

Catastro del SII reveló que la inscripción de bienes raíces no agrícolas creció 21,5% en 2022

Las zonas donde se crearon más parcelas de agrado en el último año

FRANCISCA ORELLANA

21,5% aumentó la cantidad de predios rurales no agrícolas de entre 5.000 y 10.000 metros cuadrados, que es como se llaman legalmente las parcelas de agrado, pasando de 279.080 unidades en 2021 a 339.195 unidades de terrenos en igual periodo de 2022.

Así lo revela un catastro de la Subdivisión de Predios Rústicos del Servicio de Impuestos Internos (SII), que consideró los sitios a los que se asignó un rol en las distintas divisiones regionales a lo largo del país.

En el informe, que fue presentado en la Comisión de Vivienda del Senado, se detalla que en la zona de Puerto Montt- que contempla los registros de Puerto Varas, Chiloé y Osorno-, es donde se concentra la mayor cantidad de predios a nivel nacional, con 63.558 unidades, creciendo 26,4% desde el primer semestre de 2021 cuando se contabilizaban 50.289.

Los mayores crecimientos se ven en la zona de Talca (Curicó, Constitución o Cauquenes), donde las subdivisiones no agrícolas aumentaron 62,9% (de 14.028 a 22.851). Le siguen Copiapó, con 43,8% de alza, que alcanzó 2.282 unidades, y Rancagua (que incluye las zonas de Pichilemu y Santa Cruz), con 41,3% de crecimiento, de 26.165 a 36.974 parcelas.

“La pandemia demostró que vivir fuera de las grandes ciudades a un menor costo era una realidad concreta gracias al teletrabajo”, dice un analista inmobiliario.

La Región Metropolitana está entre las que tienen menor crecimiento, con 5,7% en la zona Norte (Colina, Lampa) y 4,3% en la zona Poniente (que abarca Melipilla, Curacaví y Talagante).

“El acceso a las parcelas es más asequible, hay más disponibilidad de suelo debido a que está en zonas con menor desarrollo. Los valores fluctúan entre 4.000 UF en Talagante y los 1.600 UF de María Pinto y Curacaví”, dice Sergio Novoa, gerente de Consultoría Inmobiliaria de BMI Servicios Inmobiliarios.

Andrés Sadler, fundador del sitio de compra y venta de terrenos PortalTerreno.com, dice que la pandemia, los retiros y la necesidad de invertir en bienes más estables han impulsado muy fuerte el mercado de los terrenos en los últimos años. “La pandemia demostró que vivir fuera de las grandes ciudades a un menor costo era una realidad concreta gracias al teletrabajo”, sostiene.

Por otro lado, los retiros previsionales les dieron liquidez a las personas para comprar.

“La venta de terrenos se aceleró de una forma no vista anteriormente, porque son un activo inmobiliario de menor valor que un departamento o casa”, añade.

La mayor demanda hizo elevar los pre-

Ranking de zonas con mayor cantidad de nuevos predios no agrícolas			
Dirección regional	2021	2022	Crecimiento
Talca	14.028	22.851	62,9%
Copiapó	1.587	2.282	43,8%
Rancagua	26.165	36.974	41,3%
Chillán	9.393	12.931	37,7%
Antofagasta	676	906	34,0%
Puerto Montt	50.289	63.558	26,4%
Concepción	14.452	18.162	25,7%
Coyhaique	7.629	9.331	22,3%
Valdivia	18.509	22.183	19,8%
Punta Arenas	4.804	5.716	19,0%
Temuco	27.314	32.327	18,4%
Valparaíso	27.500	31.052	12,9%
La Serena	33.492	35.863	7,1%
Arica-Parinacota	543	578	6,4%
Metropolitana Norte	11.135	11.769	5,7%
Iquique	1.248	1.308	4,8%
Metropolitana Poniente	16.899	17.632	4,3%
Metropolitana Sur	13.397	13.752	2,6%
Metropolitana Centro	6	6	0,0%
Metropolitana Oriente	14	14	0,0%
Total nacional	279.080	339.195	21,5%

*Rango superficie de terreno: entre 5.000 y 10.000 m².

Fuente: Servicio de Impuestos Internos

cios y Sadler lo ejemplifica con lo que sucedió con la región más cotizada de la plataforma: Los Lagos. Allí las parcelas cuestan en promedio \$42.168.438, un valor que creció 38% en relación con 2021 influenciado por el interés en Puerto Varas.

“Puerto Varas es una zona que ha venido subiendo fuertemente su atractivo para jóvenes profesionales y familias que han querido ir a vivir una vida más tranquila en el sur. En 2022 es la comuna más cotizada de la región y los terrenos de 5.000 metros cuadrados subieron 23%, llegando a un precio promedio de \$71.474.688”, informa.

Otras zonas que aumentaron sus precios son Valparaíso (12% de alza, con \$73.000.000 promedio) y Pichilemu, en la Región de O’Higgins (que se encareció 21%, con \$32.900.000 promedio).

Acceso a servicios básicos

Sergio Novoa dice que el incremento de la cantidad de parcelas en un año ha sido explosivo y que revela la necesidad de las personas por vivir en sectores rurales,

a pesar del impacto negativo en el desarrollo del lugar.

“Hay un deseo de mucha gente de tener una propiedad en sectores rurales, alejados de las zonas urbanas y su estrés, pero que se acompaña con la tremenda problemática que tienen las municipalidades para llevar servicios básicos a estos nuevos asentamientos. Además, las infraestructuras viales se desarrollan mucho más lentamente que el ingreso de nuevos residentes, por lo que terminan colapsando dichas zonas”, describe.

Beatriz Bustos, doctora en geografía y especialista en desarrollo rural de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de Universidad de Chile, añade que los municipios no tienen los recursos financieros y técnicos para soportar una mayor demanda de infraestructura de servicios básicos o conectividad.

“La gente compra parcelas y cuando llega se dan cuenta de que no tiene agua ni ninguna conexión a infraestructura básica. Estos nuevos habitantes se transforman en una carga para los municipios porque

van a exigir los servicios”, asegura.

Bustos señala que están estudiando el impacto en la comuna de Marchigüe, en la Región de O’Higgins, donde un terreno de una viña fue vendido y loteado en 300 parcelas sin contar con servicios sanitarios ni tratamiento de agua.

La académica critica que los organismos encargados de velar por el desarrollo rural, como el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), no trabajen en coordinación con municipalidades, para determinar si es viable autorizar la subdivisión de un predio.

Los analistas dicen que esas son las razones que han llevado al Gobierno a regular este tipo de propiedades. En julio pasado, el Ministerio de Agricultura instruyó al SAG a autorizar sólo subdivisiones con fines agrícolas y no aquellos que presentaban características habitacionales. En paralelo, la Comisión de Vivienda del Senado, el Ministerio de Vivienda y otros actores trabajan en una nueva normativa para el sector, que permita la subdivisión de predios y edificar en ellos.