista. Vuelve a rescatar el caso de Medellín en donde además había una agricultura urbana en donde la comunidad trabajaba como cooperativa.

Volviendo al tema de la seguridad alimentaria, **Jaime Gallardo del GORE RM** hace alusión sobre el choque cultural de quien va de la ciudad al campo a vivir y le molesta que el vecino tenga abono o chanchos.

**Tatiana Aguirre de RIMISP** agrega como la vida “urbana” en la ruralidad afecta al territorio, por ejemplo, con un prado enorme con pasto y con químicos que matan las abejas. Además, manifiesta que le gusta la propuesta de Ángela Prado de la reconversión de las parcelas ya existentes, haciendo el punto que la forestación o productividad agrícola debe ser adecuada a la zona (vegetación nativa).

**Jaime Gallardo de GORE RM** se suma a la idea de Ángela y recomienda que sea exigible (dependiendo de la parcela) un proyecto agrícola que lo revise y fiscalice el SAG o que en caso de que sea de conservación CONAF defina su aprobación. Agrega que en el caso que la persona dueña no quiera hacer ninguna de ellas debería pagar un impuesto más alto.

**Ángela Prado de la AMUCH** señala que en su propuesta pueden ser también las unidades de medio ambiente de los municipios quienes asuman un rol importante en el control de las exigencias.

**Alejandro Gutierrez del GORE RM** comenta que le parece muy bien la idea, pero bajo la exigencia de fauna nativa. Pone como ejemplo a estudiar lo que están realizando en Las Vegas (parte suburbios) en donde cada construcción de condominio debe tener un 15% de vegetación nativa. De igual forma, comenta el caso de varias ciudades de California en donde el pasto está prohibido.

**Julio Arenas de la AMTC** pregunta qué pasa con esa urbanización que se genera en el suelo rural, ya que después es el Estado quien tiene que dar servicios.

**Ángela Prado de la AMUCH** responde que en la actualidad todo el desarrollo de infraestructura es un vacío legal porque el área rural no entra en las competencias del director de obra del municipio, por lo mismo propone que las urbanizaciones tienen que ser tipo rural, con infiltraciones con otro estándar mucho más ecológico que el de una ciudad.

Respecto a los servicios que se deben proveer ante el crecimiento exponencial de parcelas y loteos, **Alonso Gallardo de la AMTC** enfatiza debe normarse un ordenamiento para que cuando llegue ese momento en el futuro los municipios ya tengan todos los antecedentes.

**Ángela Prado de AMUCH** considera que hay que distinguir entre lo que hoy ya está subdividido y ahí insistir con el condicionamiento de edificación, pero en cuanto a los futuro proyectos enfatiza que se deben desarrollar con exigencias de autonomía energética, compostaje, infraestructura ecológica, infiltraciones, tratamiento de aguas servidas, antes de vender unidades de conservación que ya no son parcelas.

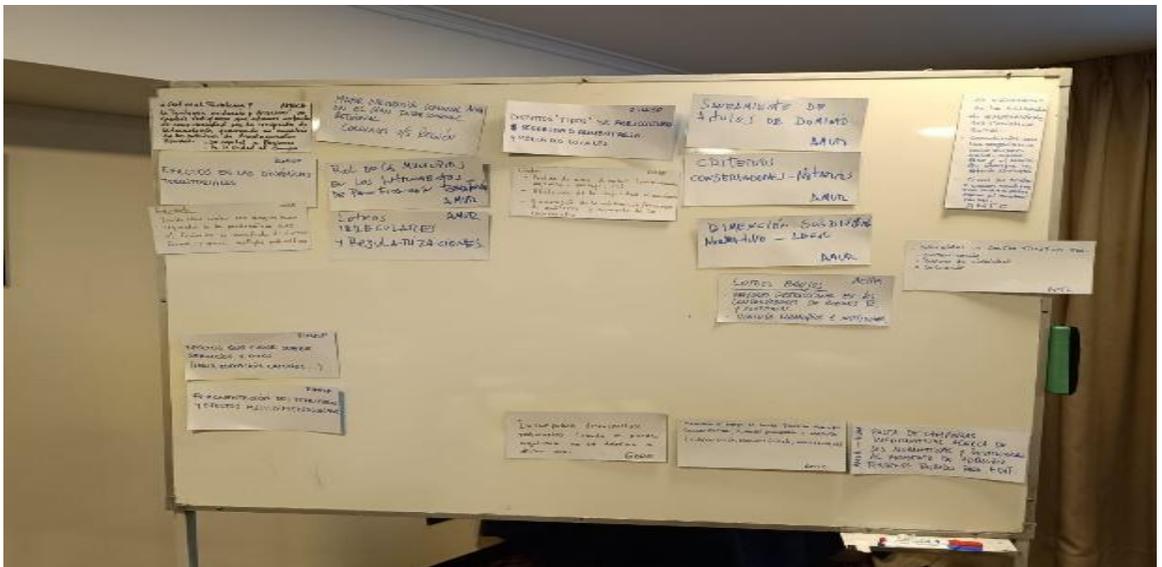
**Alejandro Gutierrez del Gore RM** manifiesta su preocupación de que toda normativa que salga tiene que ser acorde a los PRC, para que no se entorpezcan una con la otra. Aclara que deben ir juntos y tienen que ser complementarios. A modo de ejemplo, comentó que hay subdivisiones en zonas de riesgos y que hubo alguien responsable en venderles terrenos en zonas inundables. Entonces sostiene que, si la ley va a normar, lo mínimo es que establezca que no se puede hacer en zonas de riesgos.

**Marcelo Mesa de ACHM** complementó que hay que incorporar a SENAPRED en la entrega de permisos para habitar zonas, dentro del contexto de disponer de más actores y una mirada más intersectorial.





Mesa 4. Desarrollo del diálogo en la Mesa de Trabajo 4 con representantes de gobiernos regionales y locales.





## 5. DOCUMENTOS E INSUMOS ADICIONALES APORTADOS POR PARTICIPANTES DE MESA 4:

*Estos documentos fueron aportados libremente por los/as participantes de cada mesa a título personal/individual, como insumos para la discusión en las mesas de trabajo y en las otras instancias de este proceso de diálogo. Por lo tanto, no se debe asumir que representan una visión o aporte consensuado por todos los integrantes de la mesa de trabajo, ni de los demás actores involucrados en el proceso. En el Anexo 14 se presenta una breve síntesis de estos documentos.*

### PUBLICACIONES / PAPERS

1. ALLARD, Pablo; CORREA, Juan Ignacio; SÁNCHEZ, Juan Francisco. CEP. (2022). Parcelaciones rurales: Propuestas para el desarrollo de las subdivisiones rústicas en Chile. Disponible en: [https://www.cepchile.cl/wp-content/uploads/2022/10/pder623\\_PAllard-JICorrea-JFSanchez.pdf](https://www.cepchile.cl/wp-content/uploads/2022/10/pder623_PAllard-JICorrea-JFSanchez.pdf)  
Aportado por: Jaime Gallardo, GORE RM Unidad Inst. de Planificación
2. OLAVARRÍA, María Paz; REYES, Marcelo; RODRÍGUEZ, Lien. Investigación en Políticas Públicas Universidad San Sebastián (IPSUSS) (2022). Fragmentación del suelo rural en la comuna de Puerto Varas. Cifras e imágenes de un futuro insostenible, Informe Final, 28 de octubre de 2022, (actualizado enero 2023). Disponible en:  
[https://www.ipsuss.cl/ipsuss/site/docs/20230118/20230118112006/informe\\_final\\_ipsuss\\_fragmentacion\\_del\\_suelo\\_rural\\_en\\_la\\_comuna\\_de\\_puerto\\_varas.pdf](https://www.ipsuss.cl/ipsuss/site/docs/20230118/20230118112006/informe_final_ipsuss_fragmentacion_del_suelo_rural_en_la_comuna_de_puerto_varas.pdf)  
Aportado por: Jaime Gallardo, GORE RM Unidad Inst. de Planificación
3. UBILLA-BRAVO, G. & CHIA, E. (2021). Construcción del periurbano mediante instrumentos de regulación urbana: caso de ciudades intermedias en la Región Metropolitana de Santiago-Chile. Disponible en:  
[https://www.researchgate.net/publication/353022159\\_Construccion\\_del\\_periurbano\\_mediante\\_instrumentos\\_de\\_regulacion\\_urbana\\_caso\\_de\\_ciudades\\_intermedias\\_en\\_la\\_Region\\_Metropolitana\\_de\\_Santiago-Chile](https://www.researchgate.net/publication/353022159_Construccion_del_periurbano_mediante_instrumentos_de_regulacion_urbana_caso_de_ciudades_intermedias_en_la_Region_Metropolitana_de_Santiago-Chile)  
Aportado por: Jaime Gallardo, GORE RM Unidad Inst. de Planificación

## 7. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO DESARROLLADO EN LA MESA 5: UNIVERSIDADES, CENTROS DE ESTUDIOS Y EXPERTOS

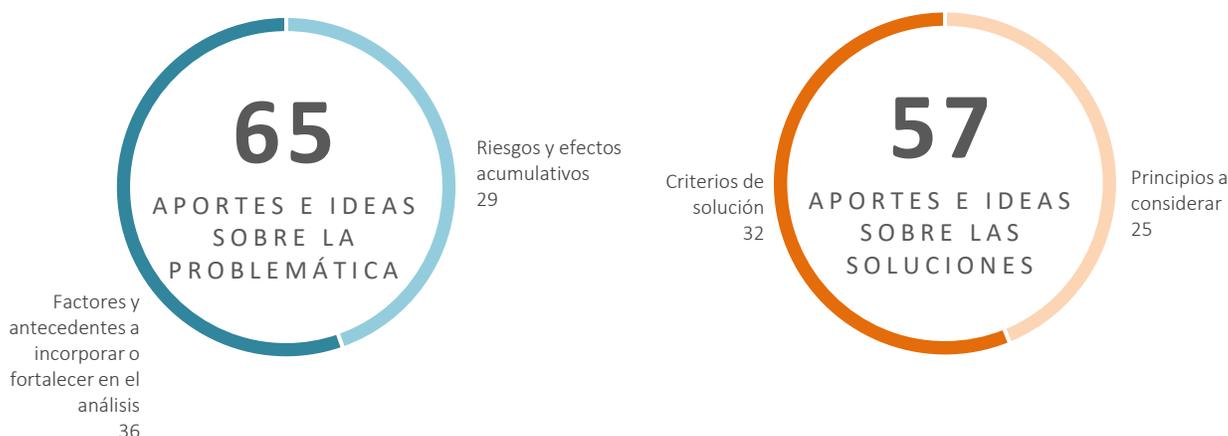
Viernes 23 de junio de 2023, de 9:00 a 13:00hs  
Hotel San Francisco, Santiago, RM

La Mesa 5 convocó a **21 universidades, centros de estudios y expertos/as** vinculados/as a temas de planificación y ordenamiento territorial, con interés o experiencia en el fenómeno de las parcelaciones y subdivisiones rurales.

Durante la reunión del 30 de junio, esta mesa contó con la participación de **16** personas (8 mujeres y 8 hombres), representantes de **15** de las entidades que habían sido convocadas.

Entre los principales resultados obtenidos, cabe mencionar:

- ✓ Se identificaron **65 aportes e ideas** que permiten profundizar el análisis de esta problemática país, de los cuales **36** corresponden a nuevas **dimensiones, factores y antecedentes relevantes** que los participantes señalaron que es necesario incorporar en el análisis y diagnóstico realizado; y **29** refieren a **riesgos y efectos acumulativos** que se pueden dar en el tiempo si se si se mantuvieran la situación y tendencias actuales.
- ✓ Se logró identificar **57** aportes sobre los **principios y criterios de solución** que debieran ser considerados a la hora de proponer reformas normativas y de planificación territorial para abordar esta problemática.



Como síntesis de los principales temas relevados en la instancia del 30 de junio, se pueden destacar:

- ✓ Se evidenció un amplio consenso respecto de la necesidad de definir con mayor profundidad cuál es el contexto y el problema de fondo que está en juego detrás del fenómeno que se está analizando, incluyendo las causas que lo producen y los elementos deseados para enfocarse en la visión más estratégica que se tendrá sobre ello, para enfrentar los efectos y los criterios de solución específicos abordados en el proyecto de ley. Se enfatizó que es necesario un **posicionamiento país más político y estratégico** sobre qué se quiere o se espera para el desarrollo de nuestros territorios en el largo plazo, considerando todas sus dimensiones, y en particular, **qué se espera de los territorios rurales, cómo los**



imaginamos dentro de 30 o 50 años, qué se quiere promover en términos de las formas de habitar y ocupar esos territorios.

- ✓ A nivel nacional se debieran establecer principios generales (con base en las políticas territoriales vigentes en Chile), pero es relevante que la definición de la visión y estrategia de cada territorio se haga a nivel local, desde los propios municipios que tienen un conocimiento real de sus propias necesidades territoriales, y a través de instrumentos apropiados para ello.
- ✓ Se identificó una preocupación general por posicionar al **territorio rural como objeto de planificación y ordenamiento territorial**, avanzando en consolidar un sistema de planificación más completo e integrado, con instrumentos y mecanismos que puedan hacerse cargo de los problemas y desafíos de los territorios rurales, de las zonas de interfase entre lo urbano y lo rural, de los territorios que trascienden los límites administrativos (cuencas hidrográficas, oasis, etc.), superando la dicotomía entre lo urbano y lo rural de nuestro actual sistema de planificación.
- ✓ Se destacó que Chile ya cuenta con tres políticas territoriales que contienen **principios y criterios orientadores para el desarrollo de los territorios**: las políticas nacionales de desarrollo urbano, desarrollo rural y ordenamiento territorial. En conjunto, contienen un marco de principios y lineamientos orientadores que deben ser la base para las propuestas de solución que se requieren en estas materias (principios de sustentabilidad; bienestar social; diversidad de oportunidades; equidad, diversidad e integración territorial; dinamización productiva y competitividad territorial; identidad; integración social; descentralización; compromiso; calidad; eficiencia; participación; resiliencia; seguridad; adaptabilidad; gradualidad e integralidad). También se mencionaron otros principios más específicos que se consideran necesarios para enfrentar el fenómeno de la proliferación de las parcelaciones rurales, tales como el principio de **irretroactividad** para las soluciones que se propongan, el principio de **precaución**, el principio de la **soberanía alimentaria**, el principio de **responsabilidad** y el de las **generaciones futuras**.
- ✓ Se dialogó sobre la necesidad de reconocer en el espacio rural, la existencia de diversas “ruralidades” y de profundizar el análisis de los distintos contextos locales, las comunidades y sus modos de vida rural, las múltiples actividades productivas, que van más allá de la agricultura, considerando la impronta que tendrán en los territorios rurales otras industrias productivas, como la industria del turismo sustentable, los nuevos desarrollos mineros y energéticos, las nuevas infraestructuras de movilidad y transporte que proyecta el país a mediano y largo plazo, entre otras. También se mencionó que es necesario precisar y respaldar con datos cuáles son las tendencias y demandas por habitar en territorios rurales, cuántas responden a un déficit de vivienda urbana o al alza del precio de suelo urbano, cuántas corresponden a familias que se dedican a la agricultura campesina, cuántas que se dedican a otras actividades productivas como el turismo, la ganadería, lo forestal, cuántas responden al interés de las personas de acercarse a la naturaleza en búsqueda de esparcimiento, calidad de vida y salud, cuántas responden a nuevas tendencias de envejecimiento de la población y su interés por retirarse a vivir fuera de las ciudades, cuántas responden a especulación inmobiliaria con el precio del suelo sin una demanda específica identificada, entre otras posibilidades.
- ✓ Se identificaron opiniones diversas con relación a cuáles podrían ser los mecanismos para promover formas alternativas de habitar en los territorios rurales y enfrentar la problemática de la proliferación de las parcelaciones, que hoy por hoy sería el único modelo disponible junto con el desarrollo de vivienda social, exponiendo distintas visiones sobre la herramienta del Derecho Real de Conservación, el uso de herramientas de desarrollo condicionado, condiciones o incentivos de localización, entre otras. Se propuso no descartar “a priori” ninguno de los mecanismos, sino recabar información sobre los resultados y efectos que cada uno está generando, de forma de analizarlos en su mérito en función del marco más estratégico que explicita qué es lo que se busca promover o resolver.

En síntesis, se subrayó la necesidad de avanzar simultáneamente en dos planos, ambos indispensables y complementarios:

- i. Uno más estratégico y de largo plazo, que apunta a abordar las casusas más profundas de este fenómeno, relacionadas con los vacíos que enfrenta el país en términos de planificación y ordenamiento territorial, sobre la base de una visión estratégica e integrada del territorio que deseamos como país. Se acordó que la mesa avanzará en presentar un documento breve con un conjunto de ideas y aportes que permitan presentar la visión o posicionamiento común de la mesa en este plano.
- ii. Otro más contingente, que apunta a abordar en el corto y mediano plazo la problemática actual de las parcelaciones, a través de ajustes normativos e instrumentos que permitan detener un aumento insostenible de subdivisiones rurales con fines habitacionales, aportando en su reemplazo herramientas apropiadas que permitan planificar, ocupar y habitar la ruralidad de forma sustentable y responsable. En este segundo plano, se acordó avanzar en la discusión de la mesa para entregar aportes y propuestas consensuadas tanto para el análisis de la problemática, como para retroalimentar u opinar sobre las soluciones que están siendo consideradas en el proyecto de ley que está elaborando el Ejecutivo.

Para avanzar en lo mencionado arriba, la mesa acordó realizar más reuniones de trabajo antes del Foro Ampliado, y elaborar un breve documento conjunto que exprese la visión y aportes de la mesa en ambos planos. Una vez construido, este documento se anexará al presente documento de sistematización, formando parte integrada de los aportes y resultados del trabajo de esta mesa que serán socializados en el Foro Ampliado y en las demás instancias del proceso de diálogo.

## 1. ASISTENTES

Representantes de universidades, centros de estudios y expertos/as.

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| 1. Pablo Allard           | Universidad del Desarrollo (UDD)                                   |
| 2. Luis Valenzuela Blejer | Universidad Adolfo Ibáñez (UAI)                                    |
| 3. Guillermo Espinoza     | Centro de Estudios para el Desarrollo (CED)                        |
| 4. Waldo Bustamante       | Centro de Estudios Territoriales (CEDEUS)                          |
| 5. Federico Arenas        | Instituto de Geografía UC y representante de SOCHIGEO              |
| 6. Beatriz Bustos         | Universidad de Chile   |
| 7. Diana Ojeda            | Universidad de los Andes, Colombia                                 |
| 8. Daniela Escalona       | Universidad Academia de Humanismo Cristiano                        |
| 9. Enrique Venegas        | Colegio de Arquitectos/as de Chile                                 |
| 10. Milena Chacón         | Asociación de Geógrafas Feministas de Chile                        |
| 11. Pilar Giménez         | Centro de Estudios Territoriales Universidad de Los Andes          |
| 12. Roberto Moris         | Universidad Católica de Chile                                      |
| 13. Denise Misleh         | Instituto de Geografía UC  |
| 14. Alejandro Salazar     | Estación de Investigación Patagonia UC e Instituto de Geografía UC |
| 15. Macarena Acuña        | Universidad de Chile   |
| 16. Valentina Valenzuela  | Universidad de Chile   |





Representantes del equipo de COMICIVYT, CNDT y/o Ministerios organizadores

17. Verónica Martínez Di Nicolantonio      Coordinadora Secretaría Técnica de la COMICIVYT  
 18. Camila Ferrada Silva                      Asesora Ministerio de Bienes Nacionales

## 2. DIÁLOGO Y APORTES SOBRE LAS DIMENSIONES, ANTECEDENTES Y EXPRESIONES DE ESTA PROBLEMÁTICA Y SUS EFECTOS ACUMULATIVOS EN EL TIEMPO, A ESCALA LOCAL Y PAÍS.

A continuación, se presentan las ideas y aportes realizados por los participantes durante el diálogo bajo la modalidad de taller.

### a. Dimensiones, antecedentes y expresiones de la problemática que se debieran incorporar o profundizar en el análisis:

Transcripción tarjetas	
1.	Ver el Proyecto de Ley luego de tener las "cosas claras", para no discutir artículos (para preguntas 1 y 2).
2.	Definir de manera más profunda la visión estratégica en juego. ¿Solo hablaremos de problemas?
3.	Especificar cuál es la decisión en juego.
4.	Sustentabilidad y territorio, se sugiere una discusión y definición concreta acerca de qué se entiende por sustentabilidad.
5.	En Chile no hay planificación territorial.
6.	Falso dilema urbano vs. Rural.
7.	¿Es la parcelación más bien una cuestión de urbanización, mientras que las problemáticas rurales siguen sin tratar?
8.	La dimensión espacial: estructuras; jerarquías; relaciones; rupturas; dependencias; otros.
9.	Evaluación de las posibilidades que entrega el <u>desarrollo condicionado</u> y políticas de centralidades. Esto se puede complementar con diversificación de tipos de planes reguladores comunales e intercomunales.
10.	Instrumentos de planificación territorial pertinentes.
11.	Creo que aparte de crear nuevos instrumentos de planificación, es necesario replantearse cómo funcionan hoy en día los instrumentos actuales y sus mecanismos de tramitación.
12.	Ineficiente acción regulatoria de los IPN (distinta velocidad, más lento que el desarrollo mismo de los territorios).
13.	El centro de la planificación territorial es la convivencia.
14.	Recursos hídricos, profundizar en las consecuencias en la gestión y disponibilidad de recursos hídricos.
15.	Demanda de recursos hídricos (para preguntas 1 y 2).
16.	Escasez hídrica como motor parcelaciones.
17.	Especulación sobre valor de suelo agrícola [lo que trae como efecto/riesgo - pregunta 2] la expulsión de habitantes tradicionales.
18.	Mercado de suelo.
19.	Asumir que el suelo (rural) es un recurso natural no renovable de disponibilidad limitada.



20.	No hay aplicación de normativa que releve la vocación del suelo como elemento base para el ordenamiento
21.	Balance entre recuperación de suelos vs. pérdida de suelos.
22.	Levantamiento de la demanda por habitar en la ruralidad: en forma permanente; en forma esporádica (en parcelas y en otros formatos – caseríos, tomas, villorrios).
23.	Estadísticas actualizadas de la ocupación del territorio: urbano; rural; industrial; agrícola/forestal/ganadero; conservación; etc.
24.	¿Por qué es necesario proteger la industria alimentaria? ¿Información base para saber cuánto? ¿Qué externalidades se generan en esta industria?
25.	Considerar áreas protegidas y ampliar la visión hacia infraestructura verde y azul
26.	Mayor presión por los recursos se traduce en mayor desigualdad, vulnerabilidad y violencia basada en género.
27.	Uso del suelo, resguardo de sitios ecológicamente prioritarios, que deben integrarse a la hora de pensar en la naturaleza.
28.	Presión a gobiernos locales (servicios).
29.	La gobernanza y el contexto de la crisis climática → los municipios con disparidades en disponibilidad de recursos → dificultades para enfrentar el problema globalmente (a nivel nacional).
30.	Los gobiernos locales conocen mejor sus territorios; entrega de atribuciones normativas y de planificación.
31.	Seguridad y autonomía alimentarias.
32.	Detrimiento de la pequeña agricultura → soberanía alimentaria.
33.	Afectación en la valoración del paisaje y el patrimonio (natural – edificado a veces).
34.	Desafíos de la ruralidad: productividad; bienestar / inequidad; sustentabilidad / cambio climático; gobernanzas.
35.	¿Qué ruralidades hay? ¿Cómo es una centralidad rural? ¿Qué es un bienestar rural? ¿Qué es la cohesión social rural?
36.	Transformaciones sociodemográficas nacionales.

**b. Riesgos y efectos acumulativos en el tiempo, a escala local y a nivel país, si se mantuviera la situación actual y la tendencia de aumento de parcelaciones y subdivisiones rurales:**

Transcripción tarjetas	
1.	Ver el Proyecto de Ley luego de tener las “cosas claras”, para no discutir artículos (para preguntas 1 y 2).
2.	Efectos ambientales negativos.
3.	Demanda de recursos hídricos (para preguntas 1 y 2).
4.	Profundización del problema de disponibilidad, uso y control del agua.
5.	Invasión biológica.
6.	Otro riesgo relevante es la pérdida descontrolada de biodiversidad, reconvertida a espacios urbanos que además afectan a la biodiversidad que esté alrededor.
7.	Sobre saturación en la demanda de equipamiento y servicios e infraestructura para servir estos sectores.
8.	No contar con un marco de planificación adecuado aumentará la no planificación del territorio (urbano y rural). Modelo ad-hoc.



9. Ver la transversalidad de la decisión en el territorio.
10. Riesgo de planificar la ruralidad centralizadamente, es que siga siendo precaria.
11. El riesgo mayor es generar espacios urbanizados que estén completamente fuera del control de los municipios y totalmente desagregados de la ciudad.
12. Desarrollos al margen de la legalidad.
13. La precarización, la periferización y la despoblación rural.
14. Expulsión de habitantes tradicionales.
15. Gran parte de las identidades territoriales son la ruralidad local ¿Cómo conservamos?
16. Pérdida de modos de vida que serán clave en el futuro.
17. Somos seres “urbanos” (9/10) , porque operamos con sesgo territorial.
18. Efectos sociales y económicos: a)Precariedad b)Calidad de Vida en deterioro.
19. Configuración de multiversos que profundizan la desigualdad territorial.
20. Limitada reproducción social rural.
21. Trasladar al Territorio Rural de forma crítica, condiciones de segregación espacial (Ej. Tema Habitacional 5.000 m2 vs Vida Social).
22. Riesgo: Vulnerabilidad de la población que se va a vivir a lugares alejados y presenta exposición a los eventos propios de la naturaleza, sin resiliencia.
23. Fragmentación territorial.
24. Fragmentación espacial.
25. Ocupación rural fragmentada en contexto de crisis climática. (La multidimensionalidad del problema)
26. Aumento valor del suelo rural.
27. Pérdida de suelos agrícolas. Seguridad Alimentaria.
28. Efectos en la alimentación del país. Menor soberanía alimentaria que es visible desde la pandemia en territorios aislados.
29. Inseguridad alimentaria local y nacional.

### c. Síntesis de los comentarios y aclaraciones de los participantes durante el diálogo plenario

**Beatriz Bustos:** Representante de la Universidad de Chile, docente del Instituto de Geografía y parte del proyecto Fondecyt sobre ciudadanías rurales, abrió las palabras señalando los efectos principales producto del masivo parcelamiento de los territorios es algo que ya se ha estudiado ampliamente en la academia. Donde por otro lado, se debe considerar que existen más de 1 fenómeno asociado a las parcelaciones y subdivisiones rurales, es decir, no solo lo agrícola compite con lo habitacional. Ejemplifica que existe competencia del valor del suelo agrícola para otros usos, como el energético y ejemplifica el caso de arriendos de campos a largo plazo para este tipo de proyectos.

**Guillermo Espinoza,** representante del Centro de Estudios para el Desarrollo (CED), plantea que para esta discusión es importante despejar ¿Cuál es la decisión en juego?, la problemática no deseada parece estar clara en general, pero no se aborda el contexto general ni las razones porque ocurre esta situación. Sería necesario focalizar estos temas para hablar de los objetivos de la discusión y el alcance del proyecto de ley, ya que en los territorios existen múltiples problemáticas sobrepuestas.

**Alejandro Salazar:** representante de Estación de investigación Patagonia UC, comenta, al igual que sus antecesores, que los efectos acumulativos de las parcelaciones es algo que se encuentra zanjado. Las mismas ideas se encuentran



descritas en un documento de la FAO de 1979, esta no es una discusión nueva. Señala que el documento presentado por la COMICIVYT resume bien las ideas sobre la problemática, por lo que es necesario elevar la discusión y plantear la pregunta respecto a ¿cuál es la visión estratégica que se tiene con este proyecto de ley?, ¿por dónde entramos? ¿Por los instrumentos de planificación territorial o por seguridad alimentaria?, cada decisión y enfoque repercute de forma distinta en los territorios. Destaca que se sabe que los suelos es un recurso escaso, por lo tanto, hay que plantear los límites, pero sabiendo por donde el Estado atacaran las problemáticas. El participante señala que hay estudios que indican que el 80% del mundo rural esta subdividido, y el problema no se resolverá diciendo lo que ya sabemos, por lo que insta a que se suba la escala política. Insta a que pensemos como proyectamos Chile a los próximos 50 años, ya que podemos seguir creando nuevos instrumentos, como lo es el derecho real de conservación, sin embargo, él señala que este instrumento es elitista y una próxima amenaza para el mundo rural.

**Pilar Giménez:** representante del Centro de estudios Territoriales Univ. De Los Andes, indica que concuerda con lo planteado anteriormente, los efectos negativos de las parcelaciones están claros y han sido estudiados, ya se conocen cuáles son los efectos ambientales y sociales. Y nos plantea la siguiente pregunta ¿Que otros elementos debemos tener en cuenta?, por ejemplo: ¿Qué buscan las personas en el área rural?; acercarse a la naturaleza, optar a otros estilos de vida, mejorar su salud, etc. Y ¿cómo damos cabida a ello? Por otro lado, sabemos que es relevante la seguridad alimentaria, pero debiéramos incorporar más estadísticas e información para cuantificar el problema y tomar mejores decisiones de política pública. También debemos considerar cuáles son las externalidades negativas de la industria alimentaria y no caer en un romanticismo respecto de la agricultura.

**Invitada Fondecyt:** Concuera que los efectos de la subdivisión han sido estudiados, pero también se debe considerar que las subdivisiones ocurren en oleadas distintas. Por ejemplo, proliferación post pandemia y las parcelaciones de personas pobres que llegan a vivir a zonas rurales precarias donde no existen servicios básicos. En este sentido la invitada destaca, que, si bien hay una generalidad ambiental clara, el fenómeno posee distinciones sociales, Pucón no es igual a Marchigüe.

**Roberto Mori:** Profesional de la Pontificia Universidad Católica de Chile, señala la importancia de entender cuál es el marco de este proyecto de ley y le gustaría saber qué fue lo que ocurrió con los 5 proyectos que se encontraban en discusión en el Congreso, revisar la dinámica de esas discusiones, para así identificar los nudos legislativos y así buscar mejores estrategias para dirigir este esfuerzo y plantea la siguiente pregunta ¿Qué hace distinto el fenómeno el día de hoy? a diferencia de cómo se proyectaba el fenómeno con los otros proyectos de ley. Por otro lado, señala que es necesario planificar los territorios con una escala adecuada, no basta la subdivisión y debemos apuntar a una proto planificación, ya que al día de hoy la planificación territorial del país esta desactualizada y falta una visión territorial de la planificación integrada.

**Luis Valenzuela:** Representante de la Universidad Adolfo Ibáñez, indica que existen dos distinciones básicas 1) la planificación territorial rural y 2) la propuesta legislativa para mejorar una condición ya existente respecto a la planificación. Aboga para que nos focalicemos en la primera, es decir, construir bases de planificación territorial.

**Beatriz Bustos:** señala nuevamente que la problemática es clara, el problema mayor es que falta planificación territorial más allá de la escala "parcela", donde el Estado debe dejar de ser reactivo. Resolver una ley para ordenar las parcelaciones no resuelve los desafíos de los territorios rurales en el contexto de la crisis climática. Indica que tenemos una oportunidad para avanzar como las dinámicas económicas se verán impactadas, ya que este no es solo un problema agrícola, es un problema territorial, por lo tanto, se deben entregar herramientas a los gobiernos locales y a quienes compran parcelas. Destaca por otro lado, que existen dos dimensiones temporales a considerar la urgencia y el impacto a largo plazo.

**Federico Arenas:** Representante de la Sociedad Chilena de Ciencias Geográficas (SOCHIGEO) y del Instituto de Geografía de la UC, indica que se ha perdido el espacio rural como objeto de preocupación. Destaca que existen tres políticas (Desarrollo Urbano, Desarrollo Rural y de Ordenamiento Territorial) y que en ellas existe lo que necesitamos. No debemos crear nuevos instrumentos, si no que aterrizar los ya existentes como estas políticas. En base a buscar una estrategia para que en la discusión legislativa salgan a flote, y quizás haya que poner la discusión sobre la subdivisión rural más centrada en la seguridad y soberanía alimentaria y en los riesgos para la industria y el desarrollo humano asociado. El relato para esta discusión debería hacerse a partir de destacar los valores rurales, los modos de



vida rurales, para manejar de mejor manera las posibles resistencias. El invitado destaca que se deben utilizar las ventajas políticas de tener 3 ministros alineados en el tema y el rol estratégico de la COMICIVYT, donde medio gabinete del ejecutivo está presente.

**Alejandro Salazar:** Señala nuevamente que la ruralidad o el espacio rural debe ser trabajado desde el Ordenamiento Territorial. Es clara la urgencia, lo que pasa con la subdivisión de la subdivisión (loteos brujos) y señala que sería bueno agregar al documento de la problemática datos de la OCDE e incluir elementos demográficos para la discusión y que el foco de la discusión debe estar en la seguridad alimentaria de los próximos 20 años. Por otro lado, planeta la importancia de considerar que el mundo rural, no siempre es agrícola, por lo que la presión ira en aumento a propósito de las crisis de las ciudades, asociada a los altos costos que significa habitar en ellas.

**Guillermo Espinoza:** Señala que está de acuerdo con lo sostenido por sus antecesores, sin embargo, esta problemática mucho mayor que la parcelación. Indica que existen otras formas de subdivisión como las acuícolas o la localización de desaladoras y no se está conversando de ello; no necesariamente tienen que incluirse en el proyecto de ley, pero al menos establecer sus márgenes y parámetros de diseño. También indica que, si bien existen tres políticas territoriales, también hay instrumentos como el PROT y la zonificación costera, la respuesta es clara, no se está trabajando una visión estratégica de los territorios.

**Waldo Bustamante:** representante del Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (CEDEUS), señala que está de acuerdo con lo planteado anteriormente, afirmando que muy probablemente el mundo académico está de acuerdo con la gravedad del problema y los diagnósticos que existen al respecto. El problema que genera esta excesiva parcelación del territorio rural debe ser analizada además en el contexto de la crisis climática. Indica que una estrategia puede centrarse en la revisión del discurso de los negacionistas y poner el foco en la crisis climática. Por otro lado, señala que debemos poner ojo con la gobernanza, por ejemplo, los municipios más vulnerables y con menos recursos económicos, difícilmente podrán enfrentar los problemas sociales y territoriales generados por las parcelaciones. , entonces ¿Quién se hace cargo? ¿El Estado?, la mirada debe estar puesta en el mundo político y generar una estrategia al respecto

**Enrique Venegas:** representante del Colegio de Arquitectos, plantea que está de acuerdo con el diagnostico general. No existe una planificación territorial que aborde lo rural. Indica a su vez, que la información existe, sin embargo, no se utiliza, dando el caso de ejemplo la caracterización agroecológica de suelos que levanta CIREN, la cual podría ser fundamental para este diagnóstico y para la solución de la problemática. Por otro lado, destaca que la planificación debe ser integral, lo rural se pierde y la ruralidad excede a las definiciones. Finalmente señala que no existe otra institución que conozca mejor los territorios como los municipios, por lo que cualquier ley debe dar más potestades para ellos y es necesario conocer cómo ven estos instrumentos.

**Beatriz Bustos:** indica que hay hablar de ruralidades, la ruralidad de Atacama no es la misma de Aysén y eso es claro, lo rural no es solo lo agrícola y campesinado y esos factores deben ser tomados en cuenta para la toma de decisiones. Por otro lado, señala que, si bien existen instrumentos, la lógica subyacente apunta a otro fin, la cual es lógica de mercado, que entiende el territorio como un *commodity*, por lo tanto, no están pensados para abordar estos problemas y usar dichos instrumentos nos llevaran al mismo problema. Es por lo anterior que se deben pensar instrumentos que apunten a otra premisa, que no apunten a las lógicas de mercado. La participante también reitera que el mundo académico posee el mismo diagnóstico, sin embargo, hay que tener en cuenta que en los territorios hay distintas visiones, por lo que considerar un taller por región, cuando los municipios son los actores principales, debería buscarse la forma de aumentar los esfuerzos para replicar este ejercicio más de una vez por región.

**Pilar Giménez:** Para finalizar señala que, si bien existen diversas ruralidades, el problema no se soluciona con poner un número mínimo de hectáreas para la subdivisión, puesto que hay una necesidad de las personas de acercarse a la naturaleza y a la ruralidad. Así, poner un límite mayor a la subdivisión de predios no va a solucionar el problema de fondo.





### 3. DIÁLOGO Y APORTES SOBRE LOS PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE SOLUCIÓN QUE DEBIERAN CONSIDERARSE PARA PROPONER REFORMAS NORMATIVAS Y DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL PARA ABORDAR ESTA PROBLEMÁTICA.

A continuación, se presentan las ideas y aportes realizados por los participantes durante el diálogo bajo la modalidad de taller.

Transcripción tarjetas
1. Que la propuesta no sea retroactiva.
2. Principio de precaución.
3. Precaución: Modos de vida; Ambiental; Productiva.
4. Prevención.
5. Principios de responsabilidad y de las generaciones futuras.
6. Bienestar humano.
7. Ruralidad en Bienestar con Sustentabilidad.
8. Sustentabilidad.
9. Sustentabilidad Territorial.
10. Sustentabilidad Ambiental.
11. El espacio rural base de la sustentabilidad.
12. Visión transversal.
13. Visión estratégica futura.
14. Intersectorialidad en las decisiones.
15. Gobernabilidad.
16. Participación.
17. Conciliación de intereses y expectativas.
18. Desarrollo rural.
19. ODS rural.
20. Multifuncionalidad (Desarrollo Sustentable): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitacional</li> <li>▪ Ecológico</li> <li>▪ Productivo</li> </ul>
21. Multidimensión productiva.
22. Soberanía alimentaria.
23. Seguridad alimentaria autónoma.
24. Seguridad (No sólo acceso a la alimentación) → Soberanía alimentaria (Modelo productivo y de desarrollo a definir: qué y cómo producimos) → Recurso biofísico disponible.
25. Autonomía.
26. Búsqueda de un nuevo orden territorial.
27. Ordenamiento territorial.



28. Planificación y ordenamiento territorial integral.
29. Lo primero es el Ordenamiento Estructural en base a: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identificar la vocación del suelo.</li> <li>▪ Identificar el suelo protegido (red infra verde/azul).</li> <li>▪ Identificar áreas de riesgo.</li> <li>▪ Redes de infra vial integral.</li> <li>▪ Tipificación de los asentamientos: Urbanos completos; Urbanos intermedios; Urbanos básicos.</li> <li>▪ Mapa de factibilidad de los territorios.</li> <li>▪ Plan de manejo.</li> <li>▪ Mecanismos de aprobación y rechazo.</li> </ul>
30. Regular tanto actividad agrícola como habitacional.
31. Vínculos urbanos, rurales y naturales.
32. Entender las limitaciones de las leyes de alcance nacional.
33. Incapacidades de gobernanza local y regional.
34. Descentralización de la toma de decisiones.
35. Acercar las decisiones al nivel local.
36. Fortalecer gobiernos locales.
37. Las entidades que mejor conocen y entienden sus territorios son los gobiernos locales (municipios principalmente; Gobiernos Regionales). Ahí derivar las potestades en planificación (con preferencia en las características particulares / locales).
38. Considerar las experiencias de los actores clave en el territorio.
39. Enfoque en territorios rurales diversos, que tiene un conocimiento situado (geográficamente diverso)
40. Conservación y protección de la vida rural auténtica.
41. Actuar desde el reconocimiento de la realidad: Ruralidades / Necesidades / Legítimas aspiraciones. Actuar desde el reconocimiento del a diversidad.
42. Identificar y regular tipos de ruralidades.
43. Apoyo y fortalecimiento de la agricultura familiar campesina.
44. Definiciones básicas: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interfase Urbano / rural</li> <li>▪ Decisiones a microescala (¿hasta qué división es sustentable?)</li> <li>▪ Conservacionismo</li> <li>▪ Sustentabilidad</li> </ul>
45. Planes Maestros de territorios rurales. Convergencia con ERD, PROT, PRI.
46. Desarrollo condicionado como marco de planificación. Potencial del art. 183 de la LGUC.
47. Condiciones de localización.
48. Condiciones de la urbanización rural.
49. Conectividad en los elementos de paisaje.
50. Cuencas.
51. Cambio climático.





