INFORME DE LA COMISIÓN DE AGRICULTURA recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que modifica el decreto ley N° 3.516, sobre división de predios rústicos.

BOLETÍN Nº 12.757-01

_____

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

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Agricultura tiene el honor de informar el proyecto de ley de la referencia, iniciado en iniciado en moción de los Honorables Senadores señor Letelier, señora Allende y señores Elizalde, Galilea y Montes, sin urgencia.

Se hace presente que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de la Corporación, la Comisión discutió solo en general esta iniciativa de ley, la que resultó aprobada por la unanimidad sus integrantes (5x0).

\- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

La presente iniciativa legal tiene por objetivo limitar la división de los predios rústicos en lotes que no puedan tener una superficie menor a cinco hectáreas físicas, salvo que se trate de proyectos para la construcción de viviendas sociales, a fin de impedir la explotación irracional de las parcelas de agrado y la presión del crecimiento de las ciudades sobre el suelo agrícola.

\- - -

CONSTANCIAS

- Normas de quórum especial: No tiene.

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

- - -

ASISTENCIA

- Representantes del Ejecutivo e invitados:

Por el Ministerio de Agricultura: la Ministra, señora María Emilia Undurraga, los asesores legislativos, señores Andrés Meneses y Juan Ignacio Durán, y la asesora, señora Ivette Avaria.

Por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los asesores legislativos, señores Gonzalo Gazitúa y Nicolás Gálvez.

Por el Servicio Agrícola y Ganadero, el Director Nacional, señor Horacio Bórquez, y el Encargado Nacional de Gestión Ambiental, señor Mario Ahumada.

Por la Corporación Nacional Forestal, la Gerente de Fiscalización y Evaluación Ambiental, señora Carla Castro, y el Jefe del Departamento de Fiscalización de la Región de Los Lagos, señor Germán Pando.

Por el Servicio de Impuestos Internos, la Subdirectora de Avaluaciones, señora María Alicia Muñoz.

Por la Municipalidad de Curacaví, el Alcalde señor Juan Pablo Barros.

El señor Sergio Donoso, Profesor Asociado de la Facultad de Ciencias Forestales de la Universidad de Chile.

El señor Pablo Allard, Decano de la Facultad de Arquitectura y Artes de la Universidad del Desarrollo.

El señor Luis Eduardo Bresciani, Director de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Católica.

La señora Beatriz Bustos, Profesora Asociada del Departamento de Geografía de la Universidad de Chile.

El señor Jorge Valenzuela, Director del Centro de Estudios y Conservación del Patrimonio Natural, CECPAN.

El señor Leonardo Moder, Ingeniero Forestal.

- Otros:

Por la Biblioteca del Congreso Nacional: los profesionales, señora Verónica de la Paz Mellado y señor Paco González.

Asesores Parlamentarios: de la Senadora señora Aravena, don José Durán y don José Claudio Durán; del Senador señor Castro, don Sergio Mancilla, don Oscar Fernández y don Daniel Quiroga; del Senador señor Elizalde, doña Ana Ramos y don Rodrigo Herrera, y del Senador Señor Pizarro, doña Javiera Cabezas.

- - -

ANTECEDENTES DE HECHO

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se ha tenido en consideración la Moción de las Honorable Senadora señora Allende y de los Honorables Senadores señores Elizalde, Galilea, Letelier y Montes.[1]

La Moción que da origen a la presente iniciativa legal señala que el crecimiento de las ciudades ha provocado una disminución de los terrenos agrícolas adyacentes a los centros urbanos de manera significativa en las últimas décadas. Reconoce que es normal que exista una natural tensión respecto de los usos de los suelos y que para ello el marco legal nacional ha establecido instrumentos de ordenamiento territorial para planificar y regular su uso.

Sin embargo, da cuenta que por diversos motivos no todas las comunas cuentan con instrumentos de planificación territorial actualizados, y que en varias ocasiones estos instrumentos son reemplazados por los planos reguladores intercomunales o comunales. Comenta que es evidente que la búsqueda de nuevos terrenos para la construcción de viviendas ejerce una presión sobre los terrenos fuera de las zonas urbanas, y que en ese sentido este fenómeno debe ser enfrentado con la permanente actualización de los instrumentos de planificación territorial que correspondan.

En este contexto, pone de relieve el uso irracional del suelo agrícola con la explosión de las parcelas de agrado, lo que ha sido facilitado por la existencia de una norma excesivamente permisiva respecto a la subdivisión de los predios rústicos. Al efecto, indica que el fenómeno de la masiva subdivisión de los suelos agrícolas por la venta de parcelas de agrado presiona sobre este

---

[1] https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=tramitacion&ac=getDocto&iddocto=13297&tipodoc=mensaje_mocion

escaso recurso, afectando directamente los procesos agrícolas, además de la flora y fauna existente en estos lugares.

