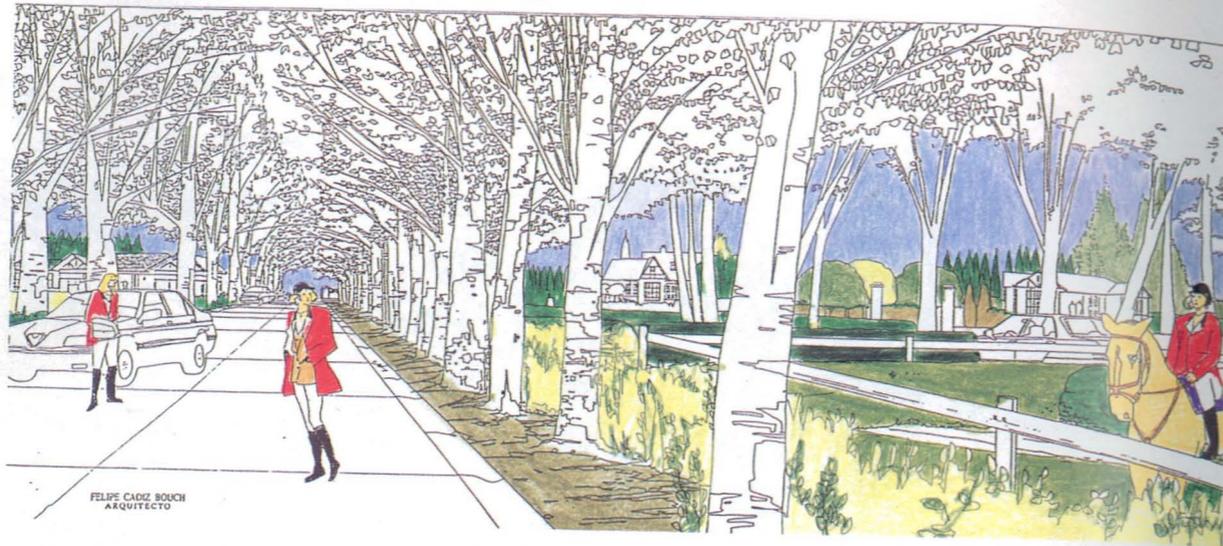


## predios agrícolas, un negocio inmobiliario



← genere una presión de plusvalía que termina irremediamente por romper dichos límites.

### NUEVO CONCEPTO

En la expansión de las ciudades es cada vez más gravitante el posicionamiento de los agentes inmobiliarios en torno a los sistemas vial y ferroviario, apostando a un nuevo concepto de núcleos urbanos autónomos. Nuevas y más seguras carreteras, así como metrotrenes regionales han cambiado el concepto de distancias en el desarrollo urbano. Antes uno vivía a 30 kilómetros de su trabajo y ahora vive a media hora. Es decir, se cambió el concepto de distancia por el de tiempo. Agreguemos a ello el desarrollo de las telecomunicaciones y de la sobrecomunicación electrónica. Un efecto secundario de todo esto es la decadencia de muchos estilos de vida tradicionales. Un ejemplo de ello es que el concepto de barrio cambió por el de condominio cerrado, con todas las ventajas que éste último implica. Además, están las computadoras y el boom publicitario que se ha creado sobre las autopistas de la

comunicación, que promete hacer llegar cantidades masivas de información a todos los hogares, vía cable de fibra óptica, CD-Room o lo que sea. Ante este espectacular desarrollo, podemos entender que se está incorporando una nueva forma de ocupar el territorio. Aparece el **teletrabajo**, que en Chile está presente desde hace bastante tiempo y que consiste en que uno trabaja desde su casa, sin tener que ir a la oficina o empresa mandante.

Hoy, tanto en Santiago como en regiones, cada día la gente quiere vivir más lejos de la ciudad, pero teniendo las mismas ventajas. Por eso están surgiendo proyectos de ciudadelas a lo largo del país. Los loteos agro-residenciales se ofrecen con equipamientos deportivos, calles interiores asfaltadas, forestadas e iluminadas; agua potable, alcantarillado y plantas de tratamiento de aguas servidas; luz eléctrica con cableado subterráneo, ductos de telefonía, citófonos, TV cable; central y red de gas licuado, vigilancia las 24 horas, club house de primer nivel y cercanía a carreteras y centros poblados. También se ofrece

sistemas de financiamiento de fácil acceso.