52. Cambio climático.
53. Cambio climático.
54. Uso de suelo y biodiversidad.
55. Cambio climático y soberanía alimentaria.
56. Escasez de recursos.
57. Inequidades de género.

### a. Síntesis de los comentarios y aclaraciones de los participantes durante el diálogo plenario

**Verónica Martínez**, Representante de la COMICIVYT, en una primera instancia lee algunos de los principios escritos en las tarjetas, y da la palabra para que los participantes puedan explicar y profundizar en sus ideas.

**Luis Valenzuela**, presenta un esquema con cuatro bordes o principios que atienden a desafíos: escasas del recurso suelo, hídrico, etc. La Incapacidad de los gobiernos locales, precariedad de la ruralidad, donde los municipios tienen pocos recursos, el Cambio climático e inequidades territoriales. Por otro lado, plantea que se debe incluir la perspectiva de género. Al centro del esquema, destaca los ODS rurales y la participación rural efectivas, el desarrollo rural y principio de autonomía rural, los cuales se han perdido por la planificación precaria.

**Federico Arenas**, plantea que podría ser una opción caducar las subdivisiones que no se materialicen en cierto plazo.

**Roberto Moris**, pregunta ¿Cuál es el problema de la caducidad?, los tiempos se deben acotar y plantear un periodo de "decisión", es decir, si la ley contempla un periodo de tiempo para ajustarse a la nueva normativa, este tiempo debe asegurarse que existe un complemento de acomodamiento para las personas y desarrolladores.

**Denisse Misleh**, representante del instituto de geografía UC, indica que existen elementos a considerar que no los ve reflejados, por ejemplo: tipos de ruralidades, dicotomía entre lo urbano y rural, elementos urbanos dentro de lo rural, es decir la ruralidad tiene elementos urbanos, productivos y sociales. Por otro lado, destaca que, si se quiere regular los usos habitacionales, se debe considerar aquellas gradientes como lo periurbano o lo rural profundo. La participante destaca que esta es una oportunidad para regular la actividad agropecuaria, donde se ha dado mucho espacio al mercado. También plantea que hay elementos como la regulación de agrotóxicos, la continuidad del paisaje y el cambio climático. Finalmente destaca que la soberanía alimentaria, tiene que ver con el derecho de definir los sistemas productivos y el uso estratégico del suelo.

**Guillermo Espinoza**, ejemplifica que cuando se discutió la ley 19.300, el escenario era similar, por lo que debemos acomodar la propuesta legislativa en un marco de definición política más amplia, es decir, se debe pensar un poco más arriba con contexto de la decisión que se aborda. Plantea que no todo es culpa del cambio climático y que en temas como éstos hay causas humanas y también tienen una razón acumulativa de la escasa gestión del Estado.

**Daniela Escalona**, representante de la Universidad Academia de Humanismo Cristiano, indica que existen tres escalas: 1) la planificación rural como aspiración mayor; 2) situación presente y; 3) fortalecer los gobiernos locales, lo cual permitiría resolver las situaciones más urgentes y críticas. Finalmente señala que este proyecto de ley no va a resolver las necesidades y la precariedad de los habitantes más pobres de la ruralidad.

**Roberto Moris**, refuerza la idea de que es necesario separar lo que es materia de ley de lo que es materia de reglamento y que debemos evaluar como la discusión nos lleva a identificar qué sistema necesitamos, que tipo de desarrollo condicionado, es decir, se requiere un sistema, institucionalidad y gobernanza sobre esta problemática.



**Federico Arenas**, siguiendo la línea de su predecesor, señala que, para proteger ciertos espacios, las condiciones de ocupación deben ser establecidos a partir de los usos de suelo posibles, es decir, condicionar hasta qué punto y/o rango se realicen las ocupaciones, quizás en función de criterios como la capacidad de carga.

**Enrique Venegas**, lee un texto que fue trabajado con el colegio de arquitectos, sus principales ideas son: 1) Se necesita un ordenamiento estructural del territorio, con identificación de las vocaciones de suelo, tipologías, composición, potencialidad, cualidad productivas y caracterización arqueológica; 2) identificación de suelos protegidos; 3) identificación de áreas de riesgo, para así poner condicionantes a los territorios; 4) redes de infraestructura vial que considere los modos rurales; 5) tipificación de asentamientos, áreas urbanas completas, de transición, tacitas, todas ellas deben estar en la normativa; 6) política de hechos consumados, una vez teniendo a la vista dichos escenarios se debe realizar un mapa de factibilidad del territorio con distintas gradientes de ocupación.

**Alejandro Salazar**, refuerza la idea del principio de precaución, soberanía, seguridad alimentaria, desarrollo condicionado y principio de integralidad. Por ejemplo, el derecho real de conservación, el cual puede ser una nueva forma de reinterpretación para el habitar rural, entonces hay que ver la integridad de estos instrumentos y de las normativas si es que vamos a generar espacios para la conservación y no espacios productivos, estamos por un mal camino y es necesario mantener la visión holística.

**Waldo Bustamante**, plantea la idea de espacios sustentables, donde muchos de estos desarrollos se enfocan en la conservación, por lo tanto, hay que definir que es la sustentabilidad. Por ejemplo, al vivir en territorio rural lejos de los servicios básicos, se genera mayor huella de carbono debido a los traslados en diferentes medios de transporte. Es decir, un habitante "urbano" que se muda a vivir en lo rural, donde no están todas las necesidades cubiertas para la familia, no es concordante con lo "sustentable".

**Guillermo Espinoza**, señala que existen múltiples definiciones de sustentabilidad, por lo que hay que entenderlo como un proceso y no como una meta. Para ello es necesario considerar las dimensiones económicas, sociales y ambientales, además de la gobernanza que es clave. Se debe comprender a la sustentabilidad como un proceso, diferenciándolo de lo sostenible, que tiene que ver con la temporalidad.

**Pilar Giménez**, destaca que se debe construir desde los acuerdos que como país hemos logrado, no es necesario crear nuevos principios, deberían ser las políticas existentes y también los compromisos internacionales los que guíen las propuestas de este grupo y del Proyecto Ley. Por otro lado, señala que no debemos descartar a priori ningún mecanismo ni instrumento, ya que probablemente cada uno de ellos contiene algo rescatable que puede contribuir al objetivo de habitar la ruralidad de manera sustentable. En este sentido la participante no descarta de plano el derecho real de conservación y plantea que no está de acuerdo con que en la mesa quede consignado que tenemos una visión crítica de ese instrumento.

**Alejandro Salazar**, insiste en que se debe tener cuidado con las consecuencias de la precarización del medio rural, sobre todo la elitización del mismo. Por ejemplo ¿Quién regula el valor del suelo? ¿Quién lo fiscaliza? ¿Cómo hacemos para que aquello se cumpla? ¿Cuáles serán las funciones de las DOM y las APR?

**Federico Arenas**, señala que el derecho real de conservación, aunque de otra escala y con otros fines, también fragmenta el espacio y los ecosistemas, igualmente son subdivisiones, entonces quizás lo que tiene que suceder es que alguien analice el impacto total de la sumatoria de las iniciativas, por ejemplo, a propósito de la necesidad de conservación en Patagonia. Es necesario establecer las definiciones que queremos para el mundo rural, avanzando en la misma dirección que cuando lo hicimos, pasando desde la Evaluación de Impacto Ambiental a la Evaluación Ambiental Estratégica. Necesitamos salirnos del análisis exclusivo a la escala del proyecto individual y pasar al análisis territorial, a una escala intermedia o mayor.

**Guillermo Espinoza**, indica que a veces la tendencia es querer que no se haga nada, sin embargo, se debe trabajar en proponer cosas positivas y sustentables, ya que, trabajando sobre la base de prohibiciones, no se sabe si tendrá el



mejor efecto. Señala que, en el mundo real, en los territorios, las distintas intervenciones, ya sean de vivienda, energía, infraestructura, etc., no se están mirando en su conjunto y ello complica, por ejemplo, el desarrollo de proyectos emblemáticos, para enfrentar el cambio climático, los cuales pueden fragmentar aún más los territorios.

**Federico Arenas**, plantea que los PROT deben mirar aquellos proyectos (en su conjunto), y que, si bien aún falta el reglamento, esta herramienta que va “andando” y que pronto podrá materializarse, podrá analizar e incorporar las gradientes en materia de condicionamiento, ya sea por condiciones territoriales o a través de un mecanismo de incentivos.

**Luis Valenzuela**: señala la importancia de incorporar la escala de cuenca, donde al hablar de ruralidades es donde podemos integrar esta escala de análisis, para así evitar pensar lo rural como lo hacemos con las ciudades.

**Alejandro Salazar**, señala que en EE.UU. existen 12 tipologías rurales, según el nivel de densidad, servicios, infraestructura, etc. Sería relevante revisar dichas definiciones.

#### 4. DIÁLOGO FINAL Y CIERRE

Por último, se abrió un espacio final de diálogo abierto para que los participantes de la mesa pudieran compartir otros comentarios y reflexiones finales.

Se acuerda que se sostendrá una nueva reunión online, para revisar la síntesis de la discusión de la mesa y los aportes de los participantes. Además, se acordará quién representará a esta mesa en el panel que se realice en el Foro.

**Federico Arenas**, señala que es importante que la COMICIVYT active la discusión política y que, para ello, ya existen principios en las políticas de desarrollo urbano, rural y de ordenamiento territorial que deben ser incorporados en esta discusión.

**Mesa 5.** Desarrollo del diálogo en la Mesa de Trabajo 5 con expertos y académicos de universidades y centros de estudios.





## 5. DOCUMENTOS E INSUMOS ADICIONALES APORTADOS POR PARTICIPANTES DE MESA 5

*Estos documentos fueron aportados libremente por los/as participantes de cada mesa a título personal/individual, como insumos para la discusión en las mesas de trabajo y en las otras instancias de este proceso de diálogo. Por lo tanto, no se debe asumir que representan una visión o aporte consensuado por todos los integrantes de la mesa de trabajo, ni de los demás actores involucrados en el proceso. En el Anexo 14 se presenta una síntesis de estos documentos.*

### PUBLICACIONES / PAPERS

1. **ALLARD, Pablo; CORREA, Juan Ignacio; SÁNCHEZ, Juan Francisco. CEP. (2022).** Parcelaciones rurales: Propuestas para el desarrollo de las subdivisiones rústicas en Chile. Disponible en: [https://www.cepchile.cl/wp-content/uploads/2022/10/pder623\\_PAllard-JICorrea-JFSanchez.pdf](https://www.cepchile.cl/wp-content/uploads/2022/10/pder623_PAllard-JICorrea-JFSanchez.pdf)

Aportado por: Pilar Giménez, Universidad de los Andes.

2. **RÁJEVIC, Enrique. (2020).** La frágil regulación del suelo rural a cuatro décadas de su liberalización. AUS [Arquitectura / Urbanismo / Sustentabilidad], (28), 54–60. <https://doi.org/10.4206/aus.2020.n28-07>

Aportado por: Enrique Rajevic, Universidad Alberto Hurtado.

### ESTUDIOS E INFORMES

1. **CNDU – LARRAÍN, Clemente (2021).** Informe CNDU: "Parcelas de agrado e impuesto territorial".

Aportado por: Pilar Giménez, Universidad de los Andes.

2. **CNDU – FIGUEIREDO, Lorena (2022).** Estudio CNDU: "Áreas funcionales y planificación territorial: una mirada comparativa".

Aportado por: Pilar Giménez, Universidad de los Andes.

### MINUTAS / COLUMNAS DE OPINIÓN / CORREOS ELECTRÓNICOS

1. **INTEGRANTES MESA DE TRABAJO 5. (2023).** "Documento de posicionamiento común y aportes consensuados. Elaborado por integrantes de la MESA DE TRABAJO 5: Universidades, centros de estudios y expertos", agosto de 2023.

Aportado por: Integrantes de la Mesa de Trabajo 5 del Diálogo "Habitar de forma sostenible el territorio rural".



2. **GIMÉNEZ, Pilar; PRADO, Ángela; CRUZ, Carmen Paz; PETERMANN, Alexandra; ALLARD, Pablo (2023).** Propuestas para aportar a la discusión del Proyecto de Ley "Normativa de subdivisión predial y construcciones ajenas a la agricultura en el área rural".  
Aportado por: Pilar Giménez, representante de la Universidad de los Andes.
3. **COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILE, (2023).** Minuta "Sobre parcelaciones rurales." Comité de Desarrollo Urbano y Territorial, Colegio de Arquitectos de Chile, julio 2023.  
Aportado por: Enrique Venegas, presidente del Comité Desarrollo Urbano y Territorial del Colegio de Arquitectos.
4. **COLUMNA DIARIO FINANCIERO. (2022).** "La ruralidad: un territorio para habitar y conservar". Columna de opinión firmada por 11 mujeres profesionales del ámbito territorial, publicada en el Diario Financiero (19.12.2022).  
Aportado por: Pilar Giménez, Universidad de los Andes.
5. **SIMIÁN, José Miguel; TRUFFA, Santiago; WEGMANN, Christian. (2022).** "Parcelaciones. ¿Qué dice la base catastral del SII? Una breve nota."  
Aportado por: Pilar Giménez, Universidad de los Andes.





### III. SISTEMATIZACIÓN DE LOS DIÁLOGOS REGIONALES

#### 1. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DE LOS DIÁLOGOS REGIONALES

Fueron desarrollados entre junio y agosto de 2023 de forma presencial en seis regiones del país y fueron instancias abiertas al público, con el objetivo de conocer las diversas expresiones territoriales de este fenómeno en distintos territorios del país, y recoger las opiniones de diferentes actores regionales y locales en torno a esta problemática.

**PRIMERA MESA TÉCNICA DE DISCUSIÓN:** Región Metropolitana, organizada por el Ministerio de Agricultura. Realizada en junio de 2023 en Santiago, Región Metropolitana.

**SEGUNDA MESA TÉCNICA DE DISCUSIÓN:** Región de La Araucanía, con participación de los Ministerios de Agricultura, Vivienda y Urbanismo y Bienes Nacionales. Realizada el 12 de junio 2023 en Villarrica.

**DIÁLOGO REGIONAL NORTE:** Regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta (*streaming*) y Atacama (presencial y *streaming*). Realizado el 3 de agosto de 2023 en Copiapó, Región de Atacama.

**DIÁLOGO REGIONAL CENTRO:** Regiones de Valparaíso (presencial y *streaming*), Coquimbo, Metropolitana, Maule, O'Higgins y Ñuble (*streaming*). Realizado el 8 de agosto de 2023 en Valparaíso, Región de Valparaíso.

**DIÁLOGO REGIONAL SUR:** Regiones de Los Ríos (presencial y *streaming*), del Biobío, La Araucanía y Los Lagos (*streaming*). Realizado el 18 de agosto de 2023 en Valdivia, Región de Los Ríos.

**DIÁLOGO REGIONAL AUSTRAL:** Regiones de Aysén (presencial y *streaming*) y de Magallanes (*streaming*). Realizado el 10 de agosto en Coyhaique, Región de Aysén.

#### 1. OBJETIVOS

- Conocer y recoger las visiones, aportes e ideas de distintos grupos de interés y actores claves frente al aumento de parcelaciones rurales en Chile, sus consecuencias y externalidades.
- Abrir un debate en la opinión pública sobre la necesidad de enfrentar esta problemática con un marco regulatorio actualizado e instrumentos de planificación territorial acordes a la realidad.
- Dialogar y recoger aportes sobre las implicancias y las particularidades específicas de este fenómeno en los distintos territorios del país y las soluciones ad hoc que se requieren.

#### 2. PROGRAMA GENERAL Y METODOLOGÍA

Si bien la programación específica de cada espacio de diálogo fue adaptada según las prioridades de cada región organizadora, el programa general para el desarrollo de esta actividad contemplaba:

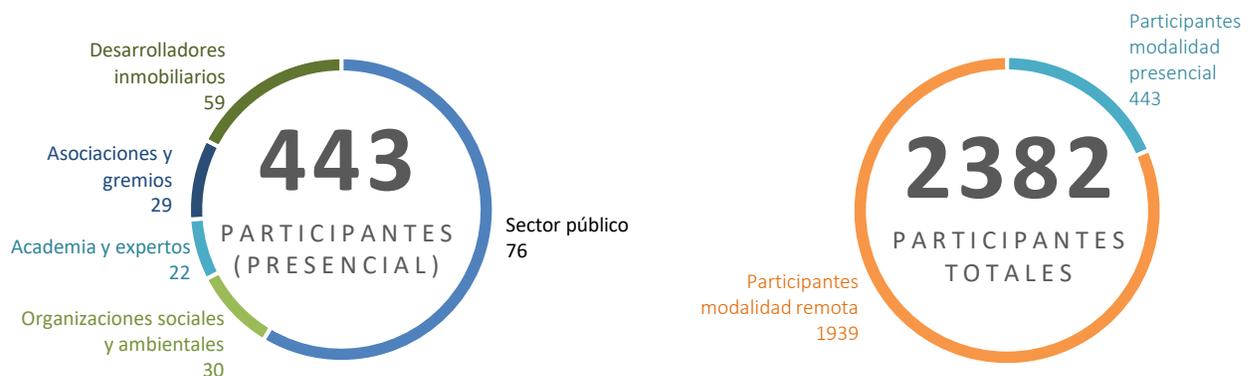
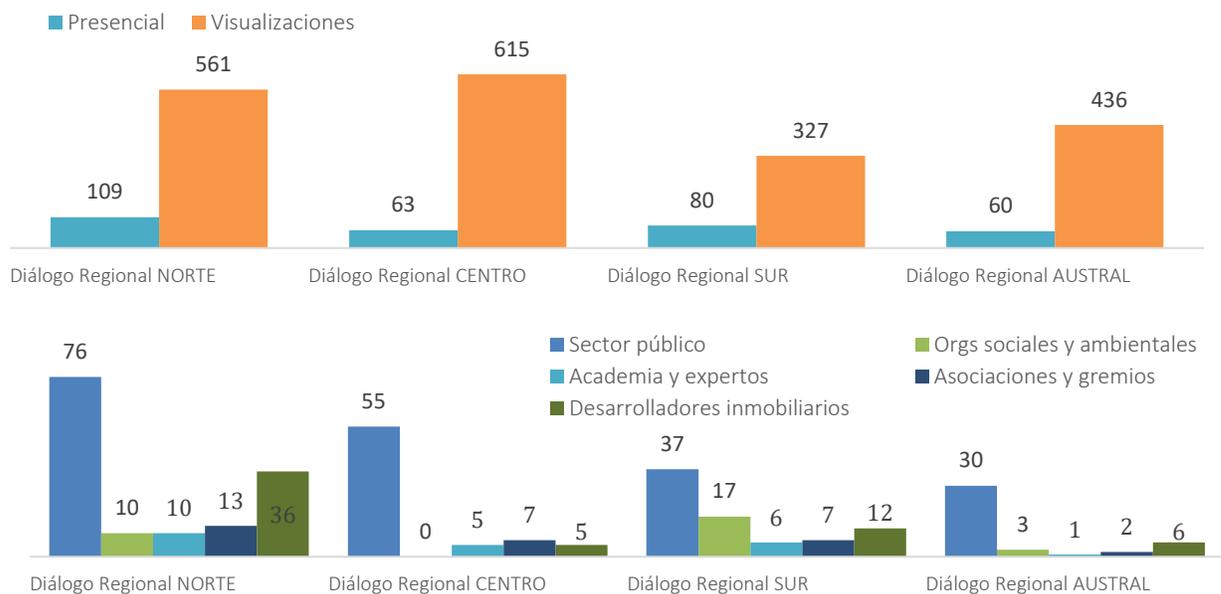
- Un espacio de bienvenida y palabras de apertura por parte de las autoridades regionales presentes;
- Un espacio de presentación por parte de representantes de la Secretaría Ejecutiva de la COMICIVYT, donde se compartieron los antecedentes y análisis de esta problemática, así como las propuestas de modificaciones legales e instrumentales que están siendo consideradas para abordarla.
- Un espacio de presentación por parte del Gobierno Regional donde se abordarán las particularidades de este fenómeno en la región y sus especificidades en los distintos territorios.
- Un panel de conversación y diálogo con actores regionales claves representativos de distintos grupos de interés en torno a esta problemática, tales como organizaciones comunitarias, gobiernos locales, desarrolladores inmobiliarios, entre otros.



- Un espacio de conversación abierta y preguntas con los asistentes.
- La transmisión del diálogo en tiempo real a través de *streaming* para ampliar la participación desde otras regiones y territorios.
- El envío de las presentaciones y documentos de discusión a los participantes una vez finalizado el diálogo.

## 2. SÍNTESIS GENERAL DE PARTICIPANTES

Los diálogos regionales sumaron un total de **443 participantes** y **1939 visualizaciones** a través de *streaming*, de los cuales 109 corresponden al Diálogo Regional de Atacama, que obtuvo 561 visualizaciones por *streaming*; 63 a Valparaíso, con 615 visualizaciones por *streaming*; 80 participantes a Los Ríos, con 327 visualizaciones por *streaming*; y 60 participantes en Aysén, que tuvo 436 visualizaciones por *streaming*. La sistematización de resultados y aportes específicos de estos cuatro diálogos regionales se presentan en las secciones siguientes.



### 3. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO REGIONAL NORTE (ATACAMA)

Jueves 3 de agosto de 2023, de 9:00 a 13:00hs

Hotel Antay, Av. Los Carreras 2440, Copiapó, Región de Atacama

Grabación disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=prgffHn0xoo>

#### 1. PROGRAMACIÓN Y METODOLOGÍA

El Gobierno Regional de Atacama lideró la organización de este Diálogo Regional, que reunió en una misma instancia a representantes del sector público, del sector privado y de la sociedad civil organizada de las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta y Atacama, convocados por los respectivos Gobiernos Regionales y las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, Agricultura y Bienes Nacionales, incluyendo:

- Autoridades y funcionarios del Gobierno Regional, Consejo Regional y CORECIVYT.
- Delegados Presidenciales y autoridades provinciales.
- Alcaldes y funcionarios municipales de comunas rurales u otras afectadas por esta problemática.
- Representantes de desarrolladores o inversión privada inmobiliaria.
- Representantes de organizaciones sociales y culturales vinculadas a temas territoriales, ambientales, de recursos hídricos o biodiversidad y comunidades indígenas.
- Representantes de gremios vinculados a infraestructuras o actividades productivas que se desarrollan en el territorio rural (energéticas, agricultura, etc.).
- Representantes de la academia, centros de estudios y expertos.

El programa general de la jornada fue:

09.00 a 09.30	Bienvenida y acreditación
09.30 a 09.45	Palabras de apertura del Gobernador Regional MIGUEL VARGAS CORREA.
09.45 a 10.00	Palabras de los/as SEREMI (Agricultura, MINVU) Ricardo Zamora Hidalgo, Secretaria Regional Ministerial de Agricultura. Rocío Díaz Gómez, Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
10.00 a 10.15	Presentación de Pablo Contrucci Lira, Secretario Ejecutivo COMICIVYT.
10:15 a 10:30	Presentación de Paula Ovalle Molina, Jefa Departamento Desarrollo Urbano, Arquitecta Minvu Atacama.
10.30 a 10.55	Café + punto de prensa
10:55 a 11:55	<b>Panel de diálogo* con actores claves regionales:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Expresiones e implicancias territoriales de este fenómeno y sus efectos acumulativos en el tiempo, tanto a escala local como a nivel país.</li> <li>• Principios y criterios de solución que es necesario considerar para abordar esta problemática.</li> </ul>
11.55 a 12.55	<b>Preguntas y diálogo con los asistentes.</b>
12:55 a 13:00	<b>Palabras de cierre: Carolina Armenakis Daher.</b>

La metodología del diálogo regional contempló:



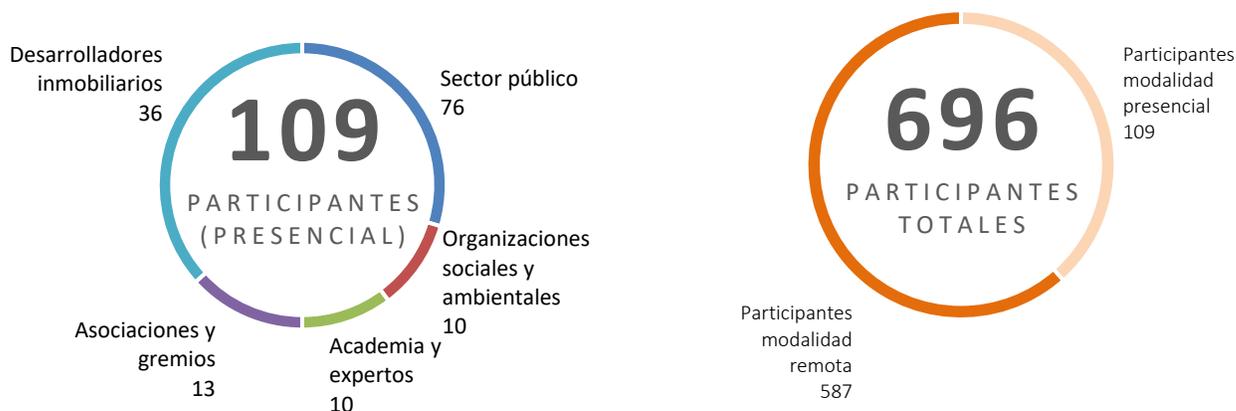


- Con antelación al diálogo regional, se envió a los panelistas y participantes un documento de discusión elaborado por la COMCIVYT “Habitar de forma sostenible el territorio rural”, como insumo para la discusión (ver Anexo 01).
- Durante la jornada, se presentó un análisis de esta problemática; algunas experiencias en otros países, y se compartieron los criterios y propuestas que están siendo consideradas por la COMCIVYT para abordar este tema (ver Anexo 04).
- También se presentó un análisis desde la región de esta problemática (ver Anexo 05).
- Luego de la presentación, se abrió un panel de discusión con siete panelistas invitados/as, para conocer las opiniones y miradas desde distintos actores claves sobre este tema.
- Para finalizar, se abrió un espacio de diálogo abierto donde los asistentes del público pudieron realizar preguntas y compartir sus opiniones y aportes.
- Después del Diálogo Regional, se elaboró la presente sistematización, la cual fue compartida con los asistentes al mismo y con otros participantes y actores del proceso de diálogo más amplio que se estaba desarrollando en otras regiones del país.

## 2. CONVOCATORIA Y PARTICIPANTES

Este diálogo regional convocó a entidades y actores claves de las regiones de la zona norte, representantes del sector público a nivel regional y municipal; desarrolladores inmobiliarios; universidades, centros de estudios y expertos/as; organizaciones sociales y ambientales vinculadas al desarrollo rural; y asociaciones o gremios vinculados a actividades productivas e infraestructuras que se desarrollan en los territorios rurales.

El diálogo contó con la participación de **109** personas en modalidad presencial (**45** mujeres y **64** hombres), y aproximadamente **587** personas que lo presenciaron en modalidad remota a través del *streaming*.



### Panelistas invitados/as

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| 1. Miguel Vargas Correa   | Gobernador Región de Atacama y Presidente de CORECIVYT.        |
| 2. Herman Von Mayenberger | Presidente de la Asociación de Agricultores del Huasco (AGAH). |
| 3. Carlos Venegas Q.      | Abogado de la Dirección Regional de Aguas, MOP Atacama.        |
| 4. Mariela Retamal Muñoz  | Directora Fundación Superación de la Pobreza, Atacama.         |
| 5. Jorge Guaita Juantok   | Profesional DDU Minvu Atacama.                                 |
| 6. José Andaur Cáceres    | Encargado Recursos Naturales, SAG Atacama.                     |



7. Álvaro Alday Bordoli

Arquitecto y Desarrollador Inmobiliario, Proyecto Ciudad, Copiapó.

#### Autoridades Presentes

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 8. Carolina Armenakis D. | Jefa DIPLADE, Gore Atacama y Secretaria Técnica CORECIVYT           |
| 9. Forlin Aguilera O     | Rector de la Universidad de Atacama.                                |
| 10. Carlos Aguirre B.    | Pdte. Comité Desarrollo, Cámara Chilena de la Construcción, Atacama |
| 11. Carla Orrego E.      | Seremi de Transporte y Telecomunicaciones de Atacama.               |
| 12. Rocío Díaz Gómez     | Seremi de Vivienda y Urbanismo, Atacama                             |
| 13. Ricardo Zamora H     | Seremi de Agricultura, Atacama                                      |
| 14. Genaro Briceño T     | Alcalde Ilustre Municipalidad de Huasco.                            |
| 15. Felipe Fuentes Z.(s) | Alcalde(s) Ilustre Municipalidad de Caldera.                        |
| 16. Sandra Mercado       | Representante de Cámara de Diputados                                |
| 17. Rodrigo Loyola M     | Delegado Presidencial Provincia del Huasco.                         |
| 18. Mauricio Guaita J.   | Seremi de Obras Públicas, Atacama                                   |
| 19. Mei Maggi A          | Directora Regional de Servicio Agrícola y Ganadero (SAG).           |
| 20. Natalia Penroz A     | Seremi del Medio Ambiente, Atacama                                  |
| 21. Angélica Véliz       | Coordinadora UAT, SENAPRED, Atacama                                 |
| 22. Pablo Contrucci      | Secretario ejecutivo de la COMICIVYT                                |

#### Asistentes del sector público

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 23. Loreto Tamburini G.        | Directora Regional de Planeamiento, MOP Atacama.                         |
| 24. Sandra Morales P.          | Directora Regional Conaf Atacama.  |
| 25. Cristian Olivos M.         | Representante Ilustre Municipalidad de Huasco.                           |
| 26. Juan Carlos Angulo         | División de Administración y Finanzas, Gore Atacama.                     |
| 27. Constanza Millán Q.        | Geógrafa Analista, División de Planificación y Desarrollo, Gore Atacama. |
| 28. Bárbara González           | Jefa de Operaciones, SENAPRED.   |
| 29. Sofía Vargas Roberts       | Seremi de Gobierno en Atacama.   |
| 30. Yenny Valenzuela A         | Seremi de Energía, Atacama   |
| 31. Juan Carlos Torres B.      | Jefe División de Infraestructura y Transporte, Gore Atacama.             |
| 32. Álvaro Martin E            | Director SECPLAN, Municipalidad de Caldera.                              |
| 33. Carlos Venegas Quintiqueo. | DGA,   |
| 34. Georgette Godoy A.         | Consejera Regional de Atacama.   |
| 35. Camila Araya               | Ilustre Municipalidad de Huasco.   |
| 36. Paula Ovalle               | DDU, MINVU Atacama   |
| 37. Guillermo Aravena C.       | Dirección de Obras Municipales de Huasco.                                |
| 38. Fabiola Colman B.          | Consejera Regional de Atacama.   |
| 39. Nancy Matus L.             | Enc. Área Ordenamiento Territorial, Diplade, Gore Atacama.               |
| 40. Felipe Sepúlveda           | Enc. Oficina Territorial y Vivienda, Ilustre Municipalidad de Caldera.   |
| 41. Ricardo Villanueva         | Dirección de Obras Municipales de Freirina.                              |
| 42. Pamela Villarroel          | Jefe de Departamento, Corporación Nacional Forestal (CONAF).             |
| 43. Félix Avaria R.            | Arquitecta Analista Seremi Vivienda y Urbanismo, Atacama.                |
| 44. Melina Cornejo             | Analista Área de Planificación, Diplade, Gore Atacama.                   |
| 45. Hugo Rodríguez             | División Planificación y Desarrollo, Gore Atacama.                       |
| 46. Sara Curamil               | Consejero Regional de Atacama.   |
| 47. Maximiliano Barrionuevo G. | Jefe Unidad Regional, SUBDERE.   |
| 48. Juan José Moreno F.        | Analista de Inversiones, Seremi de Desarrollo Social y Familia, Atacama. |
| 49. Yendery Hurtado H.         | Analista Ambiental, Ilustre Municipalidad de Tierra Amarilla.            |
| 50. Catalina Morales           | Directora de Obras Municipales de Caldera.                               |
| 51. Mariel González O.         | Analista de Inversiones, Seremi de Desarrollo Social y Familia, Atacama. |
| 52. Mario Ardiles F.           | Director Regional de Servicio Nacional de Turismo Atacama (SERNATUR).    |
| 53. Alejandro Martin C.        | Arquitecto Analista DDU, Seremi Minvu, Atacama.                          |



54. Renato Araya Z. Profesional de Apoyo, Seremi Agricultura de Atacama.
55. Ana Catalán Relaciones Públicas, Asociación de Municipalidades de Atacama (ARMA).
56. Paulina Ardiles Analista de Inversiones, Seremi de Desarrollo Social y Familia, Atacama.
57. Erick Pasten Z. Enc. Patrimonio Digital, Servicio Nacional del Patrimonio Cultural (SERPAT)
58. Carol Díaz Enc. De Recursos Naturales, Servicio Agrícola y Ganadero, Atacama.
59. José Andaur C. Jefe de departamento de Medio Ambiente, Municipalidad de Caldera.
60. Carlos Pérez G. Coord. Unid. Infraestructura, Secretaría Regional de Educación, Atacama.
61. Romina Ibáñez T. Ing. Analista, División de Planificación y Desarrollo, Gore Atacama.
62. Claudio Daveggio Gobierno Regional
63. Wilson Wastavino Sec. Ejecutivo, Asociación de Municipalidades de Atacama (ARMA).
64. Victor Caballero A. Prensa, Delegación Presidencial Provincial de Huasco.
65. Juan Carlos Treiman Enc. Área de Planificación, Diplade, Gore Atacama.
66. Diego Garrido P. Profesional Analista, División de Planificación y Desarrollo, Gore Atacama.
67. María Paulina Díaz Analista Área de Planificación, Diplade, Gore Atacama.
68. Daniela Quevedo C. Consejera Regional de Atacama.
69. Victor Zuleta S. Asesor Urbanista, Ilustre Municipalidad de Copiapó.
70. Alfonso Blanco Coordinador de Inversión, Seremi de Desarrollo Social y Familia, Atacama.
71. Ninoska Heredia O. Secretaria, Diplade, Gobierno Regional de Atacama.
72. Darien Rojas B. Profesional División de Infraestructura y Transporte, Gore Atacama.
73. Rafael Vega P. Concejal, Ilustre Municipalidad de Huasco.
74. Rafael Campos C. Concejal, Ilustre Municipalidad de Huasco.
75. Carol Carvajal T. Jefa de Gabinete, Gobierno Regional de Atacama.
76. Cesar Araya S. Director Medio Ambiente, Ilustre Municipalidad de Copiapó.
77. Vania Rojas G. Secretaria, Diplade, Gobierno Regional de Atacama.
78. Marcelo Amigo C. Profesional, Seremi del Medio Ambiente de Atacama.
79. Mireya Ponze L. Prof. de Costos, División de Presupuestos e Inversiones, Gore Atacama.
80. Héctor Toledo N. Prensa, Gobierno Regional de Atacama.
81. Joaquín Rosas P. Audiovisual, Gobierno Regional de Atacama.
82. Sin información Analista FNDR, Gobierno Regional de Atacama
83. Álvaro Parra Profesional MMA Atacama

#### Asistentes del sector privado, sociedad civil y academia.

84. Gerardo Arellano D Director Asociación Gremial de Agricultores del Huasco (AGAH).
85. Daniel Campos Periodista, Universidad de Atacama.
86. Claudio Ramírez Académico Vinculación con el Medio, Universidad de Atacama.
87. Patricia Yaksic Agente de Banco Estado, sucursal Copiapó.
88. Erwin Otárola Presidente del Comité de Seguridad de Valle Fértil, Copiapó.
89. Amalia Godoy Comunidad Diaguita Wentru Lafquen de Atacama.
90. Carlo Prato R. Ing. Comercial Comunidad de Valle Fértil, Copiapó.
91. Julián Herrera L. Arquitecto fundador de Oficina de Arq. JHL, Ltda., de Copiapó.
92. José Rojas Piñones. Core Pueblos Originarios, Comunidad Diaguita Emma Piñones, Atacama.
93. Patricio Godoy D. Secretario, Comunidad Diaguita Wentru Lafquen de Atacama.
94. Carlos Araya A. Adm., Comunidad de Aguas Subterráneas COPIAPÓ –DESEMBOCADURA.
95. Tania Rojas R. Arquitecta, Socia Proyecto Ciudad, Copiapó.
96. Hernán Cood Y. Socio Valle Fértil, Copiapó.
97. Nelson Bravo G. Gerente, Nelson Parcelas de Copiapó.
98. Paula Guerrero Jefe Técnico ERDA, Equipo Universidad de Atacama.
99. Bernarda Quispe Presidenta, Comunidad Indígena Colla Huaman Cun, de Atacama
100. Ingrid Fernández Comunidad Indígena.
101. Victor Caballero Prensa, Ministerio del Interior
102. Alejandra Narváez G. Gerente Asociación de Prod. y Export. Agrícolas Valle Copiapó (APECO).
103. Patricia Arnes V. Arquitecta.

104. Mauricio Castro A.	Constructor, Constructora Costa Luarca S.A.
101 César Espíndola A.	Director de desarrollo Institucional, Universidad de Atacama.
102. Daniela Vega V.	Coordinadora Territorial Fundación superación de la Pobreza, Atacama.
103 Wilhelm Von Mayenberger	Director, Agricultores Llanos
104. Carlos Pérez P.	Presidente, Comité Valle Fértil, Copiapó.
105. Rafael Díaz	Presidente, Comunidad Colla Yhansyhir.
106. Mario Maturana C.	Académico y jefe de Proyecto ERDA, Universidad de Atacama.
107. Patricio Porcile G.	Decano facultad de Ciencias Naturales, Universidad de Atacama.

#### Representantes del equipo COMICIVYT y/o Gobierno Regional

108. Cecilia Oro R.	Arquitecta Analista, División de Planificación y Desarrollo, Gore Atacama.
109. Verónica Martínez	Asesora Secretaría Ejecutiva, COMICIVYT.

### 3. PRESENTACIONES, DIÁLOGO Y APORTES

#### a. Palabras de inicio y bienvenida de las autoridades presentes

**El Gobernador Regional de Atacama, Miguel Vargas**, dio la bienvenida a los asistentes y señaló que este es un tema realmente importante y valoró el espacio de diálogo que siempre es necesario para llegar a buenos acuerdos.

