Boletín N° 14.605-14

Proyecto de ley, iniciado en moción de los Honorables Senadores señores De Urresti, señora Muñoz y señores Latorre, Montes y Sandoval, que modifica diversos cuerpos legales, con el objeto de regular la división de predios con fines inmobiliarios.

1. Antecedentes de Hechos

A partir de la denuncia ciudadana realizada en la región de Los Ríos, específicamente en la costa de Valdivia (localidades desde Cutipay a Los Pellines) y en la comuna de Panguipulli, se evidenciaron las deficiencias del sistema normativo que busca regular las divisiones, parcelaciones y fiscalizaciones de construcción de nuevos núcleos urbanos en terrenos rurales.

1.1 Caso Panguipulli

En el caso de la comuna de Panguipulli, el proyecto denominado "Bahía de Panguipulli" consistía en un loteo de 228 parcelas subdivididas en predios de agrado, las cuales estaban creando un nuevo núcleo urbano. La parcelación realizada de predios rústicos cumplía con el requisito establecido en el Decreto Ley N°3.516 referido a la imposibilidad de dividir predios rurales en una dimensión menor a 5.000 m^2, además de contar con la debida corroboración del Servicio Agrícola Ganadero (SAG). Sin embargo, el verdadero uso de estos loteos era habitacional y, por lo tanto, se estaba generando un nuevo núcleo urbano sin los debidos cambios de uso de suelo y sin el cumplimiento de los requisitos establecidos por ley para tales finalidades. Adicionalmente, de las 228 parcelas, 13 obtuvieron los permisos de edificación por parte del municipio de Panguipulli, específicamente de la Dirección de Obras Municipales de dicha entidad.

El hecho contencioso iniciado a partir de los antecedentes de Panguipulli generó una importante resolución administrativa de Contraloría General de la República (CGR) y un innovador fallo de la Corte Suprema, que buscan enfrentar esta situación fáctica. En el Dictamen N°203 de fecha 15 de enero de 2020 de la CGR, se cuestionó el otorgamiento de los permisos de edificación por parte de la Dirección de Obras Municipales (DOM) del municipio de Panguipulli, estimando que se infringió las norma establecida en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), al haberse conferido los permisos de edificación de los inmuebles derivados de una división de predios de agrado, los cuales aun contando con las autorizaciones del SAG por cumplir con el metraje establecido en el Decreto Ley N°3.516 (predio no menores a 5.000 m^2), obviaron los informes requeridos de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. De esta forma, el órgano contralor estableció que la DOM incumplió la LGUC por no haber solicitado los informes favorables de las autoridades competentes previas al otorgamiento de los permisos de edificación.
Por otro lado, la Corte Suprema en causa ROL N°62.948-2020 de fecha 5 de octubre de 2020, confirma la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valdivia, en que la recurrente (Inversiones Panguipulli SpA) deduce recurso de protección en contra de Contraloría General de la República por la emisión del Dictamen N°203 del 15 de enero de 2020 por estimarla ilegal y arbitrario. La Corte Suprema, 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" y por lo tanto confirma la necesidad de los informes favorables de los organismos pertinentes previo a las autorizaciones de construcción de viviendas.

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

1.1 Costa de Valdivia

En el caso de las obras inmobiliarias emplazadas en la comuna de Valdivia, los hechos revisten de características similares. Las inmobiliarias "Pilolcura Limitada" y "Agrícola Kuriñanco Limitada" instalaron faenas de obras inmobiliarias entre las localidades de Cutipay y Los Pellines. Estos proyectos igualmente correspondían a loteos de 5.000 m^2 -con el fin de cumplir con el requisito establecido en el Decreto Ley N°3516- pero tampoco contaron con las resoluciones favorables del MINVU y el SAG.

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

A partir del ingreso de un recurso de protección (ROL 2214-2020) de parte de las comunidades afectadas, se obtuvo una sentencia favorable que ordenó **fiscalizar y sancionar cualquier vulneración a la legislación ambiental y de construcción** que pudiere ocurrir en las zona comprendida entre los sectores de Cutipay y Pilolcura ubicados en la zona costera de la comuna de Valdivia, exigiendo el cumplimiento de los procedimientos establecidos en la ley N°19.300 y demás pertinentes.

