

**PARCELACIONES EN EL SUR DE CHILE:**

**CASAS CON VISTA AL BOSQUE Y LA LENTA DESTRUCCIÓN DE LOS  
ECOSISTEMAS**

MEMORIA PARA OPTAR AL TÍTULO DE PERIODISTA

ROCÍO BEATRIZ BARRERA CAMPOS  
VALENTINA IGNACIA HERRERA ESPINOZA

PROFESORA GUÍA: TANIA TAMAYO GREZ

SANTIAGO DE CHILE,  
2024

*Dedicado a todas las personas que confiaron en nosotras para compartir sus testimonios y conocimientos, con la esperanza de que sigamos visibilizando las causas medioambientales con la importancia que se merecen.*

## Agradecimientos

A mi madre, Zuni, por siempre estar presente, escucharme, aconsejarme y por darme la fuerza para continuar cuando nadie más puede.

A mi padre, Roy, por siempre quererme, apoyarme y toda la vida creer en mí y respaldar mis decisiones.

A Benjamín, por hacerme crecer cada día, y ayudarme a ser mi mejor versión. Por ser mi mejor amigo y mi fiesta que nunca se acaba.

A mi hermana, Esperanza, por ser un rayo de sol y por contenerme. Por ser hermanas siempre y en todos los mundos.

A Valentina, por ser una verdadera amiga, por mostrarme la magia de las cafeterías, y por creer en este tema desde el día uno.

A Torres del Paine, por ser mi lugar favorito y el mejor desafío de todos. Por inspirarme, emocionarme y recordarme que al final del día siempre quedan las montañas.

Con ustedes mi vida es más linda.

*Rocío Barrera Campos*

A mi madre, Jimena, mi compañera de aventuras que estuvo en mis peores momentos, me enseñó lo que es el disfrute y me entregó ese aliento que muchas veces creí haber perdido. A mi padre, Jorge, por enseñarme el significado de la superación, que los estudios son el esfuerzo propio y nadie me los puede quitar. A mis hermanas, Camila y Paula, por cuidarme desde el primer día y darme la contención que necesitaba.

A mi abuela, Marina, por sus divertidas conversaciones y siempre creer en mí. A mi abuelo, José, quien me consintió durante toda mi infancia y entregó ese amor cálido que nunca olvidaré, sé que le hubiese encantado estar presente en este momento.

A mi compañera de memoria, Rocío, por tu amistad incondicional y apañe desde el primer año de carrera, no hay otra persona con la que hubiese hecho esto.

Y a la vida, por permitirme gozar de su efimeridad, que una caída solo es el primer paso para ser mejor, y aunque el miedo a crecer sin odiar el proceso seguirá presente, estoy muy lejos de la persona que fui hace cinco años cuando pisé esta facultad.

*Valentina Herrera Espinoza*

## Índice

Introducción .....	6
Capítulo 1: El sueño del terreno propio, más cerca que nunca: La parcelación en Chile y el instructivo del SAG para reducir su venta .....	9
Planificación territorial inexistente y sus consecuencias .....	16
El encierro que cambió todo y el caso insigne de Pucón.....	22
Conocimiento y fiscalización de los terrenos .....	30
Capítulo 2: La compra de parcelas y precauciones para el nuevo terreno .....	39
Migrar en familia: trabajo y educación.....	43
Aumento de solicitudes de subdivisión .....	52
Capítulo 3: La conservación del suelo y el peligro para la flora y fauna silvestre. ....	55
El suelo en que habitamos .....	58
La muerte de la fauna .....	64
Capítulo 4: Nuevos habitantes, misma tierra: creación de la conciencia ambiental. ....	72
Buenas prácticas para vivir en parcelaciones .....	74
El futuro de las subdivisiones: el ecosistema sigue perdiendo .....	76
Anexo.....	81

## **Introducción**

En medio de un camino boscoso, lleno de barro y baches por la lluvia de la noche anterior, se puede ver que un poco más adelante resplandece un gran cartel blanco, impoluto a pesar de estar en medio del bosque.

“Se Vende Parcela, 5000 M2, vista al lago, con luz y agua”

Lo acompaña un número de Whatsapp, y el mail de una corredora local. Precio conversable, agrega como última información el reluciente cartel. En lo profundo del bosque de la novena región, donde no hay buena señal para el celular y las posibles erupciones volcánicas hacen que toda la zona se considere zona roja, está en venta un terreno que tiene vista al Lago Villarrica. Sin posibilidad de llegar ahí sin auto y lejos de todos los servicios básicos, un terreno encontrará pronto un dueño que, luego de miles de trámites, hará de esa media hectárea su nuevo hogar.

La práctica cada día más común de irse a vivir al sur, sobre todo desde que la pandemia de COVID-19 arrasó con las ganas de estar en la ciudad y los cuatro retiros de fondos de las AFP dieron el impulso necesario para muchos de comprar un terreno en el sur. Sin embargo, esta práctica no estuvo exenta de polémica por los efectos medioambientales y sociales que se observan cerca de donde proliferan las Subdivisiones de Predios Rústicos (SPR).

Estas parcelas también representan una inminente degradación del suelo al punto en que no sirve más para fines agrícolas, y son potenciales focos de incendios forestales causados por la negligencia de sus nuevos dueños que no investigan cómo prevenir estos desastres. Además las SPR se vuelven un peligro para la fauna silvestre en forma de las mascotas y saturan un sistema educacional público que afecta a todos los residentes. Estos son solo algunos de los problemas que se esperan gracias a los nuevos habitantes, que entidades públicas han intentado frenar antes de que lleguen a un punto sin retorno.

Es por esto que, en julio de 2023, el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) emitió la circular 475 (anexada al final de este reportaje), que tenía como objetivo la suspensión o el rechazo de proyectos

de certificación de Subdivisión de Predios Rústicos en un intento por calmar el frenesí que se desató en el sur de nuestro país para dividir y posteriormente comprar terrenos. Si bien la cobertura de prensa fue amplia con respecto a los ventajas y desventajas que esta circular trajo, con el pasar de los meses el calor de la discusión se apagó sin solucionar nunca el problema de fondo.

Para tener una idea de cómo aumentaron la cantidad de solicitudes de SPR en los últimos años, en 2019 se ingresaron 9.907 solicitudes, mientras que en 2022, llegó a su número récord histórico con 22.378, doblando con creces la situación de tan solo tres años atrás. Luego de la introducción de la recién mencionada circular, las solicitudes en 2023 disminuyeron a 15.217, acercándose más a los números que se veían antes de la pandemia.

Luego de seguir un año la cobertura del impacto del instructivo creado por el SAG para evitar la subdivisión de predios rurales, la idea de las parcelas en el sur tiene bandos bien definidos entre inmobiliarias, potenciales compradores, profesionales y científicos que tienen más que simples desacuerdos en torno a este tema. Sin embargo, con los testimonios recopilados para este reportaje, se puede decir que las parcelas también pueden ser hogares, los ahorros de una familia, o el plan de retiro de un campesino que ya no puede trabajar. Las parcelas no son solo una lucha de poder entre las inmobiliarias que desean más terrenos para vender y la legislación que a veces permite y a veces rechaza estos procesos, sino que son el anhelo de tantos por una vida más simple y mejor.

Si bien el problema con las divisiones de predios rústicos tiene mucho que ver con la planificación periurbana, -definidos como aquellos espacios contiguos a las aglomeraciones urbanas y que sirven de interface entre lo urbano y lo rural- y la interrupción de ecosistemas vitales para la conservación de la biodiversidad nativa, desde la tala de bosque nativo hasta la preocupación por animales domésticos que no están supervisados, también existen muchos que desean conservar los espacios que adquieren.

Debido a la gran migración de personas que han llegado a vivir al campo y al sur de Chile, también han llegado especialistas en el campo de la conservación y trabajadores que desean aportar con sus talentos a la construcción de nuevos centros urbanos en otras latitudes. Sin embargo esto puede ser

un arma de doble filo al contribuir a la saturación de muchos campos laborales, quedando como única opción el teletrabajo, o en casos más extremos, el devolverse a su ciudad de origen.

Para fines de este reportaje, se ha tomado en cuenta los testimonios de los residentes de la IX Región de la Araucanía, La X Región de Los Ríos y la XI Región de Los Lagos. Además, no nos enfocaremos solamente en la legalidad de las parcelaciones, ni en cómo el aumento de población afecta a las diferentes comunas en el sur que se han vuelto populares para vivir, sino que también hablaremos de las personas que habitan estos lugares, los que estaban primero y los que llegaron después. Entrevistamos a algunas fuentes oficiales y fundaciones que se preocupan por la conservación de las especies nativas y la seguridad de los ecosistemas.

## **Capítulo 1: El sueño del terreno propio, más cerca que nunca: La parcelación en Chile y el instructivo del SAG para reducir su venta**

Una de las cualidades por las que se reconoce a Chile a nivel mundial es por la gran variedad de paisajes que se extienden a lo largo de su territorio. Por un lado, en el norte podemos encontrar desierto, salares y géiseres, mientras que en el sur podemos encontrar bosques nativos, lagos e inmensos glaciares. Por su diversidad en paisajes y ecosistemas, se destaca para la compra de sitios rurales a lo largo de todo el país, particularmente en el sur de Chile, un destino lleno de tranquilidad y naturaleza. Es más, fuera de la Región Metropolitana, o lejos de las grandes urbes del país, aumentaron 21,5% anual en 2022, llegando a 339.195 unidades. Así lo evidenció un reporte de Property Partners, aludiendo a un catastro del Servicio de Impuestos Internos (SII).

Sin duda, es un anhelo que se visualiza a futuro para muchas personas pero ¿es realmente un sueño o una realidad? Increíblemente a partir del 2020, a causa de la pandemia que atravesó el mundo, trasladarse a zonas lejanas a las ciudades ha sido una opción que se ha repetido y ganado popularidad entre las personas. Hace años que el país atraviesa una crisis inmobiliaria, sobre todo en Santiago, ya que se han registrado fuertes alzas en los precios de las viviendas, lo que genera que muchas familias vean el sueño de “la casa propia” como solo una fantasía difícil de cumplir.

Según un estudio del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica, las valoraciones actuales han incrementado entre un 90% y un 150% en la urbe de Santiago. El alto precio de la vivienda provoca que muchas familias de clase media, ante la falta de accesibilidad de créditos hipotecarios o debido a las condiciones abusivas de los mismos, deban optar por el arriendo prolongado en lugar de poner un avance para una vivienda propia.

En septiembre de 2023, el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) publicó la Encuesta Suplementaria de Ingresos (ESI) donde muestra que menos de tres de cada diez personas podría comprar su vivienda propia. Esto, porque sólo un 28,5% de la población recibe un ingreso mensual igual o superior a \$800 mil pesos, el mínimo exigible para un crédito hipotecario.

Para algunas personas, no es solo el dinero y el espacio lo que los lleva a pensar en nuevas opciones, también es la ciudad en la que viven. “Me agotó el ritmo de Santiago, prefiero buscar una mejor calidad de vida”, frases como esta se repiten cuando hablamos del éxodo que se ha vivido durante estos últimos años hacia las regiones del sur de Chile.

Sin duda, el habitar un nuevo espacio no es fácil, todo lo contrario, cada vez más las ciudades, por sobre todo, Santiago, sufren de mayor demanda dado a la concentración de fuente laboral, actividad económica, entre otros. Según el Censo del 2017, la población de la Región Metropolitana alcanzaba los 7.112.808 habitantes y una densidad de 461,77 habitantes por kilómetro cuadrado. A su vez, la edificación vertical ha alcanzado grandes magnitudes durante los últimos años, pero que aún así, según un estudio realizado por Juan Correa, docente de la facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile y coordinador de investigación aplicada de la Fundación Vivienda, realizó este análisis donde indica que 29 comunas de la Región Metropolitana en que el promedio de las viviendas es menor a los 70 m<sup>2</sup>, es decir, un 56% del territorio.

Esto nos lleva a pensar que el sistema para acceder a la vivienda en Chile, hace que el comprar una vivienda, o en su defecto, un terreno cerca de la capital y de grandes centros urbanos, como la conurbación Viña del Mar - Valparaíso o el Gran Concepción, sea sumamente difícil y desalentador. Sin embargo, hay muchas personas que han visto en este impedimento para conseguir viviendas en la capital una oportunidad para cumplir el sueño de una casa, o terreno propio en el sur.

Entonces, ¿cómo llegamos de los créditos hipotecarios a las parcelaciones en el sur? Comencemos con un repaso de las leyes que hacen posible la idea de vivir en un terreno agreste. Para esto, nos remontamos al año 1980, mientras la dictadura militar se imponía en el país, se creó el Decreto de Ley 3.516. Este decreto establece las normas sobre la división de predios rústicos, es decir, “los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal” que se ubicaran fuera de los límites urbanos y de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, puedan ser “divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas”.

La ley que fue creada hace ya más de 40 años y que tenía en mente la división del suelo agrícola para que más personas pudieran aprovechar esta actividad, ha sido la forma en que muchos han construido primeras y segundas viviendas en lugar de ocuparlo para actividades productivas. Durante los últimos años han salido a la luz varios casos donde la clasificación del uso del suelo de diferentes loteos había sido modificado de agrícola a habitacional, o incluso, se habían construido casas y condominios sin seguir la ley que admite la construcción de una vivienda para el dueño del terreno y sus trabajadores, en suelos que seguían indicando uso agrícola. Se debe entender que es posible cambiar el tipo de suelo agrícola a habitacional, pero para eso se debe cumplir con una serie de parámetros que se refieren al uso del espacio para la construcción de viviendas sociales.

Sobre esto, el decano de la Facultad de Arquitectura de la Universidad del Desarrollo, Pablo Allard, alertó a *País Circular* que, al reemplazar el uso del suelo de alto valor ecológico y agrícola para usos más rentables, como la construcción de propiedades y condominios, genera un “estrés y una demanda muy alta por servicios básicos y municipales, sin considerar los costos económicos y ambientales.”

A su vez, desde la mirada ambiental de especialistas entrevistados para este reportaje, el desenfrenado aumento de las parcelaciones ha generado un desmembramiento del mosaico ecológico, reducción de hábitats de diferentes especies nativas y el debilitamiento de los ecosistemas, así como también genera presión a los estilos de vida rurales y que son primordiales para la producción agrícola.

La presión ocasionada a los habitantes y terrenos sureños se ve respaldada en el artículo primero del Decreto de Ley 3.516, donde si bien se establece la prohibición de cambiar el destino del suelo según lo dictan los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se usa como forma de crear parcelaciones en terrenos inicialmente dedicados a la agricultura. El artículo declara que “fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de

viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”.

Sin embargo, el inicio de muchos de los conflictos con respecto a las parcelaciones nacen a propósito de este artículo. Debido a la excepción en la norma para la construcción de viviendas del propietario, muchos dueños de su terreno, han logrado construir sus hogares en terreno que es considerado suelo agrícola. De esta manera, pueden construir y habitar en un suelo agrícola de forma totalmente legal. Sin embargo, ignoran selectivamente la parte de que el resto del terreno es para uso de explotación agrícola y que la vivienda está ahí solamente como algo instrumental al fin de cultivar la tierra.

También es necesario aclarar qué se entiende en este reportaje con el término “parcelación rural”. Por la definición que da el Decreto de Ley 3.516, se refiere al terreno que se obtiene luego de la subdivisión aprobada por la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura, que no sea menor a 5.000 metros cuadrados.

Este mismo decreto nos explica en qué situaciones se puede utilizar correctamente la construcción dentro de los predios, por ejemplo en situaciones donde “sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento”. De esta forma, entendemos que esta ley también especifica los casos en que sí se puede construir viviendas.

Además, estos terrenos rurales deben contar con ciertos requisitos para obtener el subsidio del Estado, como la autorización que otorga la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura con un previo informe de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

“Igualmente —continúa el documento— las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado”.

El DFL 3.516 que, si bien fue publicado en diciembre de 1980, tuvo su última modificación en julio de 2022 con la Ley 21.458 que cambia las normas sobre la división de predios rústicos para garantizar el acceso a espacios públicos y caminos CORA. Los caminos CORA son aquellos resultantes directamente de una parcelación, no necesariamente públicos pero que sí se puede recurrir a la municipalidad o dirección de vialidad para pedir ayuda en su mantención o arreglos, aunque no sea obligatoria su ayuda.

Con la nueva modificación incluida en 2022, se entiende que “los caminos comunes, al interior de una comunidad rural, sea que estén conformados por servidumbre o por lotes-camino, deberán ser mantenidos a prorrata por los propietarios, con el fin de garantizar el acceso entre el espacio público y los respectivos predios. (...) Finalmente, se establece que las servidumbres de paso que se constituyan en virtud de estas normas, deberán ser inscritas ante el correspondiente Conservador de Bienes Raíces”.

Habiendo abordado la generalidad del Decreto 3.516, es importante comentar la labor de la circular del SAG, que se emitió en julio de 2022 y que sirvió para poner trabas y demorar la división de predios. El instructivo que tanta polémica causó en 2022, ponía más exigencia en documentos que muchas veces no eran revisados en profundidad, para así hacer el proceso de división de predios agrícolas más lento. Si bien el DFL 3.516 dice que cualquier persona dueña de tierras agrícolas puede dividir libremente sus terrenos, mientras cumplan los mínimos requeridos por la ley es, el aumento de estas divisiones preocupa al SAG debido a la gran cantidad de suelo agrícola de primera calidad que se pierde en función de convertirse en viviendas.

Este mismo decreto, como se ha mencionado anteriormente, permite la construcción de una vivienda para los propietarios y una segunda vivienda para los trabajadores de esa tierra. Sin embargo, se ha llevado a cabo en forma masiva la construcción de espacios habitables sin la intención de producir alimento, lo cual podría en un futuro hacer peligrar nuestra soberanía alimentaria, además de debilitar la tierra para su uso en el futuro.

Para comenzar con el trámite de la división de predios, el propietario debe solicitar la certificación del proyecto al SAG, presentando sus planos y antecedentes relevantes. Algunos de estos antecedentes refieren a documentos emitidos por la municipalidad que respalden que el predio no se encuentre en terreno urbano; un certificado de avalúo fiscal emitido por el Sistema de Impuestos Internos (con clasificación del tipo de suelo, si corresponde); y varias impresiones del plano realizadas por un topógrafo, además del mismo en formato digital, más un certificado de propiedad emitido por el Conservador de Bienes Raíces para certificar la propiedad, con menos de 180 días de antigüedad.

Si todos los antecedentes se encuentran en orden, se certificará el proyecto y podrá dividirse, además de tener la necesidad de inscribir esta nueva división de terreno frente al Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Sin embargo, antes de llegar a este último paso, deben aprobarse una ronda de antecedentes, etapa donde pueden presentarse diversos retrasos y momento donde entra a jugar la comentada circular de 2022.

Este documento corresponde a la Circular 475 de 2022, emitida en Santiago, el 18 de julio del mismo año. El documento generado por la directora del SAG y dirigido a quien corresponda su distribución, tiene como materia principal la suspensión o rechazo de proyectos de certificación de subdivisión de predios rústicos y otros criterios complementarios de revisión determinadas por el análisis de la mesa de SPR.

En esta circular, que causó acaloradas discusiones durante 2022 —por las restricciones que se sumaban para la aprobación de proyectos de SPR— esgrime como una de las razones principales de su implementación el impacto que han tenido las subdivisiones en el suelo, además del aumento

sostenido en el cambio de uso de los loteos y el funcionamiento de criterios complementarios de revisión y examinación de las solicitudes de SPR.

Dentro de este documento se detallan los tres tipos de casos que pueden ser causales para la suspensión y/o el rechazo del proceso de certificación de SPR durante la etapa de evaluación de la solicitud. En este caso se mencionan: 1.- Los casos genéricos de suspensión, 2.- Los casos específicos de suspensión y rechazo, y por último, 3.- Los informes complementarios. Todo esto además del marco normativo de los DFL 3.516 y la LGUC, en el cual se instala la circular.