Asimismo, precisa que el loteo en unidades de cinco mil metros cuadrados de los terrenos en zonas rurales ha generado en muchas ocasiones conflictos de diferente naturaleza con los municipios al demandárseles por servicios de iluminación, de agua y extracción de basura; con las autoridades, por la existencia de loteos falsos y venta de derechos sobre terrenos, que producen serios problemas asociados con la certeza jurídica del dominio, y con los vecinos originales, como son los pequeños agricultores, a quienes la irrupción de las parcelas de agrado en ocasiones altera su convivencia con el entorno, producto de fenómenos como la tenencia irresponsables de mascotas por parte de algunos de los propietarios de las parcelas de agrado, cuyos perros son responsables de la matanza de sus animales.

De esta manera, resalta que existen varios argumentos para revisar la actual legislación permisiva respecto de la subdivisión de terrenos agrícolas en parcelas de agrado. Advierte que no se busca prohibir el cambio de uso del suelo agrícola para fines habitacionales. Al contrario, deja en claro que este proyecto autoriza el cambio de uso de suelo de rural a urbano, especialmente cuando se trata de la ejecución de planes de viviendas sociales. De la misma forma, observa que no está en contra de que en determinadas circunstancias en las zonas de destino turístico o costeras se permita subdividir suelos de un menor valor agrícola, cuando corresponde a una política pública.

Por todo lo anterior, considera que el subdividir un terreno agrícola en parcelas de agrado, sin contar con una autorización, cuando se trata de lotes de cinco mil metros cuadrados o más, es del todo irracional. Asimismo, señala que la mantención de la actual normativa agudiza los conflictos en las comunas, profundizando la construcción de enclaves residenciales de carácter urbano al interior del mundo rural, manteniendo una segregación social, que desplazará a la agricultura segundo plano.

- - -

ASPECTOS CENTRALES DEL DEBATE

Se advirtió sobre la proliferación de subdivisiones de terrenos con aptitud agrícola, ganadera o forestal, con fines habitacionales o segunda vivienda, cambiando en los hechos el uso de suelo, y generando externalidades negativas a los ecosistemas y a la actividad agrícola nacional.

Asimismo, se hizo hincapié en que las referidas parcelaciones incrementan la cantidad de personas que habitan la zona rural y ocasionan una serie de demandas por agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y retiro de

basura, sin que los titulares de los inmuebles paguen el impuesto territorial correlativo por las construcciones que ahí se hayan ejecutado, por falta de regularización de tales obras y de fiscalización de los organismos involucrados.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL[2]

Exposiciones de los invitados y debate suscitado en la Comisión con ocasión de ellas.

El señor Sergio Donoso, profesor Asociado de la Facultad de Ciencias Forestales de la Universidad de Chile[3], coincidió con los fundamentos y antecedentes de la moción en análisis; sin embargo, apuntó que la mayor parte de la argumentación tiene que ver con los cambios de uso de suelo agrícola para fines habitacionales.

En adición a lo anterior, planteó una mirada complementaria a la expuesta, ya que la iniciativa no dimensiona el ámbito forestal y ganadero. Así, los impactos mencionados por la iniciativa parlamentaria son, más bien, generales, como la demanda por servicios de iluminación, extracción de agua y basura, loteos brujos y ventas de derechos. Pero, remarcó, no se alude a otros efectos como la contaminación del agua y la falta de documentos que indiquen los límites exactos de los predios, generando muchos conflictos.

Expresó que el proyecto de ley omite que ciertos ámbitos deben ser regulados y fiscalizados por el Ministerio de Agricultura, como aquellas situaciones donde se realizan los loteos en áreas de bosque nativo de preservación con prohibición de intervenir. Entonces, se produce una fragmentación del ecosistema, desabastecimiento de agua para consumo humano y los propietarios se auto gestionan o hay un monopolio del vendedor de agua, no se consideran los riesgos de incendio, aluviones, entre otros.

---

[2] A continuación, figura el link de cada una de las sesiones, transmitidas por TV Senado, que la Comisión dedicó al estudio del proyecto:
https://tv.senado.cl/tvsenado/comisiones/permanentes/agricultura/comision-de-agricultura/2021-07-18/195156.html
https://tv.senado.cl/tvsenado/comisiones/permanentes/agricultura/comision-de-agricultura/2021-07-26/091609.html
https://tv.senado.cl/tvsenado/comisiones/permanentes/agricultura/comision-de-agricultura/2021-08-02/082150.html
https://tv.senado.cl/tvsenado/comisiones/permanentes/agricultura/comision-de-agricultura/2022-01-04/072221.html

[3] Presentación publicada en:
https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=tramitacion&ac=getDocto&iddocto=11600&tipodoc=docto_comision

Luego, exhibió imágenes que demuestran la falta de acción del Estado en la comuna de Curacaví, en la Región Metropolitana; otras de una zona próxima a volcán Villarrica, en la Región de la Araucanía, y del sector de Laguna Verde, en la Región de Valparaíso. En todos esos casos se va configurando un pequeño poblado rural que, posteriormente, exigirá recolección de basura, disponibilidad de agua, tendido eléctrico, y otros.

