INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que perfecciona el marco normativo para la subdivisión de predios rústicos y establece regulaciones para su uso.

BOLETINES N°s 14.605-14, 15.214-14 y 15.215-14, refundidos.

Objetivo / Constancias / Normas de Quórum Especial: sí tiene / Consulta Excma. Corte Suprema: no hubo / Propuesta de Cambio de Nombre del Proyecto / Asistencia / Antecedentes de Hecho / Aspectos Centrales del Debate / Discusión en General / Votación en General / Texto / Acordado / Resumen Ejecutivo.

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informar el proyecto de ley de la referencia, que refunde una Moción de los Honorables Senadores señores De Urresti, Latorre y Sandoval, y ex Senadores señora Muñoz y señor Montes (Boletín N° 14.605-14), con otra de los Honorables Senadores señor Espinoza, señoras Núñez y Rincón y señores Moreira y Sandoval (Boletín N° 15.214-14), y otra de los Honorables Senadores señores Sandoval, Chahuán, Espinoza, Kuschel y Sanhueza (Boletín N° 15.215-14). Lo anterior, en virtud de la autorización concedida por la Sala del Senado el día 2 de agosto de 2022, atendido lo dispuesto en el artículo 17 A de la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

Se hace presente que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de la Corporación, esta Comisión discutió solo en general la iniciativa de ley, la que resultó aprobada por mayoría de votos (4x1 abstención).

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

Abordar el incremento sostenido de subdivisiones de predios rústicos, estableciendo una regulación que compatibilice el destino productivo de los mismos con otros usos, en el marco de una adecuada planificación territorial y la conservación del medio ambiente.

- - -

CONSTANCIAS

- Normas de quórum especial: Sí tiene.

- Consulta a la Excma. Corte Suprema: No hubo.

- Proposición de cambio de nombre del proyecto: Sí hubo.

- - -

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

La letra b) del inciso final propuesto en la letra d) del número 1) del artículo 1º y el artículo 4° del proyecto tienen carácter orgánico constitucional, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 118 de la Constitución Política de la República, en relación con el inciso segundo del artículo 66 de la misma Carta Fundamental.

- - -

PROPUESTA DE CAMBIO DE NOMBRE DEL PROYECTO

La Comisión, teniendo en cuenta la fusión de las tres iniciativas en estudio, resolvió proponer a la Sala que se sustituya sus denominaciones originales por la siguiente: “Proyecto de ley que perfecciona el marco normativo para la subdivisión de predios rústicos y establece regulaciones para su uso”.

- - -

ASISTENCIA

- Senadores y Diputados no integrantes de la Comisión: el Honorable Senador señor Alfonso De Urresti Longton.

- Representantes del Ejecutivo e invitados: Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: el Ministro, señor Carlos Montes; la asesora legislativa, señora Jeannette Tapia; el Jefe de la División de Desarrollo Urbano, señor Vicente Burgos, acompañado del Jefe del Departamento de Planificación y Normas de esa unidad, señor Pablo Maino. De la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio: el Secretario Ejecutivo, señor Pablo Contrucci. Del Ministerio de Agricultura: el Ministro, señor Esteban Valenzuela; el Jefe del Departamento Jurídico, señor Jorge Maluenda; el asesor legislativo, señor

Ricardo Moyano, y la Jefa de Comunicaciones, señora Paola Passig. De la Corporación Nacional Forestal: el Director Ejecutivo, señor Cristián Little, y el Jefe de Comunicaciones, señor Hernán Pulgar. Del Servicio Agrícola y Ganadero: la Directora Nacional (S), señora Andrea Collao, y el Jefe del Departamento de Suelos, señor Elías Araya. De la I. Municipalidad de Rancagua: el Alcalde, señor Juan Ramón Godoy. Del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile: el Subdirector de Pregrado, profesor señor Kay Bergamini, y el profesor, señor Pablo Guzmán.

- Otros: De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. De la Fundación Jaime Guzmán: el asesor, señor Ignacio Rodríguez. Del Comité de Senadores UDI: el asesor, señor Williams Valenzuela. Del Comité de Senadores PS: los asesores, señora Javiera Riquelme y señor Cristián Durney. Asesores parlamentarios: del Senador señor De Urresti, doña Alejandra Fischer; de la Senadora señora Gatica, doña Marcela Cartagena y don Rodrigo Oñate; del Senador señor Kusanovic, don Tomás Matheson; de la Senadora señora Pascual, don Roberto Carrasco, y del Senador señor Sandoval, don Sebastián Puebla y don Nicolás Starck.

Cabe señalar que, a la sesión del 2 de agosto de 2022, el Honorable Senador señor Espinoza asistió vía videoconferencia.

\- - -

ANTECEDENTES DE HECHO

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se han tenido en consideración las Mociones de los Honorables Senadores señores De Urresti, Latorre y Sandoval, y ex Senadores señora Muñoz y señor Montes (Boletín N° 14.605-14), de los Honorables Senadores señor Espinoza, señoras Núñez y Rincón y señores Moreira y Sandoval (Boletín N° 15.214-14) y de los Honorables Senadores señores Sandoval, Chahuán, Espinoza, Kuschel y Sanhueza (Boletín N° 15.215-14), que se han refundido.

1) Boletín N° 14.605-14.

Sus autores señalan que esta Moción encuentra su motivación en dos situaciones concretas verificadas en la comuna de Panguipulli y en la costa de Valdivia (localidades desde Cutipay a Los Pellines), que demostraron las deficiencias del sistema normativo que busca regular las divisiones, parcelaciones y fiscalizaciones de construcción de nuevos núcleos urbanos en terrenos rurales.

Refiriéndose a lo sucedido en Panguipulli, explican que el proyecto denominado “Bahía de Panguipulli” consistía en un loteo de 228 parcelas,

subdivididas en predios de agrado, que cumplía con el requisito establecido en el decreto ley N° 3.516, relativo a la imposibilidad de dividir predios rurales en una dimensión menor a 5.000 metros cuadrados, además de contar con la debida visación del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG).

Sin embargo, advierten que el verdadero uso de estos lotes resultantes era habitacional y, por lo tanto, se estaba generando un nuevo núcleo urbano sin los debidos cambios de uso de suelo ni el cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley para tales finalidades. Añaden que, de las 228 parcelas, 13 obtuvieron los permisos de edificación por parte de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Panguipulli.

Remarcan que el caso generó, por una parte, una importante resolución administrativa de la Contraloría General de la República (CGR) y, por otro lado, un innovador fallo de la Corte Suprema.

El dictamen N° 203, de fecha 15 de enero de 2020, de la CGR, cuestionó el otorgamiento de los permisos de edificación por parte de la Dirección de Obras Municipales de Panguipulli, estimando que se infringió el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, pues, si bien se contaba con las autorizaciones del SAG por cumplirse el metraje mínimo establecido en el decreto ley N° 3.516, no se disponía de los informes de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

A su turno, la Corte Suprema, en causa Rol 62.948-2020, con fecha 5 de octubre de 2020, confirmó la sentencia de la I. Corte de Apelaciones de Valdivia, recaída en un recurso de protección, en que la actora (Inversiones Panguipulli SpA) cuestionó a la Contraloría General de la República por la emisión del citado dictamen.

El máximo Tribunal, en su considerando octavo entiende que “no altera la conclusión anterior, la circunstancia de contar la recurrente con el certificado N°143/PNG, de fecha 25 de septiembre de 2017, emitido por el Jefe de la Oficina del SAG de Panguipulli, pues dicho instrumento no constituye, en caso alguno, autorización o informe favorable para cambio de uso de suelo, el cual debe ser expedido en los términos que señala el citado artículo 55 de la LGUC, cuyo no es el caso de la actora”.

Los autores de la Moción añaden que, con fecha 31 de julio de 2020, la Superintendencia de Medio Ambiente (SMA) sancionó a Inversiones Panguipulli SpA con una multa de $200 millones por elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), solicitando el ingreso del proyecto a dicha tramitación.

En cuanto a las situaciones ocurridas en la costa de Valdivia, remarcan que los hechos tienen características similares. En este caso, las inmobiliarias “Pilolcura Limitada” y “Agrícola Kuriñanco Limitada” instalaron

faenas inmobiliarias entre las localidades de Cutipay y Los Pellines. Dichos proyectos igualmente correspondían a loteos de 5.000 metros cuadrados, cumpliendo con el requisito establecido en el decreto ley N° 3.516, pero no contaron con las resoluciones favorables del MINVU y el SAG.

En estos casos, se realizaron denuncias a la DGA, a la Municipalidad de Valdivia, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, al SAG y al SEA, para que den cuenta de los permisos pertinentes y de los requisitos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Asimismo, las comunidades afectadas ingresaron a tramitación un recurso de protección (Rol 2214-2020), obteniendo una sentencia favorable que ordenó fiscalizar y sancionar cualquier vulneración a la legislación ambiental y de construcción que pudiere ocurrir en la zona comprendida entre los sectores de Cutipay y Pilolcura, exigiendo el cumplimiento de los procedimientos establecidos en la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y demás pertinentes.

Adicionalmente, se conformó una mesa de trabajo conjunta entre los organismos involucrados y las comunidades del sector, quienes se mostraron especialmente preocupadas por la alta demanda de agua que significaría el emplazamiento de nuevos núcleos urbanos para los sistemas de agua potable rural (APR), pudiendo limitar el abastecimiento de los habitantes de la zona.

Seguidamente, los mocionantes remarcan lo que, a su juicio, constituye la raíz del problema, que permite a la industria inmobiliaria construir proyectos urbanos en terrenos rurales. Manifiestan que ello ocurre en la medida en que los predios parcelados son iguales o mayores a 5.000 metros cuadrados, cumpliendo así con el requisito del decreto ley N° 3.516, pero se incumplen las obligaciones del MINVU y de las municipalidades donde están emplazadas las obras, quienes, de acuerdo al artículo 55 de la LGUC, debieran fiscalizar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

Se adentran, a continuación, en ciertas falencias de la actual normativa que, estiman, contribuyen a esta expansión habitacional en zonas rurales.

Al respecto, en primer lugar, explican que se ha generado una importante demanda por viviendas en los sectores rurales, lo que dificulta que el suelo rústico siga cumpliendo la labor agrícola para el que está destinado. Apuntan que, con ese objeto, el decreto ley N° 3.516 regula los procesos de división de estos predios, cautelando que dichos suelos mantengan la aptitud agrícola, ganadera o forestal.

Sin embargo, advierten que la industria inmobiliaria logró vulnerar el espíritu del citado texto, loteando terrenos rurales de las dimensiones exigidas,

pero simulando que continúan teniendo fines rústicos, cuando en realidad sus usos son habitacionales. Remarcan que esta situación hace necesario fortalecer el decreto ley N° 3.516 y aumentar el estándar exigido para corroborar que dichos suelos mantengan su función agrícola.

En segundo lugar, recuerdan que la LGUC mandata a las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo a fiscalizar y evitar la creación de nuevos núcleos urbanos. No obstante, tal concepto no está definido en la normativa.

Así, el dictamen N° 10.290, del año 2020, de la Contraloría General de la República, señaló lo siguiente:

"En ese contexto, es dable precisar que, contrario a lo que parece entender el recurrente, no se advierte impedimento para que la autoridad a la que la ley encargó esta función determine parámetros para su desempeño, en tanto por cierto con ello no se contravenga el ordenamiento, siendo del caso agregar que al haber emitido la SEREMI la mencionada resolución exenta, fijando los anotados criterios, se resguarda de mejor manera la transparencia de sus actuaciones y se precave la arbitrariedad en el ejercicio de la misma.".

Lo anterior, evidencia la facultad que tienen las citadas secretarías regionales ministeriales para realizar esa clasificación. Recalcan que, por medio de la prerrogativa contenida en el dictamen, se podría crear una definición ex ante para determinar si los proyectos inmobiliarios conformarán nuevos núcleos urbanos.

