

Fecha: 09-08-2022
Medio: La Segunda
Supl.: La Segunda
Tipo: Social

Pág.: 11
Cm2: 657,7

Tiraje: 11.692
Lectoría: 33.709
Favorabilidad: ☐ No Definida

Título: La batalla de las parcelas de agrado: Gobierno prepara proyecto que cambiará modelo actual

Circular del SAG paralizó en la práctica los loteos

La batalla de las parcelas de agrado: Gobierno prepara proyecto que cambiará modelo actual

Impulsado por las carteras de Vivienda y Agricultura, estará listo en el último trimestre. La seguridad alimentaria y la protección de los mejores terrenos agrícolas, entre sus ideas centrales.

Por Ximena Pérez Villamil

Dicen que era un secreto a voces. Iba a regularse de alguna manera la venta desatada de parcelas de cinco mil m² en zonas rurales, que incluyen campos, lagos y playas.

Lo que no esperaba nadie -léase empresas dedicadas a los loteos e interesados en comprar- era la circular 475 del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG). "Fue de un día para otro y nos dejó con una incertidumbre tremenda. Se frenaron las ventas de campos (para ser loteados)", dice Tomás Prado, presidente de Chile Rural, la asociación gremial que nació en junio, antes de la circular, y agrupa a unas 80 firmas que venden sitios de 5 mil m² en zonas rurales.

Socio de Tierras de Chile, fundada hace seis años y que suma en cartera un total de 8 mil parcelas -3 mil ya vendidas- entre Valparaíso y Aysén (menos La Araucanía y Los Ríos), cuenta que "me bajaron las ventas, pero no se ha parado en un 100% y bajé la publicidad de proyectos que no había subdividido".

Por instrucción del Ministerio de Agricultura, el 18 de julio Andrea Collao, directora del SAG subrogante -el cargo se elige por Alta Dirección Pública-, instruyó a todas sus oficinas a suspender subdivisiones de parcelas agrícolas en algunos casos o pedir informes a otros organismos para autorizar o rechazar, según 12 causales. No dejó ni una rendija: si el giro del vendedor es inmobiliario, se suspende la tramitación; si los proyectos en su publicidad tienen destino inmobiliario, también.

Chile Rural pedirá un pronunciamiento a la Contraloría para que determine la legalidad de la circular, lo mismo que ya solicitaron tres diputados del Partido Republicano.

También el Presidente

La oferta de parcelas se ha desbordado, sea para vivir fuera de la ciudad como para inversión, debido a la plusvalía, pensando en una segunda vivienda o un futuro retiro. El deseo de tener una alcanza al Presidente Gabriel Boric, quien declaró poseer la número 17 en Pindapulli, Dalcachue, y a los ministros Giorgio Jackson, dueño del lote 12 en El Maquí, Algarrobo; Maya Fernández tiene tres en Los Choros; Juan Carlos García una en colonia Río Sur, Puerto Varas, y Mario Marcel otra en Las Mellizas, Puyehue. Y el contralor Jorge Bermúdez posee una en Tabolango, Li-



Felipe Escalona, dueño de Activo Austral.



Patricia Muñoz, socia de Neo Alerce y vicepda de Chile Rural.



Tomás Prado, presidente de Chile Rural y socio de Tierras de Chile.

mache. Todas inscritas y que pagan contribuciones en el Servicio de Impuestos Internos (SII).

Históricamente, según el SAG, las solicitudes para subdividir o lotear predios rústicos eran 10 mil anuales. En 2021, se incrementaron a 19 mil y para este año se proyectaban sobre 20 mil.

Los precios de las parcelas de 5 mil m² van desde \$8 millones hasta \$900 millones en orilla de lago, pero el promedio se mueve en torno a \$20 millones.

El Gobierno, con los ministros de Vivienda y Agricultura a la cabeza, prepara un proyecto de ley para regular y cambiar el modelo actual de loteos en zonas rura-

les (ver página siguiente). Mientras, los senadores socialistas Alfonso de Urresti y Fidel Espinoza y el UDI David Sandoval presentaron tres mociones para buscar una solución. "Tenemos que definir zonas, calidad de suelo agrícola. Que se reconozca el derecho de las personas a vivir fuera de la ciudad y que los loteos cuenten con servicios básicos", explica Sandoval, presidente de la Comisión de Vivienda.

La "fórmula" para lotear

Las razones por las cuales el SAG dictó la circular apuntan al mecanismo usado hasta ahora para lotear en zonas rurales. Uno es el histórico resquicio del DL 3.516,

de 1980, que permite subdividir terrenos agrícolas, ganaderos o forestales en "predios rústicos" de 5 mil m² o más, pero prohíbe cambiar su destino, abrir calles y levantar construcciones. Y el otro es el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo que dice que fuera del radio urbano no se pueden levantar viviendas "salvo aquellas que fueran necesarias para la explotación agrícola o para la vivienda del propietario y sus trabajadores". Combinando ambos, se han realizado 79 mil loteos de predios rústicos, según el SII.

"Si hay problemas en que cambie la ley. No es responsabilidad nuestra que los legisladores no lo hayan hecho desde 1990", afirma Patricia Muñoz, vicepresidente de Chile Rural y socia de Neo Alerce, que nació en 1994 cuando loteó un campo de su propiedad "degradado" en Alerce, a 12 kilómetros de Puerto Montt. Desde 1992 se han presentado 13 proyectos de ley sobre subdivisiones de predios rurales, ocho fueron archivados y cinco están en tramitación, incluido el que aumenta a 5 hectáreas la superficie mínima para subdividir, aprobado en la Comisión de Agricultura del Senado y rechazado en la de Vivienda.