Señaló que se está avalando un cambio de uso de suelo sin ninguna planificación, lo que consideró muy grave. Además, los costos sociales y ambientales no son asumidos por los loteadores.

Sobre el proyecto de ley, indicó que apunta a configurar alguna regulación, incrementando la superficie máxima de subdivisión a al menos cinco hectáreas y opinó que va en el sentido correcto.

Ahora bien, sugirió establecer que para los suelos de aptitud ganadera o forestal el mínimo sea de 20 hectáreas.

En seguida, manifestó que se requiere conocer la cuantía del problema, por lo que sería muy útil solicitar al Ministerio antecedentes sobre la cantidad de superficie que ha sido afectada por estas subdivisiones durante los últimos 10 años.

Finalmente, destacó que la mejor solución sería la creación de un instrumento de planificación territorial, pero, en el intertanto, el proyecto de ley constituye un aporte.

El señor Leonardo Möder, Ingeniero Forestal[4], en primer lugar, expresó que el decreto ley N° 3.516 es incompatible con la mitigación del cambio climático.

Acto seguido, indicó que dicha normativa impacta directa e irreversiblemente los ecosistemas naturales dedicados a la producción, conservación, protección o preservación de ellos.

En efecto, agregó, está científica y técnicamente comprobado que la práctica de la fragmentación o división intencionada y no natural de los ecosistemas, acelera la degradación de la tierra, altera las funciones ecológicas y los ciclos naturales de los componentes ecosistémicos. Existe, sin lugar a dudas, pérdida de la calidad del paisaje y del suelo.

Recalcó que se trata de una legislación obsoleta ambiental, ecológica y socialmente; sin embargo, a pesar de los impactos que genera no

---

[4] Presentación publicada en:
https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=tramitacion&ac=getDocto&iddocto=11601&tipodoc=docto_comision

ha sido reformada, y que ha desnaturalizado el campo y las zonas rurales de Chile.

Explicó que el decreto ley N° 3.516, en su redacción, no considera facultades de aprobación o denegación, ya que cuando se hace la presentación e ingreso de un proyecto de subdivisión predial ante el Servicio Agrícola y Ganadero, este solo realiza una certificación de que el proyecto cumple la normativa en cuanto a la libre subdivisión, como prerrogativa de cualquier propietario, y no consulta criterio alguno de carácter ambiental, ecológico o social. Tampoco establece que debería, por sus numerosos impactos, ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Así, sostuvo que para consagrar criterios que la ley debería considerar habría que reflexionar acerca de cómo afecta la subdivisión a: los cursos de agua (ríos, esteros, quebradas, micro o subcuenca que abastece un programa de agua potable rural); los bosques nativos productivos, de conservación y protección o bosques únicos de preservación y como impactará la biodiversidad; el suelo y su pérdida o erosión por los caminos de acceso y otras obras; el paisaje; corredores bilógicos; producción silvícola, agrícola o pecuaria o la sustentabilidad rural del territorio; mitigar los efectos adversos del cambio climático; costumbres o usos de los habitantes del territorio; y el riesgo de incendios forestales.

Luego, citó el inciso penúltimo del artículo 1° del decreto ley en análisis:

“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.”.

Asimismo, se refirió al inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

“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.”.

A partir de dichas normas, manifestó que el suelo rural debe continuar con las actividades propias del campo, es decir, gestión silvoagropecuaria y conservación de la naturaleza.

En seguida, presentó imágenes de un predio subdividido en Limache, del sector Cajón de Lebu, en la frontera con Villa Alemana, y sostuvo que dicho inmueble no mantiene su destino y vocación, puesto que se construyeron más de 200 casas.

Asimismo, exhibió fotos de un predio subdividido, Santa María de Lo Orozco, en Casablanca.

Advirtió que la expectativa de cada comprador de terreno, no es de gestión silvoagropecuaria, e incluso dista de ser conservar la naturaleza, y está ocurriendo en todo Chile. Estas operaciones se han transformado en una urbanización disfrazada, al margen de la planificación regional, ocasionando los impactos ya expuestos. Agregó que, a mayor abundamiento, parece ser tampoco se han cursado infracciones.

Consideró que el proyecto de ley en análisis va en una dirección correcta, como un primer paso necesario, y explicó el caso de Suecia.

Respecto al texto del proyecto de ley, recomendó que se establezca que los propietarios puedan solicitar su división, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 5 hectáreas físicas medidas planimétricamente, para aptitud agrícola, y 15 hectáreas para actitud forestal.

