



MERCADO DE PARCELACIONES [ OPORTUNIDADES ]

# Guía práctica para invertir en terrenos en el sur de Chile

Para tomar una decisión rentable, es esencial tener algunas consideraciones. Por ejemplo, se debe verificar la clasificación del terreno y, sobre todo, que tenga un rol independiente.

ANGÉLICA BAÑADOS

**I**nvertir en parcelas en el sur de Chile puede ser una excelente oportunidad porque cuenta con ventajas en cuanto a disponibilidad de terrenos a valores competitivos, belleza de sus paisajes y aumento en la plusvalía del suelo, pero para hacerlo de forma segura y rentable en el largo plazo es esencial —según Sergio Correa, gerente Inmobiliario de Colliers— considerar lo siguiente:

**Ubicación:** Evaluar la proximidad a ciudades importantes, como Valdivia, Puerto Montt o Coyhaique, y la calidad de los accesos. Un camino pavimentado o de ripio bien mantenido puede marcar la diferencia en la facilidad de acceso durante todo el año, especialmente en invierno.

**Disponibilidad de agua:** La existencia de lagos, ríos o lagunas cercanos suele aumentar en forma considerable el valor de la propiedad, pero hay que verificar si están protegidos o sujetos a



Proyecto de ley de parcelaciones impulsado por el Minvu ha generado expectativas y controversias.

restricciones de construcción. Además, las regulaciones sobre la construcción cerca de estos recursos pueden variar, por lo que hay que conocer las limitaciones legales.

**Posibilidades de urbanización:** No todas las parcelas cuentan con los servicios básicos instalados, como agua potable, electricidad o alcantarillado. La falta de estos servicios puede generar costos adicionales significati-

vos si se planea urbanizar, por lo que hay que analizar la viabilidad de instalar soluciones, como pozos de agua, paneles solares o sistemas sépticos. Además, si el terreno está en una zona de uso agrícola, podría haber limitaciones para cambiar su uso a habitacional.

**Situación ante el SII:** Se debe verificar la clasificación del terreno y que tenga un rol independiente, ya que esto afectará el uso que se le

puede dar y las contribuciones asociadas. Hay que conocer de las implicaciones fiscales y legales que esto podría tener en la inversión a largo plazo.

**Proyecto de ley de protección del suelo rural:** Saber que, de aprobarse, limitará el desarrollo habitacional en zonas rurales, protegiendo los suelos agrícolas de la fragmentación y urbanizaciones posibles, alterando así el mercado de parcelaciones.

## PROYECTO DE LEY

El proyecto de ley de parcelaciones impulsado por el Minvu está en primer trámite constitucional en la comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural de la Cámara de Diputadas y Diputados.

La iniciativa distingue entre subdivisiones para actividades silvoagropecuarias y aquellas con fines inmobiliarios o habitacionales, otorgando regulaciones específicas a cada caso; mantiene la subdivisión mínima

de 0,5 hectáreas y refuerza la fiscalización de normativas para proteger el uso agrícola de terrenos, y crea los Conjuntos Residenciales Rurales, permitiendo viviendas unifamiliares con criterios de sustentabilidad, estándares de servicios básicos y medidas ambientales. Se incluye un período transitorio para adaptar subdivisiones previas.

A juicio de Sergio Correa, el proyecto, al establecer reglas más claras, ofrecería mayor certeza jurídica, reduciendo riesgos legales, pero también limitaría la flexibilidad de uso. “Esto podría incrementar el valor de terrenos con permisos aprobados, mientras que los inversionistas tendrían que ser más selectivos y estratégicos en sus decisiones, priorizando zonas con buena zonificación e infraestructura, pero también se podría profesionalizar el mercado y fomentar un desarrollo más ordenado y sostenible, beneficiando a quienes se adapten al nuevo marco regulatorio”.