

MINUTA PARCELACIONES RURALES

En los últimos años y tras la pandemia del Covid-19, nuestro país ha experimentado un crecimiento significativo en lo que dice relación con las parcelaciones rurales. Esto, motivado por una tendencia que incentivó a muchas personas a buscar una mejor calidad de vida fuera de las ciudades.

Según datos que han sido proporcionados por la Sociedad Nacional de Agricultura (SNA), las parcelaciones rurales han crecido a un ritmo alarmante, afectando considerablemente la disponibilidad y uso de suelo agrícola destinado al cultivo y producción de alimentos.

El Ministerio de Agricultura ha informado que estima que desde el año 2000, las parcelaciones rurales han aumentado en más del 200%, especialmente en regiones como Valparaíso, O'Higgins y el Maule.

Al mismo tiempo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), señala que existen más de 350.000 parcelas a lo largo de todo Chile, lo que hace urgente poder tomar definiciones al respecto, en el sentido de abordar los proyectos de parcelaciones que se han desarrollado de forma indiscriminada.

En el año 2022, las solicitudes de subdivisión de predios rurales alcanzaron su máximo histórico, en gran medida a raíz del aumento de personas que buscaron salir desde espacios urbanos hacia sectores rurales, llegando a las 22.378 peticiones de parcelación.

El primer semestre de este año, la mayor cantidad de solicitudes se dio en la Región de Los Lagos, con un 20,8%, seguido por el Maule, con un 14,8%, y luego Ñuble, con un 9,5%. Todas con suelos en una alta proporción agrícola, y donde dicha actividad económica es el pilar para la economía local.

La alarma se ha encendido mediante la cartera de Agricultura, que indica que más del 10% del suelo agrícola productivo ha sido transformado en parcelas de agrado, lo que representa una amenaza para la producción alimentaria y la economía agrícola, afectando particularmente la pequeña agricultura.

Impacto en la Agricultura:

1. Pérdida de Suelo Productivo: La conversión de terrenos agrícolas a parcelas destinadas al uso residencial, reduce de manera considerable la superficie disponible para el desarrollo de cultivos y la ganadería, afectando directamente la producción local y disponibilidad de alimentos.

2. Fragmentación del Territorio: La subdivisión de grandes extensiones de tierra en pequeñas parcelas dificulta la mecanización y la implementación de prácticas agrícolas sostenibles, incrementando los costos de producción, y por consiguiente, elevando los precios de los alimentos que pagan los consumidores finales.
3. Impacto Ambiental: Diversos estudios comprueba que urbanización de zonas rurales generan un daño medioambiental que dice relación con la degradación de los ecosistemas locales, afectando sustancialmente la biodiversidad y los recursos naturales como el agua.

En lo que dice relación con la demanda de servicios básicos, se estima que alrededor del 30% de las nuevas parcelaciones no cuentan con servicios básicos como agua potable, electricidad y alcantarillado, creando una presión adicional sobre los municipios y otros organismos públicos.

Desafíos para los Municipios y otros Organismos Públicos:

1. Infraestructura y Servicios Básicos: Los municipios son la puerta de entrada de la comunidad hacia los servicios y otras instituciones del Estado. Así, estos organismos sufren la presión y enfrentan el desafío de proporcionar servicios básicos como retiro de basura, electrificación, pavimentación de caminos y acceso de agua potable a una población creciente en áreas rurales, y que demanda el acceso a este tipo de servicios, muchas veces sin disponer de los recursos necesarios para ello.
2. Planificación Urbana y Rural: La falta de una planificación territorial adecuada lleva a un desarrollo desordenado, lo que complica la gestión de recursos y servicios, generando así una serie de problemas locales en la comunidad.
3. Regulación y Fiscalización: Existe una necesidad urgente de fortalecer las normativas y mecanismos de fiscalización para controlar y regular las parcelaciones rurales, así como también la construcción de viviendas que se encuentran totalmente fuera de norma y que no cumplen con las condiciones mínimas de edificación que exige la legislación actual.

