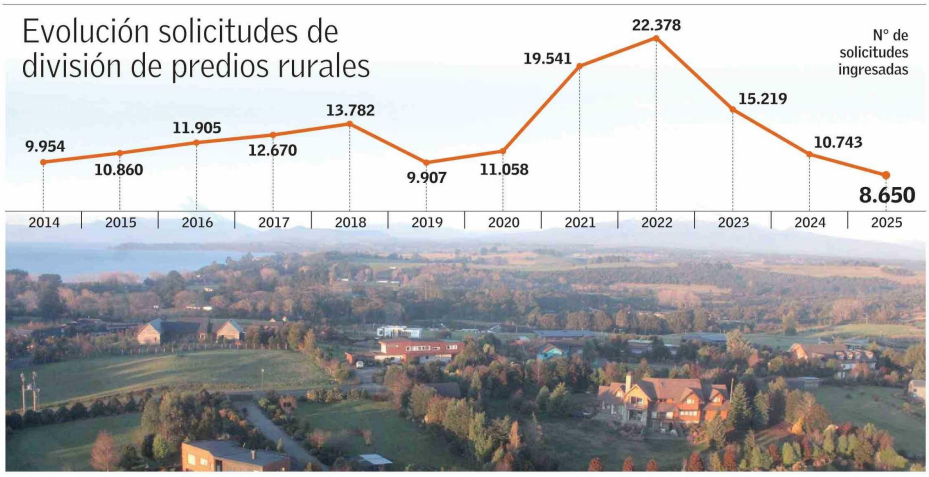
LITORALPRESS

Fecha: 15-03-2026
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Noticia general
Título: TRAS 19 MESES ESTANCADO, nuevo Gobierno retomará trámite de ley de parcelaciones rurales

Pág. : 4
Cm2: 873,4
VPE: $ 11.473.455

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

Aunque aún deben definir la urgencia, el ministro de Agricultura, Jaime Campos, advierte preocupación por el uso inmobiliario del suelo agrícola. El proyecto entró en julio de 2024 al Congreso y sigue en primer trámite en la Cámara, mientras expertos advierten inconsistencias entre normas urbanísticas y el tratamiento tributario. • GUILLERMO V. ACEVEDO



Fuente Servicio Agrícola Ganadero (SAG) EL MERCURIO

Solicitudes de división de predios rurales cayeron 61% entre 2022 y 2025:

TRAS 19 MESES ESTANCADO, nuevo Gobierno retomará trámite de ley de parcelaciones rurales

Ya son 19 meses los que ha estado detenido en la comisión de Agricultura de la Cámara de Diputados el proyecto de ley con el que se busca limitar las parcelaciones rurales —pese a que tenía carácter de urgente— y no tiene fecha para votarse. La idea era contener la escalada de subdivisiones agrícolas para fines inmobiliarios y evitar la reducción del terreno agrícola, tendencia que creció la última década y durante la pandemia, principalmente en localidades rurales del sur de Chile.

Fue uno de los proyectos emblemáticos impulsados por el Ministerio de Agricultura del pasado gobierno, elaborado en conjunto con el Ministerio de Vivienda. Entró al Congreso en julio de 2024, aunque en 2022 el Ministerio de Agricultura publicó una circular que instruía al Servicio Agrícola Ganadero (SAG) endurecer criterios para autorizar subdivisiones de predios rurales.

Y la normativa ya ha generado efectos. Los datos del SAG muestran que las solicitudes de división de predios rurales han caído más de un 61% entre 2022 y 2025, pasando de 22.378 solicitudes ingresadas a 8.650 durante el último año.

De esas 8.650 solicitudes, solo 805 se ingresaron en las regiones del norte del país, entre Arica y Parinacota y la Región Metropolitana, las otras 7.845 correspondieron a las regiones del sur, con Los Lagos como la región con mayores solicitudes anuales.

Y es una tarea que retomará el Gobierno recién asumido. El ministro de Agricultura, Jaime Campos, confirma que "es un tema que me interesa. Me preocupa enormemente que hoy una parte importante del terreno agrícola no se esté dedicando a la agricultura, sino que a negocios inmobiliarios".

Aunque el nuevo Gobierno debe definir aún una posición sobre qué ocurrirá con la ley —hoy, en primer trámite constitucional en la comisión de Agricultura en la Cámara de Diputados—, Campos tiene una posición clara: "Como ministro, la tierra me interesa desde un punto de vista productivo, eso es lo que tengo que tratar de apoyar y preservar".

Coincide con lo expresado por Iván Poduje, ministro de Vivienda y Urbanismo, mediante un video donde sostuvo: "Queremos conducir el desarrollo de la ciudad, para que se evite lo ocurrido en esta administración (2022-2026) que es la proliferación sin control de parcelas de agrado, loteos irregulares y venta de derechos". Esto como respuesta al exministro Carlos Montes, quien afirmó que el nuevo gobierno tenía planes de "liberalizar el suelo".