Se refirió al Plan Cuenca Sustentable en la provincia del Huasco, gestado a partir de un acuerdo entre el Gobierno Central y Regional de Atacama respecto al Desarrollo de las Cuenca, a través del Plan de Transición Hídrica justa. En este caso surgieron temas como la Protección de la Ruralidad, objetivo importante a lograr y trabajo muy ligado a lo que realiza la CORECIVYT. Señaló que es importante colocarse de acuerdo para que el mundo rural tenga mayores niveles de protección, porque una de las inequidades que aún existen, es la disparidad entre el mundo rural y el mundo urbano. Mencionó que, como Gobierno Regional de Atacama, se tuvo la oportunidad de empezar una Política de Desarrollo de la Ruralidad, a partir de un plan piloto impulsado por Gore Atacama en conjunto con Seremi de Agricultura y SUBDERE, el cuál arrojó varios diagnósticos, traducéndose en La Política Regional Rural de Atacama. Si sumamos ruralidad más comunas mixtas, más del 70% de nuestra superficie es rural, y casi el 50% es 100% rural, por lo tanto, debe ser motivo de preocupación en la planificación territorial, y lo que queremos para este espacio de nuestra región. No es menor, que casi todas nuestras actividades más preponderantes se desarrollan en la ruralidad, Minería, Agricultura y Pesca. Pero también la gente que vive en la ruralidad presenta innumerables carencias, como en caleta de pescadores, localidades al interior de Alto del Carmen y zona sur de Vallenar que, en materia de servicios básicos aun no tienen garantizada la conectividad terrestre, ni comunicaciones inalámbricas. Las localidades rurales que son además destinos turísticos, y si apuntamos a desarrollar dicho turismo y poner en valor las potencialidades de aquellos destinos, debemos articularnos como estado y hacernos cargo de nuestras carencias. Otro elemento que tenemos que hacernos cargo es la presión que existe desde el mundo urbano al mundo rural, hemos visto proliferar la venta de parcelas, proyectos habitacionales asociados al mundo urbano que se empiezan a adaptar al mundo rural, es muy extraño ver proyectos del DS49 en la ruralidad, y esto impacta fuertemente. Imagínense San Pedro en 10 años más por poner un solo ejemplo, ¿está preparado? En las localidades no tenemos sistemas de alcantarillado y aguas servidas,... de todos estos temas debemos conversar para que nadie se sienta afectado o desplazado. Es un gran desafío para ser una mejor región, y suponer entendernos, sacrificar parte de nuestros intereses por los colectivos, requiere una gran generosidad, disposición, etc. finalmente se despidió deseándoles a los asistentes una gran jornada, que exista debate, puntos de vista y que seamos capaces de ir resolviendo las dificultades que hoy todavía nos impiden seguir avanzando, muchas gracias por estar hoy y acompañarnos.

**El SEREMI de Agricultura, Ricardo Zamora Hidalgo**, se sumó a las palabras de inicio enfatizando en la posibilidad de escuchar a los territorios, cada una con sus particularidades. Indicó que, para colocar en contexto el fenómeno de las parcelaciones, que en Chile lleva varios años y que, desde la pandemia en adelante, aumentó exponencialmente las solicitudes de subdivisiones de suelo agrícola, debido muchas veces a la actividad agrícola propiamente tal, a la oferta



de inmobiliarias para vivir en un lugar más tranquilo, y también por el alto valor que tienen las viviendas en las zonas urbanas. Y esto conlleva que parte de la ciudadanía se mueva a las zonas rurales y obviamente si no hay un instrumento de planificación adecuado, se genera cierta problemática en la disminución del suelo agrícola, la alimentación del hábitat natural de especies silvestres, déficit hídrico y la afectación de la vida familiar campesina, lo que muy interesante dialogar. Finalmente dijo que, el objetivo de este diálogo y de nuestro ministerio, es escucharlos a todos para hacer un levantamiento en favor de un documento que apoye el proyecto de ley de parcelaciones y que busque una solución sustentable y planificada de todo este gran problema. Esperamos que esto ayude a entregarle valor a la agricultura familiar campesina en nuestro territorio, y que vaya en línea con la política de desarrollo rural que no solo busca mantener o fomentar nuestra seguridad alimentaria, sino que también buscan mantener nuestras tradiciones, nuestra identidad como región y como pueblo de Chile.

**La SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Rocío Díaz Gómez**, saludó a todos los asistentes y a la organización. Inicia comentando algunos temas importantes para poder dialogar, en un contexto de sociedades cada vez más complejas de compartir. Se refirió a que tenemos un sistema natural frágil como es nuestro desierto de atacama, y en ese sentido es necesario comprender por qué las personas han optado vivir en la ruralidad, donde también se agudizan diversos problemas, como necesidades de urbanización, de seguridad, de iluminación, gastos adicionales a los municipios como proveer el retiro de basura, etc. y por lo tanto vemos que es sumamente necesario planificar el territorio rural, para poder dar certeza al sector privado de cómo habitar nuestro sector, cómo promover la actividades productivas, por lo tanto el diálogo es necesario. Agradeció a Pablo Contrucci y al rol que cumple la Comisión Ministerial (COMICIVYT) que nos coordina como ministerio, y que tiene dentro de sus misiones no solo promover inversión, sino que también equidad territorial y urbana. Finalizó deseando una buena jornada.

#### b. Presentación de representante de la COMICIVYT

**Pablo Contrucci Lira, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT**, realizó una presentación donde se expuso un análisis sobre la problemática del aumento de parcelaciones y subdivisiones rurales con fines habitacionales; algunas experiencias en otros países; y se compartieron los criterios y propuestas que están siendo consideradas por la COMICIVYT para abordar este tema (ver Anexo 04).

#### c. Presentación de representante de la Región de Atacama

**Paula Ovalle Molina, Jefa del Departamento de Desarrollo Urbano de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de Atacama**, realizó una presentación exponiendo la realidad territorial de la región de atacama, de acuerdo con el uso de los suelos rurales y la naturaleza de los asentamientos que en estas zonas se encuentran. Se aborda la proliferación de parcelaciones rurales en el territorio con datos de la DDU, contrastando el impacto con imágenes satelitales que muestran dicho aumento y su afectación en el medio ambiente, medio social, medio económico y productivo (ver Anexo 05).

#### d. Panel de discusión con actores claves regionales

Este espacio fue moderado por **Pablo Contrucci Lira, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT**. En primer lugar, invitó a los panelistas a profundizar sobre las expresiones y particularidades territoriales de este fenómeno en la región, y cuáles consideran que podrían ser los efectos acumulativos en el tiempo, tanto a escala local como a nivel país, si se mantuvieran la situación y tendencias actuales.

**Panelista Jorge Guaita, Profesional DDU Seremi Minvu Atacama**, señaló que hay implicancias desde el punto de vista inmobiliario, hay una disparidad entre lo que está ocurriendo en los territorios rurales, respecto de lo que ocurre en las ciudades, existen diferencias entre desarrolladores inmobiliarios fuera y dentro de la ciudad. En nuestro ámbito de acción, desde la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, nuestro enfoque es concentrar las viviendas en las ciudades, que las ciudades se extiendan fuera del control de la planificación o la normativa es un problema, algo similar ocurre dentro de las ciudades con las tomas y los campamentos. Hay un tema relacionado con esto, aunque diferente, que es



problema de las tomas en el borde costero; si bien no tiene que ver con el DS 3.516, tiene que ver con la falta de normativas. Intentamos a través de una norma, por medio del Plan Regulador Intercomunal (PRI), colocar normas para el suelo urbano, y en el caso de la zona rural del borde costero, se proponía prohibir la construcción de viviendas, pero Contraloría dijo que no, que los PRI no tenían la atribución de prohibir las viviendas en zonas rurales, por lo tanto, esa norma no se pudo aplicar. Por eso se requieren más herramientas y normas para abordar esta problemática.

**Pablo Contrucci, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT**, celebró que se haya puesto el tema de la informalidad, porque muchas veces esa informalidad también implica acumulación de pobreza; en ese sentido le interesa conocer la opinión de Mariela Retamal, Directora Regional de la Fundación Superación de la Pobreza, sobre las implicancias de este fenómeno desde el punto de vista de la pobreza y la inequidad territorial.

**Mariela Retamal, Directora Regional de la Fundación Superación de la Pobreza (FSP)**, aclaró que como FSP ellos trabajan principalmente en territorios aislados y rurales. Creemos que lo fundamental, si habrá un aumento exponencial de población en un territorio, es ver cómo se administran los bienes comunes. Por ejemplo, en Caleta Chañaral de Aceituno y Carrizalillo, en ciertas épocas del año, si bien tienen un APR, se quedan sin agua cuando aumentan los visitantes. La falta de servicios termina afectando a las comunidades rurales que viven desde antes, a los que llegan y a los que transitan. Desde las propuestas de políticas públicas de la FSP asociadas a umbrales sociales, está mejorar la administración y tenemos indicado la necesidad de una mejor gestión de estos bienes comunes. Y del aspecto de la vida en lo rural, tenemos la política de fomentar el retorno de los jóvenes al entorno rural como entes que dinamizan los territorios y las economías locales. Otro punto relevante es que, los Gobiernos locales no dan abasto para dar respuesta a las necesidades de la gente, y una propuesta puede ser generar oficinas desconcentradas de los Gobiernos locales en territorios rurales más aislados, puede ser una forma de mejorar esa gestión.

**Carlos Venegas, representante de la Dirección General de Aguas de la SEREMI de Obras Públicas (DGA/MOP)**, señaló que las parcelaciones han generado problemas en la gestión del recurso hídrico. Cuando las personas se van a vivir a estos sectores rurales, necesitan agua para vivir, pero muchas veces se venden sin derechos de agua, la legislación de agua es muy específica, no todos podemos hacer un pozo donde sea, se pueden afectar derechos de terceros que hacen uso de agua y ya tienen los derechos para extraer esa agua, y los proyectos de parcelaciones muchas veces no consideran eso. Sin embargo, la normativa actual permite que, si no tengo derecho de agua, pero tengo un terreno, puedo hacer un pozo y extraer agua con fines de consumo humano y subsistencia. El código de aguas tiene por objeto que las personas se aseguren un consumo mínimo de subsistencia, el Estado les debe asegurar el derecho a acceso agua y saneamiento. El problema es que, si todos nos vamos al sector rural, ¿cómo congeniamos ese derecho? Vamos a generar un problema de gestión de agua y saneamiento, ciertamente es mucho mejor que exista un sistema donde se provea el servicio de agua y saneamiento en estos sectores rurales de forma coordinada, aunque la normativa ahora permitiría que se haga un pozo por parcela. Tenemos poca capacidad de fiscalizar eso también. El artículo 16 del Código de Aguas es muy conocido por la población, y la gente recurre a ese mecanismo, por ejemplo, en el sector de San Pedro, constantemente lo requieren, y desde la DGA los asesoramos en ese proceso. Pero lo que se necesita es un sistema mucho más ordenado.

**Pablo Contrucci, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT**, señaló que se requiere compatibilizar el derecho de agua individual de cada propietario en su predio; pero distinto es cuando el desarrollador es el que hace el sistema de provisión, y en ese caso, esa alternativa actualmente no está contemplada en la legislación.

**Carlos Venegas, representante de la DGA/MOP**, enfatiza que aun cuando exista una empresa que tenga servicio en esa zona, y el proyecto tenga factibilidad de entregar agua, igual existe este derecho individual de los propietarios del lote de hacer su pozo y obtener su agua para consumo.

**Miguel Vargas Correa, Gobernador Regional de Atacama**, señaló que en una pasada sesión del Consejo Regional donde se acordó, como Gobierno Regional, focalizar los esfuerzos en materia de gestión en la ruralidad, es una intención de actuar en consecuencia, en función de este anhelo de avanzar en equidad, enfocándose en quienes tienen más carencias, poniendo el foco en la ruralidad. Eso tiene que traducirse en acciones concretas, tenemos que escuchar lo que quieren las personas que viven en la ruralidad; este fenómeno de las parcelaciones es una de las problemáticas



que enfrentan las personas que allí viven. Pero si uno conversa con ellos, este tema no está entre sus prioridades, sino que la prioridad en los sectores rurales suele ser la carencia de servicios básicos, luz, agua potable. Nuestro foco debiera ser ir "liberando la cancha" de a poco, enfrentar esas carencias enormes. Este fenómeno tiene la particularidad de que se está usando un mecanismo que está permitido por ley, ahí tenemos un problema, requerimos cambios normativos, hay que ver cuánto avanza esta gestión en el Parlamento. Pero si también decimos que no queremos debilitar la actividad agrícola, tenemos que discutir y definir también, cómo queremos desarrollar nuestra actividad agrícola; en esta región no hemos tenido mayor diversificación desde el aceite, la oliva, etc. En algún momento se habló de la Región de Atacama como potencia agroalimentaria; si queremos potenciar eso, definamos qué queremos hacer, porque aún no se ve una opción clara desde el punto de vista de la agricultura, hay que potenciarla, trabajemos para potenciar la agricultura. Me pregunto ¿lo estamos haciendo? Somos una región minera, se están haciendo esfuerzos por el turismo, que también está desarrollándose en el mundo rural... ¿Cuál es el llamado? Miremos qué acciones estamos tomando para potenciar la ruralidad, si no queremos que siga creciendo un fenómeno como éste. ¿Qué estoy haciendo para impedir que siga creciendo? Enfrentar los temas de ilegalidad, fomentar políticas agrarias para alcanzar ese ideal de potencia alimentaria, etc. Falta mucho para que todo el sistema de planificación se pueda hacer cargo de este problema, para los PROT falta mucho, está el reglamento discutiéndose en Contraloría donde probablemente haya otras prioridades, y además no podrá el PROT regular este tema en específico. Confío en que se pueda avanzar en varios planos a la vez, si la región se lo propone.

**Herman Von Mayenberger, presidente de la Asociación Gremial Agrícola Provincia del Huasco**, destacó en primer lugar que la agricultura es una pasión, una simbiosis con el territorio, la agricultura tiene raíces y permanece por generaciones en un mismo predio, se transmite. Chile tiene una diversidad de territorio que lo hace muy especial, con problemáticas diversos, desde el norte de Arica hasta el extremo sur, y de este a oeste. Somos muy diversos agrícolamente hablando, en otros ámbitos también, pero en lo agrícola, somos muy diferentes. Cuando hablamos de una Política Nacional Agrícola, se debe tener cuidado; para hablar de agricultura en Atacama tenemos que saber que estamos en un territorio de los más secos del mundo, donde solo el 0,4% del suelo es agrícola, el restante 99,6%, no lo es. Algunas diferencias, por ejemplo; si uno va al sur, todos los terrenos están cercados, mientras que en nuestra región, no hay alambrados, se va de un valle a otro, los atacameños tenemos el sentido de que el territorio es continuo, libre, se puede ir a todos lados. Otra diferencia es, cuando alguien hace una toma en Atacama, no están pensando como el sureño o en la zona central, si ven que el lugar tiene agua, redes, etc., se hacen una casa allí donde quieren, y se instalan, aunque estén aislados, contentos, con un tambor de agua... en cada lugar donde hay un poco de agua se produce un pequeño oasis, con tremenda vida alrededor... Lamentablemente con el cambio climático y sequías de ciclos más extensos cada vez, muchas de estas cosas están tensionadas.

Cuando hablamos de las distancias y de las parcelas que necesitan servicios, hoy están de moda las ciudades de los 15 minutos; eso significa que en 15 minutos una persona pueda llegar a los servicios. En el valle del Huasco, desde Huasco a Freirina me demora 15 min, de Freirina a Maitencillo 10 min. y de ahí a Vallenar 15 min., entonces esta ruralidad no es tan ruralidad, por una parte, no necesitamos hacer un *street center* de servicios, porque ya los tiene. Otro tema es reflexionar sobre quiénes viven en el campo, va quedando solo población mayor, yo mismo soy de los más jóvenes (tengo 70 años). Es bueno que llegue nueva gente a estos territorios, que ocupen su parcela y hagan allí algo que sea rentable. Cuando hablamos de agricultura familiar campesina, ¿qué significa eso? Pequeños predios... en una media hectárea puede trabajar la familia, ¿por qué no tener esa mirada? Pablo Contrucci hablaba de la región toscana, allí son puras parcelas de 1 hectárea, enteritas, ¿por qué tenemos que hablar de grandes predios? Un propietario puede vender parte de su predio, pagar sus deudas, capitaliza lo que tiene, y el resto sigue produciendo. En los siglos XIX y XX, se llenaron las ciudades, la gente se fue del campo a la ciudad porque llegaron las máquinas. Hoy en día se revierte, llegó internet, la gente quiere volver al campo y desde ahí trabajar y desde ahí aportar. Otro punto relevante: ¿por qué tenemos que hablar de pobreza cuando hablamos de ruralidad? No es así, no tiene que ser siempre así, hay gente que puede volver a vivir a la ruralidad, enseñémosle a vivir en el campo, pero el problema es que son urbanos, como señalaba Pablo Contrucci, llegan con mascotas, perros y gatos, no se habla de chanchos, vacas, etc. El campo no es para humanizar los animales, es para vivir de los animales, se crían para vivir de ellos. Los animales asilvestrados es un problema tremendo en nuestra zona, matan a todo lo que cuidamos, matan guanacos, zorros, etc. Y las personas que



llegan a botar a los perros cuando ya les producen problemas en los departamentos, los dejan abandonados. Nosotros los campesinos, y los mineros, tenemos a todos esos perros.

Tenemos que guiar a esas personas que quieren llegar a vivir al campo, los organizamos, en las zonas nuestras ya tenemos los servicios, en el caso del Huasco, los Alcaldes de aquí nos van a retar, porque ellos tienen que llevarle agua y todo eso, pero es parte del desarrollo. Nosotros tenemos un proyecto con 280 agricultores, que los organizamos en las parcelas de 1 hectárea; entre nuestra gente no existen parcelas de agrado, existen parcelas agrícolas, ellos están invirtiendo ahí, les enseñamos a manejar el agua, a criar sus animales y tener sus huertas. ¿Qué nos falta? Otras cosas, hacen falta mataderos, por ejemplo. La gente cría chanchos, vacas, etc., y eso genera olor, pero después no se puede estar reclamando que se vienen a vivir al campo y hay olor, eso es lo que hay que regular, que conversar.

**José Andaur, representante del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)**, destacó primero las palabras de su predecesor, señalando que se dijeron muchas cosas desde el corazón. Agregó que como SAG ellos también hacen cosas desde su corazón de servicio público. Cuando el legislador hizo esta ley, se pensó en eso, en subdividir parcelas para poder mantener ese uso agrícola. El problema es que la mayoría no lo ha hecho, con el correr de los años, la mayoría de estas parcelas, no son para ese uso, lo primero que hacen es limpiar el terreno, sacan la flora nativa, y luego colocan otras especies, que pronto se les secan; si tienen un criadero de chanchos al lado, se quejan del olor. Muchos agricultores venden sus tierras porque están a punto de quebrar, entonces lo venden, es un tema de rentabilidad, también se pierde suelo agrícola para cambiar de uso para proyectos energéticos. Esa pérdida es un problema a nivel país, pero en esta región, con el poco suelo agrícola, es más grave, porque este tipo de suelo es muy escaso, tenemos que mantener ese suelo, porque nos va a permitir mantener esa actividad, hay gente que vive de eso. Hay otro tema, se venden todas las parcelas, y no hay caminos, porque el camino se genera en un "lote-camino", en un terreno particular, recién ahora lo están dejando como servidumbre, pero antes las municipalidades no podían hacer nada ahí. Tampoco están establecidos los anchos de los caminos, los camiones de recolección de residuos ni siquiera pueden llegar o pasar en algunos casos. Es importante que haya una modificación de ley, si bien hubo algunas modificaciones menores, como esta que estoy mencionando sobre los caminos, hay muchos intentos de modificación que quedaron en nada, y es importante que se pueda modificar, porque la realidad hoy es muy distinta a la realidad de cuando se gestó esa ley.

**Álvaro Alday Bordoli, arquitecto y cofundador de Proyecto Ciudad Copiapó**, partió agradeciendo la invitación y señalando que está bastante de acuerdo con todo lo que se ha dicho. Soy arquitecto local de Copiapó y cofundador de Proyecto Ciudad, que es una oficina de arquitectura, nosotros tenemos una mirada menos urbana para este tipo de proyectos, tratamos de darle una mejor calidad a la gente que habita esos proyectos, y en ese sentido, más que criticar o defender este tipo de iniciativas, quiero plantear lo que vemos en el desarrollo de nuestras ciudades. La ciudad va creciendo, y el Estado debiera estar siempre un paso adelante, y no al revés como ser reactivo a lo que está pasando. Por ejemplo, en Copiapó, se define una zona norte como de reserva para el crecimiento urbano, con superficies prediales mínimas de unos 300 m<sup>2</sup>, la ciudad podría crecer hacia allá, pero la pregunta es, ¿por qué no crece? Porque no estamos generando ese crecimiento. La ciudad no está siendo capaz de responder a las demandas de la gente. Falta más apoyo entre la parte privada y pública para incentivar el desarrollo de la ciudad hacia allá, hay un proyecto de vías troncales, pero actualmente no hay buena accesibilidad, se le deja todo al privado, es el privado quien debiera desarrollar esas vías. Por eso es más fácil irse a lo rural, todos sabemos que es más fácil tramitar una subdivisión, y en menos de un año estoy ya vendiendo y viviendo en una parcela. La cantidad de trámites que hay que hacer para tramitar un permiso de loteo en lo urbano, termina desincentivando esa inversión. Hay un tema que tiene que ver con el precio del suelo también, hay muchos factores que hacen que la gente quiera irse a vivir al territorio rural. Nosotros somos de la postura de que es mejor regular esto, y no prohibirlo, zonificar donde no se puede, y donde sí se podría. Todo pasa por la normativa, si no existe, el desarrollo se va a dar en cualquier lado. Hoy en día el art. 55 de la OGUC deja muy abierto que se puede construir una vivienda para el propietario y otra para sus trabajadores, la normativa es muy ambigua, permisiva, hay que pensar que son leyes de hace 40 años atrás, y hoy en día tenemos una realidad muy distinta. Hay que adecuar esa normativa, hay que regularla, ser más estricto en algunos aspectos, darle una mirada más profunda a las parcelaciones, determinar anchos de calle más grandes, quizás modificar las superficies prediales de los 5.000 m<sup>2</sup>, superficies de áreas verdes que deban ser cedidas; que la inmobiliaria que vaya a lotear, realmente tenga que invertir



en el proyecto, para que el proyecto sea de buenas condiciones, que haya inversión en calles, áreas verdes, no puede ser solamente lotear y vender. Hoy en día es necesario regular y hacer buenos proyectos, no permitir que se hagan parcelaciones solamente con fines económicos, que haya un poco más de desarrollo, de armonía y sustentabilidad.

**Pablo Contrucci, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT**, agradeció las intervenciones de los/as panelistas e hizo una breve síntesis de los principales puntos que plantearon, para dar paso a las preguntas y opiniones del público.

**e. Diálogo abierto con los asistentes para debatir y recoger aportes en relación con lo presentado y con lo dialogado en el panel de discusión.**

Por último, se generó un espacio de diálogo abierto para recoger preguntas, opiniones y aportes de los asistentes.

**Un asistente y desarrollador inmobiliario, Hernán Cood**, pidió la primera palabra, para enfatizar que, después de la pandemia, la gente quiso huir de las ciudades, los terrenos estaban disponibles porque los agricultores se estaban hundiendo, y vendieron; y en muchos sectores ha sido increíble la emoción de ver a los niños chicos, limpiando terrenos, la gente construyendo sus casas. En esta región, la agricultura no tiene mucha agua, incluso si hubiera agua física, no tendrían los derechos para sacarla, pero la ley sí permite hacer un pozo, no rechazamos esta iniciativa. La solución tiene que ver mucho con la educación, lo que se hace en esta región es muy distinto a lo que se puede hacer en el sur de Chile, pero tenemos proyecciones de la cantidad de viviendas que faltan en todo el país, y con este tipo de desarrollo, hemos generado soluciones habitacionales para muchas familias, que nos han confiado su dinero, destacó que estas alternativas mejoran la calidad de vida de estas personas.

**Nelson Bravo, desarrollador inmobiliario Parcelas Bravo**, empresa que se dedica a vender parcelas, en esta región, la región de Coquimbo y otras al sur, compartió como anécdota que él mismo llegó a la región de Atacama en el año 77, fue papá joven, y en un momento de su vida se vio en la calle, no tenía donde vivir, vio una media agua y se quería quedar a vivir allá. Se dirigió a la Superintendencia y le abrieron la posibilidad de vivir allí. La gente tiene la necesidad de tener su nido, por eso hay tomas ilegales, y no se deben negar las parcelaciones, hay terrenos áridos donde no se siembra hace más de 100 años, y allí no se puede sembrar nada, no estamos matando la agricultura, y si uno le pregunta a los parceleros, como le ha ido allá, ellos ven como una bendición esa parcela, sembraron cosas, pudieron subsistir ahí. Ustedes, esa posibilidad se la quieren negar... Lo que no voy a negar, es que se necesita una semi urbanización; nosotros en nuestros proyectos ponemos luz, agua, caminos, y la gente queda muy contenta ahí adentro. Ahora una persona me preguntaba si estamos vendiendo parcelas, las ofrecemos en 48 cuotas de 500 mil pesos, damos crédito directo... el sistema está hecho para que la gente no necesite ir al banco, estamos dando una solución habitacional. Las personas están dispuestas a irse a vivir más lejos, por ejemplo, si calculan un arrendo en Paipote, moverse con el taco, gastos de locomoción, etc., o irse a vivir más lejos, se tarda el mismo tiempo en llegar al Colegio. Estoy de acuerdo con que hay que regularlo, pero no se puede prohibir.

**Mariela Retamal, panelista y Directora Regional de la FSP**, enfatiza que efectivamente en este diálogo de lo que se está conversando es de la necesidad de regularlo, porque es verdad que hay detrás una necesidad habitacional que se debe abordar. Es necesario este dialogo, aunar visiones, porque hay cosas que también pueden ser mejoradas, sin necesidad de prohibir totalmente estas soluciones.

**Otro integrante del público, Erwin Otárola, presidente del Comité de Seguridad de Valle Fértil**, pidió la palabra y agradeció a COMICIVYT por el trabajo, y señaló que le parece curioso que en esta mesa estén todos los actores menos ellos, los representantes de las personas que están viviendo en estas parcelaciones. En la presentación no se aborda por qué nosotros quisimos irnos a vivir allá, la respuesta es fácil, el Estado nos falló. Yo, por ejemplo, soy profesional, mi señora es profesional, pero no tenemos ninguna opción de comprar una casa en la ciudad, la única opción que puedo tener es algo muy pequeño. Con la pandemia, tuve la opción de irnos con mi familia a un terreno desértico por el que pagué menos de lo que se paga por una muralla en la ciudad; y hemos ido aprendiendo, estamos reforestando, tenemos un vivero... "Valle Fértil" está compuesto por 1.200 parcelas, repartidas en unas 540 hectáreas, y estamos haciendo un esfuerzo para cultivar con autoconsumo, no nos sobra el agua ni la plata, mi mujer nunca había agarrado



una pala... ¿Qué apoyo necesitamos del Estado? Que regulen, que faciliten. Tengo una toma en frente y hay 1.000 parcelas donde no vive nadie, necesitamos apoyo para conectividad, no necesitamos agua porque tenemos nuestros pozos, tenemos paneles solares, pero necesitamos seguridad, servicios de emergencia, y que las autoridades sepan que estamos ahí, porque entre San Camilo, Valle Fértil, Comunidades Indígenas, Margarita y Fundo los Ángeles entre otros, vamos a ser dentro de muy poco entre 15 mil a 20 mil habitantes en esa zona.

**Maximiliano Barrionuevo, consejero Regional de Atacama**, señaló que a él le ha tocado subdividir terrenos, ven que la gente pide esto, hay una necesidad intrínseca, pero coincide en que hay que regularlo. Señaló que no hay nada más democrático que el mercado, porque es abstracto, y el Estado debe estar para contrarrestar cuando se desequilibra alguna cosa; pero viendo esta ley, considera que se castiga esta posibilidad. ¿Qué cosa más democrática que poder irse a vivir al campo? No es gente rica la que se está yendo, hay gente común que no puede pagar otra cosa, ojalá el Estado no tome una decisión de castigar al que quiere un mejor vivir, sino que se premie, que el Estado aporte al que quiera vivir el territorio de otra forma, de la forma que la vocación de ese territorio le llama.

**Carlos Araya, administrador de una comunidad de agua de la parte baja de Copiapó y de Marañón en Vallenar (CASUB)**, señaló que ve dos realidades distintas, una con agua superficial que la llaman agro-viviendas o parcelación rural, etc., y está de acuerdo con lo que están conversando, sí tenemos que regular y normar algunas cosas. Señaló que actualmente tienen el caso de un sector con 500 pozos de agua sobre el art. 56 y tampoco la DGA le ha dicho si se va a hacer cargo la CASUB o el Estado para monitorear cuánta agua se extrae, cómo está siendo la calidad del agua allí, respetando la ley. En el tema de alcantarillado, también nos pasa que tenemos anuncios de parceleros, con uso residencial doméstico, donde consultan: ¿qué pasa si un vecino hace un alcantarillado a menos de 30 metros de mi pozo? Ese tema no está bien regulado, tampoco si quiere tener un jardín con riego, una piscina, etc. Creemos que como mínimo se necesitan unos 40 m<sup>3</sup> por familia o por parcela, que es menos de lo que se ocupaba en esa zona cuando se ocupaban con usos agrícolas, y ahí tenemos problemas graves. Hay gente humilde que han llevado 20 años consolidando su lugar, de a poco, el art. 56 no les sirve, se abrió el mercado de venta de derechos de agua, y tienen que empezar a pedir permiso a los vecinos para lograrlo, por las áreas de protección, se arman problemas de convivencia. Se necesitan corredores biológicos, áreas verdes, al igual que en las ciudades, en las zonas rurales (desierto) se debe normar los metros cuadrados de área verde por la gente que vive, nosotros creemos que en los próximos 10 años serán unos 40 mil habitantes en la zona baja y eso hay que regularlo, hay que seguir parcelando porque la ciudad ya no da. Hablan ustedes de los suelos más fértiles de Copiapó, quién está comprando hoy día los mejores suelos agrícolas, donde estaba toda la parte hortalicera de este valle, el pueblo de San Fernando, y quien los compra, el Serviu, porque nadie paga 700, 800 millones la hectárea, y te da para vivir en edificio, no tienes conectividad, si vivo en la ciudad, tengo que salir antes de las 7.30 o después de las 8.30 para no pescarme un taco.

Los que tenemos que velar por el recurso hídrico, tanto por cantidad como por calidad, están estos planes de desarrollo por lo que debemos dialogar, para vivir en conjunto y bien, tanto de vivienda como de agricultura.

Asistente vía Streaming.

Pregunta N°1: Juan Paz Muñoz, del Sector Público; La subida en el precio de los suelos está generando distintos problemas en la urbanidad y en la ruralidad según comentaba el presidente de la COMICIVYT, siendo un fenómeno en alza, ¿Qué esfuerzos específicos desde el punto de vista normativo se están haciendo para desincentivar el fenómeno? Imposición tributaria sobre el acaparamiento de suelos parece una solución viable pero que no aparece en la conversación pública. ¿Existe o se está trabajando en algún mecanismo al respecto?

Respuesta:

- a. **Pablo Contrucci Lira, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT**, señaló que, si bien ahora no es algo que esté incorporado, se considera que el tema tributario también debiera ser incorporado en el PDL y en la discusión, es algo que ya ha salido en otras instancias de este mismo proceso de diálogo.

Pregunta N°2: Bernarda Quispe Gerónimo, del sector Asociaciones y gremios: ¿Qué sucederá con los asentamientos indígenas ubicados en la región con la urbanización?

Respuestas:



- a. **Álvaro Alday Bordoli, arquitecto y cofundador de Proyecto Ciudad**, señaló con respecto a esto, considera que es algo que se debiera regular, para prevenir que exista conflicto, porque como se mencionaba antes, estas parcelaciones no tienen prácticamente ninguna norma que permita regular dónde se localizan o desarrollan.
- b. **Miguel Vargas Correa, Gobernador Regional de Atacama**, aclaró que se debe distinguir en estos casos, que siempre y cuando se trate de asentamientos indígenas que no sean irregulares, tomas, etc. Son pocas las zonas indígenas declaradas y que son regulares, en esos casos, el Estado tiene un rol, y se está avanzando en apoyar su desarrollo.

**Pablo Contrucci Lira, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT**, realizó una síntesis final de los principales puntos de vista que se expusieron durante el panel, destacó también las visiones diversas que se recogieron desde el público, donde se pudo ver la realidad más viva que está detrás de este fenómeno, no solo desde los desarrolladores, sino también desde el punto de vista de los habitantes. Agregó que desde la COMICIVYT se desarrollará un estudio, junto con los ministerios de Bienes Nacionales, Agricultura, Vivienda y Urbanismo, para tener más información sobre los distintos modelos de negocios que están detrás de estos desarrollos, dado que no son los mismos modelos en todo el país, no todos ellos responden a una necesidad habitacional, no todos ellos responden al contexto de la pandemia, en algunos casos se trata de inversores extranjeros que compran terrenos prístinos con fines de conservación y en otros casos se trata de especulación con el precio de suelo, etc.

**Otra participante del público, Patricia Yaksic agente del Banco Estado**, compartió que lleva poco tiempo en la región, unos tres meses, y ya puede decir claramente que está sorprendida de la poca cantidad de proyectos inmobiliarios en Copiapó, es imposible con vivienda nueva poder cumplir sus metas de venta, tuvo que bajar el número de sus ejecutivas, porque no hay inversión de inmobiliarias en vivienda nueva. Luego de escuchar este diálogo, le queda claro hoy en día, con todo lo que aquí se plantea, que esa inversión se está yendo para las parcelas. Banco Estado es muy responsable, porque cuando damos un crédito, hacemos un estudio legal del terreno que se va a comprar, y luego cuando llega al Conservador, se sabe que no va a tener problemas, hay veces en que se demora la gestión de créditos para este tipo de compras de parcelas, porque muchas veces, no cumplen con los requisitos legales. Es necesario hacer un llamado a las autoridades a promover la inversión en la ciudad.

Otro asistente del público, **Carlos Aguirre, presidente del Comité de Desarrollo de la Cámara Chilena de la Construcción**, agradeció el espacio de diálogo, valorando el título de la presentación, "Habitar de forma sostenible el territorio rural", y señaló que es algo que debe ser integrado al espacio regulatorio, para que a futuro se pueda hacer de forma sostenible. Destacó que las tomas de terrenos "nos están consumiendo como un cáncer", se están haciendo tomas en el formato de 5.000 m<sup>2</sup> para "cumplir" con el DS 3.516, y hay un negocio detrás, ilícitos, se entregan terrenos en toma que son propiedad de privados, etc. Celebró positivamente que haya alguien de la banca entre los participantes, porque los proyectos inmobiliarios en la región también han tenido problemas de financiamiento, debiéramos también mejorar esa comunicación, para poder desarrollar más proyectos en las ciudades. Agregó que le parece que no se debe abandonar el tema rural, contar con desarrollos en el territorio rural para que los habitantes de la región tengan más alternativas.

**Miguel Vargas Correa, Gobernador Regional de Atacama**, concluyó que después de escuchar todo el diálogo, cree que hay una gran oportunidad en la región, y lo quiere enlazar con el proceso de descentralización en curso, porque cada territorio tiene su particularidad, y lo que hemos querido hacer, es generar esa conversación aquí en nuestra región. También destacó que esta conversación la generó el Estado, así que llamó a que no veamos eso como una amenaza, porque el Estado tiene un rol, es parte de las soluciones que tenemos que encontrar entre todos, hacer fuerza para que los problemas se puedan resolver. Muchas veces, una parte de los problemas por los que no se pueden avanzar en proyectos inmobiliarios o públicos, tiene que ver con las restricciones que tiene la banca. Se requieren acuerdos, se han planteado argumentos interesantes desde el punto de vista de quienes defienden las parcelaciones, el tema de la congestión en las ciudades es relevante para las familias, el tema de la gestión de créditos hipotecarios es un problema, son todos argumentos que nos permiten entender mejor la dificultad. Con el Minvu se está trabajando en un plan de emergencia habitacional para responder a la demanda de vivienda. No podemos claudicar en el propósito de encontrar esos acuerdos mínimos que nos permitan ser una mejor región.

## f. Palabras de cierre



Cerró la jornada **Carolina Armenakis, Jefa DIPLADER del Gobierno Regional y Secretaria Técnica de la CORECIVYT**, agradeciendo en nombre del Gobierno Regional y de la COMICIVYT la participación de todos.

Informó que se enviará un documento con la síntesis de lo dialogado en esta jornada a todos los participantes que hayan dejado su mail de contacto, e invitó a participar y apoyar la difusión de las siguientes instancias del proceso.

#### 4. SÍNTESIS E IDEAS CLAVES DEL DIÁLOGO REGIONAL NORTE

Como síntesis de los principales temas relevados en este diálogo, se pueden destacar:

- ✓ Se evidenció un amplio consenso respecto de la oportunidad que otorga esta instancia para dialogar frente a esta problemática y poder escuchar a los territorios.
- ✓ También se consensuó en que es necesario regular, que no se niegue, prohíba o castigue a aquellos que buscan un mejor vivir yéndose al campo.
- ✓ Se identificó una preocupación general por trabajar en la planificación del ordenamiento territorial en zonas rurales, donde la normativa y sus instrumentos deben conversar entre sí, de esta forma el marco regulatorio pueda dar cabida a las motivaciones de las personas que están optando por vivir en la ruralidad en Atacama, en consideración que hoy, las condiciones de habitabilidad no son las óptimas (servicios básicos, equipamiento, etc.)

Se identificaron opiniones diversas con relación a:

- ✓ La protección de la ruralidad y proyectar a Atacama como una potencia agroalimentaria.
- ✓ En que existe una disparidad latente entre el mundo urbano y el mundo rural.
- ✓ En que es importante pensar desde el concepto de la pobreza, que la administración de los bienes comunes en territorios rurales donde aumenta la población debe ser bien gestionada a través de oficinas desconcentradas de los Gobiernos locales.
- ✓ Las parcelaciones han generado un problema en la gestión del recurso hídrico, donde hay poca capacidad de fiscalización desde las instituciones que velan por la disponibilidad de ciertos bienes o servicios en zonas rurales, como suelos agrícolas, agua subterránea, capacidad del acuífero, calidad y cantidad de las aguas extraídas, protección del ecosistema, edificaciones e infraestructura, llámese industrias, vivienda u otro tipo de instalación que genere algún impacto en el territorio rural.
- ✓ Se requiere compatibilizar el derecho de agua individual de cada propietario en su predio.
- ✓ Respecto a las particularidades de Atacama en esta problemática, se declaró que el Atacameño tiene el sentido de continuidad y de libertad para con el territorio, y eso demuestra una de las grandes diferencias que existen con el resto del país.
- ✓ Guiar o educar al nuevo ocupante de una zona rural, en el buen uso del agua, de las tierras, la crianza de animales es fundamental para hacer de estas áreas, algo rentable que beneficie a todos y por sobre todo a quienes son propietarios.
- ✓ Desde la mirada privada, se enfatizó en que falta más apoyo entre la parte pública y privada para incentivar el desarrollo de la región, como un desarrollo agrícola-inmobiliario. Lo cual conlleva a criticar la tramitología de los permisos en zonas urbanas asociados a los altos valores de los suelos, hace que los proyectos inmobiliarios sean escasos dentro del perímetro urbano.
- ✓ Hoy en día es necesario regular y hacer buenos proyectos y no permitir que se hagan parcelaciones solamente con fines económicos, sino que exista más desarrollo, armonía y sustentabilidad de estos



proyectos. Donde la población siente que el Estado ha fallado cuando se necesitan soluciones habitacionales que ofrezcan opciones de endeudamiento menos rígidas que las que ofrece la banca, con mejores espacios para vivir, y mejores condiciones de seguridad, y estas simplemente no están o no pueden entregarse con certeza. A su vez, la banca también solicita a las autoridades promover la inversión en la ciudad para proyectos inmobiliarios.

