



Palafitos de Chiloé

Los palafitos de Chiloé, constituyen una arquitectura características de la isla, son también la vivienda y medio de vida de un grupo de personas que han ocupado el borde costero de manera irregular por un largo periodo de tiempo.

Abordar el proceso de regularización de la tenencia, implica no solo resolver como se ocupará el borde costero de manera legal, sino también, plantea la necesidad de proponer criterios, que aborden las características que este tipo de asentamientos tienen y que se hicieron visibles a propósito del trabajo en terreno.

Entre los principales puntos detectados se puede señalar:

- Ausencia de la determinación planimétrica de la línea de más alta marea.
- Grandes diferencias en los volúmenes y las áreas que ocupa cada unidad, existiendo superposiciones y situaciones a resolver, relacionadas con las vistas, asoleamiento e iluminación de algunos palafitos, respecto de sus vecinos.
- Necesidad de regular el posible crecimiento de los palafitos hacia el mar.
- Gran variabilidad en los usos.
- Un 69,14% de los representantes de cada palafito (proceso de catastro del SERVIU), pertenecen entre el primer y el tercer quintil de la Ficha de Protección Social (FPS), pero un porcentaje del 31,86% pertenece al 5° quintil o no tiene FPS.
- Un 35,39% de los representantes de cada palafito tiene otra vivienda.
- Se aprecian alteraciones en el lenguaje arquitectónico característicos y en la materialidad utilizada, aspecto que debe ser considerado desde el punto de vista de la mantención patrimonial y cultural del sector.
- La localización de los palafitos, constituye un valor económico, revisados otros casos en que esto se ha realizado, en ellos se ha distinguido, a quien se les otorga, en que calidad (onerosa o gratuita), su nacionalidad, los fines, su condición socioeconómica y el objeto para el cual destinara el inmueble.

Tabla de Contenidos

I. Introducción	1
II. Desde la perspectiva de la situación habitacional	2
III. Desde el punto de vista del valor patrimonial y cultural	10
IV. Desde el punto de vista del valor económico	15

I. Introducción

El proyecto en discusión, Boletín N° 9.124-14, aborda la creación de un mecanismo que resuelva la situación actual de ilegalidad en la que se encuentran los palafitos de Chiloé, el que debe resolver entre varios ámbitos de relevancia.

Por una parte la situación de sus habitantes y la complejidad de abordar una fórmula, que asegure la tenencia de ellos, tanto desde la perspectiva de la situación habitacional de sus habitantes como, preservando el valor patrimonial y cultural de dichas edificaciones identitarias de la imagen de Chiloé, y expresión de una arquitectura particular y única.

En otro ámbito, un proceso de regularización de la tenencia, ya sea resuelto mediante la entrega de dominio o de una concesión como otra forma de tenencia, implica no solo la entrega del uso actual, sino también del valor económico potencial de esa localización, por lo que se debe establecer qué condiciones deben cumplir los beneficiarios de esta acción del Estado y cuales serían las exigencias que este beneficios les impone, tanto desde la perspectiva de su mantención y utilización, como del valor cultural que implican.

Desde esta perspectiva, la visita a Castro (Chiloé) llevada a cabo, ha permitido visualizar aspectos a considerar en la discusión parlamentaria, los que se señalan a continuación.

II. Desde la perspectiva de la situación habitacional

Castro, es una de las principales zonas en que se emplazan palafitos en Chiloé. Ellos lo hacen en cuatro zonas específicas de la ciudad: Sector Pedro Montt 1 y 2; Sector Ernesto Riquelme; Sector Lillo y Pedro Aguirre Cerda, y Barrio Gamboa, sector Matadero (correspondiente a un terreno Municipal).

Del recorrido de las distintas zonas, es posible apreciar algunos aspectos respecto de la situación de cada una de ellas:

1. No existe, en la planimetría disponible (ni en el municipio, la delegación de SERVIU, ni en la Capitanía de Puerto), la determinación de la línea de alta marea (límite que define exactamente en donde se emplazan estas edificaciones). Se aprecia que mayoritariamente lo hacen con parte de su estructura en el terreno de playa, una pequeña porción sobre la línea de más alta marea y en mayor proporción en la zona bañada por las olas, entre la más alta y más baja marea.
2. Se aprecian sectores en donde se han producido rellenos del borde costero, perdiendo las edificaciones su carácter de palafitos.