Para los casos genéricos de suspensión de solicitud de tramitación de SPR, se identifican dos situaciones: En primer lugar “la denuncia de particulares o de otros Servicios Públicos respecto del carácter vulneratorio del proyecto sobre la normativa sectorial aplicada al proceso de SPR y/o la normativa ambiental”, y en otro caso la “constatación de hechos que ameriten fundadamente la suspensión del procedimiento, en base a los antecedentes asociados al proyecto SPR.”

Los casos específicos enumeran doce situaciones por las cuales debe ser suspendida o rechazada la solicitud de certificación de SPR. De estos doce casos, la mayoría tiene que ver con el diseño de las parcelaciones, para que no incluyan en su plano elementos típicos de un condominio o que explícitamente tengan destino inmobiliario.

Podemos tomar como ejemplo los casos 2 y 8 de la circular que plantea lo siguiente: “Planos de parcelación que contemple un diseño del proyecto incompatible con el destino agrícola, ganadero o forestal de los lotes resultantes” y “Proyectos de parcelación cuyos antecedentes documentales dan cuenta del destino inmobiliario de los lotes”. Además, como se estipula en el caso 9, es recurrente el rechazo de los proyectos de parcelación emplazados cerca de áreas protegidas.

Las acciones que se deben tomar para proceder a la suspensión o rechazo del proceso de la certificación de SPR difieren según cada caso. En algunos de ellos basta que se realice una denuncia ciudadana que informe al SAG, por ejemplo, el incumplimiento con respecto al destino de los loteos. También puede ser una visita al terreno por parte de CONAF, un pronunciamiento por parte del mismo organismo con respecto a la afectación del bosque silvestre. También puede

ser por medio de un informe de la SEREMI del MINVU revisando los antecedentes de un loteo que podría tener uso urbano.

Por último, los informes complementarios permiten requerir, a otros servicios públicos, los documentos que sean pertinentes para determinar la resolución de cada proyecto, en función de los antecedentes entregados para poner en marcha la solicitud, de investigación propia, o aportados por terceros.

En resumen, con estos tres tipos de casos (genéricos de suspensión, específicos de suspensión y/o rechazo e informes complementarios) se logró una drástica caída en la aprobación de la certificación de SPR. Es aquí donde volvemos a las noticias de julio de 2022, donde algunos gremios, como la CChC de Valdivia, reclamaron que faltaban normas claras para la parcelación, mientras que empresarios del rubro inmobiliario consideraron la circular como una medida extrema. En ese momento, miembros del Senado, como Fidel Espinoza (PS), consideraron la circular como una forma de saltarse la ley y de vulnerar el derecho de cualquier habitante a vivir donde desee, pues lo consideró un acto discriminatorio.

Sin embargo, los principales defensores de esta circular, emitida desde el SAG, y respaldada por el Ministerio de Agricultura y el ministro de la cartera Esteban Valenzuela, vieron con buenos ojos la disminución de las SPR. El ministro llegó a comentar a Emol tan solo dos días después de la publicación de la circular que "con esto se busca preservar el suelo rural para fines agrícolas y de evitar los efectos de un desarrollo inmobiliario al margen de la planificación territorial". Para el SAG y el MINAGRI, las críticas con respecto a la circular no podían compararse con los posibles efectos a corto y largo plazo de la SPR para el suelo agrícola.

### **Planificación territorial inexistente y sus consecuencias**

Además del DFL 3.516 que rige la Subdivisión de Predios Rústicos, también se debe tener en consideración la Planificación Urbana o Territorial, que se puede entender por medio de la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC).

Según la LGUC el proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende cuatro casos: la subdivisión de terrenos sin que se requiera la ejecución de obras, loteos de terreno condicionados a la ejecución de obras de urbanización, la urbanización de loteos existentes y urbanizaciones voluntarias que se encuentren desvinculadas del proceso de división del suelo.

Cualquiera de estos casos, de acuerdo con el artículo 65° de la LGUC, se consideran como parte del proceso de subdivisión y urbanización. En el artículo 67°, por otra parte, también se especifica que los proyectos de subdivisión, loteos o modificación de los deslindes de terrenos deberán ajustarse a los trazos y normas que se especifiquen en el plan regulador. Además las modificaciones de en cuanto a los límites del terreno deberán estar autorizadas por la Dirección de Obras Municipales y se inscribirán en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

Para entender mejor cómo funciona el trámite completo de la inscripción o la modificación de los límites de un terreno, se entrevistó al Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, José Peña Mesa, quien explicó que a pesar de la gran responsabilidad investida en su cargo, los trámites asociados a las parcelaciones que los involucran son mínimos.

“El Conservador de Bienes Raíces es un funcionario nombrado por los órganos competentes del Estado a través de una resolución del Ministerio de Justicia. Nuestra función principal es ser ministros de fe y nos encargamos de cumplir varias funciones que se especifican en el Código Orgánico de Tribunales y el Reglamento del Registro del Conservador de Bienes Raíces” — declara José Peña, explicando sus funciones principales en el cargo. En resumen, estos funcionarios públicos están destinados a ayudar a cumplir normas del derecho civil que tienen que ver con la testificación respecto al orden e inscripción de bienes inmuebles.

En la misma oficina, el CBR explica que en términos de las Subdivisiones de Predios Rústicos, el conservador tiene poco que hacer salvo en el final del proceso, donde las personas pueden inscribir sus terrenos. Ellos no participan del proceso de autorizar la subdivisión ni su compraventa, solamente tienen injerencia en cuanto estos trámites deben estar inscritos para poder finalizarse.

Otras entidades estatales, como el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Ministerio de Agricultura o el Ministerio de Obras Públicas, además de las mismas municipalidades, son los mayores involucrados en cuanto los estudios necesarios para aprobar una parcelación o para rechazarla. Justamente en este punto es donde se ve la gran acción del SAG, al emitir la circular recién mencionada para ayudar a la disminución de las SPR.

Guillermo Villegas, arquitecto y asesor urbanista parte de la Secretaría Comunal de Planificación de la Municipalidad de Puerto Varas, habla sobre el efecto de las parcelaciones sin ningún tipo de planificación territorial en cuanto se hace responsable por ellas a la Municipalidad: —Muchas parcelaciones se vendieron en tiempo de pandemia, y la gente las compró por internet, sin conocer lo que estaban comprando. De repente llega esa gente que nunca fue a ver su terreno y se preguntaban “¿y cuándo irá a hacer el camino para llegar al terreno la Municipalidad?” pero como es un sector privado el municipio no tiene ningún tipo de obligación de construir nada— declara el arquitecto.

Villegas, quien trabaja en la organización de proyectos, pero también en la planificación urbana de la ciudad, explica que la compra sin conocer en físico el proyecto afecta primero a los nuevos compradores, pues muchas veces los sitios son muy difíciles de acceder, e incluso están en zonas donde históricamente hay problemas para suministrar el agua potable. Si bien estos problemas debiera resolverlos quien vendió el terreno, las personas se dirigen hacia la municipalidad para buscar soluciones.

“Hemos tenido casos donde incluso hay gente que demandó a la municipalidad por cosas que deberían venir con su terreno, como los caminos, o el funcionamiento del agua que ha sido un tema bastante recurrente” —explica Villegas. De esta manera, la responsabilidad se traspasa de privados a instituciones públicas, y es el municipio quien debe hacerse cargo de más personas y sus necesidades, desde proveer agua potable hasta generar un circuito más extenso para la recolección de la basura, que ahora debe pasar por los condominios generados por las parcelaciones como parte de su nuevo recorrido.

Para el arquitecto oriundo de la comuna, si bien no se puede negar a la gente el derecho de vivir donde les plazca, incluso si eso significa migrar a su región, las consecuencias del atiborramiento de estos lugares son tangibles para varias organizaciones e incluso para la población civil, quienes también se ven afectados por una interrupción en sus vidas usualmente tan tranquilas.

Con respecto a las consecuencias que las SPR traen a los planos reguladores, también se manifiesta Rodrigo Ampuero, director de Obras Municipales en Frutillar, pequeña ciudad ubicada en la Región de los Lagos que se caracteriza por la belleza de su paisaje y tradiciones alemanas. El también arquitecto y magíster en desarrollo de diseño territorial urbano, ve el aumento de las subdivisiones como la creación de nuevas “ciudades parásito”.

—Las ciudades parásito —comenta Ampuero— son parte de una teoría en el mundo del urbanismo que se refiere a una ciudad nueva, que crece al lado de otra ciudad con más recursos, y que lo que hace es depender de este núcleo urbano, de sus supermercados, de sus calles, de sus colegios. En el fondo es una ciudad que se alimenta de la otra para sobrevivir— explica el jefe de obras municipales.

También detalla que según un estudio de la Universidad Católica que se enfocó en Frutillar, calcularon que el año pasado existían en la comuna cerca de 9.000 parcelas, mientras que la cifra que se manejaba en la municipalidad era de 5.000 en 2019. Pensando en que en cada parcela no hay un solo habitante, sino que suelen ser opciones más frecuentes para familias, se considera que la nueva carga para la municipalidad pueda llegar hasta los 36 mil habitantes, un número mucho mayor al que podría planificar con anticipación. Ante ello, Ampuero es muy crítico en señalar que existen varias irregularidades cuando se trata de llevar a cabo la planificación urbana.

—La ley habla de instrumentos de planificación y regula dos aspectos importantes, uno que es el Plan Regulador Comunal, que define el área urbano, o sea, las ciudades y todo lo que está fuera de ello es lo rural. Y el segundo aspecto es el Plan Regulador Intercomunal, que lo tienen comunas más grandes como Santiago— explica el arquitecto—. Para el director de obras, el problema es el tiempo que se demora en actualizar un plano regulador, que desde su moción de modificación

hasta su aprobación en contraloría puede superar los diez años de espera, dejando en claro por qué a veces las mejoras tangibles por parte de las municipalidades pueden tardar tanto.

A su vez, para el experto, la llegada de nuevos residentes se ve profundamente influenciada por una “romantización” de lo que es vivir realmente en parcelas, o en el sur de Chile. —Acá no les va muy bien a los emprendedores, porque es muy distinto, por ejemplo, abrir un café en Santiago, donde todos toman café todos los días en distintos lugares, que aquí donde hace veinte años le compramos café a la misma señora, es muy difícil que eso cambie para quienes llevan tanto tiempo viviendo aquí— finaliza el director.

Esto también significa que muchas veces los cambios de domicilio hacia una parcela desconocida terminan en que los dueños venden la propiedad recién adquirida, porque la falta de trabajo o la dificultad para adaptarse al ritmo de otra ciudad influye directamente en el éxito que tiene este cambio. Rodrigo Ampuero recalca que, en su opinión, esto se debe a una excesiva idealización de la vida en las parcelas, donde muchas personas no piensan en las dificultades que esto representa, no solo en un plano urbanístico, sino también laboral o comunitario.

Por lo tanto, si se analiza el problema origen de esta situación, la cual coincide con otras declaraciones expuestas a lo largo de este reportaje, es la mala utilización del DFL 3.516, dado que siempre se habla de predios rústicos que pueden ser subdivididos para el uso agrícola forestal y ganadero. En rigor no es para generar parcelaciones con uso habitacional, lo que genera dificultades para los nuevos propietarios, los pobladores originales y las municipalidades

Para frenar la situación, el director de obras declara que el SAG ha tomado medidas, como el cumplimiento del principio de coordinación. Esto quiere decir que, si durante la evaluación de una solicitud de certificación de subdivisión de predios rústicos y en forma previa a la emisión del correspondiente certificado, advirtiera el Servicio Agrícola y Ganadero de situaciones que pudieren dar cuenta que el proyecto importa un eventual cambio del destino de los lotes o una vulneración de la prohibición de los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá suspender la tramitación y requerir los siguientes informes, si es que lo ve necesario

Algunos de estos documentos solicitados pueden ser de la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo para establecer que las subdivisiones no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional. Si existe bosque nativo, se debe solicitar un informe de CONAF para revisar la viabilidad de los caminos proyectados, además de un informe de la Subdirección de Agua Potable Rural de la Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas sobre el eventual impacto del proyecto de loteo en el abastecimiento de agua potable de los Comité o Cooperativas de APR, situados en el área de influencia del proyecto.

Además, la proliferación de las SPR no solo afecta al ordenamiento territorial de las diferentes comunas, sino que además, la pobre o nula planificación de estos sitios, incurre en daños ambientales difíciles de reparar.

Sobre esto, se puede consultar a la Guía del Habitar Sostenible, desarrollada por la Fundación Sustenta Pucón, junto a otras 14 organizaciones medioambientales, donde conservacionistas, geógrafos, abogados y otros especialistas contextualizan, diagnostican y ofrecen una serie de medidas que los nuevos habitantes de parcelas en el sur del país pueden seguir para hacer de su terreno un lugar más sostenible.

La guía explica cómo debería ser idealmente un nuevo sistema de planificación para ayudar a la conservación de las especies: “Actualmente no existe una planificación territorial transversal, multidimensional y detallada, que permita el desarrollo productivo y a su vez un adecuado resguardo de lo silvestre (...) Es fundamental incorporar en la lógica de uso de suelo el resguardo de los atributos ambientales del territorio, incorporando los conceptos de conservación, regeneración y preservación como causales que permitan intervenir en zonas rurales y silvestres.”

De esta manera se entiende que, si bien existen algunos lineamientos básicos que se pueden seguir para resguardar lo silvestre a la hora de planificar territorialmente, estos llegan tarde a la discusión, pues muchas de las zonas afectadas por la parcelación llevan años sin ningún tipo de regulación. Una ley que ayude a planificar también debe hacerse cargo de la restauración de los ecosistemas que fueron dañados previo a su implementación.

## **El encierro que cambió todo y el caso insigne de Pucón**

Vivir de forma cómoda parece vital, pero es solo para un porcentaje de la población. El hacinamiento es una de las características que significativamente marcó a muchos habitantes durante la pandemia del Covid-19 en marzo de 2020, el ritmo de vida de las personas cambió en todos los sentidos. Produjo estragos en la salud mental tales como estrés, cuadros de ansiedad, depresión, entre otros. Muchos factores influyeron en este fenómeno, desde la incertidumbre del futuro, la muerte de algún ser querido, la delicada situación económica, hasta las dificultades en la convivencia dentro de las familias.

Si bien para muchos existió la posibilidad de trabajar de forma *online* desde sus hogares, hacer compras desde diferentes aplicaciones y un sinfín de herramientas para amoldarse de mejor forma a la situación crítica que estaba atravesando el mundo, el encierro generó en las personas la necesidad de buscar una mejor calidad de vida.

La proliferación de loteos en zonas agrícolas en zonas apartadas y lejos de los núcleos urbanos pertenecientes a regiones del sur del país, constituyeron una práctica común de los compradores. Si bien este fenómeno no comenzó durante el 2020, sí se incrementó sustancialmente durante dicho año y el siguiente. Varios expertos en el área inmobiliaria apuntan a que el inicio de este fenómeno comenzó antes de la pandemia, pero fueron los retiros de fondos de las AFP que ocurrieron durante esta época los que realmente ayudaron a la proliferación de la SPR y su posterior venta.

El confinamiento influyó de manera tan drástica que, para el primer semestre de 2021, la demanda de propiedades en esas zonas como Pucón, Villarrica y Puerto Varas, aumentó en un 80% respecto al 2020. La posibilidad de tener acceso a áreas verdes, convivir con la naturaleza y trabajar a distancia, hizo factible una vida más tranquila y saludable en zonas rurales, pero eso también trajo problemas. Hay que resaltar que la migración inesperada de miles de personas a comunas específicas del sur de Chile, también provocó una saturación de algunos servicios básicos no sólo para los nuevos residentes, sino para los recién llegados.

La proliferación de la venta de terrenos agrestes, no solo era un sueño para capitalinos que se trasladaron a vivir en estos sitios, sino que muchas veces se volvió un problema en el funcionamiento de las comunas que recibían a nuevos habitantes, al mismo tiempo que se ponía en peligro la diversidad de especies nativas en flora y fauna. Esta práctica que tanto era anhelada por algunos, se convirtió en una carga para otros.

Según nuestra Constitución, en el artículo 19, “ 7º.- El derecho a la libertad personal y a la seguridad individual. En consecuencia: a) Toda persona tiene derecho de residir y permanecer en cualquier lugar de la República, trasladarse de uno a otro y entrar y salir de su territorio, a condición de que se guarden las normas establecidas en la ley y salvo siempre el perjuicio de terceros(...)”. Por lo que, legalmente, no existen métodos para prevenir la migración interregional, al contrario, se asegura el migrar dentro del territorio como un derecho constitucional.

Sin embargo, el aumento de las venta de predios rurales es un fenómeno que ha generado consecuencias negativas al entorno ecosistémico, como el alcance de las municipalidades vinculadas, que ahora deben lidiar en algunos casos, con hasta el doble de la población que tenían antes de que comenzara la pandemia.

Un caso emblemático han sido las parcelaciones en la Región de la Araucanía: lo suficientemente lejos de Santiago para sentir el cortante viento sureño, pero sin estar alejados de Temuco. La capital regional cuenta con comodidades que van desde clínicas, colegios, y supermercados bien abastecidos, pasando por otros requisitos más lujosos, como aeropuertos o la posibilidad de ir al cine o a conciertos.

Comunas más pequeñas, como Pucón, que se encuentra a aproximadamente diez horas de Santiago, son lugares elegidos por la población chilena para vacacionar dadas las diferentes actividades que lo conforman y es uno de los sectores que parece tener la receta del éxito para quienes dividen predios rurales. Si bien, tiene conectividad a Temuco, a no más de dos horas en auto. Estas son comunas intermedias, que siguen sintiéndose como un pueblo de cuento, con tiendas de café de especialidad, nieve en invierno, y fantásticas vistas a volcanes, lagos, ríos y

parques nacionales, las favoritas para que los afuerinos se instalen en sus nuevas casas en sus recién comprados terrenos.

Con el fin de recopilar mayor información para esta investigación, se realizó un viaje a la Región de la Araucanía, comuna de Pucón, durante marzo de 2024. Es innegable el resplandor del Volcán Villarrica, las montañas, la calidad del aire, los lagos y el verde reluciente de la naturaleza. Las casas con musgo por sus fachadas y el siempre humeante volcán, son la razón de por qué tantas personas se han trasladado a la zona. Parece que la ciudad, con sus calles mojadas por la lluvia del fin de semana, es tranquila, limpia y acogedora.

Pucón ha sido invariablemente una comuna que ha aparecido en los testimonios recolectados, además de aparecer en los planos encontrados en la Guía del Habitar Sostenible, que han sido de ayuda para delimitar un punto de partida y así recorrer una comuna reconocida por el impacto de la migración a las parcelaciones.

Según la Guía del Habitar Sostenible, realizada por la Fundación Sustenta Pucón en 2022 con el fin de entregar “una reflexión y diagnóstico sobre el impacto que generan los proyectos de parcelaciones en los territorios rurales del sur de Chile y crear una serie de recomendaciones teóricas e indicaciones técnicas para la implementación de prácticas sostenibles en las parcelaciones existentes y en desarrollo”, se demostró que Pucón es una de las zonas que presenta una mayor presencia y cantidad de predios rurales, en comparación a los demás lugares de estudio.

Quién responde por la municipalidad de esta comuna a nivel de la alcaldía es Nicolás Sarzoza quien es el jefe de Gabinete de la Municipalidad de Pucón. Sarzoza comenta que el número de habitantes de la comuna, entre 2020 y 2024, pasó de 25.000 a 40.000. Aunque esperan que el Censo de Población y Vivienda 2024 determine el número oficial de habitantes, saben que están hablando de al menos un aumento de 15.000 habitantes, o un incremento del 60% en la población de la comuna en tan solo cuatro años. Y el equipo de alcaldía muy bien sabe que no hay municipalidad que aguante tal crecimiento.