Acotan que el 18 de enero del año 2021, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo emitió la Circular Ordinario N° 0012 (DDU 455), la cual busca explicar y aclarar las facultades, responsabilidades, permisos y demás consideraciones para el buen uso del artículo 55 de la LGUC. En el punto 4 de dicha circular, se aborda el procedimiento y criterios para la definición de núcleo urbano, afirmando que ello se realizará casuísticamente por cada SEREMI.

Sin embargo, admiten que una falencia de la regulación es que no se mandata la necesidad de una acción conjunta con los planes reguladores territoriales, lo que podría implicar una posible descoordinación entre el MINVU y los gobiernos locales y regionales, respecto de la visión que cada institución tenga de la planificación territorial.

En tercer lugar, revelan una inobservancia por parte de los notarios y conservadores de bienes raíces, quienes tienen la obligación expresa de no autorizar o inscribir, respectivamente, las escrituras públicas de enajenación que no se ajusten a los objetivos del decreto ley N° 3.516. Resaltan que la vulneración a dicho imperativo carece de sanción. Más aún, critican que, en ocasiones, tales auxiliares de la administración de justicia autorizan o inscriben

actos y contratos que recaen sobre acciones y derechos por menos de las 0.5 hectáreas físicas permitidas en el decreto ley N° 3.516, lo que lleva a generar divisiones incluso menores a lo establecido.

En último término, remarcan que la normativa vigente obliga a someter a evaluación ambiental a los proyectos habitacionales de una cantidad igual o superior a 80 viviendas. Sin embargo, para evitar dicho proceso, éstos son presentados a las autoridades dividiéndolos en varios proyectos de menos de 80 unidades habitacionales.

Relevan que, como consecuencia de estas anomalías, a lo largo de Chile existen alrededor de 72.000 obras inmobiliarias que tienen características similares, lo cual importa una verdadera amenaza al ecosistema y al equilibrio socio-ecológico de las localidades en las cuales éstas se emplazan.

Enfatizan que, generalmente, estos proyectos se sitúan en lugares geográficos de especial belleza y relativamente aislados de las grandes urbes, con el fin de otorgar a los potenciales compradores la posibilidad de construir segundas viviendas a orillas de mar, lagos o ríos, sitios que no cuentan con servicios básicos, tales como agua potable y recolección de basuras, lo que amenaza su deterioro ambiental y, como se señaló previamente, compromete el abastecimiento de agua de los vecinos.

2) Boletín N° 15.214-14.

Sus autores recuerdan que el decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, permite la libre subdivisión de predios rústicos en lotes o parcelas con superficies no inferiores a 0.5 hectáreas. Añaden que el artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 1975 y publicado en 1976, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece las situaciones en que resulta posible edificar en estos predios.

Evidencian, seguidamente, que en los últimos tres años diversas zonas del país han experimentado un aumento importante de subdivisiones y de la comercialización de parcelas de 5.000 metros cuadrados o más, lo que se originaría en el estallido social, la pandemia, la reacción anticipatoria a proyectos legales que pudieran dificultar estas parcelaciones y en la ausencia de una política de fomento a la actividad agrícola. Señalan, como otro factor, la tardanza en la elaboración o actualización de los instrumentos de planificación territorial, que deriva en una escasez de suelo urbano y, con ello, en el alza constante de los precios de las viviendas, afectando particularmente a la clase media.

Explican que la destinación residencial que le han dado a sus predios diversos compradores ha generado una preocupación en municipios de tamaño medio, atendida la mayor demanda por servicios como extracción de

basura y provisión de agua, a lo que se unen otras externalidades, como la congestión vehicular.

Ponen de manifiesto que la actual normativa no ha recogido cabalmente esta realidad y que las disposiciones existentes no resultan claras, dificultando la fiscalización y revelando la debilidad de los municipios para resolver los problemas derivados del aumento poblacional. Advierten que, si bien las subdivisiones pueden ocasionar eventuales daños ambientales, las personas que se trasladan a residir en estos lugares habitualmente lo hacen con la disposición de cuidar y proteger su entorno.

Resaltan, en definitiva, que el objetivo general del proyecto es mejorar el actual marco normativo, favoreciendo su entendimiento y aplicación. Enfatizan en que se procura reconocer la realidad existente y regular las futuras subdivisiones para evitar impactos ambientales. Ahondando en los contenidos, precisan que la LGUC mandata a las secretarías regionales ministeriales del MINVU a fiscalizar y evitar la formación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación. Indican que lo anterior requiere que cada región defina qué se entiende por núcleo urbano, de manera que existan directrices exigibles para la ciudadanía.

Asimismo, consideran indispensable hacer aplicable a estas comunidades la ley de copropiedad inmobiliaria. Sostienen que la actual exclusión, basada más bien en fines disuasivos, dificulta la solución de conflictos entre los propietarios.

3) Boletín N° 15.215-14.

Sus autores constatan el incremento de las denominadas “parcelas de agrado”, derivadas de la subdivisión del suelo rural, en la zona centro sur y en el extremo sur del país. Exponen, asimismo, su especial inquietud por la ocupación con este fin de tierras agrícolas, entre las Regiones Metropolitana y del Ñuble.

Señalan que los conjuntos habitacionales en suelo rural han ocasionado conflictos de diverso carácter. En primer término, con los municipios, al exigirse a éstos la prestación de servicios como la extracción de basura y la provisión de suministros domiciliarios. En segundo lugar, con autoridades y auxiliares de la administración de justicia, a raíz de la conformación de los llamados “loteos brujos”, originados en la venta de derechos y que se caracterizan por la incertidumbre en la determinación del dominio y los deslindes. Por último, con pequeños agricultores y pobladores, por la difícil compatibilización de los diversos usos del suelo.

Indican, además, que se han detectado otras fuentes de controversias, resultantes de prácticas poco éticas de los oferentes, que omiten características complejas de los terrenos, particularmente, en cuanto a sus

dificultades de acceso y factibilidad de conexión a redes de servicios domiciliarios.

Mencionan, seguidamente, diversas causas que explican el acelerado crecimiento de estas parcelaciones, entre las que detallan la presión urbana, variables ambientales, proceso de transformaciones rurales y la ausencia de herramientas jurídicas y administrativas.

Destacan que esta problemática ha sido objeto de preocupación y concitado acciones de distinto tipo, durante el último tiempo, tales como el seminario taller “Expansión habitacional en zonas rurales”, organizado por la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, en agosto de 2021.

Evidencian, asimismo, que existen alrededor de 14 proyectos de ley que se han ingresado a tramitación, que apuntan a enmendar el decreto ley N° 3.516, sea para su derogación, para modificar la superficie predial mínima exigida a las subdivisiones, para resolver problemas de accesibilidad o para aumentar las reglas de inscripción de dominio a notarios y conservadores, entre otros temas.

Recuerdan, también, que la Contraloría General de la República, mediante diversos dictámenes, ha abordado este asunto. Entre ellos se cuentan el dictamen 42.084, de 2017, sobre el ámbito de aplicación del procedimiento previsto en el decreto ley N° 2.695; el dictamen 2.806, de 2019, que complementa el anterior, precisando su relación con el decreto ley N° 3.516, y el dictamen 20.438, de 2019, que radica en el Ministerio de Bienes Nacionales la facultad para decidir si procede la regularización establecida en el citado decreto ley N° 2.695.

Manifiestan que el actual Gobierno ha buscado intervenir, dictando un instructivo que ordena suspender la certificación de la subdivisión de predios rústicos que pudiera significar una amenaza a los sistemas agroproductivos, al ecosistema y al equilibrio socio-ecológico de las localidades en las que están emplazados, mientras no se recaben mayores antecedentes sobre sus impactos.

A juicio de los autores, tales esfuerzos demuestran la necesidad de establecer un marco normativo que compatibilice la protección del suelo agrícola con el legítimo derecho de aquellas personas que, sin generar nuevos núcleos urbanos, desean residir en el área rural, sector que se ha visto perjudicado por la insuficiencia de los programas destinados a la agricultura familiar campesina. Asimismo, plantean la pertinencia de atender las dificultades existentes en materia de planificación urbana y que ocasionan la escasez y elevado precio del suelo.

Detallan, por último, que la propuesta legislativa considera los siguientes aspectos:

a) Establece la prohibición, dirigida a los notarios y conservadores de bienes raíces, de realizar autorizaciones e inscripciones que revelen la intención de conformar núcleos urbanos, mediante la subdivisión de predios rústicos.

b) Permite el destino habitacional de los predios rurales, siempre que se cumplan requisitos específicos, respecto a la superficie predial utilizada en construcciones.

c) Incorpora la opinión del municipio respectivo para la emisión del certificado de cambio de uso de suelo por parte del Servicio Agrícola y Ganadero.

d) Obliga a los oferentes a entregar información adecuada a los eventuales compradores, acerca de las características de los predios que comercializan.

e) Dispone que, en ningún caso, se impondrán medidas de paralización o suspensión de las solicitudes de certificación de subdivisión de predios rústicos, mientras no entre en vigencia la presente ley.

- - -

ASPECTOS CENTRALES DEL DEBATE

La discusión legislativa permitió revelar el consenso de los autores de las tres iniciativas refundidas respecto de la necesidad de actualizar la regulación de las subdivisiones de predios rústicos, que se estima superada por la realidad, particularmente, en tanto la pandemia ha motivado un mayor interés de numerosas familias en residir fuera de las ciudades.

Se advirtió que lo anterior exige establecer condiciones adecuadas para el uso de los predios rústicos, de manera que ello no genere obligaciones adicionales a los municipios ni afecte al medio ambiente y a las formas de vida de los actuales habitantes del área rural, entre otros aspectos, en el acceso al agua. Lo consignado, sin perder de vista que vivir fuera de la ciudad es un derecho de las personas.

Asimismo, se tuvo presente la importancia de resguardar el carácter productivo de los predios rústicos, evitando que su excesiva subdivisión, eventualmente, con otros fines, signifique desaprovechar las tierras con mejor aptitud agrícola, con detrimento a la soberanía y seguridad alimentaria del país.

Se coincidió en la pertinencia de que la regulación de esta materia se entregue, en lo sustantivo, a la planificación territorial y sus instrumentos,

debiendo éstos recoger nuevas tendencias y formas de vida. Se debatió, también, acerca de la posibilidad de incluir en dicho ordenamiento zonas intermedias entre el sector urbano y el rural.

Por último, se discutió en cuanto a la capacidad de los organismos públicos encargados actualmente de fiscalizar el cumplimiento de la normativa sobre subdivisiones prediales y la necesidad de incorporar más activamente en esta tarea a aquellos vinculados con la planificación territorial.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL[1]

A.- Debate preliminar en la Comisión.

En primer término, **el Honorable Senador señor Sandoval** introdujo la discusión recordando que la Comisión realizó previamente una sesión especial[2], destinada a analizar el alcance y efectos del instructivo, emanado del Ministerio de Agricultura, sobre la aplicación de la facultad del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), en lo relativo a las certificaciones de proyectos de subdivisión de predios rústicos. En dicha oportunidad, expusieron diversos alcaldes y entidades relacionadas con la materia.

Así, reseñó que el Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, señor Tomás Gárate, apuntó a las complejidades de la situación de que se trata, tanto por la ocupación del suelo agrícola como por el colapso de ciertos servicios y de la infraestructura vial. Alertó, asimismo, del peligro derivado de la instalación de viviendas en áreas de riesgo y postuló mejorar la planificación territorial incorporando zonas habitacionales intermedias.

Por su parte, la Alcaldesa de la I. Municipalidad de Valdivia, señora Carla Amtmann, si bien reconoció la legitimidad de habitar en el sector rural, subrayó que ello requiere una mejor regulación y sugirió diversos criterios al respecto, tales como determinar el tipo de suelo factible de utilizar con estos fines, las características de las viviendas, la dotación de equipamiento y servicios exigidos y la eventualidad de requerir evaluación ambiental.

A su turno, el Alcalde de la I. Municipalidad de Río Ibáñez, señor Marcelo Santana, reparó en la inconveniencia de entregar esta materia a la decisión del SAG, en lugar de requerir el pronunciamiento de entidades más vinculadas a la temática urbana, como los municipios.