3. La situación de los palafitos, desde el punto de vista de su condición material, es disímil, desde algunos en muy buen estado de mantención, a otros en donde se aprecia gran deterioro en su estructura y revestimientos.



4. Los volúmenes de estas edificaciones, tanto la superficie como la altura son también muy diferentes, habiendo pequeñas construcciones que albergan una vivienda a otras de grandes dimensiones con destinos turísticos y de otros usos comerciales. Esto implica que las áreas respecto de las cuales

solicitan la tenencia tienen un alto grado de dispersión. Existen también palafitos que se encuentran en una desmejorada situación de vistas, asoleamiento e iluminación, respecto de sus vecinos.



5. Los palafitos no constituyen un volumen único entre la calle y la líneas de borde costero que ellos conforman, y hay muchas situaciones a considerar para la determinación del área de cada uno:

- Existen casos en que existe una doble o triple fila de palafitos, con pequeños pasillos de acceso y que no en todos los casos corresponderían a situaciones familiares.



- La extensión de los palafitos hacia el mar, solo está sujeta a las posibilidades y requerimientos de sus ocupantes, e incluso es posible apreciar casos, en que algunos han crecido por sobre el frente de otros palafitos y en perjuicio de estos.



6. Los usos de los palafitos son muy diversos, desde algunos cuyo destino es de vivienda, otros en donde se detecta pequeño comercio o actividad de alojamiento asociado al uso como vivienda, hasta edificaciones de uso turístico como restaurantes, hostales y hoteles y otros usos comerciales u otros destinos. Las zonas de los palafitos, particularmente la zona de Pedro Montt 1 y Ernesto Riquelme, se aprecie en un proceso de transformación, con un alto cambio de destino de palafitos habitacionales en fines turísticos.





Tabla N°1: Variación de los usos entre catastro 2012 a actualización 2014 en el Catastro del Ministerio de Vivienda.

	Comercio y artesanía		Café - restaurant		Vivienda		Hostal /turismo y hospedaje		Departamentos en renta		Vivienda más otro uso		Vendido sin uso		Otros		Total	
	2012	2014	2012	2014	2012	2014	2012	2014	2012	2014	2012	2014	2012	2014	2012	2014	2012	2014
Ernesto Riquelme	1	1	3	3	31	30	5	4	2	2	4	6	3	3			49	49
Pedro Montt 1	2	1	1		62	60	6	8	1	1	4	8	3	1	1	1	80	80
Pedro Montt 2					26	27					4	3			2	2	32	32
Lillo /P.A. Cerda				1	15	14	1	1			1	3	2				19	19
Gamboa/ Gamboa costado puente/ Matadero					20	20									1	1	21	21
Total	3	2	4	4	154	151	9	12	3	3	13	20	8	4	4	4	201	201

Fuente: Elaboración propia en base al Catastro actualizado del SERVIU-Delegación Chiloé.

Los datos obtenidos entre el periodo 2012-2014, dan cuenta que ha disminuido la cantidad de palafitos utilizados como vivienda y han

aumentado los usos vinculados al turismo hostel y hospedaje como destino único. De la misma forma, han aumentado la cantidad de palafitos en donde la vivienda principal convive con otros usos.

7. Para efectos del levantamiento del Catastro del Ministerio de Vivienda, se relacionó cada palafito con una persona, en carácter de representante del grupo familiar. Revisadas las condiciones, tanto de puntaje de la Ficha de Protección Social (FPS), como respecto de la posesión de otra propiedad el resultado es el siguiente:

Tabla N° 2: Caracterización Socioeconómica de la situación según FPS del representante, por sector.