## 5. FOTOS DEL DIÁLOGO REGIONAL NORTE





## 4. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO REGIONAL CENTRO (VALPARAÍSO)

Martes 08 de agosto, de 08:30 a 13:00hs

Aulario Escuela de Ingeniería PUCV, Valparaíso

Grabación disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=eV-0gZuuC0o&t=38s>

### 1. PROGRAMACIÓN Y METODOLOGÍA

Las Secretarías Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales, Vivienda y Urbanismo y Agricultura lideraron y convocaron la organización de este Diálogo Regional, que reunió en una misma instancia a representantes del sector público, del sector privado y de la sociedad civil organizada de la región de Valparaíso, incluyendo:

- Autoridades y funcionarios del Gobierno Regional, Consejo Regional y CORECIVYT.
- Delegados Presidenciales y autoridades provinciales.
- Alcaldes y funcionarios municipales de comunas rurales u otras afectadas por esta problemática.
- Representantes de desarrolladores o inversión privada inmobiliaria.
- Representantes de organizaciones sociales y culturales vinculadas a temas territoriales, ambientales, de recursos hídricos o biodiversidad.
- Representantes de gremios vinculados a infraestructuras o actividades productivas que se desarrollan en el territorio rural (energéticas, agricultura, etc.).
- Representantes de la academia, centros de estudios y expertos.

El programa general de la jornada fue:

08.30 a 09.00	Bienvenida y acreditación
09.30 a 09.45	Palabras de apertura Ministra de Bienes Nacionales, <b>Javiera Toro Cáceres</b>
09.45 a 10.00	Presentación de <b>Jorge Maluenda</b> , Jefe Depto. de Asesoría Jurídica Departamento Jurídico del Ministerio de Agricultura e Integrante de la ST COMICIVYT.
10.00 a 10.15	Pausa Café (Punto de Prensa)
10.15 a 10.40	Presentación regional de Seremi MINVU, Belén Paredes- Nelson Moraga
10.40 a 12.30	<p><b>Panel de diálogo con actores claves regionales sobre:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Expresiones e implicancias territoriales</u> de este fenómeno y sus efectos acumulativos en el tiempo, tanto a escala local como a nivel país.</li> <li>• <u>Principios y criterios de solución</u> que es necesario considerar para abordar esta problemática.</li> </ul> <p>Moderador:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pablo Contrucci</b>, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT.</li> </ul> <p>Panelistas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>José Saavedra</b>, Alcalde de la I. Municipalidad de Hijuelas.</li> <li>• <b>Gonzalo Munizaga</b>, Gobierno Regional de Valparaíso.</li> <li>• <b>Roxana Lebuy</b>, Doctora en Geografía, Paisaje y Gestión Ambiental en la Universidad de Barcelona, y Directora del Programa Paisaje, Territorio y Desarrollo rural del Centro Ceres.</li> <li>• <b>Mónica Henríquez</b>, Representante Agricultura Familiar Campesina.</li> <li>• <b>Fernando López</b>, Presidente Junta de Vecinos Oasis de La Campana.</li> </ul>
12.30 a 13.00	Preguntas y diálogo con los asistentes.

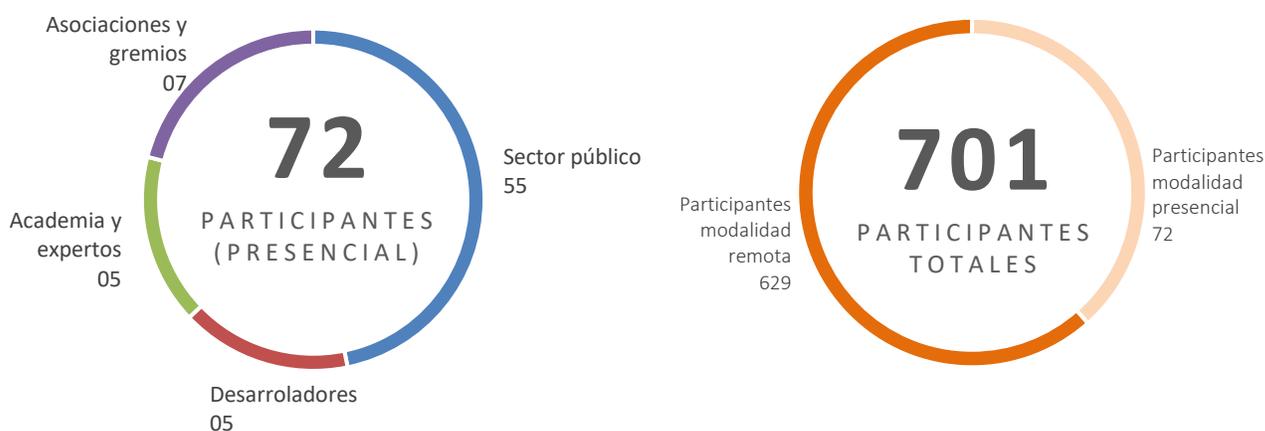
La metodología del diálogo regional contempló:

- Con antelación al diálogo regional, se envió a los panelistas y participantes un documento de discusión elaborado por la COMICIVYT “Habitar de forma sostenible el territorio rural”, como insumo para la discusión (ver Anexo 01).
- Durante la jornada, se presentó un análisis de esta problemática; algunas experiencias en otros países, y se compartieron los criterios y propuestas que están siendo consideradas por la COMICIVYT para abordar este tema (ver Anexo 06).
- Igualmente se realizó una presentación regional respecto al fenómeno de las parcelaciones (ver Anexo 07).
- Luego de la presentación, se abrió un panel de discusión con cinco panelistas invitados/as, para conocer las opiniones y miradas desde distintos actores claves sobre este tema.
- Para finalizar, se abrió un espacio de diálogo abierto donde los asistentes del público pudieron realizar preguntas y compartir sus opiniones y aportes.
- Después del Diálogo Regional, se elaboró esta sistematización, la cual fue compartida con los asistentes y con otros participantes y actores del proceso de diálogo más amplio que se estaba desarrollando en otras regiones del país.

## 2. CONVOCATORIA Y PARTICIPANTES

Este diálogo regional convocó a entidades y actores claves de la región de Valparaíso con representantes del sector público a nivel regional y municipal; universidades, centros de estudios y expertos/as; organizaciones sociales y ambientales vinculadas al desarrollo rural; y asociaciones o gremios vinculados a actividades productivas e infraestructuras que se desarrollan en los territorios rurales.

El diálogo contó con la participación de **72** personas en modalidad presencial (**30** mujeres y **42** hombres), y aproximadamente **629** personas que lo presenciaron en modalidad remota a través del *streaming*.





### Panelistas invitados/as

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1. José Saavedra    | Alcalde de la I. Municipalidad de Hijuelas.  |
| 2. Gonzalo Munizaga | Gobierno Regional de Valparaíso.   |
| 3. Roxana Lebuy     | Doctora en Geografía, Paisaje y Gestión Ambiental en la Universidad de Barcelona, y directora del Programa Paisaje, Territorio y Desarrollo Rural del Centro Ceres |
| 4. Mónica Henríquez | Representante Agricultura Familiar Campesina   |
| 5. Fernando López   | Presidente Junta de Vecinos Oasis de La Campana  |

### Autoridades presentes

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| 6. Javiera Toro       | Ministra Bienes Nacionales                 |
| 7. José Jofré Bustos  | Alcalde de la I. Municipalidad El Quisco   |
| 8. Sofía González     | Delegada Presidencial Regional             |
| 9. Tomás Covacich     | Seremi Bienes Nacionales                   |
| 10. Belén Paredes     | Seremi Vivienda y Urbanismo                |
| 11. Yolanda Cisternas | Seremi Agricultura                         |
| 12. Carlos Córdova    | Representante Senador Latorre              |
| 13. Patricia Cortés   | Representante Diputado Tomás de Rementería |

### Asistentes del sector público

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| 14. Carolina Valdés Ibarra  | SAG                      |
| 15. Claudio Fernández       | SAG                      |
| 16. Fernando Hurtado        | CONAF                    |
| 17. Patricio Pinto          | Municipalidad El Quisco  |
| 18. Luis Celedón Montenegro | SAG                      |
| 19. Marcelo Arredondo       | Seremi de Economía       |
| 20. Claudio Valderrama      | SAG                      |
| 21. Max Tapia               | Seremi de Salud          |
| 22. Claudio Anjani          | GORE                     |
| 23. Sandro Figueroa         | CONAF                    |
| 24. Antonio Valle Prieto    | Municipalidad de Quilpué |
| 25. Claudio Silva           | Prodesal Catemu          |
| 26. Guillermo Vásquez       | Prodesal Llay Llay       |
| 27. Daniel Valdivieso       | CONAF                    |
| 28. Matías Berríos          | Municipalidad El Quisco  |
| 29. Raquel Cabrera          | GORE                     |
| 30. Alejandra Witt          | SAG                      |
| 31. Elizabeth Villalobos    | Municipalidad Casablanca |
| 32. Mario Soriano           | SAG                      |
| 33. Javiera Sánchez         | Seremi Salud             |
| 34. Gabriela Jofré          | Municipalidad Casablanca |
| 35. Julio Galleguillos      | Seremi Agricultura       |
| 36. Héctor Sanhueza         | Seremi BBNN              |
| 37. Raúl Pizarro            | Seremi BBNN              |
| 38. Viviana Hernández       | Seremi BBNN              |
| 39. Aldo Herrera            | Seremi BBNN              |
| 40. Mario Arenas            | Seremi BBNN              |
| 41. Mauren Llanos           | Seremi BBNN              |
| 42. Paulina Luna            | Seremi BBNN              |
| 43. Samuel Romo             | Seremi BBNN              |
| 44. Ordina Collao           | Seremi Minvu             |



#### Asistentes del sector privado, sociedad civil y academia.

45. Carolina Peñaloza	Colegio Arquitectos Valparaíso
46. Juan Codoreo Arancibia	Asociación Gremial El Melón
47. Luis Acevedo Dessecci	Asociación Gremial El Melón
48. Cristian González	País Circular
49. Gabriel Soto	Geógrafo
50. Elena Silva Rodríguez	Proded Llay Llay
51. Carlos Alarcón	PUCV
52. Soledad Larrea Salinas	Cinvit UV
53. Mónica Henríquez	Cada
54. Javier Crasemann	JV Aconcagua
55. Rufino Hevia	APR Chile
56. Catalina Serrano	Chilevalora
57. Jaqueline Forteza Farías	JV Oasis la Campana
58. Fernando López	JVV Oasis de La Campana

#### Representantes del equipo regional, COMICIVYT y/o Ministerios organizadores

1. Nataly Uribe	Seremi BBNN
2. Erika Ereche	Seremi Agricultura
3. Cristina Bonilla	Seremi Minvu
4. Paula Santelices	COMICIVYT
5. Felipe Zahr	Seremi Minvu
6. Pablo Contrucci	COMICIVYT
7. Jorge Maluenda	Minagri
8. Alessandra Hidalgo	Seremi Minvu
9. Nicolás Vallejos	Seremi Minvu
10. Valentina Armijo	Seremi BBNN
11. Felipe Cueto	Seremi BBNN
12. Nelson Moraga	Seremi Minvu
13. Camila Ferrada	Seremi BBNN
14. Omar Rebolledo	CNDT

### 3. PRESENTACIONES, DIÁLOGO Y APORTES

#### a. Palabras de inicio y bienvenida de las autoridades presentes

La **Ministra de Bienes Nacionales, Javiera Toro**, dio las palabras de inicio y bienvenida, destacando el hecho de la proliferación de loteos en los sectores rurales, al margen de la ley, generando un impacto en el territorio y comunidades rurales. Hace énfasis igualmente en los proyectos de ley que se encuentra en discusión parlamentaria respecto a estos temas.

Posteriormente, realizó una presentación **Jorge Maluenda, Jefe Departamento Jurídico del Ministerio de Agricultura e Integrante de la Secretaría Ejecutiva COMICIVYT**, haciendo un análisis de esta problemática; algunas experiencias en otros países, y se compartieron los criterios y propuestas que están siendo consideradas por la COMICIVYT para abordar este tema (**Anexo 06**).





Finalmente, en representación de las autoridades regionales, realizó una presentación la **Seremi de Vivienda y Urbanismo, Belén Paredes**, junto a **Nelson Moraga**, quienes dieron cuenta del fenómeno a nivel regional, un diagnóstico regional, análisis del marco normativo vigente, y proyecciones respecto a la consolidación de las diversas reformas respecto a la materia. (Anexo 07)

### b. Panel de discusión con actores claves regionales

Este espacio fue moderado por **Pablo Contrucci, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT**. En primer lugar, invitó a los panelistas a profundizar sobre las expresiones y particularidades territoriales de este fenómeno en la región, desde el rol que juegan en la comunidad, asimismo, dar un diagnóstico respecto al tema de las parcelaciones y cuáles consideran que podrían ser los criterios por adoptarse para una solución.

**José Saavedra, Alcalde de la Municipalidad de Hijuelas**, señaló que la dispersión territorial de la comuna, la segunda más grande de la provincia de Quillota, en cuanto a superficie geográfica, genera que se tenga una superficie muy amplia, con una población muy reducida. Esto trae como consecuencia que la Municipalidad no cuente con la capacidad para poder fiscalizar cada situación en la comuna, lo que ha permitido la proliferación de parcelaciones rurales en la comuna, al margen de toda planificación territorial y normativa.

A raíz de estas parcelaciones, el suelo agrícola se está acabando, sin embargo, hoy en día no existen las plataformas en educación, salud, hay una carencia en la fiscalización, y hay mucha demanda que no puede ser cubierta en su totalidad.

**Gonzalo Munizaga, Gobierno Regional de Valparaíso**, señaló que se trata de un problema multicausal, en donde un elemento principal sería la obsolescencia de eficiencia y vacío normativo en el ámbito de planificación y ordenamiento territorial. Existe una alta dispersión normativa, y en este ámbito en específico, carece de un sistema estructurado y jerarquizado de normas.

Indicó que siempre existe un legítimo derecho por querer vivir en un espacio rural, que se contrapone con el desarrollo de la actividad productiva, con reglas claras y protección y conservación del medio ambiente. La dispersión normativa también ha generado una pérdida de los hábitats naturales. Aumento de costos de infraestructura, equipamientos, y servicios urbanos que tienen que trasladarse a los diversos sectores rurales. El suelo productivo se ve evidentemente afectado por el crecimiento de la ciudad.

Propuso romper con la dicotomía urbano – rural e incorporar una visión más sistémica de las normas que rigen el ordenamiento y planificación. A su vez, señala también como propuesta, la creación de instrumentos intermedios más flexibles, además de dotar de mayores instrumentos a Gobiernos Regionales, municipios, en espacios rurales

**Roxana Lebuy, Doctora en Geografía, Paisaje y Gestión Ambiental en la Universidad de Barcelona, y directora del Programa Paisaje, Territorio y Desarrollo Rural del Centro Ceres**. El fenómeno se daría en parte, por la riqueza que ciertas personas ven del territorio rural, optando por instalarse en aquellos, pero desde una visión residencial, habitacional.

La fragmentación provoca riesgos, una parcela de agrado puede no contar con sistemas o mecanismos para enfrentar, por ejemplo, un incendio. Existe también la situación de aquella persona que se dedica a trabajar en la agricultura, y al sector llega un vecino con otras tendencias, propias del sector urbano, lo que trae como consecuencia que el suelo productivo se vea evidentemente afectado por el crecimiento de la ciudad.

Desde un Punto de vista económico, qué sucederá con los suelos, evidentemente al no usarlo de acuerdo con su uso principal, se producirán pérdidas. Indicó considerar además el fenómeno del envejecimiento generacional, lo que generará que el suelo no podrá ser regenerado, toda vez que las nuevas generaciones no están viendo con buenos ojos trabajar en las tierras.

**Mónica Henríquez, Representante Agricultura Familiar Campesina**, sostuvo que las parcelas de agrado, son sólo utilizadas con fines habitacionales, no hacen vida de comunidad, sus habitantes tienen su vida en la ciudad, y las usan sólo como dormitorios.



Agregó que el caso de las parcelaciones muchas veces trae aparejado el hecho de tener que invertir recursos por ejemplo municipales, para ir en auxilio de personas que dieron al terreno un uso distinto al que corresponde.

Enfatizó que el agricultor se ha visto afectado por este fenómeno, las personas que llegan quieren imponer sus estilos de vida urbana.

Finalmente concluyo señalando que no hay leyes que ayuden al sector rural, por ejemplo, no hay leyes que aseguren el agua, elemento indispensable para producir alimentos, lo que muchas veces trae como consecuencia que, si la tierra no es productiva, se torna más factible vender la misma y con eso se contribuye a las parcelaciones en territorios rurales.

Por último, **Fernando López, presidente de la Junta de Vecinos Oasis de La Campana**. Señaló que ellos se organizaron como comunidad, debido a incumplimientos del loteador.

Lo abordó desde otro punto de vista, sosteniendo que muchos de los parceleros compraron pensando que habían adquirido terrenos en una comunidad, acogidos al marco normativo de la ley de copropiedad, sin embargo, no estaban constituidos de forma legal. Se les vendió el proyecto como uno ecológico, una reserva ecológica, colindante al parque nacional La Campana, que en principio contemplaba 343 parcelas en 2500 hectáreas, y se reservaban 1000 hectáreas para parques. Actualmente el loteador les dijo que el proyecto se extiende ya a 2142 parcelas y de las cuales ya van vendidas alrededor de 800.

En el sector no existe un estudio de impacto ambiental, ni mucho menos una planificación territorial del loteo. No existe recepción de las obras, sus caminos son deficientes.

Ellos como comunidad, han levantado estas alertas, pero las inmobiliarias han optado por demandarlos, a raíz del daño que le han producido respecto a la baja de ventas que han tenido las parcelas.

### c. Diálogo abierto con los asistentes para debatir y recoger aportes en relación con lo presentado y con lo dialogado en el panel de discusión.

Por último, se generó un espacio de diálogo abierto para recoger preguntas, opiniones y aportes de los asistentes.

**Marco Soriano, representante de SAG**, realizó una reflexión en torno a que ve como problema el hecho de que la propiedad privada tenga protección y consagración de rango constitucional, en contraposición a la protección al recurso del agua, que no tiene protección ni consagración constitucional, lo que genera una dicotomía entre tener un suelo, pero no poder trabajarlo por no tener garantizada el agua, y que en definitiva trae como consecuencia que la venta del terreno es más rentable que trabajarlo.

**Jorge Escobar, agrónomo y representante de junta de vigilancia de la tercera sección del Río Aconcagua**, sostuvo una reflexión haciendo un llamado a no criticar a las parcelaciones rurales. Éstas se pueden dar por diversos motivos, como, por ejemplo, considerar que la ciudad ha perdido la seguridad que entregaba anteriormente; otro aspecto relativo a las parcelas de agrado es que es difícil hacerse cargo de una, por la inmensa superficie que abarcan, también haciendo hincapié en que no hay recambio generacional de los agricultores, por lo que su mantención se dificulta. Esta materia igual la vincula con los instrumentos legales de subdivisión en relación con la superficie predial mínima contemplada en estos.

**José Jofré, Alcalde de la I. Municipalidad de El Quisco**, realizó una reflexión, señalando que como municipio pusieron sus antecedentes para efectos de modificar la ley 20.234 respecto al saneamiento de asentamientos irregulares, con lo que valora estas instancias de diálogo que buscan mejorar los cuerpos normativos en pro de una mejor planificación territorial, además considerando el hecho de que las comunas están creciendo, y a veces se hace difícil poder fiscalizar y regularizar todos los aspectos.

**Roxana Lebuy, Académica**, hizo una pequeña acotación respecto a ciertas figuras que se utilizan en Europa, como la del abandono rural, que se da para aquellos supuestos en que un propietario no puede mantener una parcela; también mencionó que en ocasiones se han comprado parcelas a antiguos propietarios sólo con la finalidad de regenerar el suelo.



**Guillermo Vásquez, coordinador del programa Prodesal de Llay Llay, y Concejal de Catemu.** Hizo mención a la figura de los Parques de paneles fotovoltaicos. Lo menciona como una problemática actual, toda vez estos se instalan en suelos que tienen un uso agrícola, y el motivo de aquello es que generan mayor eficiencia en dichos terrenos, existiendo muchos otros, como serranías, por ejemplo.

**Cristian González, periodista País Circular,** realizó dos consultas, la primera es si se trataría de una modificación a LGUC o sería un proyecto nuevo a partir de los diálogos. Y una segunda pregunta, cuáles deberían ser los pisos mínimos del proyecto de Ley.

**Pablo Cantrucci, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT,** respondió a la primera pregunta, señalando que se trataría de una modificación a LGUC y al DL 3516 y otros cuerpos legales complementarios.

**Gonzalo Munizaga, Gobierno Regional de Valparaíso,** respondió respecto a la segunda pregunta. Enfatizó en que principalmente la modificación al artículo 55 de la LGUC dentro de su excepcionalidad, contemple la aptitud del suelo rural, no haciendo extensiva la figura a cualquier tipo de suelo rural. En el mismo sentido hace un llamado a darle una mayor especificidad a la norma, que ésta no se vea sobrepasada con posterioridad.

Por último, **Claudio Valderrama, SAG,** reflexiona respecto a que el foco de estas parcelaciones debería darse en el grupo de desarrolladores de estos proyectos, quienes serían el problema.

#### d. Palabras de cierre

Cerró la jornada **el Seremi de Bienes Nacionales, Tomás Covacich,** agradeciendo la participación de todos y destacando la cantidad de variables multidimensionales que tiene este fenómeno. Hay que abordar muchas aristas de manera integral. Es importante señalar la importancia de estas instancias que van más allá del tema legislativo porque converge el diálogo participativo de los distintos grupos de interés.

## 4. SÍNTESIS E IDEAS CLAVES DEL DIÁLOGO REGIONAL CENTRO

Como síntesis de los principales temas relevados en este diálogo, se pueden destacar:

- **Externalidades de un modo de ocupación no regulada en la legislación vigente.**  
La proliferación de parcelas en el área rural, además de los diversos efectos que implica en términos ambientales, urbanos y socio-económicos, trae consigo una serie de externalidades negativas también para los propios residentes de las parcelas. Lo anterior se desprende de un modo de ocupación territorial que se desarrolla en las áreas grises de la legislación vigente, y por tanto no ampara a los residentes de las parcelas ante arbitrariedades o irregularidades de parte de desarrolladores inmobiliarios inescrupulosos.
- **El factor humano de las parcelaciones: desvinculación del habitante con su territorio.**  
Los procesos de parcelación en el área rural implican la incorporación de una importante cantidad de residentes eminentemente urbanos, que tienen la legítima aspiración de acceder a las amenidades de una localización rural. Sin embargo, si bien se reside en las áreas rurales, el estilo de vida es eminentemente urbano, implicando generalmente traslados diarios hacia los centros urbanos para acceder a empleo, educación u otros servicios; esto hace que se avance a configurar un “campo-dormitorio” en donde no se genera un arraigo o vinculación entre los nuevos residentes y los habitantes tradicionales de las áreas rurales, quienes por el contrario abandonan el trabajo agropecuario para desplazarse a otras áreas, en particular las nuevas generaciones.
- **Urgencia de reformular las redes y sistemas de soporte territorial.**  
Las dinámicas sociales, económicas y culturales que traen consigo el fenómeno de las parcelaciones rurales, deben ser consideradas en una estrategia territorial integral que permita reforzar los sistemas de



soporte territorial como: infraestructura, equipamientos y servicios; fortaleciendo además a las administraciones locales de las comunas rurales, que suelen ser las más precarias. Por otra parte, una manera de consolidar un habitar sostenible del territorio rural, dando cabida a las parcelaciones, pasa por el fomento silvoagropecuario, reforzando la agricultura familiar campesina y a los pequeños productores, evitando que dichos suelos entren en las dinámicas de especulación inmobiliaria urbana.

- **Importancia de reforzar las instancias de gestión intersectorial en el Estado.**

Distintos órganos de la administración del estado: SAG, MINAGRI, CONAF, SEREMI MINVU, SEREMI BBNN, actúan sobre el territorio rural a través de autorizaciones sectoriales. Es relevante reforzar las facultades propias de cada servicio, así como la capacidad de actuar de forma coordinada al evaluar proyectos de manera particular, evitando la configuración de núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal. En este sentido es importante que los ajustes normativos en desarrollo no restrinjan las mencionadas facultades, toda vez que son estos servicios los que pueden verificar discrecionalmente los impactos que cada proyecto genera en su entorno particular.

- **Mejores herramientas para un Ordenamiento Territorial efectivo.**

En la actualidad existe una importante dispersión normativa en lo que refiere a la regulación en los usos del territorio rural. Es importante innovar en dar más herramientas a los instrumentos de ordenamiento territorial, permitiendo contar con mejores facultades para resguardar mejor los atributos de los territorios rurales, actuando de forma integrada a diferentes escalas, y teniendo la posibilidad de anticiparse a las dinámicas de urbanización extendida.

## 5. FOTOS DEL DIÁLOGO REGIONAL CENTRO





## 5. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO REGIONAL SUR (LOS RÍOS)

18 de agosto de 2023, de 9:00 a 13:00hs

Carpa de la Ciencia (CEC), Paseo Libertad esquina Yungay, Valdivia, Región de Los Ríos

Grabación disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=2Mn95CIIIU8>

### 1. PROGRAMACIÓN Y METODOLOGÍA

La Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de Los Ríos en conjunto con el Gobierno Regional lideraron la organización y convocatoria de este Diálogo Regional, con la colaboración de las SEREMI de Agricultura y Bienes Nacionales. La convocatoria incluyó a representantes del sector público, del sector privado y de la sociedad civil organizada de las regiones del Biobío, La Araucanía, Los Ríos y Los Lagos, tales como:

- Autoridades y funcionarios del Gobierno Regional, Consejo Regional y CORECIVYT.
- Delegados Presidenciales y autoridades provinciales.
- Alcaldes y funcionarios municipales de comunas rurales u otras afectadas por esta problemática.
- Representantes de desarrolladores o inversión privada inmobiliaria.
- Representantes de organizaciones sociales y culturales vinculadas a temas territoriales, ambientales, de recursos hídricos o biodiversidad.
- Representantes de gremios vinculados a infraestructuras o actividades productivas que se desarrollan en el territorio rural (energéticas, agricultura, etc.).
- Representantes de la academia, centros de estudios y expertos.

El programa general de la jornada fue:

09.00 a 09.15	Bienvenida y acreditación
09.15 a 09.30	Saludo de los/as SEREMI de Bienes Nacionales y Vivienda y Urbanismo.
09.30 a 09.45	Palabras de apertura de la Jefa DIPLADER del Gobierno Regional, Pamela Fontecilla
09.45 a 10.00	<b>Presentación del Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT, Pablo Contrucci Lira</b>
10.00 a 10.15	Café
10.15 a 11.15	<b>Panel de diálogo con actores claves regionales sobre:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Expresiones e implicancias territoriales</u> de este fenómeno y sus efectos acumulativos en el tiempo, tanto a escala local como a nivel país.</li> <li>• <u>Principios y criterios de solución</u> que es necesario considerar para abordar esta problemática.</li> </ul>
11.15 a 12.45	<b>Preguntas y diálogo con los asistentes.</b>
12:45 a 13:00	Palabras de cierre

La metodología del diálogo regional contempló:

- Con antelación al diálogo regional, se envió a los panelistas un documento de discusión elaborado por la COMICIVYT "Habitar de forma sostenible el territorio rural", como insumo para la discusión (ver Anexo 01).
- Durante la jornada, se presentó un análisis de esta problemática; algunas experiencias en otros países, y se compartieron los criterios y propuestas que están siendo consideradas por la COMICIVYT para abordar este tema (ver Anexo 08).

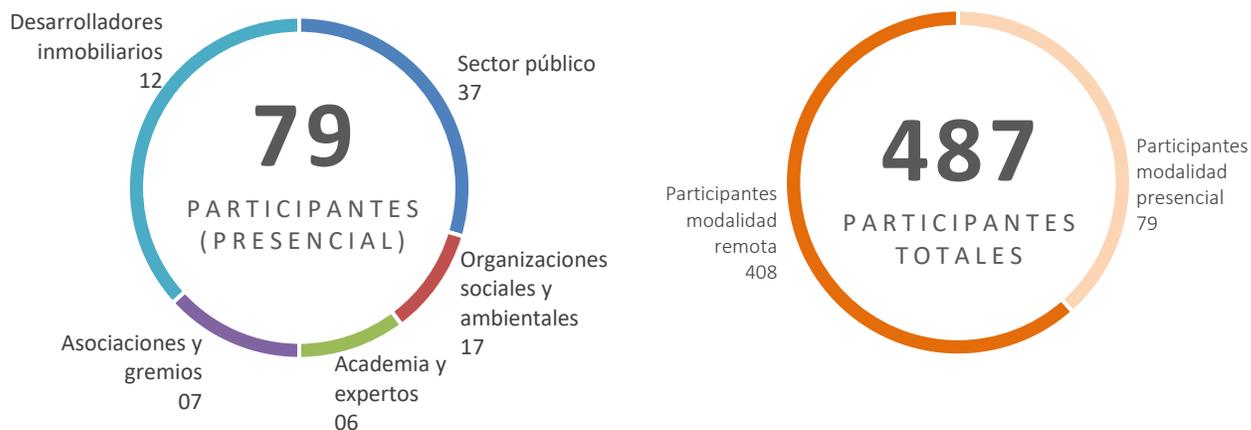


- Luego de la presentación, se abrió un panel de discusión con seis panelistas invitados/as, para conocer las opiniones y miradas desde distintos actores claves sobre este tema.
- Para finalizar, se abrió un espacio de diálogo abierto donde los asistentes del público pudieron realizar preguntas y compartir sus opiniones y aportes.
- Después del Diálogo Regional, se elaboró el presente documento de sistematización, para ser compartido con los asistentes al mismo y con otros participantes y actores del proceso de diálogo más amplio que se está desarrollando en otras regiones del país.

## 2. CONVOCATORIA Y PARTICIPANTES

Este diálogo regional convocó a entidades y actores claves de las regiones del Biobío, La Araucanía, Los Ríos y Los Lagos, representantes del sector público a nivel regional y municipal; desarrolladores inmobiliarios; universidades, centros de estudios y expertos/as; organizaciones sociales y ambientales vinculadas al desarrollo rural; y asociaciones o gremios vinculados a actividades productivas e infraestructuras que se desarrollan en los territorios rurales.

El diálogo contó con la participación de **79** personas en modalidad presencial (**36** mujeres y **43** hombres), y aproximadamente **408 visualizaciones** que lo presenciaron en modalidad remota a través del *streaming*.



### Panelistas invitados/as

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1. Paulina Saball A | Exministra de Vivienda y Urbanismo y Gerente de Valdicor       |
| 2. Javiera Maira    | Directora de Planificación de la Municipalidad de Valdivia     |
| 3. Laura Rodríguez  | Académica facultad de Arquitectura y artes de la Univ. Austral |
| 4. Felipe Carrasco  | Geólogo de Sernageomin   |
| 5. Jaime Raipan     | Presidente CADA Pequeños agricultores                          |
| 6. Fernando Vázquez | Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción de Los Ríos |

### Autoridades participantes

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 7. Daniel Barrientos T | Seremi de Vivienda y Urbanismo Los Ríos |
|------------------------|---|



8. Jorge Pacheco	Seremi de Bienes Nacionales Los Ríos
9. Juan Pablo Gerter U	Seremi de Educación Los Ríos
10. Patricio Silva	Representación Diputado Gastón Von Mühlenbrock
11. Fabian Nail	Seremi de Vivienda y urbanismo Los Lagos
12. Nuvia Peralta R	Seremi de Obras Públicas
13. Alberto Tacón	Seremi de Medio Ambiente
14. Pamela Fuentesella	Diplader del Gobierno Regional Los Ríos
15. Pablo Contrucci L	Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT
16. Vicente Burgos S	Jefe División de la DDU Ministerio de Vivienda y Urbanismo

#### Asistentes Sector Público

59. Esteban Cerda	Rep. Seremi de Salud
60. Valeria Hidalgo E.	DOM Valdivia
61. Jessica Castro	Municipalidad de Valdivia
62. Vania Fischer	Municipalidad de Futrono
63. Carlos Ríos	Rep. Seremi Minvu
64. Diego Martínez	Municipalidad ...
65. Mariana Peña	GORE
66. Elisa Soto	Gore los Ríos
67. Sergio [sin transcripción]	MINVU
68. Javiera Mora	Municipalidad de Valdivia
69. Alex Troncoso	DOM Municipalidad
70. Ricardo Ortíz	Minvu Los Ríos
71. Valeria Vargas L	Independiente
72. Patricio Gómez	MINVU- Seremi
73. Jorge Sanhueza	BBNN
74. Pablo Gallardo	BBNN
75. Ana Jara Martínez	GORE los Ríos
76. Juan Pablo Cantero	BBNN
77. Javiera ----	Comunicaciones Seremi educación
78. Héctor Mella	Rep. Seremi Agricultura
79. Nicole Ávila	Municipalidad Futrono

#### Asistentes del sector privado, sociedad civil y academia

80. Pilar Pantaleón Collazo	Cámara Chilena de la Construcción
81. Carla Bizama	Isla San Francisco
82. Pedro Guerra	Comunidad Humedal
83. Cristóbal Lamarca	Achiva Valdivia
84. María Pérez Oyarzún	JV Beneficencia
85. Alfredo Erlwin	Leam- UACH
86. Amparo Donoso	Laura Rodríguez
87. Egan Simón	ISF Isla San Francisco
88. Clara Ahumada	Territorio Kona Rufu
89. Juan Vásquez	APC (Infraestructura)
90. Ana María López	Independiente
91. Virginia Llancañunco M	Yamev los Ríos
92. Socco Quinay	Comunidad Quinsu Chicuy
93. Marad Jimenez Vivanco	AMPAD (ONG)
94. Alejandro Rosas C	Momi No Beum



95. Alejandro Catalán	Empresas Emegalic
96. Daniela Ñanco	Comunidad I. Celestia
97. Magdalena Contreras	Independiente
98. Alfredo Vásquez	Independiente
99. Jaime Farfán	CAR
100. Alejandro Cateleu	CCHC
101. Ignacio Bilbao	Consultora Austral
102. Ivon Chemy	CCHC
103. Eduardo Sandoval	Don Valdivia
104. Miguel Martínez	Valdivia
105. Rodrigo Vargas	Valdivia
106. Francisco Lara R	Abogado
107. Karina R-.....	Independiente
108. Laura Rodríguez	FAA-UACH
109. Edgardo Mena	Reserva Biológica Huilo-Huilo
110. Manuela N....	Arauco
111. Manuel Sanchez	JV de beneficencia N°2
112. Carolina Sepúlveda	Instituto de Arquitectura y Urbanismo
113. Odamo Colipu	Comunidad Pedro Quintana
114. María Francisca Sanz	CCHC
115. Sebastian Bruna Caceres	Colegio de Arquitectos
116. Ingrid Martínez	Sueño Animenno – Fipasur
117. Nadia Vera M.	CCHC – Valdivia

Representantes del equipo regional, COMICIVYT y/o Ministerios organizadores

15. Verónica Martínez	Asesora de la COMICIVYT
16. Fresia Dini	Comunicaciones MINVU Los Ríos
17. Liliane Etcheberrigaray	DDU- Minvu
18. Omar Rebolledo	Periodista del CNDT/ COMICIVYT

### 3. PRESENTACIONES, DIÁLOGO Y APORTES

#### a. Palabras de inicio y bienvenida de las autoridades presentes

**Jorge Pacheco, El SEREMI de Bienes Nacionales**, indicó que es fundamental avanzar en esta materia, sobre como habitar el territorio rural. Recalcó que el 2022 tramitaron más de 1000 regularizaciones, donde la mayoría eran el área rural.

**Daniel Barrientos Triviños, El SEREMI de Vivienda y Urbanismo de Los Ríos**, dio la bienvenida a los asistentes y señaló que Valdivia destaca como una de las comunas donde más a detonado esta problemática. Destaca que este fenómeno ha afectado a las comunidades existentes en la zona, a comunidades indígenas. Hoy se tiene que abordar esta situación a través de la nueva propuesta legislativa. Se debe buscar un acuerdo amplio que permita un habitar sustentable del área rural, que respecto las comunidades existentes.

**Pamela Fontecilla, en representación del Gobernador Regional de Los Ríos, la Jefa de la DIPLADER**, destacó que lo importante es dialogar sobre estos temas tan importantes para los territorios. Lo que quieren es transmitir la opinión del Gobierno Regional, que perciben las dificultades que existen en la región sobre tema. Por ello, es imperativo hacerse cargo de esto, destacando la importancia del PROT como instrumento rector para esos efectos. Destaca que la Estrategia Regional de Desarrollo de la Región de Los Ríos, aborda esta materia, buscando siempre el bienestar de la población.



## b. Presentación de representante de la COMICIVYT

**Pablo Contrucci Lira, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT**, realizó una presentación donde se expuso un análisis sobre la problemática del aumento de parcelaciones y subdivisiones rurales con fines habitacionales; algunas experiencias en otros países; y se compartieron los criterios y propuestas que están siendo consideradas por la COMICIVYT para abordar este tema en el PdL (ver Anexo 08).

## c. Panel de discusión con actores claves regionales

Este espacio fue moderado por **Vicente Burgos, Jefe de la División de Desarrollo Urbano del MINVU** y representante del Ministro Montes en la Secretaría Técnica de la COMICIVYT. En primer lugar, invitó a los panelistas a profundizar sobre las **expresiones y particularidades territoriales de este fenómeno en cada región**.

**Javiera Maira, Directora SECPLAN de la Municipalidad de Valdivia**, agradeció ser parte del proceso de diagnóstico que se está realizando, el cual comparten, y destacó que uno de los puntos más relevantes tiene que ver con la escala y envergadura del impacto que este fenómeno tiene en los territorios. Enfatizó que para la Municipalidad de Valdivia claramente es muy relevante, y que han iniciado conversaciones para el Plan Regulador de Valdivia, sobre cuáles son los valores de nuestra comuna, de nuestro territorio, y en esas conversaciones se repite el tema del agua y los bosques; esos son algunos de los valores que nos impulsan, el agua de los humedales, el tema de los pozos de agua, ríos, la valoración de los santuarios de la naturaleza. También señaló que hicieron un análisis del problema de las parcelaciones en la comuna, que los afecta muy directamente, y en ese contexto, además de las decisiones a largo plazo, les importa cómo lo enfrentamos ahora...

Mencionó que existe una afectación de bosque nativo con más de 800 hectáreas afectadas; hay 66 hectáreas de humedales afectados, aun cuando no sean cifras altas en términos de superficie, el impacto es alto; unas 90 hectáreas de parcelaciones en zonas de riesgo, por ejemplo, zonas inundables; otras 171 hectáreas con riesgo de remoción en masa; unas 220 hectáreas de zona agrícola que fue afectada por proyectos de parcelaciones; concluyó que no todas se ubican en un mismo tipo de áreas, se distribuyen en distintos territorios, y han levantado cartografía que es muy ilustrativa de los desafíos, para poder avanzar considerando la diversidad que tenemos en la comuna. Entre los efectos territoriales, mencionó que se ven afectados sobre todos los servicios municipales, por ejemplo, la demanda por recolección de residuos. También destacó las implicancias en el cambio climático y los conflictos para atender las demandas de las comunidades. Señaló que hay un recurso de protección impulsado por la Alcaldesa, que existe preocupación constante por las parcelaciones cercanas a comunidades indígenas, y que el tema del agua es muy sensible también. Enfatizó que como Municipalidad han sido muy activos en los procesos de acciones judiciales vinculados a este problema.

