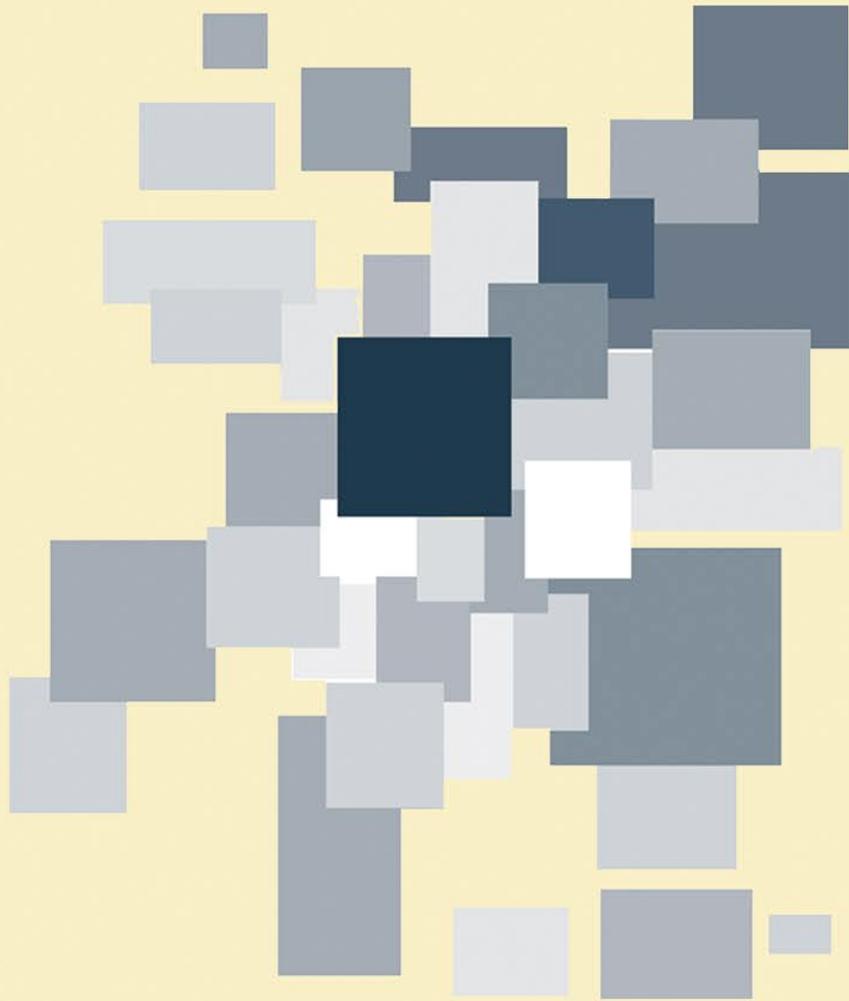




INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

MERCADO DE SUELO URBANO



AREA METROPOLITANA DE SANTIAGO

BOLETÍN N° 166 | CUARTO TRIMESTRE 2023

Pablo Trivelli O.

INTRODUCCIÓN

En el Gran Santiago se registraron 289 ofertas de terrenos en el cuarto trimestre de 2023, según los antecedentes que se publican en el sitio web *portalinmobiliario.com* (fuente de información que también se utiliza para el resto del territorio nacional). Estas ofertas suman una superficie de 255 hectáreas y tienen un precio promedio de 5,57 UF/m².

El resultado del análisis del mercado de suelo según ciudades capitales regionales establece que en este cuarto trimestre de 2023 hay 652 ofertas de terrenos que suman una superficie de 6.187.389 m², que tienen un precio promedio de 4,04 UF/m².

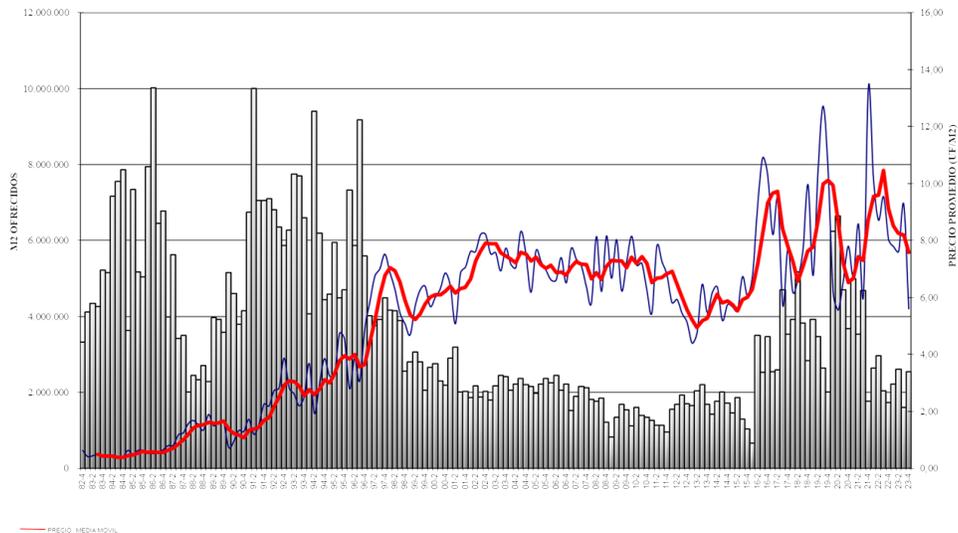
El estudio de ofertas de terrenos según comunas de las ciudades capitales regionales en Chile en este cuarto trimestre de 2023 establece que, sin incluir las del Gran Santiago, se ofrecen 363 terrenos que suman una superficie de 3.634.088 m² y tienen un precio promedio de 2,70 UF/m². La mayor superficie ofrecida se registra en la comuna de Talca, con 52 hectáreas y un precio promedio de 1,88 UF/m². El más alto precio promedio se registra en la comuna de Iquique, con 32,12 UF/m².

2

ANÁLISIS DEL MERCADO DE SUELO EN LAS 34 COMUNAS DEL GRAN SANTIAGO

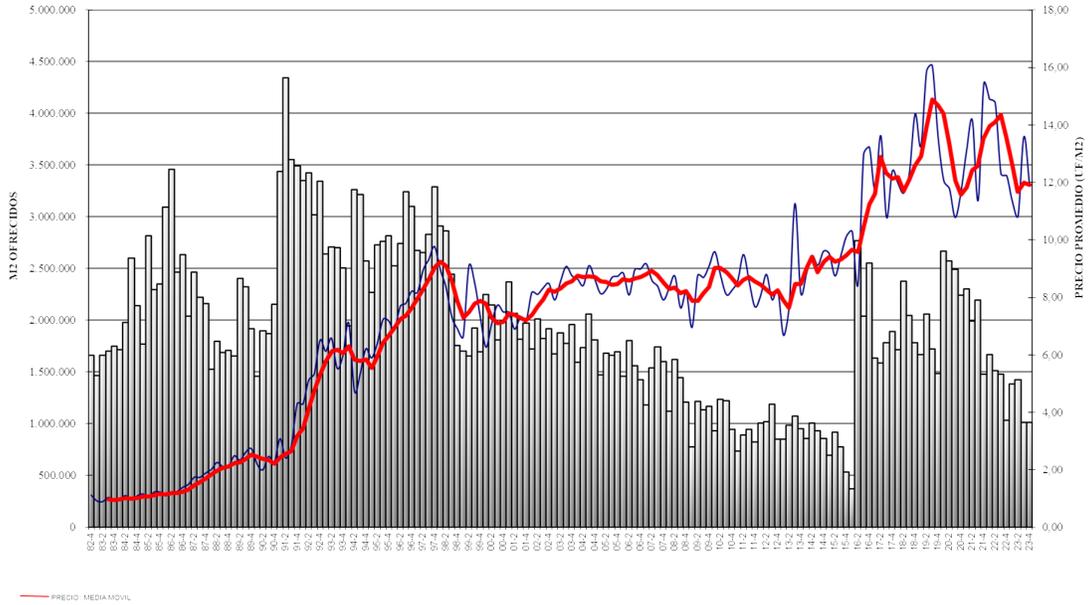
Como antecedente general, se presentan a continuación los gráficos de tendencia histórica de la cantidad de ofertas, la superficie ofrecida y los precios para compuestos de terrenos con diferentes rangos de tamaño, a fin de poder discernir cuál es la real tendencia en la evolución de los precios, lo que sugerimos estudiar detenidamente en forma comparativa.

Figura 1 | Variación de precios y superficie de terrenos ofrecidos, Gran Santiago, oferta trimestral periodo 1982-2023



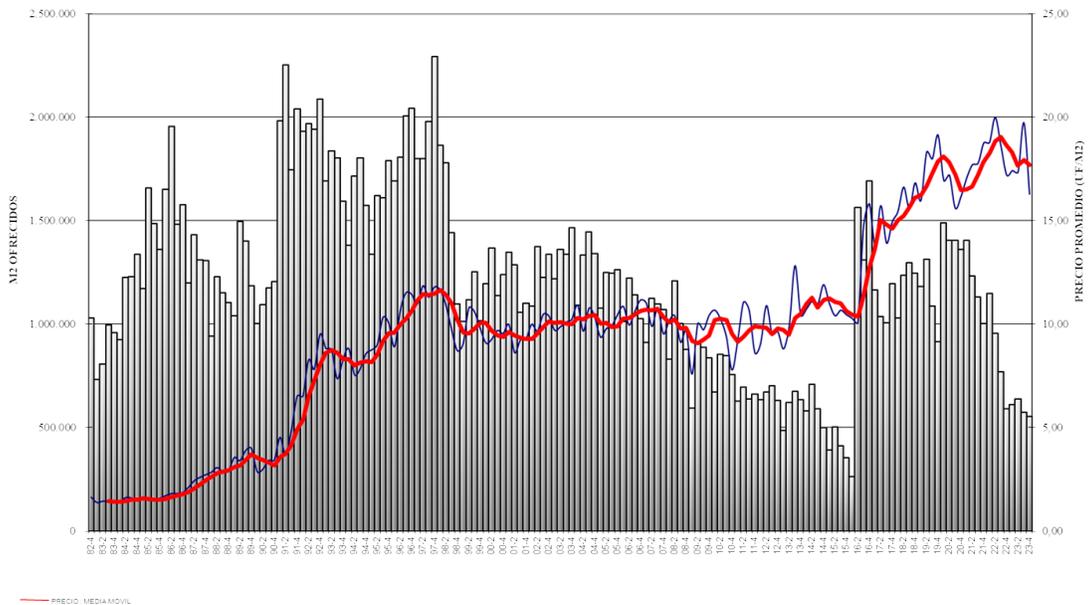
Fuente: Elaboración propia.

Figura 2 | Variación de precios y superficie de terrenos ofrecidos de menos de cinco hectáreas, Gran Santiago, oferta trimestral periodo 1982-2023



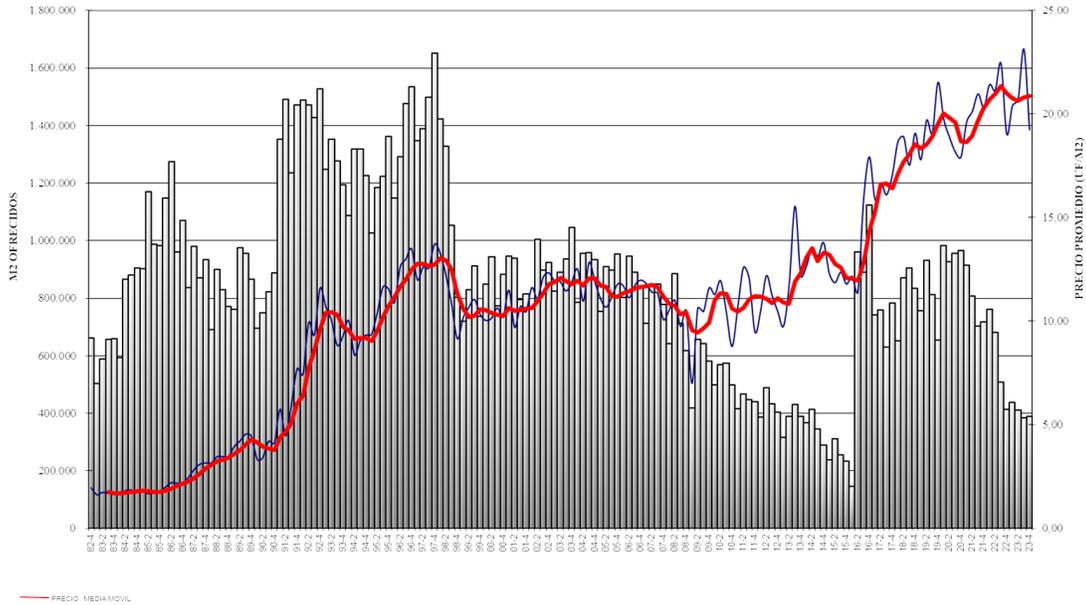
Fuente: Elaboración propia.

Figura 3 | Variación de precios y superficie de terrenos ofrecidos de menos de una hectárea, Gran Santiago, oferta trimestral periodo 1982-2023



Fuente: Elaboración propia.

Figura 4 | Variación de precios y superficie de terrenos ofrecidos de menos de media hectárea, Gran Santiago, oferta trimestral periodo 1982-2023



Fuente: Elaboración propia

En el cuarto trimestre de 2023 se registraron 289 ofertas de terrenos que suman una superficie de 2.553.301 m² y tienen un precio promedio de 5,57 UF/m². Es un precio promedio mucho más bajo que en el tercer trimestre de 2023. Es el precio promedio más bajo que se registra desde el segundo trimestre de 2002, cuando alcanzó 5,56 UF/m², o en el tercer trimestre de 2017, cuando alcanzó 5,72 UF/m². Son trimestres en los que la proporción de la superficie de grandes terrenos alcanza un 60% de la superficie total ofrecida.

Los terrenos de grandes dimensiones están localizados normalmente en la periferia de la ciudad, relativamente lejos de los equipamientos públicos y privados y con dificultades de accesibilidad, lo que condiciona precios unitarios bajos, mucho más bajos que en el resto del espacio urbano. Como es lógico, cuando aumentan las ofertas de estos terrenos, el precio promedio de la ciudad tiende a bajar. No significa que hayan bajado los precios de los terrenos. Esta es una de las dificultades de trabajar con precio promedio y no contar con un índice de precios.