"Fue insostenible mantener el campo, no daba, y una tremenda pena, porque ahí crecieron mis dos hijos", cuenta Muñoz, una de las más antiguas desarrolladoras de predios. Se demoró 20 años en vender su campo y recién en 2012 loteó otras 40 parcelas en Alerce, y algunas más junto a socios en la misma zona. Desde hace dos años no tiene nuevos proyectos. El perfil de sus compradores -asegura- era distinto: "personas que vivían en viviendas sociales en Alerce, compraron una parcela en cuotas a seis años y se construyeron, mejorando su calidad de vida".

Hay casos como el de Felipe Escalona, dueño de Activo Austral, que ofrece parcelas desde 5 hectáreas hasta 20 en Puyuhapi, Aysén, con derecho real de conservación, "lo que permite una intervención de hasta 2% del terreno". O sea, su dueño se compromete a conservar el 98% de la superficie en forma perpetua. Ha vendido hasta ahora 6 mil hectáreas.

"Para la gente que compró la circular no tiene efecto, porque pone exigencias para las nuevas subdivisiones de predios rurales", asegura Escalona, abogado de profesión. "Si provoca un congelamiento de facto por la cantidad de exigencias. Urge un proyecto de ley con normas claras y que incluya la protección de la naturaleza".

Ministros Montes y Valenzuela, impulsores de la circular del SAG, explican lo que viene para los loteos

Todo partió por la cartera de Vivienda. Siendo senador y presidente de la Comisión de Vivienda, Carlos Montes, el actual ministro, preguntó cuántas parcelas de agrado había en Chile. "No había una cifra. Por el Servicio de Impuestos Internos llegamos a que existen 79 mil parcelas que pagan contribuciones, a lo que hay que sumar las que no pagan. Después, vimos que en Aysén hay 7.700 parcelas (en venta). Frente a esta situación, dijimos: hay que parar esto", afirma Montes.

"El tema se trató en la Comisión Nacional de Ciudad, Vivienda y Territorio (que integran 12 ministros y él presidente), y todos estuvimos de acuerdo en el daño que provoca y que hay que enfrentarlo".

El primer paso de Montes fue intentar congelar durante tres años el DL 3.516, mientras se preparaba un proyecto de ley. Sondeó a senadores de las comisiones de Vivienda y Agricultura en mayo, pero no apoyaron la idea ni bajar el plazo a un año.

En paralelo tuvo otra mala noticia: se dictó una ley, ya publicada en el Diario Oficial, que obliga a los dueños de parcelas a costear a prorrata la construcción de caminos interiores, con lo cual se formalizaron de cierta manera los loteos en zona rurales.

Montes entonces sumó a Agricultura, "porque si no hacemos algo, esto va a seguir hasta que no quede ningún terreno y la presión por servicios (basura, luz y agua) está afectando el desarrollo de las comunas; es un gasto inmenso".

Agricultura optó por impulsar la circular del SAG, dado que es el organismo que autoriza las subdivisiones. Según Esteban Valenzuela, ministro de Agricultura, previo a tomar una decisión el SAG consultará a la Seremi de Vivienda (para chequear si tiene destino inmobiliario y está en zona rural), a la Conaf (por si hay bosque nativo), a Obras Públicas (por la disponibilidad de agua) y a la Conadi (por si hay reclamos de pueblos originarios sobre las tierras). A partir de esos informes, el SAG procederá a aprobar o rechazar una subdivisión.

"No se impide la subdivisión si va en la dirección de cautelar que los predios rústicos no se destinen a fines ha-

bitacionales al margen de la legalidad", afirma. Pero en la práctica sí, porque los loteos no tienen destino agrícola.

Seguridad alimentaria

Un asunto clave para Valenzuela son los tres ejes del gobierno: "seguridad alimentaria, soberanía alimentaria y sustentabilidad para una agricultura con menos emisiones y uso eficiente del agua". Asegura que Chile lleva cuatro años con una baja en los cultivos tradicionales. "Solo un 15% de la tierra es arable (cultivable) y un 10% tiene seguridad de riego. No se pueden seguir loteando los mejores terrenos agrícolas".

Ambos ministros trabajan para tener listo el último trimestre un proyecto de ley en el que también participan el MOP (disponibilidad de agua), Medio Ambiente (sustentabilidad), Bienes Nacionales (disponibilidad de suelos) consensuado con los parlamentarios, que regule las subdivisiones de predios.

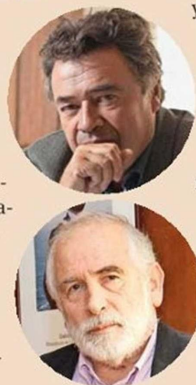
Valenzuela aspira a que existan condominios rústicos eco rurales en los suelos agrícolas de peor calidad -6 y 7, en una escala que parte en 1- es decir, degradados, "que destinen al menos el 50% (del loteo) a uso silvoagropecuaria (agricultura, ganadería o forestal), conserven el bosque nativo y cuenten con urbanización completa (luz, agua y tratamiento de basura)". Advierte que hoy eso no está permitido, para que nadie empiece a ofrecer este tipo

de loteos.

La posibilidad de vender parcelas en terrenos con potencial agrícola para fines inmobiliarios no estará permitida "bajo ningún punto de vista", afirma Montes.

Mientras tanto, se agilizará la confección de Planes Regionales de Ordenamiento Territorial, una suerte de planos reguladores macro, donde queden establecidos cuáles son las zonas exclusivamente agrícolas.

De no haber un acuerdo prelegislativo en el proyecto de ley que prepara el Gobierno, "espero que todas las bancadas que han pedido que los ministros tomen acciones para la seguridad alimentaria, dejen explícita una moratoria del DL 3.516", agrega Valenzuela. O sea, una ley corta que congele el decreto.



15%
de la tierra
en Chile es
cultivable.