---

[1] La Comisión dedicó al estudio de este proyecto las sesiones de 2 de agosto de 2022, 9 de agosto de 2022 y 16 de agosto de 2022, que fueron transmitidas por TV Senado y pueden revisarse utilizando el link incorporado en las respectivas fechas.

[2] Dicha sesión se realizó el 1 de agosto de 2022.

En la misma ocasión, los representantes de la Asociación Gremial Chile Rural criticaron las resoluciones adoptadas por el Ministerio de Agricultura y cuestionaron la legalidad de la acción del SAG tendiente a recabar informes adicionales de algunos servicios públicos.

Luego, Su Señoría expresó que el aludido instructivo del Ministerio de Agricultura, si bien no prohíbe las subdivisiones, establece exigencias nuevas, como la obtención de informes sectoriales.

Además, recordó que en una reunión sostenida entre algunos miembros de esta Comisión y el Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Carlos Montes, éste se refirió a un eventual congelamiento de las certificaciones en cuestión, en tanto no se legislara sobre el particular, lo que no concitó acuerdo.

Remarcó que todo lo dicho da cuenta de un problema que requiere ser enfrentado en sus dimensiones técnicas y jurídicas, especialmente por su masividad, pues se ha estimado que hay unas 150.000 parcelas, teniendo construcciones 72.000 de ellas.

Expresó que la situación vigente significa un fracaso del Estado en el apoyo a la agricultura familiar campesina y, por lo mismo, no es posible obligar a los propietarios de estos predios a persistir en sus labores y prohibirles darles otro destino.

Sostuvo que la decisión de las familias de trasladarse al sector rural encuentra su fundamento en diversas razones, tales como el mejoramiento de su calidad de vida y, también, en el sistemático incremento del valor del suelo urbano, que explica, históricamente, la expansión de las ciudades hacia su periferia rural.

Recordó que, sobre el particular, se han presentado las tres mociones en examen, suscritas por Senadores de diversos sectores, que, en lo sustantivo, buscan poner el tema en discusión, definir una estrategia para abordarlo y avanzar en un enfoque distinto, que vaya más allá de una mera suspensión de las subdivisiones y recoja la problemática actual, que es completamente diversa a la de hace algunas décadas, cuando se dictó la normativa vigente.

Por su lado, **el Honorable Senador señor De Urresti** valoró los planteamientos de los alcaldes que expusieron en la mencionada sesión especial. En ese sentido, compartió lo apuntado por el Alcalde de Río Ibáñez, en cuanto a que es un error que el SAG, atendidas sus competencias, adopte decisiones en torno a este tipo de temáticas, relacionadas con aspectos de ordenamiento territorial, que se encuentran en el ámbito de los organismos especializados en estos asuntos.

Destacó, además, la iniciativa del Alcalde de Puerto Varas, relativa a la necesidad de incorporar en la legislación las zonas habitacionales intermedias, que complementen las áreas urbanas y las zonas de protección, lo que, a su juicio, reflejaría de mejor forma la realidad existente.

Coincidió, asimismo, con la Alcaldesa de Valdivia en que no puede negarse la legitimidad de habitar en el sector rural, lo que se explica, entre otras cosas, en el elevado precio de los terrenos urbanos y en la tendencia a buscar formas de vida alternativas, que se han denominado “neo ruralismo”.

Manifestó que la Moción que suscribió sobre esta materia, Boletín N° 14.605-14, surgió, precisamente, en Valdivia, recogiendo la opinión del municipio local y también de otros alcaldes y concejales, con participación ciudadana. Con todo, admitió que dicha propuesta es perfectible y debe ser complementada, especialmente, con la realidad de otras zonas de nuestro territorio, disponiendo, si es necesario, de instrumentos diferenciados.

Añadió que una mejor regulación sobre estas materias podría permitir que se acojan proyectos habitacionales de buena calidad en el entorno rural, con servicios, áreas verdes, equipamiento, tratamiento de residuos, áreas de protección, etcétera, en lugar de seguir aplicando el D.L. N° 3.516 para objetivos ajenos a su propósito original.

La Honorable Senadora señora Pascual concordó con la positiva valoración de la sesión especial realizada por la Comisión sobre el instructivo del Ministerio de Agricultura, resaltando que apreció, en general, un diagnóstico común en cuanto a la necesidad de regular de mejor forma esta materia, tras 42 años de aplicación del D.L. N° 3.516.

Hizo presente su opinión favorable respecto del aludido instructivo que dispone, transitoriamente, en tanto no exista una normativa más adecuada, que el SAG pueda solicitar informes a diversos servicios públicos, en su respectivo ámbito, con el objeto de ilustrar su certificación, cuando se sospeche que una subdivisión pueda derivar en condominios con fines habitacionales.

Planteó que una nueva normativa sobre el particular, atendida la desregulación existente y la proliferación de parcelas de agrado, debiera considerar zonas intermedias en el área periurbana y también ir regulando parte del suelo rural. Recalcó que ello debe ocurrir sin detrimento de la vocación silvoagropecuaria de dicho territorio, lo que exige contar con políticas que reflejen una voluntad real de proteger la agricultura familiar campesina, más allá del mero resguardo del suelo.

Indicó que los tres boletines que se encuentran en trámite han sido precedidos de innumerables intentos por modificar el D.L. N° 3.516, impulsados en el Congreso Nacional, desde 1990, muchos de los cuales han resultado archivados, lo que da cuenta de la complejidad del asunto.

Evidenció la necesidad de que la discusión de esta temática involucre a actores relevantes, como los alcaldes y alcaldesas, quienes además pueden potenciar la participación ciudadana de sus comunidades. Igualmente, relevó la importancia de contar con mesas de trabajo que permitan la coordinación de los órganos públicos vinculados a esta problemática.

Consideró que las mociones en trámite no necesariamente tienen idénticos objetivos, ya que, a su juicio, dos de ellas pretenden regular las subdivisiones, manteniendo la vocación silvoagropecuaria del suelo, mientras otra (Boletín N° 15.214-14), más bien, se orienta a permitirlas.

Respecto de lo expuesto por los ediles en la sesión especial, advirtió una intención de generar una protección del área rural, con cierta apertura a posibilitar limitadamente situaciones intermedias. Remarcó la claridad con la que imágenes exhibidas en dicha ocasión ilustraban los efectos de estas parcelaciones en la deforestación de la selva valdiviana. Acotó que fenómenos similares ocurren en la zona central, generando graves impactos hídricos, por ejemplo, en la Laguna Carén.

El Honorable Senador señor Sandoval compartió los cuestionamientos al rol encomendado al SAG en esta materia, en cuanto ello parece más atingente a otros organismos. Observó que en el borde costero se aprecian las mismas dificultades para planificar y ordenar el territorio.

El Honorable Senador señor Espinoza no compartió la visión de la Senadora señora Pascual acerca del Boletín N° 15.214-14. Subrayó que éste mejora ostensiblemente la normativa actual sobre las subdivisiones de predios rústicos. Estimó que una comprensión errada de sus contenidos no valora adecuadamente la tarea de quienes participaron en su elaboración.

Resaltó que ha sostenido reiteradamente que, pese a oponerse a cualquier intento de congelar la aplicación del D.L. N° 3.516, es partidario de regular las subdivisiones e incorporar un mayor número de actores a las autorizaciones respectivas, de forma que estos procesos no generen problemas a las ciudades y sus municipios. En concreto, sostuvo la necesidad de exigir la habilitación de caminos interiores de, al menos, 7 metros de ancho y dotación de servicios básicos y telecomunicaciones. Añadió que muchas parcelaciones en la zona sur del país están realizándose con estos estándares.

Recordó que, al respecto, la Comisión analizó otras propuestas, como el aumento de la superficie predial mínima a 5 hectáreas, lo que, a su juicio, entorpecería gravemente el acceso al suelo rural e impediría que pequeños agricultores pudieran mejorar sus condiciones de vida enajenando porciones de sus terrenos. Lamentó que dicha iniciativa, rechazada por aquélla, todavía no haya sido analizada en la Sala del Senado, ya que permitiría esclarecer algunas posiciones.

En su concepto, la resolución emanada del Ministerio de Agricultura es ilegal y arbitraria, augurando que ello será demostrado en las instancias correspondientes.

Finalmente, propuso fusionar las iniciativas en trámite, con el objeto de discutirlas conjuntamente, mejorar la normativa vigente y resolver las inquietudes que afectan a los municipios. Admitió, en este punto, que las situaciones existentes son muy diversas en las distintas regiones, particularmente en algunas donde los problemas, más que derivar de las parcelaciones, se originan en loteos irregulares.

La Honorable Senadora señora Pascual aclaró que, en ningún caso, ha querido cuestionar el trabajo de quienes participaron en la elaboración de la Moción Boletín N° 15.214-14, sino que solo ha expresado su interpretación acerca de los contenidos de la misma.

El Honorable Senador señor Kusanovic reiteró las críticas que formuló, oportunamente, a la iniciativa legal que pretende incrementar la superficie predial mínima. Destacó que las familias se ven obligadas a trasladarse a zonas periurbanas, tanto por el excesivo precio de los terrenos y viviendas, como por proyectos de vida alternativos. Postuló que limitar esas opciones constituye una grave vulneración a la libertad, aunque reconoció que es posible mejorar la regulación sobre las características y requisitos de las subdivisiones.

El Honorable Senador señor Sandoval recalcó la importancia de la materia en discusión e insistió en el interés de la Comisión en trabajar conjuntamente con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el fin de arribar a una regulación adecuada.

El Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Carlos Montes, compartió lo señalado por el Senador señor Sandoval, en la medida en que dicha coordinación sea conducente a abordar lo que calificó como “una expansión exponencial y espontánea” de la ocupación del territorio.

Expuso que este tema ha sido planteado desde hace más de dos décadas en el Congreso Nacional, existiendo iniciativas en diversos sentidos, una de las cuales pretendió, incluso, derogar el D.L. N° 3.516, quedando la utilización del suelo rural entregada a la decisión de sus propietarios.

Planteó que la actual regulación constituye una oportunidad para muchas personas, como medio de ahorro, pero enfatizó que este asunto no puede ser mirado, exclusivamente, desde la perspectiva individual, sino que requiere ser enfrentado por las políticas públicas, atendidos sus efectos para la comunidad.

Valoró el tenor que ha adoptado el debate sobre esta materia, lo que refleja que se ha ido generando una conciencia sobre la magnitud del problema. Sin embargo, advirtió acerca de las dificultades existentes para conducir esta discusión a resultados concretos.

Evidenció que, en los asuntos urbanos, habitualmente, la tramitación de las propuestas culmina en el Tribunal Constitucional o se entraba cuando comienzan a decidirse aspectos de fondo. Recordó que durante el primer gobierno de la ex Presidenta Bachelet se discutió extensamente una iniciativa para contar con una nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, lo que, en definitiva, no prosperó, retirándose el texto por falta de viabilidad legislativa.

Según su parecer, la decisión adoptada por el Ministerio de Agricultura debió haber ocurrido antes, con el objeto de anticipar esta discusión. Consideró que dicha resolución tiene el mérito de alertar sobre la problemática. Planteó que, si bien pareciera involucrarse al SAG en un asunto con aristas que escapan a su ámbito de competencia, no debe olvidarse que, además de implicancias territoriales, también hay un impacto alimentario y ambiental.

Recordó que el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano no había considerado esta temática en profundidad, interiorizándose más sobre ella, a propósito de un encargo de esta Comisión, en el marco del seminario taller realizado el 2021 acerca de este asunto, fruto de lo cual pudo disponerse de algunas estadísticas sobre la magnitud de este fenómeno.

Subrayó que su intención al suscribir el Boletín N° 12.757-01, aun sin compartir el incremento de la superficie predial como fórmula de solución, fue dar inicio a una discusión sobre esta problemática.

Hizo presente, además, que en la discusión de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, se debatió largamente acerca de la conveniencia de aplicar este régimen a las parcelas de agrado, repitiendo así un análisis que ya se había dado en la década del noventa.

