



POR MARTÍN BAEZA

La fiebre de los loteos sigue bajando la temperatura en el país. De acuerdo a los datos del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), hasta el mes de agosto se registraron 7.718 solicitudes de subdivisión de predios rústicos en el país, esto es, una caída de un 29,9% respecto a los primeros ocho meses del año anterior.

De esta manera, esta medición muestra una tendencia similar a lo ocurrido en 2023, cuando los ingresos de loteos anuales al SAG cayeron un 32%.

Con esto, si se toma el período entre enero y agosto, en solo dos años las solicitudes para subdividir terrenos se han recortado a menos de la mitad, con una baja de un 52,4% entre 2022 y 2024.

Los números tienen un trasfondo. Tras la pandemia y con el auge del teletrabajo, se profundizó la migración de la ciudad al campo, lo que se

Solicitudes de parcelaciones siguen en picada: caen 30% a agosto y se acercan a niveles prepandemia

■ Desde el *peak* que registraron en 2022, los registros del SAG muestran que se han recortado a menos de la mitad en solo dos años, tras el instructivo del Minagri.

plasmó en los ingresos registrados por el SAG, que se duplicaron, alcanzando un *peak* de 22.378 en 2022.

Fue a mediados de ese año que, aludiendo a conflictos ambientales y a la pérdida de suelo destinado

a fines agrícolas, el Ministerio de Agricultura –liderado por Esteban Valenzuela– emitió una circular con la cual instruyó endurecer los criterios para autorizar loteos, rechazándolos ante cualquier sospecha de que estos

se destinarían para uso inmobiliario.

A pesar de las arremetidas judiciales de distintos desarrolladores inmobiliarios, el instructivo se mantuvo vigente y el *boom* de las parcelaciones ha ido descendiendo desde esa fecha. De mantenerse la tendencia mostrada hasta agosto, a fines de este año se regresaría a los niveles prepandemia.

Las solicitudes siguen concentradas con mayor fuerza en el sur del país y las regiones con mayor cantidad de solicitudes son, Los Lagos (1.581), el Maule (1.237) y la Araucanía (1.013). Vale decir que todos los datos expuestos no consideran a la Región Metropolitana, ya que, en esta, las subdivisiones no dependen del SAG.

Proyecto de ley y cambios normativos

Las preocupaciones planteadas por el Gobierno respecto a la proliferación de loteos concluyeron en el ingreso de un proyecto de ley a la Cámara de

7.718
SOLICITUDES
 CONTABILIZÓ EL SAG EN LOS
 PRIMEROS OCHOS MESES DE
 2024.

Diputados a fines de julio pasado.

Esta iniciativa busca modificar el régimen legal de subdivisión de predios, creando los “conjuntos habitacionales rurales”, que estarían obligados a determinar un porcentaje del terreno ya sea para fines agrícolas o de conservación ambiental. El proyecto plantea que en todas las solicitudes de subdivisión que contemplen seis o más lotes colindantes –cuya superficie individual no supere las 3 hectáreas– se presumirá que se trata de conjuntos residenciales. Los complejos, además, deberían cumplir con estándares de servicios básicos de agua y luz, accesibilidad de caminos, cierres perimetrales y medidas para prevenir incendios, entre otros.

Por otro lado, la iniciativa también busca robustecer las atribuciones de fiscalización estatal y sugiere multas de hasta un 200% del avalúo fiscal del predio dividido para quienes infrinjan la normativa.

En paralelo, el SAG inició en agosto un plan para agilizar la tramitación de las solicitudes de subdivisión, mediante la incorporación de terceros autorizados –externos al servicio– que revisan el cumplimiento de los requisitos técnicos y de admisibilidad exigidos para certificar el loteo. También se apuntó a simplificar el proceso de revisión a una sola etapa, con una única revisión completa de antecedentes y planos.