

EXPEDIENTE



■ Las solicitudes de loteos han crecido en más de 90%. Informe inmobiliario señala que con las nuevas de medidas de Agricultura, los precios subirían por convertirse en "un bien escaso".

POR MARTÍN BAEZA

El viernes pasado, el Ministerio de Agricultura instruyó al Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) a suspender la tramitación de las autorizaciones de cualquier proyecto de Subdivisión de Predios Rústicos (SPR) en que se advirtiera la posibilidad de que el uso del suelo no fuese destinado a fines agrícolas, ganaderos o forestales.

El ministro Esteban Valenzuela justificó esto por "la proliferación de loteos en áreas rurales que vulneran la normativa vigente, simulando que continúan el destino agrícola del predio cuando en realidad cambian a destino habitacional".

Durante los últimos años, las solicitudes de SPR han tenido un explosivo aumento y, según datos entregados por el SAG a Diario Financiero, este año ya se han realizado 11.862 de ellas. Esto es más que las efectuadas en todo el ejercicio 2020, año que cerró con 11.058 solicitudes ingresadas.

"Históricamente, el número de tramitaciones SPR anuales bordeaba las 10 mil solicitudes. No obstante, en 2021 las solicitudes se incrementaron por sobre las 19 mil", explicaron desde el SAG.

Impacto en los precios

La legislación vigente señala que los predios rurales podrán

"ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectárea física".

Según un análisis de Gutiérrez Gebauer, compañía de tasación inmobiliaria, entre 2020 y 2022, los precios de las parcelas de agrado de entre 5 mil y 6 mil m², han tenido su punto más alto con valores cercanos a las 9.000 UF.

Desde el tercer trimestre de 2021, dichos precios han ido a la baja de manera sostenida y han caído hasta las 6.000 UF. Cristián Gutiérrez, CEO de esta compañía, explica que con el instructivo del Gobierno ahora los precios deberían revertir esta tendencia y dispararse al alza, ya que "estas parcelas de agrado se van a convertir en un bien más escaso".

En esta visión coincide Mario Anfruns, gerente general de Anfruns Propiedades, inmobiliaria de la Región de Aysén, quien en una carta publicada en El Mercurio afirmó que esta decisión podría traer "consecuencias impredecibles en cuanto al valor de los terrenos e incluso aumentando artificialmente el precio de los proyectos de subdivisión aprobados antes" de este instructivo.

Gutiérrez explica que estas fluctuaciones de precio quedan más claras al momento de ver el desglose

por regiones, ya que en las más demandadas, como O'Higgins y Valparaíso ya se estaban viendo aumentos, al contrario de la tendencia a nivel nacional. Mientras tanto, más al sur, en el Maule y el Ñuble, los precios caen a cerca de 2.000 UF. El CEO dice que esto se puede explicar por la mayor cercanía a zonas con escenarios de violencia.

El conflicto de los loteos

El aumento en la cantidad de solicitudes de SPR tuvo un empujón determinante con la pandemia, cuando surgió la posibilidad del teletrabajo y se incrementó la demanda por parcelas de agrado.

Previamente, la normativa vigente ya había generado polémica luego del caso de Bahía Panguipulli, donde se estimó que un loteo de 228 parcelas estaba generando un nuevo núcleo urbano, sin que este suelo

tuviese dicho uso. Esto, sumado a otro caso similar en Valdivia, llevó a que un grupo de senadores -que incluye al actual ministro de Vivienda, Carlos Montes- presentaran un proyecto de ley que busca regular estas construcciones y que fue ingresado el 28 de septiembre de 2021 al Congreso, donde se mantiene en la etapa del primer trámite constitucional.

Entre otras cosas, el proyecto apunta a evitar que "aquellos terrenos definidos por las autoridades locales y regionales cambien su uso agrícola, ganadero o forestal por uno habitacional".

Dentro de la discusión de esta iniciativa en la Comisión de Agricultura, distintos expertos advirtieron de los riesgos que estaba causando la proliferación de loteos.

Uno de ellos fue Luis Eduardo Bresciani, director de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Católica, quien según el informe de la Comisión alertó que la falta de regulación "genera problemas como crecimiento urbano al margen de la planificación, suburbanización de muy baja densidad" y que origina sectores que los municipios no pueden atender debidamente, además de "impacto negativo sobre las áreas rurales y agrícolas presionando la pérdida de suelo productivo y la degradación de recursos naturales".

6.000
UF APROX.

ES EL PRECIO PROMEDIO DE UNA PARCELA DE AGRADO EN CHILE