—¿De qué manera el incremento de habitantes genera un desafío para la municipalidad?— — Sin lugar a duda, el incremento no registrado por parte del gobierno genera complicaciones en la municipalidad, porque los recursos que van establecidos dentro del Fondo Común Municipal van estructurados a una cierta carga habitacional y que al incrementarse la cantidad de personas no registradas no incrementa la cantidad de requerimientos que necesita el municipio— afirma el jefe de gabinete de la municipalidad, dando cuenta que si no existen datos oficiales, la labor del municipio se complica.

En ese caso, se puede decir que no es necesariamente que la población haga más difícil la gestión, sino que son los habitantes no registrados en la comuna quienes más entorpecen las gestiones municipales ¿Por qué se produce esto? La razón es que no ha sido posible llevar registro exacto de cuántas personas han llegado a la comuna, y, sin embargo, casi todas ellas necesitan de algún tipo de apoyo que otorga la Municipalidad. Desde los planes para la recolección de basura, hasta la crisis en la matrícula de escolares: si los habitantes no están registrados correctamente, un presupuesto calculado para menos personas, debe dividirse para ayudar a miles más.

El caso de Pucón, a pesar de los desafíos que se presentan para la municipalidad para mantener la matrícula de los estudiantes a flote, los caminos en buenas condiciones y la basura fuera de las calles, es una excepción. Según el mismo Sarzoza, el 99% de la comuna funciona gracias al turismo. Todos los empleados de la municipalidad están entrenados para ayudar a los visitantes de la comuna que pudiesen requerir asistencia en su estadía, señalarles qué se puede hacer y qué lugares visitar. Debido a que la comuna ha sido capaz de aprovechar esta particularidad, el impacto de los nuevos residentes, si bien ha sido duro en algunas áreas, principalmente salud y educación, ha ayudado con otras, fomentando el turismo local y gastando en su comuna, sueldos enteros que se pagan desde otras regiones, gracias al teletrabajo.

La gente argumenta que la municipalidad debe responder y hacerse cargo de sus residentes, sin importar su antigüedad en la comuna, pero también han llegado más profesionales a trabajar y a desembolsar su dinero en negocios locales. Algunos de los residentes más antiguos pueden tener más reticencias con respecto a los nuevos llegados, pero al ser un municipio tan orientado y que

ha surgido gracias al turismo, prácticamente, la totalidad de sus habitantes lo entiende como algo que era inevitable con el tiempo.

Algunos puconinos simplemente no quieren a más santiaguinos en su comuna. Otros residentes con más experiencia en el tema de las propiedades, entienden que el ir y venir de los santiaguinos es estacional y que, si bien hubo un alza considerable durante la pandemia, muchos de los que vinieron, ya volvieron a la capital. María Teresa Irrarrázaval, quien es Corredora de Propiedades de Pumpin & Irrarrázaval, lo ve desde este último punto.

“Pucón es un un lugar en que la mayoría de las propiedades que se ponen a la venta son por la edad. Es porque la gente ya no puede venir, o porque el viaje es muy largo, por ejemplo. Muchos propietarios que tenían casas o departamentos en Santiago en la época de la pandemia, y también mucha gente mayor, se vino se vino a vivir acá porque se sentían más libres y no tan encerrados como en Santiago (...) pero terminó la pandemia y toda esa gente regresó a Santiago. Se vinieron a pasar la cuarentena más tranquilos, digamos, pero esa gente ya no está acá”, explica.

Respecto a la venta y compra de predios rurales en sí, para la confirmación de datos que entrega la Guía de Habitar Sostenible, conversamos con María Cristina Balmaceda, residente de Pucón y corredora de Balmaceda Propiedades, que se enfoca en la venta de propiedades urbanas como casas o departamentos y propiedades rurales que se traducen en parcelas. Durante la pandemia, Balmaceda afirma que fueron los mejores años de venta para los corredores de propiedades, es más, las ventas crecieron más del doble de lo que estimaba, recordando con nostalgia, ya que es una situación que hoy se ha desacelerado.

—Piensa que para la pandemia acá éramos unos 20.000 y después subió como a 60.000 la cantidad de personas— declara la corredora. Eso fue en un año, se llenó en un año, en 2020, que fue una locura, porque todos los que tenían sus segundas casas se venían para acá, claro, pero también hubo más compradores de segundas viviendas. Y sí, se vino mucha gente a vivir, pero así también se fue la mitad, porque no es fácil vivir acá— explica Balmaceda.

— *¿Por qué se va la gente, por el acceso a servicios básicos?*—

—No, aquí tenemos acceso a todo. Lo que pasa es que es un pueblo chico, entonces todos los que vienen en el verano dicen “ay, que rico, yo renunciaría y me quedaría a vivir acá”, pero vivir en Pucón es complicado, porque es sur. El invierno es crudo, no hay pega, la mayoría no aguanta cuando no deja de llover. No hay colegio, hay niños que están sin colegio, se inventan colegios que son con exámenes libres— comenta la corredora de propiedades.

Si bien Balmaceda coincide con la opinión de María Teresa Irrázaval sobre el aumento de los habitantes, lo cual puede ser un desagrado en la rutina diaria, principalmente en lo que tiene que ver con el tráfico, la comuna intenta preservar aquellas características que hacen que Pucón sea una comuna tranquila, lo cual es difícil mantener cuando habitan personas que no han vivido la mayor parte del tiempo allí.

Por otro lado, respecto a la venta de parcelas, Balmaceda reitera que es de suma importancia que los compradores tengan toda la información a disposición respecto a lo que tendrá disponible en las parcelas, ya que, si bien se sabe la existencia de los famosos “loteos brujos”, que consisten en subdivisiones de terreno que no cuentan con un permiso provisorio o definitivo de la municipalidad como corredora y que se consideran ilegales porque no alcanzan el mínimo de 5000 metros cuadrados de terreno. Es de suma responsabilidad llevar a cabo una buena revisión de los terrenos, especialmente en lo que se refiere a los derechos de agua, acceso a electricidad, entre otros, para no llevarse una mala experiencia.

Sin embargo, algo curioso sobre los compradores, es que cuando se interesan en adquirir una parcela y van a ver los terrenos, muchos de estos se encuentran sin una entrada y sin tala de árboles, por lo que es casi nula la vista de las dimensiones del predio. —La mayoría de las parcelaciones tienen nula visión desde afuera y solo se logra divisar el bosque que lo cubre, por lo tanto, si el interesado compra el terreno, por su cuenta debe hacer el gasto de lo que implica deforestar— agrega Balmaceda.

Aquello es sorprendente, dado a que se puede pensar que la compra de una parcela se hace a ciegas. Si bien, para María Cristina Balmaceda se consideraría un arma de doble filo para los compradores, pues muchos predios se entregan con 100% de forestación, y pasa a ser responsabilidad de los

nuevos dueños velar por la deforestación responsable, según lo establecido por la CONAF. Esto quiere decir que al comprar una parcela cubierta de bosque, no es posible determinar cuánto de ese terreno será utilizable y cuánto debe ir exclusivamente a conservación.

Es por ello que, respecto a las obligaciones por parte de las corredoras de propiedades y en relación al cuidado medioambiental, ellos no pueden establecer limitaciones extras de las que ya se establecen por parte de la CONAF, solamente sugerir a los compradores las indicaciones que establecen las entidades estatales. Dentro del marco legal, existen diferentes requerimientos para posibilitar una interacción sostenible con los entornos rurales y silvestres, tales como la Ley 20.283, sobre recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal, que exige que ante cualquier tipo de corte de bosque nativo, requerirá de un Plan de Manejo aprobado por la entidad mencionada.

A su vez, existe la Ley 18.362 que crea un Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado (SNASPE), para proteger y resguardar la conservación, preservación de ambientes naturales, terrestres o acuáticos del Estado. Es aquí donde se establece lo que es un parque nacional, una reserva nacional, y un monumento natural y además su estatus de protegido, lo que los escuda de problemáticas como la parcelación.

Ante alguna situación de irregularidad, CONAF tiene la facultad de denunciar ante los Juzgados de Policía Local las infracciones a esta norma, donde las sanciones pueden ir de cinco a cincuenta Unidades Tributarias Mensuales (UTM) por ejemplar de árbol cortado e incluso presidio para casos de falseamiento de informes. En el caso de la flora y fauna, tanto CONAF como el SAG pueden fiscalizar y solicitar la sanción de la caza, captura, tenencia o interferencia en la flora y fauna silvestre al momento de desarrollar cualquier proyecto en zonas rurales.

Para reducir y resguardar las consecuencias negativas que afectan al ecosistema, corredoras de propiedades, como inmobiliarias, que no pueden establecer en su contrato normas, tienen a su disposición el Derecho de Real de Conservación como método para que propietarios puedan proteger los ecosistemas, atributos y funciones ambientales de predios en los que tienen dominio, dándole fuerza legal a esta protección.

En el Derecho Real de Conservación, Ley 20.930, es el propietario quien identifica ciertas cualidades y características ambientales propias al territorio donde posee un predio que, por su valor ambiental y por las potencialidades ecológicas y sustentables que presenta, requiere delimitar las acciones que se ejecuten en él.

El propietario, debe llevar a cabo un contrato para constituir aquel Derecho Real de Conservación, donde además de identificar las características ambientales del predio y los límites y permisiones asociadas a él, faculta a un tercero para que vele por el cumplimiento de lo establecido en el contrato. Tras elaborar dicho contrato, el propietario lo formaliza a través de escritura pública y luego lo inscribe en el Conservador de Bienes Raíces respectivo a la comuna donde está el predio. Cumpliendo dicha formalidad, el territorio está oficialmente protegido por un Derecho Real de Conservación.

Roberto Pérez de Arce, licenciado de Ciencias Jurídicas y Sociales, se empeña en el rubro de empresas dedicadas a la gestión inmobiliaria -puntualmente al desarrollo de proyectos de parcelación integral- está enfocado en dos loteos, ubicados en la Región de Los Ríos y Los Lagos. En su labor, es considerado importante vender con el Derecho de Conservación Ambiental ya que permite ser más consciente sobre las responsabilidades de los dueños con lo que los rodea.

—En definitiva la persona que va a comprar, sabe que existe un Derecho de Conservación Ambiental inscrito en el Conservador de Bienes Raíces y se establecen ciertas restricciones y limitaciones de uso sobre tu campo. Nosotros por ejemplo, lo que hacemos, es que limitamos el hacer pozos propios, nadie puede hacer pozos profundos para no contaminar el acuífero subterráneo o para evitar, por ejemplo, sobre explotar los acuíferos subterráneos. A su vez no permitimos la reforestación con especies exógenas, o sea, cómo llenar con pinos y eucaliptos, solamente puedes reforestar tu terreno con especies nativas de la zona— explica Pérez de Arce.

Además, el corredor aclara que “también tu terreno no puede ser usado para fines agrícolas o ganaderos comerciales de alta demanda o de alta intensidad, o sea, básicamente no puede llegar a

alguien con agroquímicos o generar ahí una explotación agrícola”, sobre cómo pequeñas acciones pueden generar una diferencia.

Pero ¿existe una fiscalización adecuada por parte de las entidades mencionadas? Si bien lo que nos comenta Pérez de Arce es la situación ideal a la hora de la compra de parcelas, donde se respeten las especies nativas y la misma inmobiliaria se encargue de poner reglas para proteger la tierra, no siempre se cumplen y deben pasar a un organismo estatal para comprobar si efectivamente estas normas son respetadas.

### **Conocimiento y fiscalización de los terrenos**

La experta en este campo es Carolina Figueroa, directora del Departamento de Evaluación y Fiscalización de Ecosistemas en la Región de la Araucanía en CONAF, quien es entrevistada para conocer más al respecto de las formas de fiscalización y por si existe algún tipo de sanción ante los incumplimientos de las leyes que han sido creadas para evitar la deforestación sin planes de manejo.

En primer lugar, Carolina Figueroa explica que CONAF, como institución, no tiene la facultad de autorizar o suspender las solicitudes de una subdivisión predial. Sin embargo, tiene competencias en términos del manejo del bosque nativo, en las cosechas y en la reforestación y plantación de especies. De esta manera, sí está autorizada a dar el visto bueno a los planes de manejo de bosque, pero no puede incurrir en el otorgamiento de permisos para subdividir.

En la ley 20.283, que habla sobre Recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal, se define en su segundo artículo el término “bosque” como “un sitio poblado con formaciones vegetales en las que predominan árboles y que ocupa una superficie de por lo menos 5.000 metros cuadrados, con un ancho mínimo de 40 metros, con cobertura de copa arbórea que supere el 10% de dicha superficie total en condiciones áridas y semiáridas y el 25% en circunstancias más favorables”.

Argumenta además que no tienen un poder sobre todos los bosques, sino que estos deben tener una cierta medida para que puedan entrar en su campo de acción. —Si alguien corta un árbol nativo que está aislado, no lo protege la legislación— establece Figueroa, reflejando las que siguen siendo falencias para estas entidades al momento de inspeccionar.

En la ley 20.283, que habla sobre Recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal, se define en su segundo artículo el término “bosque” como “un sitio poblado con formaciones vegetales en las que predominan árboles y que ocupa una superficie de por lo menos 5.000 metros cuadrados, con un ancho mínimo de 40 metros, con cobertura de copa arbórea que supere el 10% de dicha superficie total en condiciones áridas y semiáridas y el 25% en circunstancias más favorables”.

La misma ley entiende además el “bosque nativo” como un bosque “formado por especies autóctonas, provenientes de generación natural, regeneración natural, o plantación bajo dosel con las mismas especies existentes en el área de distribución original, que pueden tener presencia accidental de especies exóticas distribuidas al azar”. Lo cual, según los parámetros que entrega Figueroa, se entiende dentro de los territorios en los que CONAF puede proteger.

Según la Guía del Habitar Sostenible, el bosque nativo es además, “un ecosistema de diversos estratos de plantas, donde el estrato superior está dominado por árboles. Los bosques son heterogéneos, complejos, con suelos vivos e interconectados, son núcleos biológicos en donde abundan hábitats para la biodiversidad”. El bosque tiene una gran importancia ecológica sobre todo por su función en la protección de otras especies, al mantener resguardados antiguos ecosistemas que de otra manera se podrían haber perdido.

Sin embargo, no todo lo que se protege legalmente es rigurosamente fiscalizado. En el caso de las denuncias que se hacen a CONAF, comienzan a llegar una vez que las subdivisiones hacen sus caminos. —Nosotros para visitar cualquier predio necesitamos la autorización del propietario. No podemos llegar y entrar, incluso si vemos que están cortando árboles, no se puede. Si el propietario no nos da el permiso, que mayoritariamente si nos dan la autorización para entrar, nosotros tenemos que pedirle al juez que los obligue a dejarnos pasar, y así poder ver la corta que está en proceso— explica Figueroa.

Al ser funcionarios públicos cuentan con la facultad de detener la faena que aquellos involucrados estén haciendo en ese minuto, se realiza un acta y se frena, pero si aún persisten en cortar árboles, a pesar de su intervención la multa puede ser más alta.

—Las multas van asociadas a una recuperación de terreno, no solamente es multa, sino que se hace un plan de manejo de corrección, donde se le pide al juez de policía local que obligue al propietario a reponer lo que cortó. No es solo una multa en plata, que eso es para el municipio local, sino que también hay recuperación de lo que se perdió en bosque— detalla la directora del departamento.

En el caso de las multas por tala de árboles que conforman bosque nativo, Figueroa explica que todas las multas que los jueces dictan a través de los Juzgados de Policía Local, pueden ser influenciadas por lo que se pide desde instituciones como CONAF, aunque no todos los jueces son “verdes”, en el sentido que defienden la naturaleza, y han tenido que trabajar para hacerles ver el daño ambiental que el corte árboles nativos representa, para que así también incluyan la restauración en las multas.

Sin embargo, tal como detalla Figueroa, es difícil detener las parcelaciones ilegales porque, a pesar de las potenciales multas y de su posterior reforestación, la ganancia con la venta de los terrenos “limpios”, o terrenos que ya han pasado por un proceso de deforestación y que por tanto se ven despejados, sigue siendo demasiado grande para ignorar. Por eso, explica que actualmente se está haciendo una campaña para que los jueces que incluyan la restauración en las multas, obliguen a que esta se cumpla en el mismo sector donde ocurrió la tala.

A pesar de que existen multas por la tala de árboles nativos, no todos los cortes están prohibidos. Existen algunas situaciones que son autorizadas por CONAF que están incluidas en los planes de manejo de obras civiles, como por ejemplo, la construcción de caminos para la cual muchas veces es necesario talar árboles. Según datos de la institución, en 2021 había al menos cien solicitudes para hacer caminos, mientras que al momento de la entrevista, en diciembre de 2023, no habían recibido más de cinco solicitudes en todo el año, de las cuales habían sido todas rechazadas por el alto impacto ambiental que significaban.

—Cuando nos dimos cuenta de que esto estaba dañando al ecosistema, salieron varios reglamentos internos, tanto de CONAF como para el SAG, a nivel de MINAGRI de pedir otras autorizaciones para la tala y para que esos caminos pudieran hacerse. En este caso, nosotros tenemos que pedir que ya exista un permiso de edificación, que ya esté autorizado y tenga todos los permisos en orden para que nosotros después autoricemos el camino. Y si en alguna parte se corta un árbol nativo con autorización, eso se tiene que reponer—agrega.

En este caso, Figueroa también expone que los cortes legales para hacer caminos han disminuido, pero la tala ilegal va al alza. Desde CONAF calculan que para quienes subdividen masivamente predios agrícolas, es más rápido y más barato pagar una multa y reforestar donde se les indique posteriormente antes que hacer cortes legales.

Además, Figueroa comenta que las parcelaciones tienen un costo ambiental asociado cuando están cerca de áreas silvestres protegidas, como parques o reservas nacionales. Esto se debe a la inminente llegada de perros y gatos, y con ellos el deterioro del bosque y la muerte de fauna silvestre, se vuelve inevitable.

—Tenemos muchos reclamos, sobre todo de los guardaparques por la cantidad de perros que llegan, de las parcelaciones cercanas, se nota que llegan muchos perros, salen libremente de sus casas, y hay nada de cuidado por parte de las casas, y uno ahí sabe, que ese perro que es “mascota” se va a comer a la fauna nativa. Lo otro, es que como hay mucha más movilización de gente, sobre todo en autos, también hay muchos atropellos a fauna nativa— agrega la directora.

Con estas declaraciones, parece ser que las parcelas son el negocio del siglo para quien decida subdividir su tierra, por lo que debemos lanzarnos al terreno para entender qué es exactamente este negocio que, aparentemente, deja tanto margen de ganancias y que la gente desea adquirir a toda costa. Queremos ver una parcelación en la Región de la Araucanía en todos sus estados, desde que el terreno aún no se divide, hasta que con simples cercas de madera se delimitan los 5.000 m<sup>2</sup>, y cuando las grandes segundas viviendas con vista al lago o al volcán están recién en proceso de construcción.

Durante el reporte en terreno, pudimos ser testigos presenciales del aumento de las SPR, cuando tuvimos para recorrer algunos de los nuevos terrenos que tenía en venta una corredora. Exploramos un sector entre Pucón y Villarrica llamado Candelaria-Los Riscos, para entender mejor las condiciones en que están las parcelas una vez divididas y esperando por sus compradores.

Comenzamos el recorrido saliendo del centro del pueblo y recorriendo el Camino hacia el Volcán. Los terrenos que en un principio tenían una entrada fácil, de a poco pasaron a estar más escondidos, y el camino de asfalto, de pronto se convirtió en un barrial lleno de charcos por las lluvias del día anterior. Las señaléticas eran casi inexistentes, con la excepción de blancos carteles de las corredoras locales, que permanecían limpios y bien ubicados. Durante unos minutos en este camino lleno de saltos, comenzamos a divisar condominios y también viviendas solitarias en espacios que serían vendidos como parcelas.