Adicionalmente se conformó una mesa de trabajo conjunta entre los organismos involucrados y las comunidades locales, quienes se mostraron especialmente preocupadas por la alta demanda de consumo de agua que significaría el emplazamiento de nuevos núcleos urbanos de tal envergadura. Su construcción generaría una importante recarga a los cauces de aguas que nutren los sistemas de agua potable rural (APR) de la costa, pudiendo limitar el acceso de las comunidades a ese vital elemento.

2. Explicación del problema y relevancia a nivel nacional

El problema radica en la posibilidad fáctica con que cuenta la industria inmobiliaria para poder construir proyectos urbanos en terrenos rurales, sin la necesidad de realizar el cambio por uso de suelo y sin contar con todas las autorizaciones de los organismos sectoriales involucrados.

Esta situación se permite en la medida en que los predios parcelados sean iguales o mayores a 5.000 m^2 -con el fin de cumplir con el requisito del Decreto Ley N°3.516- sumado a la inobservancia de las obligaciones del MINVU y de las respectivas municipalidades donde están emplazadas las obras, quienes de acuerdo al artículo 55 de la LGUC debieran fiscalizar y asegurar de que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

En primer lugar, se torna necesario señalar que debido a los nuevos comportamientos demográficos, se ha generado una importante migración urbana-rural que ha generado una gran demanda por viviendas en los sectores rurales. Sin perjuicio de las razones y justificaciones que explican dicho fenómeno, es imperativo proteger al suelo rural con la finalidad de que éste siga cumpliendo la labor agrícola para la cual está destinada.

Desde esta visión, el Decreto N°3.516 busca regular los procesos de división de predios rústicos, siempre cautelando que dichos suelos mantengan la aptitud agrícola, ganadera o forestal. En la actualidad, la industria inmobiliaria logró ajustar sus proyectos y vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines rústicos, aunque en realidad sus usos son habitacionales. Esta situación hace necesario fortalecer el Decreto N°3.516 y aumentar el estándar exigido para corroborar que el uso del suelo mantenga su función agrícola.

En segundo lugar, la LGUC mandata a las Seremi MINVU a fiscalizar y evitar la creación de nuevos núcleos urbanos, pero en la referida ley, dicho concepto no está definido. El 18 de enero del año 2021, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo emitió la Circular Ordinario N°0012 (DDU 455), el 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. En éste se enuncia que dicha definición la realizará casuísticamente por cada Seremi regional. A su vez, el dictamen N°10.290 del año 2020, de la Contraloría General de la República, señaló lo siguiente:

> "Pues bien, de la reseñada preceptiva es posible apreciar que a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo se les ha asignado el deber de cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.
> 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.**" (destacados nuestros).

Dicha interpretación evidencia la facultad que tienen las citadas Seremis para poder realizar esa clasificación. Por medio de esta prerrogativa, se podrá crear una definición ex ante para determinar si los proyectos inmobiliarios conformarán nuevos núcleos urbanos. Sin embargo, 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 MINVU y los gobiernos locales y regionales respecto de la visión que cada institución tenga de la planificación territorial.

Adicionalmente, se presenta una inobservancia por parte de los notarios y conservadores de bienes raíces, quienes teniendo la obligación expresa de no autorizar o inscribir, respectivamente, las escrituras públicas de enajenación que no se ajusten a los objetivos del Decreto N°3.516, no existe una sanción ante su incumplimiento. Sumado a esta situación, dichos auxiliares de la justicia autorizan o inscriben actos y contratos que

recaen sobre acciones y derechos por menos de la 0.5 hectáreas físicas permitida en el Decreto N°3.516, lo cual vulnera el espíritu de dicho decreto ya que, permite el eventual proceso de saneamiento de los loteos, pudiendo generar divisiones menores a lo establecido en el Decreto.