Para tener una noción de la evolución de los precios de los terrenos se hace necesario explorar las tendencias según tamaño de los terrenos y también según localización por comuna en las que haya mayor cantidad de ofertas. Al comparar este cuarto trimestre de 2023 con el tercer trimestre de 2023, en el caso de los grandes terrenos de más de cinco hectáreas, la superficie ofrecida se triplicó y el precio promedio de los terrenos ofrecidos bajó en un 25%, desde 1,95 UF/m² hasta 1,46 UF/m². Ambos fenómenos contribuyen a una disminución del precio promedio general de la ciudad. En el caso de los terrenos de una a cinco hectáreas, la superficie cambió muy poco y el precio de los terrenos ofrecidos subió en un 20%, desde 5,54 UF/m² hasta 6,65 UF/m². En el caso de los terrenos de 0,5 a 1,0 hectáreas, la superficie disminuyó en -24.627 m²

y el precio promedio bajó desde 12,91 UF/m² hasta 9,39 UF/m², es decir, bajó en 3,52 UF/m² y, en el caso de aquellos de 2.501 m² a 5.000 m², la superficie disminuyó en 7.977 m² y el precio promedio de los terrenos ofrecidos bajó desde 22,49 UF/m² hasta 14,15 UF/m², es decir, bajó en 8,34 UF/m². En los tramos de superficie más pequeña de los terrenos ofrecidos los precios cambiaron muy poco, pero también a la baja.

Podría decirse, entonces, que además de la importante disminución en el precio promedio de los terrenos ofrecidos como consecuencia de la mayor oferta de terrenos de grandes dimensiones, sí parece haber habido también una disminución efectiva en el precio de los terrenos ofrecidos, lo cual invita a reflexionar sobre la dinámica del comportamiento del mercado de suelo y la motivación de los propietarios para vender a un precio de mercado a la baja.

El contexto general es el de una situación de crisis generalizada en el mercado habitacional: empresas constructoras y empresas inmobiliarias que entran en estado de insolvencia, proyectos detenidos a medio camino y un amplio *stock* de viviendas ofrecidas que no se venden. Las quiebras o cesaciones de pago de empresas inmobiliarias han dejado en evidencia que esas empresas poseen importantes reservas de terrenos para atender sus necesidades de edificación en el corto plazo, por lo que un menor flujo trimestral de ofertas no significa una restricción para el desarrollo normal de la ciudad ni una alteración en el mercado.

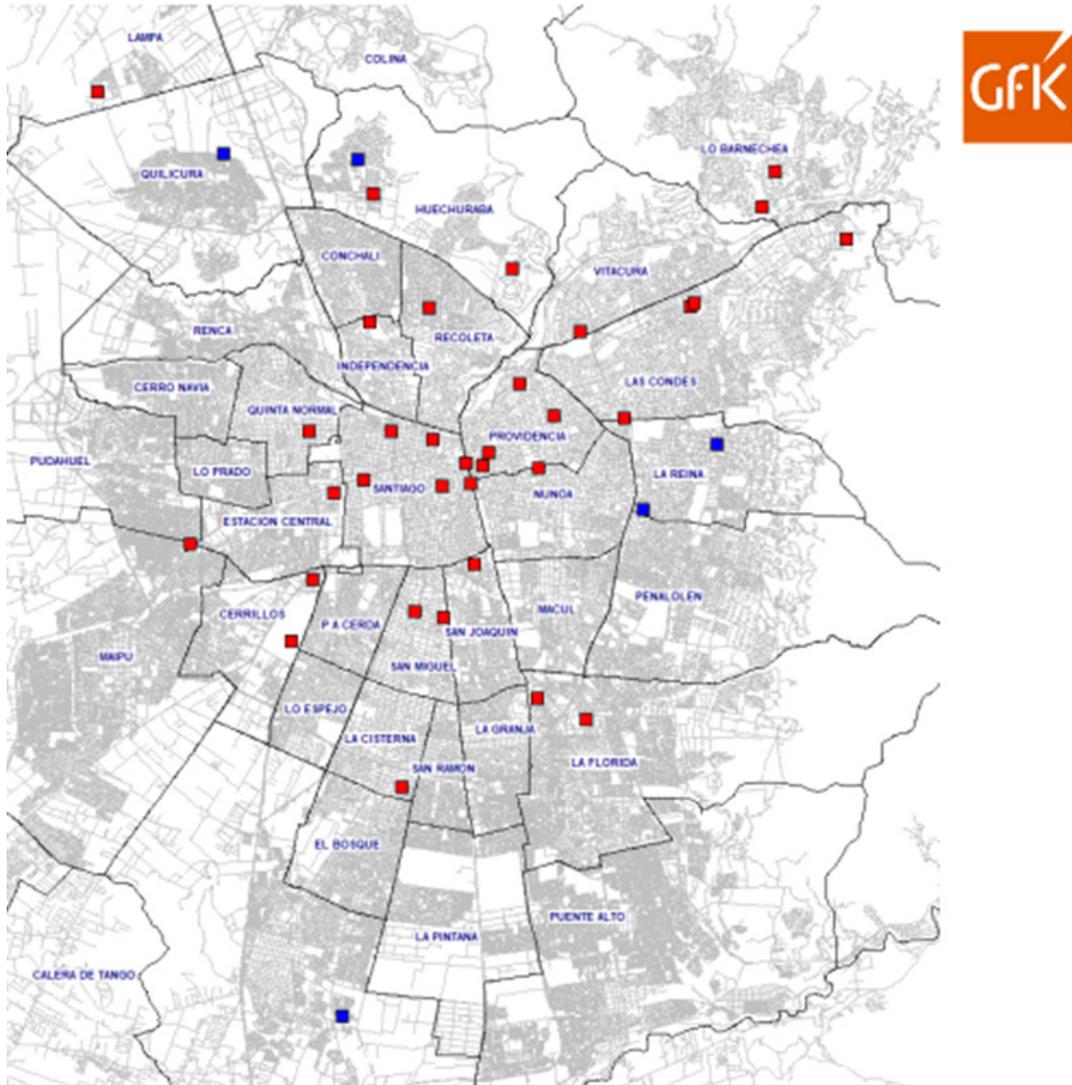
Dos tercios de la demanda de suelo que se registra en la ciudad es para fines habitacionales y esta demanda está parada. Otros usos de suelo también están pasando por una situación recesiva, por lo que la demanda por suelo urbano debiera ser marginal.

Esto se da en un contexto en que en el Gran Santiago hay muchos terrenos potencialmente disponibles. Efectivamente, la superficie de suelo urbano disponible alcanza para atender las necesidades de varias décadas. Esta afirmación no solo hace referencia a la disponibilidad de sitios eriazos, sino también a terrenos construidos que se pueden reciclar, tanto por obsolescencia funcional —porque las funciones que los ocupan han perdido vigencia— o porque ya no cumplen con las exigencias ambientales. Pero también porque pueden ser reciclados por desarrollos con mayores densidades cuando la norma de edificación lo permite.

Es bueno hacer un breve recuento del suelo disponible en la actualidad. Según la memoria del PRMS 100, había 9.998 hectáreas de suelos urbanos eriazos en el año 2010, a las que se sumaron otras 10.000 con la aprobación del PRMS 100 en el año 2014. A estas habría que agregar 2.986 hectáreas de suelo fuera del límite urbano con permisos de edificación aprobados en la comuna de Pudahuel, previos a la modificación del PRMS en 1994 (Ciudad de los Valles y otras), más 1.929 hectáreas que suman los Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado (PDUC) Las Lilas y Praderas. Pero también es bueno tener en consideración que según la SEREMI MINVU, existen 17.000 hectáreas de terrenos con baja intensidad de uso, reciclables. Este es un antecedente muy importante en la medida que la mayor parte de las nuevas edificaciones habitacionales se desarrollan en altura en base al reciclaje de terrenos en zonas interiores de la ciudad, tal como se puede apreciar en la imagen a continuación, donde se indica la localización de los proyectos inmobiliarios (casas y departamentos) incorporados a la oferta en el tercer trimestre de 2023.¹

1 CfK Oferta Inmobiliaria, Gran Santiago, tercer trimestre de 2023.

Figura 5 | Localización de proyectos inmobiliarios incorporados a la oferta en el tercer trimestre de 2023, Gran Santiago



Fuente: GfK.

Pero, además, hay una vasta superficie disponible en el área de expansión del Gran Santiago. Hay 10.000 hectáreas adicionales al sumar la superficie de los 10 PDUC aprobados con la modificación del PRMS en el año 1997, a las que se deben sumar 4.645 hectáreas de Áreas Urbanas de Desarrollo Prioritario (AUDP) creadas en ese mismo año y otras 4.316 hectáreas de AUDP aprobadas en el año 2006. Como si eso fuera poco, ha habido un desarrollo masivo de parcelas de agrado (DL 3516) con primera vivienda, la gran mayoría en términos ilegales, en la medida que no se ha mantenido el uso de suelo agrícola.

El suelo urbano es un recurso no perecible. Pero, entonces, es bueno aclarar que se trata de una producción social del espacio. Adquiere valor de mercado en la medida que mejoran las condiciones urbanas, del barrio y la comuna, en la medida que la ciudad crece y se desarrolla.

Significa que, desde una perspectiva de largo plazo, una ciudad que tiene una evolución positiva de la actividad económica y un crecimiento demográfico también positivo, registra una demanda creciente de suelo y los precios de los terrenos debieran tener una tendencia al alza. Es lo que ha sucedido en el Gran Santiago desde que se computan los precios de los terrenos en este Boletín. Por cierto, la ciudad no es homogénea y la dinámica de los precios puede ser muy diferente según barrios y comunas, dependiendo de la evolución de muchas y muy distintas variables.

Entonces, cabe preguntarse: ¿por qué algún propietario de un bien raíz, de un terreno, decide ponerlo en oferta de venta en un contexto de estancamiento en la evolución al alza de los precios de los terrenos o incluso de disminución de los precios? Podría ser porque tiene una urgencia de liquidez ya sea en lo personal o en alguna actividad de negocios. Significa que estaría respondiendo a necesidades del momento para liquidar activos, porque tiene pocas espaldas financieras. También podría ser porque considera que los precios de los terrenos han alcanzado niveles muy altos y ya no seguirán subiendo a la velocidad en que lo venían haciendo; más específicamente, que su propiedad ha dejado de subir de precio y las plusvalías esperables pueden ser más altas en otra actividad económica o en otro país, porque no cabe duda de que hay flujos financieros internacionales en búsqueda de plusvalías a escala mundial y Chile no está exento de ese fenómeno.

Cualquiera sea la razón, implica que el mercado de suelo no está en su mejor momento. Si los precios que alcanzan los terrenos constituyen una información sobre su potencial inmobiliario, entonces no son muchos los terrenos de alto potencial que fluyen en el mercado en este trimestre, tal como se puede apreciar en la tabla a continuación. Hay solo un terreno ofrecido que tiene un precio de oferta sobre 100 UF/m² y solo 12 terrenos con un precio sobre 50 UF/m².

Tabla 1 | Oferta de los terrenos sobre 50 UF/m² ofrecidos en el cuarto trimestre de 2023

ID Propiedad	Precio UF/m ²	Superficie m ²	Comuna	Dirección
2059350166	169,49	1.334	Vitacura	Lo Beltrán 2500
2034944502	98,00	2.450	Las Condes	Av. Las Condes 9700
2030324880	85,55	1.052	Santiago	Agustinas 1200 - 1500
1429413507	80,00	2.000	Las Condes	Martín de Zamora 6395
1448297759	78,46	520	Las Condes	Manquehue x Isabel La Católica
2114908286	68,23	650	Independencia	Plaza Chacabuco
2028548320	63,64	1.100	Vitacura	Parque Bicentenario
2169696784	58,40	1.250	Providencia	Av. Francisco Bilbao 945
1441734583	55,00	594	Santiago	S. Isabel (San Isidro y Carmen)
2092139126	54,92	1.912	La Florida	Metro Santa Julia
1433325955	53,72	400	Macul	Los Plátanos, Las Dalías
2058096014	51,43	700	Providencia	Colegio San Ignacio El Bosque

Fuente: Elaboración propia.

No hay cómo saber la evolución de los precios de terrenos individuales con la información disponible, pero al estudiar los datos de comunas individuales, hay indicios de una baja en el precio de los terrenos ofrecidos. Así, por ejemplo, en la comuna de Independencia, la evolución del precio promedio trimestral de los terrenos ofrecidos a lo largo de 2023 es de 38,95 UF/m² en el primer trimestre, luego 32,01 UF/m², más adelante 29,51 UF/m², y en este cuarto trimestre alcanza 26,72 UF/m².

En Recoleta, comuna vecina de Independencia, el precio promedio trimestral de los terrenos ofrecidos a lo largo de 2023 es de 16,59 UF/m², luego 26,35 UF/m² en el segundo trimestre, más adelante 28,56 UF/m², y en el cuarto trimestre es de 23,70 UF/m².

En la comuna de Quinta Normal, el precio promedio trimestral de los terrenos ofrecidos a lo largo de 2023 es de 14,81 UF/m² en el primer trimestre, luego 26,36 UF/m², en el tercer trimestre alcanza 17,16 UF/m², y finalmente 14,70 UF/m².

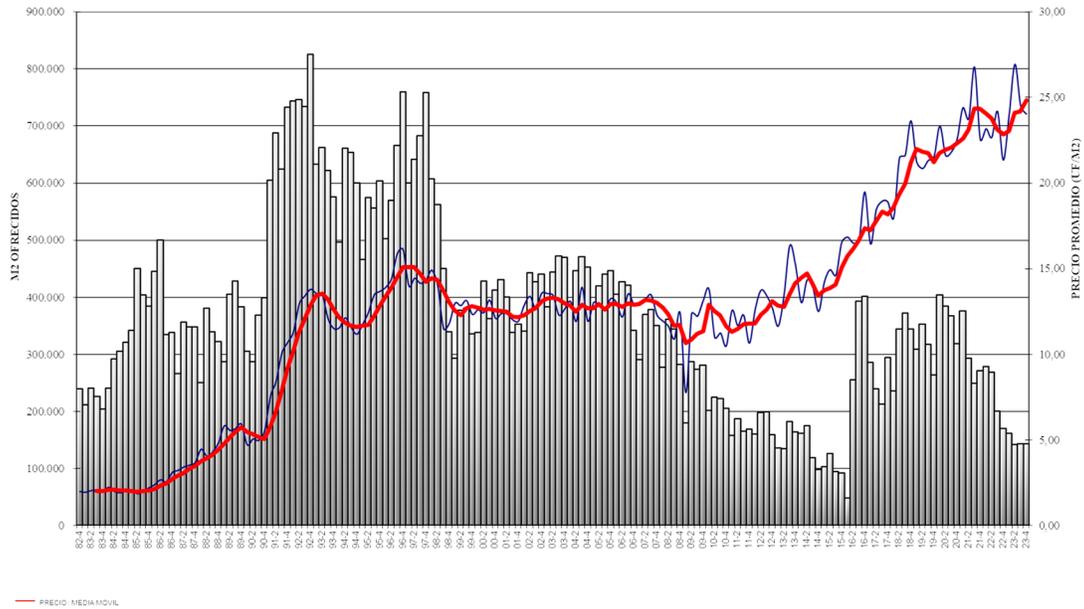
En la comuna de Santiago, el precio promedio trimestral de los terrenos ofrecidos a lo largo de 2023 es de 38,19 UF/m² en el primer trimestre, luego 41,83 UF/m² en el segundo, más adelante 38,50 UF/m², y finalmente 35,18 UF/m².