—Por ejemplo esta es una parcela, pero solo se puede ver la limitación del terreno, no se puede entrar porque está lleno de bosque—. Metros más arriba se puede ver el Volcán Villarrica, pero Balmaceda explica que la ventaja de esa ubicación no es la vista al Volcán, sino la vista al Lago Villarrica, que se extiende por casi 23 kilómetros en su lado más ancho. Pronto se ve el lago, y aunque toda esa zona es de reconocido peligro por las posibles erupciones del Volcán, la vista supera las expectativas. Bordeado por todas partes por un espeso y verde bosque, el lago refleja las nubes como un gigantesco espejo de agua.

El horizonte espectacular casi hace desaparecer algunos factores importantísimos que deben considerarse sobre estos terrenos: Están en zona roja en cuanto al peligro de erupción del Volcán. Según nos informan los bomberos de la ciudad: “no hay forma de que los carros bomba lleguen hasta esos lugares antes de que las casas se consuman por completo en caso de incendio o de erupción volcánica”. Muchos de los terrenos no tienen acceso a luz ni agua y eso deben resolverlo los propietarios. Además, en el sector podemos encontrar terrenos que cuestan hasta 600 millones de pesos, lo que no considera el valor de construcción y habilitación de una casa.

Para la corredora que nos ha llevado a parcelas que están completamente cubiertas de bosque y que también nos enseñó mansiones con casetas de guardias privados, estas complicaciones no son impedimento para vender una propiedad que sigue siendo sumamente atractiva. Para el sector inmobiliario, que se encarga de vender estos terrenos, hay respuestas para todos los problemas imaginables, aunque desde otras instituciones, como bomberos o incluso clínicas veterinarias - cómo veremos más adelante-, el permitir vivir en estas parcelas, es una bomba de tiempo para problemas que ellos deberán resolver más adelante.

Para los nuevos compradores de estas propiedades, es normal que surjan preguntas con respecto a la seguridad de las mismas: “¿Qué pasa si el volcán hace erupción? ¿si hay un incendio? ¿si queremos estar en la red de alumbrado público?”. Estas fueron las mismas preguntas planteadas a las corredoras entrevistadas para este reportaje, quienes nos dieron las respuestas que también ofrecen a los compradores.

—Ya hay caminos que la lava sigue siempre, como ríos, y se mantienen limpios y despejados por la municipalidad, que hacen las veces de cortafuego y que dirigen la lava lejos de los terrenos— contesta Balmaceda sin dudas, puesto que la preocupación por la lava es algo a lo que están acostumbrados en la Novena Región, no así los recién llegados a las parcelaciones cercanas a un volcán.

Al elevar la preocupación que nos ha informado el cuerpo de bomberos, donde es conocido que los carros bomba no son capaces de subir hasta la última de las parcelas, la corredora comenta simplemente que “se necesita un buen conductor”. Además, asegura que en ocasiones donde se ha requerido la presencia de vehículos de emergencia, estos han llegado con el tiempo de respuesta usual, dato que es cuestionado por los bomberos de la comuna.

Con respecto a la factibilidad que tienen estos terrenos de acceder a conexiones para tener energía eléctrica, también existen reparos. Considerando que la red más cercana está a unos dos kilómetros por debajo de la última parcela del cerro, podría cuestionarse su efectividad, pero para la corredora, la explicación es sencilla. —Para eso pueden tirarse líneas para la conexión eléctrica por medio de postes, y en realidad no es tan difícil porque dos kilómetros no es tan lejos—. Si bien es escueta,

la corredora también tiene respuesta ante nuestra última preocupación, y asegura que en realidad, ninguna comodidad es un problema si se tiene la voluntad de vivir en lugares más rurales. Alguien que decide vivir ahí sabe a lo que se enfrenta y los que se quedan, están preparados para vivir solo con lo básico.

La tónica de la entrevista parece reforzar la idea de que lo único que se necesita es un auto para ir a comprar víveres y la inversión inicial para comprar el terreno y construir la casa. Si bien esto no es completamente verdadero, sí se corresponde con la imagen que las inmobiliarias y pequeñas corredoras de la zona quieren dar a los potenciales compradores. Al conversar con las corredoras, parecen no existir razones para no invertir una gran suma de dinero en una idílica parcela con una porción de bosque y una vista despejada hacia el lago y al volcán.

Sin embargo, para el cuerpo de Bomberos de Pucón, la realidad es distinta. Las construcciones en parcelaciones tan alejadas del centro urbano implican una serie de dificultades difíciles de sortear. El capitán de la Primera Compañía de Bomberos de Pucón, Patricio Zapata, nos recibe para una entrevista en el cuartel de la compañía, donde se encuentran otros bomberos que solemnemente, le piden permiso para ingresar a medida que van llegando al cuartel. La voz del capitán irradia autoridad y está claro que sus subordinados no sólo lo respetan, sino que confían en él.

Zapata nos acepta en un ajustado espacio de su agenda, pues se encuentra organizando detalles para un funeral que se realizará al día siguiente. Según da a entender, un familiar de uno de los voluntarios de la compañía falleció en los últimos días. Nos escucha con atención y de inmediato nos comenta sobre el desproporcionado y sorpresivo aumento de nuevos habitantes que se comenzó a ver poco tiempo después de que iniciara la pandemia: “Justamente, cuando comenzaron a construir parcelas en sectores que no están dentro del sector urbano. Hay parcelaciones que no sabemos donde están, y por lo mismo afecta en nuestro trabajo preventivo partiendo por el mismo tema de una erupción volcánica”, declara.

—Si ocurre una emergencia, que también ha sucedido, que no sea de tipo incendiaria, por ejemplo de gente que está limpiando sus parcelas para poder construir y tiene un accidente, es súper difícil el acceso. Son terrenos que de base, son de material volcánico, por lo tanto los caminos son

sumamente rocosos, se forman canaletas de agua que erosionan los caminos y que se suma a las lista de condiciones geográficas que hacen que sea muy difícil para nosotros llegar hasta esos terrenos— establece.

Ya que la compañía de bomberos no responde solamente a emergencias del tipo incendios, sino que también a accidentes domésticos, son requeridos con cada vez más frecuencia en terrenos que están contruidos en parcelas alejadas del centro de la ciudad, además de ubicadas por caminos en mal o estado, por lo que no tienen ningún acceso que cumpla las condiciones para que un carro de bomberos pueda hacer ingreso.

El capitán también nos explica lo rápido que puede propagarse un incendio en un lugar donde no están claras las medidas para evitar posibles catástrofes. En una parcela donde hay una persona atenta y en la que se han tenido todas las precauciones necesarias, se podría controlar un pequeño incendio doméstico, pero, en lugares desocupados o sin la mantención adecuada, las consecuencias pueden ser fatales, además de arriesgar la propagación del fuego..

—A diferencia de un lugar que tiene estas precauciones, un lugar con pasto largo o seco, se puede quemar unos cien metros de terreno en un par de segundos. Unos 20 o 30 segundos alcanzan para que se quemen cien metros de terreno, esa es la velocidad con la que empiezan los incendios, que además empiezan a propagarse porque aumenta la temperatura del viento, pues se produce un microclima que finalmente termina convirtiendo todo en un incendio forestal—, declara Zapata, dando cuenta de lo delgada que es la línea para que este fenómeno tenga consecuencias catastróficas.

Para poder hacer una parcelación, cada dueño debería construir y mantener un cortafuegos en buen estado, de al menos cuatro metros de ancho, y un extintor de cinco o seis kilos, que si bien, no va a parar un incendio, pueden retardar el fuego lo suficiente para que los bomberos puedan llegar. El cuerpo de Bomberos de Pucón, asegura Zapata, tiene un tiempo de respuesta de menos de tres minutos desde que alguien hace la llamada y salen por el portón del cuartel. Sin embargo, desde la salida pueden tardar unos 15 a 20 minutos dependiendo si la emergencia se encuentra en las parcelaciones cercanas al volcán o cuando son rurales.

—Yo creo que la mayoría de los propietarios no tienen idea que están comprando en una zona roja. Si uno mira el plano de riesgo volcánico, casi todos los lugares donde hay parcelas cerca de Pucón están en zona roja, que significa pérdida total si hay una erupción grande— finaliza. Al mismo tiempo recalca que los planos geológicos que provee la municipalidad son de fácil acceso y que no son nuevos para los residentes más antiguos de la comuna. Sin embargo, muchas veces son simplemente ignorados o desconocidos por los nuevos habitantes de las parcelas.

Uno de los problemas con los propietarios de las parcelas que han llegado en el último tiempo al sur de nuestro país es justamente la falta de información con la que se enfrentan a sus nuevos terrenos y viviendas. Desde desconocer los planes geológicos o el traer mascotas que son sumamente dañinas para el ecosistema, no existe una preparación real que ayude a entender los peligros de vivir en una parcelación. Esta poca capacidad para adaptarse correctamente a nuevos ambientes tiene como principales víctimas al bosque y a la fauna nativa, lo que será el tema de los siguientes capítulos.

## Capítulo 2: La compra de parcelas y precauciones para el nuevo terreno

Al abrir la cuenta de Instagram de Biósfera Austral, empresa enfocada en proyectos de propiedad, nos encontramos con idílicas fotografías de lagos cristalinos azules y bosques frondosos que se abren paso entre la famosa carretera austral. Según su biografía en la red social, entregan un servicio local que defiende la idea de los “parques rurales”, un espacio cohabitante que tiene por finalidad la conservación de la naturaleza y el resguardo del suelo agrícola.

En una fotografía publicada el 31 de julio de 2022, anuncian orgullosamente que son una empresa B certificada. Esto significa que se rigen “bajo el modelo de conservación y vida silvestre, algo único en Chile y prácticamente inédito en el mundo, ya que por lo general las compañías se certifican por buenas prácticas”. Además, sostienen que “en la nueva economía, las empresas compiten por ser mejores para el mundo, las personas y la naturaleza”, y que su modelo económico también requerirá de que las empresas equilibren su propósito con sus ganancias.

Según el sitio web de Biósfera Austral: “Los parques rurales de conservación son una figura de protección que tienen como finalidad resguardar el suelo agrícola, incentivar actividades forestales no maderables, promover la bioeconomía y fomentar la ruralidad como forma de vida”. Cada uno de los macroloteos que ofrece este proyecto considera una diferenciación entre la cantidad de hectáreas de conservación y habitables que posee cada parcela.

A pesar de estar ubicado en una zona de alto valor ecológico, la investigación conducida hasta ahora nos permite pensar que el plan tiene efectivamente un proyecto de conservación del bosque nativo. Pero es fácil estar receloso de un plan inmobiliario que se vende a sí mismo como conservacionista, especialmente cuando en el último año se han revelado varios casos de proyectos que pusieron en peligro la fauna nativa para construir segundas viviendas bajo la premisa de la protección de la naturaleza.

Hay que recordar que, de acuerdo con los datos oficiales del SAG, se ingresaron solo 9.907 solicitudes para SPR en 2019, mientras que en 2020 la cifra aumentó a 11.058 solicitudes. Esto evidencia claramente la demanda desproporcionada por estos terrenos. En 2021, por otra parte, la

cifra de solicitudes de SPR llegó a 19.541, casi doblando los números del año anterior. Sin embargo, tal como nos han indicado las corredoras, el número de nuevos habitantes ha decaído desde ese mismo año, llegando a tan solo 22.378 en 2022. Para 2023 sólo se ingresaron 15.217 solicitudes.

Según lo conversado con diferentes actores del rubro inmobiliario y también con residentes de estos terrenos, estas cifras se han manifestado en la venta de parcelaciones y en las construcciones. Cada cual parece tener sus causas bastante claras. En general, las corredoras tienden a mencionar la inseguridad del país, dicen que las personas no quieren invertir su plata en Chile y menos en un terreno porque no quieren invertir en la construcción. Además, quienes llegaron primero a la Novena Región, traen consigo su estilo de vida ciudadano, cuestión que puede llegar a incomodar a los habitantes originales de la región.

Un ejemplo de aquellas personas que se han visto afectadas por la gran cantidad de nuevos residentes que han llegado en los últimos años a la Región de la Araucanía es Isidro Troncoso, de 63 años, quien reside en la comuna de Loncoche en la Región de la Araucanía. El vecino ha sido testigo de la transformación de los alrededores de la zona y sobre todo en donde vive. Su casa, la que anteriormente fue de sus suegros, cuenta con amplias áreas verdes y bosques, un lugar para el descanso alejado de las grandes urbes que la ha traído felicidad pero también muchos desafíos a lo largo de su vida.

Al hacer memoria del paso de su vida recuerda la tranquilidad del campo y la variedad de naturaleza que pudo apreciar cerca de su hogar. Sin embargo, gradualmente aquello se ha perdido debido a la llegada de afuerinos, especialmente santiaguinos. Si bien, Isidro comprende las razones de mudarse a espacios de esta índole, sobre todo para una mejor calidad de vida, considera que esta situación ha provocado un aumento en la delincuencia. “Han robado en casas, ya no es como antes. No es agradable, yo dejaba a mis animalitos libres, pero ahora no puedo”, afirma Isidro.

Por otra parte, considera que la conectividad con la ciudad es diferente, e incluso no existen caminos habilitados para el tránsito. —Vivimos a 25 minutos del centro de Loncoche y los caminos están malos, si bien la municipalidad conoce la situación y existió un proyecto, se olvidaron, no

ha pasado nada— comenta Troncoso. Esta situación complica su estadía, por lo mismo, el rol de entidades como municipalidades, la gobernación regional, entre otros, debe estar presentes ante situaciones que afecten a las pequeñas localidades, como las descritas por Troncoso.

Por otro lado, Josefina Rojas, joven estudiante de periodismo ha sido testigo de lo que significa hacer la compra de un predio, pero viviendo en Santiago. A la corta edad de 24 años, su paso por la ciudad ha sido extenuante, sobre todo porque creció toda su infancia y adolescencia en la región de Iquique y, al momento de ingresar a la universidad, con su familia tomaron la decisión de mudarse a la capital.

Sin embargo, en estos cinco años que lleva viviendo en Santiago, no está conforme con el ritmo de vida que caracteriza a la ciudad, particularmente durante la pandemia, así que junto a su hermana mayor evaluaron la posibilidad de tener un terreno en el sur. En ello, un matrimonio cercano a ellas les ofreció comprar una parte de las ocho hectáreas que disponían, ubicadas en Puerto Cisnes, ciudad en la zona norte de la Región de Aysén.

—Tuvimos que pedir un crédito a un banco pero al final hicimos la comparación, el cual podía ser al valor de un auto—, dice sorprendida, ya que esta compra será más rentable a futuro. Como compradora principiante, fue importante para Josefina y su hermana fijarse en elementos que hicieran que esta fuera una compra acertada. Por un lado, investigaron respecto al clima de la zona, acceso a servicios básicos de luz y agua, así como la contaminación del lugar. Por otro lado, que la redacción del contrato estuviese en orden y así evitar malentendidos.

—El abogado en que nos asesoramos nos hizo leer los papeles y corregir errores. Todo estaba bien detallado, ya sea la cantidad de hectáreas que iban a ser, de ancho y largo, quién lo vende a quien, en que colinda, con qué áreas está. Es todo un tema para venderlo bien. Así que ojo con la escritura de quien lo vende y la redacción. Además es importante verificar si en el lugar que quieres tener una vivienda, exista el acceso aunque sea a un hospital y alimentación—, agrega Josefina Rojas, emocionada por todo lo que se viene en el futuro.

Siendo de región, su llegada a la ciudad fue caótica, aún recuerda lo que fue el primer día viviendo en la capital. El presenciar los sonidos que para los santiaguinos son ya de todos los días, pero que para ella nunca fueron normales y que la convencen aún más que su lugar es estar en el sur rodeada de la naturaleza.

—Recuerdo perfectamente mi primer día en Santiago, me desperté por escuchar una construcción y fue algo tan impactante para mí, que me puse a llorar. Entonces poder vivir en el sur es lo que yo busco y me proyecto haciendo, viviendo en paz— sentencia Rojas, conforme con todas las decisiones que hizo junto a su hermana, quienes pronto tendrán a libre disposición aquel terreno en el sur.

Además de las precauciones estándar que deben tener los compradores, sean en la escritura del terreno o en las condiciones de la venta, para la SPR es necesaria la indagación respecto a los antecedentes del terreno que se quiera comprar. Esto se refiere a la seguridad de que el espacio no esté en el Registro de Tierras de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (CONADI).

En el caso de Magdalena Angulo, madre, residente de Santiago y estudiante de salud natural y terapias complementarias, la mayor parte de su vida se desarrolló en Río Bueno, comuna de la Región de Los Ríos. Para ella, el sur es un lugar que forma parte de su esencia y nunca descartó la posibilidad de retornar, sobre todo en la actualidad, cuando sus dos hijos son adultos y no tiene mayores razones para aferrarse a la capital junto a su esposo.

Así que tras la pandemia y el encierro, comenzó la búsqueda para comprar una parcela en Villarrica. Ante ello, admite que fue importante el asesoramiento, el cual recibió a través de una amiga cercana que es abogada. —Nosotros compramos por un particular, hicimos todo el trámite legal por una amiga que es abogada e hizo todos los trámites y papeles y después fuimos a firmar una notaría y que se hicieran los pagos respectivos—, comenta Magdalena y sobre lo importante que es para ella que, tras el confinamiento de meses, ahora exista una mentalidad más amplia sobre hacer un cambio de estilo de vida.

Además de asesorarse legalmente respecto al acceso de servicios básicos, comentó su preocupación de verificar si el terreno pertenecía al Registro de Tierras de la CONADI, aspecto que no había sido mencionado anteriormente por otros expertos o que no es un tema que se informa con profundidad a los compradores.

Según el artículo 13 de la Ley 19.253, “Las tierras a que se refiere el artículo precedente, gozarán de la protección de esta ley y no podrán ser enajenadas, embargadas, gravadas, ni adquiridas por prescripción, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia. No obstante, se permitirá gravarlas, previa autorización de la Corporación (...) Igualmente las tierras cuyos titulares sean Comunidades Indígenas no podrán ser arrendadas, dadas en comodato, ni cedidas a terceros en uso, goce o administración.”

—Súper importante que en el fondo alguien experto en derecho inmobiliario y derecho indígena revise los registros de la parcela que deseas comprar, hay que revisar los antecedentes ojalá de 80 o casi 100 años atrás, sobre todo en estos sectores como los de la Región de la Araucanía, porque si no puedes entrar en gran conflicto—, explica Magdalena Angulo.

Excepcionalmente, las tierras indígenas se pueden permutar por otras tierras no indígenas de similar valor comercial con previa autorización de CONADI. En este caso, la tierra indígena pierde su condición como tal. Además, ante cualquier desconfianza se puede buscar en este registro si el terreno está inscrito, para obtener la información, debe presentar copia de la inscripción vigente de la propiedad que queremos comprar. Cabe destacar, que aunque la propiedad no figure en el registro, puede cumplir con los requisitos de la tierra indígena y en consecuencia no puede ser adquirida.

### **Migrar en familia: trabajo y educación**

Para Valery Holzer, veterinaria y madre de tres hijos, la parcela en el sur y la casa de campo siempre había sido un sueño para ella y para su familia. Hace algunos años tuvieron la posibilidad de dejar Santiago por una casa en Rancagua y no lo pensaron dos veces: fue el puntapié inicial para acercarse más a su idea de hacer vida en el sur. Nos cuenta feliz que gracias al teletrabajo y una intensa búsqueda de propiedades, hace dos años dieron el paso definitivo y comenzaron a

arrendar una casa a un par de kilómetros de Pucón mientras se completaba la compra de una parcela cercana. En este momento se encuentran en proceso de construcción de su casa, mientras que arriendan una propiedad un poco más grande para tener el espacio que sus hijos y sus perros necesitan.

—El sueño absoluto de toda la vida era poder tener la posibilidad de arrancarnos con los niños, claro. Apareció una postulación de trabajo para mi marido y empezamos el proceso para comprar, así que simplemente se dio todo y partimos corriendo a escapar del norte—, declara Holzer. Si bien explica que todo se dio con facilidad para encontrar un terreno, nos explica lo difícil que fue hallar una casa que pudiera acomodar a la familia completa, además de sus mascotas.

