

See discussions, stats, and author profiles for this publication at: <https://www.researchgate.net/publication/364061038>

Parcelaciones, ¿Qué dice la base catastral del SII? –Una breve nota

Preprint · July 2022

DOI: 10.13140/RG.2.2.36725.86243

CITATIONS

0

READS

47

3 authors, including:



Jose Miguel Simian

University of the Andes (Chile)

8 PUBLICATIONS 50 CITATIONS

SEE PROFILE

Some of the authors of this publication are also working on these related projects:



El Dolor de la Ciudad [View project](#)



Centro de Estudios Inmobiliarios
ESE Business School – Universidad de los Andes

Estudios Nro. 2

Parcelaciones, ¿Qué dice la base catastral del SII? – Una breve nota

José Miguel Simian
Santiago Truffa
Christian Wegmann

Septiembre 2022

En el último tiempo se ha producido una acalorada discusión en nuestro país a raíz de las subdivisiones prediales en zonas rurales bajo el DS 3.516 que permite la subdivisión en superficies de no menos de 5.000 m² (las llamadas parcelas de agrado) y cuyo dueño puede edificar una vivienda en ella para su propio uso más una segunda para el cuidador. Recientemente, el Ministerio de Agricultura ha congelado estos procesos de subdivisión. Diversos municipios alegan por su parte que estas parcelaciones en el entorno de algunas ciudades son una forma solapada de expansión urbana y presentan varias deficiencias. Entre ellas, se cuenta la ausencia de servicios básicos como agua potable y alcantarillado, así como el alto costo de recolección de basura y otros servicios municipales. Se objeta también la falta de estándares ambientales y la pérdida de suelo agrícola valioso. Esta breve nota del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School de la Universidad de los Andes muestra, con la información de la base catastral del Servicio de Impuestos Internos, la evolución de los roles agrícolas en Chile y busca hacer una contribución a esta discusión.

El catastro de los roles agrícolas, del cual dispone el Centro de Estudios Inmobiliarios, permite analizar su evolución en el país entre 2009 y 2022. El catastro incluye todas aquellas propiedades que han sido inscritas en el Conservador de Bienes Raíces y declaradas como de uso agrícola ante el SII. Dado que la inscripción puede tomar algún tiempo, es posible que subdivisiones recientes no hayan sido inscritas todavía y, por tanto, no aparezcan en este catastro. Incluso estando inscritas, si aún no han sido transferidas al usuario final, estas no aparecerán en el catastro y su prerol de avalúo se mantendrá invisible. Pese a estos inconvenientes, esta base permite analizar el crecimiento del universo de parcelas agrícolas, subdivisiones y eventualmente cambios de uso.

De acuerdo a este catastro, la superficie agrícola declarada en el país asciende a algo más de 38 millones de hectáreas (há) y no muestra mucho cambio en los últimos 13 años. Es lo que indica la Tabla 1 (más abajo). Esta superficie se ha movido entre los 37 y 38 millones de há. Hay permanentes variaciones debido a superficies que salen y otras que entra en los distintos años, pero no hay un aumento significativo de la superficie agrícola en el país. Tampoco una disminución.

Se observa, en cambio, una tendencia más clara en la evolución del número de roles agrícolas. Los roles han aumentado en casi 234.000. En efecto, estos han pasado de 741.000 en 2009 a algo menos de un millón en 2022, lo que implica una reducción de la superficie promedio por rol desde 50 a 39 ha en el mismo lapso. No es el objetivo de este informe indagar en las razones que están detrás de

esto, pero es razonable pensar que estos cambios tienen que ver con la forma en que se lleva adelante el negocio agrícola y probablemente también con el hecho que tenedores de grandes superficies de tierra han venido deshaciéndose de sus propiedades, subdividiéndolas. La herencia de predios agrícolas podría explicar este fenómeno también. Estas consideraciones son simplemente conjeturas.