En la comuna de La Florida, el precio promedio trimestral de los terrenos ofrecidos a lo largo de 2023 es de 18,89 UF/m² en el primero, luego 26,49 UF/m² en el segundo, más adelante 24,34 UF/m², y en el cuarto trimestre es de 15,77 UF/m².

Pero no todo se mueve en la misma dirección en todas las comunas. En Renca, el precio promedio trimestral de los terrenos ofrecidos a lo largo de 2023 es de 14,31 UF/m² en el primer trimestre, luego 6,83 UF/m² en el segundo trimestre, más adelante 9,06 UF/m², y finalmente 17,15 UF/m² en el cuarto trimestre. Es el impacto sobre el precio promedio de la oferta de la comuna que tiene un terreno de 20.000 m² ofrecido en 19,00 UF/m².

Complementando el análisis a escala comunal, se presenta el gráfico de tendencia de la superficie ofrecida y el precio promedio para los terrenos que tienen una superficie de 1.001 m² a 2.500 m². Son el rango de tamaño que normalmente tiene el mayor número de ofertas y una tendencia al incremento en el precio de los terrenos que resulta muy clara y con oscilaciones menores en el tiempo. En este caso, el precio promedio trimestral de los terrenos ofrecidos a lo largo de 2023 empieza en 23,95 UF/m² en el primer trimestre, luego 26,92 UF/m² en el segundo trimestre, más adelante 24,49 UF/m² en el tercero, y 24,02 UF/m² en el cuarto trimestre.

Figura 6 | Variación de precios y superficie de terrenos ofrecidos entre 1.001 y 2.500 m², Gran Santiago, oferta trimestral periodo 1982-2023



Fuente: Elaboración propia.

La tabla a continuación informa sobre la cantidad de ofertas, la superficie ofrecida y el precio promedio en este cuarto trimestre de 2023 en las 34 comunas del Gran Santiago.

Tabla 2 | Suelo urbano ofrecido según comuna (número de ofertas, metros cuadrados y precio promedio), cuarto trimestre de 2023

COMUNA	CANTIDAD DE OFERTAS	M2 OFRECIDOS	PRECIO PROMEDIO UF/M2
CERRILLOS	3	2.892	11,78
CERRO NAVIA	2	1.870	11,97
CONCHALI	2	4.436	27,89
EL BOSQUE	5	12.772	19,59
ESTACION CENTRAL	5	5.537	27,19
HUECHURABA	7	23.228	13,31
INDEPENDENCIA	10	7.177	26,72
LA CISTERNA	8	10.284	19,82
LA FLORIDA	26	66.846	15,75
LA GRANJA	—	—	—
LA PINTANA	5	26.537	2,86
LA REINA	19	66.987	11,94
LAS CONDES	18	46.631	26,17
LO BARNECHEA	38	119.414	15,57
LO ESPEJO	1	820	8,00
LO PRADO	1	213	9,88
MACUL	4	10.496	11,94
MAIPU	16	816.458	1,90
ÑUÑO A	8	13.583	37,70
P. AGUIRRE CERDA	1	350	25,14
PEÑALOLEN	9	103.397	2,78
PROVIDENCIA	3	2.727	49,14
PUDAHUEL	6	90.730	2,07
FUENTE ALTO	11	420.524	1,96
QUILICURA	10	244.665	3,02
QUINTA NORMAL	3	3.860	14,70
RECOLETA	8	4.223	23,70
RENCA	5	33.653	17,15
SAN BERNARDO	12	309.292	3,13
SAN JOAQUIN	3	3.101	28,90
SAN MIGUEL	6	5.828	20,76
SAN RAMON	3	4.035	15,68
SANTIAGO	18	12.901	35,20
VITACURA	13	77.834	14,59
TOTAL	289	2.553.301	5,57

Fuente: Elaboración propia.

Una visión más detallada se obtiene de la tabla siguiente, donde se informa el precio promedio según comuna y según rango de tamaño.

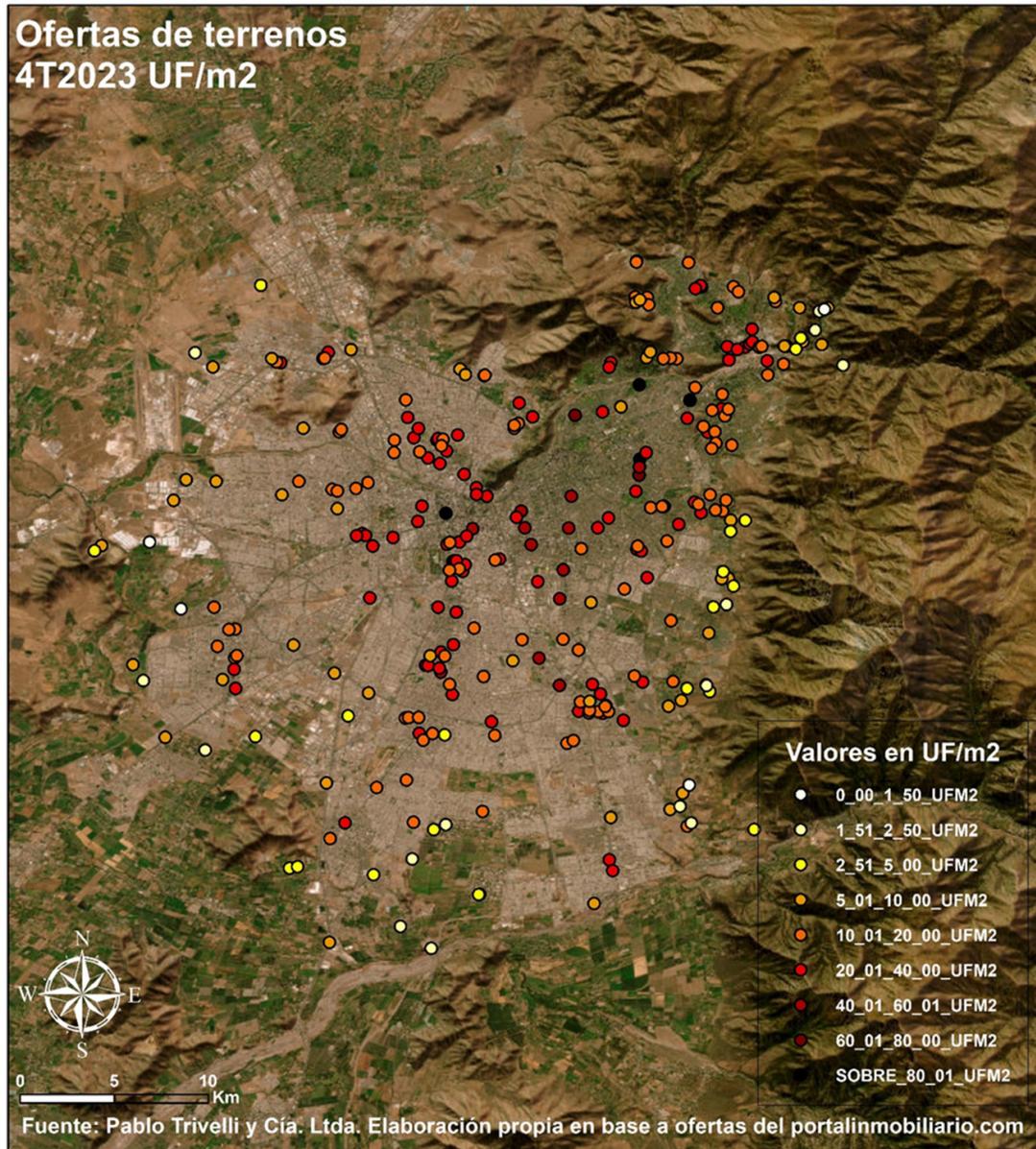
Tabla 3 | Suelo urbano ofrecido según comuna (número de ofertas, metros cuadrados y precio promedio por rango de tamaño de los terrenos), cuarto trimestre de 2023

COMUNA	1-500			501-1.000			1.001-2.500			2.501-5.000			5.001-10.000			10.001-50.000			MAS DE 50.001		
	CANTIDA D DE OFERTAS	M2 OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M2																		
CERRILLOS	2	746	26,25				1	2.196	675												
CERRO NAVIA	1	228	9,94				1	1642	12,25												
CONCHALI							2	4.436	27,89												
EL BOSQUE	1	28	11,77	1	504	14,52	1	1.100	114,9	1	3.540	32,85	1	7.500	15,00						
ESTACION CENTRAL	2	570	25,91				1	856	26,87	2	4.111	27,44									
HUECHURABA				1	1000	15,25	4	6.588	16,48	1	3.640	22,94				1	12.000	8,50			
INDEPENDENCIA	4	1486	20,09	4	2.931	36,47	2	2.760	19,93												
LA CISTERNA	1	390	7,16	4	3.036	23,29	2	3.624	18,77	1	3.234	10,09									
LA FLORIDA	2	865	8,61	7	6.481	12,80	8	15.416	213,6	8	32.399	14,02				1	11688	15,00			
LA GRANJA																					
LA PINTANA	1	62	0,21				1	1350	5,01	1	3.125	4,11	1	10.000	2,95	1	11900	2,6			
LA REINA	1	500	21,53	5	4.177	21,24	3	5.690	16,84	4	11.588	14,23	5	31.232	11,82	1	10.800	2,60			
LAS CONDES				3	2.120	44,06	7	14.303	42,90	6	20.088	16,63	2	10.120	17,74						
LO BARNECHEA	1	89	23,87	10	8.238	21,0	15	27.336	12,54	9	33.571	12,21	2	15.080	1,8	1	35.000	26,00			
LO ESPEJO				1	820	8,00															
LO PRADO	1	213	9,88																		
MACUL	2	832	33,28	1	864	8,80							1	8.800	10,23						
MAIPU	1	355	34,69	2	1056	8,41	2	3.592	19,27	6	22.332	14,26	1	5.440	13,50	1	24.400	1,80	3	759.281	135
ÑUÑA	1	378	26,65	2	1731	34,84	3	4.993	33,17	2	6.481	42,59									
P. AGUIRRECERDA	1	350	25,14																		
PEÑALOÉN	2	312	25,23	1	800	4,77	1	2.000	7,50	3	10.885	7,03				2	89.400	2,06			
PROVIDENCIA				2	1477	41,30	1	1250	58,40												
PUDAHUEL				2	1314	6,62				3	9.416	8,01							1	80.000	130
PUENTE ALTO				1	999	9,61	2	2.600	24,15	2	7.600	3,91	2	14.853	5,85	3	94.472	3,86	1	300.000	0,90
QUILICURA	2	607	7,08	2	1075	13,90	2	3.300	19,11				2	19.680	6,05	1	20.003	6,60	1	200.000	2,00
QUINTA NORMAL				1	510	13,35	2	3.350	14,91												
RECOLETA	4	1.505	21,32	4	2.716	25,02															
RENCA				1	587	8,69	1	1348	10,00	1	2.790	16,23	1	8.926	14,92	1	20.000	19,00			
SAN BERNARDO							3	5.845	16,08	1	2.800	12,71	2	13.60	5,01	4	89.808	3,76	2	197.689	2,20
SAN JOAQUIN	1	171	9,49				2	2.930	30,03												
SAN MIGUEL	2	756	11,72	1	750	25,32	3	4.322	21,55												
SAN RAMON	1	60	31,54				1	112	17,23	1	2.793	14,32									
SANTIAGO	0	3.363	23,80	3	1804	34,43	5	7.734	40,31												
VITACURA				1	1000	25,90	6	7.965	51,82	1	5.000	6,60	3	20.884	13,34	2	42.985	8,96			
TOTAL	44	14.236	21,71	61	46.850	22,00	83	142.842	24,02	51	184.282	14,14	23	165.667	9,39	19	462.454	6,65	8	1536.970	146

Fuente: Elaboración propia.

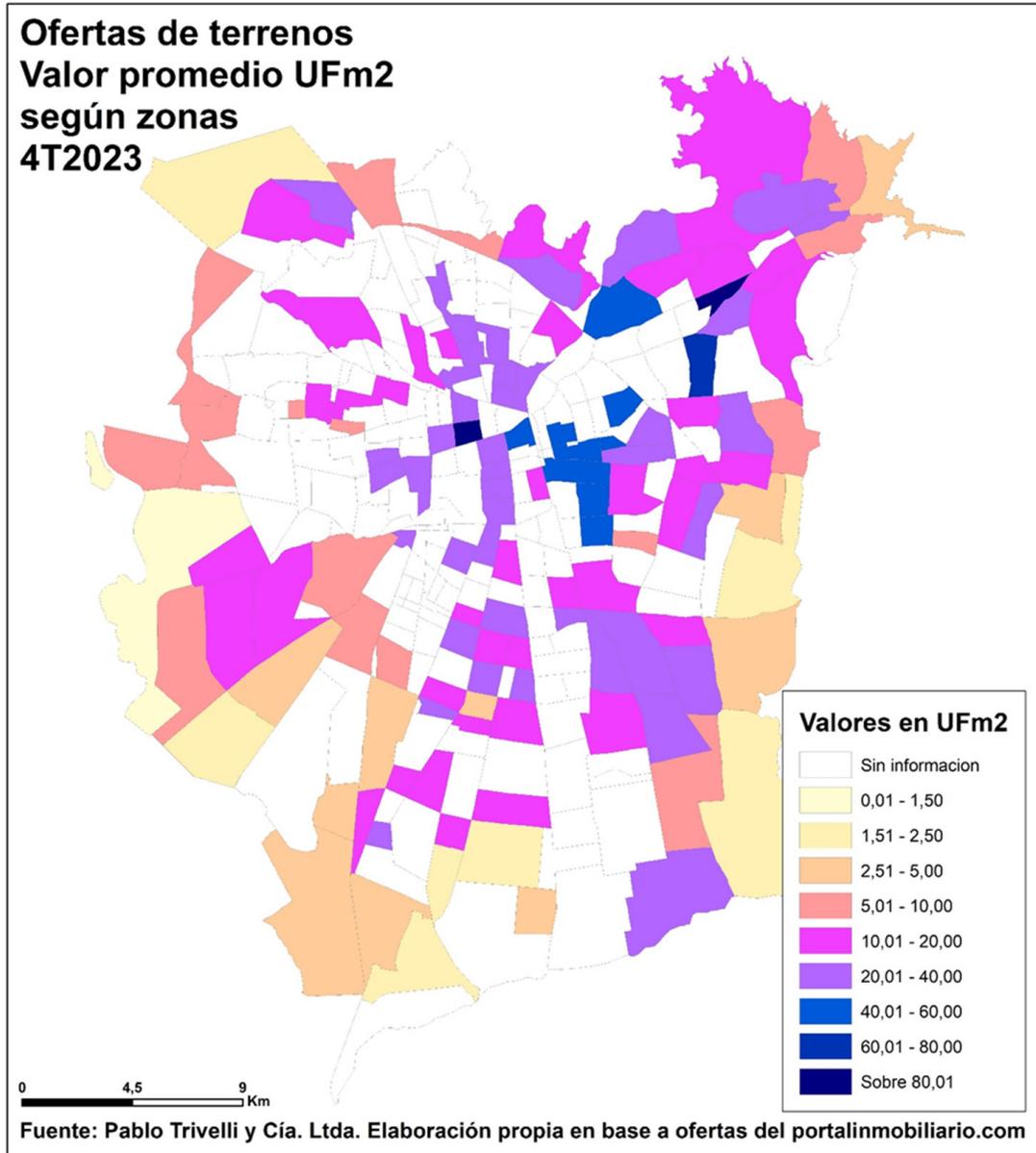
La expresión territorial de los precios unitarios de los terrenos según distintos niveles de agregación se presenta en las cuatro imágenes a continuación. La primera imagen informa una por una las ofertas según rango de precio. La siguiente informa sobre el precio promedio de los terrenos ofrecidos según zona. La tercera imagen informa sobre el precio promedio a escala comunal, lo mismo que el gráfico que se presenta inmediatamente después.