**Fernando Vázquez, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción de Los Ríos**, concordó con la relevancia del tema de la fragmentación de ecosistemas, la presión sobre los sistemas de agua, la contaminación, entre otros temas. Pero señaló que se debe analizar de forma amplia, porque cuando vemos los primeros proyectos que se judicializaron, siempre esto se ha establecido como un fenómeno negativo, pero en algunas comunas hay externalidades positivas, hay comunas donde la posibilidad de segundas viviendas ha generado un gran aporte a la comuna, aportes a las comunidades locales. Ciertamente hay que avanzar en las medidas, por ejemplo, crear un incentivo a la agricultura, en esta región existen suelos de tipos 4, 5, o 6, no tan aptos para la agricultura, es preciso generar los incentivos para que se pueda crear otro tipo de desarrollo a futuro, todas las proyecciones parecen indicar que debemos proteger el suelo para asegurar la soberanía alimentaria, pero como país, no estamos generando políticas e incentivos para ello. No tenemos muchos sectores donde edificar, donde atender la demanda de vivienda, no siempre es el anhelo de tener una parcela de segunda vivienda, en muchos casos hay una necesidad de vivir en estos lugares porque no hay posibilidad de acceder a vivir en el suelo urbano. Tenemos problemas multifactoriales que van aportando al problema en el suelo rural, pero que también nacen de la problemática urbana, de las carencias en la gestión y planificación territorial, los planes reguladores son instrumentos normativos, pero no de gestión territorial, eso ha ido generando limitaciones para poder tener soluciones en el territorio rural. No todo es segunda vivienda en las parcelaciones, es



necesario separar este anhelo de segunda vivienda, con esta otra problemática de la necesidad de vivienda, y la protección del medioambiente es la línea base; si somos capaces de abordar esas particularidades en el diagnóstico, podremos ajustar las soluciones a cada caso.

**Laura Rodríguez, investigadora del Instituto de Arquitectura y Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Artes de la Universidad Austral de Chile**, compartió que hace unos 6 años atrás recorrió los campos de la Región de O'Higgins, y recordó que cuando era niña el paisaje de ese lugar era muy diferente, desde la ruta 5 hacia la costa, ya no había campos, sino que estaba lleno de parcelaciones, pequeñas, de 5000 m<sup>2</sup>, con precios que en ese momento rondaban los 10 millones. Los campesinos fueron desapareciendo, y llegando hacia la costa, se estaba parcelando también, y los precios bordeaban los 100 millones, había cambiado completamente el paisaje. Problemas como estos, que son muy acuciantes, deben ser abordados desde enfoque es consideren múltiples disciplinas, no es posible abordar el paisaje desde una sola disciplina. También hay un tema sobre el enfoque político, porque hasta hace poco, esto no se consideraba como problema, y hoy se levanta como problema, como un fenómeno a problematizar, porque se considera que se está afectando una forma de vida, y que se está haciendo insostenible. Perdón que sea tan teórica, pero recogiendo la experiencia de otros países, cuando uno revisa lo que pasó en EE. UU., cuando empiezan las suburbanizaciones, después de la segunda guerra mundial, éstas surgen porque se esperaba concentrar a la población afroamericana en el centro de las ciudades, y a la población blanca en las zonas suburbanas... había un enfoque político e ideológico detrás... Este tipo de problemas son complejos, y para abordarlos se debe considerar esa complejidad. Señaló que le llama la atención el tema de la circulación y conectividad, no hay ninguna de estas suburbanizaciones que consideran su conexión al centro de la ciudad, se conectan con vías secundarias, que luego se ven congestionadas, saturadas... es decir, hay una complejidad de disciplinas que deben involucrarse para abordar el problema. Por último, compartió que hace unos años atrás, un estudiante nuestro del magister de desarrollo urbano sostenible, estudió un modelo para parcelaciones sostenibles en la ciudad de Puerto Varas, y en ese trabajo se pudo ver que hay una diferencia en estos desarrollos, que tiene que ver con el tiempo o antigüedad de su creación.

**Felipe Carrasco, geólogo y representante de Sernageomin**, dio su opinión, que parte de la geología, del análisis del territorio rural, de la necesidad de considerar las particularidades de cada zona. Señaló que como Servicio les toca recorrer toda la región, ver las distintas problemáticas que tienen, y ver cómo han cambiado en el tiempo. Destacó que en la región hay 3 de los 4 volcanes más peligrosos en todo Chile, y ese dato no es menor, ya que actualmente hay una migración climática y económica hacia lo rural, y hace que muchas personas, que no conocen el territorio, comienzan a habitar zonas que tienen un peligro volcánico mayor, se trata de volcanes que van a seguir haciendo erupción, y los nuevos habitantes no saben el peligro al que se están sometiendo. Por ejemplo, las formas de construir en ese territorio son diferentes, ahora están construyendo con techos planos, siendo que las cenizas volcánicas pueden traer el colapso de esas viviendas. En el sector costero, la roca es impermeable, y el reservorio hídrico es solo superficial, estas rocas tienen malas condiciones para la estabilidad, si se altera la geometría de los cerros y laderas, se vienen abajo, y no solo afectaría a una casa, sino todo un sector. En Futrono, un propietario realizó movimientos de tierra en una zona de 1 hectárea, y eso arrasó con 10 hectáreas abajo... por suerte no hubo muertos. Hay zonas que están siendo sobre-explotadas, por ejemplo, en Panguipulli, donde hay alto riesgo de remoción en masa. ¿Cómo esos proyectos logran considerar la conectividad para poder evacuar gente, si se dieran situaciones de peligro? Las personas deben tener el derecho a conocer los riesgos a los que se someten si llegan a vivir a un territorio, los habitantes tradicionales ya los conocen, los nuevos no. Por último, señaló que muchas de estas zonas rurales están siendo habitadas por adultos mayores, el censo comunal muestra que muchas de las viviendas rurales actualmente son habitadas por adultos mayores o personas con movilidad reducida, ¿cómo podemos adaptarnos a esa circunstancia demográfica en 20 años más?

**Jaime Raipán, presidente del CADA y representante de pequeños agricultores**, se presentó señalando que también es presidente de una comunidad indígena, dirigente mapuche regional y nacional, y quiere plantear los problemas que tienen los pequeños agricultores en esta región, y que le gusta hablar las cosas como son y directamente. En primer lugar, indicó que tuvieron reuniones con diputados y senadores sobre este tema, el parcelamiento está matando a los agricultores en la región y en el país, están haciendo parcelas de 5000 metros cuadrados, cada persona está haciendo un pozo profundo, mientras que la ley dice que no se puede hacer un nuevo pozo si ya hay uno en un radio de 500 metros. Si seguimos haciendo así, considerando la sequía que tenemos por delante, tendremos muchos problemas.



Como agricultores, están pidiendo como mínimo que sean 3 hectáreas, porque eso es lo necesario para alimentarse una familia. Otro tema, llega gente de afuera, vienen de Santiago, y no les gusta la agricultura, la gente que trabajamos con animales, con la tierra, etc. Segundo, a los pueblos originarios no nos consideran, los mapuches tenemos que tratar de recuperar espacio; si el Presidente que tenemos en este momento nos da la opción de poder recuperar nuestro territorio, tenemos que hacerlo. Las municipalidades están comprando terrenos urbanos para poder hacer poblaciones. Otro punto es cómo hacemos para poder resolver el tema de la basura, la gente deja la basura botada en cualquier momento en la noche, y los perjudicados son los campesinos. Enfatizó que es dirigente regional y nacional, y que le gusta recorrer el país y la región, para poder decirle a las autoridades los conflictos que tenemos, estamos en el momento de ponerle la cadena al gato, y poder plantear esto al Parlamento, esto se está dando a nivel país, son problemáticas que estamos viviendo en la pequeña agricultura, nos levantamos a las 6 de la mañana para producir trigo, papas, arvejas... Pero si seguimos con las parcelas, no vamos a tener agua, hay que plantear este problema en la región.

**Paulina Saball, Directora Ejecutiva de VALDICOR y ex Ministra de Vivienda y Urbanismo**, señaló que tanto la presentación de Pablo Contrucci de la COMICIVYT, como las intervenciones de los panelistas, muestran que este tema ha ido creciendo, por distintas razones, y que, si bien comparte absolutamente el diagnóstico, discrepa o tiene matices respecto de la conclusión. Porque este problema no lo podemos limitar a las parcelaciones, debíamos escalarlo al título del seminario al que nos han convocado, porque, en definitiva, este es un tema que agrava una interrogante mayor que debemos resolver, conciliando distintas visiones e intereses, y es cómo habitamos el territorio rural. No podemos pensar solo en las parcelaciones, y dejar fuera el componente de los habitantes del territorio rural, comunidades indígenas, sector productivo, riesgos... Y propone realizar una crítica, una autocrítica, a cómo a nivel país enfrentamos los problemas, parcelando los problemas, y poniendo normas... Al diagnóstico presentado, le faltó poner lo que tenemos como país, tenemos una Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT), una Política de Desarrollo Indígena, una de Cambio Climático, una de Desarrollo Rural... Tenemos muchas políticas, pero todas ellas no se traducen en una norma o sistema de planificación que nos permita gestionar el territorio con todos esos componentes. Tenemos distintas visiones, distintos intereses, y estamos ante una coyuntura que demuestra que el territorio no es un bien infinito, que los recursos naturales están tensionados, que tenemos fuertes diferencias sociales en el país, que hace que algunos no tengan acceso a bienes básicos, y, por lo tanto, tenemos que articular políticas de gestión territorial que permitan abordar esto. Las políticas terminan siendo un documento valioso, pero no tienen instrumentos de gestión, un ejemplo es la PNOT, nos demoramos años en hacerla, pero no tiene una bajada, el PROT es otro ejemplo, llevamos años en hacer un reglamento... Si creemos que los territorios son diversos, el proceso de descentralización es un proceso necesario de considerar e incorporar en la forma de resolver los problemas del territorio. En tercer lugar, señaló que los conflictos que tenemos en el área urbana también tienen que ver con que los instrumentos que tenemos para las zonas urbanas son instrumentos llenos de normas, que nadie entiende... y es necesario inclinarse por instrumentos más descentralizados, con participación de los distintos intereses involucrados.

La panelista **Laura Rodríguez, investigadora del Instituto de Arquitectura y Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Artes de la Universidad Austral de Chile**, compartió lo señalado y agregó que es necesario relevar la idea de la naturaleza que está presente en estos proyectos de parcelación, es una idea de naturaleza que ha sido romantizada. Desde ese punto de vista, no se puede abordar este problema si no tomamos en consideración el problema de la ciudad, si no hacemos mejores ciudades, vamos a seguir con este flujo de gente que quiere vivir en parcelaciones romantizadas. Necesitamos mejores paisajes al interior de la ciudad, mejores espacios públicos, etc., y con eso, lograremos que la gente quiera vivir dentro de la ciudad y no fuera.

**Fernando Vázquez, Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción de Los Ríos**, señaló que concuerda con Paulina Saball sobre la rigidez de los actuales instrumentos, junto con este uso del artículo 55 de la OGUC... Reflexionó sobre el tema de cómo habitar lo rural, cuánto habitar lo rural, y la necesidad de un instrumento que efectivamente restrinja los usos rurales, de acuerdo con la capacidad hídrica, el riesgo geológico, etc. Y con ello, se deben identificar áreas más acotadas donde se pueda habitar, y con soluciones que sean compatibles con ese territorio. Generalmente, se va a habitar a lo rural con una mirada muy urbana: "¿cuándo recogen la basura?", "tengo que tener internet", "quiero caminos pavimentados"... Se debe llegar a algo alternativo, que no sea un instrumento rígido, que nazca desde los territorios,



que se pueda hacer una transición hacia aquello, el cambio no va a ser rápido. También planteó el tema de cómo nos hacemos cargo de lo que tenemos, cómo definimos dónde hay que restringir por sobrecarga de acuíferos, riesgo geológico, peligro de ecosistemas, y luego, donde se pueda habitar, que se desarrollen instrumentos flexibles. Por último, se debe considerar que lo que se logre redactar, discutir e ingresar al Congreso, puede terminar en algo muy distinto, muchas veces pasa que se ingresa algo bueno, y luego sale algo totalmente distinto, después de la discusión parlamentaria.

**Una participante del público** pidió la palabra y enfatizó que hay una Comisión mandatada a hacer un diagnóstico, y el diagnóstico se hace a través de escuchar, y que, como participantes del público y dirigentes de comunidades indígenas, necesitan ser escuchados, porque están cansados de escuchar a otros...

**Vicente Burgos, Jefe de la DDU MINVU, moderador del panel,** aclaró que después de las palabras de los panelistas, el programa contempla un espacio abierto para dialogar con el público, pero entiende que existe esa demanda por hablar ahora, y se procede a dar la palabra a los participantes del público.

#### d. Diálogo abierto con los asistentes para debatir y recoger aportes en relación con lo presentado y con lo dialogado en el panel de discusión.

**Un participante del público** se presentó como representante de comunidades mapuches y planteó que no se puede hacer nuevas legislaciones, cuando las que existen actualmente no se están cumpliendo. Enfatizó que es necesario escuchar a las comunidades y hacer un diálogo real, dado que las autoridades están de paso, pero las comunidades necesitan ser escuchadas, que sea una escucha activa, que nos comuniquemos. Preguntó a los representantes del SAG, cuándo se hará el término de los contratos de las inmobiliarias que están fuera del marco regulatorio, qué pasa con las demandas ambientales que tienen en curso. Señaló que los representantes del pueblo mapuche, cuando asumió este gobierno, estuvieron medio día dialogando con el Gobernador, se les dijo que no podía tomar decisiones porque aún tenía que asumir la Delegada Presidencial, y una vez que asumió, debe convocar a los jefes de servicios para que puedan abordar el tema de la invasión de las inmobiliarias a los territorios, recién ahí fueron después de unos meses, y el compromiso fue que se iban a hacer las fiscalizaciones. Pidió a los SEREMI de Medio Ambiente y de Vivienda y Urbanismo, que cumplan los compromisos de fiscalización que se asumieron con las autoridades, porque aún están esperando la respuesta, la propuesta... Contextualizó que esta es una segunda invasión que ven en el territorio mapuche, primero fueron las forestales, ahora son las inmobiliarias, y es necesario saber cuáles son las intervenciones reales de las inmobiliarias en estos territorios mapuches; agregó que las inmobiliarias son un fenómeno peor que las forestales, porque compran, lotean, le ponen "recinto privado", y dentro de cada espacio, tienen planificado hacer un pozo profundo. No se interesan en saber que mi familia, mis hijos, cuando construyan ese pozo profundo, se van a quedar sin agua, ¿quién se hará cargo de eso?, ahora mismo hay una maquina destruyendo la ladera para construir. Concordó con el panelista de Sernageomin, cuando planteó la perspectiva de la geología, aquí estamos hablando de eso, y quién fiscaliza eso; por eso es importante que se fiscalicen las edificaciones que se están haciendo al interior de las parcelaciones. Agregó que la participación real de las comunidades mapuches, no se está considerando, porque nosotros somos los afectados... dentro de estos espacios, hay implicancias de prioridad cultural mapuche, somos los únicos que podemos defender estos derechos, pero las inmobiliarias nos criminalizan, la semana próxima tengo que enfrentar una acusación donde arriesgo 4 años de cárcel. Concluyó que no cree mucho lo que se está planteando como gobierno, porque este gobierno no tiene convicción sobre la naturaleza, quienes tienen influencia con los parlamentarios, son los gremios importantes, como la Cámara Chilena de la Construcción, y tienen mucho peso para defender esta ley, nosotros en cambio, no vamos a ser llamados al Parlamento, porque este Gobierno está arrodillado ante la derecha. Hay un conflicto con los mapuches, pero nosotros no hemos sido convocados a esa Comisión de paz y entendimiento, quienes integran esa Comisión, los gremios que tienen intereses, las empresas, y nosotros quedamos fuera, hoy en día se encargaron de ponernos la chapa de "terroristas", esa es la realidad que nos toca como mapuches.

Señaló que están defendiendo un derecho espiritual como mapuches, y pidió que se pronuncien los SEREMI presentes, es importante llegar a los ministros, que se realicen las fiscalizaciones mínimas, ha sido una situación de esperar por mucho tiempo en los territorios... aquí hay influencia política que ha hecho que no se hagan las fiscalizaciones, hay intereses



políticos, de la derecha y del otro lado, porque al final del día, son casi lo mismo, todos se quieren ir a vivir al territorio con la segunda vivienda, se quieren ir a vivir al territorio mapuche. Y cuando llegan, se les sale lo racista, porque esta sociedad es así, ahora lo dicen más cobardemente; cuando yo estaba en el colegio, lo decían más de frente, hoy siguen siendo racistas, pero de una forma más cobarde. Seguiremos defendiendo la vida, nuestras familias, y le diremos que no a las inmobiliarias, no hay un beneficio; el único que mencionan, es que van a construir, y llegan con el discurso barato de que darán trabajo, pero a lo mucho, queda un jardinero, una asesora del hogar, pero no es beneficio... hay mafias de las inmobiliarias, amenazas, no me creo el cuento cuando dicen que es un beneficio, es todo lo contrario, es una afectación negativa en el territorio, así de simple... Si me preguntan a mí, no va a ser así, esto lo van a negociar la Cámara Chilena de la Construcción, con los gremios, y la manga de corruptos de los gremios.

**Un representante de las comunidades costeras de Valdivia** señaló que ellos denunciaron el tema y gracias a eso, explotó a nivel nacional. Concordó con lo expuesto sobre la geología y el tema en la costa. Enfatizó que ya está prohibida la construcción en zonas rurales, eso dice el artículo 55, pero se está construyendo allí. ¿Por qué está pasando? Porque el Minvu no ha sido capaz de fiscalizar ese tema. Se preguntó, ¿cuántos desarrolladores están presos hoy por haber incumplido el artículo 55? No conoce a ninguno, aun cuando ya existen esas leyes... Se quiere cambiar la ley, pero considera que es peligroso, se pretende normalizar este tema de las parcelaciones, y cree que no se debe normalizar. El mismo título de esta actividad dice "habitar de forma sostenible el territorio rural", pero creemos que no se debe permitir, no se debe habitar el territorio rural, es rural. Por otra parte, señaló que el SAG no está fiscalizando, no está anulando esas subdivisiones, aquí hay una falla del Estado, más que cambiar la Ley, hay que aplicarla; en el caso de la costa hay un Plan Regulador vigente. También señaló que es peligroso construir en muchos de los lugares donde se dan estas parcelaciones, se está talando el bosque nativo, y esa es la única forma de retención de agua. Por último, planteó que quiere denunciar en nombre de las comunidades mapuches, que no hubo respuestas de las autoridades, y tuvieron que judicializar el tema para que se hagan cargo. En el gobierno anterior se creó una mesa de trabajo, porque es un tema transversal que afecta al SAG, a la DOM, etc., pero finalmente no ha habido capacidad y voluntad del Estado de controlar ese tema, y después vimos que no había noticias del tema, y es poque ya no trabajaban las mismas personas que armaron la mesa, y hoy este tema quedó descabezado en la región. Acá se habla este tema desde hace mucho rato, desde los técnicos, los doctorados, y no se habla con nosotros, que sí vivimos los problemas. En el caso de la costa hay cuatro procesos que están en curso, pero no tenemos el apoyo del Minvu; también tenemos la querrela, que busca responsables, que no ha avanzado. En síntesis, la ley dice que no se puede construir viviendas en zonas rurales, no tenemos que estar adornando el tema para que esto ocurra, hay una ley que lo prohíbe, y eso ha fallado. No ha habido muchos avances en este gobierno, porque hay intereses que van más allá de la izquierda y la derecha, porque hay mucho negocio detrás de esto. El tema de las comunidades indígenas, los pozos profundos en la costa, también hay leyes que regulan eso; en el caso de la costa hay un APR, un proyecto que hoy en día está judicializado, hay que ver primero lo que ya tenemos, y no ver hacia arriba lo que debemos hacer en el Congreso, sino ver qué se puede hacer en forma local.

**Otra participante del público y representante de comunidades mapuches** agradeció el tiempo que se ha dado para la escucha, a pesar de que siempre han sido negados, y reforzó la idea de que hay leyes que existen en el Estado de Chile, pero lamentablemente no se están aplicando. Señaló que aquí hay una cuestión histórica, respecto a cómo reacciona el Estado, porque funciona militarizando. Cuando las comunidades de la costa de Valdivia iniciaron una demanda social debido a la invasión de las inmobiliarias en la costa, reaccionaron militarizando, hablando de terrorismo. Cuando decimos que hay culturas preexistentes, formas diferentes de habitar, igual que en todo el mundo, pero particularmente en el Estado chileno, esto nunca ha sido reconocido, siempre ha sido visto como el patio de atrás, siempre hemos sido escondidos debajo de la alfombra. Mientras no se entienda que existen otra culturas, nosotros siempre hemos entendido que hay que cuidar la tierra, el agua, el aire, estas cosas que mencionaba el panelista referidas a la geología... el modelo de desarrollo de este país habla de un desarrollo económico que no tiene nada que ver con el desarrollo que nosotros entendemos... dejemos de hablar de territorio rural, si estamos hablando de territorio mapuche, nos han relegado a las partes altas, a los cerros, a las costas, donde ahora se concentran nuestras comunidades... Pero hoy en día, allá llegó el Estado de Chile y nos siguen mortificando nuestras formas de vida, nosotros no somos una cultura pobre, somos una cultura empobrecida. Nosotros tenemos que definir lo que nosotros queremos, si hablamos de desarrollo sostenible, seguro el Estado tiene una idea de sostenible muy distinta a la nuestra. Tenemos que seguir exigiendo participación, incluso en este ejercicio mínimo que estamos haciendo acá, somos los que estamos levantando la mano y pidiendo por



favor escúchenos, pero lo que exigimos, más allá de una nueva legislación, es que hagan cumplir la legislación actual, porque no podemos pedir hacer nuevas leyes, agregar artículos bis o lo que fuera, si no se cumple lo que existe. Hemos tenido respuestas tan bizarras como “lamentablemente la ley no se cumple porque no podemos fiscalizar”, “tenemos solo dos funcionarios para fiscalizar”; seguimos con las mismas prácticas que se han usado para quitar territorios históricamente. Somos una cultura con una base sagrada, no necesitamos monumentos para entender, la naturaleza es nuestra base espiritual, cuando el Estado comprenda que para nosotros los mapuches, esto va más allá de algo ambiental, es algo implícito en nuestra forma de vida, en nuestra forma de concepción de vida. Emplazo a esta Comisión y les digo que lamento que nosotros no hayamos sido considerados, hemos emplazado a las autoridades desde hace años, diciéndoles por favor hagan la pega, les están pagando un sueldo, se está haciendo un genocidio cultural, si el día de mañana no hay bosque... Hoy día tenemos que recurrir a estas leyes que ustedes mismos han creado, y aun así no sirven, no se cumplen. Todos los días escuchamos que hay diálogos, pero por favor, cumplamos las leyes, hagan la pega... somos un país democráticamente viejo, nos preocupamos de ciertos grupos de ancianos, pero cuando se hacen allanamientos, a los ancianos mapuches los tienen en el suelo, nos entendemos a través de la violencia, por eso vamos a seguir defendiendo nuestra forma de vida, es una cultura que no va a morir, así como estoy yo hoy, mañana estará mi nieto... Terminó diciendo que por favor se haga cumplir la ley, si se está pensando llevar esto al Congreso, no cambiemos una ley que ni siquiera se cumple, primero hagamos cumplir la que tenemos, y luego evaluemos si es necesario cambiarla. Hemos hecho todo, dialogado, hacer bajada con los servicios, les molesta trabajar con nosotros, llegar a las comunidades, este gobierno se decía más cercano a los territorios, y así estamos.

**Otra participante del público** pidió la palabra y adhirió a la demanda de los predecesores; señaló que se han levantado como pueblos, con un movimiento por la defensa del alerce costero: “estamos hablando de la defensa del territorio que el gobierno ha puesto como prioridad, nos hemos movilizado y hemos emplazado a las autoridades, y ahora los emplazamos a ustedes, que hacen diagnóstico sobre los territorios, y nosotros sí vamos a defender a este territorio, no vamos a permitir que ni este ni otro gobierno pase una carretera por estos territorios, esto es una reserva ecológica que está en nuestros territorios, y tenemos que hacer conciencia sobre cómo protegerlos, estamos rodeados de forestales hace 50 años, y por eso tenemos una crisis hídrica, que nadie ha parado.”

**Vicente Burgos, moderador del panel y del diálogo con el público**, aclaró a los presentes que siempre estuvo el interés de escuchar a todos, que justamente para eso se organizaron estos diálogos a lo largo del país, con convocatoria amplia y abierta a todo quien quiera participar.

**Otro participante del público** se presentó como dirigente mapuche y planteó que es necesario recordar que esto es un proceso histórico, que estamos a 50 años de la dictadura, y había una política de Estado en esa época, con la reforma agraria, mientras que hoy en día no existe una política de Estado en favor de la agricultura, hay un actor que es el SAG, pero no hay una política de Estado; por lo tanto, desde el Estado, se debiera hacer un esfuerzo en esta materia; también relacionando con el problema del cambio climático.

**Alberto Tacón, SEREMI de Medio Ambiente**, reconoce la frustración y el enojo de los peñis. Opina que el DL 3516 es claro, le corresponde al SAG, a la SEREMI MINVU y la DOM fiscalizar que los predios no se destinen a fines urbanos habitacionales. Pero hay que ver ahora que se debe hacer con las parcelaciones que ya están divididas. Lo urgente es frenar las subdivisiones, frenar los desarrollos (destaca el nuevo instructivo de CONAF para los planes de manejo de obras civiles). Destaca que es muy importante la denuncia ciudadana. Espera que desde el MINVU existan instructivos a las DOM para señalarles cómo proceder en estos casos.

Además, tomó la palabra, **Daniel Barrientos, SEREMI de Vivienda y Urbanismo**, señala que el equipo se está reestructurando para poder dar eficiente cumplimiento de la ley, retomando aspectos de apoyo directo a las comunidades que están presentando denuncias. El compromiso es seguir trabajando con las comunidades indígenas. Además, solicita que se pueda llevar esta materia y las necesidades de las comunidades al Ministro.

Finalmente, tomó la palabra **otro participante del público, Cristóbal Fernández**, señala que no se puede confundir esta materia con el respeto de los títulos de merced. En ningún caso las parcelaciones pueden implicar un atropello a los títulos de merced. Señala que la ocupación del territorio por quienes migran desde la ciudad no puede implicar meter a todos en un mismo paquete. Indica que existen proyectos respetuosos con el entorno, la instauración de cooperativismos, por lo tanto, considera que estos proyectos deben ser tenidos a la vista para la nueva regulación.



#### e. Palabras de cierre

Cerró la jornada Vicente Burgos, agradeciendo la participación de todos y destacando que se realizará una síntesis de lo dialogado en esta jornada para ser considerado en las propuestas que se están elaborando, e invitó a participar y apoyar la difusión de las siguientes instancias del proceso.

### 4. SÍNTESIS E IDEAS CLAVES DEL DIÁLOGO REGIONAL SUR

Como síntesis de los principales temas relevados en este diálogo, se pueden destacar:

- ✓ Se evidenció un amplio consenso respecto del diagnóstico presentado y la necesidad de abordar la materia.
- ✓ Se identificó una preocupación general por las comunidades indígenas y como su forma de habitar el territorio no ha sido considerada en las nuevas propuestas de regulación.
- ✓ Se identificaron opiniones diversas con relación a la interpretación de los cuerpos normativos que regulan esta materia, particularmente si con las leyes vigentes sería posible frenar las parcelaciones que saturan territorios. Por lo anterior se cuestionó la real utilidad de los diálogos, ya que lo primero tendría que ser cumplir con la ley vigente.

### 5. FOTOS DEL DIÁLOGO REGIONAL SUR





## 6. SISTEMATIZACIÓN DEL DIÁLOGO REGIONAL AUSTRAL (AYSÉN)

Jueves 10 de agosto, de 9:00 a 13:00hs

Hall Gobierno Regional Coyhaique, Región de Aysén

Grabación disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=GXLkS70DZzo>

### 1. PROGRAMACIÓN Y METODOLOGÍA

El Gobierno Regional junto con las Secretarías Regionales Ministeriales de Agricultura, Bienes Nacionales y Vivienda y Urbanismo, lideraron la organización de este Diálogo Regional, que reunió en una misma instancia a representantes del sector público, del sector privado y de la sociedad civil organizada de las regiones de Aysén y Magallanes y la Antártica chilena, cuya convocatoria incluyó:

- Autoridades y funcionarios del Gobierno Regional, Consejo Regional y CORECIVYT.
- Delegados Presidenciales y autoridades provinciales.
- Alcaldes y funcionarios municipales de comunas rurales u otras afectadas por esta problemática.
- Representantes de desarrolladores o inversión privada inmobiliaria.
- Representantes de organizaciones sociales y culturales vinculadas a temas territoriales, ambientales, de recursos hídricos o biodiversidad.
- Representantes de gremios vinculados a infraestructuras o actividades productivas que se desarrollan en el territorio rural (energéticas, agricultura, etc.).
- Representantes de la academia, centros de estudios y expertos.

El programa general de la jornada fue:

09.00 a 09.30	Bienvenida y acreditación
09.30 a 10.00	Presentación de asesora de la Secretaría Ejecutiva COMICIVYT, Verónica Martínez
10.00 a 10.30	Presentación de la Gobernadora Regional, Andrea Macías Palma
10.30 a 10.45	Café
10.45 a 11.45	<p><b>Panel de diálogo con actores claves regionales sobre:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Expresiones e implicancias territoriales</u> de este fenómeno y sus efectos acumulativos en el tiempo, tanto a escala local como a nivel país.</li> <li>• <u>Principios y criterios de solución</u> que es necesario considerar para abordar esta problemática.</li> </ul>
11.45 a 12.45	<b>Preguntas y diálogo con los asistentes.</b>
12:45 a 13:00	Palabras de cierre

La metodología del diálogo regional contempló:

- Con antelación al diálogo regional, se envió a los panelistas y participantes un documento de discusión elaborado por la COMICIVYT "Habitar de forma sostenible el territorio rural", como insumo para la discusión (ver Anexo 01).
- Durante la jornada, se presentó un análisis de esta problemática; algunas experiencias en otros países, y se compartieron los criterios y propuestas que están siendo consideradas por la COMICIVYT para abordar este tema (ver Anexo 09).

- Luego, la Gobernadora Regional Andrea Macías Palma presentó el contexto de los procesos de planificación y el ordenamiento territorial en la región y un análisis de esta problemática desde la perspectiva regional y local (ver Anexo 10).
- Luego de las presentaciones, se abrió un panel de discusión con cuatro panelistas invitados/as, para conocer las opiniones y miradas desde distintos actores claves.
- Para finalizar, se abrió un espacio de diálogo abierto donde los asistentes del público pudieron realizar preguntas y compartir sus opiniones y aportes.
- Después del Diálogo Regional, se elaboró un documento de sistematización para ser compartido con los asistentes al mismo y con otros participantes y actores del proceso de diálogo más amplio que se desarrolló en otras regiones del país.

## 2. CONVOCATORIA Y PARTICIPANTES

Este diálogo regional convocó a entidades y actores claves de las regiones de Aysén y Magallanes, representantes del sector público a nivel regional y municipal; desarrolladores inmobiliarios; universidades, centros de estudios y expertos/as; organizaciones sociales y ambientales vinculadas al desarrollo rural; y asociaciones o gremios vinculados a actividades productivas e infraestructuras que se desarrollan en los territorios rurales.

El diálogo contó con la participación de **42** personas en modalidad presencial (**18** mujeres y **24** hombres), y aproximadamente **466** personas que lo presenciaron en modalidad remota a través del *streaming*.



### Panelistas invitados/as

- |                     |   |
|---------------------|---|
| 1. Trace Gale       | Investigadora de la Patagonia. Fondecyt         |
| 2. Pablo Carrasco   | Presidente de CCHC de Aysén                     |
| 3. Fernando Miranda | Presidente del Colegio de Arquitectos Aysén     |
| 4. Erwin Sandoval   | Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén |

### Autoridades / asistentes

- |                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| 5. Andrea Macías Palma | Gobernadora de la región de Aysén |
|------------------------|-----------------------------------|



- |     |                       |  |
|-----|-----------------------|--|
| 6.  | Alan Espinoza         | Seremi de Agricultura                  |
| 7.  | Rodrigo Araya Morales | Delegado Presidencial                  |
| 8.  | Rodrigo Hidalgo(s)    | Seremi de Bienes Nacionales            |
| 9.  | Francisco Lira        | Diplade del Gobierno regional de Aysén |
| 10. | Paulina Ruz Delfin    | Seremi de Vivienda y Urbanismo         |
| 11. | Paola Azocar (s)      | Seremi de Obras Públicas               |

#### Asistentes del sector público

- |     |                             |                            |
|-----|-----------------------------|----------------------------|
| 12. | Sary Pamela Díaz Bola       | Seremi BBNN                |
| 13. | Gonzalo Aránguiz Valenzuela | Seremi BBNN                |
| 14. | Hector Cortes Gaete         | DGA - MOP                  |
| 15. | Cristina Oyarzún            | DPR- Interior              |
| 16. | Daniela Bahamonde           | Municipalidad de Coyhaique |
| 17. | María Antonieta Andrade     | Municipalidad de Coyhaique |
| 18. | Natalia Jara R              | Municipalidad de Coyhaique |
| 19. | Mario Sepúlveda             | Municipalidad de Coyhaique |
| 20. | Ronald Valenzuela           | CONAF                      |
| 21. | Frederic Fortich M          | SAG                        |
| 22. | Valeria Carrasco Sáez       | SAG                        |
| 23. | Francisco Real              | MOP                        |
| 24. | María Loreto Pedraza        | CONAF                      |
| 25. | Hector Cuevas               | SAG                        |
| 26. | Fernando Ojeda              | SERNATUR                   |
| 27. | Nicolás Smith               | Seremi MMA                 |
| 28. | Paulina Guzmán              | Seremi MMA                 |
| 29. | Sandra Navarro              | SERNATUR                   |
| 30. | Yoel Díaz                   | MMA                        |
| 31. | Natacha Pot                 | MINVU- DDU                 |
| 32. | Andrea Fuentes              | MINVU                      |
| 33. | Valentina Ortiz             | Gobierno Regional          |

#### Asistentes del sector privado, sociedad civil y academia.

- |     |                       |                                 |
|-----|-----------------------|---------------------------------|
| 34. | Miguel Moreno Bonilla | FAO                             |
| 35. | Pablo Azua C          | Independiente/privado           |
| 36. | Erick Mallreich       | Independiente/privado           |
| 37. | Patricio Segura       | CODESA Corp. Privada Desarrollo |
| 38. | Patricio Ulloa        | SENADI                          |
| 39. | Mario Anfruns         | Anfruns propiedades Privado     |
| 40. | Cristian Fernández    | Fundación Nativos               |
| 41. | Peter Hortmann        | Agro ARV Independiente/privado  |

#### Representantes del equipo regional, COMICIVYT y/o Ministerios organizadores

- |     |                       |  |
|-----|-----------------------|--|
| 42. | Verónica Martínez     | Asesora de la Secretaría Ejecutiva COMICIVYT |
| 43. | Rodolfo Arriagada     | Profesional CNDT /COMICIVYT                  |
| 44. | María Esperanza Ulloa | MBBNN  |

### 3. PRESENTACIONES, DIÁLOGO Y APORTES

#### a. Palabras de inicio y bienvenida de las autoridades presentes



**Francisco Lira, Jefe DIPLADER del Gobierno Regional de Aysén:** Dio las palabras de bienvenida a las autoridades presentes, Gobernadora de la región de Aysén, Andrea Macías Palma, Seremi de Bienes Nacionales, Alan Espinoza, Delegado Presidencial, Rodrigo Araya Morales, Seremi de Agricultura subrogante, Rodrigo Hidalgo(s), Seremi de Vivienda y Urbanismo, Paulina Ruz Delfin, Seremi de Obras Públicas, subrogante, Paola Azocar; Verónica Martínez, representante de la Secretaría Ejecutiva de la COMICIVYT, luego dio información del programa de la actividad y de cómo acceder al código QR para hacer sus consultas.

### b. Presentación de representante de la COMICIVYT

**Verónica Martínez, representante de la Secretaría Ejecutiva de la COMICIVYT,** saludó a las autoridades presentes, agradeció a la Gobernadora y al equipo del Gobierno Regional y las secretarías regionales ministeriales de Bienes Nacionales, Agricultura y Vivienda y Urbanismo, por liderar este encuentro para recoger desde el territorio las distintas particularidades de cada lugar, y así elaborar propuestas más atinentes.

Realizó una presentación donde, en síntesis, expuso un análisis sobre la problemática del aumento de parcelaciones y subdivisiones rurales con fines habitacionales; algunas experiencias en otros países; y compartió los criterios y propuestas que están siendo consideradas por la COMICIVYT para abordar este tema (ver Anexo 09).

Señaló la relevancia de los diálogos regionales para efectos de poder recoger las particularidades territoriales, con el fin de que estas puedan aportar en el trabajo de proyecto de ley que están trabajando desde el Gobierno, en específico, desde la COMICIVYT. Expuso respecto de la estructura de los diálogos, en cuanto a sus objetivos, su programación y metodología a nivel nacional, y las síntesis de resultados de las mesas de trabajo. Asimismo, abordó los antecedentes de la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio (COMICIVYT), como instancia de coordinación en materias de políticas, planes y programas relacionadas con el territorio y desarrollo del Ordenamiento del Territorio.

Realizó un abordaje de datos de diagnóstico actual de parcelaciones rurales en el territorio nacional, en base a cifras estimadas por el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del MINVU y de SAG. Asimismo, y expone datos locales de Aysén y Magallanes, de acuerdo con datos de SII y SAG.

Abordó los principales elementos del problema, desde la perspectiva de la agricultura y uso productivo, perspectiva ambiental, gestión territorial, problema de planificación del territorio, problema normativo en base a la estructura jurídica actual (la cual no está concebida para la dinámica actual).

Indicó que se han revisado las distintas visiones del problema, desde opiniones de diferentes actores involucrados, junto a la revisión del derecho comparado en la materia. Respecto a esta última revisión se diagnostica que no hay casos como el nacional.

Expuso los **criterios que está considerando la COMICIVYT:** En lo técnico: 1. Mantener mecanismo puro establecido en el DL 3516 para seguir subdividiendo con destino exclusivamente silvoagropecuario, mejorado; 2. Precisar el artículo 55 y definir sanciones para evitar nuevos núcleos urbanos fuera de la planificación; 3. Crear mecanismo de excepción de un nuevo artículo 55 bis para conjuntos residenciales rurales; 4. Crear mecanismo para administrar la fase de tránsito; 5. Mejorar capacidad de planificación de los IPT. En lo político: 1. Entrar en la discusión parlamentaria cuanto antes; 2. Integrar puntos de vista para una mayor diversidad de actores; 3. Considerar que las comisiones del congreso han debatido ampliamente en diversas instancias; 4. Considerar que la discusión durante la tramitación podrá enriquecer la propuesta.



También presentó algunas **propuestas que está considerando la COMICIVYT**, las cuales pueden sintetizarse en: 1. Contar con mecanismos e instrumentos para definir cuáles zonas se pueden desarrollar estos proyectos y bajo cuáles condiciones, considerando las características específicas de los territorios. 2. Exigencias de accesibilidad o conectividad territorial; 3. Posibilitar/exigir la concentración de viviendas en una fracción del predio, lo que permite exigencias de equipamientos comunes y soluciones conjuntas para servicios básicos, gestión de residuos, etc., así como posibilitar la destinación de porcentaje del predio para conservación o fines silvoagropecuario. 4. Herramientas para evaluar los impactos acumulativos de varios proyectos en territorios circundantes.