La tabla 1 contiene también el avalúo fiscal de esos predios, los cuales pasan de 6.834 miles de millones de pesos a algo menos de 29.000, lo que implica que el avalúo promedio por hectárea en todo el país pasó de 184.173 \$/ha a algo más de 750.000 \$/ha en 2022, reflejando así un aumento muy sustantivo en el valor de la tierra en la última década.

¿Ha aumentado más la proporción de roles pequeños? La respuesta obvia es que sí, ya que es lo que explicaría la reducción en el tamaño promedio de los predios agrícolas. La tabla 2 permite responder a esta pregunta con precisión, descomponiendo el aumento total de los roles (los 234.000) según su tamaño. El ejercicio no está hecho para todos los años. Solo se considera la descomposición para los años 2010, 2016 y 2022. Los roles de menos de 6.000 m² representaban en 2010 el 16% del total de roles y representan en 2022 casi el 20%. Aproximadamente un tercio de los nuevos roles (algo más de 70.000) son de menos de 6.000 m². El aumento es importante, pero no parece haber una tendencia tan marcada hacia la parcelación en superficies menores. En el caso de las parcelas más grandes (sobre 4 ha.) se observa una reducción en su participación.

El grupo que más creció (bloque inferior de la tabla) es el de las parcelas entre 0,4 y 0,6 ha. Aquí se sumaron 64.000 nuevas parcelas y algo menos de 7.000 para el caso de las de menos de 0,4 ha. Las superficies agrícolas entre 4.000 y 6.000 m² aumentan de casi 82.000 en 2010 a casi 150.000 en 2022. El aumento es más acelerado entre 2016 y 2022 que entre 2010 y 2016, como puede apreciarse también en la tabla.

¿Dónde están los predios agrícolas adicionales de menor tamaño? La tabla 3 muestra la distribución del aumento de estas parcelas por Región de acuerdo al actual ordenamiento regional. Solo contiene aquellos predios entre 0,4 y 0,6 ha. La primera columna muestra el número de roles en 2010 y la segunda en 2022 y las dos siguientes los aumentos, tanto en roles como porcentualmente, de esos predios. Casi un tercio de las parcelas nuevas está en la región del Maule (algo menos de 18.000) y otro tercio entre el Bio Bío (11.700) y Ñuble (9.000). Esas tres regiones concentran el 60% del aumento en los predios de ese tamaño. Los Lagos, La Araucanía, O'Higgins y Valparaíso tienen

aumentos entre 3.500 y 5.000 roles agrícolas adicionales, pero en total no llegan al 20% del total de nuevos roles. Hay que considerar que estamos mirando un período de 12 años, por lo que los incrementos anuales no parecen muy grandes. Se trata de regiones eminentemente agrícolas por lo que no parece haber aquí necesariamente un fenómeno de sub urbanización solapado.

Otra manera de mirar la significancia de esto es comparar el crecimiento de los roles agrícolas de menos de 6.000 m² con el crecimiento de roles habitacionales en la misma Región en el mismo período. Esto podría ser indicativo respecto de hasta dónde las parcelaciones están siendo una vía de escape para la expansión urbana y una solución al problema habitacional. Sería una suerte de rebalse del desarrollo urbano habitacional. Es importante considerar que los roles habitacionales están en su gran mayoría en zonas urbanas. La tabla 3 hace este ejercicio a nivel regional e incluye en las últimas cinco columnas los roles habitacionales para 2010, 2021/22, la variación del número de roles y la variación porcentual en el período, así como el porcentaje de variación de los roles agrícolas en relación con los roles habitacionales. A nivel país, estos nuevos roles agrícolas (entre 0,4 y 0,6 ha) representan un 5,1% de los nuevos roles habitacionales. A nivel de las regiones destaca el Maule, donde estos predios representan casi un 20% de los roles habitacionales y en la Región de Ñuble representan un 31%. En el resto de las regiones su importancia es menor en relación con el crecimiento de los roles habitacionales. En este sentido, el crecimiento de los roles agrícolas de menor tamaño no pareciera estar jugando un rol muy grande en responder a necesidades habitacionales. Por otro lado, no es raro, ya se trata de regiones con una alta proporción de población rural (25% en el Maule y 29% en Ñuble). El gráfico de dispersión más abajo (Gráfico 1) muestra la variación de roles agrícolas respecto de la variación de los roles habitacionales en la misma Región (última columna de la Tabla 3) y la proporción de población rural en esas regiones. No es el objetivo de este trabajo mostrar aquí ninguna causalidad. Lo que puede apreciarse es que el crecimiento de parcelaciones en relación con la variación de los roles habitacionales se produce más bien en aquellas regiones con una proporción importante de población rural. Podría conjeturarse aquí (pero es algo que requiere de mayor estudio) que el aumento en las subdivisiones de parcelas obedece a una lógica rural y agrícola más que a un fenómeno de rebalse urbano.