A lo largo de todo 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 éstos se emplazan. Generalmente estos proyectos se sitúan en lugares geográficos de especial belleza y relativamente aislados de las grandes urbes, con el fin de otorgarles a los potenciales compradores la posibilidad de construir segundas viviendas a orillas de mar, lagos o bellos ríos. Dada las condiciones geográficas, es posible que tales lugares cuenten con un sistema de APR –potencialmente amenazado por el incremento de la demanda- y con deficientes sistemas de recolección de basura u otros servicios considerados esenciales en zonas urbanas pero ausentes en la ruralidad. El impacto de la creación de nuevos núcleos urbanos sin contar con los debidos permisos y sin ser considerados en los planes reguladores, presenta problemas en el acceso al agua con que cuentan las comunidades junto con una serie de otras externalidades negativas dadas por la urbanización no planificada y sin contar con las medidas previas para dichas instalaciones.

Adicionalmente, es relevante recordar que los proyectos que contemplan conjuntos habitacionales de una cantidad igual o superior a 80 viviendas deberán ingresar al Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental. Para evitar ser sometidos a dicho proceso, estos proyectos son presentados a las autoridades por medio de la denominada técnica del “multi-rut”, la cual consiste en presentar varios proyectos de menos de 80 conjuntos habitacionales.

3. Objetivo e Ideas Matrices del Proyecto de Ley

El objetivo general de este proyecto de ley es poder regular las construcciones de proyectos inmobiliarios en las zonas rurales. Para este cometido, en primer lugar, se busca proteger el uso de los suelos rústicos evitando que aquellos terrenos definidos por las autoridades locales y regionales (por medio de uso de las herramientas de planificación territorial) cambien su uso agrícola, ganadero o forestal por uno habitacional[1].

Por otro lado, esta moción parlamentaria tiene como objetivo generar una mejor coordinación entre los diferentes organismos públicos vinculados en esta temática. Se busca consagrar, en el artículo 55 de la LGUC, la facultad de las Secretarias Regionales de Vivienda y Urbanismo de precisar los parámetros que utilizarán para definir “núcleo urbano”, el cual se deberá construir respetando y considerando los instrumentos de planificación territorial vigentes en las regiones. De esta forma, los organismos públicos involucrados (MINVU, Municipalidades y Gobierno Regional) tendrán una mirada conjunta del desarrollo urbano y rural del territorio, permitiendo dialogar en torno a los procesos expansivos de la urbanidad y a la necesidad de definir y cuidar los diferentes terrenos rurales.

[1] Salvo aquellos casos taxativos enumerados en el artículo 55 incisos 3 y 4, los cuales se autorizarán por medio del proceso de cambio de uso de suelo.

En tercer lugar, el proyecto de ley busca otorgar responsabilidad penal y ambiental a los notarios y conservadores de bienes raíces que autoricen o inscriban, respectivamente, escrituras públicas de enajenación o cualquier acto o contrato que recaiga sobre acciones y derechos inferiores a 0.5 hectáreas, en los casos en que dichas acciones contravengan lo dispuesto en el Decreto N°3.615. Misma sanción penal y ambiental se le otorgará a los propietarios, loteadores y urbanizadores que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones.

La LGUC, en el artículo 138 contempla la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo, sanción que esta moción parlamentaria busca extender a los auxiliares de justicia partícipes del proceso de subdivisión de predios rústicos. Adicionalmente, y tanto para los sujetos activos del artículo 138 como para los notarios y conservadores de bienes raíces se incorpora la vinculación del artículo 51 de la ley 19.300 referida al daño ambiental. De esta forma, los sujetos activos que cumplan con los supuestos del tipo podrán responder por los daños ambientales provocados por su acción u omisión.

