

Sin regulación Parcelas de 5 mil m², superficie mínima para subdividir, terminan albergando a varias viviendas, lo que entre otros, impacta en la disponibilidad de agua. En la foto, parcelas entre Puerto Varas y Puerto Montt.



SOLICITUDES DE LOTEOS DE PREDIOS RÚSTICOS, DUPLICADAS EN TIEMPOS DE COVID, BAJARON 30% EN 3 AÑOS:

Fin del *boom* de la pandemia y "ambigüedad" legal, entre causas de baja en las subdivisiones de parcelas

SOLEDAD NEIRA FARÍAS

Una baja sostenida, de cerca de un 30% promedio desde 2022, registran las solicitudes de tramitación de Subdivisión de Predios Rústicos (SPR), "parcelaciones", o "loteos", como se les conoce, y cuya demanda se disparó por efecto de la pandemia, cuando se llegó a duplicar el ingreso de estos trámites al Servicio Agrícola y Ganadero (SAG).

La SPR es la forma legal de subdividir o parcelar una propiedad agrícola, en superficies de mínimo 5 mil m², pero pese a que el decreto que la regula establece fines agrícolas o silvícolas, en la práctica son loteos inmobiliarios, acusaban los alcaldes más afectados por la llegada de vecinos demandando servicios para los que no estaban preparados.

"No estamos contra las parcelaciones, pero necesitamos que sean eficientes, efectivas, con mínimos estándares para que esos proyectos no tengan impactos negativos en el manejo de residuos, impacto vial, permisos de edificación, que no impacten áreas de alto valor, que tengan acceso a agua potable, que no estén en zonas de riesgo geográfico...", afirma el alcalde de Puerto Varas, Tomás Gárate (Indep.), en la Región de Los Lagos, que junto a Maule y La Araucanía concentran las mayores solicitudes de SPR.

Frente a la polémica, en julio de 2024 el Gobierno presentó el proyecto "Protección del Territorio y la Vida Rural", con el objetivo de abordar "el crecimiento descontrolado de parcelaciones rurales destinadas a usos habitacionales, que comprometen la superficie

Solo en la Región de Los Lagos hay disponibles 9.500 terrenos. Algunas familias que migraron de Santiago en los últimos cinco años han returned a la capital.

agrícola y ambiental del país".

La iniciativa, eso sí, avanza lento, cuestionan autoridades locales.

"Lo único que queremos es legislar (...). Nos preocupa esta proliferación impresionante de parcelaciones en todos los campos, en todas las regiones, sin ninguna normativa aparente", afirma la diputada Gloria Naveillán (PNL), integrante de la Comisión de Agricultura.

Menos proyectos

La lentitud permite que se mantenga la "ambigüedad", dice el alcalde Gárate, y genera "un tremendo daño. Los municipios no podemos evaluarlos y estamos viendo un desincentivo a esos proyectos".

Una caída que reconocen desde el sector inmobiliario, para la que la polémica por las parcelaciones "infuyó", afirma Sergio Novoa, gerente de BMI Servicios Inmobiliarios. Aunque "no es la única causa, fue un factor relevante. La fiscalización, los cuestionamientos legales y la visibilización de los problemas asociados a muchas parcelaciones, como los accesos, agua, mantención, servicios, hicieron que parte de la demanda se volviera más cauta", agrega.

"Lo que antes se compraba con un impulso más aspiracional, hoy se evalúa con más lupa (...), especialmente en proyectos sin urbanización clara, o con dudas normativas", apunta el ingenier

ro, cuya empresa revisa anualmente el mercado de estas propiedades.

Sobre las familias que están retornando, dice que "no es un fenómeno masivo, pero sí real. Hay un segmento de personas —acotado, pero visible— que compró en el *boom* de la pandemia y que hoy está reconsiderando esa decisión". Esto, afirma, empieza a notarse en comunas donde hoy hay más reventa y sensibilidad al precio. "Hoy el comprador es mucho más informado y exigente", remarcó Novoa.

Falta de viviendas

La diputada Naveillán también puntualiza que "queremos evitar que se siga perdiendo suelo agrícola (...), lo que es nuestra obligación como comisión de Agricultura. Ahí estuvo el error del ministro de Vivienda (Carlos Montes, PS), quien creyó que con este tipo de tierras que están en sectores rurales iban a poder solucionar en buena parte el problema de falta de viviendas que hay en Chile; pero resulta que la cuestión no es así (...). Hay planos reguladores, aumentemos el radio urbano de modo tal que se puedan construir viviendas en esos sectores, construyamos en altura... Hay otras soluciones, pero no podemos seguir quedándonos sin campo donde cultivar".

Según la legisladora, a esta altura lo razonable es esperar que asuman nuevas autoridades. ■

56
 (Han influido) el fin del teletrabajo flexible, los costos de mantención más altos de lo esperado, la distancia a colegios y servicios, y problemas de conectividad o regulación en algunos proyectos".

SÉRGIO NOVOA
 BMI Servicios
 Inmobiliarios