Al preguntar por los desafíos y recompensas que ha tenido este cambio en su estilo de vida, sabe que los aspectos positivos superan con creces las dificultades, pero que lo que más le preocupa para poder quedarse indefinidamente en este lugar, es la posibilidad de encontrar colegios para los niños. —Lamentablemente cuando tienes niños chicos depende del trabajo y del poder económico darles educación, pero ojalá podamos seguir quedándonos acá o incluso irnos más al sur— reflexiona Valery.

—Encontrar colegios es súper complicado. Cuando llegamos, tuvimos la suerte de encontrar un colegio público, pero en nuestro caso veníamos de un colegio particular y claro, tuvimos esa experiencia por unos seis meses, que si bien no fue mala, no era lo que queríamos para los niños. Yo tuve la suerte de encontrar un colegio nuevo, que abrió en 2023 y donde hay muy poquitos niños por sala, pero la verdad es que ha sido una experiencia preciosa. Si no hubiésemos encontrado un colegio que nos acomodaba probablemente no estaríamos aquí, eso está claro. Esa es nuestra piedra tope, siempre la educación y el bienestar de los niños— nos explica Holzer.

Para otras familias que también han tomado la decisión de irse a vivir al sur, la incertidumbre por la matrícula de sus hijos es un miedo recurrente entre los testimonios. Constanza Santibáñez, quien tiene una historia parecida a la de Valery en términos de su sueño de trasladarse al sur, también nombra el colegio como uno de los factores más importantes a la hora de elegir un terreno y una región donde instalarse.

Constanza Santibáñez, quien es ingeniera comercial y magíster en gestión de negocios y actualmente trabaja en una empresa que conformó junto a su marido donde atienden a inversionistas extranjeros que hacen negocios en Chile. Ellos tomaron la decisión de irse al sur mientras atravesaban la pandemia, cuando se les presentó la oportunidad de vivir en la parcela ubicada a diez kilómetros de Pucón en la que actualmente residen.

—*¿En qué fue lo que más te fijaste a la hora de comprar en términos de amenidades?*

—Primero que todo en qué tan cerca estaba el colegio. Gracias a Dios tenemos la oportunidad de pagar un colegio privado que no es barato, pero que comparado a lo que costaba el colegio en Santiago, es más o menos lo mismo, así que el golpe económico no fue tanto. Pero principalmente nos fijamos en eso, en los colegios. Ahora que ya tenemos colegio sabemos que se está armando uno más cerca, pero no sabemos cuánto se van a demorar en la construcción y en que esté todo habilitado, así que por ahora nos quedamos aquí.— explica Santibáñez.

—Yo soy del sur, viví mucho tiempo en la Patagonia, en Coyhaique cuando era pequeña y siempre tuve la inquietud de volver, sobre todo, por cómo fue mi infancia en el sur— recuerda Constanza, que tiene la intención de replicar parte de lo que fue su infancia sureña para su hijo. —Bueno, también está el factor de que Santiago se estaba poniendo muy feo, y que las cosas para ir comprando y venirnos a vivir aquí simplemente se fueron dando—, agrega la empresaria.

Constanza, al igual que Valery, refuerza la complicación que significa tener que encontrar un colegio para su hijo en un lugar donde la matrícula está sumamente disputada debido al gran incremento de población que ha tenido la comuna en los últimos cuatro años. —No hay colegios, no hay cupos en ningún colegio, casi que tienes que matar a un niño para que entre otros. Las escuelas que hay también llegan al otro extremo porque son muy rurales, entonces también es complejo. La verdad hoy en día los establecimientos están todos ocupados. No hay inversiones ni infraestructura para agrandarlos y tampoco hay profesionales a disposición para poder contratar, entonces es todo difícil— sentencia Santibáñez.

A su vez, la empresaria que acaba de volver al sur, menciona un problema que no ha sido completamente abordado cuando hablamos de educación. El perfil de muchas de las familias que se van a vivir al sur se constituye por parejas jóvenes con hijos pequeños, y es justamente por estos estudiantes que el problema de la falta de matrícula se ha intentado solucionar. Sin embargo, se deja de lado a los adolescentes que cursan la enseñanza media, puesto que muchos de los colegios que existen cerca de su parcela sólo llegan hasta octavo básico, por lo que muchos jóvenes deben viajar a Temuco para terminar de estudiar.

—Acá en el sur se acostumbra también que los niños más grandes, de enseñanza media, se van a la ciudad más grande a estudiar. Hay niños que hacen su enseñanza media en Temuco y viajan los fines de semana, eso en alguna medida está cubierto, pero es algo que se usaba antes y me sorprende que aún se haga. Lo que es enseñanza básica e incluso jardines infantiles son súper escasos y la municipalidad no ha hecho mucho. Podrían abrir cupos o abrir otros establecimientos pero yo creo que no estaban preparados para este aumento y por lo mismo no creo que estén los recursos— comenta Santibáñez.

El tema de los pocos cupos en establecimientos educacionales para estudiantes no deja a nadie indiferente. No es irrelevante para las familias que desesperadamente luchan por un cupo en cualquier colegio al que puedan acceder, sea público, privado, o de un nuevo tipo de proyecto orientado a la conexión con la naturaleza y que, como recién están iniciando, se sustentan en unas pocas familias y en la posibilidad que otorga el Ministerio de Educación (MINEDUC) de dar exámenes libres para poder certificar el avance curricular de los estudiantes.

Tampoco ha pasado desapercibido por la alcaldía que, como veremos pronto, ha tratado de encontrar algún tipo de solución habilitando más colegios, y sobre todo ha sido una preocupación para los nuevos establecimientos que surgen no solo como una respuesta ante la necesidad de matrícula, sino que traen innovadoras ideas sobre cómo educar. Para esto, conversamos con la directora de uno de estos nuevos colegios que han surgido en las afueras de Pucón, para así comprender cuáles son las motivaciones que pueden llevar a profesionales de la región, pero también a recién llegados, a apostar por un nuevo tipo de educación.

Daniela Ebensperger es la directora del Colegio Huelemu, establecido en 2023, ubicado en el kilómetro 5,5 del Camino Internacional por el sector del aeródromo de Pucón. Ebensperger es profesora de historia de enseñanza media, y además cuenta con un magíster en liderazgo y gestión. La también fundadora del establecimiento explica cómo se decidió a abrir un colegio en una región en la que ella también era una recién llegada.

—La idea de este colegio nace precisamente en la pandemia. Somos cuatro socios fundadores, dos de ellos ya vivían aquí y los otros dos nos trasladamos durante el confinamiento. Durante este tiempo, empezamos a cuestionarnos un poco esta idea del tipo de modelo clásico de colegios y si estábamos siendo una respuesta o no frente a la pandemia y a la necesidad de más colegios. Ahí comenzamos a evaluar las posibilidades de hacer un colegio, y ya teníamos la experiencia de Agustina, que es una de nuestras socias fundadoras que estaba viviendo en Pucón y que se encontró con el problema de la matrícula— explica la directora con respecto a la idea que un par de años después dio a luz un nuevo colegio.

—(Agustina) Tenía la idea de que iba a llegar e iba a encontrar colegio, pero en todas partes quedó en lista de espera, incluso hubo lugares que estaban tan llenos que ni siquiera la aceptaron en lista de espera. Y ahí, entre broma y broma, surgió la idea de que chuta, faltan colegios, y una amiga nos dijo “ustedes son las que deberían poner un colegio”—. De esta manera, Daniela, Agustina y los otros dos socios fundadores, entre 2021 y 2022 comenzaron a materializar esta idea con el arriendo de un hostel que remodelaron para que pudiera cumplir con las necesidades que tendría un colegio.

De los cuatro fundadores, tres tenían experiencia como profesores en colegios grandes de Santiago. —Nuestra experiencia ha sido en colegios muy grandes, de más de mil estudiantes, colegios de mucha tradición y todos en Santiago, por lo tanto la visión que uno tiene de un colegio obviamente son estos establecimientos gigantes o al menos esa era nuestra experiencia. Entonces comenzamos a aterrizar la idea para una especie de proyecto que coincidía con nuestros ideales de cómo hacer una educación más pequeña— explica Ebensperger con respecto a sus motivaciones principales para apostar por el proyecto de Colegio Huelemu.

Daniela comenta que, antes de abrir el colegio, hicieron todas las gestiones necesarias para conocer cómo funcionaría un establecimiento educacional en la zona, entre ellas un estudio de mercado, que arrojó un déficit en la matrícula que sobrepasaba los 400 estudiantes. Esto se fundamentó en los datos entregados por el MINEDUC, pero piensan que si suman a los estudiantes que recién llegaban a la región y que no estaban contados en las estadísticas oficiales, podría superar con creces e incluso doblar ese número.

Luego de muchas preparaciones, en marzo de 2023, abrió sus puertas a la comunidad el Colegio Huelemu. El colegio se caracteriza por tener cursos pequeños, que van desde los 12 hasta los 16 estudiantes, y esperan no superar los 25 niños y niñas por nivel. En su primer año de funcionamiento tuvieron ocho niveles: desde Pre-Kinder, hasta sexto básico, pero para 2024, se ampliaron a diez niveles, llegando hasta octavo básico. Actualmente, el colegio reúne a 62 estudiantes de 45 familias, pero su directora sabe que esto no ha sido suficiente.

—Te diría que siguen faltando colegios. A nosotros nos dicen mucho como “se viene tal colegio, se viene tal colegio” y nuestra visión siempre es de que vengan porque falta matrícula. O sea, sabemos que hoy no estamos siendo respuesta para todas las matrículas que faltan, pero es un tema de costos más que nada— declara Ebensperger.

Daniela también aclara que entiende que son un colegio particular y que por lo mismo no es accesible para todos: “Hoy tenemos un costo más elevado de lo que algunas familias pueden pagar, entonces para nosotros los otros proyectos que se instalan no son competencia, ojalá que se instalen más proyectos porque todos tienen un sello diferente y así podríamos tener, a lo mejor, una respuesta a la necesidad de matrícula. También es cierto que a nivel municipal hay falta de matrícula”, adelanta la profesora.

Además, nos aporta un dato que refuerza la idea de que la falta de matrícula es provocada por aquellos que, durante los últimos años, decidieron irse a vivir al sur. El año pasado, cuando partió el colegio, tenían 45 estudiantes provenientes de 29 familias, y de estos grupos solo una era oriunda de Pucón. Según una encuesta que aplicaron en el establecimiento, algunas familias están ahí desde antes de la pandemia, pero en realidad la gran mayoría no lleva más de dos o tres años en la región.

La situación que comenta la directora del Colegio Huelemu, si bien preocupante para la continuidad de la educación de los estudiantes que se cambian de región, no es ajena al municipio. Tal como nos había adelantado, se nota que a nivel municipal también hay problemas para enfrentar la matrícula en escolares. Nicolás Sarzoza, jefe de gabinete de la Municipalidad de Pucón, nos explica la forma en que desde la Alcaldía han enfrentado estas dificultades desde la información que manejan en términos de cifras, hasta los vacíos en las mismas que dificultan las gestiones de la entidad.

—En todo el país la carga educacional ha aumentado, nosotros también somos parte de eso. Estamos generando acciones administrativas locales, como el incremento de salas o la reconstrucción de espacios que no eran adecuados o no estaban considerados para ser salas de clases, para poder albergar al aumento en la matrícula, pero sin lugar a dudas tenemos complicaciones en los establecimientos y también tenemos la pérdida de muchos alumnos que tienen que trasladarse fuera de la comuna porque no contamos con la capacidad de matrícula para todos los estudiantes— explica Sarzoza. De acuerdo con su opinión, los 15 establecimientos educacionales no alcanzan a cubrir la demanda por un cupo.

Sarzoza también se refiere a un nuevo plan que está siendo recién implementado por la municipalidad. Este plan considera a los 13 establecimientos municipales, que abarcan diferentes niveles y dos particulares que también se encuentran en la comuna.

—*¿Han considerado desde el municipio la construcción de nuevos establecimientos o el plan se acerca más bien a aumentar la capacidad de los colegios existentes?*

—Nosotros como municipalidad hicimos una inversión local, para la compra de terrenos para poder plantear un sistema de organización nuevo, eso va de la mano de una gestión urbanística que tiene viviendas sociales y dentro del plan se considera lo habitacional además de un nuevo liceo. Pero esto va de la mano de que no tenemos una cifra certera de la cantidad de habitantes, y por lo tanto el presupuesto no es certero y no alcanza para todas las cosas— responde Sarzoza con respecto a las primeras gestiones de la municipalidad para poder desarrollar nuevos establecimientos y las dificultades que encuentran en el camino.

—Dentro del progreso y desarrollo urbano y rural de la comuna, siempre va a estar la proyección de nuevos establecimientos para cumplir justamente con las necesidades que se van generando desde la comunidad. Por eso también en el ámbito de salud que es más o menos similar, se han implementado nuevos centros de salud en el sector rural y se han mejorado las condiciones en los centros ya existentes, teniendo en cuenta que tenemos un aumento en la población— declara Sarzoza.

Sin embargo, a pesar de que desde la municipalidad pueden confirmar que han observado un significativo aumento en la población, justamente por la mayor carga que ha tenido el municipio en términos de educación y de salud, es difícil conseguir recursos cuando no hay estadísticas oficiales, por lo que están apostando que el Censo 2024 pueda dar una respuesta definitiva a la interrogante de cuántos habitantes hay en la comuna.

Sarzoza complementa esta información detallando los lentos procesos burocráticos que puede tener este nuevo plan de organización sin los datos oficiales. —En los establecimientos educacionales es un poco más complejo porque la construcción y el desarrollo de los colegios requiere una inversión mayor, y esos recursos el municipio no los tiene en una primera instancia y tenemos que buscar los recursos para poder hacer estos proyectos. Esta solicitud para buscar recursos debe ir acompañada de algún tipo de antecedente, pero si tomamos por ejemplo el último Censo (2017) esas estadísticas no apoyan que tengamos más recursos para estos planes— sentencia el jefe de gabinete municipal.

Se sabe que la comuna espera los resultados del Censo 2024 para poder organizar sus recursos de una forma que beneficie a la mayor cantidad de población posible, pero, mientras tanto deben usar sus proyecciones para comenzar con nuevos planes organizacionales que los ayuden a manejar el impacto de los nuevos residentes en la comuna.

Con respecto la cantidad de matrículas, se suman las inquietudes de Javier Villena, quien es el dueño de un colegio rural instalado en Lican Ray, en el kilómetro 17 de la ruta hacia Villarrica, que puede contar su experiencia desde un punto de vista administrativo y de las nuevas oportunidades que representan el aumento de estudiantes. Según las encuestas que se aplican a las

familias recién llegadas, no sólo han doblado el número de estudiantes con respecto al 2020, sino que también han podido subir el estándar del establecimiento.

—Nosotros manejamos una matrícula bastante rural, de los alrededores de esta zona, pero nos dimos cuenta de que la gente que llegó, los apoderados, tenían un nivel de escolarización superior. Casi todos eran universitarios y de a poco nos dimos cuenta de que el perfil de los estudiantes que recibimos comenzó a cambiar— explica sobre la situación que se da en su colegio Javier Villena.

Villena declara que casi todos los matriculados actualmente son de fuera de la región, y que vienen de ciudades de la zona central, como Concepción, Talca o Santiago. Además, recuerda que este cambio en las familias que acuden al colegio se ve sobre todo en el compromiso que tienen los recién llegados con la educación: “Hay otro interés en educar, lo otro que también es atractivo que nosotros vemos como oportunidad es el hecho de que estamos en el área rural, y criar o educar niños en el área rural genera un nivel emocional distinto a lo que te genera un colegio en el área urbana. Te entrega más claro, hay muchas más oportunidades y situaciones complejas, pero también hay menos agresiones y menos situaciones de bullying”.

De la misma forma, la cantidad de profesionales que se trasladaron a la región también puede verse en la cantidad de puestos de trabajo que se están solicitando, llegando a cifras históricas para este colegio rural ubicado en Lican Ray. —Este año hicimos un concurso para contratar docentes— recuerda Villena —y nos llegaron más de 350 currículums para llenar las 10 vacantes que necesitábamos cubrir. Yo diría que un 5% de todos los profesores que estaban postulando eran de la zona, todo el resto era de afuera, y eso te dice que también la gente que ha llegado está buscando oportunidades, que no todos han llegado aquí con trabajo— analiza el sostenedor.

Ante este dato, es posible afirmar que muchas de las familias que se han trasladado a vivir a parcelaciones en la zona sur de nuestro país, lo hicieron sin tantos resguardos de por medio, con la esperanza de encontrar en otras latitudes oportunidades que faltan en sus regiones de origen. Sin embargo, esto también significa que el no encontrar un trabajo representa una merma considerable en los ingresos, y que por lo mismo muchos han tenido que devolverse, en busca de un ingreso más estable.

## **Aumento de solicitudes de subdivisión**

Además de las familias jóvenes recién llegadas a la comuna, se puede encontrar otro tipo de residentes, que llevan más tiempo viviendo en las ciudades cercanas a las parcelaciones y que solamente en los últimos años han decidido dar el salto para pasar de vivir en ciudades a subdivisiones de parcelas rurales.

Tal es la historia de Bárbara Almaza, tasadora de propiedades que se trasladó a vivir a la parcela que compró durante la pandemia a 12 kilómetros de Osorno para vivir el sueño de tener su propio terreno. Para Bárbara, el mudarse a un terreno rural era algo que tenía planeado años atrás, pero que se adelantó gracias a las restricciones sanitarias impuestas en 2020.

Almaza lleva dos años viviendo en lo que ella llama con cariño “su terrenito” y es enfática en explicar que la vida que ella lleva no es para cualquiera. Quienes deseen vivir de la tierra deben estar preparados para ensuciarse las manos, para trabajar el campo que compraron, para reparar lo que está roto antes de ir a comprar algo nuevo y para existir en un espacio donde las comodidades básicas están al menos a veinte minutos por carretera cuando no hay taco.

Para ella esto no puede ser menos importante. Lo fantástico de su tierra son las cosas que ella ve cuando está todo en calma. “Al fondo de mi parcela hay unas cascadas, un poco de río, y en la noche, me dí cuenta la primera noche que me quedé a dormir aquí se escuchan los grillos y las cigarras. A veces se escucha el arroyo, y creo que tiene ranas también. Quedarme dormida con eso, viendo las estrellas, realmente no tiene precio, es lo que quería hace tanto tiempo y que ahora tengo”.

—No es para todos esta vida. Hay que meter los codos en la tierra. Muchos no se dan cuenta de la cantidad de trabajo que significa mantener un sitio así, aunque sea media hectárea. Hay que cortar el pasto que en verano crece por todas partes y puede ser peligroso, pero además si quieres ser autosustentable y vivir de tus propias verduras y frutas, tener un invernadero o cultivar es muchísimo trabajo—. Bárbara reconoce que no todos los que llegaron con ella sabían la dureza de vivir en un terreno rural.

Algunos se devuelven, aunque tienen ganas de estar en sus parcelas, los inviernos son demasiado crudos, las lluvias muy fuertes, y por mucho que les guste el bosque verde, no todos resisten un verdadero invierno sureño. Para Almaza, el proceso de compra no fue tampoco una preocupación como lo es para muchos, porque tenía una familia cercana que ya había comprado un terreno en el mismo condominio donde ella reside y que le dieron el dato de cómo hacer los trámites fácilmente.

El proceso es fácil para algunos y sumamente burocrático para otros, lo cual también es un factor importante a la hora de entender por qué algunas personas deciden volver a su ciudad de origen. La sencillez del proceso para algunos comparada con la burocracia que otros encuentran también es parte del porqué muchos terminan volviendo a su ciudad de origen.

Sin embargo, incluso si se toma en cuenta las medidas para frenar la SPR que ha tomado el SAG, como la emisión de la circular 475, es fácil encontrar testimonios de familias que en menos de dos meses concretaron la compra y la mudanza hasta una de las miles de parcelas que se ofrecen actualmente.

