

Opinión

Sergio Jiménez Díaz



Abogado-Asesor inversiones inmobiliarias.

Parcelaciones rurales: un motor económico en manos del actual gobierno

Hasta comienzos de 2022, las parcelaciones rurales mostraban un fuerte dinamismo en Chile, con alta actividad en compraventas y un impacto positivo en economías locales, activando servicios profesionales, comercio y empleo.

Sin embargo, surgió un debate creciente por la pérdida de suelo agrícola, motivado en parte por los llamados "loteos brujos", subdivisiones irregulares en superficies menores a las permitidas. Si bien este fenómeno debe ser fiscalizado, el problema ha sido generalizar el diagnóstico, afectando también a proyectos legítimos.

Esto ha generado incertidumbre normativa y administrativa. Intentos de imponer superficies mínimas uniformes —como 2 o 5 hectáreas— evidencian una dificultad: aplicar reglas iguales a un país territorialmente diverso como Chile, donde las realidades productivas, geográficas y económicas varían significativamente.

Actualmente, el marco legal se basa en el Decreto Ley N.º 3.516, que permite subdividir predios rústicos en lotes no inferiores a 0,5 hectáreas. A pesar de ajustes administrativos del SAG para mejorar los procesos, persiste una sensación de inseguridad jurídica, con efectos económicos concretos.

Las parcelaciones no solo implican venta de terrenos: generan un efecto multiplicador en economías regionales. Por cada peso invertido, se estiman entre dos y tres pesos adicionales en construcción, infraestructura, servicios y consumo local. Esta actividad ha movilizado miles de millones de dólares, siendo relevante en varias regiones.

Cuando esta dinámica se frena, las economías locales —ya con limitaciones estructurales— se resienten rápidamente. Además, existe un aporte importante de capital extranjero, especialmente en zonas turísticas, donde inversionistas internacionales y chilenos en el exterior inyectan divisas que dinamizan los territorios.

En regiones como Aysén, las parcelaciones también se vinculan al turismo. Muchos visitantes llegan con la intención de adquirir terrenos, lo que impulsa proyectos turísticos, emprendimientos y diversificación productiva. Esto cobra mayor relevancia considerando el desarrollo de infraestructura y el creciente interés internacional por la Patagonia.

El problema actual no es la falta de oferta, sino la falta de certeza jurídica. Sin reglas claras, la inversión se desacelera o se desplaza a otros sectores o países.

Ante la futura discusión legislativa, el desafío será evitar soluciones uniformes. Una regulación moderna debe establecer principios generales, pero permitir adaptaciones locales, fortaleciendo el rol de gobiernos regionales, municipalidades y organismos técnicos.

Se requiere una planificación territorial con zonificaciones claras —agrícolas, turísticas, de conservación— y participación de actores locales. Además, debe basarse en criterios técnicos y respetar principios como legalidad, transparencia y seguridad jurídica.

Recuperar la certeza es clave para el desarrollo territorial de la próxima década. Legislar en esta materia exige profundidad, diagnóstico regional y responsabilidad.

El desafío para el nuevo gobierno es transformar esta situación en una oportunidad: reactivar la inversión, ordenar el territorio y fortalecer economías locales. Con reglas claras y planificación inteligente, las parcelaciones rurales pueden volver a ser un motor de desarrollo.

Porque ordenar el uso del suelo no es frenar el progreso, sino permitir que avance con seguridad y equilibrio.