4. Antecedentes de Derecho

4.1 Proyecto de Ley en tramitación en el Congreso relacionados al presente Proyecto de Ley[2]

Boletín	Estado de tramitación, origen y año	Materia
832-01	Archivado (Cámara) (1992)	Permite subdivisión predial de menos de 0,5 hectáreas, cuando se trate de organizaciones comunitarias, de salud o educacionales.
1.446-12	En tramitación (Cámara) (1994)	Establece que los planos de subdivisión de predios que colinden con playas y ríos deben contemplar servidumbre de paso al bien nacional de uso público.
1.484-01	Archivado, Cámara (1995)	Permite subdivisión de predios de 2,5 hectáreas urbanizados, con autorización de la Dirección de Obras Municipales
1.964-14	Archivado, Cámara (1996)	Deroga el DL 3516 de 1980
2.014-01	Archivado, Cámara (1997)	Disminución de la superficie predial mínima a 0,1 hectáreas (1.000m2)
3.108-01	Archivado, Cámara (2002)	Deroga el artículo 7° del DL 3516 y declarado saneados todas las subdivisiones y trasferencias en que se hubiera omitido el texto en comento.
6.881-01	Archivado, Cámara (2010	Nueva categoría de excepción a Decreto Ley 3.516 para afectados por el 27 de febrero de 2010
7.605-01	Archivado, Senado (2011)	Crea categoría de parcelas de agrado, cuyo avalúo sea inferior a 1000 UF destinada a

[2] Tabla obtenida de información otorgada por la Biblioteca del Congreso Nacional.

		vivienda y que no genera actividad económica caso en que se permitiría subdivisión inferior a 0,5 hectáreas.
9.494-01	Archivado, Cámara (2014)	Permite la subdivisión de menos de 0,5 hectáreas cuando sean trasferencias anteriores al año 2014. Se rechaza idea de legislar.
11.341-14	En tramitación, Cámara (2017)	Modifica DL2695 en relación al plazo para enajenar y al DL3516 sobre atribuciones de los notarios para denegar inscripción.
12.757-01	En Tramitación, Senado(2019)	Aumenta superficie predial mínima a 5 hectáreas, para usos distintos al destino habitacional y equipamiento
12.268-01	En Tramitación, Senado(2018)	Aborda problemas de accesibilidad a predios rurales

4.2 Legislación Vigente Pertinente

4.2.1 El Decreto 458: Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El Decreto 458: Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) tiene dos artículos pertinentes para el tema presentado en este proyecto de ley. Por una parte, el artículo 55 establece lo siguiente**:**

Artículo 55.- Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.

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

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

A su vez, el artículo 138 le otorga responsabilidad penal a los propietarios, loteadores o urbanizadores que no cumplan con los requisitos establecidos en la ley. El artículo establece lo siguiente:

Artículo 138: "Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo".

4.2.2 Decreto Ley N° 3516 que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos

El Decreto 3516 busca regular la división de los predios rústicos. En su artículo 1 se establece lo siguiente:

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

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

a) Cuando se trate de las divisiones que deban efectuar o autorizar el Servicio Agrícola y Ganadero y el Ministerio de Agricultura en virtud de las atribuciones que les confirieron los artículos 1° y 2° del decreto con fuerza de ley 278, de 1979, del Ministerio de Agricultura.

b) En las situaciones previstas en el inciso cuarto del artículo 11° del decreto ley 3.262, de 1980;

c) Tratándose de las divisiones que deban efectuarse para los efectos de la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella en virtud de lo dispuesto en el decreto ley 2.695, de 1979;

d) Cuando se trate de terrenos que deban ser subdivididos por el Ministerio de Obras Públicas para construir obras de regadío, de vialidad u otras que dicho Ministerio determine conforme a sus atribuciones;

e) Tratándose de divisiones o subdivisiones resultantes de la aplicación del artículo 55° de la ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue aprobado por el decreto supremo 458, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, de 18 de diciembre de 19;

f) Cuando se trate de enajenaciones de retazos de terrenos de un predio para anexar al predio rústico contiguo, siempre que la superficie de terreno que conserve el dueño del predio que se divide no sea inferior a la indicada en el inciso anterior; caso en el cual dicho retazo no podrá enajenarse independientemente del predio a que ha sido anexado;

g) Cuando se trate de transferencias o transmisiones a cualquier título a organizaciones o instituciones con personalidad jurídica y sin fines de lucro;

h) Cuando se trate de transferencias o transmisiones a cualquier título al Fisco de Chile, a las municipalidades y a los gobiernos regionales.

i) Cuando se trate de transferencias o transmisiones a cualquier título a las organizaciones comunitarias regidas por la Ley N°18.893 y a las organizaciones sindicales a las que se refiere el Libro III del Código del Trabajo, y

j) Cuando se trate de transferencias a cualquier título y por una sola vez, a un ascendiente o descendiente del propietario, por consanguinidad o afinidad hasta el primer grado inclusive, para construir una vivienda para sí mismo.