Debido a estos proyectos habitacionales que apuntan especialmente a matrimonios jóvenes, el mercado atrae la construcción de nuevos colegios, supermercados, clínicas y universidades privadas.

### LAS AUTORIDADES

El Presidente Ricardo Lagos puso una meta que significa construir 120 mil viviendas promedio al año. Esto significa un gran desafío para el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, considerando la gran **escasez de terrenos**, lo que impulsará a buscarlos en sectores rurales.

Por otra parte, la Dirección de Presupuesto autorizó que el próximo año se pongan en práctica dos medidas importantes: fondos frescos para comprar terrenos para viviendas sociales por 6 mil millones de pesos y la posibilidad de que el Estado pueda reinvertir los dineros que adquiere por enajenación de activos prescindibles.

Otra medida que se ha puesto en práctica son las zonas de desarrollo urbano condicionado

(Zoduc), que permiten a un inversionista desarrollar un proyecto a gran escala, sobre 300 hectáreas, que es el mínimo sustentable para generar un área que tenga carácter de ciudad.

### LEGISLACION VIGENTE

El 5 de enero de 1994 se conoció la aprobación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, que es el instrumento de planificación que regula y orienta el proceso de desarrollo urbano en territorios que superan los 500 mil habitantes.

Este tipo de planes existe también en la V y VIII regiones, y se encuentra en estudio y/o trámite en la mayoría del resto de las regiones, por lo que es importante conocer cuáles son las medidas más relevantes que se establecieron, modificando las reglas de subdivisión existentes, y cómo afectan positiva o negativamente a las propiedades agrícolas.

La Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago establece en su TITULO 8º: ÁREA RESTRINGIDA O EXCLUIDA AL

### DESARROLLO URBANO, Capítulo 8.3. Areas de Valor Natural y/o de Interés Silvoagropecuario.

En las normas específicas de Valor Natural se establecen áreas de Preservación Ecológica, de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado y de Rehabilitación Ecológica.

En el caso de **Preservación Ecológica** se establece, entre otras medidas, que no se permitirá divisiones prediales.

Si se trata de **Areas de Interés Silvoagropecuario**, dentro del Plan Regulador Metropolitano sólo se permite una subdivisión predial mínima de 4 hectáreas, lo que significa que si se cuenta con un paño de 7 hectáreas no puede ser subdividido, porque quedaría uno de ellos con sólo 3 hectáreas. Esta intención de la autoridad de controlar la extensión urbana a través de la norma de subdivisión, permite, sin embargo, que a petición de la Municipalidad respectiva, **se podrá emplazar conjuntos de viviendas sociales en terrenos de hasta 100 metros cuadrados de superficie mínima**, siempre que se cumpla una serie de exigencias. En resumen, es probable que en

los Planes Reguladores Intercomunales en estudio, a través del territorio nacional se incorporen estas medidas, lo que significaría, por lo menos, lo siguiente:

- Se termina la posibilidad de división de predios de hasta media hectárea, mínimo.
- Se amplía la subdivisión predial mínima a 3 ó 4 hectáreas.
- Subirían de valor los predios que hayan hecho e inscrito la subdivisión.
- Bajarían de valor los que, al publicarse la norma, no hubiesen realizado la subdivisión, ya que quedarían con superficies de 3 a 4 hectáreas por lote.
- Se daría la posibilidad de que un predio con gran expectativa turística quede sin división alguna, por ser declarado de Preservación Ecológica.
- Se corre el riesgo de que el predio vecino lo transformen en una población de viviendas sociales con 500 o más familias, alterando su actual forma de vida.
- El sector donde se ubique el campo -supongamos de 120 hectáreas- puede ser declarado como ZUDOC, con lo que sólo se permite hacer proyectos de 300 hectáreas o más. Si se quiere

## SU CAMPO DEBE TENER LA TECNOLOGIA MAS MODERNA

<b>COSECHADORA TC57</b> LA N° 1 EN VENTAS	<b>VENDIMIADORA BRAUD</b>	<b>TRACTOR FRUTERO TN 75</b>	<b>TRACTOR TL</b>
<b>VENTA</b> <b>SERVICIO</b>		<b>REPUESTOS</b>	