En el oficio 637, también emitido en 2022, se entiende que el explosivo aumento de proyectos inmobiliarios en zonas rurales del país, particularmente aquellos que se han edificado en subdivisiones de predios rústicos bajo el amparo del DFL 3.516, ha vulnerado el espíritu de la ley, simulando que los loteos tienen fines agrícolas o ganaderos cuando en realidad son inmobiliarios.

Además se entienden estos proyectos como una “amenaza a los sistemas agroproductivos, al ecosistema, y al equilibrio socio-ecológico de las localidades en las cuales se emplazan”, que también pueden afectar al suministro de agua potable de estos lugares, pues las nuevas SPR se alimentan de los sistemas de Agua Potable Rural (APR) que ya existen para las comunidades. Sumado a esto, también se identifican problemas de saturación vial, creación de nuevos núcleos urbanos fuera de los planes reguladores y otras consecuencias negativas de la urbanización no planificada.

El oficio publicado el 12 de julio de 2022, imparte instrucciones al SAG dentro de las cuales se indica que al revisar las solicitudes de SPR se puede dar cuenta de cualquier situación que pudiera cambiar el destino de los loteos, o vulnerar los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcción, se debe suspender la tramitación y en cambio exigir nuevos informes en cuanto a los terrenos.

Deberán ser presentados, según correspondan, informes de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo, de CONAF, de la Subdirección de Agua Potable Rural de la Dirección de Obras Hidráulicas del MOP, de los comités o Cooperativas de APR y cualquier otro que sea considerado pertinente por parte de otros servicios públicos, según amerite cada solicitud de proyecto.

Firmado por Esteban Valenzuela, ministro de Agricultura; José Guajardo, subsecretario de Agricultura y Rodrigo Astete, director nacional del SAG, el oficio ordinario N°637 no dejó indiferente al sector inmobiliario, ni a los terratenientes que bajo el DFL 3.516 pensaban subdividir y posteriormente vender sus terrenos prácticamente sin fiscalizaciones importantes, y fue una noticia recurrente durante todo 2022 y gran parte de 2023.

Como se menciona anteriormente, los efectos de la circular y el oficio pueden notarse inmediatamente en la cantidad de solicitudes procesadas por el SAG, aunque también puede atribuirse la caída en el número de solicitudes a factores externos que nos han compartido varios agentes del rubro inmobiliario. Pueden ser factores como la incertidumbre económica del país, la menor cantidad de ingresos, que el cambio de vida en la ruralidad no fue del gusto de todos, o simplemente que los trabajos necesitaron de la presencialidad de muchos quienes habían trasladado sus vidas a otras latitudes.

### **Capítulo 3: La conservación del suelo y el peligro para la flora y fauna silvestre.**

El uso del suelo en áreas fértiles para uso habitacional de manera desregularizada puede afectar gravemente la diversidad biológica de los ecosistemas. Si bien hay que reconocer que el impacto, por ejemplo, al bosque nativo en el sur de Chile es un tema del que se habla constantemente y se remonta desde los tiempos de la colonia, en los últimos 50 años se ha visto sumamente agravado. Al pensar en las 11 mil solicitudes subdivisiones que se hicieron en julio de 2022, es necesario conocer en profundidad las distintas amenazas que esta acción provoca antes de simplemente aprobarlas.

Mencionamos en un primer lugar la pérdida de bosque nativo, entendido en la ley número 20.283 como: “bosque formado por especies autóctonas, provenientes de generación natural, regeneración natural, o plantación bajo dosel con las mismas especies existentes en el área de distribución original, que pueden tener presencia accidental de especies exóticas distribuidas al azar”.

En la práctica, se vería afectado cuando extensas áreas de sotobosque, que se refiere al estrato inferior del bosque, que normalmente se entiende como la parte más frondosa y que puede pensarse como la más desordenada, pero que es indispensable para la salud de los bosques son eliminadas para llevar a cabo la construcción de caminos o edificaciones, lo que genera una interrupción de los corredores biológicos. Por otro lado, se encuentra la introducción de especies exóticas invasoras, es decir, una afectación directa en la flora nativa dada a la eliminación de animales autóctonos, o indirecta por competencia con especies introducidas de árboles, plantas y flores.

Otra de las amenazas es el peligro a la fauna nativa por las llegadas de mascotas y la utilización de recursos hídricos, dado a que el suministro de agua de las parcelaciones al ser abordado en soluciones de extracción superficial o subterránea de agua, afecta a humedales, lagos, ríos y lagunas. Además la degradación del suelo y flora nativa, contribuyen a la extracción de tierra, suelo mineral, flores y plantas de lugares silvestres para la construcción de jardines y parques de las nuevas viviendas de las parcelas rurales.

No se pueden dejar de lado los catastróficos incendios que presenciamos en febrero de 2024, en las regiones del Ñuble, Biobío, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos y Maule. Este fenómeno constituye un peligro que se presencia con más frecuencia, sobre todo con la crisis climática, dado a las altas temperaturas, falta de lluvias y deforestación. Con ello, también se ve relacionado la erosión, el cual se ha expandido ampliamente debido a la creciente subdivisión del suelo rural en territorios que fueron históricamente boscosos y fértiles. Esto genera una degradación de los suelos por extracción de recursos naturales y/o por quemas e incendios.

En el caso de las regiones mencionadas anteriormente, sobre todo desde la Novena Región hacia el sur, podemos observar un curioso fenómeno en términos de la vegetación que allí se encuentra. Se denomina “bosque templado lluvioso” y para que exista, deben darse una serie de condiciones geográficas y climáticas, como la presencia de una cordillera alta en cercanía al mar frío y que además se encuentran en latitudes altas. Gracias a nuestra cordillera, los bosques templados lluviosos que se encuentran en Chile son únicos, pues estos ecosistemas quedaron separados del resto del mundo hace millones de años, por lo que su composición es especialmente frágil. Se puede encontrar esta diferencia por ejemplo en flora y fauna endémica como chucaos, colilarga, y pudúes.

La complejidad ecológica de estos bosques es justamente lo que mantiene el ecosistema saludable y por lo mismo pueden sostener sus funciones ecológicas durante más tiempo. Según la Guía del Habitar sostenible, el bosque es hogar de especies de flora, fauna y funga que van mucho más allá que solo árboles. La clave de estos ecosistemas es su heterogeneidad, la diversidad en tamaños, estratos, en intensidad de luz y de sombra. Estos factores contribuyen a un bosque antiguo que se convierte en una piscina genética y en un banco de semillas para la posteridad, que se adapta a potenciales cambios en el entorno eficazmente, tal como lleva haciéndolo durante millones de años.

Los bosques se conforman por variadas especies que, a lo largo del tiempo, aportan profundidad y ayudan a la regeneración del mismo. Un bosque tiene etapas de crecimiento, siendo el estado más avanzado el de “bosque antiguo” que tiene la mayor variedad de elementos en comparación a los bosques maduros, secundarios y pioneros, que son las otras etapas de estos ecosistemas.

Un ejemplo de cómo identificar los bosques maduros o antiguos es por la frecuencia en que se encuentran árboles muertos aún en pie, pues son el hogar de muchos animales, como aves que pueden anidar en sus cavidades, como golondrinas, o pájaros carpinteros. Además, son el punto de partida para especies de flora trepadora, o plantas epífitas, que se aferran a un árbol para crecer. En el caso de aquellos árboles muertos que caen al suelo, se consideran “truncos nodrizos” pues sirven a especies, sobre todo de funga que buscan más sombra y lugares donde sea más fácil la descomposición.

Todos los bosques, sin importar en qué etapa de crecimiento se encuentren, cuentan además con otras características en común. Desde la presencia de árboles madre, que son milenarios y que genéticamente han evolucionado para poder tener semillas que resistan las condiciones adversas que puedan aparecer, desde una sequía hasta plagas.

El sotobosque también es indicio de un bosque maduro, y que por lo mismo puede acoger a más especies de fauna que requieran de escondites o de hongos que conectan el bosque. Se puede encontrar al pudú como uno de sus principales residentes, que utiliza la frondosidad del paisaje como un lugar para el descanso seguro. Sin estos espacios que, a primera vista podrían parecer como un bosque sucio, algo que se necesita limpiar para poder habitar, muchas especies como estos ciervos no podrían prosperar y se verían de inmediato en peligro, puesto que no podrían contar con ningún otro tipo de refugio ni alimento.

Por distinto que se vea el bosque, todos sus estados son importantes para su conservación. Según explica Alejandro Salazar, geógrafo y doctor en periurbanización, el problema que representa la parcelación es algo que los académicos advierten hace décadas. Sin embargo, el Estado, más allá de los distintos gobiernos que han pasado en los últimos 50 años, no se ha hecho cargo de solucionar el asunto.

Nadie quiere subir los impuestos a quienes llevan años viviendo en suelos agrícolas, aunque es lo que en otros países ha servido para controlar la venta de loteos. En su opinión, la fragmentación del suelo agrícola representa el mayor peligro para la autonomía alimentaria de nuestro país, lo

que a la larga nos podría poner en una situación de peligro si a nivel internacional ocurre cualquier tipo de crisis, como una pandemia o incluso una guerra.

Además, los nuevos habitantes de estos loteos, no solo utilizan suelo que debería tener un fin agrícola, sino que colapsan los sistemas de APR. Contrario a lo que se podría pensar, Salazar relata que existen dos tipos de personas que actualmente viven en parcelas en el sur. Están aquellos que tienen los recursos económicos para vivir cerca de las zonas urbanas y, por lo tanto, cerca de las amenidades necesarias para la vida, además de los paisajes de ensueño que muchos lagos y volcanes ofrecen. Pero, por otro lado, están aquellos que deciden vivir lejos de los centros urbanos y que por lo mismo deben entrar a competir con los campesinos por los APR.

Aquellos que se encuentran en la segunda situación planteada, según el geógrafo, pueden ser personas empobrecidas. Esto puede deducirse debido a la ubicación de la parcela que compraron, lejana a las comodidades de la ciudad y, por lo tanto, más barata. Además, al entrar a competir con los campesinos por los pocos recursos disponibles, no solo mella la disponibilidad de los mismos, sino que muchas veces los encarecen para la población que vivía antes que ellos ahí.

Sin embargo, algo que no siempre se tiene en consideración a la hora de entender todas las dimensiones que aborda el tema de las SPR es la conservación del suelo. Es recurrente hablar de los precios de las mismas, del acceso a los servicios y, como veremos más adelante en este mismo capítulo, el daño a la flora y sobre todo fauna silvestre, pero no se habla mucho del deterioro que representa para un predio destinado a fines agropecuarios ser utilizado con fines habitacionales.

### **El suelo en que habitamos**

Para efectos de este reportaje, y para poder entender mejor las funciones del suelo, se entrevistó a Susana Valle, ingeniera agrónoma, especializada en suelo y agua, y doctora en ciencias agrarias por la Universidad Austral de Chile, donde eligió profundizar en la relación entre el suelo y las plantas con problemas específicos de la zona sur de nuestro país. La investigación de la doctora

Valle hace hincapié en las funciones ecosistémicas asociadas al suelo que pueden estar en peligro debido a las parcelaciones rurales.

Valle explica que el suelo tiene calidad, y que la definición de la misma surgió hace muchos años, en los inicios de la década de 1990 y que por lo mismo, si bien no es incorrecto hablar de la calidad del suelo, sí es un término desactualizado en comparación a nivel mundial. Sugiere que, en vez de calidad, se entiendan las funciones ecosistémicas que cumplen los suelos como algo mucho más complejo y que tiene más niveles de profundidad.

Las funciones ecosistémicas del suelo tienen que ver con la abundancia del mismo, y con qué servicios se cumplen que sean relevantes para la sociedad. En este sentido se puede considerar por ejemplo a la provisión de agua, de alimentos, la calidad del aire, la regulación del ciclo del agua y también las funciones biogeoquímicas por no dejar de lado las funciones de recreación que también aportan a la sociedad en general. Sirven para la recarga de napas subterráneas de las cuales nos abastecemos de agua en muchas partes del país, además de ser un reservorio genético muy relevante para centros de investigación que se dedican exclusivamente al estudio del suelo, debido a la gran diversidad de organismos que se pueden observar.

Según Valle “es posible que alguno de los organismos que aún no conocemos pero que se están estudiando puedan tener potencial para tratamientos médicos o remedios contra ciertas enfermedades, incluso para el cáncer, es así de relevante su estudio. Además no conocemos toda la diversidad genética que existe en el suelo, en términos mundiales se calcula que se conoce menos de 10% de los organismos que existen, por que el *pool* genético es muy importante, por no decir interesante de conocer”, detalla.

Por su parte, Ángela Hernández, quien es ingeniera en recursos naturales y doctora en Ciencias de la Agricultura y Recursos Naturales de la Pontificia Universidad Católica de Chile, y también investigadora del Centro de Investigación en Ecosistemas de la Patagonia (CIEP), comparte la preocupación por la utilización del suelo para fines no agropecuarios ni científicos, argumentando que debido a su naturaleza las condiciones de los suelos patagónicos y sureños deben protegerse todo lo posible.

—Si evaluamos las diferentes propiedades físicas, químicas y biológicas del suelo, nos damos cuenta que hay una gran diferencia entre las que están siendo usadas y las que no ya existen fragmentaciones en los ecosistemas incluso si no hay talas de bosque. Nuestra investigación a priori confirma que solo el uso del terreno ya es suficiente para cambiar el suelo, pero hay que hacer una distinción entre quienes solo se construyen una casita y lo necesario para vivir y quienes hacen una tremenda casa, y la llenan de animales al lado de áreas protegidas— explica Hernández.

Construir una casa, un camino, y llevar animales que paseen por el terreno constituye una presión para el suelo agrícola, que no había tenido este tipo de habitantes previamente. Esto provoca que se compacte la tierra, y potencialmente se afecta la llamada “porosidad del suelo” que es la hace que la tierra pase desde una esponja receptora de agua y dióxido de carbono a una tierra apretada que no permite el paso de otros elementos químicos fundamentales. Por lo tanto, este suelo es más propenso a generar daños para sus habitantes. Desde el ciclo del agua hasta la recuperación del carbono, la compactación del suelo tiene un efecto directo en estas funciones ecológicas, por lo que se debe evitar cuanto sea posible.

Además, el cuidado del suelo tiene una relación directa con otras áreas, como lo son la prevención de inundaciones y también de incendios. —Hay que entender que el impacto de una parcelación no está solamente en la superficie, sino que tiene un efecto colateral en muchas áreas, por ejemplo a la captura de agua para las napas subterráneas o el impacto que tienen las mascotas en la flora y fauna del lugar— comenta Valle.

Con respecto a los incendios que nacen desde las parcelaciones, también tienen un impacto enorme en el suelo. En primer lugar, porque se pierde la mayoría de la vegetación de un terreno, pero además, eso significa que toda la fauna que habita en esos bosques puede morir en el fuego o trasladarse a otros lugares, lo que la deja expuesta a nuevos depredadores e incluso a condiciones de peligro como atravesar una carretera.

En la mayoría de los incendios se queman los primeros milímetros del suelo, pero dependiendo de su intensidad pueden causar un daño en capas más profundas. Esto es una pérdida irreparable,

porque representa una pérdida de material orgánico del suelo que es su característica más importante. —Existen otros efectos colaterales, como que por quemarse el suelo se produce un sellamiento del mismo, lo que significa que en los meses posteriores a un incendio, si hay lluvias, va a ocurrir una erosión muy fuerte del suelo. Esto mejora con los meses, pero inicialmente ocurre ese daño, que por lo demás interrumpe en la infiltración del agua—, explica Valle.

—La legislación, a mi juicio, es bastante laxa con respecto a las parcelaciones— manifiesta Valle— entiendo que todo el mundo tienen derecho a vivir donde quiera, es un derecho válido para todos los seres humanos, pero el espíritu de vivir en una parcela de agrado, con la naturaleza, en un lugar bello, también requiere de un nivel de educación ambiental para quien está comprando y que sirva para generar conciencia sobre el lugar donde están y en este momento la gente no tiene esa conciencia— detalla la experta en suelos de la Universidad Austral.

Además, declara que aunque las personas que compran parcelas están interesados muchas veces en la conservación de sus terrenos, y piensan por ejemplo en que no van a talar el bosque, solo van a construir una casa. Sin embargo, Valle explica que construir aunque sea una casa, es fraccionar la superficie del bosque, y no solo eso, sino que se produce una alteración en el ecosistema que cambia la forma en que la fauna camina por ciertos lugares. Además de que la construcción de una vivienda también afecta a la infiltración del agua en el suelo, por cosas tan simples como la necesidad de tener caminos para hacer dicha construcción.

Más aún, no podemos olvidar que el suelo es uno de los principales sumideros de carbono, que justamente ayuda con la retención del CO<sub>2</sub>, sobre todo en la parte de los bosques fríos del sur de Chile. —En un principio son las plantas quienes hacen la captura del CO<sub>2</sub> desde la atmósfera, y por medio de su proceso de fotosíntesis, el carbono pasa al suelo. Mientras más tiempo esté en el suelo es mejor porque se fija más en la tierra, y por lo tanto tiene menos probabilidades de salir si el bosque es talado o hay un incendio, de ahí la importancia ecológica de los bosques antiguos, aunque sean los que crecen más lento— aclara Valle.

En este caso, los océanos también se consideran sumideros de carbono, pero el efecto que tienen en estos ecosistemas es mucho más dañino que el que tienen en los suelos, donde el carbono ha

tenido la oportunidad de fijarse y llegar a mayor profundidades. Además, en el suelo se puede distribuir de mejor manera el CO<sub>2</sub>, puesto que las raíces de las plantas se extienden por mayor superficie y por lo mismo el carbono también se distribuye uniformemente. Por lo mismo, al ocurrir un incendio y ver un sellamiento del suelo, el efecto del carbono es aún más grande, pues el suelo no está acondicionado para absorber esta sustancia generado por el incendio, y este queda libre en la atmósfera.

Sin embargo, los bosques y sus suelos son unos de los sumideros más importantes en la tierra, e incluso se ha podido observar en estudios recientes que los bosques del sur de nuestro país almacenan hasta tres veces más carbono que la jungla amazónica, justamente por su lento crecimiento y por lo tanto una descomposición más lenta.

Por último, otra de sus funciones ecosistémicas que suelen ser el principal motivo de compra de parcelas, tiene que ver con los servicios intangibles que estas ofrecen. En este caso, la Guía del Habitar Sostenible, menciona su valor en cuanto a su importancia paisajística, medicinal y cultural. La belleza de los bosques que cubren las parcelas, o las vistas que estas ofrecen son inspiración para muchos, a la vez que también tienen potencial para ayudar a tratar enfermedades, por no mencionar la importancia que tiene para los pueblos originarios el tener un territorio sano en el cual habitar.

A todo esto se agrega la importancia arqueológica o paleontológica que podría tener un cierto terreno en potencia, y mientras más se conserve el suelo, mejor se conservarán los sitios arqueológicos. Esto cae en la categoría de una utilidad que tiene que ver con el registro y la conservación de nuestra propia historia como seres humanos.

En la misma línea y respecto al establecimiento de mejores políticas ambientales para que las fiscalizaciones sean las adecuadas, se conversó con Beatriz Bustos, profesora asociada del Departamento de Geografía de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile. La experta indicó que es crucial el establecimiento de estrategias centradas en la calidad, disponibilidad y durabilidad en el tiempo de los recursos naturales. Por tanto, no solo deben ir centradas a la

conservación, sino que también tienen que ir de la mano con las políticas económicas como sociales que se sustentan en el uso de los recursos.

—Cuando hablamos de parcelaciones, es de un proceso a través del cual suelo agrícola se subdivide para distintos usos, entonces originalmente lo que se buscaba era promover la desconcentración de la propiedad de la tierra agrícola y promover la producción pequeña. Sin embargo, el foco de hoy es que la subdivisión se ha usado para expandir la ciudad —, declara la geógrafa.