Atribuciones a municipios

A inicios de este año, el anterior gobierno pidió acelerar su discusión porque el proyecto está estancado en esa comisión y se esperaba que, al menos, avanzara a sala.

Si bien no avanzó, desde la comisión de Agricultura de la Cámara de Diputados, Félix Bugueño (Frente Amplio) comenta que es necesario "permitir el desarrollo y sueño de muchas familias de tener un terreno, pero también se deben cumplir normas claras para evitar problemas hídricos, en caminos y servicios básicos. Como país tenemos que ordenar este crecimiento, para proteger el mundo rural, y también la seguridad de quienes quieren comprar".

El diputado confirma que quedó establecido que se retomará este proyecto, y apenas vuelvan a la comisión lo solicitará para continuar con su revisión. "Falta más debate y más participación de los municipios", dice.

Desde la Sociedad Nacional de Agricultura confirman su postura. Consideran que la ley "es necesaria para proteger los suelos productivos, cuya pérdida afecta a la agricultura y al país. Pero esa protección se debe compatibilizar con el derecho de propiedad y con la legítima aspiración de vivir en el mundo rural".

"La ley también debería otorgar mayores atribuciones a los municipios para frenar la proliferación de 'loteos brujos' que operan al margen de la normativa, engañan a las familias y generan un desorden territorial en las comunas", agregan desde el gremio agrícola.

A su vez, el decano de Arquitectura UDD y socio Allard&Partners, Pablo Allard, señala que "el actual Ejecutivo debe aprovechar de incorporar en la tramitación legislativa innovaciones técnicas y regulatorias. (...) Mediante este equilibrio se podrá garantizar la protección de los suelos que exige la industria agrícola, la necesidad de conservar ecosistemas frágiles, y satisfacer la urgente necesidad de reactivación inmobiliaria".

"Contradicciones" con impacto tributario

La coordinación con el Servicio de Impuestos Internos (SII) será clave, comentan expertos, porque hay un tema tributario que subyace. El SII realizó un estudio en 2024 a solicitud de la comisión de Vivienda del Senado, en el que se indica que hay 69.000 parcelas que tributan, en un universo de 650.000 parcelaciones en Chile, según el Minvu. Solo en Aysén hay 7.700 parcelas de agrado y en la Región Metropolitana de Santiago hay más de 20.000.

"Hoy existe un conflicto para las propiedades que están fuera del radio urbano. El SII las debe clasificar, pero no tiene reglas claras para eso, entonces hay parcelas que han sido declaradas como sitios eriazos y se les cobra hasta un 500% más que a una parcela agrícola, y otras que tienen calificación agrícola sin una razón muy clara de qué hay detrás de esa clasificación", dice el arquitecto y experto tributario Sebastián Hudson.

Vale decir, se buscaría limitar los proyectos inmobiliarios en suelo agrícola, sin embargo, hay sitios clasificados como eriazos fuera de los límites urbanos y que tienen prohibición de construir en ellos. "Hay personas que deben pagar contribuciones elevadas por tener grandes terrenos no desarrollados fuera del radio urbano, incluso cuando tienen prohibición de construir", agrega.

Desde el gremio de desarrolladores de proyectos de subdivisión agrícola, Chile Rural, su presidente Patricio Álvarez afirma que "exigir condiciones propias de urbanización en terrenos rurales genera contradicción evidente, pese a que la legislación justamente prohíbe urbanizar el suelo rural".

A su juicio, "resulta evidente que la ley termina haciendo inviables las parcelaciones, las prohíbe, porque exige condiciones de urbanización que resultan incompatibles con la naturaleza jurídica actual del suelo rural".

Entre estas condiciones se mantienen las 0,5 hectáreas mínimas de subdivisión, y se exige que las divisiones garanticen infraestructura básica como agua, luz, alcantarillado, manejo de basura y acceso a caminos.

"Las restricciones generaron incertidumbre jurídica y afectó al ecosistema completo del mundo rural. Las parcelaciones generaban actividad para las desarrolladoras, para empresas de caminos, instaladores eléctricos, perforación de pozos, contratistas, topógrafos, para constructores de casas prefabricadas, y otros", afirman desde el gremio.

HÉCTOR ARAVENA

"Como ministro, la tierra me interesa desde un punto de vista productivo, eso es lo que tengo que tratar de apoyar y preservar".

JAIME CAMPOS,
MINISTRO DE AGRICULTURA

MACARENA PÉREZ

"Queremos que se evite lo que ha pasado en esta administración, que es la proliferación sin control de parcelas de agrado, loteos irregulares y venta de derechos".

IVÁN PODUJE,
MINISTRO DE VIVIENDA