Sector	N° total de palafitos	1° quintil (8.500 puntos)	2° quintil (11.734 puntos)	3° quintil (13.484 puntos)	4° quintil (14.557 puntos)	5° quintil (16.316 puntos)	Sin FPS
Pedro Montt 1	81	20	15	15	7	1	23
Pedro Montt 2	32	12	8	7	2	-	3
Ernesto Riquelme	49	9	8	11	2	-	17
Lillo/P. Aguirre Cerda	17 ¹	6	4	3	2	-	2
Gamboa / Matadero	25	12	6	3	1	2	1
Total	204	59	41	39	14	5	46

Fuente: Elaboración propia en base al Catastro del SERVIU-Delegación Chiloé.

De la revisión de los datos, un 28,92% de los representantes de los palafitos pertenece al primer quintil de FPS, un 20,10% al segundo y un 19,12% al tercero. Se concentra en estos tres quintiles un 68,14% de la población. Un 9,31% se encuentra entre el cuarto y el quinto quintil de FPS. Un 22,55% no cuenta con FPS. Sumando estas dos últimas categorías, 4° y 5° quintil y quienes no tiene FPS se encuentra el 31,86%.

Tabla N° 3: Representantes que tienen otra vivienda

Sector	N° total propietarios de una vivienda	1° quintil (8.500 puntos)	2° quintil (11.734 puntos)	3° quintil (13.484 puntos)	4° quintil (14.557 puntos)	5° quintil (16.316 puntos)	Sin FPS
Pedro Montt 1	32	10	8	7	2	1	4
Pedro	14	4	5	3	2	0	0

¹ Se incluyen 4 viviendas para rentas emplazadas en Lillo N° 204.

Montt 2							
Ernesto Riquelme	17	4	5	3	2	0	3
Lillo/P. Aguirre Cerda	5	3	0	1	0	0	1
Gamboa / Matadero	4	0	1	2	0	1	0
Total	72	21	19	16	6	2	8

Fuente: Elaboración propia en base al Catastro del SERVIU-Delegación Chiloé.

Del cálculo de los porcentajes de la población total por quintil que posee una vivienda, los datos dan cuenta que el 35,39% de los representantes de los ocupantes, cuenta con otra vivienda. Esto particularmente en los tres primeros quintiles, en donde representa porcentajes de 35,59% en el primero, 46,34% en el segundo y 41,03%.

8. Desde el punto de vista sanitario, actualmente un gran porcentaje de palafitos, se encuentran conectados a la red pública de alcantarillado y agua potable de escala domiciliaria. Un aspecto que cabría considerar en un proceso de regularización, es la obligatoriedad de la conexión, particularmente de los establecimientos de destino turístico, dado el mayor volumen de personas que implica su uso.
9. Por último se aprecia que los nuevos destinos, potencialmente, tienen requerimientos de estacionamientos y otros impactos vehiculares que deberían considerarse entre los aspectos a regular.



III. Desde el punto de vista del valor patrimonial y cultural

Desde el punto de vista patrimonial, los palafitos constituyen una expresión arquitectónica propia de la isla de Chiloé, que se expresan tanto una forma de construcción y apropiación de la pendiente y el borde costero, como respecto de una forma de uso y materialidad característica. Sin embargo, los valores de esta arquitectura, no se encuentra protegida bajo ninguna categoría patrimonial existente. Igualmente el Plan Regulador Comunal, si bien establece algún tipo de restricciones, éstas no son suficientes para preservar su valor, materialidad, ni morfología.

Históricamente los palafitos no sólo respondían a un modo de habitar el borde costero, sino que su función estaba en estrecha relación con las actividades en el borde costero, como la pesca o la conexión con las islas aledañas. De allí que su relevancia se vincula, entre otros aspectos, con la doble fachada que construyen (hacia la calle y hacia al mar); con la existencia de terrazas, barandas y escaleras que conforman la fachada hacia el mar, así como con su morfología interior.



Otro aspecto característico, es el uso de pilotes como estrategia constructiva para ubicarse en la pendiente, tanto costera como de otros sectores aledaños. Esta estrategia, se constituye en una forma de apropiación con absoluto respeto de las condiciones naturales, además de las ventajas asociadas, como la accesibilidad desde el mar, o la separación del suelo y el manejo de las condiciones ambientales. Esto se hace evidente en la comparación, por ejemplo, con los rellenos o cortes de terreno, que implican una fuerte modificación del paisaje y trabajos adicionales para su mantención.