Aquello genera diversas consecuencias, dado que hay cientos de hectáreas que dejan de producir, lo que se ve reflejado en la disminución de alimentos disponibles para la población. Cabe resaltar que según el sexto Reporte del Estado del Medio Ambiente del Ministerio de Medio Ambiente, la capa más delgada de la tierra constituye la base de la producción y la seguridad alimentaria, y la entidad estima que 95% de nuestros alimentos provienen directa o indirectamente de la tierra (FAO, 2015). A su vez, la creciente población y la demanda de suelo para la localización de proyectos habitacionales, actividades comerciales y servicios, ha llevado la expansión urbana hacia zonas de carácter agrícola. Esta presión en el cambio de uso del suelo, resulta en una disminución de áreas cultivables.

Además, de acuerdo a los efectos en la biodiversidad, Bustos comenta que durante el 2021 fue una de las participantes de la campaña que realizó el Centro de Estudio y Conservación del Patrimonio Natural. La iniciativa tuvo como objetivo generar conciencia en la ciudadanía y está centrada en dar cuenta de los diversos impactos que se evidencian en casi toda la zona rural del Archipiélago de Chiloé a raíz de un fenómeno descontrolado y que ha crecido significativamente en los últimos 10 años.

—La fragmentación de hábitat, ante la instalación de cercos que dividen los terrenos en donde se encuentre una parcela, altera la posibilidad de ciertas especies de sobrevivir en esos hábitat tradicionales—, expone la experta. A su vez, hay que tener en cuenta los cambios en la permeabilidad de los suelos que reciben la lluvia, sobre todo una tierra que está expuesta para la

agricultura, dado a que tendrá una absorción de agua diferente a una superficie que está cubierta por pavimento.

Por ello, las posibles soluciones requieren varios pasos a seguir, como conversaciones entre las autoridades, para que primero se logre un fortalecimiento territorial extraurbano y de cambiar la lógica de los espacios agrícolas, ya que es una parte fundamental asociada a la soberanía alimentaria de todas las personas y en muchos casos se pierde con la instalación de las parcelas rurales. Según Bustos, es necesario que se inicien conversaciones para entender el ecosistema como el soporte y que la red socioecológica, que se refiere a las relaciones entre seres humanos y su ecosistema, no sea la dependencia de uno sobre otros. En otras palabras, que el desarrollo de cualquier futuro solo se logra a partir del entendimiento de que lo económico es ambiental y lo ambiental es social.

De esta manera queda claro que la importancia del suelo va mucho más allá de la producción de alimentos y la ganadería en la práctica, sino que el daño ecológico causado por una variedad de factores que acarrearán las parcelaciones consigo es mucho mayor a los beneficios que estas aportan a sus compradores.

### **La muerte de la fauna**

Los perjuicios que generan las parcelaciones rurales a la fauna nativa son diversos, e incluso pueden llegar a ejercer presión sobre especies catalogadas como “en peligro de extinción”. Quienes han sido testigos claves de esto son los profesionales que las atienden directamente como Javier Cabello, médico veterinario y director de Chiloé Silvestre, Centro de Conservación de la Biodiversidad. Esta organización comunitaria, creada en 2017, se enfoca en tres ejes principales: la educación ambiental, rehabilitación de fauna silvestre y la investigación. El centro ubicado en Ancud se encarga del cuidado de especies que se han visto en peligro, en su mayoría por la acción humana, en su pronta rehabilitación y re inserción al hábitat natural.

Chiloé se caracteriza por su diversidad, actividad marítima, hermosa naturaleza, entre otros. Sin embargo, hace varios años que el archipiélago se ha visto envuelto en la pérdida de bosque nativo, destrucción de ecosistemas de valor debido a las subdivisiones de predios rurales.

Según un estudio realizado por la ONG Centro de Estudio y Conservación del Patrimonio Natural (CECPAN) “La generación de estos nuevos polos habitacionales, en áreas no planificadas, provoca segregación territorial, así como la demanda a los gobiernos locales de la dotación de servicios básicos en zonas que no tienen la capacidad suficiente”. El mismo estudio plantea que “la modificación irreparable del paisaje rural de Chiloé, alterando la identidad cultural y vocación de estos territorios”. Es más, el diagnóstico indicó que en 2014 existían 695 parcelaciones, al año 2018 estas aumentaron a 1.082.

Al no existir planificaciones territoriales para zonas rurales, el mercado y el capital han sido los motores transformadores de los distintos espacios, con las consecuencias que eso implica. Hoy hay predios vacíos, como consecuencia de los bosques nativos talados, algunos forestados solamente con plantaciones exóticas, y los pocos espacios silvestres y humedales que quedan, se ven amenazados por los caminos y las casas de nuevos habitantes.

—Chiloé Silvestre nació bajo la necesidad de que aquí como provincia e isla no existía un centro de rehabilitación de fauna silvestre e históricamente siempre han habido animales accidentados por actividades antrópicas. Yo era pequeño y no había ningún lugar donde se pudiera ver este tipo de animales y por supuesto que hoy van creciendo las necesidades—, comenta el médico veterinario, quien ha visto el aumento de habitantes en la zona y donde los problemas con las diferentes especies nativas llegan a ser mucho más frecuentes.

Al ser un centro pequeño, dependen mayoritariamente de los voluntarios que llegan cada cierto tiempo para trabajar, y solo son dos los profesionales que están fijamente trabajando allí, entre ellos Javier Cabello. Por otro lado, él explica que a pesar de que hoy hay mucha más educación medioambiental entre las personas, la cantidad de pacientes es mucho mayor, pero rescata el hecho de que se dan los avisos correspondientes ante una situación de asistencia.

—Hay más conciencia con la gente, dan aviso de animales que encuentran heridos o dañados, entonces en eso hay una mejoría. A su vez, la gente está más preocupada en las redes sociales, aquello lo vemos nosotros cuando publicamos alguna foto de los pacientes, la gente participa y se motiva en términos educativos, muchos colegios cuentan con certificación ambiental—, agrega. Aún así, declara que hay cosas por mejorar, sobre todo cuando se trata de educar a la gente mayor o cuando hablamos de mayor fiscalización y sanciones por parte de las entidades correspondientes.

Las especies que atienden en Chiloé Silvestre son variadas, algunas de ellas son las aves bandurrias, choroyos, tiques, gaviotas, cisne cuello negro, mamíferos como los lobos marinos, y en los casos que más repiten, el zorro chilote y el pudú. Este último, que se caracteriza por ser uno de los ciervos más pequeños, poseer un pelaje denso de color café rojizo oscuro, y que suele ser tímido y huidizo, tristemente ha sido uno de los más afectados por aumento de víctimas de atropellos o ataques de perros. Con rabia, Cabello comenta que son casos lamentables, ya que en la mayoría de los pacientes que ingresan, no logran sobrevivir.

La presencia de animales domésticos como perros y gatos, según la CONAF, son una de las principales amenazas de especies nativas, su presencia perturba los sitios de nidificación, pueden depredar y generan competencia con otros depredadores por recursos. Estas conductas tienen como fatal consecuencia la persecución a fauna nativa, separación de madres y crías, transmisión de enfermedades, abandono de nidos, disminución de población y desplazamiento de especies.

Para Javier Cabello, la tenencia responsable queda solamente en el término, dado a que considera que aún hay personas que no cumplen con las obligaciones que dicta la conocida “Ley Cholito” y que tampoco existe una fiscalización adecuada, sobre todo cuando ya son perros asilvestrados.

Respecto a lo anterior, el experto comenta que todos los casos de ataques a especies nativas generan gran frustración, es más, el centro dio a conocer una situación lamentable que vivieron el pasado 27 de abril de 2024. La madrugada de ese día, un perro ingresó a las dependencias del centro de rehabilitación y atacó a dos pudúes hembras emblemáticas del lugar, llamadas Pudina y Pullü, quienes por desgracia no sobrevivieron.

A través de un video publicado en sus redes sociales, Cabello expresó el dolor por la pérdida de estos dos ejemplares de pudú. “Nos encontramos en una situación crítica, hemos denunciado hasta el cansancio y este terrible suceso, que ahora nos afecta directamente, nos lleva al límite (...) Debemos, como país, tomarnos más en serio la tendencia de mascotas y la evidente irresponsabilidad de los propietarios. Se deben otorgar las herramientas legales para fiscalizar y multar a los tenedores de animales de compañía cuya responsabilidad genera un daño irreparable a la fauna silvestre propia”.

Junto a sus palabras, aparecen imágenes de ambos ciervos como un recuerdo de que fueron queridas tanto por los visitantes como por los integrantes del centro. En particular, la historia de Pudini no había sido la mejor. Fue rescatada por la fundación en 2017, luego que unos perros mataran a su madre y la encontraran a ella siendo aún una cría. Tristemente, años después, la cría que llegó al Centro de Conservación para ser socorrida, correría con el mismo desgarrador destino que su madre.

Es importante destacar que en el país se ha discutido respecto a este tema pero sin llegar a buen puerto. El pasado 18 de abril, la Cámara de Diputados rechazó un proyecto de ley que buscaba declarar a los perros asilvestrados como especie exótica invasora, con lo que permitiría la caza de ellos fuera de zonas urbanas y de extensión urbana. La norma alcanzó 19 votos a favor y 99 votos en contra, donde la mayoría defendió que la solución al problema es robustecer la Ley de Tenencia Responsable y aplicar un proceso de esterilización masiva a estos animales, descartando la caza como un procedimiento realizable. Tras el rechazo de la iniciativa, esta fue archivada, lo que significa que no se podrá presentar una propuesta similar hasta transcurrido un año.

Sin embargo, no se puede asegurar que la esterilización masiva de estos animales sea la verdadera solución en este aspecto. Sobre ello profundizamos con Stephanie Fuentes, médica veterinaria, directora y dueña de la veterinaria “Killin”, ubicada en el centro de Pucón. La profesional apunta que existe una relación entre el aumento de parcelaciones rurales en el sector, con el aumento de casos de especies afectadas por animales domésticos, como asilvestrados. Con enojo y decepción, considera que la medida, ya rechazada, sobre la caza de estos animales asilvestrados era una acción

prudente, dado que no existen las facultades necesarias para llevar a cabo todo un proceso de rescate y esterilización en masa que sea efectivo.

—Nadie lo va a hacer y está comprobado que un perro que es agresivo no se va a rehabilitar. Es un proceso súper complejo y no toda la gente va a estar dispuesta a hacer ese trabajo, sobre cuando se necesita un profesional específico, como un etólogo canino. Si bien, hay perros que sí lo logran, pero lamentablemente perro que no se deja tocar, es un perro que ataca a una persona u otro animal—, indica la veterinaria, quien también ha sido testigo del actuar de perros asilvestrados en el sector.

Según datos del último Estudio Poblacional Canino y Felino del País y Diagnóstico de Tenencia Responsable, realizado por la Subsecretaría del Desarrollo Regional y la Pontificia Universidad Católica, en Chile hay más de 8 millones de ejemplares, principalmente urbanos, 1.328.064 rurales y un 85,3% no tiene supervisión.

En comparación a Fuentes, Nicolás Escrig, abogado de la Fundación Derecho y Defensa Animal, apuntó en *Diario Uchile* en diciembre de 2023, que a raíz de la propuesta de caza de animales asilvestrado, solo da cuenta de la irresponsabilidad de los dueños de los perros cuando deciden abandonarlos y no sería una solución efectiva, ya que no ataca al problema de fondo, por lo tanto, en vez de alentar a propuestas de este estilo, es importante fomentar la tenencia responsable, invertir en más educación canina y en procesos de esterilización.

Sin embargo, desde la otra vereda, Stephanie Fuentes recalca que para la situación actual es importante la supervisión de los animales domésticos, es decir, los que tienen dueño, dado los riesgos mencionados anteriormente en relación al efecto que provocan en las actividades de especies nativas, como la competencia por alimento con otros carnívoros. Además, considera que es una necesidad enseñar y cambiar el paradigma de que todos pueden tener un perro o gato de forma fácil o accesible.

—La persona tiene que pagar de su bolsillo para mantener a ese animal doméstico, la gente ve como obvio el exigir a las municipalidades esterilizaciones gratis. Si la persona quiere tener un

perro, por ejemplo, debe tener dinero para comprar una buena comida, para las vacunas y para exámenes periódicos—, declara la veterinaria. Además, aclara que se deben incorporar sanciones más firmes, para que no sigan ocurriendo casos lamentables como el del pasado abril, o el más reciente sucedido este 6 de mayo, donde transeúntes divisaron la persecución de un perro hacia un pudú macho adulto en el Lago Huillinco en el archipiélago de Chiloé.

Hasta el momento, las indicaciones que existen para los terrenos que se encuentren cerca de alguna área protegida, es prestar atención a la “Normativa para el manejo de perros y otras mascotas en las Áreas Silvestres Protegidas (ASP)” (CONAF, 2015). Allí se indica el no ingreso de circulación de mascotas y perros en áreas silvestres protegidas y que CONAF llevará un registro de perros y otras mascotas que habiten en comunidades aledañas ubicadas en un perímetro de 2 km afuera de las áreas silvestres protegidas, para poder identificarlas si entran a ellas. A su vez, las acciones que pueden llevar a cabo los propietarios es cuidar los cierres que impidan el paso a parcelas cercanas y que no salgan sin correa, además de tener al día sus controles de salud.

En la misma línea, se encuentran las especies aéreas, quienes también se ven perjudicadas, ya sea por la presencia de animales domésticos, como por la fragmentación de los ecosistemas. Sobre ello, Diego Luna Quevedo, originario de Uruguay y especialista de conservación de la Red Hemisférica de Reservas para Aves Playeras (Manomet-RHRAP), comenta que el aumento de las parcelaciones, según un estudio en el que participó hace diez años en Chiloé, provoca un desequilibrio en la llegada de diferentes aves, las cuales migran desde Canadá o el Ártico para llegar al archipiélago de Chiloé. En número, vuelan alrededor de 15 mil kilómetros para llegar a estas zonas de bosque.

—Hoy día todo eso se ha perdido, entonces tenemos básicamente las parcelas de agrado que colindan con las zonas donde las aves se alimentan y descansan, generando impactos asociados que son complejos de manejar— comenta el especialista, quien ha sido testigo de la transformación de estos espacios, sobre todo al tener en cuenta que estas especies requieren de diferentes condiciones de vida para desarrollarse de forma normal.

Respecto al descanso que deben llevar a cabo estas criaturas dado al gasto energético, deben tener una favorable alimentación para aumentar la masa muscular, tener la grasa necesaria y la energía

para retornar a sus lugares de migración y, al no contar con los espacios adecuados, hay una clara pérdida de los servicios ecosistémicos como la condición de nutrientes en zonas intermareales. Además, esta tendencia involucra la segregación social, fragmentación de los ecosistemas y aumentos de la demanda de agua rural.

—A su vez, no hay que olvidar que la mayor presencia de habitantes en estas zonas, contribuye a un aumento en la contaminación lumínica Finalmente con esto damos cuenta de un problema estructural en Chile que es la falta de ahogamiento territorial, la falta de planificación— asegura Diego Luna Quevedo, quien hace referencia también al DFL 3.516, el cual ha sido mencionado a lo largo de este reportaje, y que da cuenta de una necesidad de un cambio radical del modelo de desarrollo inmobiliario y las políticas que resguardan a las especies nativas.

—Por otro lado, aunque sea una actividad lícita tener mascotas en las parcelaciones, tener un animal, ya sea un perro o un gato, tiene un potencial de daño enorme en la fauna nativa, y lo digo desde lo que vemos aquí. Lamentablemente muy poca gente tiene el concepto de tenencia responsable, y no tienen idea de lo mucho que puede afectar a la fauna nativa. No es un efecto positivo en ningún aspecto, es simplemente un impacto negativo más— sentencia Valle.

La misma especialista que ubica su residencia primaria dentro de la Región de Los Ríos, habla desde su experiencia con en el mundo agricultor y el daño que causan las mascotas al mismo. “Algunas veces que hemos ido a tomar muestras, nadie nos tiene que decir, nosotros podemos ver cómo hay pudúes que están muertos, y que los agricultores se los tienen que quitar prácticamente a los perros que hay en el sector”.

Ni siquiera son perros salvajes, explica Valle, sino que muchas veces son perros que pertenecen a los vecinos, pero que se les permite andar sin supervisión y terminan por cazar a la fauna silvestre. En el mismo tono se entiende a los gatos domésticos como cazadores principales de aves nativas, y por eso el efecto de las mascotas es un daño en cadena, y puede decirse que es un perjuicio al ecosistema.

En favor del resguardo de las distintas especies nativas, los expertos mencionados concuerdan que ante la presencia de algún animal en peligro o en malas condiciones debido a algún ataque o

atropello, se recomienda notificar a las entidades correspondientes como el SAG, ya que es la capacitada para trasladar a este tipo de animales a algún centro de rehabilitación donde recibirán atención médica.

También, ante la cantidad de casos que expuestos, como el ocurrido en Chiloé Silvestre, diversas organizaciones ciudadanas piden con urgencia el ingreso del proyecto normativo, bajo el nombre “Ley Pudini” al parlamento, que busca la protección de la fauna silvestre de los ataques de caninos. Algunas de las medidas propuestas son: resolver la situación de ataques de perros a especies que habitan en zonas rurales, sean áreas protegidas o no, el patrocinio por parte del gobierno, y una asignación de recursos a entidades y servicios públicos encargados de fiscalización en la Ley de Tenencia Responsables. Con ello, se espera que de una vez por todas la fauna silvestre nacional, en palabras de los mismos voceros de esta iniciativa, tengan una legislación acorde al enorme valor que poseen.

#### **Capítulo 4: Nuevos habitantes, misma tierra: creación de la conciencia ambiental.**

Luego de una gran recopilación de información y testimonios, se puede apoyar o no a la SPR, por una variedad abrumadora de factores. Sin embargo, y como se ha investigado a lo largo de este reportaje, es necesario poner en la balanza si una vida en el campo es proporcional a las consecuencias medioambientales que este estilo de vida genera. Muchas veces son las especies nativas, de flora y fauna quienes más sufren por las subdivisiones y sus nocivos efectos en el ecosistema.

Sin embargo, esta investigación no es la primera en hablar sobre el tema, ni en sopesar si alguna de estas amenazas es más importante que volver a vivir en el sur. Para esas preguntas existen varios estudios que tienen sus propias conclusiones, en particular, la Guía del Habitar Sostenible para Parcelaciones Rurales, que puede servir como una hoja de ruta con recomendaciones para los nuevos habitantes sin dejar de lado la mirada crítica que su llegada tiene en el ecosistema.

Para hablar más en profundidad de las ideas sobre conservación y loteos que presenta esta guía, se entrevistó a la directora de la Fundación Sustenta Pucón, Gisella Wiesner, quien es arquitecta de la Universidad de Chile y también máster en vivienda y urbanismo de Architectural Association, en Londres. Wiesner, quien ha sido parte de otras entidades como Desafío Levantemos Chile, explica que la guía surge desde la preocupación de la organización en 2019, cuando las parcelaciones aún no eran tan conocidas ni causaban polémicas, pero que desde algunas municipalidades, como Pucón, ya podían verse sus efectos.

“Nos reunimos con distintas organizaciones de territorios lacustres, desde el Lago Caburgua hasta el Lago Llanquihue para ver qué proyectos podíamos abordar en común porque esta es una problemática que se nos está presentando a todos por igual. Nosotros, desde la Fundación Sustenta Pucón, armamos un equipo multidisciplinario de arquitectos, expertos en conservación, un ingeniero forestal, un abogado, y otros profesionales e hicimos una propuesta, que pudiera servir a estas otras organizaciones”, declara Wiesner sobre la creación de la guía.

Desde esa idea colaborativa de abordar en conjunto estas problemáticas, se eligen otros seis lagos entre Caburgua y Llanquihue que presentan un desarrollo de centros urbanos en sus cercanías y por lo tanto un patrón de crecimiento similar. En estos lugares, se ha creado un diagnóstico sobre el acelerado aumento de parcelas que muchas veces están al margen de la planificación territorial y que subdividen suelo de alto valor ambiental o productivo.