Figura 7 | Ofertas de terrenos según rango de precios en UF/m², Gran Santiago, cuarto trimestre de 2023



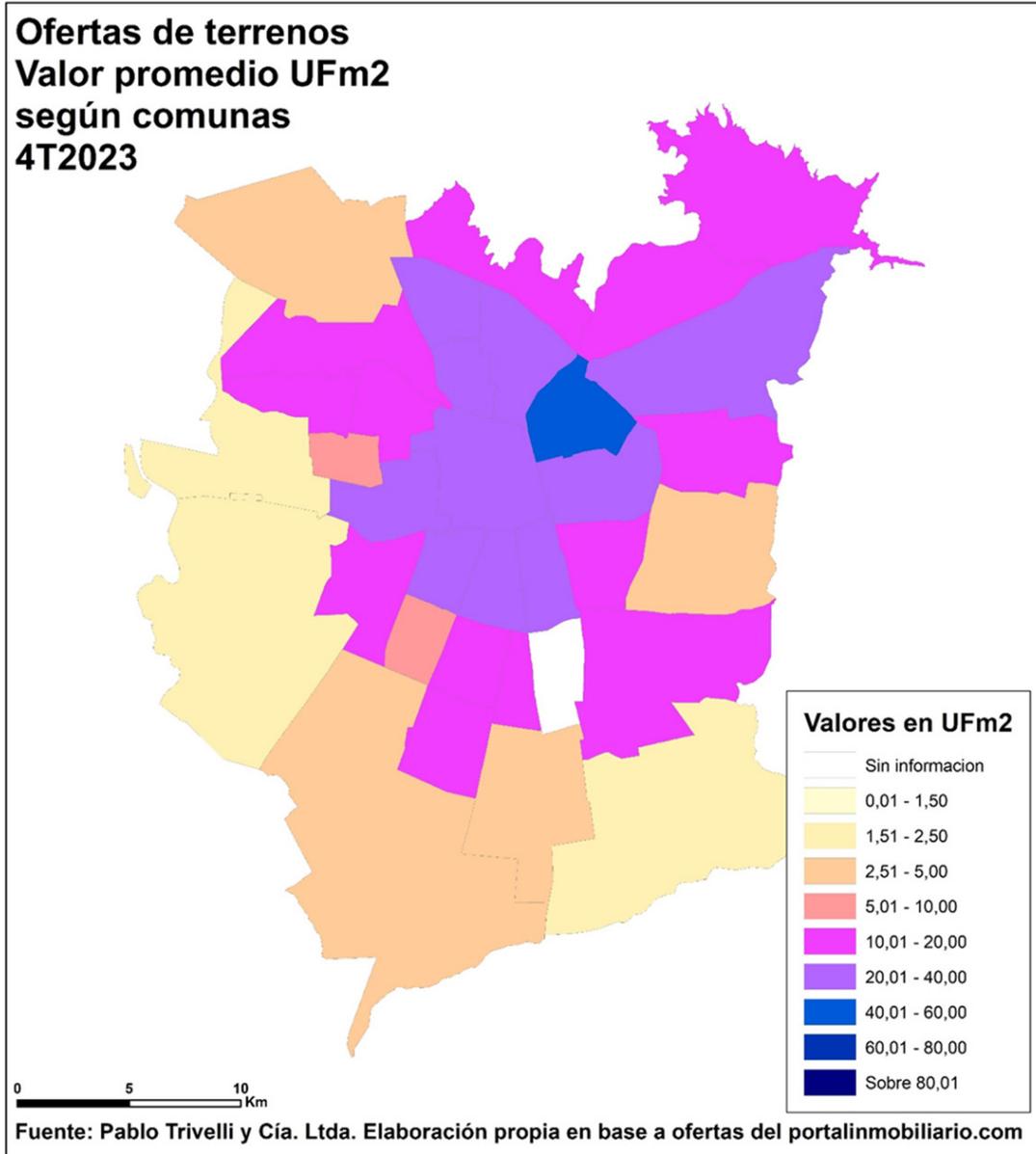
Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda. Elaboración propia en base a ofertas del *portalinmobiliario.com*.

Figura 8 | Precio promedio (UF/m²) de los terrenos ofrecidos según zonas, Gran Santiago, cuarto trimestre de 2023



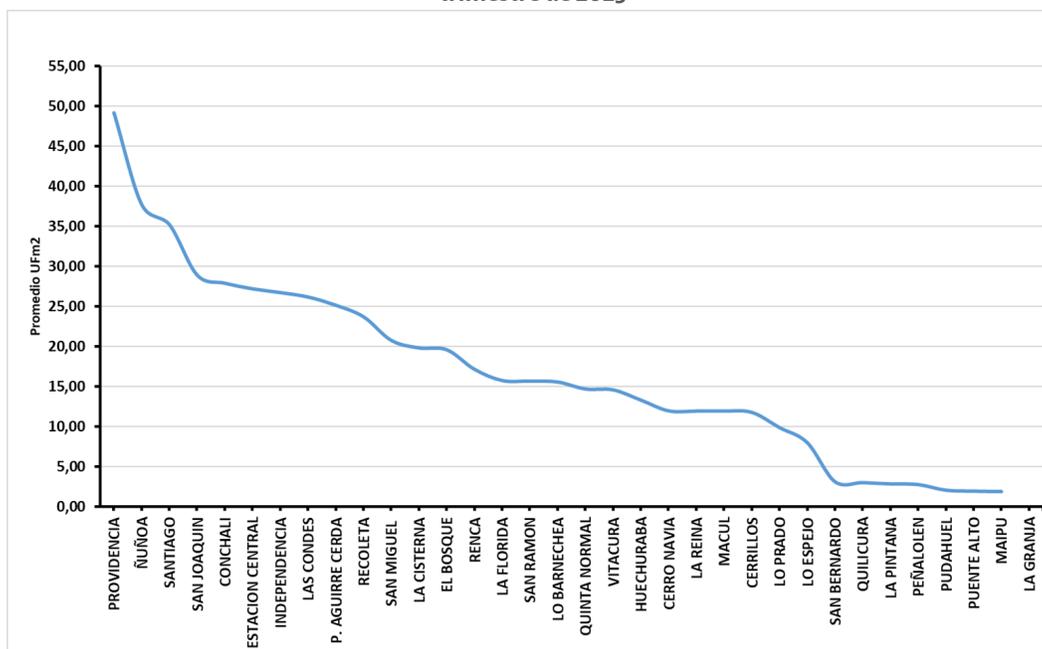
Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda. Elaboración propia en base a ofertas del *portalinmobiliario.com*.

Figura 9 | Precio promedio (UF/m²) de los terrenos ofrecidos según comunas, Gran Santiago, cuarto trimestre de 2023



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda. Elaboración propia en base a ofertas del portalinmobiliario.com.

Figura 10 | Precio promedio (UF/m²) de los terrenos ofrecidos según comunas, Gran Santiago, cuarto trimestre de 2023



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda. Elaboración propia en base a ofertas del portalinmobiliario.com.

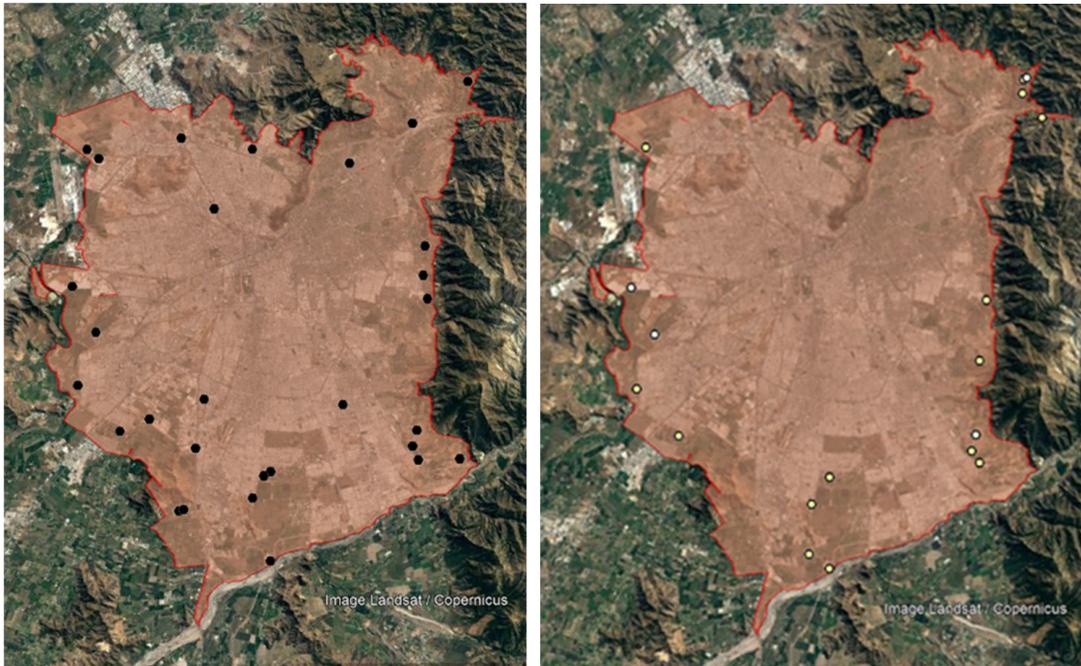
La superficie de terrenos con un precio inferior a 2,5 UF/m² alcanza 1.503.262 m² ofrecidos en este trimestre. Son terrenos relativamente baratos que podrían dar respuesta a las necesidades de suelo para vivienda social.

Tabla 4 | Oferta de terrenos con un precio inferior a 2,5 UF/m², cuarto trimestre de 2023

ID Propiedad	Precio UF/m ²	Superficie m ²	Comuna	Dirección
2159563956	0,90	300.000	Puente Alto	El Peral
2148242486	0,99	10.000	Lo Barnechea	El Arrayán
1448081841	1,00	590.481	Maipú	Maipú
1441795791	1,30	80.000	Pudahuel	Camino La Farfana
1431213413	1,50	39.400	Peñalolén	Avenida Diagonal Las Torres 2700
2120193778	1,56	5.080	Lo Barnechea	Quebrada Verde, El Arrayán
2063376620	1,80	24.400	Maipú	Caupolicán 1501, Ciudad Satélite
1441855807	1,80	91.689	San Bernardo	El Mariscal 900 - 1200
2152714942	1,93	4.400	Lo Barnechea	Cam. a Farellones 16800 - 17100
1438203755	2,00	70.000	Maipú	Avenida 5 Poniente
2110495394	2,00	200.000	Quilicura	Quilicura
1445636959	2,05	4.800	Puente Alto	Camilo Henríquez, Las Vizcachas
2122794268	2,10	11.900	La Pintana	Lautaro, Av. Santa Rosa
2054150308	2,12	11.808	San Bernardo	Cam. Padre Hurtado 19810
1434946865	2,12	2.500	San Bernardo	Colegio Denham, Nos
2157486080	2,19	5.000	La Florida	Calle 6, Lo Cañas - Alto Macul
2182535446	2,19	3.500	Lo Barnechea	El Arrayán
1441783219	2,20	48.305	Puente Alto	El Peral, Las Vizcachas

Fuente: Elaboración propia.

Figura 11 | Ofertas con superficie mayor a una hectárea (a la izquierda) y ofertas desde 0,1 UF/m² a 2,5 UF/m² (a la derecha)



Fuente: Image Landsat / Copernicus.

Sin embargo, la mayoría de estos terrenos, los más baratos que han fluído al mercado este trimestre, tienen poca aptitud para el desarrollo de viviendas sociales, tanto porque las normas que regulan su desarrollo no permiten viviendas en densidad —como, por ejemplo, aquellos ubicados en El Arrayán o en Camino a Farellones— o porque son terrenos que tienen localizaciones periféricas muy alejadas de las oportunidades urbanas que requieren las viviendas sociales para tener una efectiva integración a la ciudad, o simplemente porque son muy pequeños como para hacer un conjunto residencial de vivienda social.

Desde una perspectiva del Plan de Emergencia Habitacional, resulta difícil encontrar terrenos en el mercado que cumplan con los requisitos de tamaño, precio y localización que faciliten la integración social y territorial con acceso a buenas oportunidades urbanas.

Se hace, entonces, fundamental recurrir a terrenos de propiedad fiscal, ya sea que se trate de sitios eriazos o propiedades con baja intensidad de uso, para responder a las necesidades inmediatas y para poder avanzar sin urgencia en la adquisición de terrenos en el mercado.