REPRESENTANTE PARA CHILE  
  
**Williamson Balfour**  
 COMPROMETIDOS CON LA TIERRA

AV. PDTE. E. FREI M. 4230 (PANAMERICANA NORTE) RENCA - FONO (2) 677 8431 - FAX (2) 677 8401 - SANTIAGO  
 Y SU EXTENSA RED DE CONCESIONARIOS EN: COPIAPO - LA SERENA - OVALLE - MELIPILLA - RANCAGUA/GRANEROS/ROSARIO SAN VICENTE T.T.  
 SAN FERNANDO • CURICO • TALCA • LINARES • CHILLAN/SAN CARLOS • LOS ANGELES • VICTORIA • TEMUCO • OSORNO • PUERTO VARAS • COIHAIQUE • PUNTA ARENAS.

## predios agrícolas, un negocio inmobiliario

realizar alguno deberían unirse dos o más vecinos para formar un paño de a lo menos 300 hectáreas.

### EXPERIENCIA PROFESIONAL

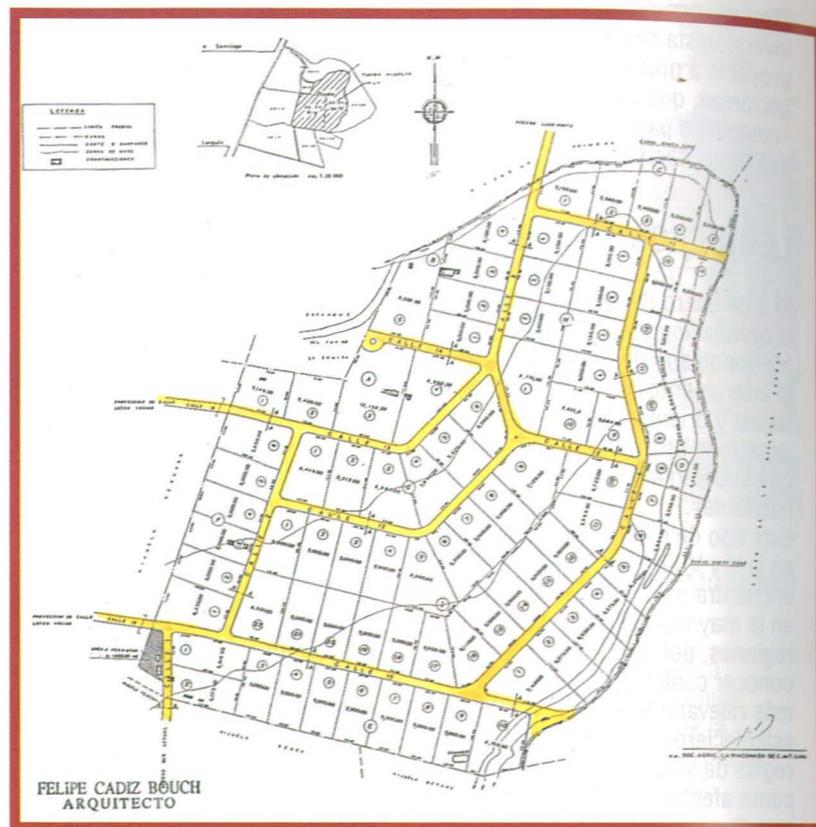
Al dar a conocer todo lo anterior, me he apoyado en experiencias directas vividas junto a clientes que se han beneficiado al actuar con prontitud y agilidad ante informaciones poco conocidas, obteniendo una interesante plusvalía.

También hubo quienes no creyeron en la velocidad de los cambios y sus normas, lamentándose hoy por tener disminuido su patrimonio. Hubo otros que llegaron tarde y se encontraron sorpresivamente con que el predio costero o cordillerano, con o sin valor agrícola, que constituía su reserva patrimonial para un futuro protegido, no se podía dividir por la cantidad de restricciones con que contaba.

Es importante saber que el loteo y subdivisión no significa tener que ejecutar obras y/o inversiones en el proyecto, pues el predio puede seguir con sus actividades y producciones.