En este caso, no podrá transferirse más de un lote por ascendiente o descendiente y la superficie de éste no podrá tener una cabida inferior a los quinientos, ni superior a los mil metros cuadrados. Los lotes que se transfieran tendrán prohibición legal de enajenar por 5 años, la que deberá ser inscrita de oficio por el respectivo Conservador de Bienes Raíces.

Lo dispuesto en esta letra procederá sólo respecto de predios que no hayan sido originados en subdivisiones efectuadas de acuerdo a este decreto ley, y cuyo avalúo fiscal vigente a la fecha de transferencia no exceda al equivalente de UF 1.000.

Las subdivisiones que se efectúen de acuerdo con esta norma no requerirán del informe previo favorable a que se refieren el artículo 46 de la ley Nº18.755 y sus modificaciones posteriores.

Las enajenaciones a título gratuito que se hicieren en conformidad con las letras g), h) e i) del inciso anterior estarán exentas del trámite de insinuación.

Los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Los notarios públicos no autorizarán las escrituras públicas de enajenación ni los Conservadores de Bienes Raíces practicarán inscripción alguna si dichas escrituras no se ajustan a las disposiciones del presente decreto ley.

4.2.3 Ley sobre las Bases Generales del Medio Ambiente

Artículo 51: Todo el que culposa o dolosamente cause daño ambiental responderá del mismo en conformidad a la presente ley.

No obstante, las normas sobre responsabilidad por daño al medio ambiente contenidas en leyes especiales prevalecerán sobre las de la presente ley.

Sin perjuicio de lo anterior, en lo no previsto por esta ley o por leyes especiales, se aplicarán las disposiciones del Título XXXV del Libro IV del Código Civil.

5. Contenido Proyecto de ley

5.1 Modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcción

5.1.1 Modificación al artículo 55

Con el fin de evitar que las obras inmobiliarias vulneren el espíritu del artículo 55 del Decreto 458, se plantean dos modificaciones a dicho artículo. En primer lugar, se busca elevar la exigencia requerida para la autorización de la construcción de viviendas en predios agrícolas establecido en el inciso primero del artículo en cuestión. Este objetivo se lograría mediante la inclusión de la palabra "estrictamente" entre las siguientes frases: "Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren" y "necesarias para la explotación agrícola del inmueble…".

Quedando redactada de la siguiente manera: "Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren **estrictamente** necesarias para la explotación agrícola del inmueble…".

Por otro lado, se plantea modificar el inciso segundo del artículo en cuestión, con la finalidad de profundizar y comprometer la obligación que tiene la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal. Para este cometido, se incorpora una nueva frase, luego del punto final, que busca consagrar la facultad de las referidas Seremis de fijar los parámetros para la aplicación del concepto de "núcleo urbano", definición que debe respetar los instrumentos de planificación territorial vigentes.
De esta forma el inciso segundo del artículo 55 establecería lo siguiente:

"Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal. **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".**

5.1.2 Modificación al artículo 138

El artículo 138, tal como se especifica en el apartado anterior, otorga la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo al "propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo."

Este proyecto de ley busca subsumir dicha situación fáctica al artículo 51 de la ley 19.300 (Bases Generales del Medio Ambiente) referido a la responsabilidad por daño ambiental. El artículo 51 establece lo siguiente: "Todo el que culposa o dolosamente cause daño ambiental responderá del mismo en conformidad a la presente ley". Por lo tanto, por lo actos de quien genere daño ambiental en los casos enunciados en el artículo 138 se podrá presentar una acción ante los Tribunales Ambientales con el fin de buscar reparación por daño ambiental (artículo 17 N°2 Ley 20.600)[3].

De esta forma, quien cumpla con el tipo establecido adicionalmente a la sanción penal podrá resultar responsable del daño ambiental provocado, acción que conocerá el Tribunal Ambiental respectivo.

