

Hoy existen más de 350.000 parcelas en Chile, según el Minvu

# NUEVA ORGÁNICA, FISCALIZACIÓN Y SUPERFICIES: Tres claves de la ley de parcelaciones que el Gobierno enviará al Congreso

El ministro de Vivienda y Urbanismo adelanta detalles de uno de sus proyectos insignes, al que califica como “urgente”. Con la definición de las instituciones a cargo, atribuciones a los planes reguladores regionales y el fortalecimiento de la fiscalización —entre otras medidas— buscan terminar con la subdivisión “al margen de la reglamentación”, y con la disminución y encarecimiento de terrenos agrícolas en muchas regiones del país. • GUILLERMO V. ACEVEDO

**T**anta expectativa como controversia ha generado el proyecto de ley de parcelaciones impulsado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), que moderniza la regulación sobre subdivisiones de predios rurales.

Por un lado, el Gobierno y gremios como el agrícola defienden la “urgencia” de regular los loteos en áreas rurales, que hasta ahora se habían desarrollado en “un desorden total”, y por otro, voces del sector privado creen que hay criterios que deberían ser consultados, que faltan actores por considerar en la discusión, o que incluso atenta contra la propiedad privada.

Entre las medidas hay nuevos criterios que definen en qué casos se autorizará una subdivisión, tal como la extensión territorial permitida, el manejo e integración sustentable en el entorno, el porcentaje mínimo para uso rural de cada propiedad, e incluye a instituciones con nuevas atribuciones la revisión de las solicitudes y en la fiscalización.

Si bien su carácter de postergable se mantiene desde 2022, aún la propuesta no está cerrada. Hay definiciones que se discuten en el Ejecutivo, y por parte del Minvu anticipan que se ingresará al Congreso el segundo semestre, aunque fuentes cercanas proyectan que será antes de octubre.

“Es hora de que las parcelaciones se sometan a la evaluación de impactos ambientales y urbanísticos, no pueden seguir al margen de la regulación”, sostiene el ministro de Vivienda y Urbanismo, Carlos Montes. Y agrega que “esta no es la primera vez que discutimos como país qué hacer con el crecimiento no planificado en el territorio rural y por ello, en esta oportunidad, aspiramos a alcanzar el mayor consenso posible, porque es un tema urgente”.

En 2022, las solicitudes de subdivisión de predios rurales alcanzaron su máximo histórico, en gran medida a raíz del aumento de personas que buscaron salir desde espacios urbanos hacia sectores rurales durante la pandemia, llegando a las 22.378 peticiones de parcelación.

Esto obligó al SAG a establecer limitaciones que regularan este “crecimiento inorgánico”, lo que redujo a 15.219 las solicitudes ingresadas en 2023, y vio bajar drásticamente a 3.689 las ingresadas el primer semestre de este año.

Lo que hoy existe es una prohibición general para subdividir en áreas rurales, con excepción de algunos casos, como son las parcelaciones de agrado, los proyectos de infraestructura o los equipamientos con ciertas condiciones.

Pero esta normativa —hoy vigente— dio pie a fenómenos imprevistos, explican desde el Minvu, como es el crecimiento no planificado en el territorio rural y que ha permitido, por ejemplo, que hoy existan más de 350.000 parcelas en todo Chile.

Los diagnósticos del ministerio sostienen que a causa de los loteos irregulares, los ecosistemas se resienten o fragmentan, se pierde el suelo agrícola, las viviendas se emplazan en zonas de riesgo y los municipios sufren la presión por el retiro de la basura, electrificación, pavimentación de caminos, acceso al agua potable de los nuevos

## Evolución de solicitudes de subdivisión de predios rústicos los últimos 10 años



**“Es hora de que las parcelaciones se sometan a la evaluación de impactos ambientales y urbanísticos”.**



CARLOS MONTES  
MINISTRO DE VIVIENDA

**“Darles facultades a los gobiernos regionales es fundamental, así se tomarán en consideración las realidades particulares”.**



ANTONIO WALKER  
PRESIDENTE DE LA SNA

habitantes u otros.

Y lo que se busca no es prohibir del todo la subdivisión, sino hacer sustentable el crecimiento, explican.

En palabras del ministro de Agricultura, Esteban Valenzuela, es poner una barrera que diferencie un proyecto de parcelación de áreas agropecuarias, de un loteo para desarrollar habitacionales, para “terminar con la evasión y el desorden total”.

Allí radica el apremio. Si bien el tiempo para presentar el proyecto se ha extendido, según el titular del Minvu es porque se ha fortalecido el diálogo con gremios, académicos, autoridades y organizaciones sociales. “El proyecto es fruto de las conversaciones con distintos actores de la sociedad civil, que participaron en los foros regionales organizados por la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio”, dice. Igualmente, aún falta la discusión legis-

lativa, y aunque hay líneas trazadas, esto podría cambiar eventualmente. El ministro de Agricultura señala que se espera que la ley entre en vigencia en el segundo semestre de 2025.

## Superficie mínima y nuevas exigencias

La normativa parte de la base de que en las zonas rurales de todo Chile —salvo a Santiago, Concepción o Valparaíso— la subdivisión mínima establecida son 5.000 metros cuadrados para aquellas que cumplan la actividad silvoagropecuaria, que ha estado siempre permitida.

El ministro Valenzuela detalla que “puede haber máximo seis lotes de subdivisión para actividades agropecuarias, que no sea colindante en cuatro hectáreas con otra subdivisión, porque faltarán a la norma y se podrían generar loteos habitacionales, que es lo que queremos evitar”.

Para los conjuntos residenciales rurales también corre esta subdivisión mínima, pero cambian los criterios. Ya no se podrá establecer una vivienda cada 5.000 metros, sino que dentro de las subdivisiones se tienen que utilizar áreas para corredores ecológicos, por ejemplo, y queda estipulado el porcentaje mínimo para uso agrícola.

