INFORME DE LA COMISIÓN DE AGRICULTURA. SILVICULTURA Y DESARROLLO RURAL RECAIDO EN EL PROYECO DE LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEY N° 3.516, DE 1980, QUE ESTABLECE NORMAS SOBRE DIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS, PARA PERMITIR LA VENTA DE PREDIOS DE CABIDA INFERIOR A 0,5 HECTÁREAS, EN EL CASO QUE INDICA.

BOLETÍN N° 9494-01

HONORABLE CÁMARA:

La **COMISIÓN DE AGRICULTURA. SILVICULTURA Y DESARROLLO RURAL** pasa a informar el proyecto de ley del epígrafe en primer trámite constitucional y primero reglamentario, iniciado en moción de la diputada señora Claudia Nogueira Fernández y de los diputados señores Pedro Pablo Alvarez-Salamanca Ramírez, Juan Antonio Coloma Álamos, Romilio Gutiérrez Pino, Gustavo Hasbún Selume, Celso Morales Muñoz, David Sandoval Plaza, Ignacio Urrutia Bonilla, Osvaldo Urrutia Soto y Felipe Ward Edwards.

I.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS.

1) Idea matriz o fundamental del proyecto.

La idea matriz o fundamental del proyecto es establecer la posibilidad, a modo excepcional, de vender terrenos subdivididos con anterioridad al 30 de junio de 2014, no obstante investir una cabida inferior a la exigida legalmente (0,5 hectáreas).

2) Normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado.

No hay.

3) Normas que requieren trámite de Hacienda.

No hay.

4) Aprobación del proyecto.

El proyecto **fue rechazado, en general, por la unanimidad de los diputados presentes** (4), señora Pascal y señores Barros, Espejo y Letelier.

5) Diputado informante.

Se designó como diputado informante al señor RAMÓN BARROS MONTERO.

II.- ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS DEL PROYECTO DE LEY.

a) Antecedentes:

La moción promueve la venta de aquellos terrenos que producto de una subdivisión anterior al 30 de junio de 2014 tienen una cabida inferior a las 0,5 hectáreas, ya que actualmente son propiedades condenadas al desuso, lo que perjudica no solo a los propietarios, sino que además rigidiza el mercado inmobiliario.

Explican los autores que el artículo 1° del decreto ley N° 3.516 de 1980, establece que los predios agrícolas podrán subdividirse “libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas”. Sin embargo, luego se consagran una serie de excepciones a esta regla, abriendo la posibilidad a transferencias de predios por una cabida menor a la exigida legalmente y cuyos adquirentes son personas jurídicas.

Lo que propone este proyecto es que tales transferencias puedan realizarse a personas naturales o jurídicas, siempre que el predio objeto de la enajenación ya haya sido subdividido con anterioridad al 30 de julio de 2014.

b) Fundamentos:

El proyecto de ley busca incentivar la venta y utilización de estos predios de menos de 0,5 hectáreas, como asimismo promover la regularidad de las transacciones jurídicas, toda vez que en los hechos, se realizan ventas de bienes con una cabida inferior a esta cabida, pero en condiciones irregulares, situación que evidentemente genera incertidumbre en el tráfico jurídico y comercial de los bienes.

III.- CONTENIDO DEL PROYECTO.

El proyecto consta de un único artículo que propone insertar una nueva letra k), en el contexto de las excepciones contenidas en el artículo 1° del decreto ley N° 3.516, que establezca lo siguiente:

“k) Cuando se enajene a cualquier título, por una sola vez, a personas naturales o jurídicas, predios divididos de conformidad a la ley, al 30 de julio de 2014”.

IV.- DISCUSIÓN DEL PROYECTO.

a) Discusión general.

Durante el análisis de esta iniciativa legal, la Comisión contó con la colaboración de representantes de la Biblioteca del Congreso Nacional, cuya exposición se resume a continuación.

Pablo Morales Peillard, Asesoría Técnica Parlamentaria de la Biblioteca del Congreso Nacional

Informó que durante el periodo 1990 – 2014, han existido 12 proyectos de ley para modificar el decreto ley N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos, de los cuales tres están actualmente en tramitación[1].

Explicó que el referido decreto ley 3.516 establece que debe entenderse por predios rústicos[2] e impone la limitación de no poder subdividirlos por menos de 0,5 has., disposición que de acuerdo a lo señalado por la Dirección Jurídica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo persiguió frenar la urbanización del área rural. Sin embargo, la normativa consigna una serie de excepciones a esta regla, entre las cuales se prevén cambios en el uso de suelo, requerimientos por obras de regadío o vialidad, transferencias o transmisiones a organizaciones sin fines de lucro, al Fisco, Municipios, Gobiernos Regionales, Juntas de Vecinos, etc.