Reiteró su voluntad de desarrollar un trabajo conjunto con la Comisión, en la medida en que ello sea conducente a generar una nueva regulación de la subdivisión del territorio rural, cuestión que excede el marco de la normativa sobre parcelas de agrado y que, a su juicio, debe abordar aspectos tales como las instancias intermedias de ordenamiento territorial; tratar de impedir que haya parcelaciones no sustentables y regular las ya existentes y avanzar en definir la responsabilidad de los distintos organismos públicos involucrados.

Con miras a la forma de contemplar esta materia, planteó dos opciones: analizar el contenido de los proyectos o iniciar una discusión global,

conociendo los ejes u orientaciones principales de cada uno de los miembros de la Comisión y del MINVU. Reveló que su cartera ha estado participando en la elaboración del reglamento de los planes regionales de ordenamiento territorial (PROT), lo que se vincula con esta discusión.

Acerca del planteamiento que buscó establecer una moratoria en la aplicación del D.L. N° 3.516, admitió que no concitó suficiente acuerdo, pese a lo cual es necesario disponer de alguna alternativa para el caso de que no sea posible encauzar la discusión de los proyectos, espíritu que también orienta la resolución del Ministerio de Agricultura, junto con reforzar el cumplimiento de las funciones de los diversos organismos involucrados, lo que ha preocupado, incluso, al Consejo de Defensa del Estado.

Culminó reiterando la necesidad de asegurar que este debate permita enfrentar el problema nacional vinculado a la forma en que se expande la ocupación del territorio.

El Honorable Senador señor Sandoval estuvo de acuerdo en la conveniencia de refundir las tres mociones existentes sobre el particular.

Respecto de este último punto, **la Honorable Senadora señora Pascual** manifestó que lo considera pertinente, en tanto tales iniciativas comparten el objetivo de regular la subdivisión de predios rurales, aun cuando las soluciones propuestas no son totalmente convergentes. Remarcó, con todo, que esta decisión no implica circunscribir la discusión exclusivamente al contenido de estos proyectos.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió con la Senadora señora Pascual en que las iniciativas pueden ser complementadas.

Acto seguido, la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señora Pascual y señores Kusanovic y Sandoval, con la adhesión del Honorable Senador señor Espinoza, acordó solicitar la autorización de la Sala para refundir las tres mociones en examen.

Luego, **el Honorable Senador señor Espinoza** pidió clarificar algunas opiniones que se han vertido en relación con esta temática.

Así, indicó que el señor Ministro de Agricultura ha señalado que, como consecuencia de la resolución emanada de su cartera, se reduciría la plusvalía de los terrenos. A su juicio, ésta se verá incrementada si se prolongan las medidas adoptadas.

Requirió, además, al señor Ministro de Vivienda y Urbanismo aclarar su aseveración en el sentido de que una de las materias que debería abordar la nueva normativa es la regulación de las parcelaciones ya existentes, cuestión

que le parece grave, por la cantidad de propietarios que tienen derechos adquiridos; incluso, muchos de ellos ya habitan dichos predios.

Finalmente, atendida la voluntad de legislar con prontitud, llamó al Ministerio de Agricultura a adoptar alguna decisión sobre su resolución, sin perjuicio de determinado pronunciamiento formal de la Contraloría General de la República sobre su legalidad.

El Honorable Senador señor Sandoval compartió la inquietud del Senador señor Espinoza, enfatizando la irretroactividad de la ley, más aún, teniendo presente las cifras que la Comisión ha conocido en torno al número de subdivisiones efectuadas.

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, en relación a la cantidad de parcelas de agrado existentes, expuso que, sin perjuicio de recabar la información disponible en diversas reparticiones públicas, se está llevando a cabo un censo agrícola, que también podría contribuir a ese catastro y a determinar las características de tales parcelas.

En lo relativo a sus dichos, precisó que no está en discusión la propiedad de las subdivisiones ya existentes; sin embargo, apuntó que el D.L. N° 3.516 tiene una connotación esencialmente agrícola y que el problema radica en el uso, obligándose a respetar ciertas finalidades del suelo. En ese sentido, consideró necesario disponer de mayor información sobre la destinación efectiva de los predios, la concentración de su propiedad y, especialmente, acerca de si se están generando núcleos urbanos, lo que está prohibido.

Ilustró que uno de los inconvenientes actuales es que el texto legal mencionado preceptúa que estos predios son agrícolas indefinidamente, pero, atendidos los cambios en los planes reguladores, muchas parcelas quedan dentro del área urbana, existiendo un problema para cambiar su carácter.

El Honorable Senador señor Espinoza resaltó que la situación de las parcelaciones no debe ser confundida con los loteos irregulares, en que muchas familias se radican en terrenos derivados de subdivisiones al margen de la ley. Observó, en todo caso, la existencia de una contradicción, puesto que el MINVU, a través del programa de habitabilidad rural, también financia un uso intensivo de suelo de ese carácter, ubicando, en ocasiones, hasta sesenta viviendas en dos hectáreas.

Reiteró que lo que ha defendido es la existencia de parcelaciones que respeten la normativa, edificando un máximo de dos viviendas en 5.000 m^2 y que cumplan con todos los requerimientos de dotación de servicios, de forma de no convertirse en una carga para los municipios.

Solicitó oficiar al Servicio de Impuestos Internos para que informe sobre la recaudación obtenida por concepto de impuesto territorial, derivada de las parcelas de agrado. Añadió que lo consignado pretende desvirtuar las críticas que se han planteado respecto a un incremento en los costos para las municipalidades por la recolección de basura de estos predios, en circunstancias de que ello está incorporado en el pago de contribuciones.

Acto seguido, **la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señora Pascual y señores Kusanovic y Sandoval, con la adhesión del Honorable Senador señor Espinoza, acordó oficiar al Director del Servicio de Impuestos Internos**, con el objeto de solicitarle información acerca de la recaudación obtenida por concepto de impuesto territorial en lo relativo a parcelas de agrado, desagregado por la comuna del país en que se localizan los inmuebles, en cada uno de los últimos cinco años.

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo hizo presente la necesidad de atender el problema en su profundidad, ante lo cual reconoció que habrá diversos diagnósticos y propuestas. Resaltó que se trata de un asunto que se arrastra por mucho tiempo, que ha traspasado diversos gobiernos y del cual la actual Administración pretende hacerse cargo.

Postuló que, en el curso de la discusión, deberá analizarse si es factible llegar a alguna nueva normativa o deben adoptarse decisiones alternativas dentro de los marcos legales, pues habitualmente estas temáticas no logran suscitar consenso, dada su complejidad y la diversidad de situaciones existentes a lo largo del territorio.

El Honorable Senador señor Espinoza solicitó al Ministro señor Montes atender, con la debida consideración, todas las opiniones formuladas, sin desmerecer sus posiciones. Afirmó que la defensa que ha realizado de las parcelas de agrado surge de la experiencia concreta existente en la región que representa.

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo descartó que busque desestimar los planteamientos de Su Señoría, indicando que el objetivo de sus dichos apunta a situar el debate en sus aspectos más generales.

El Honorable Senador señor Sandoval pidió al Ministro señor Montes adoptar las medidas pertinentes para que los equipos técnicos del MINVU y de los parlamentarios puedan avanzar en la búsqueda de algún acuerdo. Subrayó que la participación de esa cartera es fundamental para que la normativa que se proponga sea efectiva, puesto que innovaciones como el otorgamiento de atribuciones a los distintos organismos involucrados requerirá de la iniciativa del Ejecutivo.

El Honorable Senador señor Kusanovic requirió al Ministerio de Vivienda y Urbanismo informar acerca del número de subsidios de autoconstrucción en el sector rural, entregados de acuerdo al D.S. 10. Asimismo, solicitó antecedentes de los sumarios realizados a funcionarios de las direcciones de obras municipales por incumplimiento de las normas.

En relación a la primera consulta, **el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo** expresó que los subsidios entregados de ese carácter, referidos tanto a la construcción como al mejoramiento de viviendas, son 39.912, mientras que los ejecutados efectivamente alcanzan, aproximadamente, a la mitad de ellos. Informó que el MINVU está trabajando en una modificación del D.S. 10. En cuanto al segundo punto, señaló que se realizarán las averiguaciones correspondientes, a través de las respectivas secretarías regionales ministeriales.

B.- Exposiciones de los invitados que concurrieron posteriormente y debate suscitado en la Comisión con ocasión de ellas.

El Honorable Senador señor Sandoval manifestó que las tres mociones en análisis procuran recoger la preocupación existente sobre la materia en examen y provocar una discusión que permita arribar a una nueva normativa.

Reiteró que este asunto tiene diversas aristas. Por una parte, desde la agricultura, donde muchos productores se han visto en la necesidad de desprenderse de parte de sus tierras, ante las escasas perspectivas que presenta la actividad y el bajo interés de las generaciones más jóvenes por seguir desarrollándola, lo que motiva un constante proceso de migración campo-ciudad, pese a los esfuerzos por incorporar innovación tecnológica y renovar dichas faenas. Por otro lado, apuntó al interés de muchas familias de sectores urbanos de trasladarse al entorno rural para mejorar su calidad de vida.

Reconoció las limitaciones de estos proyectos de ley, pues, como ya lo consignó, una solución más integral, que establezca la coordinación de los servicios públicos involucrados, excedería la iniciativa parlamentaria.

Señaló desconocer si, en definitiva, el Ejecutivo presentará un proyecto o formulará indicaciones a los boletines existentes, pero reiteró el interés de la Comisión en favorecer un trabajo conjunto.

El Honorable Senador señor De Urresti, si bien rescató el contenido del instructivo emanado del Ministerio de Agricultura en relación con el SAG -cuya labor apreció en temas como la protección fitosanitaria-, insistió en que no le es propio incursionar en asuntos ligados al ordenamiento territorial.

Sostuvo que el quehacer del citado organismo debería concentrarse en la calidad de los suelos, mientras la temática en debate debe quedar entregada a entidades más idóneas, como el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y los municipios, especialmente a través de la dirección de obras municipales y los instrumentos de planificación territorial, como lo han planteado los alcaldes.

Consideró que ha habido una clara descoordinación entre los Ministerios de Agricultura y de Vivienda y Urbanismo, lo que, a su juicio, explica la dictación de las últimas resoluciones, que han generado diversas repercusiones. Reiteró que dicha crítica no obsta a su respaldo al contenido de dichos actos administrativos, los que destacó, especialmente como una señal dirigida hacia quienes incumplen la ley, tanto en materia de evaluación ambiental como de uso suelo. Ahora bien, resaltó la necesaria complementación que, en estos tópicos, debe darse con los municipios y agregó que una solución a estos problemas debe considerar en forma diferenciada la situación de las distintas zonas del territorio nacional.

El Ministro de Agricultura, señor Esteban Valenzuela, descartó que haya una descoordinación entre su cartera y el MINVU. Estimó que, a su juicio, ha existido, históricamente, una omisión y falta de decisión para abordar el problema, lo que se ha tratado de revertir. Recordó que, pese a que hace aproximadamente quince años se establecieron los planes regionales de ordenamiento territorial (PROT), aún no logran implementarse por no haberse dictado la reglamentación pertinente.

Enfatizó en la existencia de una estrecha complementación con el Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Carlos Montes, en el marco de la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio (COMICIVYT). Detalló que dicha instancia, que agrupa a una docena de ministerios, ha venido trabajando, a través de equipos técnicos, para preparar una propuesta legislativa que pueda discutirse conjuntamente con las mociones existentes. Admitió que éstas presentan diversa orientación y que el MINAGRI, en aras de la seguridad y la soberanía alimentaria, tiene mayor cercanía con una de ellas, pues las restantes permitirían la subdivisión, independiente de la aptitud silvoagropecuaria de los predios.