Lo que se busca con el proyecto de ley es dar una señal clara para poder regular esta problemática, y se expone en detalle las modificaciones normativas específicas.

### c. Presentación de la Gobernadora Regional

**La Gobernadora Regional Andrea Macías Palma**, realizó una presentación (ver Anexo 10) donde abordó los desafíos del Ordenamiento Territorial en la Región de Aysén. Presentó la historia reciente en materia de Planificación y Ordenamiento Territorial, a partir del año 2008.

Abordó el contexto en materia de Ordenamiento Territorial a partir de la Ley 21.074 de Fortalecimiento de la Regionalización del País, la cual le otorga a GORE la facultad de elaborar el PROT. A partir de ello, se exponen las políticas sectoriales mínimas a considerar en los PROT, a partir de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT).

Señaló una introducción de la Planificación Nacional, Regional y Local, generando un mapa de políticas, estrategias, planes y políticas pertinentes. A nivel local, se expone una debilidad, en cuanto a la actualización de los PLADECO.

Respecto de la Política Nacional De Ordenamiento Territorial (PNOT), expuso su marco legal (LOGGAR, art. 17), su visión y misión. En cuanto a sus ejes estratégicos, expuso someramente respecto de cada uno de ellos: 1. Sistema de asentamientos humanos; 2. Sistema económico, productivo; 3. Sistema natural; 4. Sistema de infraestructura y logística; 5. Sistema socio-territorial.

Respecto a la materia de Plan Regional De Ordenamiento Territorial (PROT), expuso su objetivo, marco legal para la elaboración del Reglamento PROT (LOGGAR). Señaló el contexto para la elaboración del PROT, destacando: 1. La necesidad de una adecuada sincronización con la Estrategia Regional de Desarrollo (ERD) con el PROT; 2. Incorporación de tres normativas (Evaluación Ambiental Estratégica, Convenio 169 OIT y Ley de Participación Ciudadana).

Indicó los elementos esenciales de qué es un Plan de Ordenamiento Territorial, y define conceptos claves, tales como residuos, macrozonificación, entre otros.

Abordó los **contenidos mínimos del PROT**: 1. Focalización política estratégica; 2. Participación de actores claves; 3. Diagnóstico estratégico en relación con la imagen objetivo-definida; 4. alternativas u opciones de estructuración del territorio regional; 5. Mecanismos de implementación y gestión.

Señaló los **desafíos a nivel regional**: 1. Actualización de la planificación regional ERD y trabajo en ejecución de Política Regional de Desarrollo Rural (PRDR); 2. Participación de actores claves, ampliar participación ciudadana y realización de consulta indígena.

La Gobernadora distinguió entre dos fenómenos: 1. Loteo irregular, como subdivisiones de hecho fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales y del plan regulador,



sin cumplir con la normativa urbanística, constitutivas de delito, abordando su impacto social, el rol histórico del Ministerio de Bienes Nacionales en cuanto a sus competencias legales; 2. Macroloteos, en relación a sus impactos sobre ecosistemas, inversión públicas, comunidades, recurso hídrico, entre otros.

Abordó en escala regional la problemática: A modo de ejemplo, Puerto Ingeniero Ibáñez, cuenta con 433 viviendas, y en 3 loteos circundantes, hay 324 lotes, los cuales, generan una carga para el Municipio y el estado en su conjunto, lo cual grafica la urgencia de la regularización.

#### d. Panel de discusión con actores claves regionales

Este espacio fue moderado por **Francisco Lara, Jefe DIPLADER del Gobierno Regional de Aysén**, quien invitó a los/as panelistas a profundizar sobre las **expresiones y particularidades territoriales de este fenómeno en la región** y cuáles consideran que podrían ser los efectos acumulativos en el tiempo, tanto a escala local como a nivel país, si se mantuvieran la situación y tendencias actuales. También invitó a reflexionar sobre cuáles debieran ser los **principios y criterios de solución** que, desde la visión regional, debieran ser considerados para abordar esta problemática.

**Panelista Pablo Carrasco, en representación de la Cámara Chilena de la Construcción**, señaló que este diálogo debía darse, era una necesidad, no obstante, realiza la crítica de que venga desde el nivel central, y algo tardío. Señala querer hacer la diferencia entre la zona periurbana de la ciudad y la zona rural. Asimismo, señaló que hay un problema hacia atrás de las que hay hacerse cargo, como resolver lo que ya está hecho, los loteos ya hechos. indicó que es un gran desafío de cómo se abordan los desafíos futuros, hacia donde apuntamos en el desarrollo.

Señaló que, desde la Cámara, se ha abordado el problema hace varios años, reuniéndose con organizaciones y autoridades.

En cuanto a las causas, indicó: 1. la crisis habitacional que ha afectado principalmente a la clase media, por cuanto dentro de las ciudades de la región hay escasez de suelo, ya sea por precios o tamaño, o contaminación, por tanto, la búsqueda de vivir fuera de la ciudad dice relación con esos factores. Debe haber un fomento de vivir en la ciudad, en lo cual la región está al debe. 2. Un segundo problema es que hay mucha gente que quiere venir a vivir a la región desde el norte, en búsqueda de lugares más tranquilos para habitar, y debemos adaptarnos a ello.

Plantean una gestión territorial, una nueva legislación que contemple inversión. Ven con ojos positivos los elementos planteados por COMICIVYT en cuanto a una nueva legislación.

Consideró que la zona periurbana debe densificarse, mientras que en la zona rural debiese contemplarse todos los elementos adecuados de medioambiente, productividad agropecuaria, entre otros. Indica que las visiones extremas no ayudan al desarrollo.

Tenemos una deuda tremenda con los instrumentos de planificación territorial, señala que aún hay carencia de conversación que permita un cuidado del medioambiente, un desarrollo económico y un desarrollo social de la región.

En su minuto adicional, agradece el diálogo, sostuvo que están convencidos de que es la forma de solución de los problemas. Enfatizó la necesidad de aumentar la inversión privada en la región, con la regulación legal adecuada, con certeza jurídica. Postura de trabajar en conjunto para avanzar en soluciones localizadas.

**Panelista Trace Gale, del Centro de Investigación de Ecosistemas de la Patagonia, CIEP**, agradeció la oportunidad de estar en esta instancia representando al sector académico.

En la región de Aysén hay muchas áreas silvestres protegidas, que fueron establecidas para proteger ecosistemas, las cuales tienen un gran valor porque tienen un impacto en la vida de todo el planeta. Señala que las parcelaciones, están poniendo en riesgo los mismos valores de conservación con las áreas silvestres protegidos.

Indico que es importante que en la nueva ley que proteja distinto a las zonas aledañas de las áreas protegidas, por cuanto no está regulado en la legislación nacional. 1. Habitar; 2. Cohabitanes; 3. Hábitos. La importancia de tomas



decisiones que permiten coexistir y están en beneficio de todos. Señala que ella ha investigado por años estas temáticas.

Dentro de los datos en estudio, es, por ejemplo, el 2011, en kilómetros del radio cercano a Parque Nacional De Cerro Castillo existían 150 predios rurales, ahora existe 4.500 parcelas del radio circundante.

Desarrollar un modelo cuantitativo para entender distintos segmentos de personas, por que compran, cuáles son sus intenciones y que dispuestos están dispuestos a compartir de manera sostenibles sin reglamentación con su entorno. Y en relación con ello, que timos de leyes podrían apoyar este tipo problemática.

Agradeció la interdisciplinariedad y los diversos actores presentes en el abordaje de este problema.

En su minuto adicional, enfatizó en que todas las conversaciones son muy importantes, la alegran porque hay mucha gente trabajando en esto. Señala su voluntad de aportar desde la ciencia. Indica que procesos de participación pública son necesarios, y que se debe involucrar a la gente que ya está en los loteos. Dijo que la solución pasa también por la educación, porque no saben cómo vivir en este tipo de naturaleza.

**Panelista Erwin Sandoval, en representación de la Corporación Privada para el desarrollo de Aysén CODESA,** agradeció la instancia al GORE y a los Ministerios que han hecho posible este proceso institucional de diálogo que desembocan en una legislación. Señaló que desde la sociedad civil participan de otras instancias de diálogo en donde se discuten estas temáticas. Compartió una presentación ([ver Anexo 11](#))

Señaló que quienes convoca a participar, son una organización de la Sociedad Civil con una mirada de desarrollo sustentable de más de 30 años trabajando esta problemática en la región. En el 2017 están las primeras alertas, y han interpuesto aproximadamente 59 denuncias ante la SMA, respecto de proyectos de mega loteos inmobiliarios en suelo rural, por diversos problemas (ubicados cerca de áreas protegidas, en zonas latentes, fraccionamiento, entre otros). Indicó que, lo que ha señalado la institucionalidad ambiental, han señalado que los proyectos son ilegales, pero que la SMA no es la llamada a resolver dicha problemática.

Indicó que los números de parcelaciones en la región son alarmantes. Y en cuanto al impacto climático, incluso indica se están habitando zonas de riesgos.

Lo que a CODESA ha convocado es que hay consenso de que hay un problema legal, concreto, que si no se aborda de urgencia y se sigue dilatando vamos a llegar a una ley que no va a servir porque el territorio va a estar completamente parcelado por lo que se tiene que legislar y adecuar la legislación.

No obstante, lo anterior, hay una normativa vigente, que es útil para resolver el problema. Hacen un llamado de aplicar la ley que existe, es decir, la declaración de ilegalidad de este tipo de proyectos es la mirada de aplicación legal que proponen.

En cuanto a cómo avanzar en la solución del problema: 1. Modificación a la DL 3516, considera que no resuelve el problema porque sigue estando la excepción de la cual se han aprovechado los desarrolladores inmobiliarios), asimismo creen que debiese estar 19.300 para que estos proyectos también estén bajo evaluación de impacto ambiental. 2. En cuanto a los proyectos residenciales rurales, señala que sigue sin existir una definición de lo que son los núcleos urbanos, consideran que estos conjuntos deben estar limitados por la capacidad de carga y debe haber evaluación de impacto ambiental, en donde los territorios también deben participar.

En su minuto adicional, señaló que las exposiciones dan cuenta de cuál es la profundidad y complejidad del debate. Indicó que en el pasado no ha habido concesos políticos. Agregó que el debate hay que darlo con una mirada de todos los actores, con una mirada de interés público.

**Panelista Fernando Miranda, en representación del Colegio de Arquitectos de Aysén,** indicó que no hay una mirada única en el colegio, y señaló que es una temática que han ido abordando como colegio regional, trasladando este problema desde los especialistas, a las personas que habitan y que tienen el problema de que es un territorio con muchas leyes, pero que la necesidad de habitar les va superando.

Indicó que hay una serie de legislaciones que existe, pero que no se cumplen, más que esto esta mediado con que estos actores son elegidos por la ciudadanía. Indica que actores como los Alcaldes, llamados a el cumplimiento de



instrumentos y legislación, son inhibidos por ir en contra de sus propios ciudadanos, lo cual va contra sus intereses particulares electorales.

Agregó que cuando se crean legislaciones que a priori parecen sensatas, chocan con los habitantes de la región, que requieren un lugar para habitar, lo cual se cruza con la especulación del poder económico, cuyas acciones son poco colaborativas y no resuelven el problema.

Sostuvo que la región en su gran parte, fueron asentamientos espontáneos, luego llega el Estado a regularizar la propiedad y la construcción, enmarcando situaciones de echo. Indicó que esta dinámica se mantiene hasta ahora, porque el Estado nunca va a alcanzar si es que siempre regula tras las situaciones de hecho.

Indicó la necesidad de hacer aplicables las legislaciones nacionales desde lo local, las cuales bajen a la comunidad, ya que es la comunidad la que debe obedecer y aplicar la ley. La propuesta es dar más oportunidad a las localidades y comunidades para empoderarles y hagan respetar y mantener su territorio.

En su minuto adicional, enfatizó en el tema de la dicotomía entre la planificación que intenta plasmarse en una realidad en el territorio. Indicó que hay diversos ejemplos históricos. La pregunta es donde está el poder de tomar una decisión de planificar, lo cual pugna con la preponderancia del valor de la propiedad privada, pugnando con el interés público.

**SEREMI de Agricultura, Alan Espinoza**, destacó el rol del gobierno de poner el tema en discusión, y los tres ministerios involucrados. Hay un énfasis en la soberanía alimentaria, es una preocupación para el ministerio. Destacó el compromiso de los funcionarios del ministerio y del SAG. Celebró que la justicia le dio la razón al criterio del ministerio. Es relevante plantearse el robustecimiento de las capacidades de fiscalización, con capacidades técnicas. El desafío es construir una política pública desde el territorio con el territorio. Destacó el rol del delegado presidencial en mantener activa la comisión.

**SEREMI de Vivienda, Paulina Ruz Delfin**, abordó la relevancia de encontrarnos. Indicó que el estado está al debe en la regularización de esto y que cada año crece. Indicó que desde el gobierno se han hecho mesas de trabajo y de coordinación, desde el año pasado, abarcando dentro desde las facultades. Ejemplo una REX ajustando criterios respecto de lo que son las regularizaciones. Asimismo, se ofició a los conservadores de bienes y raíces de inscripciones que den cuenta de sospechosos de macroloteos. Señaló que esto nos tiene que servir como punto de impulso para tener los insumos necesarios de una ley que permita fiscalizar y frenar esta situación.

**SEREMI subrogante BBNN, Rodrigo Hidalgo**, agradeció la instancia, indicó que es necesario que debe aumentar la participación incorporando a los municipios. Sostuvo que la labor del Ministerio se relaciona con la ocupación territorial, pero también con el desarrollo productivo agrícola ganadero, que tiene mucho que ver con el sentido de la propiedad rural. Hay una oportunidad única de avanzar en Políticas Públicas que permitan hacer la labor del ministerio. En cuanto a la regularización de la pequeña propiedad raíz, el ministerio hace su trabajo a través del Decreto Ley 2695.

#### e. Diálogo abierto con los asistentes para debatir y recoger aportes en relación con lo presentado y con lo dialogado en el panel de discusión.

Por último, se generó un espacio de diálogo abierto para recoger preguntas, opiniones y aportes de los asistentes.

**Marío Anfruns (Anfruns propiedades)**. La consulta principal, es si la subdivisión del territorio debe ser el Ministerio de Agricultura a cargo de normar esto o es el Ministerio de Vivienda quien da las directrices o se hace cargo de la normativa. Consideró que debiese ser el MINVU en conjunto con otros ministerios como el de agricultura, al cual se le debe consultar el uso del suelo.

**Jenny Fernández (Cámara chilena de construcción)**. Indicó que Pablo ya ha incorporado las temáticas centrales de la Cámara, reitera los puntos. Enfatizó en el punto de vista de la contaminación, señalando el derecho de que toda persona pueda vivir en una zona no contaminada.



**Carol Alvarado (funcionaria de SEREMI de Medio Ambiente).** Señaló que hoy no se resguarda el uso agrícola. Indicó que el tema de las 2 hectáreas no es la solución para todo Chile, debiese analizarse de acuerdo a la región, haciéndose la pregunta de cuanto territorio necesita el poblador en términos productivos para vivir. Preguntarse como reconocer los sectores cercanos a la ciudad y regularlos, preguntarse como avanzar en construcción vertical dentro de la ciudad.

**Federic Foizic (Funcionario SAG).** Indicó que la legislación está al debe, en cuanto a la posibilidad de los servicios públicos en cuanto a gestionar mayor protección al entorno, no hay posibilidad de poner un freno.

**Panelista Pablo Carrasco,** se refirió a todos los comentarios, indica que consideran que el Ministerio de Agricultura no puede ser a largo plazo el gestor de la planificación del territorio, indica que hoy es factible generar agricultura con otras tecnologías, indicó que el MINVU debe tomar cierto rol activo. En cuanto a la pregunta de Carol, consideró que efectivamente la planificación urbana debe incorporar zona periurbana, pero debe haber un desarrollador no puede ser solo el municipio el que se hace cargo. Indicó que concuerda en que haya mayores mecanismos de fiscalización.

**Panelista Trace Gale,** señaló que es relevante siempre plantearse la protección de las áreas protegidas, y la regularización de las parcelaciones en su entorno. Invitó a imaginarse los efectos, la escasez de agua, los impactos de esta situación. Indicó la relevancia de generar un centro de ciudad vivos.

**Panelista Erwin Sandoval,** señaló la relevancia de hacerse cargo de las calidades de vida en las ciudades, retornando a valores ambientales que hoy la vida está buscando. En cuanto a lo periurbano y su regulación, señaló que hay que tener ojo con aquellos mega loteos periurbanos no pasan por evaluación ambiental. En cuanto al derecho de vivir en un lugar fuera de contaminación, su mirada es desde la justicia ambiental, en donde el interés debe ser el común, el general, desde la política pública, la mirada debe ser como enfrentamos la problemática medioambiental en la ciudad de Coyhaique. Enfatizó en que la norma actual nos permite aplicarla, y que la contingencia nos exige aplicarla. Debísemos hacer los esfuerzos de poner un freno.

**Panelista Fernando Miranda,** indicó que, en cuanto a las responsabilidades, y en donde radica, considera que la primer a discusión es si queremos avanzar con las áreas agrícolas de la región. El GORE podría poder planificar y decidir y luego entregar esas responsabilidades SAG. También enfatiza con que hay legislación que existe, y que debe aplicarse. Indica que no es suficiente dividir con superficies distintas, no soluciona el problema. En cuanto a la escasez del suelo urbano, señala que es porque está todo subdividido por lo que es super difícil poder establecer mecanismos para regularlo y densificar la zona urbana, agregó que, si bien existe facultad de MINVU de expropiar, no se aplica esa facultad.

#### f. Palabras de cierre

Cerró la jornada **Francisco Lara, Jefe DIPLADER del Gobierno Regional de Aysén,** agradeciendo la participación de todos y destacando los desafíos centrales regionales en la problemática.

Informó que se enviará un documento con la síntesis de lo dialogado en esta jornada a todos los participantes que hayan dejado su mail de contacto, e invitó a participar y apoyar la difusión de las siguientes instancias del proceso.





#### 4. SÍNTESIS E IDEAS CLAVES DEL DIÁLOGO REGIONAL AUSTRAL

- Este problema es un fenómeno social, se debe considerar la perspectiva de las personas que van a habitar estos proyectos, ¿qué valores buscan?
- Considerar hábitat, cohabitantes, hábitos. Entregar educación ambiental a nuevos habitantes que llegan a territorios rurales o naturales a través de estos proyectos de parcelaciones.
- Este fenómeno también responde a las falencias en las áreas urbanas, es efecto de una migración desde las ciudades, la ciudad debe ser un mejor lugar donde vivir.
- También hay una migración hacia el sur desde otras regiones del país, que crecerá con el cambio climático. Hay compradores que no conocen el lugar que compraron.
- Se cuestiona la idea que la legislación actual es el obstáculo; hoy está prohibido, ¿se necesita cambiar la ley, o mejorar la fiscalización? Incluir mirada de interés público.
- Algunos aportes específicos al PDL: hacerse cargo de lo ya construido; gradiente urbano rural en la subdivisión predial mínima; exigir buffers para áreas protegidas.

#### 5. FOTOS DEL DIÁLOGO REGIONAL AUSTRAL







## IV. SISTEMATIZACIÓN DEL FORO FINAL AMPLIADO

Viernes 25 de agosto, de 9:00 a 13:00hs

Sala Cineteca, Centro Cultural de la Moneda, Santiago, Región Metropolitana

Grabación disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=Ybr53x3fg20>

### 1. PROGRAMACIÓN Y METODOLOGÍA

La COMICIVYT fue quien lideró la organización de este Diálogo final, que reunió en una misma instancia a representantes del sector público, del sector privado y de la sociedad civil organizada de las regiones metropolitana, convocados por los tres Ministros/as, de Vivienda y Urbanismo, Agricultura y Bienes Nacionales, incluyendo:

- Autoridades y funcionarios del Gobierno Regional, Consejo Regional y CORECIVYT.
- Delegados Presidenciales y autoridades provinciales.
- Alcaldes y funcionarios municipales de comunas rurales u otras afectadas por esta problemática.
- Representantes de desarrolladores o inversión privada inmobiliaria.
- Representantes de organizaciones sociales y culturales vinculadas a temas territoriales, ambientales, de recursos hídricos o biodiversidad.
- Representantes de gremios vinculados a infraestructuras o actividades productivas que se desarrollan en el territorio rural (energéticas, agricultura, etc.).
- Representantes de la academia, centros de estudios y expertos.

El programa general de la jornada fue:

08.45 a 09.00	Bienvenida y acreditación
09.00 a 09.40	<b>Saludo de autoridades ministeriales</b> Esteban Valenzuela Van Treek, Ministro de Agricultura Marcela Sandoval Osorio, Ministra de Bienes Nacionales Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo
09.40 a 10.00	<b>Presentación del Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT</b> Sr. Pablo Contrucci Lira
10.00 a 11.00	<b>Panel: Síntesis de aportes y opiniones de las Mesas de Trabajo</b> sobre las expresiones del fenómeno de las parcelaciones en territorios rurales y los principios y criterios de solución para abordarlo
11:00 a 11.15	Café
11.15 a 12.15	<b>Panel: Síntesis de aportes y opiniones en los Diálogos Regionales</b> sobre las particularidades regionales y territoriales del fenómeno de las parcelaciones rurales y los principios y criterios de solución para abordarlo
12:15 a 13:00	<b>Preguntas y opiniones de los participantes</b> Cierre



La metodología de diálogo final contempló:

- Con antelación al foro final, se les compartió a las y los panelistas el documento de discusión elaborado por la COMICIVYT “Habitar de forma sostenible el territorio rural”, como insumo para la discusión (ver Anexo 01) y dos preguntas para motivar la discusión.
- Durante la jornada, se realizaron palabras de apertura por parte de las autoridades y luego el Secretario Ejecutivo del a COMICIVYT, Pablo Contrucci, presentó un análisis de esta problemática; compartiendo así los criterios y propuestas que surgieron de las Mesas de Trabajo y los Diálogos Regionales que están siendo consideradas por la COMICIVYT para abordar este tema (ver Anexo 13).
- Luego de la presentación, se abrió un Primer Panel que contó con cinco panelistas invitados/as, representantes de cada una de las Mesas de Trabajo con grupos de interés u actores claves, desarrolladas en el marco de este proceso de diálogo, en el que entregaron una síntesis de los aportes y opiniones recogidas en las respectivas mesas sobre las expresiones del fenómeno de las parcelaciones en territorios rurales y los principios y criterios de solución para abordarlo.
- Luego se dio el Segundo Panel que contó con cuatro panelistas representantes de cada Diálogo Regional desarrollado en el marco de este proceso, donde presentaron una síntesis de los principales aportes y opiniones recogidos en estos espacios, enfocado en conocer las particularidades regionales y territoriales del fenómeno y la especificidad territorial necesaria en las soluciones.
- Para finalizar, se abrió un espacio de diálogo abierto donde los asistentes del público pudieron realizar preguntas y compartir sus opiniones y aportes.
- Después del Foro Final, se comprometió compartir el presente documento de sistematización con los asistentes al mismo y con otros participantes y actores del proceso de diálogo más amplio que se desarrolló a nivel nacional.

## 2. CONVOCATORIA Y PARTICIPANTES

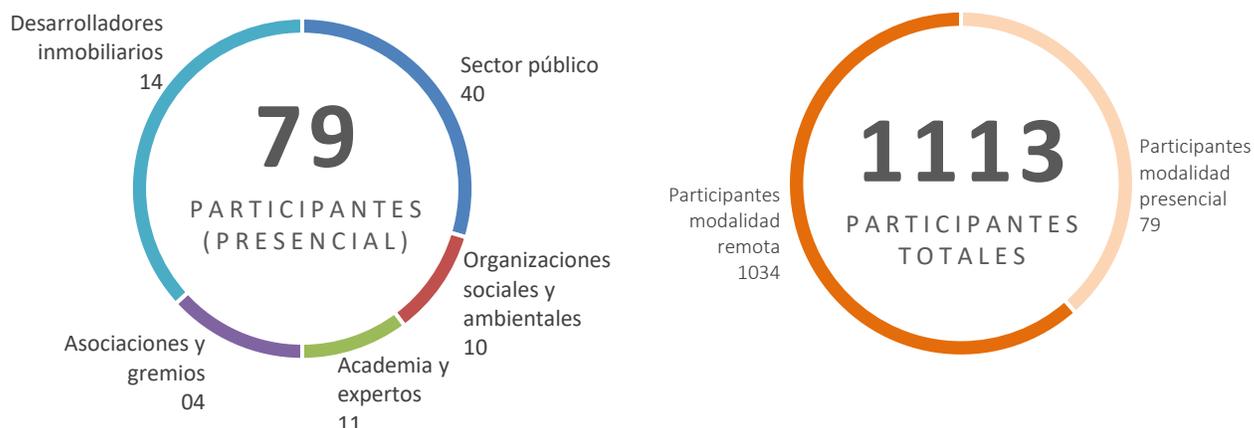
El foro nacional de cierre de este proceso convocó a entidades y actores claves de todas las regiones, representantes del sector público a nivel regional y municipal; desarrolladores inmobiliarios; universidades, centros de estudios y expertos/as; organizaciones sociales y ambientales vinculadas al desarrollo rural; y asociaciones o gremios vinculados a actividades productivas e infraestructuras que se desarrollan en los territorios rurales.

El foro final contó con la participación de **79** personas en modalidad presencial (**34** mujeres y **45** hombres), y aproximadamente **1034** visualizaciones hasta el 8 de sept. que lo presenciaron en modalidad remota a través del *streaming*,<sup>7</sup> lo que permitió la participación desde todo el territorio nacional.

---

<sup>7</sup> Se puede acceder a la grabación del Foro Final Ampliado en el siguiente link: <https://www.youtube.com/watch?v=Ybr53x3fg20>





### Autoridades presentes

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 1. Marcela Sandoval Osorio      | Ministra de Bienes Nacionales  |
| 2. Esteban Valenzuela Van Treek | Ministro de Agricultura  |
| 3. Carlos Montes Cisternas      | Ministro de Vivienda y Urbanismo                                     |
| 4. Vicente Burgos Salas         | División de Desarrollo Urbano DDU Minvu                              |
| 5. Beatriz Buccicardi           | Presidente del Colegio de Arquitectos de Chile                       |
| 6. Enrique Venegas              | Colegios de Arquitectos de Chile                                     |
| 7. Tomás Acevedo                | Cámara Chilena de la Construcción                                    |
| 8. Tomás Ridel                  | Cámara Chilena de la Construcción                                    |
| 9. Pablo Contrucci Lira         | Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT                                 |
| 10. Lucas De la Cruz            | En representación del Ministerio General de la Presidencia           |
| 11. Ximena Sepúlveda            | Seremi del Minvu de la región de La Araucanía                        |
| 12. Manuel Ignacio Hertz Zuñiga | En representación del Servicio Nacional de Agricultura (10)          |
| 13. Paola Jirón                 | Académica de la Universidad de Chile (4)                             |
| 14. Pablo Jordán                | Presidente Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile A.G. (AOA) |

### Panelistas invitados/as Panel 1

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 15. Cesar Guajardo       | Proyecto Raíces                             |
| 16. José Manuel Cortínez | SURPLAN                                     |
| 17. Fernanda Romero      | Así Conserva Chile                          |
| 18. Cristóbal Rodríguez  | MODATIMA                                    |
| 19. Jaime Gallardo       | Gobierno regional RM                        |
| 20. Guillermo Espinoza   | Centro de Estudios para el Desarrollo (CED) |

### Panelistas invitados/as Panel 2

- |                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| 21. Cecilia Oro     | Arquitecta de DIPLADER Atacama |
| 22. Nelson Moraga   | MINVU Valparaíso               |
| 23. Felipe Carrasco | Sernageomin de Valdivia        |
| 24. Francisco Lara  | Jefe DIPLADER de Aysén         |



### Asistentes del sector público

25. Jorge Maluenda	Ministerio de Agricultura
26. Samuel Domo	Bienes Nacionales
27. Dámaso Jara	Ministerio Obras Públicas
28. Dominga Riesco Urrejola	Ministerio Secretaria General de la Presidencia
29. Paula Mendoza	Ministerio de Agricultura
30. Pablo Maino	Ministerio Vivienda y Urbanismo
31. Carolina Contreras	Gabinete Ministerial
32. Vicente Burgos	Ministerio Vivienda y Urbanismo
33. Osvaldo Duran Mendoza	Ministerio Vivienda y Urbanismo
34. Cristian Acosta	Bienes Nacionales
35. Yeisha Lindo	Bienes Nacionales
36. Carmen Gloria	Subdirección Sur CONADI
37. Alberto Ramírez	ODEPA – Ministerio de Agricultura
38. Lucas Alcayaga	ODEPA - Ministerio de Agricultura
39. Alejandro Gutiérrez Cifuentes	GORE RMS
40. Jaime Vicencio	GORE Metropolitano Santiago
41. Rodrigo Piña Piña	Ministerio de Agricultura
42. Cristian Villaroel	Ministerio de Agricultura
43. Jonathan Díaz	Ministerio de Agricultura
44. Helena Hidalgo González	Ministerio de Agricultura
45. Paola Passig	Ministerio de Agricultura
46. Cristina Bonilla	Representante de Seremi Minvu Valparaíso
47. Vicente Galas	Ministerio de Agricultura
48. Marcelo Álvarez	Ministerio de agricultura
49. Emilio Espinoza	Jefe de Comunicaciones MINVU
50. Carlos González	Comunicaciones Ministerio Vivienda y Urbanismo

### Asistentes del sector privado, sociedad civil y academia

51. Tatiana Aguirre	ONG RIMISP centro para el Desarrollo rural
52. Federico Arenas	Universidad Católica, Instituto de Geografía UC
53. Antonia Bordas	Consejo de Políticas de Infraestructura (CPI)
54. Beatriz Bustos	Universidad de Chile
55. Gonzalo Cáceres Quiero	Agrícola Forestal Los Ulmos
56. Agustín Campos Canessa	Soc. Chilena Ing. Transporte
57. Carmen Paz Cruz	D' Urbano Consultores (Sector privado)
58. Pilar Giménez	Universidad de Los Andes
59. Vicente Guidi-Morosini	Bosque Austral (sector privado)
60. Gabriel Gutiérrez	Federación de Empresas de Turismo de Chile
61. julio Jara	Universidad de Chile
62. Carolina Palma	FIMA ONG
63. Alexandra Petermann	Fundación Huilo Huilo mesa3
64. Angela Prado	independiente
65. Valentina Trejos	Independiente
66. Santiago Vicencio	Fitzroy (Sector Privado)
67. Javier Villaroel	Inmobiliaria Vive Sur (sector privado)
68. Amanda Alfonso	Tierra Austral
69. Fernando López	Junta de vecinos Oasis La Campana
70. Nicolás Uribe	Estudiante U de Chile
71. Johanna Espinoza	Estudiante U de Chile
72. Raimundo Casanueva	Cooperativa Tierra Viva
73. Mario Guerra Gómez	Independiente
74. Camila Fuentes Espinoza	Independiente



75. Eva Espinoza Montoya	Independiente
76. Virginia Carter Gambenini	Geógrafa UC
77. Rodrigo Caimanque	Independiente
78. Jaqueline Forteza Farías	Junta de vecinos Oasis La Campana
79. Sebastian Quintanilla	AMTC
80. Melissa Bernasconi	Universidad de Chile
81. Hugo Castillo Marchant	Universidad Finis Terrae
82. Julián Ibaceta	Prensa
83. Axel Troncoso Leiva	Radio Biobío
84. Camila León	Universidad Diego Portales

#### Representantes del equipo COMICIVYT - CNDU

85. Verónica Martínez Di Nicolantonio	Secretaría Ejecutiva COMICIVYT - CNDU
86. Catalina Justiniano	Secretaría Ejecutiva COMICIVYT - CNDU
87. Rodolfo Arriagada	Secretaría Ejecutiva COMICIVYT - CNDU
88. Paula Santelices	Secretaría Ejecutiva COMICIVYT - CNDU
89. Omar Rebolledo	Secretaría Ejecutiva COMICIVYT - CNDU

### 3. PRESENTACIONES, DIÁLOGO Y APORTES

#### a. Palabras de inicio y bienvenida de las autoridades presentes

El presentador de la actividad dio la bienvenida a las autoridades presentes, a los asistentes presentes en la sala y los participantes en modalidad remota, invitando a las autoridades a dar unas palabras de apertura.

**Esteban Valenzuela Van Treek, Ministro de Agricultura.** Buenos días a todas y todos, ustedes ya conocen nuestra idea y estamos en búsqueda de diálogo y acuerdos, queda aún más patente de avanzar responsablemente, la importancia de poder habitar los territorios rurales y rústicos, y tener en cuenta todas las externalidades que tienen que abordarse con lo que se está haciendo. Nos tocó inaugurar obras de construcción de un canal recientemente, y eran kilómetros de parcelas a menos de dos metros del lecho del río, allí murió un abuelo y un bombero tratando de rescatar, algo sin sostenibilidad, hemos visto los deslaves, reclamos de personas por los riegos, por distintas razones, todos reclaman. El canal se achico y las parcelaciones no limpian los canales. Cómo logramos que los territorios agrícolas se cuiden, hacernos cargo de la basura, del manejo rentable del agua, y del paisaje rural. Me tocó, cuando hice un viaje a una universidad en el extranjero, la sorpresa de cuál era la carrera con mayor cantidad de alumno, "paisaje rural", "patrimonio rural", un buen punto para considerar el Colegio de Arquitectos, hay un estilo, un modo, de hacer las cosas en lo rural, se va a tener que trabajar de forma interministerial, por ejemplo en la nueva Ley de Riego, fueron tres ministerios que trabajaron, estuvo el MMA, Agricultura... es muy importante no atrincherarse, ningún actor, y en este esfuerzo lo encuentro notable, las propuestas que se han puesto sobre la mesa, de tener espacios comunes, de cuidar el bosque, todos esos esfuerzos son relevantes, esta pregunta de cómo ser inclusivo, buscar la fórmula, no es una nueva trampa. Les cuento, saliendo hacia Pinto, hay mil familias, viviendo en parcelas de 500 metros al borde del río de Chillan, que normalmente tiene diez metros de agua, y llego a 400 metros, la gente sabe que no pueden estar donde está, es por ello, que estamos buscando armar una mesa de trabajo, algunos tenían plantado eucaliptus en el canal, el cual se tapó con la lluvia, el ánimo de este proyecto es dialogar para solucionar, tenemos que hacer esto bien, hay muchos factores, como la seguridad alimentaria, pero es importante estar fuera de zonas de riesgo, y estos diálogos deberán ser la matriz de este Proyecto de Ley. Muchas gracias.

**Marcela Sandoval Osorio Ministra de Bienes Nacionales,** buenos días a todas y todos, en primer lugar quiero agradecer a quien me antecedió a la ex ministra Javiera Toro, porque fue una de las impulsoras en este materia, destacar el esfuerzo que hay detrás, porque los proyectos de ley nacen del ejecutivo, pero si tiene proceso participativos,



consultivo, que recogen diversos intereses de una problemática, como ha sido en este caso hayan el camino de la discusión y reciben con más profundidad los problemas de fondo. En este caso quiero destacar el rol que ha tenido la academia, las ONG, los Desarrolladores Inmobiliarios y todos aquellos Ministerios, que conforma la COMICIVYT, porque el problema de fondo que concita el desarrollo de esta iniciativa legal sobre las parcelaciones tiene que ver con la crisis climática, el desarrollo exacerbado de las parcelaciones, el contexto post pandemia y también con diferencias en el tema más jurídico, tanto en derechos como intereses. Así como la prensa lo ha tratado, que iniciativas como estas viene a prohibir, pero no es así, lo que viene hacer, es a regular un Ordenamiento Territorial, que hoy es muy necesario y que tiene distintas escalas, porque supone desafíos para los municipios, para incorporar el debate en los Gobiernos Regionales, el debate que se requiere desde el ejecutivo para abordarlo desde toda su dimensión, para abordar fenómenos que están relacionados con las inundaciones, sistema frontal de junio y el reciente, tiene que ver con desarrollo, loteos brujos, parcelaciones, de irregularidades de como habitar el territorio, puede ser legítimo como proyecto de vida, por el déficit habitacional que tenemos, además la calidad habitacional, hablamos de habitabilidad en las ciudades. Si consideramos también esta zona gris, nos preguntamos cómo abordamos esta problemática con los diversos actores. Es por ello que destaco el rol del ministerio de Bienes Nacionales, que busca resguardar el patrimonio fiscal, requiere de una mirada de uso y cómo habitar el territorio, un concepto más amplio que decir: "donde vivimos", los territorios han cambiado y requieren de una mirada integral. Y no se puede omitir el fenómeno de la crisis hídrica, los pequeños agricultores, y la vida familiar campesina, creo que iniciativas como estas hay que destacarlas. El debate legislativo será otro marco donde van a aparecer intereses cruzados, la construcción de una iniciativa legal que recoja las visiones de distintos actores que tienen que mirar el territorio en esta dimensión, es un desafío enorme. Además, considerando que nuestro país es de riesgo, este fenómeno está cruzado por estos factores, y hay que abordarlo de forma intersectorial. Como se demostró con el sistema frontal de ahora, nos vamos a seguir enfrentando con estas situaciones, y tenemos personas con loteos brujos, con las viviendas en el borde de ríos, problemas con la extracción de áridos, irregularidades en el habitar del territorio, que pueden responder a una necesidad legítima, pero todas estas materias requieren de una mirada integral. Un cuerpo normativo no viene a resolver el problema por sí solo, esto también debe tener una bajada en las políticas públicas, y también en materia de educación ciudadana, y un trabajo con los medios de comunicación. También quiero insistir en que este tipo de proyecto no es una prohibición, es una regulación, para no tenerle miedo, porque como parte del debate sobre ordenamiento territorial, se requiere de inversión, y esto servirá para poder definir dónde invertir el desarrollo inmobiliario. Por otra parte, no se puede dividir el territorio entre lo urbano y rural, hoy hay zonas de habitabilidad cruzadas y que nos impiden verlo tan polarizado, por ello, quienes trabajan en esta materia deben dar este debate. Por ello relevo también el rol de la COMICIVYT, porque no sólo es un esfuerzo interministerial, en el Estado estamos llenos de comisiones, lo importante es que tengan resultados concretos. Y concluyo con subrayar que una iniciativa legal que venga a regular esta materia es sin duda un aporte. No podemos soslayar este tema en medio de contingencias como las que tuvimos, como el Covid-19, y las distintas emergencias. Por eso el Ministerio de Bienes Nacionales va a aportar con todo su personal técnico, y no solo porque tengamos una misión en el resguardo del patrimonio fiscal, sino también porque creemos, al entender cómo nuestro país está afectado por la crisis climática, los recursos hídricos, que el habitar de forma más sostenible requiere de un esfuerzo de todas y todos. Agradezco el proceso que se lleva adelante, y lo que viene ahora es fortalecer la discusión y que tenga un ingreso fructífero en el debate legislativo.

**Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, quien preside la COMICIVYT, señaló que el Ministro y la Ministra partieron con una reflexión política y que, en su caso, hará también una breve reflexión. Indicó que cree que el mayor desafío que plantea la realidad es que la política tiene que cambiar, porque estamos frente a temas que nos obligan a mirar las cosas de otra manera, con otro espíritu, con otra forma de hacerlo. Estamos en medio de un debate constitucional, porque estamos cuestionando la democracia, las instituciones que no responden a lo que hoy vivimos, estamos todos muy exigidos con la inteligencia artificial, con el cambio climático, con cómo los ríos se salieron de su curso, el impacto de ver casas cubiertas de agua, algunos eventos que nadie esperaba. Lo importante es ver cómo la política piensa construir otra forma de vivir juntos, la política nace con la historia de la humanidad, y el Estado nace para eso. Y tenemos que hacer un gran esfuerzo por hacer más debates frente a lo que la realidad no está planteando. A continuación, señaló que partirá "citándose a sí mismo", y retomó una reflexión que había planteado cuando se hizo el hito de lanzamiento de este proceso de diálogo: *"Voy a centrarme en un tema fundamentalmente, que es el problema en el que estamos, no en la solución. Hay muchas ideas sobre la solución, en Chile y afuera, pero creo que debemos darle vuelta al problema que tenemos. Chile en 2022 llegó a más de 350.000 parcelaciones, esa es la estimación que tenemos. Estas son entre 175 y 300 mil hectáreas. Todas las áreas urbanas de todas las ciudades de Chile, se estima*



que suman 208 mil hectáreas. Esa es la envergadura de lo que tenemos en parcelaciones. Y en tierras vírgenes como Coyhaique, tenemos 9.331 parcelaciones. Al menos como lo veo yo, esto es un problema nacional de envergadura, no un problema puntual de aquí o allá. ¿Qué va a pasar con el territorio del país si no enfrentamos esta realidad? Y es por esto que surgió la idea de hacer estos Diálogos, donde algunos teníamos particular preocupación por que hubiese consciencia del impacto que puede tener esto en un plazo no tan lejano. Si pensamos en 30 años, al ritmo que vamos de 71.000 parcelaciones por año, ¿qué va a ser de Chile? Bueno, la idea es asumir la responsabilidad frente a esto y construir una real alternativa". A continuación, presentó una síntesis del proceso realizado, partiendo por el diagnóstico inicial realizado por la COMICIVYT, las mesas de trabajo con distintos grupos de interés, los diálogos regionales, y cuáles fueron los principales hallazgos y aportes sobre las posibles soluciones (ver Anexo 12 con el discurso completo del Ministro Montes en este Foro Final).

Por último, señaló que no puede terminar sin hacer una referencia al evidente vínculo que hay entre el habitar la ruralidad con las emergencias que hemos visto sufrir en muchas partes a nuestros conciudadanos estos días por inundaciones. Esta catástrofe tiene una cara rural importante. ¿Qué parte de los desastres que hemos visto tiene su origen en una mala manera de habitar, planificar y administrar la ruralidad? ¿Cómo estamos considerando los riesgos naturales cuando manejamos el territorio con un mecanismo tan simple e indiferenciado como el actual? No sólo buscar al culpable, la idea es buscar soluciones. La falla San Ramón, es algo que se está discutiendo hace 15 años. En algún momento va a reventar. Se construye arriba de la Falla, ¿por qué no se ha hecho nada? Hay disputa de poder, hay intereses que lo opacan. Por eso buscamos discutir lo normativo, la Ley, que es bueno que haya principios, mínimos comunes, y que la política pueda estar a la altura de responder.

## b. Presentación de los principales hitos, resultados y hallazgos del proceso de diálogo

**Pablo Contrucci Lira, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT**, realizó una presentación (ver Anexo 13) donde expuso lo que se ha hecho, las principales ideas y principios que han surgido, y explicó cómo se seguirá trabajando en adelante. Señaló que desde ya pueden ir formulando preguntas a través del código QR provisto en la presentación, y que el principal objetivo es promover el diálogo y conocer las miradas de los distintos actores y distintas realidades territoriales, pero también ha sido generar dinámicas de interacción entre los distintos grupos. Creemos que, la manera en que se trabajó permitió que entendieran la visión de otros y que entendieran la figura completa, más que desde la perspectiva de cada uno de los actores. Y, por último, señaló que queremos abrir un debate en la opinión pública, este tema toca muchas otras aristas que a la ciudadanía le preocupa y que se reflejan en un territorio mucho más amplio que las parcelaciones o subdivisión predial. El proceso partió, como dijo el Ministro Montes, un 16 de junio, donde se presentó un documento que preparó la COMICIVYT y se organizaron las cinco mesas de trabajo, dialogaron en varias reuniones, y sobre lo conversado en cada mesa se elaboró un documento, además de que los participantes aportaron otros documentos para la discusión, en total unos 22 documentos. Luego se realizaron los diálogos regionales, presenciales y por *streaming*, y también se elaboraron documentos que sistematizaron la discusión que se dio en cada uno de estos espacios. Y ahora llegamos a este foro, donde estamos buscando revisar los principales aportes y hallazgos realizados. Queremos desarrollar un documento integrado que no busca llegar a un acuerdo, sino que represente los distintos puntos de vista sobre este tema, y las distintas tensiones que podemos identificar. Los alcances de este proceso y sus resultados van más allá de la propuesta de un Proyecto de Ley que modifique el DL 3516 y el artículo 55 de la LGCU, aquí se hizo una discusión más amplia y puede tener muchas salidas además del PDL. También destacó que esta información se presentará a la COMICIVYT, porque allí se va a retomar la discusión del PDL, y la idea es presentar este PDL con un documento integrado que lo acompañe, visualizando esta discusión más transversal, y todo estos son insumos para la discusión pre-parlamentaria en torno a esta problemática.

## c. Primer Panel: exposición de representantes de las cinco Mesa de Trabajo

Este espacio fue organizado agrupando a representantes de los cinco grupos reunidos en las mesas de trabajo, representativos de distintos sectores de interés en el tema, con el objetivo de que todas las partes pudieran compartir sus visiones. El panel de diálogo fue moderado por **Catalina Justiniano, Asesora del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano**, y los panelistas fueron:





1. **César Guajardo, del Proyecto Raíces**, representante elegido por la Mesa 1, que reunió a desarrolladores y actores claves vinculados a la inversión privada inmobiliaria.
2. **José Manuel Cortínez, socio de la consultora SURPLAN**, representante elegido por la Mesa 2, que reunió a actores vinculados a distintas actividades, infraestructuras y servicios que conviven en el territorio rural.
3. **Fernanda Romero, directora de Así Conserva Chile**, representante elegida por la Mesa 3, que reunió a organizaciones ambientales y actores claves vinculados a la gestión de recursos hídricos y la conservación de la biodiversidad.
4. **Jaime Gallardo, profesional de la DIPLADER del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago**, representante elegido por la Mesa 4, que reunió a actores claves de gobiernos regionales, municipalidades y alianzas locales.
5. **Guillermo Espinoza, del Centro de Estudios para el Desarrollo (CED)**, representante elegido de la Mesa 5, que reunió a expertos y académicos de universidades y centros de estudios.

La moderadora **Catalina Justiniano** presentó a las y los panelistas y dio inicio al espacio de conversación, invitando a quienes presenciaban el foro en modalidad remota a hacer sus consultas o aportes a través del código QR disponible. Agradeció la participación de las y los panelistas, y también valoró el momento al que se ha llegado después del debate. Valorando la riqueza de lo que ha salido de las mesas, señaló que nos interesa que ustedes puedan contarnos los principales puntos, les voy a explicar que tenemos espacio de dos rondas: la primera es de 8 minutos, y la pregunta es que nos puedan contar los principales puntos que se plantearon en el grupo, así como las principales conclusiones o propuestas. Luego la segunda ronda es de 4 minutos, para hondar algún punto o debatir sobre otro punto que haya sido planteado por otro grupo o mesa de trabajo. Dio la palabra a las y los panelistas:

**César Guajardo, representante de la Mesa 1**, planteó que pensó que el tenor de este encuentro iba a ser distinto, más tipo discurso. Me voy a permitir de plantear las ideas de la mesa 1, de la que hoy me toca ser parte y representante, y decir que para nosotros fue tremendamente enriquecedor, antes que todo agradecer la invitación, hacer oídos, porque existe un importante prejuicio en torno a lo que implica el desarrollo rural por parte de leviatanes que arrasan. Cuando nos vemos representados y nos relacionamos con los territorios, donde vivimos y trabajamos, vemos distintas realidades, debemos reconocer que como un país dual, es allí en particular, siendo un año de dualidad histórica, me parece importante reconocer que hay un país con más colores, es más diverso y más opiniones que deben ser consideradas. En este sentido, cuando nos enfrentamos a la ruralidad, también vemos que la planificación territorial ha sido dual. La OGUC define el territorio rural como lo que no es parte de lo urbano, en el sector rural hay mucho espacio y por cierto es el primer consenso de la mesa, el reconocimiento de que necesitamos clasificaciones más precisas, en el INE se reconocen los caseríos, los villorrios y también a los pueblos. Porque ha sido la manera en que nos hemos desarrollado como país, en este contexto, por cierto, nosotros que hemos sido partícipes de este proceso, queremos ser protagonistas de esta nueva regularización, entendemos que es necesario, por el sin fin de externalidades negativas que se han producido, hay un ánimo distinto, y esta es una generación distinta, con el ánimo de hacer las cosas mejor. Con bastante incomodidad, en más de una oportunidad, hemos sido abordados de una manera injusta. Dentro de esta mesa, levantamos varias propuestas a modo de resumen, y voy a mencionar algunas, la dividimos en tres grandes etapas: 1) Planificación Territorial, 2) Incentivos económicos y 3) Administración interna. En 1) Planificación Territorial relevamos la necesidad de reconocer este sector periurbano, suburbano, considerar la realidad regional, por ello los instrumentos de Planificación Territorial sean los encargados de regular este tipo de sectores, reconocer conceptos que hoy son inexistentes, como núcleo urbano, la profundidad y alcance de lo que conocemos por aptitud rural, definir que esto es una manera de desarrollar, con un procedimiento definido, que no dependa de criterios circunstanciales, poner un reglamento sería beneficioso, reconocer nuevas vocaciones. Debemos entender que el DL 3516 no es el origen de esta problemática, acá vemos publicaciones desde los años 60, donde ya se hablaba de parcelaciones, donde muchas personas querían acceder al sector rural y en ese momento fue una solución o necesidad, que hoy como mesa, entendemos que no es sostenible, y que debe ser modificada y regulada. Y por eso queremos ser vistos como aliados y no como rivales. Cuando hablábamos de reconocer nuevas vocaciones,



por cierto, está la agrícola, ganadero y forestal, que son las llamadas a ser respetadas en el DL 3516. Pero no son suficientes, también está la conservación, la regeneración, y una vocación residencial, que es pertinente que sean reconocidas. Los mecanismos de agrupamiento, según lo comentado por Pablo Contrucci, la necesidad de planificar los sectores residenciales para resguardar los corredores biológicos, la producción silvoagropecuaria, es muy importante. Esta lógica de superficie predial mínima no nos parece adecuada, hay que salir de esa norma homogénea, no es pertinente. Hay que considerar las distancias de los polos urbanos, por cierto, no podemos tratar de la misma manera a los sectores que son aldeaños, con otros en la mitad del desierto, o la Patagonia. La capacidad de carga es fundamental, que los instrumentos de planificación puedan incluir y determinar el tamaño de la cantidad de la población que puede ser soportado en un territorio en particular, pero esto también tiene que ver con otras áreas, que también fueron mencionados por el Ministro Montes, los incentivos económicos son fundamentales, sobre todo para desarrolladoras y aquellas personas que están buscando vivir en la ruralidad o invertir en la ruralidad para promover iniciativas de conservación o regeneración de manera permanente. Al apartar y considerar como un gasto parte del territorio utilizado, estamos hablando de tributación, sería beneficioso, poner los incentivos donde van las ideas e interés, reconocer que, en esto, sí existen comunidades en territorios rurales que requieren de mecanismos de administración adecuados. Hoy la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la letra B, artículo 1ro, dispone que no puede ser considerada la Ley de Copropiedad como el mecanismo de regulación dentro de estos nuevos poblados, por cierto, podemos compartirlo, pero entonces se requiere fortalecer otros instrumentos, hay que entender que la mirada rural no es la mirada urbana. Nosotros lo tenemos claro, el Derecho real de Conservación, el Cooperativismo, la ley de juntas de vecinos u otras organizaciones comunitarias deben permitir el uso parcial de copropiedad, respecto al otorgamiento de fuerza ejecutiva al proceso de cobro de obligaciones contraídas con los nuevos residentes, es fundamental. Esto es un resumen, nosotros entregamos un documento de 500 páginas. Esperamos haber sido de ayuda, y gracias por la oportunidad.

**Jose Manuel Cortínez, representante de la Mesa 2**, saludó a los presentes y comentó que, escuchando al Ministro Montes y a Pablo Contrucci, considera que prácticamente está todo dicho, hay que abordar pequeños aspectos complementarios. Pero voy a expresar lo que en la mesa se conversó, partiré con la dimensión del problema, la pérdida del suelo agrícola, hay que tener presente que se dice que de las 30 millones de hectáreas, hay sólo 1,8 hectáreas efectivamente ocupadas. Por ello, es posible realizar otras actividades que no necesariamente afecten la sostenibilidad agrícola y productiva. Pero también abren un mundo de cómo se puede hacer, considerar otros factores que no necesariamente están cubiertos por la Ley en discusión. El deterioro de la cohesión social también estuvo muy presente, entre las comunidades, considerando que hay habitantes preexistentes, y los líos con nuevos habitantes, ausentes y otros con desconocimiento de la vida rural. El deterioro de la convivencia es complejo y debe ser abordado. Un aspecto de uso entre la actividad agrícola y lugares habitacionales, son los olores, ruidos, todo lo que es propio de la actividad agrícola, que entra en conflicto con los nuevos habitantes. También se requiere de regulación, la pérdida de corredores biológicos, la pérdida de ecosistemas, el deterioro de paisaje rural es importante, la fragmentación que se produce por el sobreuso del suelo, la capacidad de carga ya mencionada. Las externalidades impactan a los municipios, vienen demandas por los nuevos integrantes. Algunos criterios a tener presentes, además de las parcelas de agrado, hay otra realidad a tener en cuenta, el tema de las familias campesinas, que no pueden ser olvidadas, la fragmentación de las parcelas por venta de derecho, este es un fenómeno muy grande, que llega a reunir núcleos urbanos habitacionales, tan grandes que son más grandes que los ya reconocidos, y con toda la cantidad de problemas que implica una subdivisión de las parcelas, sin red vial, sin equipamiento, un fenómeno grande que se puede ver en varias regiones del país, es un problema complejo. Se ha dicho que los estándares normativos no pueden ser los mismos para todo el territorio, aquellos que se pueden subdividir, esto es válido por la diversidad geográficos, la aptitud agrícola, también por la situación social ya mencionada. Entonces, tenemos una norma más amplia, con la que resolvemos parte del problema, pero también se crean nuevos problemas. Es necesario relevar el rol municipal, son quienes sufren por la carga de los nuevos habitantes, pero también en varios casos no fiscalizan, como el caso de los loteos brujos, y tampoco cobran derechos de construcción, para recabar recursos para las nuevas demandas. Respecto al tema de la Planificación Territorial hubo dos posiciones en la mesa. Por una parte, se hizo énfasis en avanzar en una revisión sistemática e integral de la normativa que afecta al mundo rural, y que va mucho más allá de lo que está contenido en el DL 3516 y otros; hay otros aspectos, que tienen que ver con la definición de la pequeña agricultura, un conjunto de elementos que tienen que ver y afectan al mundo rural; y no pensar solo en la planificación de desarrollo territorial. La otra es más actual e inmediata, donde hay herramientas que se pueden perfeccionar, de



forma simple, para empezar a actuar, sin olvidar esa otra visión más holística. Y respecto de esto, se han mencionado los PROT, yo lo miro con escepticismo, porque los PROT obligan a los Servicios Públicos, por tanto, son solo indicativos para el resto, no se pueden aplicar en donde existe planificación de otros instrumentos, y eso deja la inviabilidad de los PROT en varias de las regiones por completo, que uno quisiera que estuvieran planificadas. Lo miraría con un poco más de cautela y, en cambio, una herramienta ya existente que requiere de ser revisada es la de los Planos Reguladores Intercomunales, aquellos que regulan las extensiones urbanas y rural, y miran el territorio de forma más integral.

**Fernanda Romero, representante de la Mesa 3**, entregó las reflexiones de ese grupo sobre el impacto de las parcelas en el medio ambiente y los efectos en los recursos hídricos y la biodiversidad. En cuanto a los factores y antecedentes que se deben considerar en la normativa, los agrupamos en seis grupos: 1) Los factores ambientales, que incluye los servicios ecosistémicos, los territorios como hábitat de biodiversidad, y la crisis climática. 2) Factores económicos, donde está la especulación inmobiliaria y la regulación del mercado de la tierra. 3) Los recursos hídricos, donde está el consumo del agua para uso humano, productivo y ecológico. 4) Los factores de alimentación, como el suelo agrícola y la seguridad alimentaria. 5) Los factores sociales, como acceso a servicios básicos, la seguridad pública, la conflictividad entre las comunidades. 6) Los factores normativos y de planificación territorial, donde están los instrumentos que esperamos que sean cada vez más vinculantes, participativos y de largo plazo, en cuanto a los riesgos y efectos acumulativos principalmente identificados, como la escasez y sobreexplotación del recurso agua, que ponen en riesgo la salud por la escasez hídrica; la fragmentación y degradación del hábitat y el paisaje; la afectación del equilibrio biológico y climático; la pérdida de la biodiversidad nativa y de áreas de valor ambiental; la pérdida del suelo para producción de alimentos y la desertificación asociada a esta. El aumento de la inseguridad alimentaria, la incapacidad de gestión de los residuos sólidos y domiciliarios que generan otros problemas paralelos, el aumento de la demanda de servicios de salud, educación, y saneamiento, que puede producir nuevos polos de pobreza, al no existir respuesta a estas demandas. Lo que ya es una realidad en muchos lugares, el deterioro o la pérdida de las formas de vida tradicional, el aumento de la inseguridad y conflicto entre vecinos. También el aumento de los conflictos ambientales, la introducción de animales domésticos en lugares naturales, lo que pone en riesgo la biodiversidad local. El aumento y afectación por incendios forestales, debido al aumento en las zonas de interfaz, con incendios cada vez más violentos.

Los criterios de solución que consideramos para estas problemáticas apuntan a que la ciudad debe garantizar el buen vivir, hay una crisis habitacional y, en el fondo, mediante otras acciones, se debe evitar el desplazamiento masivo hacia zonas rurales, impulsar políticas públicas integrales y de largo aliento, que trasciendan a los gobiernos de turno. También se requiere contar con una normativa vinculante que regule el uso del suelo en los territorios rurales, considerar la participación de los actores en la construcción de políticas y normativas, reconocer la diversidad regional y territorial, considerando elementos de descentralización, el proceso de transición ecológica, y mirar la ruralidad más allá de lo silvoagropecuario, reconociendo otras actividades como el turismo, el equipamiento, la generación de energía renovable, la artesanía, y el patrimonio cultural en general. También se debe romper con la dicotomía de lo rural – urbano, considerar espacios intermedios o mixtos, como se mencionaba en la mesa de desarrolladores, donde no todo es blanco y negro, hay una gama de grises. Además, promover la educación ambiental y la vinculación con el habitar la naturaleza, eso es relevante, en términos que muchas personas que van a vivir a territorios rurales y silvestres no saben a dónde llegan, y ese es el inicio de los conflictos. Por eso pensamos que se podrían establecer sellos de calidad de proyectos, explorar esas posibilidades, promover desarrollos inmobiliarios que consideren criterios de sostenibilidad, porque hoy está a merced del marketing, y no siempre hay un respaldo atrás que demuestre que proyectos realmente sean sustentables, que tengan buenas prácticas. Y el consumidor, en el fondo, no tiene la posibilidad de elegir fidedignamente donde quiere invertir. Por otra parte, se deben definir áreas para nuevos asentamientos humanos regulados y con criterios de sostenibilidad. Todas estas soluciones que se enmarcan dentro de cinco principios básicos a considerar en futuras normativas: 1) Considerar el agua, los bosques y la biodiversidad, en general, como bienes comunes; 2) El contexto, planificar la crisis ecológica y climática, ya se ha generado, y nos sorprendemos cada año de los cambios que van superando la realidad, y es algo que estamos viviendo dolorosamente; 3) Considerar el interés público, anteponerlo sobre el mercado; 4) En el habitar rural, considerar el rol social, cultural y medioambiental del suelo; y 5) Considerar la sostenibilidad y sinergia de la actividad productiva del territorio, considerando los impactos adicionales y acumulativos, más que considerar cada actividad por separado.



**Catalina Justiniano, moderadora del panel**, agradeció a los panelistas que ya expusieron y señaló que varios de los temas que tocan fueron tocados con mayor especificación en los diálogos regionales, tales como esa sensibilidad del territorio, lo que debiera enriquecer el trabajo que se está realizando con miras a este proyecto de ley. Ahora le pasamos la palabra a Jaime.

**Jaime Gallardo, representante de la Mesa 4**, señaló que en esa mesa parte la discusión se centró en cómo las administraciones de los territorios deben absorber todas estas cargas e impactos adicionales, que son de una ocupación no planificada. Me alegra escuchar del Ministro Montes que hayan incluido la transitoriedad, cómo abordamos el problema a futuro, pero también como nos hacemos cargo hoy. Y no hablo solamente de las parcelaciones de agrado, sino también, de las ocupaciones irregulares, de lo que ocurre con las ocupaciones en distintas partes del territorio. Hablando de la Región Metropolitana, donde yo trabajo, nos solicitan hacernos cargo de un problema donde no tenemos competencias, pero si tenemos voluntad de colaborar, y así, como se indicaba recién, hay situaciones relevantes, como el municipio de Pirque, donde casi cien mil personas viven en un retroceso fuertemente. Otro de los temas que se escuchan es que se cargan posibilidades al PROT, pero desde mi perspectiva, no es la vía de solucionar a estos problemas, el PROT solo aplica en territorios que no tiene planificación urbana, la región RM está completamente normada. La región de Coquimbo está casi completamente normada prontamente, la región de Valparaíso tiene la mayor parte de su territorio cubierto por diversos planes intercomunales, entonces no hay espacio en estos territorios para incluir soluciones mediante el instrumento PROT. Y, además, está dentro de Contraloría, y no sabemos cómo va esa revisión. Otro de los temas que se conversó en la mesa, es que no podemos planificar sin información, es muy relevante contar con Data, y que se manifieste al CBR, es una especie de caja negra dificulta realizar una planificación efectiva. Los instrumentos debieran tener mayores herramientas, nosotros en la RM tenemos un Plan Regulador Metropolitano que puede limitar la subdivisión predial en los territorios intercomunales, no puede hacerlo, debiese poder usar otras normas urbanísticas, pero también debiese poder utilizar otras normas en vista de poder planificar los villorrios rurales que se han mencionado anteriormente, delimitar altura, generar imágenes al contexto rural, limitar los coeficientes de ocupación, etc., en el espacio rural. Planteo la pregunta: ¿qué tipo de ocupación queremos en el espacio rural? La parcelación de agrado no es la vía, la ocupación irregular no es la vía, pero también se debe plantear, reconociendo la diversidad territorial, ¿qué tipo de visión y desarrollo queremos en nuestro espacio rural? Por ejemplo, cuando uno lee el documento de trabajo que nos entregaron, hay una frase que me dejó preocupado: “El desarrollo habitacional sustentable en el medio rural”. Podemos habitar el espacio rural, pero también hay que mirar la Política Nacional de Desarrollo Rural, hay que reconocer las distintas vocaciones que tienen los territorios. Hoy estamos haciendo una ocupación a tontas y locas, sin ninguna planificación, y, además, con normas que se saltan la poca planificación es que tenemos. La aplicación del artículo N° 55 tiene diversas normas de excepción, la aplicación del art. 116 también, o el art. 2129 de la Ordenanza también. Hoy tenemos un gran problema con los proyectos fotovoltaicos, se evalúan, se localizan caso a caso, pero el impacto sinérgico es enorme, también compiten con otras actividades que hacen ocupación del espacio rural. Tenemos más de 100 proyectos evaluados en la región (aproximadamente), algunos ya ejecutándose, otros en suelos agrícolas, porque son las mejores ubicaciones. Hay que considerar cómo estamos planificando el suelo rural atendiendo la diversidad de los territorios. Y para finalizar, otro de los temas relevantes es contar con diagnósticos específicos, la solución no es una para todas las regiones, hay que considerar cómo es la problemática en los distintos territorios, lo mencionaron antes, es distinto un espacio costero, a lo que ocurre en el valle, o en la precordillera. Es distinto lo que ocurre en el norte a lo que ocurre en el sur. Una solución no sirve a todos, debe tener matices, que pueden integrar soluciones parciales, para cada uno de los territorios de nuestro país.

**Catalina Justiniano, moderadora del panel**, agradeció la intervención de Jaime, y destacó que por todos lados y con fuerza sale el tema de la diversidad de las vocaciones de suelo, las realidades de las regiones, las zonas periurbanas, todas esas cosas enriquecen la discusión. Vamos a seguir con la mesa de Expertos y Académicos, y agradecer a Guillermo por participar y entregar una síntesis de todo el trabajo de la mesa.

**Guillermo Espinoza, representante de la Mesa 5**, dio los buenos días a todas y todos, y señaló que es un vocero elegido por sus pares para contar lo que conversaron. Éramos un grupo grande de expertos, gente con mucha trayectoria, con conocimientos, con grandes ideas, de tal manera que en 8 minutos no soy capaz de repetir todo lo que se planteó allí, hay un buen trabajo de sistematización por parte de la Secretaria Ejecutiva de la COMICIVYT, y están los documentos que ustedes pueden ver para revisar qué dijo cada uno, los invito a mirarlo, y ojalá que lo que



ustedes escuchen aquí sea representativo de lo que conversamos en la Mesa 5. Tengo que partir haciendo un reconocimiento, ahora que esta Fernanda a mi lado, es un territorio que antiguamente servía a los santiaguinos y comunidades circundantes, en algún momento había perdido su valor histórico, con el esparcimiento turístico de la segunda vivienda, y el temporal nos trajo la noticia que la Laguna de Aculeo se está recuperando. Celebro que territorios que son tan emblemáticos puedan estar nuevamente presentes, dicen que, si tomamos buenas decisiones, podemos tener territorios con la sustentabilidad que necesitamos. Bueno, me pasa que escuchando a los Ministros hoy hablar de territorio, y no solo de parcela, es una alegría. Sin embargo, digo que en el primer censo de población para Chile central antiguo, por 1877, había 2.5 millones de chilenos, para el 2022, hay 19,5 millones de habitantes, un poco más con las migraciones. Somos 10 veces más de habitantes en la zona, lo cual puede sonar bueno o malo, pero indica que al menos necesitamos 10 veces más de agua, 10 veces más de alimento, 10 veces más lugares donde llevar la basura, por lo bajo. Mucha gente necesita más agua, alimentación, etc. Antes el problema era que los habitantes rurales viraban hacia los sectores urbanos, y había una cantidad de problemas que eso trajo. Hoy se nos está presentando al revés, que los habitantes urbanos están yéndose a lugares rurales. Y al hablar de "habitar", yo no solo lo relaciono con construir viviendas, para mí habitar es algo mucho más amplio que eso. Por tanto, no solo nuestro territorio está teniendo la presión, que entre paréntesis como soy Geógrafo tengo que decirlo, si ustedes sobreponen de norte a sur con Europa, incluyendo la antártica chilena, encontramos que nuestros paisajes van desde el norte de África, pasando por toda Europa, hasta el polo norte, si colocamos leyes únicas para una diversidad de territorios tan importante, deberíamos sacarnos la lotería, porque hay más de 50 países que tienen distintas maneras de abordar sus realidades territoriales. Entonces, un tema muy importante es que consideramos la diversidad que miremos el territorio no como el terreno donde vamos a ir a colocar una casa, sino el lugar donde ocurren muchas cosas. Y les recuerdo que quienes vivimos en las ciudades necesitamos alimento, energía, agua, espacio de esparcimiento, lugares de descanso, todo eso está en el ámbito rural. Debiéramos pensar un poco el concepto de ciudad que no termina en los muros donde se construyen las habitaciones, sino que las ciudades, todo el conjunto que concentra la población hace que funcione. Mirando nuevamente las reflexiones y propuestas, las agrupé en 3 partes. Primero, los desafíos de la Planificación y el Ordenamiento Territorial en general, que coincide con lo que dijeron los ministros y Pablo, esto no es un problema de las parcelas, las parcelaciones son una expresión, ya que estamos en tiempos modernos, un indicador de expresiones más grandes, y que no se va a solucionar llevando de 5.000m a 2ha, no vamos a estar abordando el problema como debería ser. Entonces lo primero es un planteamiento que busca subir la mirada, y hacer un Ordenamiento Territorial de verdad, no de lo que se cree, hacerlo de verdad, ordenar significa colocar las cosas con un fin, en este caso un territorio, donde vamos a definir ciertas potencialidades, tenemos que ordenar para que se puedan cumplir. Por ejemplo, un PROT debería ordenar un territorio en función de lo que la estrategia regional establezca como proceso de desarrollo para esa región, y que lleve incluido la zonificación de borde costero, por ejemplo, y la coherencia con otros instrumentos. Yo coincido que el PROT no va a ser capaz de solucionar todos los problemas que tenemos, pero sí va a poder ordenar varias cosas de las que no estamos haciendo tan bien, y podrá dar una orientación que nos permita que este espacio, que es el territorio, un espacio común, pueda ser manejado de forma que genere un espacio de bienestar para todos. Entonces hay cosas que tienen que ver con la globalización, con la conectividad, con las dinámicas de los territorios, con la diversidad de territorios, que dan un valor. También debemos explicarnos por qué la gente está volviendo a lo rural, y es porque las ciudades ya no le son aptas, hay cosas que no se encuentran, necesitamos bienestar, cosas como, por ejemplo, nivel de desarrollo más político y estratégico que solo insistir en un punto. Lo digo porque este fue un punto que se conversó, y es bueno escuchar que ya no es así, también hablamos respecto a la problemáticas de las parcelaciones y subdivisiones rurales, y allí aparecen cosas como la compatibilidad no solo entre lo agrícola y la llegada de vivienda y parcelas, sino también entre distintos sectores, por ejemplo, el desarrollo energético, con el hidrógeno verde, va a ser una tremenda presión, ya no solo es la presión de 22 millones de personas, sino que varios países que necesitan hidrógeno verde que se va a desarrollar en nuestro territorio, y debemos definir cómo convivimos con esas decisiones, de manera que tengamos una ruralidad que pueda mantener ciertos atributos. Por tanto, tenemos lo multidisciplinario, multifuncionalidad de los territorios, y resguardar los valores que correspondan. En esos territorios encontramos vocaciones, también hablamos de los criterios de solución para las propuestas del PDL, está la necesidad de establecer categorías, reconocer la diversidad de paisajes y diversidad de acciones sobre ese paisaje. En general, coincidimos en que no es posible tener una Ley homogénea para todo el territorio. Y por tanto hay que establecer ciertas categorías, para ser realistas con respecto a estas expresiones. Y también se mencionó que no solo hay que mirar estos lugares donde se dan las parcelaciones,



también qué pasa con los núcleos rurales, villorrios, aldeas, caseríos, que están empezando a crecer, y no hay plan regulador. Yo soy de la Región del Maule, muchas zonas en que antes había caballos, ahora hay casas, por eso el tema es mucho más amplio que las parcelaciones, por ello deberíamos ser capaces de generar estas propuestas dentro de una mirada estratégica, deberíamos tener una estrategia común. En este marco, este PDL juega un papel importante en alguno de los aspectos, pero no podemos olvidar que tenemos que abordar los otros, que probablemente sean modernizar instrumentos, mejorar la gobernanza territorial, las atribuciones a los municipios, y observar sus capacidades. Entonces este es un tema que requiere de un trabajo grande, y al alero de los discursos que escuché en la mañana, uno se siente bastante ilusionado de que es posible que encontremos soluciones para abordar una problemática, que la pandemia y el cambio climático nos han dicho: “señores, preocúpense de esto”. Finalmente, solo resta decir que hay que separar, entre lo que existe hoy, y lo que viene, y establecer las medidas para abordar la situación de forma eficiente, y que signifique que sigamos contando con nuestro territorio nacional, Chile. Entonces, si no queremos cambiar el Himno Nacional, preocupémonos de tener territorios más amables, dignos y más sustentables, muchas gracias.

**Catalina Justiniano** agradeció las palabras de Guillermo Espinoza, y señaló que para pasar a la segunda ronda de comentarios de los panelistas, se podrían tomar algunos de los puntos que indicaba Guillermo, quizás se podría ahondar en algo que no se mencionó mucho: ¿qué hacemos con la situación existente, y qué hacemos hacia adelante? La mirada desde el desarrollo rural, porque muchos de estos terrenos quizás están en desuso, y no hemos tenido políticas fuertes para el desarrollo agrícola, quizás es un tema a profundizar. Y también lo que mencionaba Jaime, en relación con los distintos criterios que hay entre los conservadores, los notarios, esto también afecta, ¿cómo hacer una gestión coordinada, para aportar a que esto pueda avanzar? Podemos partir contigo, César, en 4 minutos.

**César Guajardo, representante de la Mesa 1**, enfatizó que todos los que estamos acá somos representantes de mesas y cumplimos un rol social que es fundamental. Es importante entender que tiene hitos de sinergia, no necesariamente debe ser vista en términos entrópicos, puede ser visto en términos sintrópicos, y a propósito de lo mismo, cuando hablamos de los incentivos, mencionaste muy adecuadamente una problemática que estamos sufriendo el día de hoy, que tiene que ver con temas de seguridad hídrica, qué sucede con la desertificación del suelo. Quiero compartir con ustedes que en Chile hoy existen proyectos cuya orientación es de regeneración, en que a través del paisaje y la manera en que se diseñan los proyectos, se busca la regeneración del suelo. Y los efectos que tienen son totalmente contrarios a las consecuencias que ha producido la agricultura intensiva, de la cual es promotora la lógica productiva de nuestro país. También nos encontramos con proyectos que tienen un enfoque conservacionista amplio, no la fragmentación, y muchas veces hay una caricaturización del fenómeno, hay una perspectiva a considerar, cuando se ven proyectos en la Patagonia de 6 a 4 ha, cuyo porcentaje de ocupación del suelo es ínfimo, regulado por el Derecho Real de Conservación, y que busca la preservación de los corredores biológicos. En nuestra mesa había un proyecto de 500 ha, donde el área intervenida no superaba más de 20 ha, y el resto es sólo conservación. Estas iniciativas privadas no tienen ningún tipo de beneficio, ni estímulo tributario, el Derecho Real de Conservación es un perro con muy pocos dientes. Entonces, iniciativas de este tipo, donde cumplimos un rol social, son importantes. Además, dejo una idea. ¿Qué buscamos nosotros como desarrolladores o inversiones privadas siendo parte de esta mesa? Lo primero, es tener el privilegio de desarrollar el capital natural de nuestro país, seguir teniéndolo, y queremos hacerlo con conciencia. En segundo lugar, aportar en el desarrollo sostenible, como declaré al comienzo, entendemos que no es la manera, y el reconocimiento de lo suburbano, innovar agrupando, sosteniendo, modificando, regenerando y conservando nuestra tierra. Ese es nuestro llamado, lo que queremos hacer, entendemos que el mercado se mueve de manera adversa en muchos casos y ha tenido consecuencias muy negativas, pero lo que pedimos es no ser vistos como enemigos, somos aliados. En tercer lugar, nos corresponde demandar al Estado para que se promueva la iniciativa privada y mixta, que se respalden con ello iniciativas que recién se mencionaron, modernizar la gestión, digitalizando, certezas jurídicas y terminando con arbitrariedades, esto es importante, que se reconozca la realidad intermedia entre lo rural y lo urbano, que se generen enfoques rurales y que no sea llevar la ciudad al mundo rural, por cierto, que se actualice la normativa, algo que ya mencioné, que incluye la administración interna de los proyectos rurales, y fortaleciendo el Derecho Real de Conservación, el cooperativismo, y otros instrumentos que ya existen en nuestra legislación.

**Juan Manuel Cortínez, representante de la Mesa 2**, inició aclarando que, a diferencia de algunas mesas que se reunieron varias veces, la de ellos se reunió solo una vez, y por lo mismo, las ideas compartidas en su primera



intervención llegaron hasta allí. En cambio, lo que voy a plantear ahora, es de mi cosecha, pero se inspira en lo que se conversó. Lo primero, se habló de los Planes Reguladores Intercomunales, son más apropiados que los PROT, para abordar esta problemática. Podrían, con modificaciones y fortalecimiento de sus atribuciones, hacer una buena planificación de lo rur-urbano, además tiene la condición que pueden abordarse desde las cuencas, cosa muy necesaria y no necesariamente por divisiones administrativas, como sucede hoy. En síntesis, el PRI es un instrumento al que se le puede sacar punta, y ser útil al corto tiempo. Lo segundo, la Ley es probable que deba establecer un tamaño mínimo, lo importante es que, si lo hace, lo haga de una manera supletoria, que permita que luego la Planificación Territorial establezca diferencias en tamaño, en función de un trabajo mucho más acercado a la realidad territorial y social. Lo tercero, un detalle, los loteos brujos se ha acordado en algunas regiones, con el Conservador de Bienes Raíces, no registrar esta actividad. Sin embargo, la gente llega a la notaría, y dejando registrada la compra, es suficiente. Eso tiene un efecto relativamente pequeño, es importante que las notarías tengan prohibido hacer eso. Otro aspecto, sobre los Derechos Reales de Conservación, ha habido mucho abuso, utilizados como elemento de propaganda para la venta de parcelas, me parece valioso los casos de proyectos que César ha mencionado, pero me preocupa todo el resto; desde ese punto de vista, la exigencia para que exista DRC, debiera ser que tengan un estatus normativo, que no solo sean un instrumento de venta, y eventualmente, si hay proyectos que tienen las características que tú mencionas, debiesen tener incentivos tributarios. Una de las cosas complejas, es qué se hace con lo ya construido, y da para una conversación más larga. Se debe tener presente que, desde ya, se deben incorporar a la planificación, y por medio de los instrumentos de planificación territorial. Hay muchos proyectos que se desarrollan sin condiciones de red vial, de infraestructura, intervenirlos por esa vía, y ver la exigencia de urbanización mínima para levantarse, hay que tener presente que estas subdivisiones, no sólo se dan con gente de pocos recursos, sino también de altos recursos, y es una forma bastante económica de vivir en el campo, y es una forma de especular. Termino diciendo, una sugerencia que nació en la mesa que vale la pena explorar, que el artículo 55 de la LGUC incluya el desarrollo de viviendas de más de 1.000 UF, pensando que es mejor tenerlas adentro que tenerlas por fuera y desarrollándose de cualquier manera. Con eso concluyo.