Es un desafío de gobierno, porque todos los terrenos de propiedad fiscal están enrolados —o deberían estar enrolados— bajo la propiedad del Ministerio de Bienes Nacionales. Es bueno recordar que hace un año atrás, el 28 de enero de 2023, se informó que el presidente Gabriel Boric había firmado una circular que se distribuiría a todos los ministerios y servicios del Estado, incluyendo las Fuerzas Armadas, para poner a disposición los terrenos de los que disponen. Son terrenos que pertenecen a la nación y que el Ministerio

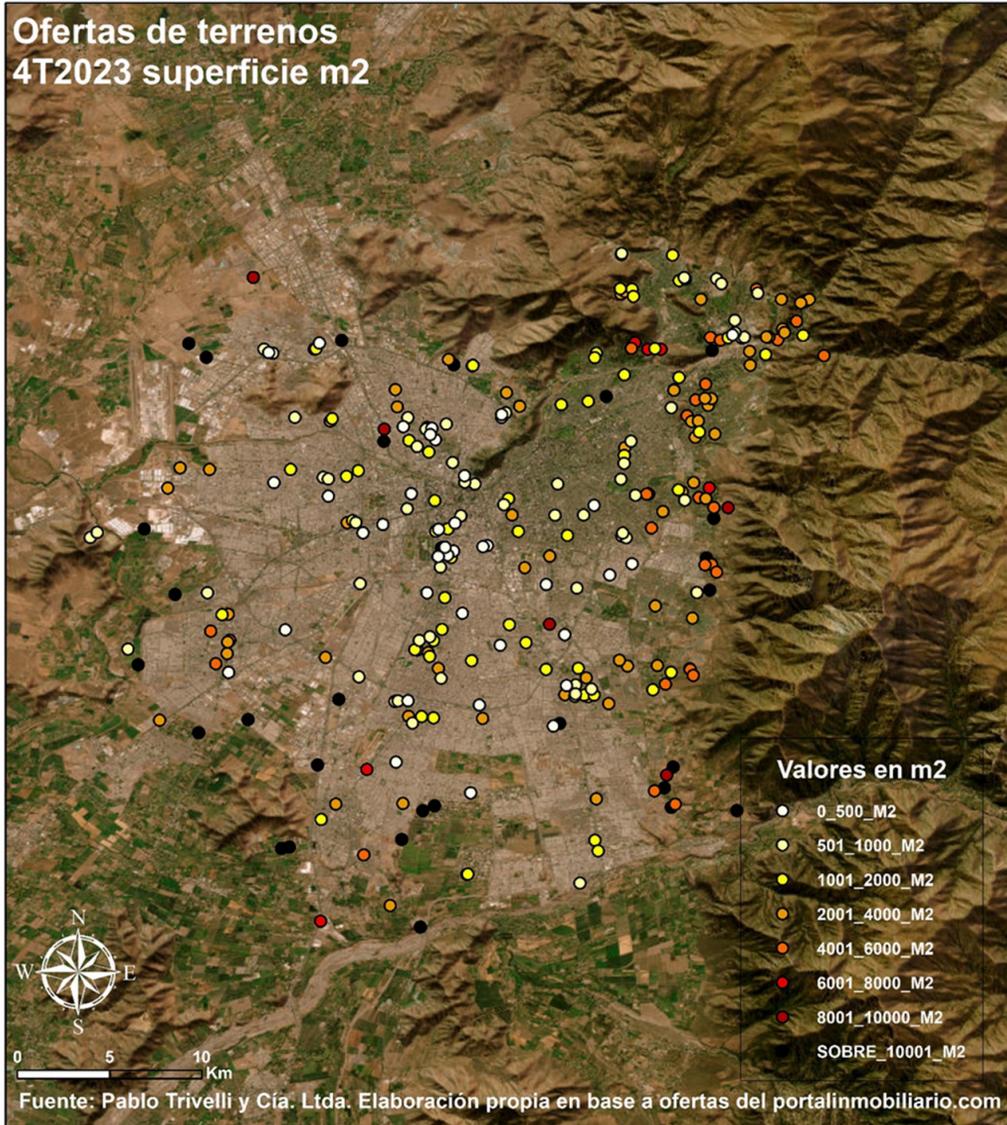
de Bienes Nacionales mantiene bajo su dominio o ha destinado temporalmente a alguna institución del Estado para su utilización.² Hay miles de hectáreas en todo el país. Pero los terrenos que interesan son solamente aquellos que están en áreas urbanas, bien localizados, en áreas interiores, con buena accesibilidad a equipamientos, servicios y lugares de trabajo. Se puede afirmar con certeza que hay suficientes terrenos de propiedad fiscal en casi todas las ciudades chilenas para responder a las necesidades del Plan de Emergencia Habitacional. Son terrenos destinados a distintos ministerios, a las Fuerzas Armadas, a la Universidad de Chile, la Universidad del Biobío y otras universidades del Estado, a instituciones como Ferrocarriles del Estado, a la CORFO y tantos otros. Pero también hay muchas municipalidades que tienen terrenos que podrían aportar.

Es un tema netamente político, porque dependerá de las directrices y prioridades de la autoridad máxima de gobierno y el mandato que le dé al Ministerio de Bienes Nacionales y a las instituciones a quienes ese Ministerio haya destinado los terrenos. Es una materia que depende de la unidad de propósito del gobierno en su conjunto para resolver la urgencia de otorgar acceso a los terrenos fiscales para destinarlos al desarrollo de proyectos de vivienda de integración social y territorial, y así dar respuesta al Plan de Emergencia Habitacional que impulsa el MINVU y que el país tanto necesita. Es una materia que requiere una conducción política capaz de alinear a las instituciones del Estado en la implementación de esta política pública. Un logro en esta materia sería ejemplar para Chile, para América Latina y para el mundo.

El plano a continuación ilustra las ofertas de terrenos predio a predio, discriminando según color el tamaño de los predios. Hay ofertas de terrenos pequeños en toda la ciudad, pero los predios de mayor superficie tienden a localizarse en la periferia del Gran Santiago, como es habitual.

2 Noticia publicada en El Mostrador, el 28 de enero de 2023. <https://www.elmostrador.cl/noticias/pais/2023/01/28/presidente-boric-instruye-a-instituciones-gubernamentales-a-ceder-terrenos-fiscales-para-construccion-de-viviendas-sociales/>

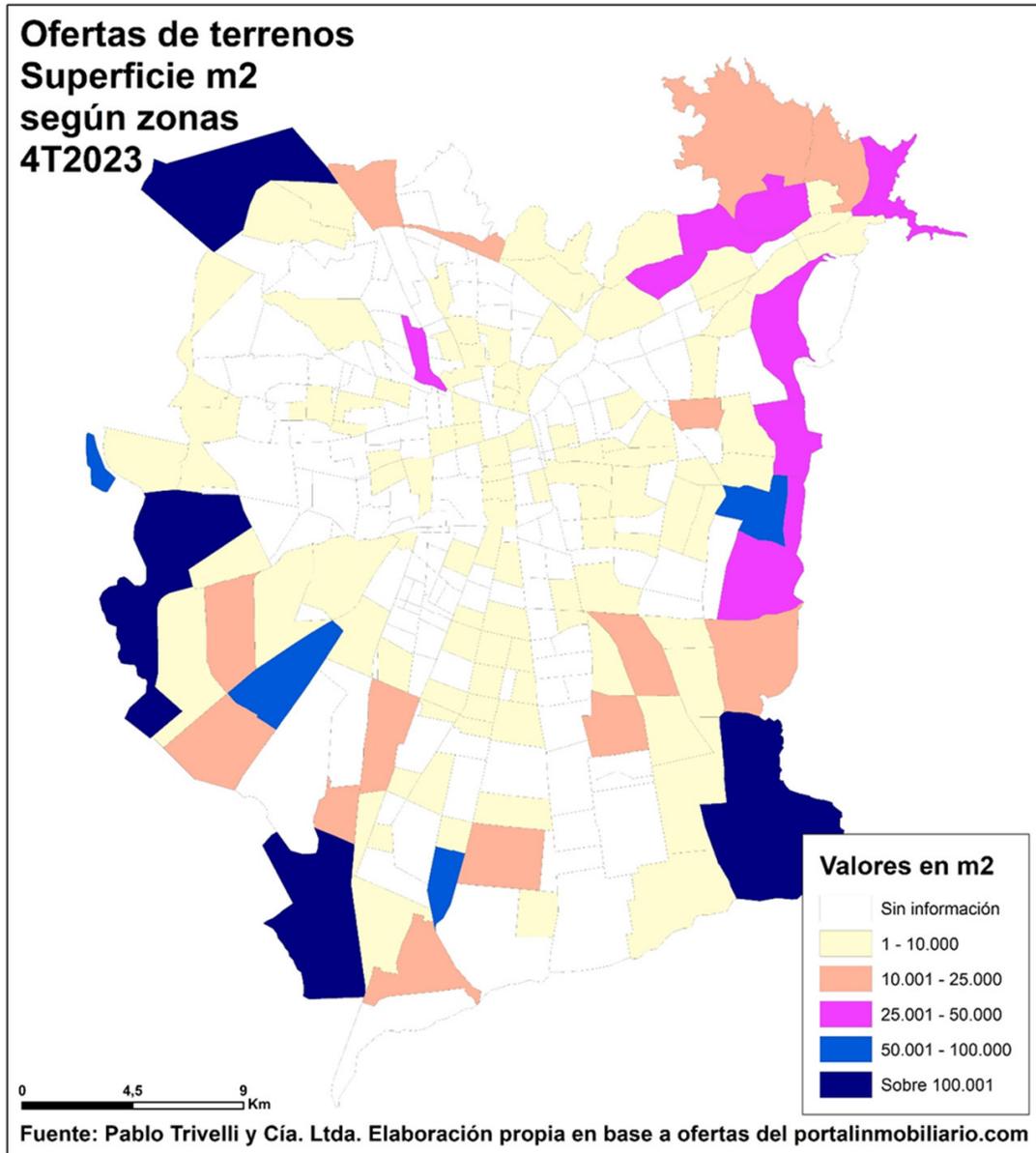
Figura 12 | Ofertas de terrenos predio a predio, Gran Santiago, cuarto trimestre de 2023



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda. Elaboración propia en base a ofertas del *portalinmobiliario.com*.

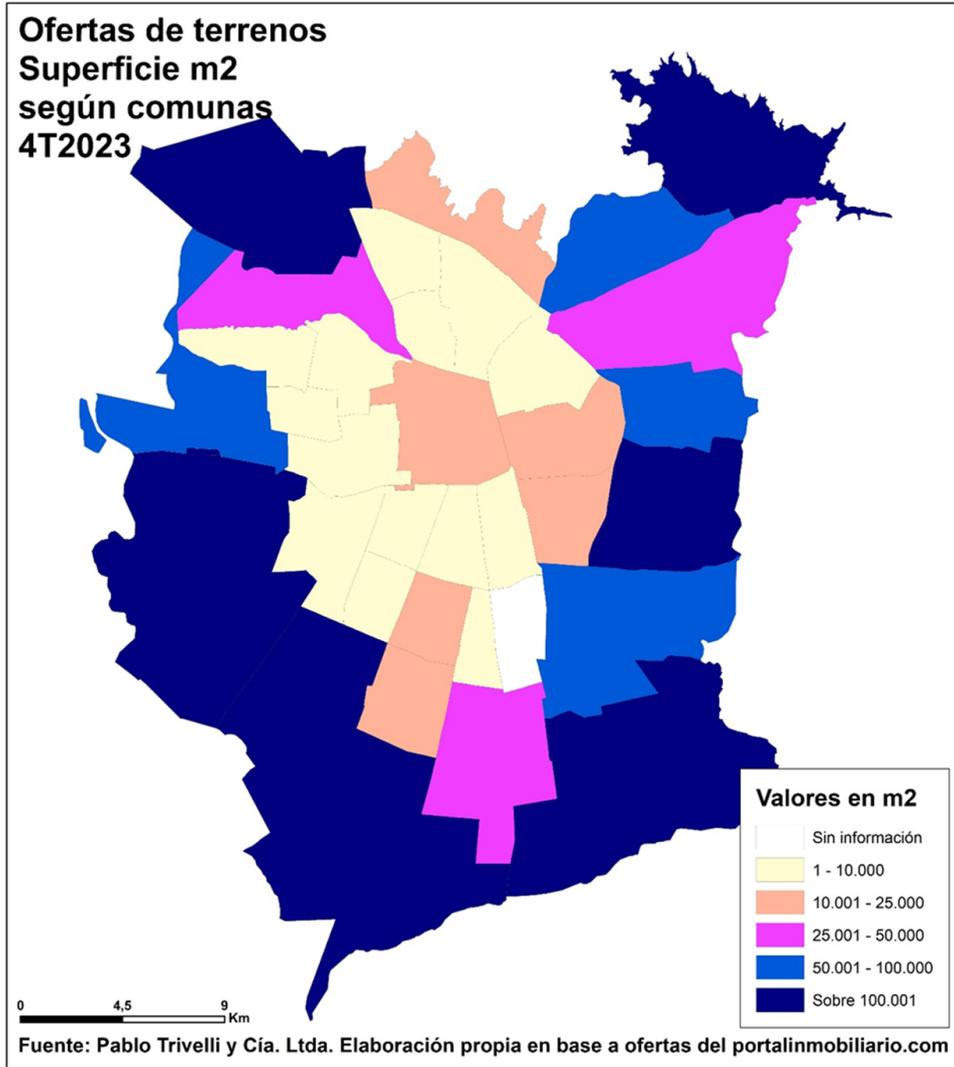
El plano que se presenta a continuación ilustra la superficie de sitios baldíos ofrecida según zonas con las que se trabaja en este Boletín. Deja en evidencia cómo las mayores ofertas de terrenos conforman un anillo en el borde de la ciudad. En forma menos destacada, en este plano están las zonas con una menor superficie ofrecida. Son espacios interiores de la ciudad donde se registra la mayor cantidad de desarrollos en densidad. Aunque la superficie es menor que en la periferia, la cantidad de terrenos ofrecidos pareciera ser suficiente para atender la demanda de terrenos para el desarrollo de la ciudad en procesos de densificación en base al reciclaje de propiedades.

Figura 13 | Ofertas de terrenos según zonas, Gran Santiago, cuarto trimestre de 2023



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda. Elaboración propia en base a ofertas del *portalinmobiliario.com*.