Aclaró que no se ha dictado un decreto sobre este asunto, sino un instructivo interno, basado en la obligación de coordinación entre los servicios públicos, con el objeto de garantizar el cumplimiento de la normativa vigente y, particularmente, del artículo 55 de la LGUC. Subrayó que el oficio no prohíbe las subdivisiones, sino que dispone que mientras se logra un acuerdo para mejorar la normativa vigente, antes de certificarse, se consulte a los siguientes organismos públicos, sobre cuestiones vinculadas a su esfera de competencia:

En primer lugar, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de que las divisiones de desarrollo urbano de las respectivas secretarías

regionales ministeriales, informen acerca de la existencia de algún instrumento de planificación involucrado. Acotó que en una de las iniciativas se reitera la mención a los planes reguladores intercomunales de tres grandes urbes, pese a que existen otras zonas, como Rancagua, Machalí y comunas aledañas, que también cuentan con instrumentos de este tipo. Ilustró que el denominado "caso CAVAL" no pudo desarrollarse, pues debía consultarse con dichos municipios si podían llevarse a cabo loteos urbanos de alta densidad en terrenos conservados para actividad agrícola en la conurbación.

En segundo lugar, a la Corporación Nacional Forestal, sobre la existencia de bosque nativo en el área que se pretende subdividir. Al respecto, dicha entidad ha reportado, a vía ejemplar, que, en la Región de Los Lagos, que presenta el mayor número de loteos de este tipo el 2021, cercano a 20.000, el 57% de las hectáreas involucradas cuenta con bosque nativo, sujeto a la protección de la ley N° 20.283. Remarcó que la Contraloría General de la República ha ordenado asegurar su conservación. Del mismo modo, resulta relevante que el SAG verifique la existencia de vías destinadas a combatir incendios.

En tercer lugar, al Ministerio de Obras Públicas, en torno, por un lado, a la presencia de caminos rurales existentes o proyectados. Señaló que este punto genera conflictos en algunas zonas en que se han cerrado vías que fueron de uso público. Asimismo, dicha cartera debe ponderar la afectación a los pozos de agua potable rural, como consecuencia de la sobreexplotación que pudiera derivar de las parcelaciones, cuestión que inquieta especialmente a la agricultura familiar campesina. Expuso, asimismo, los efectos de la presencia de perros asilvestrados que ocasionan la muerte de ganado y especies avícolas.

Consideró muy importante, junto con el trabajo de la COMICIVYT, que se aborden en profundidad y en la forma más objetiva posible los puntos de convergencia y, también, las diferencias entre estos tres proyectos y se reciban las opiniones de actores relevantes, por ejemplo, el Colegio de Arquitectos. Juzgó pertinente oír también a entidades que, desde la óptica de quienes subdividen terrenos, han planteado la necesidad de establecer mayores exigencias en cuanto a la calidad del suelo utilizado y a la dotación de servicios, como la extracción de residuos. Observó que, eventualmente, a ello podrían agregarse otros requisitos en materia de conservación, por ejemplo, un plan de manejo, un plan silvoagropecuario y la habilitación de sistemas comunes de suministro de agua.

Reflexionó que, tanto en el mundo como en nuestro país, las personas buscan reforzar tres seguridades básicas, a saber, la ciudadana, la social y la alimentaria. Evidenció que Chile dispone solo de entre un 8% y un 10% de su suelo con aptitud agropecuaria y ello explica la preocupación del MINAGRI en el cumplimiento de la normativa vigente.

Resaltó la importancia de actuar oportunamente para enfrentar la situación actual, sin perjuicio de agotar los esfuerzos para contar a la brevedad con una nueva normativa que mejore la coordinación de los servicios públicos involucrados y recoja, además, los instrumentos territoriales.

La Honorable Senadora señora Pascual destacó que la resolución del MINAGRI fue precedida de una reunión en que el MINVU propuso a los integrantes de la Comisión establecer una suspensión de la aplicación del D.L. N° 3.516. Discrepó, por tanto, con la crítica que apunta a una eventual descoordinación entre dichas carteras.

Asimismo, expresó su respaldo al instructivo dictado, ya que constituye una medida de urgencia que, evidentemente, no puede ser la solución definitiva del asunto. Recalcó que aquél solo pretende obtener información adicional, precisamente de los organismos públicos competentes en cada materia, para certificar las subdivisiones, ante la sospecha de que se estén vulnerando los artículos 55 y 56 de la LGUC o cambiando la vocación rústica y silvoagropecuaria del suelo rural.

Enfatizó, por tanto, que la preocupación de la Comisión no debería enfocarse en dicha resolución, sino en generar una legislación permanente que compatibilice el desarrollo del suelo agrícola con la planificación urbana y así superar las dificultades que ha provocado este crecimiento exponencial de la subdivisión predial en los últimos 10 o 15 años, particularmente durante la pandemia, de forma de acotar la duración de estas circulares.

Relevó la importancia de proteger el suelo rural y producir soberanía alimentaria, como también fomentar la productividad del campo y disponer de soluciones habitacionales suficientes y adecuadas.

Juzgó adecuado tener alguna estimación acerca del tiempo que tardará la elaboración de una nueva legislación y los criterios que la orientarían. Sostuvo que, en su concepto, cabría distinguir algunos casos en que se promuevan soluciones intermedias y otros en que se mantenga estrictamente la vocación rústica de los predios.

El Honorable Senador señor Sandoval rescató que, más allá de sus enfoques particulares, las tres mociones comparten la necesidad de un nuevo marco regulatorio que se haga cargo de la realidad existente, en sus aspectos sustantivos; en cambio, la propuesta que presentó el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a los integrantes de la Comisión se limitaba a suspender por tres años las subdivisiones y los permisos de edificación, lo que no concitó consenso, pues implicaba afectar a personas que legítimamente cuentan con propiedades inscritas y que se verían impedidas de construir en su terreno. Complementó que tampoco tuvo apoyo reducir ese plazo a solo un año.

Añadió que, a consecuencia de ello, surge el Oficio Ordinario N° 637, del Ministerio de Agricultura, que, como se ha señalado, no prohíbe las subdivisiones, pero sí establece nuevos requisitos, como los informes mencionados e, incluso, un estudio de impacto ambiental, cuando se afecten áreas protegidas.

Manifestó que también se requiere atender a los intereses de un sector de la población rural que, pese a todos los esfuerzos desplegados desde el Estado en materia de agricultura familiar campesina, se ha deteriorado económicamente y, además, se ha envejecido, en tanto a los jóvenes no les motivan estas labores y emigran a la ciudad. Subrayó que el resguardo del suelo rural no puede conseguirse obligando a las personas a desarrollar labores que se les han dificultado sustancialmente.

Sostuvo que el crecimiento de las ciudades hacia el área rural, muchas veces de forma inorgánica y sin condiciones adecuadas, se percibe en todas las comunas del país. Añadió que ello se ha visto agudizado por la precariedad de muchos municipios, que ni siquiera cuentan con direcciones de obras.

Por otra parte, denotó la necesidad de enfrentar los problemas que afectan a las ciudades, uno de los cuales es la segregación urbana y que ha motivado la dictación de la ley N° 21.450, que aprueba ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Reparó, además, en la pertinencia de recoger la aspiración de muchas familias que buscan trasladar su residencia a zonas rurales tendiendo a una mejor calidad de vida, lo que es legítimo, pero requiere una regulación adecuada.

Cuestionó la posibilidad planteada, en su momento, de establecer la calidad de los suelos como factor decisivo para la aprobación de proyectos de parcelación. Acotó que, en la Región de Aysén, salvo excepciones puntuales, no hay suelos clase 1, 2 y 3, por lo que no podría aplicarse dicha pauta, aunque sí postuló la adopción de criterios referidos a la protección de bosques.

Advirtió, con todo, la inconveniencia de que tales normativas se ajusten exclusivamente a los planteamientos de actores que promueven la conservación como una iniciativa basada en el interés de pocas personas que buscan abandonar la ciudad y residir en condiciones naturales privilegiadas que se mantengan inalterables.

Estimó que la presión por utilizar áreas rurales con fines habitacionales también encuentra su explicación, por una parte, en el alto valor del suelo urbano y, por otra, al menos en la Región de Aysén, en la aguda contaminación de las ciudades.

Indicó que el sector público tiene el desafío de construir mejores ciudades y favorecer un desarrollo que armonice el entorno urbano con el rural. Acotó que, desde hace décadas, se plantea la migración campo-ciudad como un problema y un fenómeno que debería procurar evitarse. Sin embargo, ahora que se produce el proceso inverso, también parece haber cuestionamientos.

El Honorable Senador señor Kusanovic reiteró sus críticas respecto de otras soluciones legislativas que se han planteado a esta problemática, remarcando que, a su juicio, ellas no enfrentan las causas de la utilización del área rural con fines residenciales, como la falta de soluciones habitacionales y la legítima decisión de algunas familias de vivir en un entorno distinto a las ciudades.

Descartó la posibilidad de establecer prohibiciones sobre el particular y llamó a buscar una adecuada regulación para habitar en el área rural, con exigencias que eviten las externalidades negativas.

Expresó que las mejores tierras agrícolas del país, en la zona central, ya se han utilizado con estos fines y criticó la concentración de población en esta parte del territorio, como consecuencia de políticas erradas. Propuso estimular la radicación en zonas más apartadas, mediante incentivos tributarios.

El Honorable Senador señor Sandoval recordó que la Comisión rechazó el Boletín N° 12.757-01, que venía aprobado desde la Comisión de Agricultura y que aumentaba la superficie predial mínima de 0.5 a 5 hectáreas.

El Honorable Senador señor De Urresti consideró que la solución a este asunto debe provenir de entidades más directamente relacionadas con el ordenamiento territorial, mientras el MINAGRI debiera enfocarse en avanzar en otras iniciativas, como la transformación de CONAF en un servicio público y el proyecto de ley que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas y el Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Insistió en el concepto de “neo ruralismo” para explicar la tendencia de muchas familias de abandonar la ciudad y trasladarse al área rural para obtener una mejor calidad de vida, aprovechando la masificación del trabajo telemático, como consecuencia de la pandemia.

Relevó que, en ese sentido, las mociones apuntan a generar una normativa más pertinente que no favorezca las subdivisiones irregulares, sino que permita que dicha radicación se realice con proyectos habitacionales de buen estándar y que no produzcan consecuencias negativas para los municipios.

El señor Ministro de Agricultura informó que el Ejecutivo hizo presente la urgencia respecto del proyecto que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas y el Sistema Nacional de Áreas Protegidas. En cuanto a la iniciativa que transforma la CONAF, expresó que podría reactivarse el próximo año.

En lo tocante a la duración de las instrucciones emanadas de su cartera y del SAG, enfatizó que mientras no haya una regulación distinta, estos organismos están obligados a cumplir la normativa vigente.

Resaltó que las tendencias modernas en administración pública se orientan a respuestas intersectoriales e intergubernamentales, que consideren diversos ámbitos y también los distintos niveles de la gestión del Estado. Sostuvo que un ejemplo de ello es el trabajo coordinado que se ha dado entre numerosos servicios públicos y, particularmente, la SUBDERE, para dictar el reglamento de los planes regionales de ordenamiento territorial, instrumentos que podrían permitir a las regiones establecer condiciones para desarrollar proyectos de parcelaciones, manteniendo un estilo de construcción o un porcentaje mínimo de uso silvoagropecuario del suelo.

Destacó que algunas de estas problemáticas requieren, también, la participación de otras entidades públicas, como los gobiernos regionales, para concordar planes intercomunales, y los municipios, para hacer cumplir la normativa y exigir los permisos de edificación correspondientes.

Coincidió en la existencia de inconvenientes vinculados al valor del suelo y la oferta de vivienda, que presionan la utilización del área rural, pero reparó en que hay municipios, como el de Lanco, que han buscado que esa ocupación se produzca de buena forma, normando en su plan regulador no solo la cabecera comunal, sino también localidades aledañas. Expuso, en cambio, la situación de Calera de Tango, en que se efectuaron múltiples parcelaciones y solo se cuenta con una vía pública, con los consiguientes problemas de congestión vehicular.