Así, desde la perspectiva del diseño de políticas públicas, es necesario realizar un cambio de paradigma, buscando desarrollar e implementar estrategias que equilibren el desarrollo rural con el respeto hacia las comunidades rurales y la preservación del suelo agrícola, además de la sostenibilidad ambiental.

En tal sentido, resulta necesario poder establecer zonas estrictamente agrícolas, donde se prohíba la subdivisión de terrenos para usos residenciales, asegurando la preservación del suelo productivo. De igual modo, poder generar una serie de restricciones más severas a los proyectos de parcelación de terrenos rurales, incluyendo límites mínimos de tamaño y condiciones para garantizar el acceso a los servicios básicos.

A modo de propuesta, se ha esbozado entregar facultades especiales a los Gobiernos Regionales, a fin de poder incrementar la fiscalización mediante la evaluación de impactos ambientales y urbanísticos, a los cuales eventualmente podrían ser sometidos los proyectos de parcelación.

Así mismo, se requieren crear programas de incentivos económicos para los propietarios de tierras que mantengan su uso agrícola o forestal, promoviendo prácticas sostenibles, principalmente enfocados en la pequeña agricultura.

MINUTA PROYECTO REGISTRO DE DEUDA CONSOLIDADA

En los últimos años, los hogares chilenos han incrementado sus niveles de deuda. El stock sobre ingreso disponible sufrió un considerable incremento, situándose en un 78,6% al último trimestre del año 2023, duplicando así sus niveles desde principios del 2002, según informa el Banco Central. Este hecho ha causado efectos colaterales relacionados con el endeudamiento de ciertos grupos de la población, los cuales evidentemente son motivos de preocupación.

Los últimos informes emitidos por la Comisión del Mercado Financiero (CMF) identifican que a junio del año 2023, el 19,1% de los deudores presentan una carga financiera que supera el 50% del nivel sostenible.

A fines del 2021, y haciéndose cargo de la situación descrita, el Gobierno del ex Presidente Piñera ingresó un proyecto de Ley (boletín 14.743-03) que crea un Registro de Deuda Consolidada de carácter público y gratuito, cuyo objetivo es contribuir a combatir los problemas derivados de la parcialidad de la información por la vía de incrementar la competencia y con ello el acceso a mejores condiciones de financiamiento crediticio, buscando también reducir el sobreendeudamiento de las personas y empresas de menor tamaño; fortalecer la educación financiera y mejorar la fiscalización, además de mejorar los diseños de políticas públicas afines a la temática.

El proyecto insta a que los oferentes de crédito deban informar ante la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) las obligaciones de sus clientes. En el escenario regulatorio actual, solo los bancos, sociedades de apoyo al giro y determinadas cooperativas de ahorro y crédito están obligadas a reportar esta situación a la CMF, en relación a los montos de los créditos otorgados a las personas tanto naturales, como jurídicas.

El proyecto no solo busca incluir la deuda impaga o factores negativos respecto del comportamiento de los clientes, sino también la positiva, de manera tal de incorporar estos elementos en la evaluación de riesgo, y que así, los buenos pagadores puedan acceder a mejores condiciones de financiamiento en las distintas instituciones financieras del mercado.

Desarrollar un sistema de información consolidado, más allá del tradicional que actualmente es empleado por los bancos e instituciones financieras como cooperativas, permite inyectar mayor competencia al mercado de otorgamiento de créditos, mejorando las condiciones para los usuarios que desean acceder a

financiamiento y que tienen un comportamiento que los permite clasificar como buenos pagadores.

La eliminación de esta asimetría de información es uno de los principales avances de la normativa propuesta. Las instituciones financieras podrán mejorar la gestión de riesgos, ser más eficiente y hacer evaluaciones de forma más integral. La creación de este Registro marca un hito en el ámbito financiero, diseñando un sistema integral y seguro, que facilite la gestión de información crediticia, mejorando la evaluación de riesgo y fomentando una mayor inclusión financiera, mientras al mismo tiempo se protegen los derechos de los consumidores.

La creación de este registro se constituye como una iniciativa clave a fin de promover mayor transparencia y una mayor salud financiera para el sistema, contando con una amplia visibilidad en la evaluación que ejercen las empresas, lo cual resulta crucial para brindar un apoyo financiero adecuado, agilizando también dichos procesos de las instituciones privadas.