La guía identifica las amenazas de las SPR en once categorías: pérdida de bosque nativo, introducción de especies exóticas, amenaza de la fauna nativa por la llegada de mascotas, extracción de recursos hídricos, extracción de suelo y flora nativa, incendios, erosión, contaminación del suelo por aguas servidas no tratadas, contaminación del aire por uso de leña húmeda, producción de residuos de construcciones, y producción de residuos domiciliarios.

En este estudio, el área de estudio corresponde a la macrozona precordillerana de Chile: Lagos Villarrica, Caburgua, Colico, Calafquén, Panguipulli, Puyehue, Rupanco, Riñihue, Ranco y Llanquihue. El presidente de Parques para Chile, Rodrigo Calcagni, quien forma parte del equipo que elaboró este registro, manifestó en la presentación del proyecto a la Municipalidad de Pucón, en enero de 2023 que sentían la existencia de un problema grave, ya que se estaba loteando fuera de control.

A su vez, declaró que “este es un primer instrumento que busca activar la conciencia que vives en un lugar único del mundo y que lo estamos destruyendo. Sabemos que es muy difícil prohibirlo, pero si lo que podemos hacer es que tomemos conciencia que si habitas un lugar, lo silvestre debe estar en su lugar, lo rural debe estar en su lugar y los cuerpos de agua protegidos. Eso no sólo en tus cinco mil metros donde vives, sino que en todo el loteo. Estamos invitando a la gente a organizarse para cuidar su lugar y vivir bien” señala Calcagni.

Si bien esta guía contiene posibles lineamientos para un posible cambio legal con respecto a cómo se abordan las parcelaciones, sobre todo a nivel de las municipalidades que luego deben hacer cargo de estas, el trabajo aún es solo un diagnóstico y no ha podido influir en las políticas nacionales más allá del levantamiento de la temática y lograr recomendaciones para los nuevos habitantes de los predios.

## **Buenas prácticas para vivir en parcelaciones**

Si bien, en términos jurídicos existe la normativa para mantener cierto orden entre la ciudadanía y el entorno, desde la Guía del Habitar Sostenible se deja en claro que no es suficiente, sobre todo desde la mirada de la sustentabilidad. Actualmente, la normativa que se utiliza para la subdivisión y construcción en predios rurales está contenida de manera dispersa en diversos cuerpos legales y reglamentarios, y presenta vacíos e imprecisiones que han derivado en múltiples interpretaciones por parte de instituciones públicas que el marco legal del habitar rural señala que deben normar, juzgar y autorizar acciones relacionadas a la normativa, lo que hace aún más difícil su aplicación y entendimiento por parte de las personas, comunidades, y quienes desarrollan proyectos en estos territorios.

Sin embargo, la fiscalización ha sido insuficiente por parte de los organismos responsables, lo que ha puesto en riesgo nuestro desarrollo como sociedad y la subsistencia del ecosistema que nos rodea. Al entender que la fiscalización no es lo suficientemente constante como para detectar todas las ilegalidades que puedan afectar al medioambiente dentro de las SPR, lo que se puede recomendar es comenzar por la educación medioambiental de cada persona que se traslade a vivir a parcelas rurales.

Para esto, la Guía del Habitar Sostenible nos entrega una serie de buenas prácticas para cuidar los bosques y suelos que pueden servir como una guía para mantener la conservación de estos espacios para evitar su degradación. Podemos hacer una distinción entre aquellas medidas que se utilizan específicamente para la protección de los espacios en un SPR que tienen parches o son en su totalidad bosque nativo, frente a aquellas parcelas que pueden tener extensiones de bosque, pero suelen estar más despejadas. En el primer caso, se debe determinar qué tipo de suelo solía ser cada parcela, antes de que se subdividiera, para comprender en qué tipo de ecosistema nos encontramos. De esta manera se podrá entender cuál es su sucesión ecológica y por lo tanto ayudar a su regeneración.

Además, se recomienda el uso de senderos, para evitar el constante pisoteo de la hojarasca que afecta a la flora y funga nativa. En el caso de que no existan senderos dentro de la parcela, estos pueden crearse y así definir qué zonas son las que se pisan y qué zonas se pueden dejar libres para su crecimiento natural. Muchas veces proteger el suelo y su porosidad es prevenir la compactación del mismo y es lo más importante que se puede hacer por un terreno, al mismo tiempo que no retirar la capa de hojas que naturalmente se forma, puesto que también sirve como refugio para varias especies y permiten que exista una conexión entre los árboles del lugar.

Para el segundo caso que se nos presenta, que son la generalidad de las parcelas, pueden encontrarse ocho medidas de sostenibilidad, que contienen estrategias concretas para el cuidado de los ecosistemas en los cuales se instalan las parcelaciones. Estas propuestas tienen que ver con: prevención de incendios, manejo del agua, energías renovables, residuos de la construcción, residuos domiciliarios, compostaje, huertas, y tenencia responsable de mascotas.

Estas son solo algunas de las recomendaciones que se pueden seguir para ayudar a la conservación de un terreno que haya sido subdividido, pero no son las únicas. Como pueden atestiguar varias de las fuentes consultadas para este reportaje, hay muchas formas en las que se puede proteger un terreno que ya está subdividido, para que esta separación afecte lo menos posible a las especies de flora, fauna y fungi que puedan encontrarse en su camino, pero que no siempre se logra pues la responsabilidad de su cuidado cae en manos de nuevos propietarios.

En este sentido, los habitantes de las nuevas SPR pueden intentar conservar su terreno en el estado más natural posible, limitando las intervenciones humanas, pero no todos tienen una conciencia ambiental que les permita efectivamente cumplir adecuadamente con las necesidades de cada ecosistema.

Si bien existe en general una intención por parte de los propietarios por cuidar los ecosistemas en los que se insertan, en parte porque les interesa su conservación, también se entiende que la naturaleza viva en sus terrenos y alrededores lo que les da una parte de su valor económico y de su atractivo visual, no todos están dispuestos a cambiar algunos de sus hábitos dañinos, ni a invertir más dinero manteniendo sus parcelas más allá de lo justo e indispensable.

Como uno de los testimonios que aparecen en este reportaje, tenemos la visión del capitán de bomberos de la Primera Compañía de Pucón, quien nos recuerda que la causa más usual de los incendios es la intervención humana. De estos datos se desprende también que muchas veces los siniestros pueden suceder por la negligencia de los propietarios de parcelas, que por acciones como no regar el pasto, dejarlo crecer, no revisar el estado de sus conexiones eléctricas o no hacer caminos adecuados que lleven a su vivienda, son quienes más provocan incendios, que si no son contenidos, pueden volverse incendios forestales.

Esto es solo una parte de la evidencia de lo mucho que falta por avanzar en la responsabilidad y conciencia ambiental de las personas. Querer un espacio saludable para el ecosistema no significa dejarlo descuidado, sobre todo cuando hay humanos viviendo en sus cercanías, pero estos casos son más frecuentes de lo que se podría pensar.

### **El futuro de las subdivisiones: el ecosistema sigue perdiendo**

Al cierre de este reportaje, la última semana de mayo 2024, la situación legal con respecto al posible avance en una actualización del DFL 3.516, sigue tal cual los últimos años: no hay ningún proyecto en la actualidad que quiera cambiar significativamente esta ley. No hay proyectos ingresados que permitan pensar que son ideas serias, y el calor de la discusión con respecto a este decreto no llegó más allá de los titulares de inicios del año 2023. La única excepción podría considerarse el Oficio Ordinario N° 637/2022, pero desde su aplicación, casi dos años atrás, no han existido proyectos de la misma índole.

Luego de una recopilación de testimonios de parte de todos los sectores involucrados en la SPR, se puede concluir que a pesar de existir detractores con respecto a la idea de la migración hacia el campo sureño, todos coinciden en que cada persona tiene el derecho de vivir donde más le plazca, por lo que poner más obstáculos a su llegada o a la compra de terrenos puede ser una solución rápida, pero no eterna.

Incluso algunos de los académicos entrevistados que más rechazan este fenómeno, reconocen que no se puede impedir la llegada de más habitantes a estas tierras. Ya lo explicaba Susana Valle, quien manifestó que a pesar de que existe un derecho a vivir donde uno quiera, válido para todos los seres humanos, “el espíritu de vivir en una parcela de agrado en la naturaleza, también requiere de un nivel de educación ambiental para el comprador que en este momento no existe”.

En adición a la poca regulación en cuanto qué lugares pueden ser parcelados, está demostrado que el suelo de todos estos terrenos se degrada por la intervención humana que significa lotear los terrenos, avanzar con las construcciones en los sitios, hacer caminos y el frecuente tránsito de vehículos, todo esto necesario para hacer una subdivisión habitable para sus compradores.

Se vuelve sumamente difícil regenerar el suelo y el bosque, ya que incluso las medidas menos invasivas, como solo hacer los mínimos caminos necesarios, o construir en solo una parte del terreno mientras se deja el resto para preservar, de todas maneras interrumpen con los corredores biológicos que pudieran existir en el sector. Esto afecta no solo a las especies de flora, sino también a incontables ejemplares de la fauna silvestre que ven su capacidad de sobrevivir disminuida por la falta de refugio y fuentes de alimento.

La falta de cuidado hacia los bosques nativos, que muchas veces se encuentran en las SPR y que son simplemente “limpiados” para presentarlos a sus futuros compradores, asegura que ecosistemas únicos producto de las condiciones climáticas del sur de Chile y por consiguiente su piscina genética pierdan para siempre ejemplares que no se pueden encontrar en otras partes del mundo. Limpiar la hojarasca de los bosques es tan destructivo como talar árboles centenarios, pero es una práctica demasiado común sobre todo para poder iniciar las construcciones de las futuras viviendas.

De la misma manera, las nuevas construcciones que se realicen en estos terrenos no solo hacen a un lado la flora y fauna nativa, sino que introducen especies exóticas que contribuyen a la destrucción de estas. Las mascotas, si bien queridas por muchos, son cuidadas por pocos, muchas veces dejando a perros y gatos de casa sueltos en un patio que no está debidamente cercado o que derechamente no lo está en absoluto.

Han existido casos emblemáticos como el de la Fundación Chiloé Silvestre donde se ha comprobado que los perros que atacan y matan a los animales del refugio son provenientes de las parcelas y casas cercanas, y se puede destacar la relación entre la cantidad de parcelas que se crean y la cantidad de perros abandonados que hay en la isla. Es un número que ha crecido rápidamente debido a la gran cantidad de perros que forman jaurías de perros asilvestrados, atacando a presas débiles, como las que se pueden encontrar en un refugio para poder sobrevivir. La responsabilidad de sus dueños, quienes optaron por el abandono de sus mascotas es total, pero no existe ningún tipo de castigo para ellos, que son los responsables de una tenencia prudente.

Al enfocarnos en otras situaciones complejas que se puedan crear debido a la SPR, Zapata, el capitán de bomberos dejó en claro que las parcelaciones rurales, sobre todo aquellas que están más tiempo desatendidas por sus dueños son un foco durante todo el año, pero sobre todo en verano, para el comienzo de incendios forestales provocados por la negligencia de quienes las habitan como una segunda vivienda.

Para las municipalidades, quienes se encargan de proveer educación y gestionar la salud de sus habitantes, el rápido número de habitantes en las parcelas es simplemente imposible de manejar. Pero los efectos de la saturación del sistema no afectan solamente a los nuevos residentes, sino que llegan a todos sus residentes, cuando ni las familias locales pueden encontrar matrículas para sus hijos o cuando ya no existen puestos de trabajo para quienes llevan medio siglo viviendo en estas comunas porque el mercado está repleto de nuevos profesionales.

Si bien son varios quienes agradecen el impulso que da a las economías locales la gran inversión que traen los nuevos habitantes, la mayoría desea defender su estilo de vida tranquilo, ciudades vacías y aferrados a sus viejos locales y costumbres, que pueden ser desplazadas para hacer espacio para las comodidades que ahora otras personas requieren. Desde los municipios no se puede tomar medidas al respecto más que invertir más en la apertura de nuevos colegios y la remodelación de los antiguos, además de la incorporación de los nuevos vecinos a las políticas de la municipalidad, aunque este represente un costo extra en el presupuesto de cada sector.

Para este reportaje, la opinión experta de todos los sectores que podrían tener influencia sobre la SPR fue consultada, y una cantidad abrumante de los especialistas anuncian las consecuencias negativas de las parcelaciones. Nadie se opone al derecho a vivir donde uno quiera, pero todos alertan de que el resultado siempre es desfavorable para la flora y fauna nativa. También se reconoce que el valor paisajístico que existe en estos terrenos es considerable y que su atractivo turístico no puede ser ignorado en cuanto puede traer beneficios económicos para la comunidad. Sin embargo, en cada ocasión pesa más el daño a los ecosistemas que se intervienen antes que su belleza.

Como se adelantó en el primer capítulo de este reportaje, hace falta una legislación especializada en esta materia, puesto que el DFL 3.516 está claramente desactualizado y permite que muchos se aprovechen del espíritu de la ley, que en realidad pensaba una explotación más equitativa y eficiente de los campos antes de convertirlos en condominios. Es urgente una revisión de este decreto, que si bien se vio apoyado por el Oficio Ordinario 637/22, debe tener las restricciones al día para evitar ser mal utilizado.

Asimismo, se necesita una mayor fiscalización por parte de las autoridades competentes durante toda la duración del proceso de parcelación, con la esperanza de que se puedan encontrar aquellas subdivisiones que generarán más daño al ecosistema y poder detenerlas antes de que estas se regularicen y no puedan deshacerse. En este sentido, invertir de más poder al departamento de fiscalización y evaluación ambiental de CONAF es un buen primer paso, además de dar más atribuciones a las oficinas regionales del MINVU que también revisarán antecedentes para así poder frenar proyectos a tiempo.

Todos estos motivos se ven agravados por la casi inexistente conciencia ambiental de los nuevos habitantes de las parcelaciones, quienes no buscan conocer el sitio al cual se trasladan más que en una romantización de estos espacios, y que desconocen los antecedentes ecológicos de estos, muchas veces causando aún más daño.

Si bien hay organismos públicos, y privados, desde bomberos hasta veterinarias y fundaciones, que han trabajado por generar lineamientos generales para los residentes y compradores de parcelas

no siempre son tomados en consideración. Esto hace que se queden en pequeños círculos académicos sin poder tener la difusión ni la aceptación necesaria para generar un cambio tangible en las regiones más afectadas por la SPR, lo que debilita el esfuerzo por evitar negligencias y grandes impactos ambientales.

Es posible afirmar que las parcelaciones son un peligro para los ecosistemas en los cuales se insertan, si bien hay formas de disminuir su impacto, pudiendo llegar a afectar incluso a las poblaciones humanas que habitan cerca. Como se ha visto a lo largo de este reportaje, muchas personas están cumpliendo su sueño de vivir en un espacio verde, en un bosque profundo que los recibe como solo la naturaleza salvaje es capaz de hacerlo, donde es posible conectar la vida cotidiana con un entorno que hasta hace algunos años no era más que una esperanza lejana.

La casita en el bosque, lejos de todo el mundo, no es solo la imagen de una vida más sencilla, sino que también se convierte en un riesgo para sus alrededores. Esta polémica práctica de parcelar, que se hizo famosa durante la pandemia, se mantiene al alza, ignorando todas las complicaciones que esto puede significar para quienes llegan y quienes ya estaban aquí.

Solo queda preguntarse, una vez más, si vale la pena el sacrificio de algunos de los ecosistemas más importantes de nuestro planeta, en función de vender parcelas que solo unos pocos tendrán el privilegio de comprar.

## Anexo

### 1. Circular 475/2022. 18 de julio de 2022.



**CIRC. N°: 475/2022**

**ANT. : RESOLUCIÓN EXENTA 3904/2019; OFICIO N° 637/2022 DE MINISTERIO DE AGRICULTURA; CIRCULAR 471/2022, DE DIRECTOR NACIONAL SAG.**

**MAT. : INSTRUYE SOBRE SUSPENSIÓN O RECHAZO DE PROYECTOS DE CERTIFICACIÓN DE SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS Y CRITERIOS COMPLEMENTARIOS DE REVISIÓN DETERMINADAS POR EL ANÁLISIS DE LA MESA SPR.**

**SANTIAGO, 18/07/2022**

**DE : DIRECTORA NACIONAL (S) SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO OFICINA CENTRAL**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

En el marco del impacto en el área rural por el aumento sostenido de solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos (SPR) de gran envergadura con un eventual cambio de destino de los lotes resultantes, el Ministro de Agricultura ha instruido a este Servicio, a través de su **Oficio Ordinario N° 637/2022**, diversas medidas en orden a enfrentar dicha situación que deberán ser implementadas de forma inmediata y que fueron enviadas por Circular N° 471/22.

En concordancia con lo anterior y de acuerdo al trabajo realizado por la Mesa SPR en este ámbito, tras un metódico trabajo de análisis y evaluación del proceso de revisión de solicitudes, se han definido criterios complementarios de revisión y examinación de las solicitudes de SPR. Estos nuevos criterios van orientados a determinar si el proyecto de subdivisión de acuerdo a su tipología, pudiere vulnerar la normativa vigente, por lo que se deberán reunir y analizar los antecedentes aportados por el solicitante o por terceros, así como también los recabados por el Servicio o los informados por otros servicios en virtud del principio de coordinación, que permitan verificar dicha hipótesis, y determinar como medida en su caso, la suspensión o el rechazo de la solicitud según corresponda:

#### **I.- CASOS QUE AMERITAN SUSPENSIÓN Y/O RECHAZO DEL PROCESO DE CERTIFICACIÓN DE PROYECTOS SPR DURANTE LA EVALUACION DE UNA SOLICITUD**

Se exponen a continuación algunas tipologías de casos que ayudarán al análisis y fundamentación del acto administrativo correspondiente, el que en todo caso, deberá tener la conformidad de la Unidad Jurídica Regional. Además, en los casos en que sea requerido, la región podrá contar con el apoyo desde el Nivel Central, tanto técnico, como jurídico.

##### **1.1 CASOS GENÉRICOS DE SUSPENSIÓN**

Se han identificado las siguientes situaciones genéricas respecto de las cuales corresponde suspender la tramitación de una solicitud SPR, previo análisis de la Dirección Regional con apoyo de las Unidades Regionales RNR y Jurídica, para su correspondiente verificación:

<https://www.sag.gob.cl/sites/default/files/Circular%20475.pdf>

## 2. Oficio Ordinario N° 637/2022, 12 de julio 2022



637

ORD N°:

MAT: Instruye sobre la aplicación de la facultad consagrada en art. 46 de la Ley N° 18.755, con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, de 1980.

SANTIAGO, 12 JUL. 2022

DE: MINISTRO DE AGRICULTURA  
SUBSECRETARIO DE AGRICULTURA  
DIRECTOR NACIONAL(S) DEL SAG

A: DIRECCIONES REGIONALES DEL SAG

Es un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural de nuestro país y que este, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones.

Parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional:

Como bien se repara en un proyecto de ley actualmente en trámite, a lo largo de todo Chile, existen miles de obras inmobiliarias que tienen características similares, lo cual importa una verdadera amenaza a los sistemas agroproductivos, al ecosistema y al equilibrio socio-ecológico de las localidades en las cuales éstos se emplazan. Dada las condiciones geográficas en que se sitúan, es posible que tales lugares cuenten con un sistema de Agua Potable Rural, APR –potencialmente amenazado por el incremento de la demanda- y con deficientes sistemas de recolección de basura u otros servicios considerados esenciales en zonas urbanas, pero ausentes en la ruralidad. El impacto de la creación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación presenta problemas en el acceso al agua con que cuentan las comunidades, además de saturación vial, junto con una serie de otras externalidades negativas dadas por la urbanización no planificada y sin contar con las medidas previas para dichas instalaciones.

Teatinos 40, Santiago, Chile  
Teléfono: (56-2) 23935000  
[www.minagri.gob.cl](http://www.minagri.gob.cl)

<https://www.sag.gob.cl/sites/default/files/Ord%20637%20SAG.pdf>