

Venta de parcelas baja un 100% el último año y la nueva normativa frena las subdivisiones

PROPIEDADES. *Luego del boom en la demanda de terrenos, los altos precios de las contribuciones han hecho perder el interés. Acusan que proyectos de loteos son afectados por exceso de burocracia.*

Paola Rojas Mendoza
 paola.rojas@australosorno.cl

Una disminución de 100 por ciento ha mostrado el negocio de venta de parcelas, lo que se atribuye a varios factores, como por ejemplo, el difícil momento económico del país, que cambia las prioridades, frenando cualquier tipo de inversión a largo plazo.

Por lo mismo, el valor de estos terrenos ha bajado considerablemente, a lo que se suma otro elemento, que es la nueva reglamentación que impone el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), que según quienes trabajan en este rubro, el proceso de subdivisión de terrenos es cada vez más lento y engorroso, con lo que se están frenando muchos proyectos.

SIN VENTA DE PARCELAS

El negocio de la venta de parcelas para muchos corredores de propiedades se consideró como uno de los más fuertes en el rubro inmobiliario, pero en el último año ha decaído completamente, al punto que casi no se están concretando ventas de este tipo de terrenos.

Así lo manifestó la dueña de la empresa de corrajes Aires del Sur, Nora Flores, quien explicó que desde un tiempo hasta ahora, mucha gente que compró parcelas en la época de la pandemia, no tuvo los recursos para construir en ellas, subieron las contribuciones y no volvieron a bajar sus valores, lo mismo que los materiales de construcción.

"Siempre tuvieron la esperanza de que iban a bajar las contribuciones, pero nunca bajaron y por eso la gente empezó a vender sus parcelas, incluso muchos las están ofreciendo al mismo precio en que las compraron", señaló.

La corredora agregó que la decisión de vender las parcelas se debe principalmente a que se deben pagar contribuciones muy altas, no tienen nada construido dentro de la parcela, por lo tanto son sitios eriazos y el gasto es más alto por ello.

"Yo vendí una parcela el mes pasado en 33 millones de pesos. Su dueña la había com-



EN DISTINTOS PUNTOS DE LA PROVINCIA DE OSORNO SE PUEDEN VER LÓTEOS CON PARCELAS EN VENTA. EL BOOM YA PASÓ Y EL NEGOCIO ESTÁ FRENADO TOTALMENTE.

prado muy barata, en Polloico, pero había pasado mucho tiempo antes de que la vendiera. La anterior que vendí fue en septiembre del año pasado, que fue de 65 millones de pesos, en Los Copihues. Hoy en día es muy difícil, hay mucha gente vendiendo sus parcelas. Todos los días llega una parcela nueva, porque la gente se volvió loca parcelando y hoy en día nadie está comprando", concluyó Nora Flores.

Asimismo, la también corredora de propiedades, Julia Martín, coincidió en que la venta de parcelas está totalmente frenada en el último año.

"Yo tengo varias parcelas en venta, hacia Trumao, Puerto Octay, Puyehue y no se vende nada, aunque bajamos los valores, pero aún así no se vende nada", manifestó.

Julia Martín detalló que en su caso tiene parcelas que van desde los \$30 millones a los \$50 millones, pero esas mismas propiedades estaban hace un tiempo atrás todas sobre los \$50 millones.

Añadió que además todas estas parcelas, en la actualidad, deben estar totalmente regularizadas con su rol propio, agua y luz, entre otras cosas, para ser financiadas mediante un crédito hipotecario y en ese punto es donde muchos dueños no se han puesto al día con esos requisitos.

"Ahí también está el problema, en que muchos dueños no tienen regularizado ese tema y por eso no se han podido vender. Además, mucha gente no quiere vivir tan apretada y ahora los campos que se han parcelado, se han dividido mucho, porque cada condominio fácilmente tiene más de cien parcelas, entonces ese factor está influyendo mucho. La gente está cansada de los ruidos y ahí no ven tranquilidad. Desde el punto de vista de nosotros, el negocio está muy lento, en los 19 años que llevo en esto, jamás había estado así", concluyó.

BUROCRACIA Y LENTITUD

Por otro lado, mucho se ha hablado de la nueva normativa

Decreto 475 sobre división de terrenos

El Decreto 475 de 1986, del Ministerio de Bienes Nacionales, prohíbe la división de terrenos sin la autorización de esta institución, la cual sólo se otorga después de un informe favorable de la comisión. Por otro lado, la Circular 475 del Servicio Agrícola Ganadero de 2022, establece nuevos criterios para revisar las solicitudes de subdivisión de predios rústicos. Esta circular instruye sobre la suspensión o rechazo de proyectos de certificación de subdivisión de este tipo de terrenos en el país.

que exige el SAG para parcelar los campos, donde quienes se dedican a este negocio también han visto que la tramitación es mucho más engorrosa por lo que explicó que desde marzo de 2022 comenzó a registrar el Decreto 475, que señala que el SAG puede entregar las certificaciones sólo hasta cuando tiene las autorizaciones de

otros servicios, como la Corporación Nacional Forestal (Conaf), el Ministerio de Vivienda (Minvu), direcciones de obras de los municipios, el Servicio de Estudios de Impacto Ambiental, entre otros.

"Legalmente ellos no tendrían que pedir ese oficio, pero igualmente lo están pidiendo y el problema está en que las instituciones no se los responden y nosotros quedamos en tierra de nadie, porque no tenemos a quién reclamarle. Por eso tenemos proyectos parados en Osorno, en Lonco-

tes, en Frutillar y en otras partes. Para nosotros ha sido terrible, porque hemos tenido que despedir a más de 50 personas en los últimos dos años", manifestó.

Gerardo Feest agregó que producto de esta situación, las ventas de parcelas han bajado considerablemente, lo que ha afectado a toda la cadena que está detrás de este rubro, como topógrafos, vendedores, a la gente que construye caminos, entre muchos otros.

"Nosotros el último mes no vendimos ni siquiera una parcela, porque siempre vendíamos una o dos, de las que tenemos con rol. Teníamos también promesas de venta con clientes. Ellos nos abonaron la mitad de las parcelas y con eso compramos el campo, para que cuando les entregásemos la parcela, nos pagarían la otra mitad, por eso tenemos demandas, porque el SAG no nos ha certificado, hemos estado devolviendo plata, pero no tenemos más caja", expresó.