Manifestó la pertinencia de lograr un acuerdo que permita establecer exigencias y obligaciones mínimas para las subdivisiones de predios rústicos, con respeto, entre otros aspectos, al bosque nativo y a las consecuencias del cambio climático, cuestión en que advirtió un grado relevante de consenso.

En la siguiente sesión, se escuchó a los **investigadores del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile**. En primer término, **el Subdirector de Pregrado, profesor Kay Bergamini,** realizó una presentación que abordó, en conjunto, las tres mociones en examen.

Se refirió, inicialmente, a las propuestas de modificación del artículo 55 de la LGUC, destacando que todas ellas intentar otorgar mayor certeza sobre lo que se puede realizar en el sector rural.

Específicamente, reparó en que el Boletín N° 14.605-14 persigue fortalecer el rol de las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo para establecer parámetros acerca de la aplicación del concepto de "nuevos núcleos urbanos", lo que en la práctica ya ha estado ocurriendo, recogiendo un dictamen de la Contraloría General de la República. Observó, con todo, la necesidad de homologar el lenguaje entre las resoluciones emanadas de las diversas SEREMI.

Valoró, por otro lado, que el Boletín N° 15.214-14 incorpore en dicho precepto el concepto de "conservación", lo que asume el interés manifestado sobre este aspecto.

En torno a las precisiones acerca de la posibilidad de edificar dos viviendas y la fijación de porcentajes y superficies máximos con esta finalidad (Boletín N° 15.215-14), sostuvo que ello se encuentra alineado con lo que los instrumentos de planificación territorial han ido definiendo.

Estimó que el inciso final que el Boletín N° 15.214-14 agrega al artículo 55, para regular las "parcelas de uso residencial", resulta contradictorio con el inciso primero, que señala qué se puede o no hacer fuera del límite urbano. Acotó que, en este punto, podría formularse una excepción vinculada, por ejemplo, a terrenos con baja aptitud agrícola.

Aludió, seguidamente, a la modificación que propone el Boletín N° 14.605-14, en el sentido de incorporar en las sanciones señaladas en el artículo 138 de la LGUC, la referencia al artículo 51 de la ley N° 19.300, que se aplica cuando tienen lugar acciones que generen daño ambiental, tales como el corte de vegetación nativa o la desviación de cursos de agua. Teniendo en cuenta una finalidad preventiva, consideró más apropiado fortalecer el ingreso de los proyectos de parcelaciones de más de 20 unidades al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, como lo plantea el Boletín N° 15.214-14.

Luego, revisó las propuestas de enmiendas al artículo 1° del D.L. N° 3.516, reseñando que los Boletines N°s 14.605-14 y 15.214-14 efectúan algunas precisiones, a su juicio, en el sentido correcto, para incluir la conservación y la protección ambiental.

Ahora bien, advirtió que los proyectos prescinden de dos elementos relevantes. Por una parte, mantienen el tamaño predial de 0.5 hectáreas, que deriva de la reforma agraria y que es una dimensión mínima para la explotación agrícola del mejor suelo del país. Resaltó que ello no parece aplicable a zonas como Aysén o Magallanes, en que la actividad ganadera requiere predios de mayor tamaño. Sugirió que la superficie predial mínima sea definida

regionalmente, a través de los Planes Regionales de Ordenamiento Territorial (PROT). Por otro lado, llamó la atención de que se mencione solo los instrumentos de planificación de las regiones más pobladas, en lugar de recoger la existencia de nuevos planes reguladores intercomunales (PRI). Señaló que el texto debería actualizarse y vincularse, en general, a los PRI y, mejor aún, a los PROT, de forma que éstos sean los que definan las condiciones prediales mínimas.

Sobre la propuesta del Boletín N° 15.215-14 de eliminar en el inciso primero del artículo 2° del D.L. N° 3.516 la expresión “o habitacionales”, apuntó que ello deja sin efecto la sanción para quienes tengan parcelas de agrado, por lo que se requiere que se regule explícitamente su uso con tales fines. Lo mismo indicó respecto del artículo 3° del Boletín N° 15.214-14.

Por último, realizó los siguientes comentarios generales:

- En un mundo en proceso de urbanización planetaria, acceso a internet de manera satelital, posibilidad de ERNC, entre otros, la demanda por ocupar el territorio y salir de las ciudades va a aumentar como lo demostró el periodo COVID.
- En dicho contexto más que prohibir, se debe avanzar hacia una planificación territorial, que resguarde los suelos agrícolas o las áreas de valor natural, así como también las actividades y usos tradicionales, pero también permita a quienes tengan interés en vivir en esos ambientes, puedan hacerlo.
- Más allá de la zona central de Chile, las densidades de población son bajísimas y esto representa también una oportunidad de mejor ocupación del territorio.
- Por lo anterior se debe fortalecer la Política Nacional de Desarrollo Rural, los Planes Regionales de Ordenamiento Territorial, así como la Evaluación Ambiental Estratégica y finalmente el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, para que todo esto pueda ocurrir de manera armónica en el territorio.

Por su parte, **el profesor del mismo instituto, señor Pablo Guzmán,** postuló que resulta sustantiva la aplicación práctica de las atribuciones de los órganos de la Administración del Estado para pronunciarse, de manera pertinente y fundada, respecto de cuándo procede o no la definición de un núcleo urbano al margen de la planificación y acerca del carácter agrícola del inmueble.

Expresó que la experiencia de los últimos años revela, precisamente, que los servicios involucrados no han realizado lo que el Boletín N° 14.605-14 propone, esto es, establecer parámetros para la aplicación del concepto de nuevos núcleos urbanos, bajo criterios de pertinencia territorial. Manifestó que, en cambio, diversas naciones adoptan estas definiciones a través de los instrumentos de planificación o de ordenamiento territorial. Postuló que ello se encuentra en línea con el mismo D.L. N° 3.516, cuyo artículo 1° alude a tres planes metropolitanos. Lamentó que la referencia se realice solo a ese número limitado de instrumentos y sugirió, por tanto, reemplazar dicha mención por una expresión más genérica como “planificación intercomunal” u “ordenamiento territorial”.

Enfatizó que, tras numerosas iniciativas legales sobre esta materia, se requiere una definición clara en torno a si el país entregará la decisión a los ámbitos regionales o continuará supeditando la regulación a expresiones que involucran criterios difíciles de implementar por la Administración. Agregó que aquello permitiría, mediante modificaciones sencillas a los PRI, implementar fórmulas más pertinentes para la diversidad geográfica del país. Aclaró que lo afirmado no significa que la solución descanse exclusivamente en dichos instrumentos, pues, en definitiva, evitar que se reproduzcan problemas como los observados dependerá de una adecuada fiscalización.

A su turno, **el Alcalde de la I. Municipalidad de Rancagua, don Juan Ramón Godoy,** introdujo su presentación ilustrando aspectos generales sobre la dimensión territorial de dicha comuna, acotando que, de 25.621 hectáreas que constituyen su superficie total, el sector rural involucra 20.339 hectáreas, lo que representa un 79%, susceptible de la aplicación del D.L. N° 3.516, distinguiéndose, según el respectivo plan regulador intercomunal, un área de alta pendiente y un área de fondo de valle.

Seguidamente, mostró una lámina que detalla el territorio urbano y el área de crecimiento urbano. El área urbana disponible es, aproximadamente, un 30.85% del total.



TERRITORIO URBANO Y ÁREA DE CRECIMIENTO URBANO DEL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL

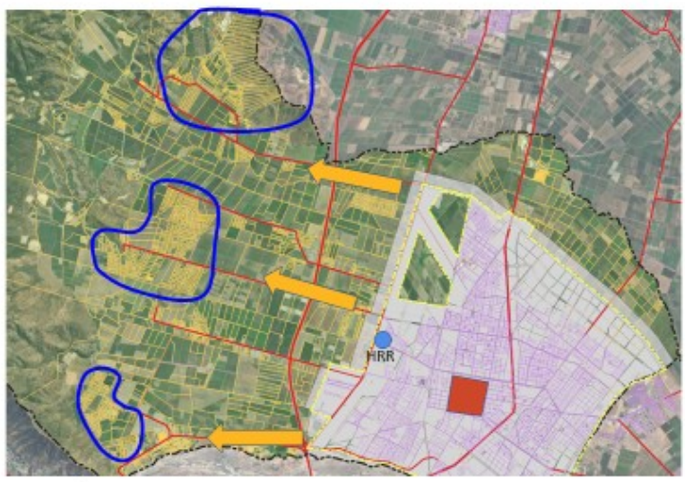
ÁREAS	SUP. (Hás)
URBANA	4.796
EXTENSION URBANA	486
ÁREA DESARROLLO URBANO REGULADO	5.282

Ya en relación a las subdivisiones, reveló, a través de la siguiente imagen, el incremento ocurrido entre los años 2015 y 2022. Apuntó que las parcelaciones corresponden hoy a 1.813 lotes, que abarcan 1.454 hectáreas y se concentran en tres sectores: Chancón, La Gonzalina y Punta de Cortés.



Destacó que el fraccionamiento rural representa el 22% del área de desarrollo urbano regulado y con planificación territorial.

Acerca de las causas del fenómeno en análisis, estimó que la existencia de caminos pavimentados hacia la zona poniente de la comuna favorece la generación de parcelaciones, por su expedita y permanente comunicación con el núcleo urbano. Asimismo, planteó que la ubicación del Hospital Regional también presiona la ocupación de la zona rural contigua, como muestra la siguiente lámina:



Observó, luego, algunos problemas generados por las parcelaciones. Así, evidenció que ciertos lotes se encuentran ubicados bajo tendidos de alta tensión o contemplan edificaciones en fajas de protección. Además, hizo presente las dificultades de accesibilidad, en tanto muchos de ellos consideran servidumbres de siete metros, que corresponden a estándares de pasajes.

Resaltó que gran parte de las subdivisiones utiliza tierras categorías 1 y 2 de riego, lo que implica una pérdida de la capacidad productiva agrícola,

que contradice la Estrategia de Desarrollo de la Región de O´Higgins 2017-2020, que persigue la protección de los suelos agrícolas de las categorías 1 a 3.

Detalló las principales problemáticas que, a su juicio, ocasionan estas parcelaciones y su uso para fines residenciales:

- Pérdida de sistemas naturales preexistentes y de estructura agrícola (lógica de chacras, canales y terrenos fértiles y reconocimiento del asentamiento denominado “pueblo de naturales”).
- Expansión urbana dispersa y extensión y urbanización a partir de valores de suelo, como razón principal.
- Densificación urbana y especulación inmobiliaria.
- Tensión del territorio con vivienda social en la periferia y ruralidad. Respuesta gubernamental al déficit habitacional en cantidad (alta densidad) y no en calidad (insuficiencia en conectividad, espacios públicos y equipamientos).
- Planificación urbana en asincronía al desarrollo inmobiliario dinámico, debido a los procedimientos normativos y administrativos (los cuales se demoran en aprobación un promedio de 7 años).
- Falta de protección sobre el territorio rural.
- Proliferación de parcelaciones en los territorios en torno a los límites urbano - rurales. Reduce la capacidad de desarrollo productivo y genera tensión en la demanda de servicios, generando presión en los límites urbanos.
- Carencias de servicios en el mundo rural.
- Desafío de gobernanza buscando el equilibrio y reconocimiento de la dimensión humana en los asentamientos humanos, velando por condiciones de PROPOSITIVO.
- Riesgo ante la expansión, planificada o no, de las áreas urbanas de las comunas colindantes con los límites comunales de Rancagua.
- La conformación de caminos vecinales o servidumbres de tránsito asociados a este tipo de parcelaciones, no permite el financiamiento para mejoras, por ser propiedades particulares.
- NO existe una adecuada urbanización de los caminos de acceso y sus dimensiones y conformación no se concilia con lo establecido en las normas urbanísticas o definiciones y estándares de calles o pasajes definidos en los Art. 2.3.1, 2.3.2 y 2.3.3 de DS 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Como se evidencia la localización del Hospital Regional, cercano al límite urbano poniente, genera tensión en el desarrollo urbano sobre territorios rurales, principalmente de parcelas de agrado.