**Fernanda Romero, representante de la Mesa 3**, señaló que también va a hablar un poco desde su cosecha, aterrizando todo lo que se ha hablado. Fue muy amable escuchar la visión de los proyectos que mencionó César, pero sabemos también que hay malos ejemplos, nos pasa en todos los gremios, y yo represento un gremio y sé que hay matices, pero valoro que la visión que presentan como mesa sea justamente de ser aliados, y que hace bien poner orden. Pongo el ejemplo que mencionó el Ministro Montes, con la falla de San Ramón, es parte del gremio, y con todo el conocimiento técnico, y todo el país sabe sobre este tipo de riesgo, resulta impresentable que un Estado se permita dejar instalar cosas allí, con todo el conocimiento que existe, las malas decisiones que llegan a término, eso lo vimos hace pocos días, con las inundaciones también. Es muy valiosa la visión desde ustedes, el mejor orden viene desde los pares, de esa perspectiva, seguir con ese impulso, ojalá que, en el proceso de discusión de esta Ley, sea ese el tenor, que predomine sobre otras visiones, sería un gran aporte para el país. Voy a contar de mi experiencia, que mis 16 tatarabuelos vivieron en Aculeo, se imaginan cómo siento un poco de apego al lugar. Hace 10 años atrás, con su laguna, era un valle perfecto, un lago al centro rodeado de tierras agrícolas, con cerros intactos de vegetación nativa. A diferencia de las regiones del sur, donde sus bosques fueron explotados madereramente, los nuestros no, eso permitió seguir teniendo los bosques nativos. Pero desde los años 90 se empezaron a ver los primeros rastros de los cambios que tuvo esa cuenca, por ejemplo, los loteos, los impactos que causan los proyectos inmobiliarios sobre los aspectos culturales, lo ambiental, etc. Quizás se requiera hacer otra legislación, porque cuando estos proyectos llegan a estos territorios, debieran considerar eso, el reconocimiento de la biodiversidad y también del patrimonio cultural, los patrimonios inmateriales. Aculeo es una zona muy rica en términos culturales, tiene una historia larga, el pasado prehispánico, está poco explorado, es un sitio arqueológico al aire libre, fue un paraíso por muchos siglos, antes de los españoles, ocupado por varias culturas, pero no tenemos un levantamiento arqueológico, por ello hay mucho que nosotros como país ignoramos, y eso tiene que ver con una visión de país. Esta llegada con este tipo de proyectos, también puede ser una oportunidad, para que, en vez de enterrar ese conocimiento, se pueda relevarlo en todos los aspectos. Nosotros lo hemos visto, cuando llegan los condominios y la gente que llega, las parcelas ya tienen calles, nosotros lo conocimos antes, cuando era un área silvestre, la gente desconoce lo que hay, y trata de llevar la ciudad al campo. Es un tema doloroso para las comunidades, en Aculeo estamos contentos con la laguna que se está recuperando, pero tenemos la crisis social, que también la vivimos, cuando se armó una persecución, la forma de llevar este proceso en la comunidad, siempre buscando culpables, agricultores que vivieron años allí, se fueron. Se



acabó el agua de riego, la laguna tiene derecho, si se riega el valle, por ello, antes había un poco de agricultura, la mayoría de los movimientos se gatillan por personas que no conocían el campo. Para cerrar, quiero mencionar el Derecho Real de Conservación, es un instrumento tan flexible, que puede ser maravillosa o perversamente utilizado. Y que no sólo puede ser usado para áreas silvestres, podría intentar proteger los suelos agrícolas, y creo que es una vía por explorar, faltando normativa vinculante, puede ser una herramienta bien utilizada para otros fines.

**Jaime Guajardo**, representante de la Mesa 4, enfatizó que la clave que tenemos que entender es que quienes habitamos la ciudad, necesitamos el área rural, sin ello, las ciudades no pueden desarrollarse. Entonces, necesitamos de un espacio planificado que no esté sobrecargado, que no se sature de actividades, entendiendo que el espacio rural nos provee de alimentación, energía, de agua, se hace necesario que se realicen otros instrumentos, no se puede seguir evaluando uno a uno, no se puede entregar un IFC caso a caso, como se ha ido manifestando este fenómeno en el territorio, y fortalecer los instrumentos de planificación territorial. Otro tema destacado es que tenemos que ocuparnos del déficit habitacional, el territorio rural no puede hacerlo, ese déficit debe ser absorbido por las áreas urbanas, es necesario, se debe aumentar el bienestar en la ciudad para querer seguir viviendo en la ciudad. Y segundo, hacemos cargo del valor del suelo, como los proyectos que está desarrollando Minvu en áreas centrales, localizar viviendas sociales, con buena accesibilidad y equipamientos. Dirán que es muy caro, pero me pregunto: ¿qué es más caro, localizar gente en el centro, o hacerse cargo de todos los servicios que demanda el área rural? También en relación con los datos e información, las parcelaciones estarían ocupando mayor superficie que las áreas urbanas del país. Pero también se debe considerar que ese no es un dato fiable, estamos hablando de que se consideraron las inscripciones entre 0,5 y 1 ha; entonces, si me voy al extremo, podrían ser o 150 o 300 mil ha. Si hay 70 mil solicitudes al año, las superficies varían mucho, por ello es importante lo que se ha mencionado de la ventanilla única, o crear un registro único de inscripciones de los predios agrícolas, de manera que podamos acceder a esa información quienes estamos abordando la planificación territorial. El último tema, no podemos seguir en blanco y negro, urbano – rural, hay un intermedio periurbano, la mancha urbana de Santiago, ya no solo es el Gran Santiago, Chicureo, Padre Hurtado, Talagante, Pirque, es más grande de lo que es, no sólo hasta donde llegan los recorridos de red. Esa una idea que se conversó en la mesa, si se presenta un proyecto de parcelación colocando un foco, por ejemplo, lo quiero enfocar hacia la conservación, entonces que lo supervise CONAE, y si el foco es agrícola, el SAG, y de allí asegurar que esos proyectos cumplan con los estándares requeridos.

**Guillermo Espinoza**, representante de la Mesa 5, señaló que va a decir un par de cosas importantes que se discutieron dentro del grupo. Por un lado, que se use más lo que ya hay, hay 3 políticas nacionales, la Urbana, Rural, y de OT, que tienen que ver con territorio, allí están las bases y principios que pueden ser el paraguas para instalar este proceso, tienen un consenso, y no es necesario partir de cero. También se requiere mejorar los sistemas de información, como dijo Jaime, para que alimenten con datos verídicos y reales, para tomar decisiones de mejor calidad. El GORE de RM aprobó el Plan de Acción de la Biodiversidad, estaba en la estrategia hace 10 años, ayer se aprobó, y una de las cosas que se conversó, fue sobre los “bosques de bolsillo”, dentro de la ciudad. Uno no solo debe proteger la ruralidad hacia afuera, también hay un trabajo hacia adentro. Quiero recordar lo que dijo un amigo del norte, cuando hablamos de desarrollo sustentable, sobre hacer “uso criterioso de las cosas”, exactamente. Hay muchas definiciones, cuesta ponernos de acuerdo, pero trabajemos por definir lo que queremos hacer, y no enfocarnos en pelear respecto de qué prohibimos no hacer. Estamos mal, no podemos estar resolviendo problemas, tenemos que adelantarnos, eso es planificación, no es obligar al agente hacer cosas que se le ocurrió a alguien, ponernos de acuerdo para evitar los costos de no haberlo considerado en el comienzo. Pensando en las zonas inundadas, con las últimas lluvias, se dejó que se construyeran casas en el borde de río, todos sabemos que por allí pasa el agua. Pongamos lo bueyes delante de la carreta, no detrás, donde siempre son un problema. Si no, vamos a andar parando cosas, y eso es muy costoso y malo para la gente. El territorio se construye con lo que la naturaleza ofrece y lo que la gente quiere hacer uso de ella, donde cada uno ve distintas cosas para su uso. Es importante decir lo que queremos como territorio, de esa manera, vamos a empezar a funcionar como un país desarrollado, ya no es por el índice ingreso per cápita, IPC, etc. No sacamos nada si tenemos más recursos, pero tenemos que vivir aislados, no podemos salir a las plazas, eso no es desarrollo, el desafío no es ese. Terminó diciendo que tenemos que preocuparnos de lo acumulativo, la suma de los proyectos individuales, no dice lo que pasa en los lugares, y cuando uno habla de territorio, habla de lo acumulativo, porque no se habla de un tema en particular, sino que habla de cómo reacciona el conjunto. Tenemos que migrar de la evaluación de los proyectos, sin abandonarla, hacia la gestión del territorio. Nos va a ir mejor, va a ser un país que



se adapta a las necesidades, que empieza a comprender lo que significa, en vez de ser solo habitantes, pasar a ser ciudadanos, que tienen responsabilidades y derechos, y también pueden ponerse de acuerdo respecto a cómo quieren el futuro con su territorio. Esto es un llamado, la COMICIVYT va por el camino correcto, este es un buen ejemplo de cómo se pueden llevar las cosas. Lo que empezó por una discusión de los tamaños de las parcelas y exceso de parcelaciones, ahora estamos hablando de qué es lo que queremos como territorio en Chile. Y sin duda es muy diverso, no es lo mismo hacerlo en Antofagasta, que hacerlo en Valdivia, porque son realidades distintas, cuando hablamos de territorio debemos ser capaces de conservar la diversidad, ajustarnos a las condiciones. Me causó mucha impresión cuando fui a España, que se había cortado el último árbol natural, por tanto, se concluye que todos los árboles habían sido cortados al menos una vez, en Chile aún nos falta mucho para ello, muchas gracias.

**Catalina Justiniano, moderadora del panel**, agradeció las palabras de los panelistas y dio paso al segundo panel de discusión.

#### d. Panel 2 de exposición con representantes de los cuatro Diálogos regionales

Este espacio fue organizado agrupando a representantes de los cuatro diálogos regionales realizados en las zonas norte, centro, sur y austral del país. El diálogo fue moderado por **Pablo Contrucci Lira, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT**, y contó con los siguientes panelistas:

1. **Felipe Carrasco, representante del diálogo de la zona sur**, realizado en Valdivia, Región de los Ríos, quien participó del panel de manera remota.
2. **Francisco Lara, Jefe DIPLADER del Gobierno Regional de Aysén**, que representa el dialogo realizado en la **zona austral**, que tuvo lugar en Coyhaique, Región de Aysén, quien participó del panel de manera remota.
3. **Cecilia Oro, Arquitecta del Gobierno Regional de Atacama**, representante del diálogo realizado en la **zona norte**, que tuvo lugar en Copiapó, Región de Atacama.
4. **Nelson Moraga, profesional de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso**, representante del diálogo realizado en la **zona centro**, que tuvo lugar en la ciudad de Valparaíso, Región de Valparaíso.

**Pablo Contrucci** abrió el espacio señalando que queremos que cada uno de ustedes, como representantes de cada dialogo regional realizado, nos den su opinión y compartan las visiones desde las distintas regiones respecto de las propuestas que se están considerando, de forma de captar la diversidad de visiones. Dio la palabra a Cecilia Oro.

**Cecilia Oro, representante del Diálogo Regional NORTE**, dio las buenas tardes, agradeció la invitación, y señaló que fue el primer diálogo regional, en Atacama y abordó temáticas que, si bien ya se sabían desde la mirada de las distintas profesiones, aún no se había generado una instancia para ver distintas miradas y aunar ciertos criterios. Se consensuó también el hecho de que es necesario regular, desde todos los sectores están de acuerdo, incluyendo desarrolladoras inmobiliarias, gente que está habitando el suelo rural, por tanto, se menciona y se da énfasis en que es necesario la planificación territorial, y se requiere actualizar y mejorar desde el punto de vista de las necesidades que la Región de Atacama presenta. En eso hay una salvedad que sucede, a diferencia del resto del país, y es que allá el déficit habitacional dentro del área urbana es bastante alto, por ende, una de las alternativas de vía de solución, es migrar hacia estos territorios, donde aparentemente son semi desérticos, pero también tienen una biodiversidad propia que hay que respetar y cuidar. Sin embargo, hay sectores que están menos protegidos, con menos biodiversidad y que podrían ser explotados a través de la ocupación habitacional, pero sin dejar de lado que podría ser un aporte en la vocación del suelo, aportando en el habitar ese lugar. Una persona que es habitante actualmente de estos sectores manifestaba, y esto fue una de las críticas dentro del diálogo, que no estaba el testimonio de aquellos que decidieron irse a vivir a esos sectores, algo se exponía, siendo familias de profesionales que no podían tener acceso a créditos



hipotecarios y las soluciones habitacionales que se ofrecen en la ciudad. Todos sabemos que hay un problema de inseguridad, que las superficies de viviendas muchas veces no dan una buena solución, y por ello, esta idea de irse al campo tiene que ver con que buscan más espacio, tranquilidad, seguridad. Nosotros también tenemos una responsabilidad, y esperamos que a través de la COMICIVYT se esté abordando, es bueno conocer las motivaciones de quienes se están yendo, hacer un perfil más sociológico, y de allí tomar algunas herramientas e incorporarlas en el PDL, porque sabemos que hay un tema legal, o de cuidado de preservación del territorio, que los está moviendo, pero lo que mencionaba el ministro Montes, hay un cambio de paradigma, un tema cultural que está cambiando y mutando, muy rápidamente, y eso tiene que ser acogido y de buena manera. En base a eso, los participantes hablaban de que no fuera castigada la persona o iniciativas inmobiliarias que buscan mejorar la calidad de vida de los habitantes que migran hacia esos sectores. Nosotros tenemos una mixtura, antes estábamos acostumbrados a vivir en la ciudad compacta, luego más difusa, y hoy estamos mutando hacia otro tipo de mixtura, por eso es importante apostar a soluciones más visionarias, que incluyan la modificación de estos tipos de vida, que los incluya. Hubo uno de los panelistas del diálogo que es presidente de la Asociación de Agricultores del Valle del Huasco, quien retrataba de forma muy poética, que eso de pensar que los agricultores no quieren gente nueva en sus territorios, puede ser contradictorio, que en su caso él está feliz de que llegue gente nueva al territorio, porque era el más joven de todos ellos y tenía 70 años. Por eso se preguntaba cómo se puede revitalizar la actividad agrícola. Son conclusiones que te dejan pensando, hijos que se van a estudiar y que no regresan al campo, cómo hacer un suelo más rentable. Pero eso no significa convertir el área rural en ciudades, es algo sutil a tratar, tú bien lo mencionabas, Pablo, que en la Toscana, siendo una realidad muy distante, se me ocurre que los criterios de solución fueran apuntando más a lo integrativo, a las oportunidades que puede otorgar el territorio rural, por ejemplo, como las rutas patrimoniales, los pequeños agricultores, que pudiesen vender en pequeñas ferias, propiciar a través de infraestructura ese tipo de actividades, que sea más inclusivo, y no seguir viviendo en esta disparidad del mundo urbano-rural, no es llevarse la ciudad a la zona rural, sino traer de forma positiva al territorio rural. Hay diferentes formas de hacerlo, nosotros tenemos la vía férrea, que recorre todo el valle de Copiapó, se puede echar a andar eso, quizás los fines de semana, hay muchas ideas que se pueden abordar para solucionar esta problemática, y poder trabajar de forma más armónica con los desarrollares inmobiliarios. Se debe considerar que hay varios que buscan la sustentabilidad de los proyectos, y no tan solo lucrar, la idea es poder entregar un proyecto más sano a quienes van a comprar, y a quienes están entregando financiamiento, la banca también hace una observación de los proyectos inmobiliarios en Atacama, y de manera sorpresiva, y no tan positiva, y mencionaban que había poco inversión. Para concluir, del diálogo regional nos fuimos gratamente con las conclusiones que se dieron, finalmente espero reflejar lo que allí sucedió, nos fuimos con buena impresión de que al menos se pudieran entender las partes que estaban muy polarizadas, pudieran exponer sus puntos de vista. Fue positivo y esperamos con esta discusión nutrir el PDL.

**Francisco Lara, representante del Diálogo Regional Austral**, dio las buenas tarde a todos y todas, agradeció este espacio de diálogo, y señaló que, tal como lo decía el Ministro Montes, podemos tener diferencias, y claramente diferencias entre los diferentes actores que participaron en el Diálogo Regional, pero también teníamos coincidencias en el diagnóstico como en las propuestas, para poder enriquecer este PDL. Lo primero, la indicación que hacía Pablo, desde la mirada regional, quiero tomar el ejemplo que daba Guillermo Espinoza de la extensión de Chile comparada con el mapa de Europa, si hacemos ese ejercicio, y se sobrepone la Región de Aysén en el mapa de Chile, va desde la Región Metropolitana hasta la Araucanía, es un territorio grande, si sumamos la macro zona austral junto con Magallanes, somos casi la mitad del territorio, del país, y con amplias zonas protegidas, más del 50% del territorio de Aysén es parte de Áreas Silvestres Protegidas. Por tanto, la mirada regional, la mirada particular de la Patagonia de Aysén tiene que tener una mirada distinta en el Proyecto de Ley, si bien tenemos los mismos fenómenos, de loteos irregulares, de subdivisiones prediales, las causas son similares, pero los efectos son distintos, y tienen relación con la afectación de áreas silvestres protegidas y la escala regional. Nosotros tenemos 10 comunas en la Región de Aysén, algunas muy pequeñas, donde Río Ibáñez tiene aproximadamente 300 viviendas concentradas en unas pocas manzanas, según el último censo; y a pocos kilómetros tenemos tres macro loteos, donde tenemos otros 300 loteos para vivienda, por lo tanto, tenemos otro Río Ibáñez, otro asentamiento "urbano" que duplica el actual. Nuestra escala regional y afectación de la escala es muy distinta a otros territorios, como Toltén, O'Higgins, Lago Verde, si sumamos todas estas subdivisiones prediales, tal como está la normativa actual, probablemente considerando todos estos



macroloteos, muchos de ellos podrían terminar siendo una nueva comuna. Dentro del diálogo pudimos revisar parte de las causas, hay que hacerse cargo de ello, hay una relación con la Planificación Territorial, de las 10 comunas existen 2 planes reguladores comunales vigentes, ningún Plan Regulador Intercomunal, donde el Plan regulador Coyhaique-Aysén lleva casi 14 años de tramitación, y no se ha podido contar con este instrumento. Uno de los panelistas mencionaba que no se deben generar falsas expectativas con el PROT, nosotros tenemos un PROT vigente en la región, y probablemente por los tiempos de tramitación y efectos que tienen los planes reguladores, no es el instrumento que va a dar soluciones a los problemas que se han presentado en este diálogo. Los últimos, con referencia a la relación y el vínculo con las áreas silvestres protegidas, tuvimos una panelista expositora del Centro de Ecosistemas de la Patagonia, quien está investigando el efecto que tienen estos proyectos sobre el Parque Nacional Cerro Castillo y particularmente en la protección de suelo. Y ella hacía la comparación con la situación hace 10 años atrás, cuando existían 50 predios, y hoy son más de 300 predios alrededor del Parque Nacional. En ese sector donde hay mayor cantidad de huemules, y que es posible que se afecte la existencia de la especie. También se ha mencionado cómo controlar los corredores biológicos y ver que la dinámica urbana afecta la flora y fauna. También había consenso en el diálogo sobre que, particularmente en las ventas en la Región de Aysén, “se está vendiendo una ilusión”, llamada “estilo de vida”, a través de la compra de terrenos en la Patagonia, un lugar hermoso, pero donde no existen caminos, ni infraestructura, ni provisión de servicios, hay territorios donde no hay forma alguna de llegar y se están subdividiendo. Frente a toda la problemática, la regulación de hoy poco nos ayuda. Debemos hacernos cargo como institución y ver la forma de llegar a ciertos consensos. Comparto con la CCHC al preguntarse ¿qué es lo que hacemos con la situación actual? No se puede hacer un borrón y cuenta nueva, pero debemos hacernos cargo de los efectos actuales, y su situación en áreas periurbanas.

**Pablo Contrucci, moderador del panel**, dio las gracias a Francisco. Muy interesante la perspectiva de una macro región, agregando a Magallanes, con particularidades paisajísticas y medio ambientales especiales. Continuamos con la palabra de Nelson Moraga, para que nos cuente sobre el diálogo de Valparaíso, tratándose de una región que tiene un estrés importante por la vivienda informal, la segunda vivienda, y la cantidad de campamentos, como han visto todo eso en relación con lo que estamos viendo aquí.

**Nelson Moraga, representante del Diálogo Regional CENTRO**, dio las buenas tardes y señaló que efectivamente la Región de Valparaíso, esta zona central, es la zona de las grandes ciudades, muchas ciudades, y eso trae una presión importante de crecimiento exponencial hacia los territorios rurales. En el diálogo regional hubo varios consensos, no hubo tantas ideas contrapuestas, porque la lógica de diagnóstico, como de lineamientos para posibles soluciones fueron coincidentes, y me permite hacer un hilo de ideas fuerza para recoger lo que se habló. En primer lugar, se mencionaron las externalidades de un modo de ocupación no regulada en la legislación vigente. Estamos hablando de que el tema de la parcelación ocurre en las áreas grises de ciertos marcos normativos, es muy complicado, no sólo por los efectos medio ambientales, que ya están mencionados, hay un tema muy particular que salió con la participación de una junta de vecinos, un grupo de parcelas en Hijuelas al pie de La Campana, y es este tema de la ocupación no regulada, que implicaba varias externalidades, en el sentido de que no tenían ninguna formalidad en la ocupación que a ellos les vendieron, esto que mencionan de Aysén, “esta ilusión”, no tenían ningún soporte legal ni jurídico, les dijeron que iban a tener una copropiedad, caminos, un tope de predios, una evaluación ambiental, y no fue así, no hubo nada eso. Entonces es como estar en negro, es también una suerte de estafa, o un problema que no solo es hacia fuera del territorio rural, sino también dentro, algo que genera crisis en esa lógica. Otro punto, es el factor humano de las parcelaciones, tuvimos una representante de la agricultura campesina y familiar, y mencionó el problema del desarraigo, visto de dos puntos de vista, como lógica general, el nuevo habitante es prácticamente urbano, que llega con un estilo de vida urbano, y lo que ocurre en esta forma de habitar el territorio rural, es que hay roce entre el nuevo habitante y el espacio, al no trabajar en el lugar, no vive el día a día, pasan a ser “campos dormitorio”, áreas colindantes que se ocupan, pero no se habitan, término que recién se mencionada, eso de que habitar es más que residir, ese es un primer desarraigo. Y esta ocupación también genera desplazamientos del habitante original o tradicional, campesino, la persona que se ve en la oportunidad de rentabilizar el suelo poco productivo y, por distintas razones, termina vendiendo. En la práctica termina siendo un desplazamiento y un remplazo de población. También se habló de que no se da un recargo generacional, los hijos se van a estudiar y el padre vende



el terreno y se termina el campo. Un tercer punto, es la urgencia de reformular redes y sistemas de soporte territorial, todas estas dinámicas de parcelación deben ser consideradas en una estrategia territorial integral que permita reforzar los soportes de esta vida en el territorio, estamos hablando de infraestructura, de equipamiento, sistemas de recolección, aguas, etc. Todo el soporte de la residencia está pensando desde y para la ciudad, pero tenemos una ciudad que se desborda, ya no sólo tenemos que pensar en hacer ciudad, sino en hacer territorio, todo esto tiene un soporte integral, si pensamos hacer algo que se piensa proyectar a futuro. También es importante hablar de coexistencia entre suelo agrícola y parcelación, debe tener un grado de equilibrio, es importante la necesidad de fomentar la agricultura, lo silvoagropecuario, la agricultura familiar campesina, la pequeña agricultura, para que sea una ecuación competitiva, donde haya una real libertad de elección, yo elijo trabajar el campo y no estoy obligado a vender o lotear. Cuarto punto, la importancia de reforzar instancias de gestión intersectorial del Estado, hay distintos órganos de la administración del Estado que tienen ciertas competencias y tramitaciones particulares en torno al área rural. El SAG, Ministerio de Agricultura, CONAF, Bienes Nacionales, Seremi Minvu, actúan en el territorio rural a través de ciertas autorizaciones, hay facultades que tienen los organismos para cautelar que ciertas cosas no pasen, por ejemplo, el Art. 55 señala que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación, en varias regiones no hemos estado esforzando para sacar resoluciones, adoptar criterios, tener cierto estándar de pronunciamiento para evitar que estas cosas pasen. Pero es complicado cuando tenemos normas de aplicación general, por ejemplo, el DL 3516, donde el SAG solo puede certificar que se cumple la superficie predial mínima, y si son 300 lotes, se aprueba, si son 2000 lotes que cumplen, se aprueba. Nosotros en Valparaíso somos una región que tiene área metropolitana y nuestros instrumentos de planificación están amparados en este instrumento, y por ello podemos avanzar en regular, entre ellos la superficie predial mínima, para controlar estas cosas. Pero la lógica cuando se ingresa una solicitud a la Seremi y para certificar (SPM), nosotros lo que hacemos es que se cumpla, a menos que forme un núcleo urbano, por ello tenemos pocas facultades para actuar de forma discrecional, creemos importante de no perderla, sino reforzarla, y actuar de forma coordinada, con los otros órganos públicos, para evitar estas cosas. El PDL plantea cosas importantes, como factibilizar ciertos proyectos de conjuntos rurales, siempre es importante el proyecto uno a uno, cómo es su impacto en su entorno, y por eso es clave que estas funciones sectoriales son importantes de reforzar. Por último, se mencionó que se necesitan mejores herramientas para un ordenamiento territorial, estamos hablando no de reemplazar un instrumento por otro, ni sacar, sino que puedan actuar de forma integrada y coordinada, que el PROT establezca un paraguas normativo, indicativo, lineamientos para la ordenación del territorio, donde los planes reguladores, metropolitanos e intercomunales, puedan darle una bajada normativa, identificando zonas de resguardo, zonas de mayor desarrollo, zonas de conservación, y los planes reguladores comunales puedan enfocarse en las áreas urbanas, teniendo un hilo conductor, respecto de las herramientas de ordenamiento territorial. Debo mencionar que el tema de las parcelaciones es un problema de ordenamiento territorial, de usos del territorio, pero también nos pasa que hay otros problemas, los monocultivos, forestal, de palta, etc., y eso no lo regula nadie, el desafío es cómo buscar que un instrumento se pueda hacer cargo de dar ciertas orientaciones y actúe de forma coordinada con los distintos organismos. Muchas gracias.

**Pablo Contrucci** dio las gracias a Nelson, y antes de darle la palabra a Felipe Carrasco, excusó a Francisco Lara para retirarse, pues necesita irse antes por compromisos del trabajo. Y dando la bienvenida a Felipe, quien representa el diálogo de Los Ríos, pidió que cuente desde su perspectiva y particularidades.

**Felipe Carrasco, representante del Diálogo Regional SUR**, dio las gracias por la invitación a participar, saludó a las autoridades y a todos los presentes que siguen por las redes sociales. El diálogo que se dio en Valdivia, si bien es representativo de la situación que tiene la macro zona sur del país, tiene un foco también regional. Nosotros como región hemos sido pioneros para responder a las necesidades sociales y socio ambientales que se han producido por el tema de las parcelaciones y loteos, por parte de personas e inmobiliarias, y hemos tratado de hondar en las soluciones a estos diversos conflictos. La región tiene una particularidad, a diferencia del resto, y es que tenemos una población indígena muy numerosa, históricamente, incluso hispánicamente, esta cultura indígena, mapuche, entra en conflicto con esta nueva ocupación del territorio, y por otra parte, la región tiene condiciones biológicas y geográficas muy particulares, por ejemplo, la mayoría de los volcanes está concentrada en esta zona, también los habitantes viven cerca, como el caso del Villarrica, y otras condiciones que afectan dentro del cambio climático. Hubo consenso que



existe una variada gama de externalidades negativas que ya han mencionado anteriormente, respecto a los bienes comunes, recursos naturales, servicios que no logran dar abasto, etc. También hay una conclusión que fue general, y es que esto va más allá de las parcelaciones, es un problema de diálogo que tenemos entre las distintas comunidades, como la productiva, la indígena, y los ecosistemas, debe ser abordado más allá de los loteos, o parcelaciones, o normativas que se generan en torno a esta terma específico. El llamado en general es a buscar instancias de diálogo entre las comunidades, Uno de los temas que se habló, sobre todo desde la gente que estaba en el público, fue la planificación territorial y el cumplimiento efectivo de la norma, hay una profunda desconfianza de los asistentes frente al futuro. Nosotros creemos en la región que hay mucha normativa, aplicada en distintos ámbitos, pero el problema es que la normativa no se cumple. Yo vivo en el sector rural, y veo que hay parcelaciones de media hectárea que tienen hasta ocho viviendas, por distintas razones, no se respetan las normas de servidumbre de paso. Otro punto que se mencionó, que a medida que se mejore la ciudad y también los planes reguladores, deben ser más versátiles y rápidos, generando nuevas zonas urbanas donde corresponda, así se previene la ocupación de territorio rural. Es un llamado o alerta en este aspecto, porque si logramos desarrollar una ciudad que sea más eficaz, en el tiempo se puede lograr una armonía con lo rural. Otro tema particular de la región es cómo chocan estas cosmovisiones, los pueblos originarios se sienten parte del territorio y no dueños, mientras que los nuevos habitantes tienen el concepto de la propiedad privada, y choca con esta visión y genera conflicto. Los pasos a los sitios ancestrales que tienen los pueblos originarios se han restringido por la instalación de cercos. También, como se ha mencionado, la agricultura y la ganadería se ven desplazadas por los nuevos habitantes, por el hecho de tener mascotas que atacan el ganado o destruyen los cultivos. Desde el punto de vista más técnico, se desconocen los peligros que existen de deslizamientos de suelo, riesgos volcánicos, o de incendios forestales, y se estresa el sistema estatal y de provisión de distintos servicios. Los habitantes del territorio rural son personas de la tercera edad, es algo que se va a tener que enfrentar no muy a largo plazo, porque no se va a dar abasto para dar los servicios a toda esta gente que particularmente es vulnerable. Esto es en términos generales el diagnóstico a nivel regional. Muchas gracias

**Pablo Contrucci** dio las gracias a Felipe, y señaló que ya hay algunas preguntas a los panelistas que veremos a continuación, pero primero quiere preguntarles si alguno de los panelistas quisiera decir algo más, para cerrar.

**Cecilia Oro** agradeció la instancia e indicó que concuerda con mucho de lo que dijeron lo colegas, acá hay grandes desafíos, por ejemplo, en Atacama tenemos varias metas y propuestas, como perfilar la región como una potencia agroalimentaria, otra cosa, es el tema del agua, la gestión hídrica, que se ve afectada por la falta de fiscalización, porque el recurso no está, aquellos que trabajamos en lo público lo sabemos, pero queda la motivación para seguir e innovar en esta problemática, y buscar dar solución a todas las otras aristas que se van dando, de algo que partió con el aumento de las parcelaciones y subdivisiones. Ya se ha dado cuenta de todas las otras variables, es tiempo de hacernos cargo, yo que soy parte de la tecnocracia, trabajando apropiadamente y con un marco regulatorio apropiado, una regularización no tan a largo plazo, considerando que hoy estamos en un escenario complicado desde el punto de vista del cambio climático, debemos poder actuar de forma más ágil. Muchas gracias .

**Nelson Moraga** volvió a recordar las palabras del ministro Montes, que habló del momento en que estamos, de cómo habitamos, cómo nos posesionamos como civilización en su hábitat, estamos en un momento de crisis, y no tenemos 10 años para actualizar los instrumentos de planificación territorial, los desafíos son cada vez más frecuentes y rápidos, y nuestra capacidad de adaptabilidad debe estar al máximo. Quiso relevar la importancia de enfrentar estos problemas, que ya vienen en discusión desde hace décadas, pero ha costado mucho darles solución. También destacó que es importante relevar que esto se está haciendo desde el diálogo, con distintos actores y de distintas regiones, y debemos estar a la altura con lo que se propone.

**Felipe Carrasco,** por su parte, quiso recalcar lo que ya mencionó, relevar el diálogo, que es fundamental, y que sea constante en el tiempo, y escuchar a los habitantes históricos del territorio, a la gente que se dedica a la agricultura y ganadería, y a los pueblos originarios que saben convivir con el territorio de manera sustentable. El segundo punto es dar garantía de que esta nueva Ley y sus procesos se cumplan y sean fiscalizados, para evitar que se llegue a aumentar la desconfianza de los habitantes del territorio con las políticas públicas; si actualmente no somos capaces de hacerlas valer, ¿cómo vamos a garantizar en el futuro que las nuevas formas en que vamos a interactuar en el territorio realmente se vayan a cumplir como se está planificando?



e. **Diálogo abierto con los asistentes para debatir y recoger aportes en relación con lo presentado y con lo dialogado en el panel de discusión.**

A continuación, se generó un espacio de diálogo abierto para recoger preguntas, opiniones y aportes de los asistentes. Se leyeron y respondieron tres preguntas de los participantes:

**Pregunta de Raimundo de Casanueva, Cooperativa Tierra Viva de Los Lagos, participante en forma remota:** En los requisitos para el desarrollo de conjuntos residenciales rurales, ¿se considera la organización social en los proyectos de parcelaciones?

**Pablo Contrucci, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT,** respondió que es parte del trabajo que viene por delante, tal como está el Proyecto de Ley hoy, no tiene un componente social, pero el proyecto debe avanzar ahora para incorporar otros lineamientos que han surgido en las distintas mesas y diálogos regionales, es evidente que tendrá que considerarse al menos algún tipo de organización para los proyectos. Se habló de la copropiedad, o de alguna asociación entre los propietarios de las parcelas, para que puedan administrarse, eso está por verse cómo se incorporar, pero es una arista que apareció.

**Pregunta de Ximena Sepúlveda, Seremi MINVU de la Región de La Araucanía, participante en forma remota:** Consulto cómo desde la mesa de trabajo se observa el proceso de restitución territorial hacia los pueblos originarios en relación con el avance del fenómeno de las parcelaciones, considerando que el Presidente Boric, recientemente constituyó la Comisión Presidencial de Paz y Entendimiento para hacer las bases para una solución a mediano y largo plazo para las comunidades mapuches.

**Pablo Contrucci, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT,** señaló que eso supera el alcance de la discusión en que estamos ahora, pero claramente se agregó la visión intercultural que en algunos territorios se da con particularidad, y va a ser parte de la discusión la relación de estas parcelaciones con las comunidades de pueblos originarios, cuando se tenga que ver algo más territorial.

**Pregunta de una persona del público presente, desarrollador inmobiliario:** En este momento, a raíz de lo que salió en la circular 475 del SAG, hay inmobiliarias y proyectos que se están viendo muy afectados, porque ya no pueden sacar su subdivisión, la Corte de Apelaciones ya se pronunció, hay familias de clase media afectadas y parcelaciones que no se van a poder llevar a cabo. En este momento las soluciones están a la espera de la Comisión de Vivienda del Senado, donde se expuso caso a caso, donde puede ser un buen piloto para ustedes, dentro de lo que se está planificando, es decir, buscar desarrollar un piloto con esta nueva regulación y con todo lo que se ha dicho. La pregunta es si ustedes ven eso factible, de poder desarrollar un piloto, para mostrarlo como ejemplo, porque si nos recordamos del Transantiago que, si no se hubiera implementado en todo Santiago de una vez, más bien con unas experiencias piloto, se podrían haber ido viendo las problemáticas, el desarrollo del modelo, las instalaciones necesarias, ver donde está fallando, y luego expandirlo. ¿Lo ven factible? ¿Quién tiene que decidir, la COMICIVYT, o la Comisión de Vivienda del Senado?

**Pablo Contrucci, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT,** señaló que no es papel de la COMICIVYT ver qué hacer con la legislación y el caso de las parcelaciones que están a medio camino, o con algún grado avanzado. Respecto de lo que tú señalas, en el marco de la Ley que se tiene hoy, ya hay fallos respecto de aquello, pero sí es el papel de la COMICIVYT transmitir lo que se ha recabado y asumir el desafío de la transitoriedad en el PDL, qué hacemos con lo que ya está a medio desarrollar, desde un papel de los propietarios, etc. Hay casos con permisos de edificación a medias, otros que no se han tocado, hay una diversidad de casos, creo que, si es importante, que se releve el problema y se esté transmitiendo la diversidad de casos que hay, y luego en la discusión parlamentaria se tendrá que ver cómo la Ley pueda resolver esos casos anteriores.

Por último, se deja registro de las intervenciones de los participantes a través del *chat* disponible en la plataforma de *streaming* donde transmitió el foro en vivo:



**Comisión Interministerial – COMICIVYT:** Muchas gracias a quienes están siguiendo la transmisión. También a quienes esperaron un pequeño retraso el inicio de la actividad.

**Gonzalo Castro:** Estas son instancias que uno agradece.

**Portal ParcelasNotar:** ¿qué son 250.000 hectáreas que se han parcelado, de un total de 75.600.000 hectáreas que tiene el territorio nacional? O sea, el 0,3% del territorio nacional.

**Portal ParcelasNotar:** que las 250.000 hectáreas parceladas representan el 5% del suelo cultivable en Chile.

**Portal ParcelasEs:** importante destacar también que lo que se parcela no se destruye, lo que se parcela también se puede aprovechar agrícolamente, y mucha gente así lo hace

**Sebastian Andrés:** Las parcelas alteran la vida diaria en el campo; se trata de personas de la ciudad que se mudan al campo con sus propias costumbres. Estas construcciones se encuentran al margen de la planificación urbana y a menudo se disfrazan como parcelaciones de recreo.

**Portal Parcelas:** Discrepo, el artículo 55 es claro sobre las construcciones en suelo rural. Necesitamos una nueva ley y que el SAG respete la ley actual.

**Francisca Torres Figueroa:** Según lo observado, no existe una adecuada orientación de quienes efectúan y venden parcelaciones en instruir a los compradores sobre qué pueden y no pueden hacer en ellas, según IPT vigentes.

**Clara Ahumada:** ¡¡qué poca noción de lo que está ocurriendo en los territorios!!

**Juan Alberto Billiard:** El problema es la falta de fiscalización

**Raúl Lobos Flores:** ¿La circular 475 es la que afecta a las parcelaciones futuras...?

**Juan Alberto Billiard:** la ley es clara

## f. Palabras de cierre

**Pablo Contrucci, Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT,** cerró la jornada agradeciendo la participación de todos y todas, y enfatizando que claramente hay un desafío por delante. Hoy se abren nuevas puertas para seguir conversando, y poder avanzar más en lo concreto a través del Proyecto de Ley. Se señaló que se realizará una sistematización que consolide toda la información y propuestas que se recabaron en los diálogos, muchos documentos recibidos que estamos analizando y resumiendo, buscando hacerlos entender de forma más fácil. La discusión que se viene para adelante es compleja, el propósito de este proceso no era llegar a acuerdos únicos, sino más bien relevar las distintas visiones, tensiones y diferencias que hay en el territorio, de manera de tener presentes esas distintas miradas y a la vista de todos. Para hacer un trabajo legislativo con más información, la COMICIVYT seguirá trabajando en esto, y seguirá en contacto con los actores de las mesas de trabajo y del dialogo regional. Por mi parte me quedo satisfecho con el proceso hasta ahora, donde se han relevado los temas que han aparecido en la discusión, un buen trabajo de descentralización con las regiones, contando con el apoyo de los Gobiernos Regionales y Seremis de varios Ministerios en tan corto plazo, y funcionó bien. Agradeció también a cada uno de los panelistas por ser parte de este foro de discusión.

Informó que se enviará un documento con la síntesis de lo dialogado en esta jornada a todos los participantes que hayan dejado su mail de contacto, e invitó a participar y apoyar la difusión de las siguientes instancias del proceso.



g. Fotos del FORO FINAL AMPLIADO



## V. ANEXOS

- ANEXO 01. Documento de Discusión Inicial de la COMICIVYT
- ANEXO 02. Hito de Apertura, Discursos de las autoridades
- ANEXO 03. Hito de Apertura, Presentación del Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT
- ANEXO 04. Diálogo Regional Norte, Presentación de la Secretaría Ejecutiva de la COMICIVYT
- ANEXO 05. Diálogo Regional Norte, Presentación regional
- ANEXO 06. Diálogo Regional Centro, Presentación de la Secretaría Ejecutiva de la COMICIVYT
- ANEXO 07. Diálogo Regional Centro, Presentación regional
- ANEXO 08. Diálogo Regional Sur, Presentación de la Secretaría Ejecutiva de la COMICIVYT
- ANEXO 09. Diálogo Regional Austral, Presentación de la Secretaría Ejecutiva de la COMICIVYT
- ANEXO 10. Diálogo Regional Austral, Presentación regional
- ANEXO 11. Diálogo Regional Austral, Presentación panelista
- ANEXO 12. Foro Final, Palabras del Ministro Montes
- ANEXO 13. Foro Final, Presentación del Secretario Ejecutivo de la COMICIVYT
- ANEXO 14. Síntesis de documentos aportados por participantes