### DISEÑO

El diseño del proyecto a proponer debe ser pensado como un futuro producto de buen nivel comercial, de manera que cuando se coloque en el mercado tenga rápida salida. En el diseño es fundamental considerar, entre otros aspectos, el tendido eléctrico, las servidumbres, etc., así como aprovechar la topografía, los canales, las calles curvas, los árboles, etc., que son elementos que automáticamente maximizan la plusvalía de los lotes. Ello deberá realizarse pensando en la futura estrategia de venta, "no



tirando toda la carne a la parrilla" y considerando los eventuales cambios de las condiciones del mercado.

### SEGURIDAD = EXITO

Lo que hemos podido apreciar de parte de nuestros mandantes de proyectos ha sido preferentemente el concepto de seguridad, ante la posibilidad de obtener éxito.

**Riesgo monetario:** Considerando que una posibilidad es que no se invierta en la ejecución (construcción) del loteo, sino sólo en el proyecto, y que las ventajas son mucho mayores, incluida la plusvalía, no hay dudas en la relación costo/beneficio.

**Riesgo funcional:** El hecho de contar con la aprobación autorizada por parte del SAG y que

se inscriba en el Conservador de Bienes Raíces del sector, permite tener la tranquilidad de que el sistema funciona.

**Riesgo físico:** La disyuntiva de "si hago el loteo me obligan a abandonar lo que hoy realizo" -que es una actividad productiva del campo-, no existe, como ya se dijo. Se trata de un importante trámite intelectual y jurídico, pero no físico.

Hoy el mundo está cambiando su forma de habitar y de relacionarse. El cambio sociológico, influido en gran parte por el desarrollo de las comunicaciones y la modificación de las distancias, así como por el acceso masivo a la información, permite comprender el aparente desorden que existe. Es necesario recordar que "el desorden es un orden que no se entiende". SNA

## Hace Medio SIGLO

(De EL CAMPESINO de noviembre de 1950)

## PROYECCIONES DE LA EXPOSICION

Hace a la fecha 81 años que la Sociedad Nacional de Agricultura organizó y celebró la primera exposición agrícola y ganadera realizada en el país, y también la primera de ese género que se realizaba en América del Sur.

Así fue iniciada, en 1869, en forma enaltecadora para el espíritu de progreso nacional de que era expresión, la serie regular, incesantemente mejorada, de torneos pecuarios que en presente año de 1950 alcanzó su octogésima exhibición.

El espíritu nuevo, manifiesto en los actos del reciente torneo, es el de unanimidad y cohesión de todos los agricultores y sus entidades representativas, como respuesta a circunstancias también de reciente despliegue, cifradas en la falta de equidad y en la implacable persecución desencadenada desde hace algún tiempo contra la agricultura chilena.

### Discurso de don Máximo Valdés

Al inaugurar la octogésima Exposición Nacional Ganadera en la Quinta Normal, don Máximo Valdés Fontecilla, presidente de la Sociedad



Don Máximo  
Valdés  
Fontecilla

Nacional de Agricultura pronunció un encendido discurso. Estos son algunos párrafos marcados:

- "Ha desaparecido el Partido Comunista de la vida real, pero subsisten sus planes".
- "Sectoros demagógicos piden para los agricultores el máximo rigor, castigos tributarios e intervenciones policíacas, incompatibles no sólo con la normalidad económica sino con las bases mismas del régimen democrático".
- "Es duro y penoso el deber que cumplimos en este momento, al frente de una

institución sobre la cual recaen ataques, recriminaciones y vilipendios".

### Habla don Recaredo Ossa

Por su parte, el presidente de la Acción Nacional Agraria, don Recaredo Ossa, manifestó, entre otros conceptos:

- "Estamos venciendo un sentimiento de inferioridad al que nos habían empujado las campañas demagógicas de los últimos 12 años, todas ellas dirigidas a acusar a la agricultura y a presentarla como responsable de problemas que los gobernantes no han podido resolver".
- "Ahora tenemos aquí, en esta asamblea de proporciones inigualadas, una respuesta contundente al llamado de unidad que hemos hecho a los agricultores a través del país". SNA