

Proyecto de Ley sobre Subdivisión de Predios Rústicos (Parcelaciones Rurales)

ACHM
ASOCIACIÓN CHILENA
DE MUNICIPALIDADES

30
AÑOS

346 COMUNAS. UN SOLO CHILE

Unidad Legislativa



Nicolás Gatica Jarru
Licenciado Ciencias Jurídicas y Sociales
Máster en Urbanismo

Me desempeño en la Unidad de seguimiento Legislativo de la Asociación Chilena de Municipalidades.



Unidad Legislativa

Representa la voz de las municipalidades en las distintas instancias legislativas tanto frente al ejecutivo como al parlamento, para defender los intereses municipales en la tramitación de los distintos proyectos de ley.



DL N° 3.516, de 1980. Sobre subdivisión de predios rústicos

Artículo 1°. Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.

La limitación establecida en el inciso anterior no será aplicable en los siguientes casos...

Artículo 2°. Quienes infringieren lo dispuesto en el presente decreto ley, aun bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al momento de pagarse la multa. ...

DL N° 3.516, de 1980.

Sobre subdivisión de predios rústicos

Artículo 3°. Los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en el presente decreto ley serán absolutamente nulos, sin perjuicio de las demás sanciones que procedan en conformidad a la ley.

Corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales de la Vivienda y Urbanismo, a los Servicios Agrícolas que correspondan y a las Municipalidades respectivas, fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto ley.

El Consejo de Defensa del Estado, a requerimiento de cualquiera de los organismos señalados en el inciso anterior, ejercerá las acciones de nulidad que fueren procedentes.

SPR en cifras : Aumento en el número de solicitudes en 2021 y 2022, es casi el doble de años anteriores

Año	Número de solicitudes tramitadas (certificadas o rechazadas)	N° de solicitudes ingresadas
2014	9.796	9.954
2015	10.606	10.860
2016	11.664	11.905
2017	12.344	12.670
2018	13.296	13.782
2019	9.373	9.907
2020	9.842	11.058
2021	15.837	19.541
2022	17.833	22.378
2023	16.800	15.217

Año 2023: Cifras por Regiones

Región	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	TOTAL
Arica	0	14	7	2	5	10	3	1	4	9	6	3	64
Antofagasta	3	3	1	1	1	5	4	0	1	2	0	0	21
Atacama	5	10	17	8	13	11	8	12	11	13	12	2	122
Coquimbo	61	61	93	60	74	63	72	71	39	43	36	44	717
Valparaíso	50	47	49	53	59	69	58	79	35	41	54	25	619
O'Higgins	136	138	131	129	120	111	120	132	95	98	115	63	1.388
Maule	201	198	230	206	227	184	209	176	199	156	165	147	2.298
Biobío	96	110	138	103	109	89	108	104	83	105	89	100	1.234
Araucanía	222	197	166	196	240	164	238	218	177	118	162	134	2.234
Los Lagos	253	295	341	296	297	252	245	260	212	210	242	220	3.123
Aysén	61	54	66	55	51	58	49	54	46	47	41	28	610
Magallanes	18	15	9	7	9	12	9	12	6	2	9	9	117
Metropolitana	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Los Ríos ⁷⁸	134	79	128	86	124	121	119	95	105	75	88	75	1.229
Tarapacá	6	4	2	22	1	9	3	6	8	9	3	5	78
Ñuble	98	120	181	128	118	117	109	112	66	126	78	112	1.365
Total	1.344	1.345	1.559	1.352	1.448	1.275	1.354	1.332	1.087	1.054	1.100	967	15.217

Actos Administrativos.

- Oficio Ordinario **Nº637/2022**, a través del cual ordena al Servicio Agrícola Ganadero (SAG) implementar diversas medidas para enfrentar las subdivisiones prediales rústicas, frenando las que eventualmente podrían provocar un **cambio de destino**, pasando de agrícola a fines habitacionales.
- circular **Nº 471/22** restringe la libertad de los propietarios de predios rústicos para subdividir.
- circular **Nº475/22** complementa circular 471/22.



Ord N° 637, 12 Julio 2022

- Dirigido a los SAG Regionales.
- Explosivo aumento de desarrollo de proyectos inmobiliarios en áreas rurales del país.
- Se vulnera el espíritu del Decreto, loteando, simulando que continúan teniendo fines agropecuarios (agrícola-forestal-ganaderos)
- El impacto de la creación de nuevos núcleos urbanos, al margen de la planificación. (Aguas-vialidad-Aseo) aumento de Servicio municipal.
- Objeto preservar suelo Rural.



Ord N° 637, 12 Julio 2022. Como autorizar. Informes.

- Solicita informe de la SEREMI MINVU. Art 55 llamada a informar las subdivisiones en terrenos rurales, ajenos a la agricultura.
- Si tiene aptitud Forestal, Informe de CONAF
- Si hay fines habitacionales, (disposicion de Agua-Subdireccion APR-Direccion de obras Hidaulicas Mop).
- Otros servicios que se estime pertinente.



Circular 475/ 18 de Julio 2022 SAG.

- Criterios Complementarios de revisión de proyectos de subdivisión.
- Se establecen tipología de Rechazos:
- Genéricos:
 - Denuncias/Constatación de hechos (se suspende el procedimiento)
 - Específicas: Elemento propio de un condominio, por los planos (garita de control, rotonda)
- Lotes Fideos, Rechazado de Plano.
- Costatación de hecho (Terreno, SIG)
- Oferta al publico en Redes Sociales u otras plataformas web.
- Proyectos que consideren 80 o mas lotes.
- Giros de la empresa que solicita la subdivisión.



CORTE SUPREMA CONFIRMA CRITERIOS DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA SOBRE SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

13 de Julio 2023

la Tercera Sala de la Corte Suprema confirmó la sentencia, apelada en abril de este año, que rechazó los recursos de protección. La Corte Suprema confirmó la sentencia que da la razón al Ministerio de Agricultura (Minagri) y al Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), **estableciendo la legalidad de las circulares e instructivos de estos servicios, que fijan criterios para el otorgamiento de subdivisiones de los predios rurales, evitando el fraude a la ley y la construcción de proyectos inmobiliarios en dichos sectores.**

Contraloría: Dictamen 30 de Noviembre de 2023

ACHM
ASOCIACIÓN CHILENA
DE MUNICIPALIDADES

30
AÑOS

346 COMUNAS. UN SOLO CHILE

Conforme lo señalado en el antecedente, se adjunta **Dictamen E422376/2023** de la Contraloría General de la República, que señala que en ejercicio de la función mandatada por el decreto ley N° 3.516, y ***tratándose de las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores***, las Direcciones de Obras Municipales (DOM) deberán ***verificar que las solicitudes de permiso de edificación que se les presentan se insertan en un proyecto que mantiene la aptitud agrícola, ganadera o forestal del terreno de que se trate***, de manera que si dadas las características del proyecto, esas DOM estiman fundadamente que el otorgamiento del permiso importaría infringir la prohibición de cambiar su destino, deberán denegar las solicitudes.

En consideración a lo anterior, y para el caso de que una DOM haya resuelto denegar un permiso de edificación; y a raíz de ello se presentase a tramitación ante el Servicio una solicitud IFC destinada a vivienda unifamiliar, debe tenerse presente que no resultan admisibles a su tramitación dichas solicitudes, por cuanto tal figura no está contemplada dentro de las hipótesis previstas por el legislador en el artículo 55 (incisos tercero y cuarto) de la LGUC.

ART 55- Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado. Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.

Con dicho objeto, **cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales** para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la **Dirección de Obras Municipales**, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del **Servicio Agrícola** que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado.

Proyecto de Ley

- A la fecha existen cerca de 5 mociones parlamentarias ingresada, que tratan la materia, ninguna con urgencia.
- El PL por parte del ejecutivo no ha ingresado a tramitación.
- La **Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio (COMICIVYT)** quien coordina al sector público en los ámbitos de infraestructura y ordenamiento territorial, se encuentra coordinando una mesa prelegislativa para ingresar el proyecto.
- Se desprende que el PL, se centrará en una modificación profunda al Art 55 de la LGUC.
- **¿EL Municipalismo, qué posición tendrá?**

Muchas Gracias...

ACHM
ASOCIACIÓN CHILENA
DE MUNICIPALIDADES

30
AÑOS

346 COMUNAS. UN SOLO CHILE





346 COMUNAS, UN SOLO CHILE