[1] Los boletines actualmente en tramitación son los N° 6881-01 (en primer trámite constitucional en la Cámara de Diputados) y 7605-01 (actualmente en primer trámite constitucional en el Senado); y el boletín N° 9494-01 objeto de este informe,

[2] A este respecto, señala que: "son predios rústicos, 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".

Señaló además, que este cuerpo legal ha experimentado cuatro modificaciones[3], algunas de las cuales han incorporado excepciones a la limitación de subdivisión. Así por ejemplo, la última modificación del año 2002 permitió la subdivisión en lotes de una cabida no inferior a quinientos, ni superior a mil metros cuadrados, que se transfieran por una sola vez entre ascendientes o descendientes por consanguinidad o afinidad hasta el primer grado, siempre que el predio tenga un avalúo fiscal no superior a mil unidades de fomento, con el único objetivo de construir una vivienda para el adquirente.

Agregó que a pesar de que esta norma prohíbe expresamente el cambio de destino de los predios rústicos, ha dado pie a la transformación de grandes fundos agrícolas en loteos o urbanizaciones más conocidas como "parcelas de agrado", aun cuando el objeto inicial del decreto ley era la de permitir la entrega en dominio de la vivienda y su terreno de chacra adyacente a los trabajadores agrícolas, estimando que dicho espacio correspondía aproximadamente a terrenos de 5.000 metros cuadrados. Añadió que la creciente subdivisión en parcelas muchas veces se contradice con la zonificación de los respectivos Planes Reguladores, dejando a los municipios sin las herramientas necesarias para exigir estándares de urbanización en el suelo rural[4].

Por último, mencionó que la modificación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, actualmente en primer trámite constitucional en el Senado (Boletín N° 5719-14) propone cambiar el Decreto Nº 3.516, con la finalidad de "terminar con la suburbanización rural al margen de la planificación", a partir de una subdivisión mínima del territorio rural de 2 has., debiendo estas ser certificadas por el Servicio Agrícola y Ganadero respectivo, y estableciendo algunas excepciones básicas.

A continuación los **diputados presentes** hicieron ver sus apreciaciones frente a este proyecto, coincidiendo el diputado Barros y Letelier en que las implicancias del mismo podrían ser preocupantes para el desarrollo de las comunas rurales. El diputado Barros añadió que la norma propuesta establece una excepción demasiado amplia, en tanto abarca "enajenaciones a cualquier título".

El asesor del Ministerio de Agricultura, don **Jaime Naranjo**, señaló que la norma ya prevé las excepciones necesarias para no obstaculizar la utilización de estos terrenos y añadió que esta norma tuvo como origen regularizar la propiedad rural y no permitir su fragmentación.

b) Votación en general del proyecto.

Puesto en votación general, el proyecto de ley fue **rechazado, por la unanimidad** de los diputados presentes (4), señora Pascal y señores Barros, Espejo y Letelier.

V.- ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADOS.

No hay.

VI. TEXTO DEL PROYECTO

[3] En virtud de las leyes N° 18.113, N° 19.118, N° 19.428 y N° 19.807.

[4] Se ejemplificó con estudios que recogen las experiencias de las localidades de Calera de Tango, Til Til, Colina, Paine, entre otras.

Por las razones señaladas y por las que expondrá oportunamente el Diputado Informante, esta Comisión recomienda rechazar el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo Único: Agrégase, en el artículo 1° del decreto ley N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos, la siguiente letra k):

"k) Cuando se enajene a cualquier título, por una sola vez, a personas naturales o jurídicas, predios divididos de conformidad a la ley, al 30 de julio de 2014."

Se designó Diputado Informante al señor Ramón Barros Montero.

Tratado y acordado según consta en el acta correspondiente a la sesión del 23 de septiembre de 2014, con la asistencia de los diputados señoras Loreto Carvajal Ambiado, Alejandra Sepúlveda Órbenes y Denise Pascal Allende (Presidenta); y los señores Pedro Pablo Álvarez Salamanca, Ramón Barros Montero, Sergio Espejo Yaksic, Iván Flores García, Felipe Letelier Norambuena, Diego Paulsen Kehr, José Pérez Arriagada y Christian Urizar Muñoz.

SALA DE LA COMISIÓN, a 23 de septiembre de 2014

MARÍA TERESA CALDERÓN ROJAS
Abogada Secretaria de Comisiones