Un elemento importante que no es posible medir mediante el procesamiento de la base catastral del SII es la cantidad de predios agrícolas que cuentan con una subdivisión aprobada por SAG, pero aún son de propiedad del desarrollador (no han sido transferidos a terceros). Como se comentaba

anteriormente, los roles que se encuentran en esta situación están inactivos, a diferencia de lo que pasa en el mundo urbano. Dado esto, las cifras expuestas podrían subestimar la cantidad de parcelas existentes de forma significativa.

Otro elemento importante que podría conllevar una posible subestimación del universo de parcelas es el hecho de que las subdivisiones agrícolas aprobadas por SAG no se inscriben automáticamente en los respectivos CBR, y muchos propietarios dilatan su inscripción expreso. Dado esto, siguen registrados formalmente en el CBR y en el SII como 1 sola propiedad hasta que no se realice las inscripciones. Tras la entrada en vigencia de la modificación del PRMS que subió la subdivisión mínima rural de la RM a 4ha el SAG público cifras sobre el incremento en el ingreso de solicitudes de subdivisión que permitían estimar que más del 50% del área rural ya estaba totalmente fraccionado. Esto evidentemente dista mucho de lo observado en los registros catastrales del SII.

Tabla 1. Evolución de los Roles Agrícolas en Chile

| Año | Superficie Agrícola (mil ha) | Roles (miles) | Tamaño promedio Rol ha | Avalúo fiscal total miles MM\$ | Avalúo promedio \$/ha |
|------|------------------------------|---------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 2009 | 37,1 | 741 | 50,1 | 6.834 | 184.173 |
| 2010 | 37,4 | 759 | 49,3 | 7.629 | 203.716 |
| 2011 | 37,4 | 775 | 48,2 | 7.829 | 209.484 |
| 2012 | 37,7 | 799 | 47,1 | 8.194 | 217.524 |
| 2013 | 37,9 | 817 | 46,3 | 8.353 | 220.588 |
| 2014 | 37,9 | 828 | 45,7 | 8.594 | 227.013 |
| 2015 | 37,7 | 847 | 44,5 | 8.998 | 238.735 |
| 2016 | 38,0 | 861 | 44,1 | 12.319 | 324.215 |
| 2017 | 38,0 | 889 | 42,7 | 12.676 | 333.863 |
| 2018 | 38,4 | 907 | 42,3 | 13.012 | 339.202 |
| 2019 | 38,3 | 933 | 41,0 | 13.297 | 347.473 |
| 2020 | 38,2 | 949 | 40,3 | 26.334 | 689.322 |
| 2021 | 37,8 | 959 | 39,4 | 26.792 | 708.707 |
| 2022 | 38,1 | 975 | 39,1 | 28.979 | 761.166 |

Fuente: Centro de Estudios Inmobiliarios ESE – U. Andes en base a información del SII