Subrayó que las parcelas de agrado significan un costo para la municipalidad en la mantención de caminos y la entrega de agua, la que, además, tiene como destinatarios a habitantes que no se encuentran en los segmentos de mayor vulnerabilidad.

Destacó, asimismo, que Rancagua, junto con otras comunas aledañas, presenta el carácter de área metropolitana, lo que amerita un ordenamiento y planificación común que evite dificultades en materia de conectividad. Auguró que, según lo señalado, probablemente se producirá una conurbación con la comuna de Graneros, tal como, en el pasado, sucedió con Machalí.

El Honorable Senador señor Sandoval afirmó que el tema presenta una multiplicidad de aristas en el ámbito ambiental, social, de

desarrollo urbano y planificación, de fomento del mundo rural y campesino, entre muchos otros planos. Relevó, asimismo, que el D.L. N° 3.516 fue dictado hace más de 40 años y que la preocupación de los autores de las mociones es generar mecanismos que permitan asumir la nueva realidad.

La Honorable Senadora señora Pascual solicitó al Alcalde señor Godoy precisar la relación de la localización del Hospital Regional con la problemática en cuestión.

El Alcalde de Rancagua aclaró que la ubicación del centro asistencial en el límite poniente del radio urbano, de alguna forma presiona la expansión habitacional hacia el sector rural aledaño, más aún atendido que las rutas H-210 y H-10 conectan con Mostazal, Graneros, San Vicente de Tagua Tagua y la Ruta de la Fruta.

El Honorable Senador señor Espinoza sostuvo que las exposiciones resultan concordantes con lo planteado por los parlamentarios en sesiones anteriores, respecto de la necesidad de una mayor regulación.

Compartió, asimismo, lo señalado por los académicos en cuanto a que una prohibición no es aconsejable, pues la tendencia a trasladarse al entorno rural es un fenómeno global. Enfatizó su convicción de que vivir fuera de la ciudad es un derecho, sin perjuicio de la necesidad de respetar el medio ambiente y otras problemáticas.

Estimó que la discusión de estos proyectos de ley es una oportunidad para mejorar una normativa que hoy carece de un tratamiento orgánico y que requiere avanzar hacia procesos de ordenamiento territorial, también en lo rural.

Consideró que lo expuesto por el Alcalde de la I. Municipalidad de Rancagua pone de manifiesto que el territorio nacional presenta realidades diversas. Expresó que le parece evidente que terrenos de mejor aptitud agrícola deben tener más restricciones para estos procesos, pero acotó que también hay mucho suelo que no tiene uso de ese carácter y respecto del cual no pareciera haber mayores inconvenientes, en cuanto se cumplan las condiciones exigidas.

En otro orden de cosas, manifestó que, en su concepto, los “loteos irregulares” corresponden a núcleos que se generan a través de la venta de derechos y que implican un uso intensivo del suelo. Consultó acerca de la existencia de este tipo de asentamientos en la VI Región.

El Alcalde señor Godoy expresó que, en el sector rural de Rancagua, cada parcelación irregular dispone de un máximo de dos casas, descartando un uso intensivo de los terrenos, aunque en otras comunas de su región el fenómeno es más complejo.

El Honorable Senador señor Kusanovic requirió antecedentes acerca de la regulación sobre la materia en otros países, particularmente en lo relativo a la superficie predial mínima.

La Honorable Senadora señora Pascual valoró lo señalado por los investigadores, en el sentido de que las normativas y procedimientos administrativos son más lentos que el desarrollo inmobiliario y, atendido lo anterior, es fundamental tratar de ajustarlos, potenciando las capacidades de los organismos del Estado y las políticas públicas sobre planificación y fiscalización. Resaltó que probablemente esta regulación sea una oportunidad para intentar tal compatibilización.

Luego, admitió la inconveniencia de generar una ley que no considere las diversidades existentes en el territorio nacional. Puso de manifiesto la necesidad de apuntar a una descentralización real en la toma de decisiones. Sin embargo, compartió que deben contemplarse mecanismos eficaces de participación ciudadana y reconoció que dicha particularización no obsta a disponer de elementos comunes, como las herramientas de fiscalización.

Subrayó, además, la importancia de que la nueva normativa permita mantener los usos silvoagropecuarios, especialmente a nivel de la agricultura familiar campesina, indispensable para la soberanía alimentaria del país.

Asimismo, remarcó la necesidad de resguardar la conservación de los territorios, de forma que eventuales usos residenciales convivan armónicamente con la preservación de sus características naturales.

El Honorable Senador señor Espinoza hizo ver la conveniencia de que en estos procesos de subdivisión participen más actores para precaver sus impactos, por ejemplo, CONAF, el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, etcétera.

El Honorable Senador señor Sandoval compartió que el objetivo primordial es que la normativa aporte certezas sobre lo que se puede hacer y lo que no está permitido. Destacó la amplia coincidencia existente en torno a que más que prohibir, la idea es avanzar en la planificación.

Resaltó que las mociones incorporen consideraciones sobre la conservación y protección ambiental, lo que el D.L. N° 3.516 no contiene, pues solo se exige al SAG certificar el cumplimiento de los requisitos. Observó que el instructivo reciente contempló consultas a organismos sectoriales.

Estimó que entregar a los instrumentos de planificación algunas definiciones, como el tamaño predial mínimo para cada región, puede resultar

más adecuado que establecer criterios generales, como la calidad del suelo, lo que, por ejemplo, no sería aplicable a la Región de Aysén.

El señor Pablo Contrucci, Secretario Ejecutivo de la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio (COMICIVYT), planteó la necesidad de mejorar el D.L. N° 3.516, restringiendo su aplicación, para hacerlo más sustentable, orientación que se aprecia en los proyectos de ley.

Sostuvo que la normativa actual distingue en forma binaria entre área urbana y rural, lo que ha sido superado por la realidad, requiriéndose un mecanismo que permita la creación de pequeños núcleos poblados. Advirtió, sin embargo, la imposibilidad de que los planes reguladores lo prevean, anticipándose a la demanda habitacional, por lo que se requiere crear, complementariamente al aludido cuerpo normativo, un sistema que imponga condiciones para pequeños desarrollos de este tipo. Coincidió en las potencialidades del PROT para establecerlas.

Respecto de la regulación existente en otros países, explicó que gran parte de Latinoamérica no cuenta con normativa sobre la materia, por lo que la suburbanización es libre y genera un desastre ambiental. En el otro extremo, en Italia la única manera de construir una nueva vivienda en el área rural es sobre una preexistente, vale decir, está bloqueado el incremento de casas en dicha zona, salvo en pequeños núcleos planificados.

La señora Verónica de la Paz, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, aludió a las experiencias de Argentina, España y Australia sobre este particular. Indicó que las últimas dos naciones entregan esta regulación a los instrumentos de planificación, a través de normas mínimas. El país trasandino, en cambio, regula las exigencias para la subdivisión rural productiva con criterios de este carácter y con parámetros de densidad para determinar los habitantes que podrían radicarse.

Puntualizó que en Argentina también hay otras formas de utilización del suelo, como son los denominados “country”, que tienen una planificación particular, pues comparten un territorio común, sin subdividirlo, pero destinando parte de éste para la instalación de viviendas.

Informó que, tanto en Francia como en Inglaterra, actualmente se discuten proyectos de ley que buscan enfrentar la presión para habitar los territorios rurales, intentando evitar que se distorsione la tradición agrícola de esos lugares. Precisó que, en el caso inglés, solo se ocupa el territorio rural si efectivamente se demuestra que hay productividad asociada.

El profesor Pablo Guzmán estimó que, en materia de derecho comparado, el caso más interesante es el español, en tanto se vivió, desde fines de los setenta, un proceso de fraccionamiento del suelo muy similar al registrado en nuestro país. Recordó que se dio una discusión en torno a si esto

se entregaba o no a la regulación de los instrumentos de ordenamiento o planificación territorial, lo que se resolvió favorablemente.

Apuntó que ello asume la necesidad de descentralizar las decisiones, que se ha venido planteando, y, asimismo, en la medida en que los proyectos deben someterse a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), queda resuelta, también, la participación ciudadana, pues se dispondrá tanto de la instancia propia de los instrumentos de planificación como la pertinente a la EAE.

Por otro lado, afirmó que el grado de conocimiento técnico que existe respecto de nuestro territorio es bastante profundo, incluyendo categorías como sitios priorizados de biodiversidad, áreas sensibles y suelos de alta productividad agrícola. Por tanto, según su perspectiva, la deficiencia no radica en dichos antecedentes, sino en la ausencia de potestad jurídica para plasmarlos en instrumentos de planificación territorial que resuelvan estas temáticas.

Respecto de los impactos de estos desarrollos en el transporte, expuso que el incremento de habitantes sin una adecuada planificación genera insuficiencias en las vías de circulación, como sucede actualmente en el área norte de la Región Metropolitana. Para evitarlo sugirió considerar adecuadamente la vialidad rural, cuyas características son distintas a los trazados urbanos. Evidenció, además, el uso intensivo de medios no motorizados, como la bicicleta.

Recalcó que, si bien la definición principal apunta a establecer dónde se puede y dónde no es posible acoger estas parcelaciones, no debe perderse de vista que esa decisión no solo tiene que ver con la aptitud agrícola del suelo o con la conservación de la biodiversidad, sino también con la capacidad de autoabastecimiento de recursos básicos, aspecto en el que la provisión de agua es un tema clave. Acotó que las parcelas de agrado son altamente consumidoras del vital elemento y, en estos momentos, hay severas restricciones como consecuencia de la escasez hídrica. Agregó que no precaver a tiempo estos asuntos se traduce, posteriormente, en elevados costos y obligaciones para el Estado.

El profesor Kay Bergamini ilustró la situación de California, que distingue claramente zonas urbanizables de otras en que ello no está permitido. Añadió que cuando se pretende utilizar estas últimas áreas, se requiere la autorización de los gobiernos locales, lo que marca una diferencia con nuestro país, que ha radicado estas autorizaciones en entidades administrativas.

Consideró que Chile puede avanzar en transferir algunas competencias de este tipo a los gobiernos regionales, cuya perspectiva les permite tener una visión de asuntos como la conectividad. Remarcó la

importancia del Ministerio de Bienes Nacionales por la gran cantidad de terrenos fiscales existentes.

Llamó la atención, asimismo, respecto de la informalidad que se advierte en gran parte de América Latina. Relevó que, sin capacidad para hacer cumplir la normativa, resulta difícil impedir la materialización de “loteos brujos”.

Relató que conoció la experiencia de Corea del Sur, que generó una política de desarrollo rural que involucró crear pequeños núcleos poblados, ordenamiento que se actualiza cada diez años y que permite planificar, además, la provisión de servicios como la educación o la salud.

Advirtió, asimismo, que tan relevante como la discusión sobre el tamaño de los predios es aquella vinculada con las incompatibilidades de uso. Ilustró el caso de los criaderos de cerdos, que habitualmente provocan molestias a los vecinos que utilizan predios con fines residenciales, pero que, precisamente, es en el ámbito rural donde se pueden localizar.

El Honorable Senador señor Sandoval subrayó, a continuación, la conveniencia de aprobar en general las mociones refundidas, a fin de avanzar en la tramitación de las mismas, dejando para la discusión en particular el análisis pormenorizado del articulado.

Seguidamente, la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Gatica y Pascual y señores Espinoza, Kusanovic y Sandoval, estuvo conteste en la pertinencia de someter a votación en general el proyecto, en base a un texto consolidado que considera todo lo propuesto en cada una de las mociones refundidas, con algunos ajustes formales indispensables para contar con un articulado orgánico.

La Honorable Senadora señora Pascual, si bien compartió la decisión formal de someter a votación un texto consolidado, estimó conveniente efectuar un mayor estudio de su contenido para luego pronunciarse respecto de la idea de legislar.

El Honorable Senador señor Sandoval argumentó que la aprobación en general solo pretende que el proyecto sea analizado por la Sala, tras lo cual se fijará un plazo de indicaciones y se realizará un debate en detalle de esta materia. Observó que, en ese escenario, incluso, el Ejecutivo podría plantear una indicación sustitutiva.