En una mirada más detallada, en el proyecto se proponen dos categorías para el área rural. Una son las subdivisiones rurales “puras”, es decir, la subdivisión de suelo con destino estrictamente rural, productivo silvoagropecuaria, aumentando la superficie predial mínima a dos hectáreas.

La otra categoría son los pequeños desarrollos productivos o de vivienda complementaria a actividades productivas, como caletas de pescadores, aserraderos, agroindustrias, minería, turismo, etc., además de los proyectos habitacionales rurales.

Dentro de los estándares exigidos por el

Minvu para concretar esos proyectos habitacionales, loteo debe considerar un sistema sanitario formal, uno de recolección y disposición de residuos domiciliarios; acceso por caminos públicos a cada lote resultante de una subdivisión, regulación de cierras para el control de animales domésticos y un reglamento de convivencia.

Además, los suelos parcelados con fines inmobiliarios deberán tener parámetros que aseguren una “cierta ruralidad”. Por ejemplo, se propone que el porcentaje máximo de suelo destinado a viviendas sea de 10%. A su vez, el porcentaje mínimo orientado a actividades complementarias a la vivienda sea de 20%; y el porcentaje mínimo destinado a reserva sin intervención o a uso productivo silvoagropecuaria, de 70%.

También se define cómo estos proyectos se conciliarán con las necesidades del sector donde se emplazan. Esto es, cómo se organizan para el manejo de la basura; cómo se conecta la electricidad, al agua potable, a las vías de transportes. En definitiva, sumar exigencias a las que hoy día existen.

## Orgánica institucional y nuevas atribuciones

Los procesos de subdivisión de predios rústicos se permiten desde 1980. Los últimos años, sin embargo, se ha evidenciado un aumento sin precedentes en las solicitudes y, a su vez, de las voces que presionan a las autoridades por regulación.

El primer semestre de este año, la mayor cantidad de solicitudes se dio en la Región de Los Lagos, con un 20,8%. Luego en el Maule, con un 14,8%, y en Nuble, con un 9,5%. Todas con suelos en una alta proporción agrícola, y donde la actividad es el pilar para la economía local.

De ahí provienen las preocupaciones de la Sociedad Nacional de Agricultura (SNA). El aumento de la subdivisión de predios agrícolas, dicen, ha sustituido una enorme cantidad de suelos, muchas veces de excelente calidad agropecuaria, encareciendo la superficie disponible para uso agrícola.

Actualmente las solicitudes se presentan ante el SAG, que aprueba la subdivisión en conformidad a que el suelo no tenga una calidad especial de protección. En cuanto a lo que se puede ejecutar en esa subdivisión, es responsabilidad del Minvu.

En la nueva ley, el Minvu les da potestad a los planes reguladores intercomunales para definir el tema de la superficie. O sea, hay planes reguladores que podrán determinar otras superficies mínimas, incluso mayores en el caso de zonas montañosas, o menores cuando necesiten adaptarse a la división de caminos, por ejemplo.

Los problemas de parcelaciones son diferentes en cada región, naturalmente, por eso esta ley modifica la inflexibilidad de tener una sola superficie mínima que se aplique a todas las regiones de Chile.

Así lo explica Antonio Walker, presidente de la SNA, quien sostiene que “darles facultades a los gobiernos regionales es fundamental, pues así se tomarán en consideración las realidades particulares, ya sea de paisaje, las actividades productivas o de servicios”. Y agrega: “No se puede definir una norma desde Santiago”.

El ministro de Agricultura, por su parte, sostiene que lo que hará la ley, en el caso de los conjuntos habitacionales rurales, “es exigir los permisos de edificación de la Dirección de Obras correspondiente, y por tanto, automáticamente los municipios informan al Servicio de Impuestos Internos y eso va a permitir que no exista evasión a las obligaciones tributarias”.

De todos modos, la discusión legislativa será una oportunidad para disipar todas las dudas relacionadas con el proyecto, sostiene el ministro Montes. “Cuando el suelo para cultivar sea escaso, cuando se arrase con algún ecosistema o cuando la crecida de un río arrase con viviendas, nos afectará a todos por igual”, señala.

## Los nuevos fiscalizadores que se suman

El ministro Carlos Montes adelanta que se fortalecerá la fiscalización gracias a la modificación del Decreto Ley 3.516. Los cambios incorporan a las Direcciones Regionales de Vialidad, para controlar la conexión de los proyectos a la red vial. Entra el MOP para revisar la idoneidad sanitaria; se modernizan las verificaciones que hace el Serviu, y lo mismo ocurre con el SAG.

Además, la Superintendencia del Medio Ambiente ingresa a la fiscalización para evitar elusiones, y se suma a la labor que ya realizan las municipalidades.

En el caso de las transgresiones que requieran multas, se mantendrá la el esquema actual de denuncia al Juzgado de Policía Local para situaciones al margen de la ley.

Todo, con tal de evitar los efectos de la falta de control,

que según ha observado el Minvu, se manifiestan en que los municipios han visto sobrecargada su labor. Por ejemplo, tienen que organizar el retiro de basura con licitaciones que no comprendían algunas zonas rurales; las instalaciones sanitarias se ven colapsadas; problemas con el manejo de animales domésticos en las cercanías de quienes tienen ganado, o fumigación en plantaciones donde ahora hay vecinos.

Respecto a las críticas de privados sobre la afectación a la propiedad privada, Montes afirma que este proyecto de ley mejora las reglas a la subdivisión predial dado su impacto para el país y para los entornos locales. “Son ajustes a la propiedad privada del suelo como muchas otras que existen y que tiene absoluto amparo legal y constitucional”, dice.