Tabla 2. Distribución de los Roles Agrícolas por tamaño de Rol

| Año | Roles | < 0,4 ha | 0,4 a 0,6 ha | 0,6 a 1 ha | 1 a 2 ha | 2 a 4 ha | 4 a 10 ha | 10 a 50 ha | > 50 ha |
|-----------------------|---------|----------|--------------|------------|----------|----------|-----------|------------|---------|
| 2010 | 759.128 | 37.864 | 81.908 | 82.527 | 105.514 | 108.290 | 142.611 | 147.598 | 52.816 |
| 2016 | 861.018 | 41.994 | 108.050 | 99.771 | 124.958 | 124.511 | 156.492 | 152.136 | 53.105 |
| 2022 | 974.840 | 44.663 | 146.772 | 120.920 | 146.549 | 140.494 | 168.183 | 154.011 | 53.250 |
| Participación % | | | | | | | | | |
| 2010 | 100 | 5,0 | 10,8 | 10,9 | 13,9 | 14,3 | 18,8 | 19,4 | 7,0 |
| 2016 | 100 | 4,9 | 12,5 | 11,6 | 14,5 | 14,5 | 18,2 | 17,7 | 6,2 |
| 2022 | 100 | 4,6 | 15,1 | 12,4 | 15,0 | 14,4 | 17,3 | 15,8 | 5,5 |
| Variación 2010 a 2022 | | | | | | | | | |
| Cantidad roles | 215.712 | 6.799 | 64.864 | 38.393 | 41.035 | 32.204 | 25.572 | 6.413 | 434 |
| % | 28,4 | 18,0 | 79,2 | 46,5 | 38,9 | 29,7 | 17,9 | 4,3 | 0,8 |

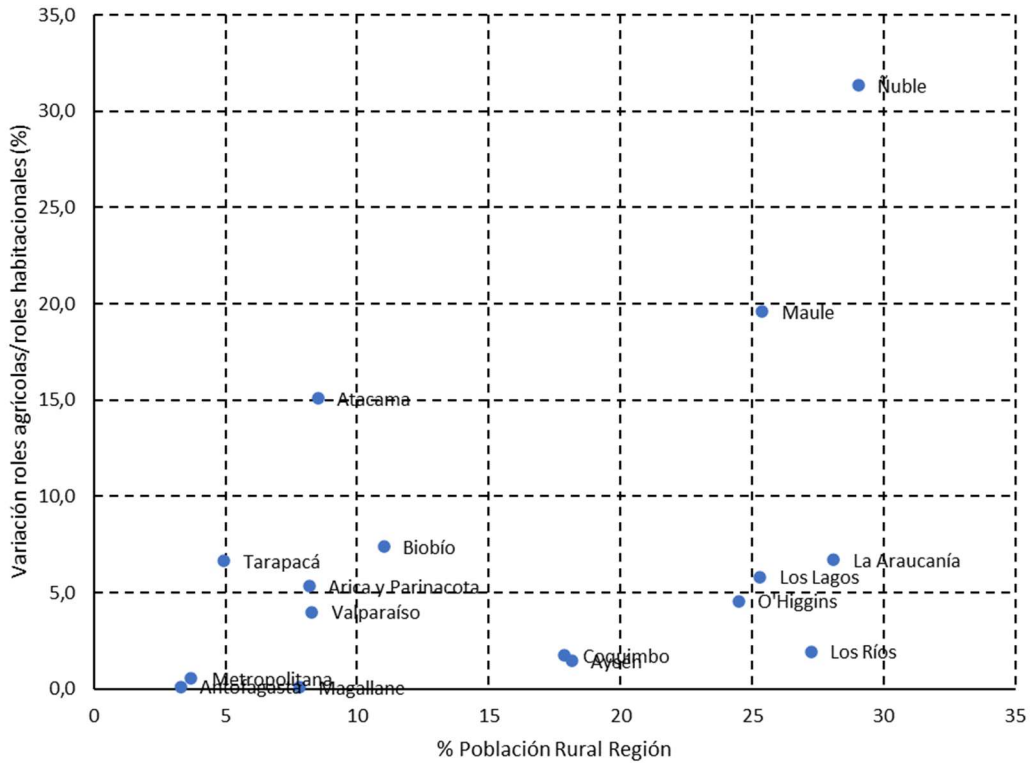
Fuente: Centro de Estudios Inmobiliarios ESE – U. Andes en base a información del SII

Tabla 3. Distribución Regional de los roles agrícolas entre 0,4 y 0,6 ha.