Figura 14 | Ofertas de terrenos según comunas, Gran Santiago, cuarto trimestre de 2023

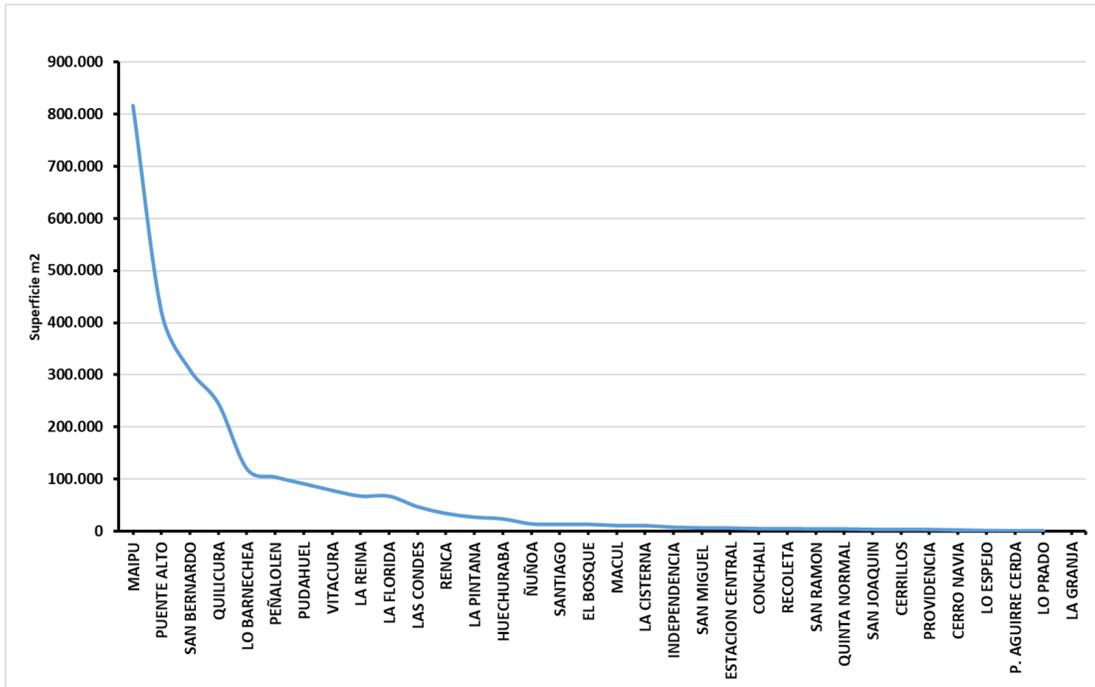


Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda. Elaboración propia en base a ofertas del *portalinmobiliario.com*.

Solo en la comuna de La Granja no hay ofertas en este trimestre. Hay 14 comunas en las que el flujo trimestral de ofertas es menos de una hectárea: Pedro Aguirre Cerda, San Ramón, Providencia, San Joaquín, Cerrillos, Cerro Navia, Conchalí, Estación Central, San Miguel, Independencia, Lo Espejo, Recoleta, Quinta Normal y Lo Prado. En todas las demás comunas del Gran Santiago la superficie ofrecida en este trimestre es más de una hectárea.

Esta misma información se presenta en el gráfico a continuación, permitiendo un análisis comparativo entre municipios.

Figura 15 | Superficie ofrecida según comunas, Gran Santiago, cuarto trimestre de 2023



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda. Elaboración propia en base a ofertas del portalinmobiliario.com.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE SUELO SEGÚN CIUDADES CAPITALES REGIONALES DE CHILE

En este cuarto trimestre de 2023 hay 652 ofertas de terrenos que suman una superficie de 6.187.389 m² en las ciudades capitales regionales del país, cifra que es inferior al trimestre pasado, que registró una oferta de 6.386.702 m². Tienen un precio promedio de 4,04 UF/m², que es inferior a los 4,95 UF/m² registrados en el trimestre pasado.

Tabla 5 | Suelo urbano ofrecido según ciudad (número de ofertas, metros cuadrados y precio promedio), cuarto trimestre de 2023

COMUNA	CANTIDAD DE OFERTAS	M2 OFRECIDOS	PRECIO PROMEDIO UF/M2	PRECIO MINIMO	PRECIO MAXIMO
ARICA	–	–	–	–	–
IQUIQUE	6	28.199	7,25	0,58	4100
ANTOFAGASTA	12	38.893	9,97	6,50	50,00
COPIAPÓ	8	19.448	10,14	3,12	30,00
LA SERENA	55	467.180	5,15	0,51	29,69
GRAN VALPARAISO	55	207.743	3,97	0,60	27,00
GRAN SANTIAGO	289	2.553.301	5,57	0,90	169,49
RANCAGUA	12	233.405	171	100	27,34
TALCA	43	524.979	188	0,60	19,37
CHILLAN METROPOLITANO	8	300.103	0,64	0,86	19,51
GRAN CONCEPCION	87	1071604	3,17	0,44	50,25
TEMUCO	32	117.999	4,91	129	9,54
VALDIVIA	13	88.977	185	0,84	28,00
PUERTO MONTT	27	520.628	189	0,25	38,45
COYHAIQUE	3	13.368	4,47	0,90	30,00
PUNTA ARENAS	2	1562	13,72	13,13	14,60
TOTAL PAIS	652	6.187.389	4,04	0,25	169,49

Fuente: Elaboración propia.

En todas las ciudades hay grandes diferencias entre el valor máximo y el valor mínimo de los terrenos ofrecidos. Es una expresión elocuente de las diferencias de todo orden que existen al interior de las ciudades. Hay varios casos que resultan interesantes de destacar. De norte a sur, estos son:

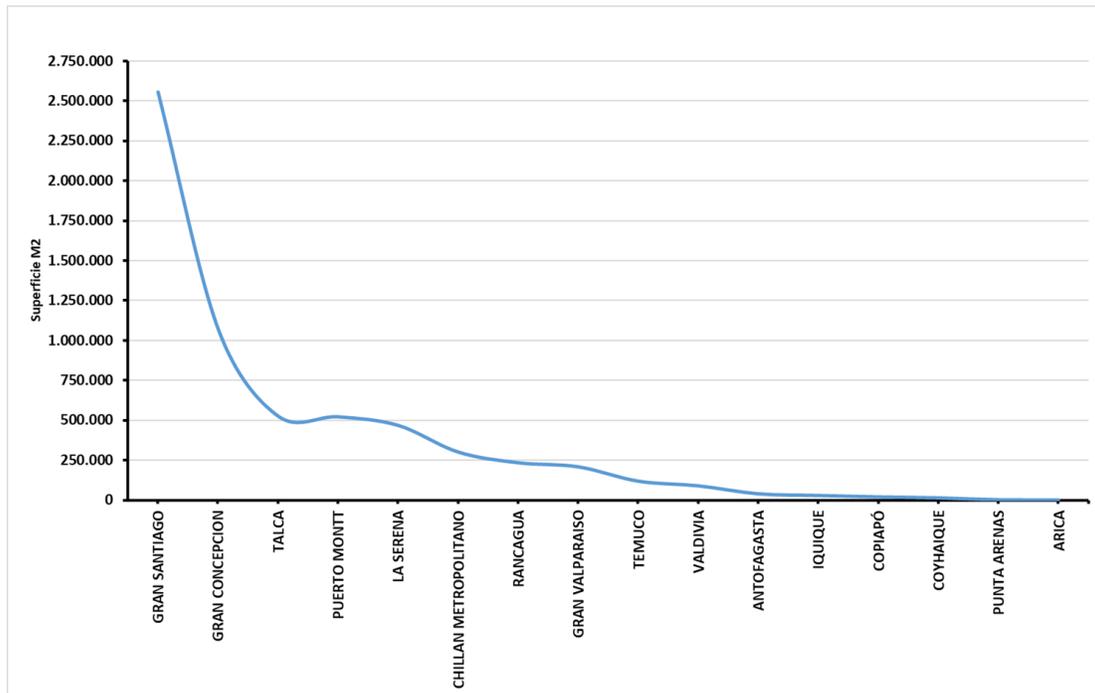
- La ciudad de Iquique, donde el máximo está en el centro de Iquique y alcanza 41,00 UF/m² (lo que no es un valor demasiado alto para Iquique), y el valor más bajo de la ciudad está en Alto Hospicio y alcanza 0,58 UF/m².
- En La Serena, el valor más alto alcanza 29,69 UF/m² en un sector céntrico de la ciudad, y el valor más bajo, que llega a 0,51 UF/m², está en la periferia.
- En la ciudad de Puerto Montt, la oferta más cara alcanza 38,45 UF/m² y está en el centro de la ciudad. La más baja llega a 0,25 UF/m² y está en la periferia.

- En el Gran Concepción, el valor más alto alcanza 50,25 UF/m², frente a la laguna chica en San Pedro de la Paz, y el valor más bajo alcanza 0,44 UF/m², tiene 7.000 m² y está ubicado en calle Los Onas 338, Coronel.
- En el Gran Santiago es donde la diferencia es más alta. El más alto precio de oferta es de 169,49 UF/m², tiene 1.334 m² de superficie y está en Lo Beltrán 2500, Vitacura. El más bajo tiene una superficie de 300.000 m², se ofrece en 0,90 UF/m² y está ubicado en El Peral, Puente Alto.

En orden descendente según ciudades, el flujo de ofertas está encabezado por el Gran Santiago, con 289 terrenos ofrecidos que suman 2.553.301 m², seguido por el Gran Concepción, con 87 ofertas que suman 1.071.604 m². En tercer lugar está Talca, donde se registran 43 ofertas con 524.979 m². En cuarto lugar está Puerto Montt, con 27 ofertas que suman 520.628 m², seguido por La Serena, con 55 ofertas que suman 467.180 m². En sexto lugar está Chillan metropolitano, con 8 terrenos ofrecidos que suman 300.103 m². Las demás ciudades tienen menores ofertas.

Lo descrito se ilustra en el siguiente gráfico, que deja en evidencia las grandes diferencias en los flujos de oferta entre ciudades.

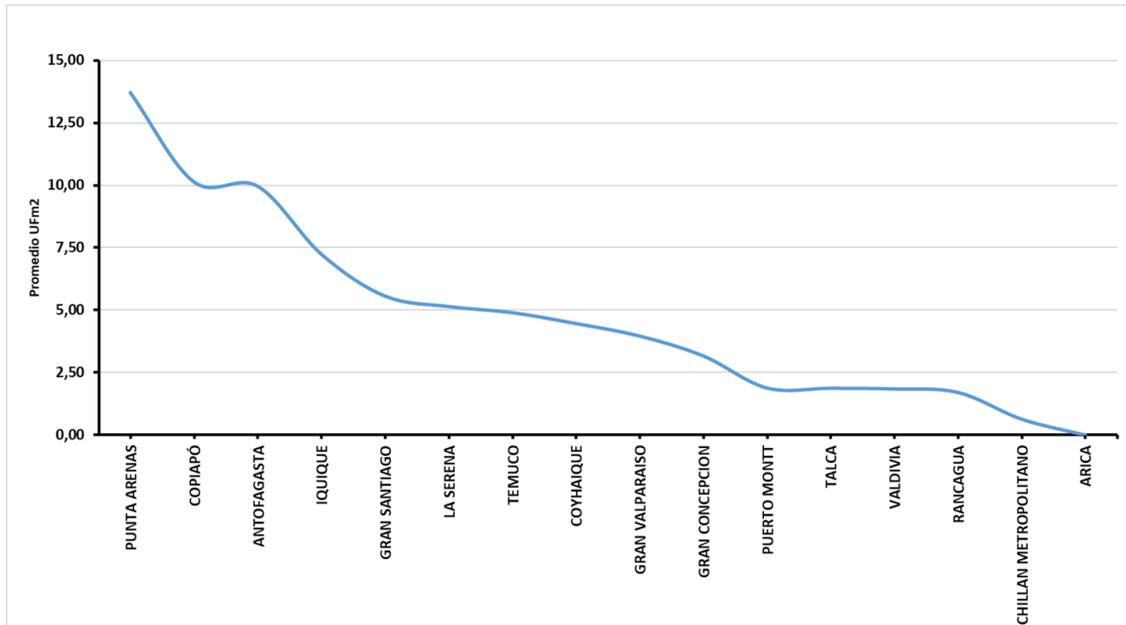
Figura 16 | Superficie ofrecida según ciudades capitales regionales, cuarto trimestre de 2023



Fuente: Elaboración propia.

Como siempre es bueno advertir, la baja cantidad de ofertas que registran algunas ciudades se debe probablemente a una baja penetración del sitio web *portalinmobiliario.com* en el mercado de suelo urbano de esas ciudades, más que a una baja actividad del mercado de terrenos, lo que sirve de advertencia general al estudiar las comunas que conforman las ciudades capitales del país. En otro estudio comparativo entre las ciudades capitales regionales de Chile, se pudo constatar que diversos sitios web tienen distintos grados de penetración en los mercados de esas ciudades. Por esa razón, hay que estudiar con cuidado los resultados del cálculo del precio promedio según ciudad, ya que el reducido número de ofertas no siempre constituye una base estadística representativa del mercado de suelo en esa ciudad. Ese es el caso de Punta Arenas en este cuarto trimestre de 2023, ciudad con el más alto precio promedio, pero donde se registró solo una oferta.

Figura 17 | Precio promedio de los terrenos ofrecidos según ciudades capitales regionales, cuarto trimestre de 2023



Fuente: Elaboración propia.

La tabla a continuación desglosa las ofertas según tamaño de los terrenos ofrecidos en cada ciudad y permite apreciar los niveles de precios según rangos de tamaño.