C.- Votación en general.

- Puesta en votación la idea de legislar, fue aprobada por 4 votos a favor, de los Honorables Senadores señora Gatica y señores

Espinoza, Kusanovic y Sandoval, y una abstención, de la Honorable Senadora señora Pascual.

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

En mérito de los acuerdos precedentemente expuestos, la Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponer a la Sala la aprobación, en general, del siguiente proyecto de ley:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo 1°.- Modifícase el decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 1975 y publicado en 1976, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, del siguiente modo:

1) En el artículo 55:

a) En el inciso primero:

i) Agrégase, a continuación de la frase “salvo aquellas que fueren”, la palabra “estrictamente”.

ii) Incorpórase, luego de la coma que sucede a la palabra “inmueble”, la expresión “su conservación,”.

iii) Elimínase la frase “de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento,”.

b) Intercálase el siguiente inciso segundo:

“Asimismo, se podrá edificar cómo máximo dos viviendas para uso habitacional. La superficie construida total de ambas no deberá superar el 5% de la superficie total del predio o un máximo de quinientos metros cuadrados, entre ambas, si dicho predio es mayor a una hectárea.”.

c) Incorpórase, en el inciso segundo, que pasaría a ser tercero, luego del punto y aparte, que pasa a ser seguido, la siguiente oración final: “Dicha Secretaría, bajo criterios de pertinencia territorial y de manera fundada, precisará los parámetros para la aplicación del concepto de nuevos núcleos urbanos, respetando los instrumentos de planificación territorial vigentes.”.

d) Agrégase el siguiente inciso final:

“En caso de subdivisiones de más de 20 lotes, acogidas al artículo 1° del decreto ley N° 3.516, de 1980, y cuyas superficies no excedan una hectárea, en adelante “parcelas de uso residencial”, se deben considerar los siguientes requerimientos:

a) Que el propietario interesado en la subdivisión obtenga de la respectiva secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo, la acreditación de no encontrarse en alguna de las situaciones establecidas en el inciso segundo de este artículo.

b) El propietario que realice la subdivisión debe garantizar la construcción de los caminos interiores que den acceso peatonal y vehicular a los lotes resultantes, sea a través de un lote destinado a éstos o constituyendo servidumbres de tránsito. Asimismo, deberá garantizar la provisión de servicios básicos de agua potable y factibilidad de electricidad en baja tensión para cada uno de los lotes resultantes. El estándar de dichas vías interiores será definido por la dirección de obras municipales de la comuna donde se encuentre la mayor parte de las parcelas resultantes de la respectiva subdivisión, estableciendo como mínimo el estándar de camino vecinal.

c) El propietario que realice la subdivisión deberá efectuar todas las obras complementarias que exija el Ministerio de Obras Públicas para habilitar el acceso al predio subdividido, desde una vía pública.

d) En caso de que la subdivisión se encuentre contigua a un área protegida, santuario de la naturaleza, parque nacional u otra zona de protección natural que establezca la ley, su titular deberá ingresarla al Servicio de Evaluación Ambiental, para evaluar la pertinencia de presentar alguna declaración o estudio de impacto ambiental, a objeto de evitar posibles impactos al medio ambiente y adoptar en su ejecución las medidas de mitigación que disponga la autoridad ambiental.

e) Los conjuntos de parcelas de uso residencial podrán acogerse a lo dispuesto en la ley N° 21.442, sobre copropiedad inmobiliaria, en aquellas materias que les resulten aplicables.

f) En una parcela de uso residencial sólo podrá edificarse una vivienda para el propietario y una vivienda adicional para su trabajador. En ningún caso la superficie construida podrá superar el 20% de la superficie total del predio.”.

2) En el artículo 138, intercálase, a continuación de la expresión “presidio mayor en su grado mínimo”, la frase “y responderá conforme al artículo 51 de la ley N° 19.300,”.

Artículo 2°.- Modifícase el decreto ley N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos, de la forma que sigue:

1) En el artículo 1°:

a) En el inciso primero:

i) Sustitúyese la frase “o forestal” por “, forestal y/o de conservación,”.

ii) Reemplázase la frase “siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas” por “de conformidad a esta ley, siempre que la superficie de cada uno de los lotes resultantes sea igual o superior a 0,5 hectáreas físicas y no sean destinados por sus propietarios y adquirentes a finalidades distintas”.

iii) Incorpórase, antes del punto y aparte, el siguiente texto: “, sino que el destino de los lotes resultantes sea preferentemente para producción agropecuaria o forestal, o que económicamente sea susceptible de dichas producciones en forma predominante, y no afecten territorios sujetos a medidas de protección ambiental”.

b) Reemplázase, en la letra a) del inciso segundo, la frase “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”.

c) Sustitúyese el inciso séptimo por el siguiente:

“Los notarios públicos no autorizarán las escrituras públicas de enajenación ni los actos y contratos que recaigan sobre acciones y derechos inferiores a las 0.5 hectáreas, establecidos en el inciso primero de este artículo, y los conservadores de bienes raíces no practicarán inscripción alguna si dichas escrituras no se ajustan a las disposiciones del presente decreto ley. La infracción a lo señalado precedentemente será sancionada con las penas contempladas en el artículo 138 del decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 1975 y publicado en 1976, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

d) Agréganse los siguientes incisos finales:

“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 la formación de una comunidad, población, condominios o cualquier otro cuyo resultado sea la conformación de núcleos urbanos en los predios señalados en el inciso primero, 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 algún indicio de que el acto o contrato que se solicita inscribir tiene por objeto la formación de una comunidad, población, condominios o cualquier otro cuyo resultado sea la conformación de núcleos urbanos en los predios.

Tales indicios podrán corresponder a: i) la ausencia de las autorizaciones especiales contempladas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; ii) la existencia de diversas transferencias parciales de derechos sobre un mismo terreno o un conjunto de lotes aledaños, y iii) la existencia de algún plano o listado de sitios o lotes, 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 las autorizaciones o certificados faltantes, 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) Suprímese, en el inciso primero del artículo 2°, la expresión “o habitacionales”.

Artículo 3°.- Sustitúyese, en el párrafo segundo de la letra B del artículo 1° de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, la palabra inicial “Los” por lo siguiente: “Con excepción de las parcelas de uso residencial a que se refiere el artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 1975 y publicado en 1976, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, los”.

Artículo 4°.- Agrégase, en 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, a continuación de la expresión “Dicho informe deberá”, lo siguiente: “contener la opinión de la municipalidad correspondiente a la comuna donde se ubica el suelo en el sector rural,”.

Artículo 5°.- Incorpórase el siguiente artículo 15 D, en el decreto con fuerza de ley N° 3, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, promulgado en 2019 y publicado en 2021, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores:

“Artículo 15 D.- Las empresas constructoras o inmobiliarias establecidas en el artículo 2°, letra e), en forma previa a la celebración de un

acto o contrato que tenga por objeto el traspaso de un predio rural, deberán informar detalladamente al consumidor respecto de todas las características naturales y sociales asociadas a dicho predio, tales como calidad del suelo, biodiversidad presente, distancias a centros urbanos, la circunstancia de encontrarse en alguna categoría de protección ambiental y cualquier otra información que permita viabilizar un proyecto habitacional acorde al estilo de vida.”.

Artículo transitorio.- En ningún caso, se impondrán medidas de paralización o suspensión de las solicitudes de certificación de subdivisión de predios rústicos con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley.”.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 2 de agosto de 2022, con asistencia de los Honorables Senadores señor David Sandoval Plaza (Presidente), señora Claudia Pascual Grau y señor Alejandro Kusanovic Glusevic (en reemplazo del Honorable Senador señor Felipe Kast Sommerhoff); 9 de agosto de 2022, con asistencia de los Honorables Senadores señor David Sandoval Plaza (Presidente), señora Claudia Pascual Grau y señores Alfonso De Urresti Longton (en reemplazo del Honorable Senador señor Fidel Espinoza Sandoval) y Alejandro Kusanovic Glusevic (en reemplazo del Honorable Senador señor Felipe Kast Sommerhoff), y 16 de agosto de 2022, con asistencia de los Honorables Senadores señor David Sandoval Plaza (Presidente), señoras María José Gatica Bertin y Claudia Pascual Grau y señores Fidel Espinoza Sandoval y Alejandro Kusanovic Glusevic (en reemplazo del Honorable Senador señor Felipe Kast Sommerhoff).

Sala de la Comisión, a 24 de agosto de 2022.

JORGE JENSCHKE SMITH
Abogado Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE PERFECCIONA EL MARCO NORMATIVO PARA LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS Y ESTABLECE REGULACIONES PARA SU USO. (BOLETINES N°s 14.605-14, 15.214-14 y 15.215-14, refundidos).

I. **OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** abordar el incremento sostenido de subdivisiones de predios rústicos, estableciendo una regulación que compatibilice el destino productivo de los mismos con otros usos, en el marco de una adecuada planificación territorial y la conservación del medio ambiente.

II. **ACUERDOS:** aprobado en general por mayoría de votos (4x1 abstención).

III. **ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de 5 artículos permanentes y uno transitorio.

IV. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** la letra b) del inciso final propuesto en la letra d) del número 1) del artículo 1º y el artículo 4° del proyecto tienen carácter orgánico constitucional, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 118 de la Constitución Política de la República, en relación con el inciso segundo del artículo 66 de la misma Carta Fundamental.

V. **URGENCIA:** no tiene.

VI. **ORIGEN E INICIATIVA:** Senado. Mociones de los Honorables Senadores señores De Urresti, Latorre y Sandoval, y ex Senadores señora Muñoz y señor Montes (Boletín N° 14.605-14), de los Honorables Senadores señor Espinoza, señoras Núñez y Rincón y señores Moreira y Sandoval (Boletín N° 15.214-14) y de los Honorables Senadores señores Sandoval, Chahuán, Espinoza, Kuschel y Sanhueza (Boletín N° 15.215-14), refundidas.

VII **TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** primero.

VIII. **INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** Boletín N° 14.605-14: 28 de septiembre de 2021, Boletín N° 15.214-14: 20 de julio de 2022 y Boletín N° 15.215-14: 20 de julio de 2022.

IX. **TRÁMITE REGLAMENTARIO:** primer informe, en general.

X. **LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** 1) decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de

Vivienda y Urbanismo, promulgado en 1975 y publicado en 1976, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones; 2) decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 3) decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos; 4) ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria; 5) ley N° 18.755, que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, deroga la ley N° 16.640 y otras disposiciones; 6) decreto con fuerza de ley N° 3, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, promulgado en 2019 y publicado en 2021, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores; 7) decreto con fuerza de ley N° 278, del Ministerio de Agricultura, de 1979, que asigna funciones y bienes de la Oficina de Normalización Agraria (derogado); 8) decreto ley N° 3.262, del Ministerio de Agricultura, de 1980, que establece normas sobre enajenación de tierras asignadas por la Caja de Colonización Agrícola, la Corporación de la Reforma Agraria, la Oficina de Normalización Agraria y el Servicio Agrícola y Ganadero, y de tierras adjudicadas a la disolución de cooperativas de reforma agraria; 9) ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; 10) decreto ley N° 2.695, del Ministerio de Tierras y Colonización, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella; 11) ley N° 18.893, sobre organizaciones comunitarias territoriales y funcionales (derogada); 12) Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, del Ministerio de Justicia, Culto e Instrucción Pública, de 1857; 13) decreto con fuerza de ley N° 850, del Ministerio de Obras Públicas, promulgado en 1997 y publicado en 1998, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 15.840, de 1964, y del D.F.L. Nº 206, de 1960; 14) decreto con fuerza de ley N° 1, del Ministerio del Interior, de 2006, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades; 15) Código del Trabajo; 16) Código Civil, y 17) Código Orgánico de Tribunales.

Valparaíso, a 24 de agosto de 2022.

JORGE JENSCHKE SMITH
Abogado Secretario de la Comisión