5.2 Modificación al Decreto Ley 3516

Se plantean dos modificaciones al artículo 1 del Decreto 3516.

5.2.1 Modificación al artículo 1 inciso 1

El artículo 1 del Decreto N°3.516 define a los predios rústicos y permite la subdivisión de éstos siempre cuando los lotes resultantes tengas una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas. Con la finalidad de elevar el estándar de protección de los terrenos agrícolas, bajo el entendido de que debido al uso potencial que tienen, no debieran modificar el uso de dichos suelos, es que se propone la siguiente frase antes del punto final: "**y el destino de los lotes resultantes sea preferentemente para producción agropecuaria o forestal, o que económicamente sea susceptible de dichas**

[3] Artículo 17, Ley 20.600.- Competencia. Los Tribunales Ambientales serán competentes para: N°2: 2) Conocer de las demandas para obtener la reparación del medio ambiente dañado, en conformidad con lo dispuesto en el Título III de la ley Nº19.300. Será competente para conocer de estos asuntos el Tribunal Ambiental del lugar en que se haya originado el hecho que causa el daño, o el de cualquier lugar en que el daño se haya producido, a elección del afectado.

producciones en forma predominante y no afecten territorios sujetos a medidas de protección ambiental"[4].

Por medio de esta nueva frase se adiciona la condición de que el resultado de los loteos no solo debe ser superior a la dimensión establecida sino que además, su uso debe ser preferentemente para la producción agropecuaria o forestal, además de evitar afectar territorios que gozan de alguna de las medias de protección ambiental creadas y vigentes en nuestro ordenamiento jurídico.

Con estas modificaciones el inciso primero del artículo 1 establecería lo siguiente:

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

5.2.2 Modificación al artículo 1 inciso final

Adicionalmente, el proyecto de ley busca modificar el inciso final del artículo primero del DL 3516 en dos sentidos: el primero es ampliar la prohibición que tienen los notarios y los Conservadores de Bienes Raíces de autorizar o inscribir escrituras públicas de enajenación e incluir también los actos y contratos que recaigan sobre acciones y derechos inferiores a las 0.5 hectáreas físicas. En segundo lugar, se buscar otorgar responsabilidad a los auxiliares de la justicia partícipes de los trámites de loteo y división de predios rústicos, quienes sabiendo o debiendo saber el incumplimiento a dicha normativa, igualmente autoricen las escrituras públicas de enajenación cuando éstas no se ajusten a la ley.

De esta forma, quienes cumplan con dicho supuesto serán remitidos al artículo 138 de la LGUC pudiendo ser sancionados con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo además de responder por el daño ambiental provocado y regulado en el artículo 51 de la ley 19.300.

Con estos cambios el inciso final del artículo primero establecería lo 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 ni los Conservadores de Bienes Raíces practicarán inscripción alguna si dichas escrituras no se ajustan a las disposiciones del presente decreto ley **so pena de sancionarse con las penas establecidas en el artículo 138 del Decreto 458".**

Por todo lo anterior, es que venimos en presentar el siguiente:

---

[4] Referencia al artículo 1 letra A) de la ley 17.235 sobre Impuesto Territorial.

PROYECTO DE LEY

1) Modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcción (Decreto 458)

a) Agréguese, en el artículo 55, la palabra “estrictamente” entre la frase “Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren” y “necesarias para la explotación agrícola del inmueble…”.

b) Agréguese, en el inciso segundo del artículo 55 la siguiente frase luego del punto 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.

c) Agréguese, en el artículo 138, la frase “y responderá conforme al artículo 51 de la ley 19.300” entre “Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo” y “el propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos…”.

2) Modificación al Decreto Ley 3516

a) Agréguese, en el inciso primero del artículo 1 la siguiente frase antes del punto final:

“y 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) Reemplácese el inciso final del artículo 1 inciso, 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 ni los Conservadores de Bienes Raíces practicarán inscripción alguna si dichas escrituras no se ajustan a las disposiciones del presente decreto ley so pena de sancionarse con las penas establecidas en el artículo 138 del Decreto 458”.