Tabla 6 | Suelo urbano ofrecido según ciudad (número de ofertas, metros cuadrados y precio promedio por rango de tamaño de los terrenos), cuarto trimestre de 2023

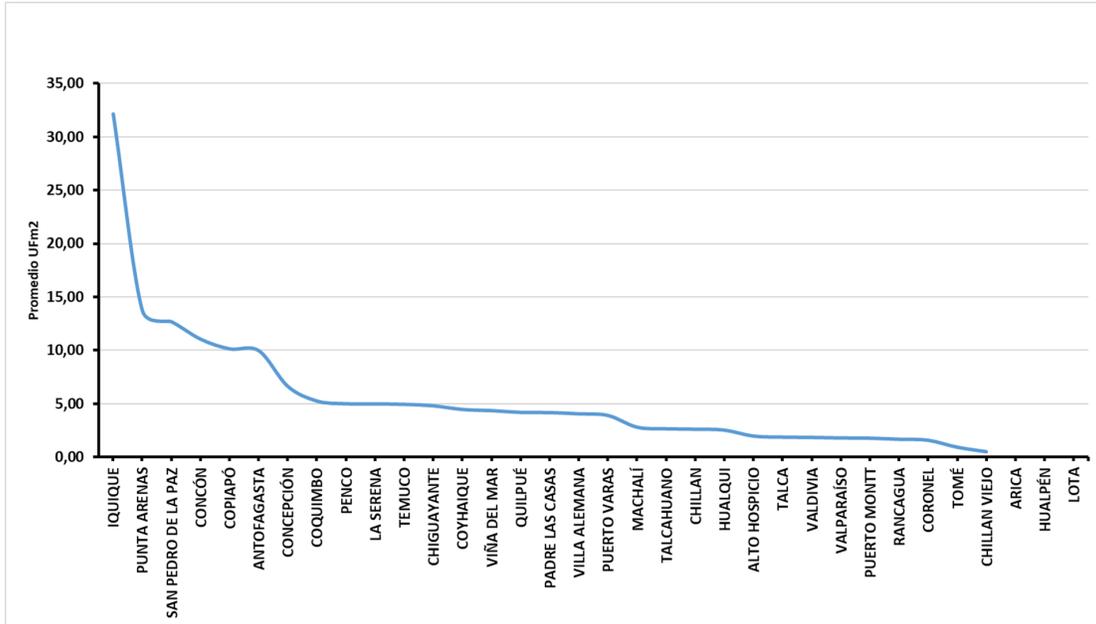
COMUNA	1-500			501-1.000			1.001-2.500			2.501-5.000			5.001-10.000			10.001-50.000			MAS DE 50.001		
	CANTIDAD DE OFERTAS	M2 OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M2	CANTIDAD DE OFERTAS	M2 OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M2	CANTIDAD DE OFERTAS	M2 OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M2	CANTIDAD DE OFERTAS	M2 OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M2	CANTIDAD DE OFERTAS	M2 OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M2	CANTIDAD DE OFERTAS	M2 OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M2	CANTIDAD DE OFERTAS	M2 OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M2
ARICA	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
IQUIQUE	--	--	--	1	600	9,00	1	1359	4100	1	2.967	30,70	2	11273	2,49	1	2.000	150	--	--	--
ANTOFAGASTA	4	1033	16,28	1	714	16,53	2	3.095	30,05	1	4.798	7,00	4	29.253	7,93	--	--	--	--	--	--
COPAPO	2	740	23,38	1	870	22,99	2	3.606	5,05	2	8.532	9,68	1	5.700	4,04	--	--	--	--	--	--
LA SERENA	5	1844	11,28	6	3.707	13,38	9	35.510	7,72	10	39.415	4,18	6	41091	5,88	7	130.613	5,89	2	215.000	4,13
GRAN VALPARAISO	11	3.286	8,32	8	5.888	5,30	23	35.205	6,06	3	10.208	5,29	6	53.056	2,08	3	45.100	4,69	1	55.000	3,20
GRAN SANTIAGO	44	14.236	21,71	61	46.850	22,00	83	142.842	24,02	51	184.282	14,14	23	165.667	9,39	9	462.454	6,65	8	1536.970	146
RANCAGUA	--	--	--	3	2.279	6,23	4	6.958	12,23	2	5.497	4,34	1	8.671	1,13	--	--	--	2	210.000	127
TALCA	9	3.814	6,12	8	4.806	11,35	3	5.059	8,00	8	31.656	3,19	10	90.644	4,38	3	77.000	169	2	312.000	0,79
CHILAN METROPOLITANO	--	--	--	3	2.183	11,38	3	5.110	3,39	--	--	--	--	--	--	1	2.800	0,86	1	280.000	0,50
GRAN CONCEPCION	12	4.448	12,94	30	20.647	6,75	17	25.411	12,65	9	28.053	11,09	8	57.943	5,10	7	123.02	5,37	4	812.000	199
TEMUCO	12	4.093	13,48	8	5.729	12,32	4	6.147	12,41	3	11.420	6,98	2	10.510	6,88	3	80.100	2,78	--	--	--
VALDIVIA	2	906	15,02	5	3.722	9,64	2	2.387	13,43	2	6.942	2,65	1	5.020	120	--	--	--	1	70.000	0,84
FUERTES MONTES	3	656	35,35	3	2.478	15,67	4	5.674	9,66	8	32.723	7,65	1	6.000	2,12	5	127.197	165	3	345.900	113
COYHAIQUE	--	--	--	--	--	--	2	2.600	19,25	--	--	--	--	--	--	1	1.788	0,90	--	--	--
PUNTA ARENAS	--	--	--	2	1.562	13,72	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
TOTAL PAIS	104	35.056	16,09	110	102.045	15,23	119	280.963	17,08	100	366.493	10,41	65	484.828	6,16	50	1081134	4,92	24	3.836.870	157

Fuente: Elaboración propia.

ANTECEDENTES DEL MERCADO DE SUELO SEGÚN COMUNAS DE LAS CIUDADES CAPITALES REGIONALES DE CHILE

El estudio comparativo de los terrenos ofrecidos en las comunas que integran las ciudades capitales regionales de Chile establece que hay grandes diferencias en los niveles de precios. Hay diferencias entre comunas de una misma ciudad y mucho más aún entre comunas a escala nacional. Pero hay diferencias de precios mucho mayores al interior de las mismas comunas, que no se detallan ni se publican en este Boletín, pero que se pueden conocer al estudiar el conjunto de ofertas individuales de cada comuna. En todas las ciudades los espacios centrales tienen mayores precios de suelo y también existen barrios exclusivos, donde se asientan los hogares de más altos ingresos, que tienen valores de suelo más altos que en el resto de la ciudad, especialmente si además se han desarrollado en alta densidad, como en Iquique o en Antofagasta, pero también en Viña del Mar y en Providencia y Las Condes. Esta realidad queda oculta cuando se trabaja con promedios comunales.

Figura 18 | Precio promedio de los terrenos ofrecidos según comunas de ciudades capitales regionales, cuarto trimestre de 2023

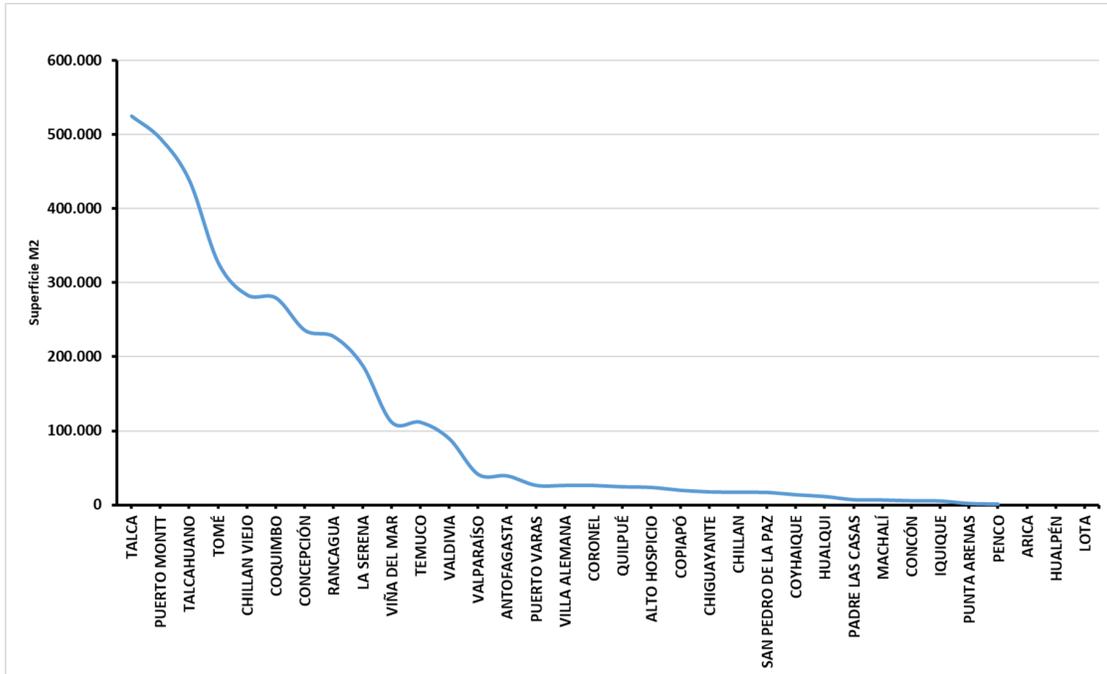


Fuente: Elaboración propia.

La comuna de Iquique suele tener altos precios de oferta de terrenos, con frecuencia son los más altos de Chile. No es el caso de Punta Arenas, que en este cuarto trimestre ocupa el segundo lugar, pero que registra una sola oferta. La tabla que se presenta más adelante informa sobre el número de ofertas y el precio promedio según comunas, lo que permite saber la cantidad de ofertas que sustentan el precio promedio.

El gráfico a continuación informa sobre la superficie ofrecida según comunas y permite apreciar que hay 9 comunas donde se ofrecen 2.997.475 m², lo que constituye el 82% de la oferta total de las comunas que integran las capitales regionales de Chile. Estas son, en orden descendente, Talca, Puerto Montt, Talcahuano, Tomé, Chillán Viejo, Coquimbo, Concepción, Rancagua y La Serena.

Figura 19 | Superficie ofrecida según comunas de ciudades capitales regionales, cuarto trimestre de 2023



Fuente: Elaboración propia.

Tabla 7 | Suelo urbano ofrecido según comuna (número de ofertas, metros cuadrados y precio promedio), cuarto trimestre de 2023

COMUNA	CANTIDAD DE OFERTAS	M2 OFRECIDOS	PRECIO PROMEDIO UF/M2
ARICA	–	–	–
IQUIQUE	3	4.926	32,12
ALTO HOSPICIO	3	23.273	1,98
ANTOFAGASTA	12	38.893	9,97
COPIAPÓ	8	19.448	10,14
LA SERENA	31	187.929	4,99
COQUIMBO	24	279.251	5,26
VALPARAÍSO	13	40.902	1,80
VIÑA DEL MAR	20	111.529	4,36
CONCÓN	6	5.244	11,05
QUILPUÉ	9	24.108	4,20
VILLA ALEMANA	7	25.960	4,06
RANCAGUA	8	227.121	1,68
MACHALÍ	4	6.284	2,81
TALCA	43	524.979	1,88
CONCEPCIÓN	33	235.552	6,63
CORONEL	11	25.906	1,59
CHIGUAYANTE	5	17.235	4,81
HUALPÉN	–	–	–
HUALQUI	5	11.008	2,54
LOTA	–	–	–
PENCO	1	661	5,00
SAN PEDRO DE LA PAZ	14	16.501	12,68
TALCAHUANO	9	437.989	2,66
TOMÉ	9	326.752	0,94
TEMUCO	29	111.355	4,95
PADRE LAS CASAS	3	6.644	4,18
VALDIVIA	13	88.977	1,85
PUERTO MONTT	23	494.553	1,78
PUERTO VARAS	4	26.075	3,91
COYHAIQUE	3	13.368	4,47
PUNTA ARENAS	2	1.562	13,72
CHILLAN	5	16.754	2,62
CHILLAN VIEJO	3	283.349	0,52
TOTAL REGIONES	363	3.634.088	2,70

Fuente: Elaboración propia.

Para tener una mejor comprensión del nivel y la estructura de los precios en las comunas estudiadas, se presenta a continuación una tabla estadística con la cantidad de ofertas, la superficie ofrecida y el precio promedio para cada comuna según siete rangos de tamaño de los terrenos ofrecidos.

Tabla 8 | Suelo urbano ofrecido según comuna (número de ofertas, metros ofrecidos y precio promedio por rango de tamaño de los terrenos), cuarto trimestre de 2023

COMUNA	1-500			501-1.000			1.001-2.500			2.501-5.000			5.001-10.000			10.001-50.000			MAS DE 50.001		
	CANTIDA D1 OFER.	M2 OFRECID.	PRECIO PR UF/.	CANTIDA D1 OFER.	M2 OFRECID.	PRECIO PR UF/.															
ÁRICA																					
ÍQUIQUE				1	600	19,00	1	1359	4100	1	2967	30,70									
ALTO HOSPICIO													2	11273	2,49	1	12.000	150			
ANTOFAGASTA	4	1033	6,28	1	714	16,53	2	3.095	30,05	1	4.798	7,00	4	29.253	7,93						
COPIAPÓ	2	740	23,38	1	870	22,99	2	3.606	16,05	2	8.532	9,68	1	5.700	4,04						
LA SERENA	2	850	16,26	4	2.612	16,51	11	21975	8,25	8	31.629	4,45	3	19.715	7,50	2	36.148	6,46	1	75.000	2,50
COQUIMBO	3	994	7,02	2	1095	5,93	8	13.535	6,85	2	7.786	4,29	3	21.376	4,39	5	94.465	5,67	1	10.000	5,00
VALPARAÍSO	5	1326	4,55	3	2.368	3,44				2	7.208	3,79	3	30.000	110						
VINA DEL MAR	2	552	11,94	1	800	11,56	12	20.013	5,43	1	3.000	8,90	2	17.164	3,95	1	15.000	6,00	1	55.000	3,20
CONCÓN	2	750	11,11	1	970	10,31	3	3.524	10,82												
QUILPUÉ	2	658	7,43				5	6.758	6,50				1	5.892	161	1	10.800	4,00			
VILLA ALEMANA				3	1750	2,57	3	4.910	4,63							1	19.300	4,05			
RANCAGUA				1	1000	8,78	3	4.680	17,02	1	2.770	6,44	1	8.671	113				2	210.000	127
MACHALÍ				2	1279	4,23	1	2.278	2,38	1	2.727	2,51									
TALCA	9	3.814	6,12	8	4.806	11,35	3	5.059	8,00	8	31.656	3,99	10	90.644	4,38	3	77.000	169	2	312.000	0,79
CONCEPCIÓN	5	1485	5,63	7	4.911	9,96	7	9.041	14,37	4	13.669	17,56	4	24.444	5,85	5	92.002	5,79	1	90.000	5,00
CORONEL	1	400	2,46	6	4.453	3,58				2	5.600	1,99	2	6.453	0,86						
CHIGUAYANTE				2	1298	5,47	1	1837	3,81	1	3.000	10,00				1	11.100	3,50			
HUALPÉN																					
HUALQUI	1	500	174	3	2.310	4,82							1	8.198	195						
LOTA																					
PENCO				1	661	5,00															
SAN PEDRO DE LA PAZ	3	1063	19,73	4	2.560	10,75	6	10.244	15,25	1	2.634	1,75									
TALCAHUANO	1	500	16,46	2	1377	7,78	2	3.114	8,28	1	3.160	8,00	1	9.848	12,53	1	20.000	4,50	1	400.000	2,20
TOMÉ	1	500	6,58	5	3.077	4,77	1	1.175	2,21										2	322.000	0,88
TEMUCO	12	4.093	13,48	6	4.395	13,17	4	6.417	12,41	3	11.420	6,98	1	5.200	1100	3	80.100	2,78			
PADRE LAS CASAS				2	1334	9,52							1	5.310	2,84						
VALDIVIA	2	906	16,02	5	3.722	9,64	2	2.387	13,43	2	6.942	2,65	1	5.020	120				1	70.000	0,84
PUERTO MONTT	3	656	35,35	1	1000	5,57	4	5.674	9,66	8	32.723	7,65				4	108.600	142	3	345.900	118
PUERTO VARRAS				2	1478	22,51							1	6.000	2,12	1	15.597	3,00			
COYHAIQUE							2	2.600	19,25							1	10.768	0,90			
PUNTA ARENAS				2	1562	13,72															
CHILLAN				3	2.193	11,38	1	1.761	4,43							1	12.800	0,86			
CHILLAN VIEJO							2	3.349	2,84										1	280.000	0,50
TOTAL REGIONES	60	20.820	12,24	79	55.195	9,49	86	108.121	9,90	49	182.211	6,63	42	319.161	4,48	31	616.680	3,65	16	2.299.900	165

Fuente: Elaboración propia.

