

Observaciones a la propuesta de modificación del PRMS

Nombre del proyecto: modificación "MPRMS 123-Turismo Rural"

Nombre persona natural: Patricio Herman Pacheco

Correo-e: patricioherman@hotmail.com

Introducción:

El Resumen Ejecutivo de la modificación "MPRMS 123-Turismo Rural" define turismo rural como un tipo de actividad turística donde la experiencia del visitante está vinculada con las actividades de la naturaleza, la agricultura, las formas de vida y las culturas rurales, la pesca con caña y la visita a lugares de interés natural.

Luego señala que desde 2015 la Seremi Metropolitana ha recibido 45 solicitudes de proyectos relacionados con hospedaje, deporte, restaurantes, comercio (venta de productos agrícolas), centros de eventos y turísticos, los que no pudieron autorizarse al no estar permitidas por el PRMS vigente.

Ahora bien, la propuesta ministerial permite en las áreas de interés agropecuario exclusivo, áreas ISAM 1, 2, 3, 4, 7, 9, 10, 11, 12 y 13 y en las áreas PEDC 1, 2, 4, 5 y 6, que equivalen a más de 350.000 ha de terrenos rurales, las actividades señaladas en el Capítulo 7 del Resumen Ejecutivo, con el propósito de permitir la existencia de actividades comerciales ligadas al turismo rural en esas áreas, sin que se consideren la capturas por parte del Estado de las plusvalías patrimoniales que obtendrán los propietarios de esos predios.

Observaciones:

Con respecto a esta propuesta de modificación del PRMS, debo señalar las siguientes observaciones de fondo:

a) La modificación propuesta, en los términos conocidos hasta ahora, va en contra del Objetivo 4.2 de la Estrategia Regional de Desarrollo de la Región Metropolitana de Santiago ya que no protege la disponibilidad de suelo agrícola con factibilidad de explotación. Esto a su vez implica que la aprobación de la Imagen Objetivo de la modificación "MPRMS 123-Turismo Rural" por parte del Consejo Regional en la sesión del 23 de octubre de 2019, es contraria al literal a) del artículo 16, al literal a) del artículo 17, y al literal f) del artículo 20, todos de la ley N° 19.175.

Producto de lo anterior, me veo en la obligación de expresar que el proceso de tramitación de esta modificación del PRMS está viciado y la aprobación del Consejo Regional debe ser invalidada por aplicación del artículo 53 de la ley N° 19.880.

b) El objetivo de permitir el turismo rural es razonable, pero debería realizarse a través de la LGUC de manera que se favorezca a todo el país. Según el Resumen Ejecutivo de la modificación "MPRMS 123-Turismo Rural" solo el 12% de los atractivos turísticos localizados en comunas rurales se ubica en la región Metropolitana. La modificación legal podría ser similar a aquella que a través del artículo 116 de la LGUC permitió siempre en el área rural algunas actividades de pequeña escala.

c) No obstante lo indicado en el punto a), a continuación, exponemos otras observaciones a la propuesta de modificación del PRMS:

i) Resulta evidente que los nuevos usos de suelo permitidos por la modificación corresponden a aquellos tipos de proyectos presentados a la Seremi que en su momento no pudieron ser autorizados y que no necesariamente están ligados al turismo rural según la definición de esa actividad en el propio Resumen Ejecutivo. Por ejemplo, ¿qué relación tiene una piscina con dicha forma de turismo? Una piscina en el área rural será probablemente parte de un centro de eventos donde se realizarán celebraciones o reuniones familiares o de empresas, matrimonios, etc.

ii) Al estar definidos solo los usos de suelo para la aplicación del artículo 55 de la LGUC, como lo indica la OGUC, la escala de los equipamientos ahora permitidos quedaría determinada por la jerarquía de la vía que enfrenta el predio respectivo. Así, por ejemplo, todos los terrenos que enfrenten una vía troncal o expresa admitirían la construcción de un restaurant o sala de concierto de escala mayor (con carga de ocupación mayor a 6.000 personas), que nuevamente nada tiene que ver con las actividades de naturaleza o las formas de vida y cultura rurales. Para el uso residencial sin ninguna limitación se podría construir un enorme hotel o complejo hotelero con restaurant, spa y piscina, que obviamente no se relaciona con el turismo rural.

iii) La modificación debería referirse a pequeños emprendimientos, micro y pequeñas empresas, dedicados al turismo rural, evitando el emplazamiento de grandes proyectos que se beneficiarían del bajo valor relativo de los terrenos rurales, particularmente los más cercanos al límite urbano. Según la propuesta actual, los incrementos de valor de mercado de los terrenos rurales incluidos en esta modificación, al no tratarse de una modificación del límite urbano, estarían

exentos del impuesto de 10% definido en la ley N° 20.078.

iv) Se menciona que la Seremi (o el GORE en su momento) analizará cada proyecto como parte de la tramitación del respectivo informe favorable establecido en el artículo 55 de la LGUC, pero es evidente que, frente a una solicitud de un proyecto correspondiente a los nuevos usos de suelo permitidos, no será posible para esa autoridad argumentar una eventual incompatibilidad territorial del proyecto con su entorno, como se menciona al final del Capítulo 3 del Resumen Ejecutivo. Esto se debe a que, tal como se indica en ese informe, las 45 solicitudes de autorización fueron rechazadas por tratarse de proyectos no admitidos según el PRMS vigente, ¿cómo podría argumentarse ahora que, por ejemplo, un restaurant de lujo o una piscina es incompatible con su entorno si es una actividad expresamente permitida por el PRMS? Una decisión de la autoridad en ese sentido sería ilegal.

Incluso algunas de las nuevas actividades permitidas son incompatibles con los usos ya permitidos por el PRMS, por ejemplo ¿cómo se podría fumigar un cultivo si en el predio colindante existe un hotel?, ¿cómo se compatibiliza un lodge/spa con actividades agropecuarias en las zonas ISAM que, por ejemplo, podrían emitir olores propios de la crianza de animales? Se tendría que restringir el desarrollo de esas actividades agrícolas o agropecuarias para evitar esos impactos, lo que evidentemente no es aceptable.

Conclusión:

En mérito de estos antecedentes se puede concluir que la propuesta de modificación "MPRMS 123-Turismo Rural" no solo incorpora usos de suelo que permitirían la existencia de ciertas actividades ligadas al turismo rural sino que también posibilitaría la proliferación de actividades que en nada se relacionan con ese tipo de turismo, en 350.000 ha de terrenos agropecuarios exclusivos o donde ahora se permiten actividades agropecuarias o agroindustriales, lo que no es consistente con la Estrategia Regional de Desarrollo y la vuelve contraria a derecho, como se explicó en el punto a).

Por último, debo señalar que nos reservamos el derecho de impugnar esta modificación del PRMS en la instancia administrativa respectiva.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal stroke and a small upward tick at the end.

Patricio Herman P.