| Region | 2010 | 2022 | Variación | | Participación | 2010 | 2021/22 | Variación | | Variación roles agr./roles habitacionales |
|-----------------------|-----------------|------------|-----------|-------|---------------|--------------------------------|-----------|-----------|------|---|
| | roles agrícolas | roles agr. | % | % | % | roles habitacionales (urbanos) | % | % | % | |
| 1 Tarapacá | 1.663 | 3.030 | 1.367 | 82,2 | 2,1 | 68.683 | 89.318 | 20.635 | 30,0 | 6,6 |
| 2 Antofagasta | 1.290 | 1.327 | 37 | 2,9 | 0,1 | 131.922 | 168.768 | 36.846 | 27,9 | 0,1 |
| 3 Atacama | 1.079 | 3.661 | 2.582 | 239,3 | 4,0 | 74.759 | 91.859 | 17.100 | 22,9 | 15,1 |
| 4 Coquimbo | 4.631 | 5.935 | 1.304 | 28,2 | 2,0 | 202.985 | 278.791 | 75.806 | 37,3 | 1,7 |
| 5 Valparaíso | 8.082 | 13.864 | 5.782 | 71,5 | 8,9 | 506.927 | 651.578 | 144.651 | 28,5 | 4,0 |
| 6 O'Higgins | 6.846 | 10.328 | 3.482 | 50,9 | 5,4 | 208.870 | 285.442 | 76.572 | 36,7 | 4,5 |
| 7 Maule | 16.398 | 34.321 | 17.923 | 109,3 | 27,6 | 239.017 | 330.500 | 91.483 | 38,3 | 19,6 |
| 8 Bio Bío | 7.168 | 16.235 | 9.067 | 126,5 | 14,0 | 342.828 | 465.461 | 122.633 | 35,8 | 7,4 |
| 9 La Araucanía | 7.687 | 11.961 | 4.274 | 55,6 | 6,6 | 195.764 | 259.676 | 63.912 | 32,6 | 6,7 |
| 10 Los Lagos | 3.414 | 7.083 | 3.669 | 107,5 | 5,7 | 150.006 | 213.212 | 63.206 | 42,1 | 5,8 |
| 11 Aysén | 21 | 114 | 93 | 442,9 | 0,1 | 24.534 | 30.968 | 6.434 | 26,2 | 1,4 |
| 12 Magallanes | 29 | 34 | 5 | 17,2 | 0,0 | 44.299 | 51.737 | 7.438 | 16,8 | 0,1 |
| 13 RM | 11.349 | 13.881 | 2.532 | 22,3 | 3,9 | 1.774.477 | 2.246.716 | 472.239 | 26,6 | 0,5 |
| 14 Los Ríos | 444 | 892 | 448 | 100,9 | 0,7 | 70.241 | 93.426 | 23.185 | 33,0 | 1,9 |
| 15 Arica y Parinacota | 1.548 | 2.146 | 598 | 38,6 | 0,9 | 51.064 | 62.260 | 11.196 | 21,9 | 5,3 |
| 16 Ñuble | 10.259 | 21.960 | 11.701 | 114,1 | 18,0 | 95.567 | 132.892 | 37.325 | 39,1 | 31,3 |
| Total País | 81.908 | 146.772 | 64.864 | 79,2 | 100,0 | 4.181.943 | 5.452.604 | 1.270.661 | 30,4 | 5,1 |

Fuente: Centro de Estudios Inmobiliarios ESE – U. Andes en base a información del SII

Gráfico 1. Población rural y aumento de roles agrícolas entre 0,4 y 0,6 ha.



Todos los derechos reservados. Prohibida cualquier reproducción total o parcial sin autorización escrita del ESE Business School.

Contacto:

Veronica Nilklitschek (vniklitschek.ese@uandes.cl)

José Miguel Simian (jsimian@uandes.cl)

Centro de Estudios Inmobiliarios

ESE Business School

Universidad de los Andes

www.ese.cl

Av. Plaza 1905 (San Carlos de Apoquindo)

Santiago – Chile

Tel. +56 226181550