COMENTARIO FINAL

El Presidente de la República ha hecho un llamado reiterado sobre las urgencias en materia social que prioriza el gobierno y las necesidades de recursos para implementarlas cuanto antes. Existe una fuente inexplorada de recursos en el diseño y la gestión de muchos aspectos de la Contribución de Bienes Raíces. Uno de esos aspectos es la designación de uso agrícola de terrenos dentro de los límites urbanos de las ciudades.

La Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial define en su artículo primero los “Bienes Raíces Agrícolas”: “Comprenderá todo predio, cualquiera sea su ubicación, cuyo terreno esté destinado preferentemente a la producción agropecuaria o forestal, o que económicamente sea susceptible de dichas producciones en forma predominante. **La destinación preferente se evaluará en función de las rentas que produzcan o puedan producir la actividad agropecuaria y los demás fines a que se pueda destinar el predio**”.³

Si se hicieran cumplir estas definiciones legales, no debiera haber nunca terrenos con designación de uso agrícola dentro del límite urbano de las ciudades, porque las rentas que produzca o pueda producir cualquier uso urbano siempre serán más altas que las que produzca o pueda producir cualquier uso agrícola.

Las rentas que pueda producir un terreno cualquiera se pueden expresar en términos del precio que una actividad esté dispuesta a pagar por un terreno. Pues bien, el precio más bajo que se paga hoy en Chile por un terreno dentro del límite urbano es muy superior al que puede pagar una actividad agrícola. Hoy ya no se transan terrenos urbanos por menos de 0,5 UF/m² y hay muy pocos con un precio inferior a 1,00 UF/m². Esto significa, en moneda de hoy, un precio del orden de \$355.000.000 por hectárea. Si lo más caro que puede pagar un proyecto agrícola por una hectárea y ser rentable es del orden de \$35.000.000, lo que significa 0,10 UF/m², jamás podría competir con un uso urbano.

Esto significa que en todos los casos en los que el SII designa con uso agrícola terrenos localizados dentro del límite urbano de las ciudades, está transgrediendo la Ley de Impuesto Territorial.

Esto tiene grandes ventajas para los propietarios de esos terrenos eriazos ubicados dentro del límite urbano en los instrumentos de planificación territorial, pero también tiene importantes consecuencias adversas sobre el financiamiento municipal y el desarrollo urbano.

Hay muchas razones. Primero, los avalúos fiscales de los terrenos con destino agrícola son sustantivamente inferiores a los de los terrenos designados con uso urbano. Pero, como se ha podido constatar en muchos casos, los avalúos agrícolas determinados por las tasaciones fiscales realizadas por el SII pueden llegar a ser menos de la milésima parte de los valores de terrenos designados con uso urbano ubicados en localizaciones adyacentes dentro del límite urbano de una ciudad.

Por lo tanto, este solo hecho significa que los propietarios de los terrenos designados con uso agrícola dentro del límite urbano pagan Contribuciones de Bienes Raíces que son menos de la milésima parte en relación a lo que pagan los propietarios de terrenos adyacentes con designaciones de uso no agrícolas por parte del SII, o simplemente no pagan contribuciones.

3 Véase <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=28849>

Segundo, hay diferencias en la tasa de impuesto que se aplica.

Las tasas del Impuesto Territorial, definidas por el Decreto Supremo N°437, de 22 de marzo de 2022, se fijaron en 0,893% para los bienes raíces con destino habitacional en la parte de su avalúo afecto hasta \$169.144.585 (monto de cambio de tasa), y en 1,042% sobre el avalúo que excede dicho valor, con un mínimo exento de \$47.360.490.⁴

La tasa del impuesto aplicable a las propiedades agrícolas disminuyó de 1% a 0,514% y la de los sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros ubicados en áreas urbanas se rebajó de 1,4% a 1,044%. El monto exento para bienes raíces agrícolas aumentó de \$12,5 millones a \$24,2 millones, con lo que el 81% no pagará contribuciones.⁵

Significa que la tasa de impuesto para los terrenos agrícolas es casi la mitad de aquellos que tienen designación de uso habitacional.

Tercero, la sobretasa del 100% en la CBR, aplicable a los sitios eriazos, que por definición están dentro del límite urbano de las ciudades, no se aplica a los sitios que el SII haya designado con uso agrícola que estén ubicados dentro del límite urbano de las ciudades.

Cuarto, los propietarios de bienes raíces designados con uso agrícola tienen una ventaja adicional, ya que según la Ley de Impuesto a la Renta pueden descontar del impuesto determinado los montos pagados por concepto de Contribuciones de Bienes Raíces. Los propietarios de bienes raíces no agrícolas, es decir, el resto de los propietarios dentro del límite urbano, no tienen este beneficio tributario.

Esto significa que, en definitiva, las sociedades agrícolas no pagan Contribuciones de Bienes Raíces, porque lo que pagan en un año tributario lo pueden descontar al año siguiente cuando hacen la declaración de impuesto a la renta.

La mala gestión del SII en esta materia puede ser muy perjudicial para los municipios y las ciudades.

Es necesario ejemplificar este discurso conceptual, genérico y abstracto con casos concretos en distintos lugares del país, a distinta escala y de distinta naturaleza.

Veamos algunos casos concretos, actuales, vigentes.

En el año 2004 se aprobó una modificación al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Satélite Bordo Costero Norte, Zona AEU4, Sector Costero comuna de Puchuncaví. Se aumentó la densidad de ocupación desde 24 hab./há. hasta 60 hab./há. en una zona AUE3 con una superficie de 1.653 há. y también en la zona AUE2 de 275 há. En este último caso, la norma fue aumentada a 200 hab./há. en el Plan Regulador Comunal de Puchuncaví en el año 2009. Estos cambios normativos permiten hoy el asentamiento de 154.193 habitantes en una superficie de 1.928 hectáreas ubicadas en la superficie del triángulo con vértices en Horcón, Puchuncaví y Maitencillo, con destino habitacional según las normas de planificación territorial que las afectan.

4 Véase <https://www.sii.cl/noticias/2022/130422noti01rp.htm>

5 Véase <https://www.sii.cl/noticias/2020/050420noti01er.htm>

Es la cantidad de población que alcanza cualquier ciudad de tamaño medio en Chile. Es una ciudad posible que no está en ninguna estrategia de desarrollo urbano regional.

¿En qué estaban pensando las autoridades que promovieron y aprobaron este cambio normativo? ¿Qué los motivó? ¿A quiénes beneficia?

Este espacio ha recibido el beneficio fiscal adicional de una autopista concesionada que lo atraviesa de lado a lado con cuatro pistas de alta velocidad y un trébol de acceso en la mitad del trayecto Puchuncaví a Maitencillo, obra que está actualmente en desarrollo.

Son terrenos que tienen norma de planificación de uso de suelo de carácter urbano, que el SII sigue designando con uso de suelo agrícola con un avalúo fiscal del orden de \$100 por metro cuadrado, es decir, 0,0029 UF/m².

Esto contrasta con el valor de mercado que ha alcanzado la venta de lotes, llegando a niveles del orden de UF 7.000 a UF 11.000 por una superficie de 1.300 a 1.750 m² en el espacio de desarrollo del proyecto Guanay, Rol 192-5, que tiene una superficie de 2.394.000 m². Significa un valor comercial promedio del orden de 5,7 UF/m².

El valor comercial es dos mil veces más alto que el avalúo fiscal: 5,7 UF/m² de valor comercial y 0,0029 UF/m² de avalúo fiscal para un mismo terreno.

¿Es que en el SII nadie se ha dado cuenta de esta monstruosidad? ¿En la oficina de convenio del SII con el municipio de Puchuncaví, en la oficina regional de evaluaciones en Valparaíso o en la oficina central del SII en Santiago?

Este caso ilustra la necesidad de una mejor gestión del impuesto territorial por parte del Servicio de Impuestos Internos. El sector público siembra con cuantiosas inversiones y normas urbanísticas que le dan fecundidad potencial al territorio y valorización de los terrenos, que podrían dar lugar a una ciudad que nadie nunca pensó. Sin embargo, la cosecha es íntegramente privada.

Esto no es una acusación contra el sector privado, es una denuncia respecto a una lamentable gestión pública.

Un simple cálculo aritmético permitiría estimar lo que deja de percibir el SII por esta pésima gestión y el daño que esto significa para el municipio de Puchuncaví y el sistema municipal en el país.

Otro caso notable es el de Viña del Mar.

La base catastral del SII de Viña del Mar correspondiente al primer semestre de 2017 registra 197.850 roles que suman una superficie de 111.570.055 m². La misma fuente de información establece que hay en Viña del Mar 778 predios con designación de uso agrícola por parte del SII, los que tienen una superficie de 70.094.600 m². Esto significa que, según el SII, un 57,6% de la superficie de la comuna tiene un destino de uso agrícola.

En este caso, todos los terrenos con designación de uso agrícola por el SII están localizados dentro del límite urbano establecido en el Plan Regulador Comunal.

Esta manera de proceder del SII no tiene consecuencias urbanísticas inmediatas, porque las normas de planificación no contemplan el uso de suelo agrícola dentro de las áreas urbanas y lo que vale es lo establecido

en los instrumentos de planificación territorial. Significa que legalmente no inhiben desarrollos urbanos. Pero en una perspectiva de largo plazo, se fomenta la especulación con el suelo urbano en la medida que el costo directo de retener los terrenos fuera del mercado puede ser muy bajo para sus propietarios.

Pero sí tiene muy importantes consecuencias económicas para el financiamiento municipal y la operatoria del mercado de suelo en la comuna.

El 99,7% de las propiedades de Viña del Mar que tienen designación de uso agrícola por el SII están exentas del pago de contribuciones.

Las propiedades con designación de uso agrícola por el SII en Viña del Mar tienen un avalúo fiscal que en promedio alcanza \$13,55 m² en moneda de 2017, que significa 0,0005 UF/m².

Como ejemplos concretos y específicos, considérese los predios con el Rol 465-804, Rol 2457-3 y Rol 4803-1, en localizaciones adyacentes a espacios urbanos desarrollados en la ciudad de Viña del Mar con usos no agrícola, todos los cuales tenían un avalúo fiscal de 0,0002 UF/m² en 2017.

¿Alguien podría pensar seriamente que hay una buena gestión del impuesto territorial en Viña del Mar?

En el caso del Gran Santiago la situación no es muy diferente. El espacio no desarrollado en el área urbana del Gran Santiago designada por la normativa del Plan Regulador Metropolitano en el año 2014 era del orden de 25.000 há. Si a esta superficie se le resta el consumo de suelo desde entonces hasta hoy, quedarían hoy al menos unas 20.000 há. Sin embargo, la suma de los terrenos designados hoy como sitios eriazos por el SII en las 34 comunas del Gran Santiago es de 4.756 há. Si esto es verdad, entonces habría unas 15.000 há. con designación de uso agrícola dentro del límite urbano de las 34 comunas del Gran Santiago. Eso perjudica las finanzas municipales y el desarrollo de la ciudad, tiene consecuencias fiscales y urbanas muy negativas.

Cuando tienen una designación de uso agrícola se les otorga un avalúo fiscal insignificante. Como consecuencia, los dueños de esos terrenos hacen un aporte minúsculo a la ciudad. Esto contrasta con las grandes plusvalías que se apropian.

Lo notable es que no haya nadie que levante la voz sobre esta situación abiertamente contraria al interés colectivo. Cambian los gobiernos y sus signos políticos y no pasa nada.

En el caso del Gran Concepción hay 60.357 há. urbanizables según el Plan Regulador Intercomunal. La mancha urbana tiene una superficie de 13.354 há. Significa que hay en el Gran Concepción 47.003 há. disponibles para el desarrollo de la ciudad. Sin embargo, en este caso los terrenos enrolados con un código w, es decir, como sitios eriazos, suman una superficie de 3.259 há. Esto significa que habría 43.744 há. con designación de uso agrícola dentro del límite urbano de la ciudad capital del Biobío. Si los avalúos agrícolas son tan bajos como en las otras ciudades, la pérdida de ingresos para los municipios del Gran Concepción sería mayúscula.

En la ciudad de Temuco-Padre Las Casas el límite urbano normativo establece una superficie de 14.155 há. La mancha urbana es de 5.137 há. Por lo tanto, hay 9.017 há. de terrenos sin utilizar, pero la base catastral del SII establece una superficie de 669 há. de sitios eriazos. Significa que, en este caso, habría 8.348 há. con terrenos con designación de uso agrícola, que no hacen ningún aporte a las finanzas municipales.

Algo similar ocurre con todas las ciudades capitales regionales en Chile.

Las ciudades pierden mientras los propietarios de los terrenos en las áreas de expansión se enriquecen. Se trata de terrenos en engorda, como se denomina este fenómeno en Colombia.

Estos antecedentes permiten afirmar que sería bueno que haya unidad de gobierno en la gestión del impuesto territorial, en particular del SII, al menos con el MINVU y con los municipios, porque sus criterios de acción no solo tienen que ver con la recaudación de recursos, sino también con el desarrollo territorial y la equidad.

Si las autoridades de gobierno simplemente aplicaran con buen criterio las normas vigentes en base a las cuales se gestiona el impuesto territorial, se podría lograr un mejoramiento sustantivo de las finanzas municipales y un freno parcial a la especulación con el suelo urbano. Si el SII se abriera a trabajar con la comunidad y la ciudadanía en general en una propuesta transparente de sus procedimientos y criterios de acción, podría alcanzar no solo una mayor recaudación, sino una legitimación en su accionar ante la ciudadanía.



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS