REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO
SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA

MENSAJE DE S.E. EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA CON EL QUE INICIA UN PROYECTO DE LEY DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y LA VIDA RURAL

Santiago, 26 de julio de 2024

M E N S A J E N° 146-372/

A S.E. LA PRESIDENTA DE LA H. CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS

Honorable Cámara de Diputadas y Diputados:

En uso de mis facultades constitucionales, tengo el honor de someter a vuestra consideración el siguiente proyecto de ley de protección del territorio y la vida rural.

I. ANTECEDENTES

La planificación territorial constituye una función pública cuyo objetivo principal es organizar el uso y actividades productivas en el suelo disponible, de acuerdo con el interés general. Del correcto ejercicio de esta función depende directamente la calidad de vida de los habitantes de un territorio, el efectivo ejercicio de sus derechos fundamentales y la sustentabilidad urbana y rural. A la inversa, el desarrollo carente de planificación, o de mecanismos de control administrativo eficaces, se traduce en un sinnúmero de problemas contingentes de amplio espectro y en riesgos difícilmente reversibles. Un ejemplo de ello ha sido el resultado del fenómeno de las parcelaciones en el área rural, atendiendo la dimensión, complejidad e impacto que reviste.

En efecto, la gestión del territorio vinculado al fenómeno de parcelaciones rurales tiene un sentido de urgencia tanto

por el aumento exponencial de este modo de subdivisión del suelo –que abarca porciones relevantes del territorio nacional–, como por la precariedad del mecanismo en el que se sustenta.

Dicho fenómeno surge a partir de un marco normativo de excepciones que data de comienzos de la década de los 80’, que ha hecho viable la división de predios rústicos y que ha posibilitado, en los hechos, la creación de zonas residenciales sin planificación alguna y con mínima regulación.

En concreto, el actual marco legal establece prohibiciones para evitar la destinación de los predios rústicos a fines ajenos a la explotación silvoagropecuaria. Sin embargo, se ha utilizado bajo la ficción de que esos predios subdivididos y los lotes resultantes continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, cuando en realidad su uso final suele ser de tipo habitacional.

Consecuentemente, el territorio rural chileno se ha estado subdividiendo a velocidades nunca vistas. Fruto de aquello, se han ido reemplazando los suelos rurales con capacidad silvoagropecuaria por desarrollos inmobiliarios con destino habitacional, generando externalidades negativas, sin límites ni mitigaciones. El impacto de dicha actividad ha resultado en problemas ambientales y de sostenibilidad de la producción silvoagropecuaria.

Las razones que motivan este fenómeno son múltiples: una creciente demanda por vivienda urbana, requerimientos de vida en un entorno más natural o para segundas viviendas, entre otros. Así, se han creado pequeños lotes dispersos en entornos rurales para construir viviendas cerca de fuentes de trabajo; loteos orientados a la conservación de áreas de alto valor

ambiental; loteos para segundas viviendas bajo figuras de copropiedad con equipamientos compartidos y administración centralizada; o loteos periurbanos donde se venden derechos de forma ilícita, privando a compradores incautos de sus únicos recursos para llegar a la vivienda propia.

Estimaciones indican que, al año 2022, se habían aprobado subdivisiones creando más de 300 mil parcelas de superficies de entre media y una hectárea, representando una superficie de entre 175 mil y 300 mil hectáreas. Para tener un orden de magnitud, todas las áreas urbanas del país sumadas tienen una extensión de 208.688 hectáreas. Es decir, las parcelaciones rurales comprometen una superficie equivalente a la ya construida en todo el territorio nacional y, sin embargo, se desarrollan al margen de toda planificación, con pobres niveles de control y mínimas exigencias formales.

A su vez, esta práctica de subdivisión de predios rústicos permite una amplia variedad de operaciones inmobiliarias de distinto género y escala. Asimismo, la falta de regulación potencia una oportunidad para captar enormes plusvalías del suelo para los desarrolladores y los propietarios, en desmedro de un desarrollo sustentable y equitativo.

En este contexto, la regulación no cuenta con suficientes instrumentos normativos ni herramientas para resguardar un adecuado uso del suelo, derivando en una situación crítica que supone el fracaso o vacío de la planificación territorial. El sistema no ha sabido recoger ni anteponerse a una transición urbano-rural, materializando los consecuentes problemas que atentan contra la sustentabilidad de la actividad humana en el territorio; la calidad de vida de las comunidades; los suelos con capacidad

agrícola, ganadera o forestal; el desarrollo económico sustentable y equitativo, entre otros. A su vez, ha fallado en entregar la necesaria protección del medio ambiente para el resguardo de la biodiversidad y los ecosistemas, sin poder preservar el equilibrio entre asentamientos humanos y entorno natural, ignorando la estrecha dependencia del primero sobre el último para la subsistencia y sustentabilidad futura.

Para afrontar lo anterior, el Congreso Nacional ha discutido numerosas iniciativas para modificar las falencias normativas a través del tiempo, las que no han prosperado.

Así, actualmente el H. Senado tramita conjuntamente distintas iniciativas que se han refundido -moción de los Honorables Senadores señores De Urresti, Latorre y Sandoval y ex Senadores señora Muñoz y señor Montes, boletín N° 14.605-14; moción de los Honorables Senadores señor Espinoza, señoras Núñez y Rincón y señores Moreira y Sandoval, boletín N° 15.214-14–; y moción de los Honorables Senadores señores Sandoval, Chahuán, Espinoza, Kuschel y Sanhueza, boletín N° 15.215-14– cuya idea matriz busca perfeccionar el marco normativo para la subdivisión de predios rústicos y establecer regulaciones para su uso. Con igual objeto, la H. Cámara de Diputadas y Diputados tramita un proyecto de ley que modifica diversos cuerpos legales para establecer obligaciones y prohibiciones en materia de división de predios rústicos –moción de las Honorables Diputadas señoras Paula Labra, Sara Concha y Carla Morales y de los Honorables Diputados señores Juan Carlos Beltrán y Harry Jürgensen–.

En paralelo, diversos grupos de interés han manifestado sus puntos de vista en la materia, sustancialmente divergentes unos de otros.

Ahora bien, perseverar en este escenario de crecimiento urbano inorgánico y no planificado trae consecuencias difíciles de revertir.

Asumiendo esta realidad, hay un consenso en que se debe atender esta demanda con un marco legal adecuado que afronte los problemas y permita el desarrollo habitacional sustentable en el medio rural, protegiendo los suelos con capacidad silvoagropecuaria.

Para poder afrontarlos, es necesario precisar tales problemas:

1. **El problema para la planificación del territorio**

El decreto ley N° 3516 del año 1980 da inicio a este desarrollo territorial no planificado y totalmente ajeno y contrario a la finalidad de la ley, transformando inorgánicamente el suelo rural en zonas residenciales destinadas a la habitación. Ya en 1998, un estudio de la Cámara Chilena de la Construcción realizado por Salvador Valdés, denunciaba la manera en que la demanda residencial en zonas rurales se satisfacía generando una ocupación caótica del suelo rural con fuertes externalidades negativas y con daños en gran medida irreversibles. De facto, se ha venido usando, hasta hoy, una ley orientada a preservación del suelo agrícola para resolver un asunto que debería estar cubierto por una adecuada planificación urbana y territorial, junto con una efectiva política de desarrollo rural.

La extensión de áreas urbanas mediante parcelaciones sucesivas no planificadas hace que cada parcela genere su propio sistema para funcionar, incluidos el sistema vial y la urbanización. Lo anterior, implica la consecuente irracionalidad en el trazado urbano, carente de conexión y coherencia

con la ciudad, quedando al margen de la evaluación de impactos, tanto ambientales y viales, como sobre la administración del territorio por parte de las municipalidades.

Al construir zonas habitacionales sin regulación, el proceso de urbanización es frágil, sin exigencias y dependiente de las posibilidades de una determinada comunidad para negociar y obtener los servicios. No lograrlo tiene el peligro también de un deterioro del hábitat que es difícil de manejar y revertir.

Además, esta debilidad en la planificación acrecienta la segregación socioespacial pues los desarrollos inmobiliarios son, en su mayoría, parcelas de agrado para los grupos de más altos ingresos; o, en el otro extremo, vivienda económica con altos niveles de informalidad, carentes de equipamientos y servicios para los sectores más vulnerables.

En Chile, el sistema de planificación ha supuesto que fuera de los límites urbanos no hay desarrollo urbano. Por lo tanto, establece mecanismos de excepción para manejar intervenciones aisladas de pequeña escala en zonas rurales, permitiendo la construcción como complemento a la actividad silvoagropecuaria. De esta manera, ha sido imposible evaluar y mitigar el impacto acumulativo de miles de acciones independientes, de iniciativa privada que se diseminan por el territorio.

2. El problema para la agricultura

El desarrollo de la agricultura es esencial para resguardar la seguridad alimentaria en nuestro país. El suelo es fundamental para el sector silvoagropecuario ya que corresponde a la base para sostener los sistemas productivos y la vida en general.

En dicho sentido, los suelos se dividen en clases según sus características, basadas en su morfología y composición natural, incluyendo propiedades como su profundidad, estructura, composición química, textura o color.

Ahora bien, los asentamientos humanos se han desarrollado, históricamente, en lugares más o menos favorables para el desarrollo de la agricultura, de ahí que los mejores suelos –aquellos que presentan buena o muy buena capacidad productiva– se sitúen en el entorno de las ciudades. Esto es particularmente apreciable en el valle central de Chile, coincidiendo con la productividad de cultivos y plantaciones del país que se concentra en tales zonas.

En efecto, el enorme crecimiento del desarrollo inmobiliario irregular de parcelas de agrado se ha convertido en una de las principales causas de pérdida de suelos agrícolas.

Por otra parte, los asentamientos humanos en zona rural han devenido en una causa relevante de los incendios forestales. Así, la actividad humana en entornos progresivamente menos lluviosos ha sido causa de numerosos incendios y la ausencia de cultivos o de pastoreo facilita la combustión de pastizales y luego de bosques.

Por último, han aumentado progresivamente los niveles de conflicto entre los asentamientos irregulares o no planificados de poblaciones con el entorno agrícola y faenas de manejo. Sin ir más lejos, hoy las jaurías de perros son una de las principales causas de muerte de ganado ovino, además del daño a la fauna silvestre.

3. El problema ambiental

En la medida que las normas de protección de suelo permiten ordenar el territorio –protegiendo, conservando y preservando uno de los componentes ambientales esenciales para vida- la regulación tiene igualmente naturaleza ambiental.

La experiencia histórica demuestra que cuando “se urbaniza una determinada zona, ya sea agrícola o rural, el impacto persiste durante siglos o incluso nunca llega a desaparecer. El uso de tierras agrícolas para la construcción de viviendas o infraestructuras acarrea un impacto que suele ser permanente, y sólo en algunas ocasiones reversible, pero con un coste muy elevado” (LAHOZ Elísabeth. 2010. Reflexiones Medioambientales de la Expansión Urbana. En: Cuadernos geográficos, Universidad de Granada, Vol. 46, p. 293).

Por lo mismo, los procesos de urbanización corresponden a las intervenciones antrópicas de mayor impacto ambiental a lo largo de la historia, cuya influencia se potencia frente a la presión del incremento demográfico.

En este sentido, son los procesos de urbanización descontrolados –es decir, los que se desarrollan al margen de las normas de protección de suelo rural, de las normas urbanísticas e instrumentos de gestión territorial, además de la normativa ambiental– los que implican mayores pérdidas de recursos naturales renovables, ecosistemas y biodiversidad, particularmente sensibles en un momento de crisis climática. Este tipo de procesos se ven altamente incentivados en Chile bajo la regulación de la subdivisión de predios rústicos.

Cabe observar que los proyectos inmobiliarios en el área rural no

reconocen su destino habitacional y, con ello, logran eludir la exigencia de contar con una resolución de calificación ambiental –la que aplica para proyectos que contemplan obras de edificación con destino habitacional con una cantidad superior a ochenta viviendas–.

Adicionalmente, la fragmentación de los ecosistemas es uno de los problemas ambientales más patentes que se ocasionan producto de las parcelaciones, exigiendo la aplicación de medidas urgentes e inmediatas. Esto conlleva una serie de consecuencias ecológicas que van desde la pérdida de biodiversidad, pérdida de conectividad de los ecosistemas y alteración de los corredores biológicos.

Dado que las actuales normas de subdivisión se pueden aplicar indistintamente, su uso representa una verdadera amenaza para las áreas naturales y de alto valor en biodiversidad que requieren conservarse, tales como áreas protegidas, ecosistemas amenazados, o sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad.

4. La gestión territorial

El crecimiento inorgánico también afecta la gestión del territorio por parte de la Administración, especialmente municipios y servicios. La falta de planificación y racionalidad en el uso del territorio aumenta los costos de administración, extendiendo la urbanización y provisión de servicios a zonas más o menos alejadas de la ciudad; distorsiona la ejecución de políticas públicas, las que deben rediseñarse y priorizarse; y disminuye los ingresos del Fisco y municipalidades, al pagar menores contribuciones de bienes raíces que aquellos de propiedades urbanas. Estos desarrollos no internalizan los costos económicos y externalidades ambientales causadas a la sociedad.

En particular, estos nuevos loteos generan una sobrecarga que dificulta la gestión municipal en la entrega de distintos servicios, como la recolección de residuos sólidos, la mantención de vías de acceso, la seguridad ciudadana, la salud o la educación, entre otros; junto con perder control y capacidad real de cobertura en su territorio.

A su vez, otros órganos de la Administración enfrentan dificultades para atender este tipo de desarrollos. La población dispersa genera presión sobre el sistema de transporte, haciendo menos rentable atender mayores distancias y aumentando los tiempos de traslado. Por su parte, los sistemas sanitarios rurales deben adaptarse para incorporar un nuevo tipo de demanda con mayores y variables consumos, frecuentemente en zonas donde la escasez hídrica es severa y creciente. Igualmente, los sistemas de riego, canales y acequias rurales son más difíciles de mantener, sin que las parcelaciones tengan obligación de contribuir a ello y, muchas veces, interrumpiendo circuitos imprescindibles para los cultivos de áreas aledañas. Las redes eléctricas también se ven estresadas tanto por el aumento de consumo disperso como por la dificultad de mantener líneas más extensas.

5. El problema normativo

En el ámbito rural se autoriza la construcción de viviendas de forma excepcional para el dueño o trabajadores de la explotación agrícola, 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 y viviendas que complementen una actividad industrial.

En ausencia de una normativa que posibilite el uso habitacional y las primeras viviendas ajenas a la

agricultura, el sistema de parcelaciones residenciales se ha estructurado combinando dos facultades establecidas en cuerpos normativos distintos que no fueron diseñados con el fin de operar copulativamente. Así, en primer lugar, mediante la facultad de subdividir predios en hasta 0,5 hectáreas contemplada en el decreto ley N° 3.516; y, en segundo lugar, a través de la prerrogativa del dueño de una propiedad agrícola para levantar las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores contemplada en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Es así como se han ajustado proyectos al lotear terrenos rurales, simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, pero destinándolos en realidad a usos de tipo habitacional. De esta forma, según ha advertido la Contraloría General de la República, se configura un eventual fraude a la ley al utilizar las disposiciones del decreto ley Nº 3.516 y de la normativa urbanística con un propósito distinto al determinado en ese cuerpo legal.

En dicho sentido, el Ministerio de Agricultura y el Servicio Agrícola y Ganadero han impartido instrucciones para identificar las situaciones que, en los hechos, pueden dar cuenta de la destinación a finalidades urbanas o habitacionales, infringiendo las prohibiciones del decreto ley N° 3.516 y el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Estas instrucciones motivaron la interposición de acciones de protección, las cuales fueron desechadas por la Corte Suprema, confirmando la legalidad del control administrativo.

Sin perjuicio de lo anterior, para abordar cabalmente el problema, es necesario modificar los cuerpos legales citados y crear un instrumento de

ordenamiento territorial que reconozca la realidad material y permita compatibilizarla con los fines perseguidos en los usos de suelo rural.

II. FUNDAMENTOS DE LA INICIATIVA

Es crucial que la regulación del territorio no solo sea pertinente en relación con la realidad existente; sino que oportuna, anticipándose a las necesidades del territorio. A su vez, en ciertos casos, es imperativo que reconozca situaciones que se han consolidado con el propósito de regularlas debidamente y, con ello, permitir a los órganos de la Administración del Estado y a los administrados hacerse cargo de sus externalidades.

En primer lugar, se propone reconocer y distinguir las actividades que tienen fines propiamente silvoagropecuarios de aquellas preferentemente inmobiliarias o habitacionales, permitiendo dotar a cada una con un tratamiento acorde a su naturaleza y realidad.

En efecto, se atienden las subdivisiones rurales del decreto ley N° 3.516, permitiendo la subdivisión de suelo con destino estrictamente rural, productivo silvoagropecuario. Así, se mantiene la subdivisión predial mínima de 0,5 hectáreas, ratificando la restricción de la subdivisión para proyectos ajenos a la actividad silvoagropecuaria y fortaleciendo las atribuciones de fiscalización y sanción ante vulneraciones a la normativa de subdivisiones prediales silvoagropecuarias.

Lo anterior, permite mantener la libre circulación de la propiedad silvoagropecuaria y su acceso por parte de los productores de todo tamaño.

En segundo lugar, teniendo presente las múltiples aristas de la problemática, es necesario regular los proyectos de parcelaciones para fines preferentemente habitacionales en el ámbito de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En relación a este segundo fundamento, el presente proyecto de ley se ha nutrido de múltiples aportes y buscado una fórmula conciliadora entre las distintas propuestas que han existido en el debate público –desde la prohibición total de uso habitacional en el sector rural a la desregulación total de su habitabilidad–. En esta línea, se hace necesario distinguir realidades que requieren manejo diferenciado.

Consecuentemente, se crea un mecanismo nuevo dedicado específicamente a la subdivisión para fines inmobiliarios en el ámbito rural, con requisitos claros, que se hacen cargo de la situación antes desarrollada, posibilitando una forma de habitar sustentable en el área rural.

Complementariamente, se mantiene la normativa que posibilita el desarrollo de la vivienda social y las demás excepciones actualmente admitidas en el área rural, simplificando el procedimiento y objetivando el contenido de los informes previos que la autoridad debe ponderar para otorgar las correspondientes autorizaciones.

III. CONTENIDO DEL PROYECTO

El presente proyecto de ley que se somete a discusión del Honorable Congreso Nacional contiene un primer grupo de ajustes normativos a la Ley General de Urbanismo y Construcciones que permiten crear conjuntos habitacionales rurales.

Luego, el proyecto contiene otro grupo de modificaciones legales orientadas específicamente a reforzar el mecanismo

regular de subdivisión predial de predios con aptitud agrícola, ganadera o forestal del decreto ley N° 3.516.

Un tercer cuerpo legal que se propone modificar es la ley Nº 18.755 que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, para ajustarse a los cambios a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y al decreto ley N° 3.516, anteriormente señalados.

Finalmente, se proponen artículos transitorios para generar una adecuada transición entre el régimen actual de subdivisiones y aquel que se establece en el proyecto, posibilitando una vía de solución para iniciativas particulares de vivienda rural en distintos grados de desarrollo.

1. Modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones

a. En primer término, se modifica el artículo 34 para indicar que los instrumentos de planificación territorial podrán establecer los usos de suelo y la superficie predial mínima para los efectos de la aplicación del artículo 55 de este cuerpo legal.

b. Se actualiza y armoniza el artículo 55 para precisar el procedimiento de autorización para los usos del territorio rural ajenos a la actividad silvoagropecuaria. Una de estas modificaciones consiste en que se sustrae la vivienda del propietario y de sus trabajadores del artículo 55, reconduciéndola a la regulación del decreto ley N° 3.516 que se propone.

c. Se incorpora un nuevo artículo 55 bis, que crea y regula los Conjuntos Residenciales Rurales. Estos conjuntos, consisten en subdivisiones en cuyos predios resultantes puede construirse una vivienda unifamiliar, siempre que parte de

su superficie sea mantenida con fines silvoagropecuarios, de conservación, preservación y/o restauración ambiental, cumpliendo con las condiciones que se señalan en este proyecto. Estas nuevas condiciones se refieren a i) estándares de servicios básicos: agua, luz, recolección y transporte de residuos; ii) accesibilidad: caminos de acceso; iii) seguridad y convivencia: normas sobre tenencia responsable de mascotas, cierres perimetrales, y medidas para prevenir y reducir la ocurrencia de incendios forestales; iv) configuración física de las parcelas destinando un porcentaje a actividades silvoagropecuarias o de conversación ambiental; v) procedimientos con el objeto de mitigar el impacto ambiental y de gestión territorial que provoquen las nuevas parcelaciones; entre otros.

d. Se introduce un nuevo artículo 55 ter para regular el procedimiento administrativo destinado a obtener la autorización e informes favorables a que alude el artículo 55 de esta ley para los Conjuntos Residenciales Rurales.

e. Se introduce un artículo 55 quáter con nuevas condiciones para que las Direcciones de Obras Municipales aprueben la subdivisión y otorguen el permiso para las obras de habilitación del conjunto. Lo anterior, siempre que se cumpla con los requisitos dispuestos en dicho artículo y cuente con las autorizaciones e informes señalados en los artículos 55 y 55 bis.

f. Se introduce un nuevo artículo 55 quinquies que indica que todos los propietarios de los predios resultantes de la subdivisión deberán dar cumplimiento a las restricciones, prohibiciones y obligaciones que establezcan el reglamento interno, el plan de monitoreo, las servidumbres recíprocas y/o el contrato constitutivo del derecho real de

conservación, en caso de que corresponda, entre otras exigencias y condiciones.

g. Se añade un nuevo inciso al artículo 138 estableciendo una presunción de culpabilidad de daño ambiental causado en el evento de producirse cualquiera de las infracciones señaladas en dicha disposición.

h. Se modifica el artículo 138 bis con el objeto de entregar garantías a los compradores de bienes raíces. En particular, las personas naturales o jurídicas que tienen por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces, que desarrollen Conjuntos Residenciales Rurales, deben celebrar contratos de promesa de compraventa mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria. Así, cuando el promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz contará con dichos resguardos.

6. Modificaciones al decreto ley N° 3.516

Complementariamente y con un criterio de coherencia, se modifica el decreto ley N° 3.516, manteniendo la libre subdivisión predial, su aptitud agrícola, ganadera o forestal, y la cabida mínima actual de 0,5 hectáreas.

Las modificaciones permiten distinguir y diferenciar a estas subdivisiones de los conjuntos habitacionales rurales, estableciendo mecanismos de control para evitar el uso de la primera con destinos urbanos o habitacionales. Entre otros, se cuentan los siguientes mecanismos:

a. Ratifica que las subdivisiones que contempla esta norma –cuya superficie mínima se mantiene en 0,5 hectáreas para

territorios no planificados– deben ser exclusivamente destinados por sus propietarios y adquirentes conforme a su aptitud agrícola, ganadera o forestal.

b. Establece una presunción legal por la cual todo proyecto de subdivisión, presentado al amparo de este decreto ley, que contemple seis o más lotes colindantes cuya superficie individual por lote no supere las tres hectáreas físicas -individualmente considerado o sumado a una subdivisión anterior adyacente– se destina al establecimiento de un Conjunto Residencial Rural, por lo que deberá cumplir los requisitos del artículo 55 bis.

c. Regula la edificación de viviendas en predios rústicos divididos, de forma excepcional, siempre que se justifique que dichas edificaciones son necesarias para la explotación agrícola, ganadera o forestal del inmueble. Lo anterior, deberá ser acreditado ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, previo informe favorable del Servicio Agrícola y Ganadero, conforme al procedimiento que disponga la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

d. Se fortalece el régimen de control de las escrituras e inscripciones por parte de los notarios y conservadores de bienes raíces para evitar que las subdivisiones de este cuerpo legal sean utilizadas para la formación de Conjuntos Residenciales Rurales.

e. Se perfecciona el régimen de multas por infracción de las disposiciones del decreto ley.

7. Modificaciones a la ley N° 18.755 que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero

Se modifica el artículo 46 para regular los informes y certificaciones del

Servicio Agrícola y Ganadero en esta materia, con la finalidad de adecuarlos a la nueva normativa planteada. Asimismo, se establece la caducidad de las certificaciones de subdivisión cuando ellas no se hayan inscrito en el registro de propiedad correspondiente al inmueble y haya transcurrido un tiempo prolongado desde su emisión.

8. Disposiciones transitorias

Para una adecuada transición al nuevo régimen, se establece una norma que regula la situación de las subdivisiones que ya tienen cierto nivel de desarrollo. En específico, se establece que, durante los tres primeros años de vigencia de la ley, el propietario que hubiere adquirido el dominio de un predio resultante de una subdivisión certificada conforme al decreto ley N° 3.516 con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva normativa, podrá solicitar la autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar cumpliendo con aquellos requisitos contemplados para los conjuntos residenciales rurales que sean compatibles con el predio individualmente considerado.

En consecuencia, tengo el honor de someter a vuestra consideración, el siguiente

P R O Y E C T O D E L E Y:

“**Artículo 1.-** Modifícase el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el siguiente sentido:

1. Agrégase en el artículo 34 el siguiente inciso final, nuevo:

“Asimismo, para regular el desarrollo físico del área rural, los referidos planes podrán establecer los usos de suelo y la superficie de subdivisión predial mínima para los efectos de la aplicación del artículo 55 de esta ley, entre otras materias que defina la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”.

2. Reemplázase el artículo 55 por el siguiente:

“Artículo 55: Salvo para fines de explotación agrícola, ganadera o forestal, en los predios emplazados fuera de límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores está prohibido ejecutar cualquiera de las obras indicadas en el artículo 134 de esta ley, así como subdividir, lotear y/o edificar.

Excepcionalmente, cumpliendo con la autorización e informes previos que se señalan en este artículo, en los predios emplazados fuera de los límites urbanos se admitirá:

a) Subdividir o lotear para complementar alguna actividad industrial existente con viviendas.

b) Subdividir o lotear para construir equipamiento.

c) Subdividir o lotear para construir hospedaje turístico.

d) Subdividir o lotear para la construcción de viviendas sociales.

e) Subdividir para construir Conjuntos Residenciales Rurales de conformidad con las exigencias establecidas en los artículos 55 bis y siguientes.

f) Construir condominios de viviendas sociales o viviendas ejecutadas con cargo a los subsidios del decreto supremo N° 10 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 2015 o aquel que lo reemplace.

g) Construir instalaciones o edificaciones destinadas a actividades productivas.

h) Construir instalaciones o edificaciones del uso de suelo infraestructura.

i) Construir edificaciones con destino hospedaje turístico.

j) Construir edificaciones del uso de suelo equipamiento.

Para la aplicación de las mencionadas excepciones no podrá prescindirse de la regulación establecida por la Ordenanza General y el nivel de Planificación Urbana Intercomunal.

En los casos de excepción consagrados en el inciso segundo de este artículo, el interesado deberá obtener la autorización de la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura de forma previa a la obtención del correspondiente permiso o autorización de la Dirección de Obras Municipales. Dicha Secretaría otorgará la respectiva autorización en consideración a los fines previstos en el artículo 1° del decreto con fuerza de ley N° 294, de 1960, del Ministerio de Agricultura, debiendo requerir informe del Servicio Agrícola y Ganadero en función del principio de coordinación establecido en la ley Nº 18.575, orgánica constitucional de bases generales de la Administración del Estado. Asimismo, deberá contar con el informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo al que se refiere este artículo.

El Informe del Servicio Agrícola y Ganadero, a que se refiere el inciso anterior debe (i) clasificar y calificar el suelo que pretende destinarse a construcciones, en cuanto a su priorización y eventual necesidad de preservación para fines silvoagropecuarios, considerando su importancia productiva y servicios ecosistémicos; e (ii) informar acerca de la pertinencia del proyecto en cuanto a la eventual afectación de la actividad silvoagropecuaria del entorno y las externalidades que dicha actividad pudiera ocasionar.

Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo cautelar que las subdivisiones, loteos y edificaciones en predios rurales con fines ajenos a la explotación agrícola, ganadera o forestal no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación Territorial. Lo anterior, mediante la emisión del informe previo favorable que se indica en el inciso siguiente y conforme a los parámetros que establezca la Ordenanza General.

La Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo concederá el informe previo favorable a que se refiere el inciso anterior únicamente si ha comprobado que la subdivisión, loteo o edificación con fines ajenos a la explotación agrícola, ganadera o forestal no generará un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación territorial y que cumple con las normas que hubiere fijado el respectivo plan regulador, en caso de corresponder. Dicho informe señalará el grado de urbanización u obras para habilitación para la construcción que deberá tener la subdivisión, loteo o edificación, según corresponde y conforme a lo que establezca esta ley y la Ordenanza General.

Cuando la solicitud para subdividir o erigir edificaciones y/o instalaciones recaiga en predios emplazados en áreas protegidas, sitios prioritarios, áreas degradadas y ecosistemas amenazados de conformidad con la ley N° 21.600 y sus reglamentos, se requerirá el informe previo favorable del Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas. Dicho servicio concederá informe favorable si ha comprobado que la subdivisión, loteo o edificación, con fines ajenos a la explotación agrícola, ganadera o forestal, no generará una alteración significativa o pérdida de la estructura, composición y/o función del ecosistema donde se inserta el área solicitada a subdividir o construir.

El informe y autorización señalados en este artículo serán exigibles a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado.

Las construcciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas, se entenderán siempre admitidas cuando se emplacen en el área rural y, en estos casos, para la obtención del permiso de edificación requerirán contar con la autorización e informe previo favorable a que se refiere este artículo.”.

3. Agrégase, a continuación del artículo 55, el siguiente artículo 55 bis, nuevo:

“Artículo 55 bis.- Los Conjuntos Residenciales Rurales consisten en subdivisiones en cuyos predios resultantes puede construirse una vivienda unifamiliar, siempre que parte de la superficie de los mismos sea mantenida con fines silvoagropecuarios, de conservación, preservación y/o restauración ambiental, cumpliendo con los requisitos que se señalan en este y los siguientes artículos.

Los referidos conjuntos deberán cumplir las siguientes exigencias copulativas para obtener la autorización y el informe previo favorable a los que se refiere el artículo precedente, exigencias que deberán acreditarse en el procedimiento establecido en el artículo 55 ter de esta ley.

a) El terreno que se subdivide deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público, a un camino público, de acuerdo a la definición del decreto con fuerza de ley Nº 850 de 1997, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley Nº 15.840, de 1964 y del decreto con fuerza de ley Nº 206, de 1960; o a un camino proveniente del proceso de parcelación de la reforma agraria, llevada adelante bajo el amparo de las leyes N° 15.020 y 16.640, en su caso. Respecto a los predios resultantes de la subdivisión, dicho acceso puede ser directo o mediante servidumbre de tránsito cuya longitud no exceda los cuatrocientos metros de recorrido peatonal, medidos desde el acceso al bien nacional de uso público, al camino público o al camino proveniente del proceso de parcelación de la reforma agraria, según corresponda. Para estos efectos, en las servidumbres de tránsito que se hayan proyectado como tales en el plano de subdivisión aprobado por la Dirección de Obras Municipales, se entenderá haberse constituido una servidumbre de tránsito en los términos del artículo 881 del Código Civil. Estas servidumbres deberán ser inscritas en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

Para evaluar las condiciones de accesibilidad antes señaladas, el interesado debe solicitar informe a la Secretaria Regional de Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones respectiva sobre las mismas y cobertura de telecomunicaciones.

Dicho informe debe pronunciarse, al menos, respecto de (i) las condiciones de accesibilidad al proyecto; (ii) el acceso al transporte público; (iii) la factibilidad de cobertura de telecomunicaciones; (iv) el análisis de seguridad de circulación de los peatones y ciclistas, en consideración a las características de la zona que se emplaza el proyecto y su interacción con el sistema de movilidad. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación del titular de ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad, si correspondiere, de conformidad con el artículo 171 de esta ley.

b) Los predios resultantes de la subdivisión deberán cumplir con la superficie predial mínima definida en el respectivo instrumento de planificación de

nivel intercomunal, cuando corresponda. En los demás casos, la superficie de subdivisión predial mínima será de 5.000 metros cuadrados.

c) El proyecto deberá contemplar las restricciones, prohibiciones y obligaciones que permitan asegurar que en cada predio se cumpla con las siguientes condiciones:

i) No menos de un 70% de la superficie de cada lote deberá mantenerse con fines exclusivos silvoagropecuarios, de conservación, preservación y/o restauración, libre de edificaciones e instalaciones. Se admitirán sólo instalaciones y actividades vinculadas a dichos fines, tales como invernaderos, corrales y otros de análoga naturaleza productiva, la preservación y/o restauración de la vegetación nativa, la protección de la fauna existente, mantención de corredores biológicos, cursos hídricos, entre otras medidas, en coherencia con las características del sector y sus atributos. Estas se denominarán áreas de biodiversidad o destino silvoagropecuario sustentable.

ii) Hasta un 20% de la superficie de cada predio podrá destinarse al emplazamiento de instalaciones complementarias a las actividades de preservación, restauración y/o habitacionales, tales como, pérgolas, áreas de deporte, áreas para actividades silvoagropecuarias, u otros espacios de uso común. Estas se denominarán áreas de uso común.

iii) Hasta un 10% de la superficie restante de cada predio podrá destinarse a edificaciones con destino habitacional, permitiendo únicamente la construcción de una vivienda unifamiliar por predio de hasta dos pisos de altura, más mansarda. Esta se denominará área habitacional.

Para efectos de cumplir lo anterior, deberán constituirse servidumbres recíprocas entre todos los predios resultantes de la subdivisión y/o un derecho real de conservación respecto de todo el terreno original conforme a la ley N° 20.930 o aquella que la reemplace.

Las circunstancias referidas en este literal deben acreditarse a nivel de proyecto para obtener la autorización y el informe previo favorable a los que se refiere el artículo precedente.

Los predios resultantes de la subdivisión y que conforman el Conjunto Residencial Rural sólo podrán

destinarse a los fines y en los porcentajes de superficie antes indicados, lo cual deberá quedar expresamente señalado en el reglamento interno de convivencia que se señala en la letra siguiente. Está prohibido alterar dichas destinaciones y las superficies indicadas para ello, salvo que dichos predios se incorporen al límite urbano.

El interesado deberá fundamentar la designación de las áreas de biodiversidad o destino silvoagropecuario sustentable en su solicitud.

d) El conjunto deberá contar con un reglamento interno de convivencia y un plan de monitoreo para el uso y aprovechamiento racional de los recursos de los predios que lo conforman. Dichos instrumentos deben constar en escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

El mencionado reglamento deberá contener, a lo menos, las normas de administración del conjunto; la forma en que cada propietario contribuirá en el cumplimiento de las restricciones, prohibiciones y obligaciones a que se refiere la letra c) de este artículo; las normas de uso de las áreas e instalaciones comunes; la forma en que se dará cumplimiento a lo dispuesto en la letra i); así como los mecanismos de solución de controversias.

Cuando en los predios del entorno del conjunto se desarrolle actividad agrícola, ganadera o forestal, el señalado reglamento deberá reconocer y respetar dicha circunstancia.

El plan de monitoreo deberá, como mínimo, establecer la metodología para evaluar el cumplimiento de las prohibiciones, restricciones u obligaciones que se hubiesen definido; y el estado de los atributos ambientales y territoriales que se hubiesen identificado y que justificaron la definición de las áreas sustentables de biodiversidad o destino silvoagropecuario sustentable, de uso común o habitacional del conjunto. Asimismo, este plan debe incorporar la frecuencia con la que se realizará el monitoreo, al menos anual, y la forma de documentar los resultados del mismo.

e) En aquellos conjuntos en que se constituya el derecho real de conservación conforme a la ley N° 20.930, aquel deberá ser de carácter indefinido e irrenunciable y, para su estabilidad, constituido en favor de personas jurídicas, públicas o privadas sin fines de lucro cuyo objeto sea acorde a la finalidad de cuidado del ambiente.

Cualquier modificación al derecho real de conservación no podrá alterar sustancialmente el valor de conservación originalmente establecido en el contrato constitutivo.

f) Sin perjuicio del procedimiento para fijar vías de acceso a playas de mar, ríos o lagos, contemplado en el artículo 13 del decreto ley N° 1939, los conjuntos deberán contemplar vías de acceso a playas o riberas de lagos y cuerpos de agua cada quinientos metros de ribera o longitud del cuerpo de agua con el que colinde o que atraviese el terreno original, facilitando el acceso para fines recreacionales y/o para registro, control, limpieza y conservación de cauces naturales. Además, en el caso de la construcción, reparación y conservación de defensas fluviales o aluvionales, se facilitará el acceso de acuerdo al procedimiento señalado en los artículos 91 a 101 del decreto con fuerza de ley N° 850 del Ministerio de Obras Públicas, de 1997. En el caso de cauces artificiales, los conjuntos deberán facilitar el acceso para su limpieza y conservación a los órganos públicos competentes, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código de Aguas.

g) Las viviendas que conforman el Conjunto deberán contar con red de agua potable y soluciones sanitarias, ya sean colectivas o individuales, aprobadas por las autoridades correspondientes.

La provisión de los servicios sanitarios, sean de producción y/o distribución de agua potable, así como la recolección y/o disposición de aguas servidas, podrán ser contratadas con terceros a través de la Subdirección de Servicios Sanitarios Rurales o bien resolverse en forma particular, conforme alguna de las siguientes modalidades:

i) En el caso que los servicios sanitarios sean provistos a través de un convenio al amparo del artículo 52 bis del decreto con fuerza de ley Nº 382 del Ministerio de Obras Públicas del año 1989, Ley General de Servicios Santiarios, deberá acreditar la suscripción del convenio con la empresa concesionaria de servicios sanitarios para la prestación de servicios de agua potable y/o alcantarillado.

ii) Tratándose de un conjunto que requiera la conexión a un servicio sanitario rural a que se refiere la ley Nº 20.998, deberá contar previamente con la factibilidad que otorgue el respectivo licenciatario al proyecto de diseño de provisión de agua potable y/o

disposición de aguas servidas en los términos que señala la citada ley y su reglamento, aprobada por la Subdirección Regional de Servicios Sanitarios Rurales. Otorgada la factibilidad y obtenida su aprobación, corresponderá al solicitante el financiamiento tanto de las redes internas, así como de las obras de capacidad que determine la Subdirección referida.

iii) En el caso que los servicios sanitarios sean provistos por un sistema particular operado por la comunidad, se deberá contar con la aprobación del proyecto sanitario por parte de la autoridad sanitaria.

En este caso para la obtención de la autorización e informes señalados en el artículo 55 de esta ley, el interesado deberá informar o acreditar el o los títulos, contratos o autorizaciones que habilitan el uso o disposición de los recursos hídricos, tales como, derechos de aprovechamiento de aguas, contratos de suministro, autorización de reutilización de aguas, entre otros. Lo anterior, a fin de que asegure la correcta operación del sistema particular según la modalidad de provisión del agua potable y/o la disposición de aguas servidas que se proponga.

h) El conjunto deberá contar con factibilidad de electricidad en baja tensión para cada uno de los predios resultantes o acceso a energía eléctrica mediante instalaciones de autoconsumo o similares, según sea el caso.

i) El Conjunto deberá velar por el cumplimiento de las normas de tenencia responsable de mascotas y medidas necesarias para el resguardo de la fauna nativa, incluyendo un cierre perimetral que impida el desplazamiento al exterior de animales domésticos y un plan de mantención para dicho cierre.

j) El conjunto deberá contar con un acuerdo de recolección, transporte y disposición final de residuos sólidos domiciliarios con la municipalidad respectiva, un gestor de residuos autorizado de conformidad con la ley Nº 20.920 o bien con la empresa de servicios concesionados que corresponda.

k) El conjunto deberá presentar un plan de manejo con medidas tendientes a prevenir y reducir la ocurrencia de incendios forestales, de acuerdo con las características particulares de los predios, su pendiente y densidad de vegetación, así como las urbanizaciones y las edificaciones que se prevé emplazar en ellas.

Las medidas mencionadas en el párrafo anterior deberán ser proporcionales al riesgo de incendios forestales que puedan establecer los mapas de amenaza contemplados en el artículo 35 de la ley N° 21.364 u otros que pueda establecer la Corporación Nacional Forestal o el servicio que la reemplace.

l) La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones definirá los estándares mínimos de las circulaciones y obras de servicio, recreación y esparcimiento de los conjuntos. Estas se denominarán obras de habilitación y deberán encontrarse ejecutadas y recepcionadas por la Dirección de Obras Municipales para proceder a la inscripción del plano de subdivisión en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Con todo, los conjuntos no podrán emplazarse al interior de un área protegida reconocida de conformidad con la ley N° 21.600.

Tampoco podrán autorizarse, conforme a esta ley, subdivisiones o loteos, ni emplazarse conjuntos residenciales rurales, en tierras indígenas a las que se refiere el artículo 17 de la ley 19.253 y que provengan del título señalado en el artículo 12 letra b) de la ley N° 19.253. La ordenanza regulará y establecerá restricciones a proyectos que colinden con las áreas antes señaladas o con tierras indígenas.”.

4. Agrégase, a continuación del artículo 55 bis, nuevo, el siguiente artículo 55 ter, nuevo:

“Artículo 55 ter.- Para obtener la autorización e informe favorable a que alude el artículo 55 de esta ley, el titular del proyecto de Conjunto Residencial Rural deberá presentar ante la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura conjuntamente el proyecto de subdivisión, de edificaciones y las demás obras e instalaciones que se proyecten, de acuerdo con las normas que señale la Ordenanza General.

La forma en que se dará cumplimiento a los requisitos establecidos deberá constar en el expediente que debe presentarse para obtener la autorización e informes a que alude el artículo 55 de esta ley.

El incumplimiento de los requisitos o la constitución de un núcleo al margen de la planificación

territorial acarreará la denegación de las respectivas autorizaciones por parte de los organismos competentes.”.

5. Agrégase, a continuación del artículo 55 ter, nuevo, el siguiente artículo 55 quáter, nuevo:

“Artículo 55 quáter.- La Dirección de Obras Municipales aprobará la subdivisión y otorgará el permiso para las obras de habilitación del conjunto, siempre que aquel cumpla con los requisitos dispuestos en el presente artículo y cuente con la autorización e informes señalados en los artículos 55 y 55 bis de esta ley.

Podrá aprobarse ante la Dirección de Obras Municipales la subdivisión y de manera posterior, podrá solicitarse el o los permisos para las viviendas que se proyecten y que hubiesen sido autorizadas conforme a los artículos 55 y 55 bis de esta ley.

La Dirección de Obras Municipales deberá velar por la correspondencia entre el proyecto autorizado y aquel que se presenta ante dicha Dirección.

La Dirección de Obras Municipales no podrá autorizar la enajenación de los sitios resultantes de la subdivisión sino cuando se encuentren ejecutadas y recepcionadas las obras de habilitación del conjunto e inscritos en el Conservador de Bienes Raíces respectivo el Reglamento Interno, el Plan de Monitoreo, las servidumbres recíprocas y/o del derecho real de conservación, según corresponda.

El plano de subdivisión, junto con el certificado de recepción definitiva de las obras de habilitación, deberán inscribirse en el respectivo Registro del Conservador de Bienes Raíces. Sólo una vez que se hayan cumplido los trámites mencionados podrán enajenarse los predios y/o solicitarse los permisos de edificación para las viviendas consideradas en el conjunto.”.

6. Agrégase, a continuación del artículo 55 quáter, nuevo, el siguiente artículo 55 quinquies, nuevo:

“Artículo 55 quinquies.- Todos los propietarios de los predios resultantes de la subdivisión deberán dar cumplimiento a las restricciones, prohibiciones y obligaciones que establezcan el reglamento interno, el plan de monitoreo, las servidumbres recíprocas y/o el contrato

constitutivo del derecho real de conservación, en caso de que corresponda.

Además, no podrán enajenar, gravar o constituir otros derechos reales en los predios resultantes si los adquirentes no aceptan expresa e íntegramente las restricciones, prohibiciones y obligaciones que deriven de los mencionados instrumentos en las escrituras públicas en que conste el título de la enajenación o la constitución del gravamen.

Después de recepcionadas las obras del conjunto, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y de Agricultura, el Servicio Agrícola y Ganadero, el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas, las Direcciones de Obras Municipales, u otros organismos que correspodan, podrán fiscalizar, en materia de sus respectivas competencias, la observancia de las exigencias establecidas en los artículos 55 y 55 bis de la presente ley. Lo anterior, incluyendo el cumplimiento de las prohibiciones, restricciones u obligaciones derivadas del reglamento interno, el plan de monitoreo, las servidumbres recíprocas y/o del derecho real de conservación, sobre las cuales se hubiesen emitido las autorizaciones e informes favorables. El incumplimiento de las exigencias establecidas 55 y 55 bis constituirá una infracción que se regulará por lo que disponen los artículos 20 y 21 de este cuerpo legal. En estos casos, la multa no será inferior a una ni superior a mil unidades tributarias mensuales. En caso de reincidencia, la multa máxima antes referida podrá ser duplicada y podrá aplicarse anual y reiteradamente en tanto no se subsane la infracción que la motiva. Con todo, la multa será a beneficio municipal solo en el evento que la infracción fuere denunciada por la municipalidad respectiva, de lo contrario será a beneficio fiscal.

Adicionalmente, los propietarios responderán directamente o como fiadores de los daños producidos fuera del cierre perimetral del conjunto, por los animales de los que son propietarios o que están bajo su cuidado, en los términos previstos en el artículo 10 de la ley N° 21.020.

Una vez recepcionadas las obras que lo conforman, cualquier modificación al conjunto deberá obtener previamente la autorización e informes favorables consagrados en el artículo 55 de esta ley.”.

7. Elimínase el inciso tercero del artículo 116.

8. Agrégase en el artículo 138, a continuación del punto aparte, que pasa a ser seguido, la frase: “Asimismo, se presumirá legalmente la culpabilidad del infractor como autor del daño ambiental causado en el evento que se produzca cualquiera de las infracciones anteriormente señaladas.”.

9. Agrégase en el artículo 138 bis, después de la frase “que no cuenten con recepción definitiva” la oración “, o que desarrollen Conjuntos Residenciales Rurales,”.

Artículo 2.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto ley N° 3.516, de 1980, del Ministerio de Agricultura, que establece normas sobre división de predios rústicos:

1. Modifícase el artículo 1º de la siguiente manera:

a) Reemplázase el inciso primero por el siguiente:

“ARTICULO 1°.- Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera, forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores metropolitanos o intercomunales, podrán ser divididos libremente por sus propietarios de conformidad a esta ley, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas, y sean exclusivamente destinados por sus propietarios y adquirentes conforme a su aptitud agrícola, ganadera o forestal.”.

b) Agrégase el siguiente inciso segundo, nuevo:

“Todo proyecto de subdivisión que contemple seis o más lotes colindantes cuya superficie individual por lote no supere las tres hectáreas físicas, individualmente considerado o sumado a una subdivisión anterior adyacente, hará presumir que el proyecto se destina al establecimiento de uno o más de los Conjuntos Residenciales Rurales contemplados en el artículo 55 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debiendo cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en dicha norma.”.

c) Modifícase el inciso segundo, que ha pasado a ser tercero, en el siguiente sentido:

i) Reemplázase en el encabezado la frase “el inciso anterior no será aplicable” por la frase “los incisos anteriores no serán aplicables”.

ii) Reemplázase en la letra a) la oración “confirieron los artículos 1° y 2° del decreto con fuerza de ley 278, de 1979, del Ministerio de Agricultura” por la expresión “confirió la ley N° 18.755, que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, deroga la ley N° 16.640 y otras disposiciones”.

iii) Reemplázase la letra j) por la siguiente:

“j) Cuando se trate de transferencias o transmisiones a cualquier título y por una sola vez, incluida la asignación particional practicada en la sucesión del propietario, a un ascendiente o descendiente del propietario, por consanguinidad o afinidad hasta el primer grado inclusive, para construir una vivienda para sí mismo. En este caso, no podrá transferirse más de un lote por ascendiente o descendiente y la superficie de éste no podrá tener una cabida inferior a los quinientos, ni superior a los mil metros cuadrados. Los lotes que se transfieran tendrán prohibición legal de enajenar por 5 años, la que deberá ser inscrita de oficio por el respectivo Conservador de Bienes Raíces. Lo dispuesto en esta letra procederá sólo respecto de predios cuyo propietario detente el dominio por título que anteceda a eventuales subdivisiones del mismo efectuadas de acuerdo a este decreto ley, y cuyo avalúo fiscal vigente a la fecha de transferencia no exceda al equivalente de UF 1.000.”.

d) Reemplázase en el inciso cuarto, que ha pasado a ser quinto, la frase “Las enajenaciones a título gratuito” por la oración “Las transferencias o transmisiones”.

e) Intercálase el siguiente inciso noveno, nuevo:

“Excepcionalmente, en los predios rústicos divididos de conformidad a esta ley podrán edificarse viviendas siempre que se justifique que dichas edificaciones son necesarias para la explotación agrícola, ganadera o forestal del inmueble. Lo anterior, deberá ser acreditado ante la Dirección de Obras Municipales previo informe favorable del

Servicio Agrícola y Ganadero, conforme al procedimiento que disponga la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”.

f) Intercálanse los siguientes incisos undécimo, duodécimo, treceavo y catorceavo, nuevos:

“Asimismo, los notarios no podrán autorizar las escrituras y los conservadores de bienes raíces deberán denegar la inscripción de aquellos títulos que directa o indirectamente pudieren implicar el establecimiento de Conjuntos Residenciales Rurales previstos en el artículo 55 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; la formación de una comunidad, población, condominios o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el inciso primero; o la conformación de núcleos urbanos en los mismos, sin que conste el cumplimiento de los requisitos, exigencias y/o excepciones contempladas en la normativa vigente. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Para que el Conservador de Bienes Raíces rechace la inscripción bastará que detecte en el título el hecho fundante de la presunción del inciso segundo o algún indicio de que el acto o contrato que se solicita inscribir tiene por objeto el establecimiento de un Conjunto Residencial Rural, la formación una comunidad, población, condominios o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el inciso primero o la conformación de núcleos urbanos en los mismos predios sin que conste el cumplimiento de los requisitos, exigencias y/o excepciones contempladas en la normativa vigente.

Se considerarán indicios: i) La existencia de diversas transferencias parciales de derechos sobre un mismo terreno o un conjunto de lotes aledaños; y ii) la existencia de un plano o listado de sitios o lotes u otros antecedentes documentales anexos que den cuenta que el proyecto contempla destino habitacional y/o áreas que puedan complementar el uso de vivienda, como recreación, y que en ningún caso puede relacionarse con la aptitud agrícola, ganadera o forestal de un predio, entre otras circunstancias o antecedentes que el Conservador aprecie al calificar el título.

La prohibición señalada en los incisos precedentes operará salvo que el interesado inserte en el título la autorización de la Secretaría Regional Ministerial

de Agricultura contemplada en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o bien, acreditando ante el Conservador de Bienes Raíces que la inscripción de derechos sobre un inmueble o la inscripción de acciones en una comunidad o sociedad tiene su origen en los supuestos admitidos en los literales anteriores.”.

2. Reemplázase el artículo 2 por el siguiente:

“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. Las multas serán aplicables de acuerdo con las normas de los artículos 20 y 21 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Esta multa podrá ascender hasta un máximo de 1.000 unidades tributarias mensuales y aplicarse de forma anual y reiterada en igual periodo en tanto no se subsane la infracción que la motiva. En el evento que la infracción fuere denunciada por la municipalidad respectiva, la multa será a beneficio municipal.

En los casos de infracción a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo anterior, el Juez de Policía Local, conjuntamente con la aplicación de la multa, procederá a decretar la paralización de las obras o su demolición a costa del infractor, según corresponda. Sin perjuicio de lo anterior, en los procedimientos que se substancien para la aplicación de las multas a las que se refiere este artículo no regirán las disposiciones de los artículos 19, 20 y 21 de la ley Nº 18.287.”.

Artículo 3.- Reemplázase el artículo 46 de la ley N°18.755, que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, deroga la ley N° 16.640 y otras disposiciones, por el siguiente:

“Artículo 46.- Para autorizar proyectos que se acojan a las excepciones que establece el artículo 55 del decreto supremo N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se requerirá informe previo del Servicio. Dicho informe deberá ser fundado y público, y expedido por el Servicio dentro del plazo de 30 días, contados desde que haya sido requerido.

Asimismo, para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente, propendiendo a que dicha subdivisión no resulte contraria al ordenamiento jurídico, con base en los antecedentes aportados por los solicitantes o con los informes que pueda recabar de otros servicios, acorde a las respectivas competencias.

La certificación que otorgue el Servicio caducará cuando hubieren transcurrido más de tres años, contados desde su fecha de emisión, sin que se haya practicado la inscripción de la subdivisión en el Conservador de Bienes Raíces que corresponda.

Corresponderá al Conservador de Bienes Raíces respectivo constatar lo anterior al tiempo de serle solicitada la inscripción y requerir al Servicio que declare dicha caducidad.

El Servicio Agrícola y Ganadero deberá informar a las municipalidades del respectivo territorio, a la Corporación Nacional Forestal y a las Secretarías Regionales Ministeriales de Agricultura y Vivienda competentes sobre las subdivisiones que certifique en virtud de lo dispuesto en este artículo.”.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo primero.- Excepcionalmente, el propietario que hubiere adquirido el dominio de un predio resultante de una subdivisión certificada conforme al decreto ley N° 3.516 con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, podrá solicitar la autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar que no sea necesaria para la explotación agrícola, ganadera o forestal del predio. Para ello, se debe cumplir con el procedimiento y requisitos señalados en el artículo 55 y en las letras a) inciso primero, f), g), h) e i) artículo 55 bis, ambos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior, no exime a los propietarios de los demás predios de tramitar individualmente los informes y autorizaciones que correspondan si desean acogerse a esta excepción.

El informe previo de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo debe verificar expresamente el cumplimiento del uso de suelo definido en el

instrumento de planificación territorial vigente a la fecha de la solicitud.

Esta disposición tendrá una vigencia de tres años contados desde la publicación de la presente ley y sus efectos serán aplicables sólo a solicitudes que hayan sido presentadas en dicho lapso.

Artículo segundo.- Para efectos de lo dispuesto en el nuevo inciso final del artículo 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las materias ahí señaladas serán consideradas como modificaciones no sustantivas para lo dispuesto en el artículo 37 bis de la misma.

Artículo tercero.- El mayor gasto fiscal que signifique la aplicación de esta ley en su primer año presupuestario de vigencia se financiará con cargo al presupuesto vigente de la partida presupuestaria Ministerio de Agricultura. No obstante lo anterior, el Ministerio de Hacienda, con cargo a la partida presupuestaria Tesoro Público, podrá suplementar dicho presupuesto en la parte de gasto que no se pudiere financiar con tales recursos. Para los años posteriores, el gasto se financiará con cargo a los recursos que se contemplen en las respectivas leyes de presupuestos del sector público.”.

REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO
SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA

Dios guarde a V.E.,

GABRIEL BORIC FONT
Presidente de la República

CARLOS MONTES CISTERNAS
Ministro de Vivienda y Urbanismo

ESTEBAN VALENZUELA VAN TREEK
Ministro de Agricultura