Por último, otro aspecto relevante es la materialidad, el uso de la madera y de la tejuela de madera como elementos característicos y propios de esta arquitectura.

Al recorrer los sectores principales en donde se emplazan los palafitos en Castro, es posible apreciar, que la preservación de los palafitos, no es un tema circunscrito a la conservación de las edificaciones que reciben esta denominación, sino también al conjunto que conforman con las edificaciones aledañas. En un estudio tipológico se debería determinar, cuál es el área que se debería proteger, a fin de mantener los atributos y características del sector.



En relación a la volumetría, en general las zonas que mejor caracterizan la arquitectura de los palafitos, se conforman en la suma de pequeños volúmenes, de tamaños variables y de geometría irregular, lenguaje arquitectónico característico de las construcciones vernáculas. En este contexto se aprecia la introducción de grandes volúmenes regulares, que han ido cambiando la morfología del lugar, y con ello también sus atributos.



Respecto de la materialidad, es posible distinguir cómo, en el ámbito de la mantención de las estructuras, se han introducido otras materialidades para su reparación, como recubrimientos de zinc o de fibrocemento. Si bien esta zona no se encuentra protegida bajo ninguna categoría, y el uso de materiales diferentes a respondido a iniciativas que buscan mejorar las condiciones de habitabilidad para sus ocupantes, cabe preguntarse en el marco de un proceso de conservación patrimonial, que materialidades serían apropiadas para preservar su carácter, ya que potencialmente podría significar la pérdida del uso de la tejuela de madera y su lenguaje propio (Ritmo y textura) como a la cultura propia, relacionada con la producción tradicional y uso de este material.



Desde el punto de vista del patrimonio, este se entiende no solo como la preservación de la arquitectura local, sino también de la forma de vida y costumbres características asociadas a la forma. La transformación que sufren los palafitos, en términos de la introducción de nuevos usos turísticos, implican la pérdida de las formas tradicionales y de la cultura local. En este contexto se debe estudiar cuál es la carga máxima de nuevos usos que cada sector podría recibir para continuar manteniendo su identidad.



IV. Desde el punto de vista del valor económico

La legislación nacional prohíbe expresamente la entrega en propiedad del borde costero. El Decreto Ley N° 1.939 señala expresamente que no podrán enajenarse a ningún título los terrenos de playa fiscales dentro de una franja de 80 metros, medidos desde la línea de más alta marea, de este modo, estos terrenos sólo serán susceptibles de actos administrativos, como las concesiones, por parte de la Subsecretaría del Ministerio de Defensa Nacional².

Dado que la normativa contempla situaciones de excepción en que autoriza que los beneficiarios reciben un bien con un valor económico basado en una condición especial. Revisados los casos en que esto se ha realizado, es posible constatar que en esos casos se ha distinguido, a quien se le otorga el beneficios (persona natural o jurídica, con o sin fines de lucro), su nacionalidad, los fines del proceso de regularización, si es oneroso o gratuito, la condición socioeconómica de los beneficiados y el objeto para el cual destinara el bien.

Revisados los casos de estas normas de excepción, sus principales aspectos dicen relación con:

² Decreto Ley N° 1.939 modificado en 1983. Disponible en <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=6778> (Mayo 2014)