También, la iniciativa consigna que los usuarios o clientes puedan otorgar el consentimiento para conseguir mejores condiciones en sus productos financieros actuales y obtener mayor acceso a servicios financieros de carácter más sofisticados, ayudando a una mayor calidad e inclusión financiera y condiciones más favorables para los buenos pagadores, junto con evitar el sobreendeudamiento.

Los expertos en materia financiera, han señalado en reiteradas ocasiones que el actual ecosistema de información empleada por las instituciones financieras, propicia un sistema de mercados desintegrados que reduce enormemente la competencia en el otorgamiento de créditos, inhibiendo la oferta de menores tasas y empeorando las condiciones de financiamientos de los buenos pagadores, puesto que se carece de información sobre estos.

La iniciativa legal permite perfeccionar el sistema actual, contribuyendo a un sistema de información consolidado de carácter mixto de información crediticia, en donde las instituciones privadas no solo proporcionen información respecto de sus servicios, sino también puedan acceder a evaluación de riesgo bajo la fiscalización de la CMF, promoviendo un ecosistema financiera robusto y saludable, con mayor información disponible para los oferentes, mejorando así las condiciones hacia los usuarios.

Este registro consolidado de deuda propuesto en el proyecto, ha sido promovido por organismos tanto nacionales como internacionales, como el Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional (FMI), además del Banco Central y la CMF, puesto que Chile resulta ser el único país de la región que no posee un registro que consolide

la información crediticia tanto negativa como positiva. Así, la iniciativa persigue como objetivo reducir la problemática que genera la parcialidad de la información crediticia en los mercados, lo cual deriva en peores condiciones para los buenos pagadores, sobreendeudamiento y debilitamiento de la supervisión que deben ejercer los organismos públicos.

En conclusión, y considerando que el sobreendeudamiento es un problema significativo en Chile, según lo indican diferentes estudios, así como el Informe de Estabilidad Financiera del Banco Central, que establece que en los hogares del país alcanza una tasa de 75,4% del ingreso disponible, y que alrededor del 67% de las personas no pueden cubrir sus deudas con los ingresos mensuales, resulta esencial tomar medidas que permitan abordar esta situación.

Así, el proyecto de Registro de Deuda Consolidada en Chile resulta fundamental para abordar esta problemática. Este registro permitirá recopilar información precisa y centralizada sobre las deudas de los clientes de instituciones financieras, facilitando una mejor evaluación del riesgo crediticio y fomentando la transparencia en el sistema financiero del país. Además, ayudará a evitar el sobreendeudamiento al proporcionar a las instituciones financieras una visión completa de las obligaciones financieras de los prestatarios antes de conceder nuevos créditos.

Dentro de los beneficios de la instancia se destacan:

1. **Mejora en la evaluación de riesgos:** Al tener acceso a datos consolidados de deuda, las instituciones financieras pueden realizar evaluaciones mucho más precisas del riesgo crediticio, reduciendo la probabilidad de prestar a individuos que ya están sobreendeudados, y evitando caer en mora.
2. **Reducción del sobreendeudamiento:** Con una visión mucho más completa y acabada de las deudas existentes por parte de los clientes sometidos a evaluación, es menos probable que las personas se endeuden más allá de su capacidad de pago, promoviendo una mayor estabilidad financiera personal.
3. **Transparencia y confianza:** El registro de deuda consolidada aumenta la transparencia en el sistema financiero, generando un mayor grado de confianza entre los prestamistas y prestatarios, y permitiendo una supervisión mucho más eficaz por parte de las autoridades reguladoras.
4. **Prevención de morosidad:** Al evitar el otorgamiento de créditos a personas con altas cargas financieras, se puede reducir la tasa de morosidad, lo que beneficia a todo el sistema financiero al mantener su estabilidad.

Por tanto, el proyecto de Registro de Deuda Consolidada que se discute incorpora una serie de elementos positivos para el ecosistema financiero, puesto que se constituye como una herramienta fundamental para mejorar la salud financiera de los hogares chilenos y permite garantizar la estabilidad del sistema financiero nacional.