- a. La Ley N° 19.606, autorizó que en los terrenos de playa de las regiones de Los Lagos, Aysén y Magallanes, pudieran ser transferidos en dominio a personas naturales chilenas. Esta transferencia tiene como requisito un informe de la Comandancia en Jefe de la Armada y el beneficiario debe radicarse en la región respectiva en la forma que establezca el reglamento. Se establece un plazo de 10 años durante el cual el terreno solo podrá transferirse previo informe favorable del Ministerio de Bienes Nacionales y autorización de la Comandancia en Jefe de la Armada y el beneficiario no podrá celebrar, ni inscribir ningún contrato que lo prive de la tenencia, uso y goza del inmueble, salvo autorización del Ministerio de Bienes Nacionales por razones fundadas. En caso de sucesión, el Conservador de Bienes Raíces (CBR) respectivo tiene la obligación de comunicar el hecho a la Comandancia en Jefe de la Armada en un plazo no superior a 30 días, imponiendo sanciones a los CBR en caso de incumplimiento.
- b. La Ley N° 19.072³, estableció la posibilidad de transferir terrenos de playa situados dentro de la franja de 80 metros, a personas jurídicas chilenas cuyo objetivo sea "el cultivo y la propagación de las letras o de las artes, quedándoles prohibido, en todo caso, gravarlos o enajenarlos en todo o en parte"⁴.
- c. Ley N° 20.062, que establece la posibilidad de regularizar situaciones irregulares en los bordes costeros en caletas de pescadores específicas ubicadas entre la segunda y octava región. La ley contempla la posibilidad de transferir el dominio a personas naturales y jurídicas chilenas. El procedimiento contempla una presentación ante el Ministerio de Bienes Nacionales, acompañado de un informe de riesgos para postular a la adquisición, la que podrá ser a título oneroso o gratuito, y que será evaluada en función del informe favorable de la Comandancia en Jefe de la Armada, y acreditando el cumplimiento de los requisitos de tiempo, permanencia y consolidación de la ocupación la que en ningún caso puede ser inferior a 5 años.

Para el cumplimiento de los requerimientos técnicos, la Armada de Chile a través de la Subsecretaría de Marina, establecerá exactamente las localidades señaladas donde aplicará el procedimiento y su carácter de bien fiscal emplazada en terrenos de playa. Esta misma entidad será la encargada de determinar la línea de más alta marea y la correspondiente faja de 80 metros. Por otra parte el Ministerio de Bienes Nacionales deberá realizar un catastro de los beneficiarios y una evaluación socioeconómica de las personas

El criterio para la asignación gratuita se determinará por la condición socioeconómica de las personas. En el caso de las personas jurídicas, sólo

³ Ley N° 19.072. Disponible en <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=30439&buscar=19072>+ (Mayo 2014)

⁴ Ídem.

podrá ser gratuita tratándose de personas jurídicas sin fines de lucro. En el resto de los casos la transferencia será onerosa y corresponderá a una compraventa.

- d. Ley N° 19.931, establece que en los casos de ocupaciones y de concesiones marítimas, existentes en la Isla de Robinson Crusoe estas tendrá los siguientes beneficios:
- Se condonan las deudas existentes por concepto de concesiones marítimas.
 - Los ocupantes irregulares del borde costero podrán regularizar su situación mediante una concesión marítima y estarán exentos del pago adeuda por el periodo de ocupación irregular.
 - Se exime permanentemente el pago de las concesiones marítimas a aquellos ocupantes cuyo destino sea el uso habitacional.
 - Se posibilita que las concesiones se puedan otorgar por 50 años.
 - El plazo para el proceso de postulación es de un año.

Las condiciones se resumen en la siguiente tabla:

Tabla N°4: Antecedentes de otros procesos de regularización de la tenencia en el borde costero.

Ley	Tipo de tenencia	Territorio	Destinatario	Condiciones
19.606	Transferencia de Dominio	Terrenos de Playa	Personas naturales chilenas. Informe de la Comandancia en Jefe de la Armada	Radicarse en la zona. Tenencia, uso y goce del inmueble por al menos 10 años.
19.072	Transferencia de Dominio	Terrenos de Playa	Personas jurídicas sin fines de lucro, vinculadas al cultivo y la propagación de las letras o de las artes	Prohibición de gravarlos o enajenarlos en todo o en parte
20.062	Transferencia de Dominio a título oneroso o gratuito según condición socioeconómica.	Terrenos de playa	Personas naturales y jurídicas chilenas, que acrediten ocupación irregular por al menos 5 años, emplazadas en Caletas de Pescadores identificadas en la Ley.	Tenencia, uso y goce del inmueble por al menos 10 años.
19.931	Concesiones marítimas por 50 años. Gratuitas para el uso habitacional.	Ocupaciones en el borde costero.	Concesiones marítimas con deuda y ocupaciones irregulares del borde costero de la Isla Robinson Crusoe en la comuna de Juan Fernández.	

Fuente: Elaboración propia en base las leyes señaladas.