Además, que tal solicitud contemple los requisitos para subdividir, como que el proyecto afecte de la forma menos significativa posible la biodiversidad vegetal y animal, la demanda de recursos hídricos, la regulación del ciclo hidrológico, los sistemas de agua potable rural, y exponer cómo se evitará la pérdida de suelos, el modo de mitigar el incremento del riesgo de incendios forestales, entre otros.

Igualmente, señaló que el proyecto de subdivisión debería asegurar el cumplimiento del destino y producción silvoagropecuaria y/o de conservación de la naturaleza, por lo que la petición tendría que contener el modo en que los nuevos lotes aportarán a la Contribución Nacionalmente Determinada (NDC), propuesta por Chile, para mitigar los efectos del cambio climático.

Expresó que los criterios enunciados no deben ser taxativos, dejando la posibilidad al Servicio Agrícola y Ganadero de establecer otros adicionales de carácter regional y de consultar a otros organismos del Estado u organizaciones para mejor resolver.

Asimismo, sugirió que el Ministerio de Agricultura dicte un reglamento para regular materias como los plazos de pronunciamiento.

Finalmente, destacó que es imprescindible llevar a cabo estudios de los impactos ocasionados por el decreto ley N° 3.516 durante los 40 años de aplicación, a desarrollar por organismos independientes y académicos del país.

El señor Horacio Bórquez, Director Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero, manifestó que el proyecto de ley en debate es de gran relevancia, como inicio de las modificaciones al decreto ley de la especie.

Sin embargo, opinó que faltan antecedentes sobre la superficie afectada por las operaciones que se han descrito y que la institución que representa no cuenta con ellos.

En ese orden de ideas, sostuvo que el censo agropecuario, cuyos resultados estarían a fin de año, arrojará información más fiable para conocer los reales efectos de la normativa respecto al destino de los suelos.

Además, explicó que la labor del Servicio Agrícola y Ganadero consiste solo en certificar la subdivisión, lo que se traduce en revisar que el plano y el proyecto de subdivisión son coincidentes. Indicó que, tal como se ha planteado, no se conoce cuántos de los predios subdivididos se han transformado en parcelaciones.

Por otra parte, expresó su preocupación por el eventual efecto estampida que provocará el dar a conocer la tramitación del presente proyecto de ley, para lograr subdivisiones antes de que la nueva normativa esté vigente.

Luego, expuso que, tal vez, habría que distinguir entre las diversas regiones y zonas del país. Por ejemplo, eventualmente, en el Valle de Azapa, en la Región de Arica y Parinacota, se puede ejecutar silvicultura en media hectárea.

Finalmente, manifestó que sería muy útil contar con los antecedentes que puedan aportar otras entidades, como el Servicio de Impuestos Internos, los Conservadores de Bienes Raíces, la Corporación Nacional Forestal y el Ministerio del Medio Ambiente.

El Honorable Senador señor Castro destacó la importancia de contar con los antecedentes, con el objeto de sopesar adecuadamente los efectos de estas operaciones sobre el medio ambiente y el suelo agrícola. Indicó que debe haber un equilibrio entre aquellos que quieren vivir en una parcela y la necesidad de aprovechar los suelos agrícolas.

La Honorable Senadora señora Aravena señaló que, aun cuando solo se han mencionado las regiones más críticas, esto constituye un problema nacional, considerando que la cantidad de suelo agrícola que se ha desperdiciado producto de este decreto ley es impresionante y en todo Chile.

Advirtió que estas situaciones no ocurren en otros países desarrollados porque hay planificación territorial. En ese contexto, informó que próximamente se presentará una iniciativa sobre la ley marco de suelos,

mandatada por esta Comisión a un grupo de investigadores, que permitirá contar con herramientas adecuadas.

Además, apuntó que, si bien le inquieta que no exista suficiente información sobre las subdivisiones, los impactos sobre los recursos naturales, los costos para el Estado de Chile, entre otras materias, ello no debiera ser impedimento para legislar.

Por lo mismo, sostuvo que es fundamental solicitar legislación comparada, pues la producción de alimentos es una preocupación a nivel mundial.

Finalmente, agregó que se requiere contar con las consideraciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de la Asociación de Municipios de Chile, por los efectos posteriores, como basura, pozos de agua y otros, toda vez que las parcelaciones terminan siendo ciudades satélites y generando un gran gasto público.

El señor Paco González, profesional de la Biblioteca del Congreso Nacional, realizó una exposición basada en el informe denominado "Subdivisión de predios rústicos decreto ley N°3.516 de 1980 del Ministerio de Agricultura y Uso del suelo en el área rural.".[5]

Respecto a la normativa aplicable en el área rural, mencionó el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establece el concepto de límite urbano como una línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana, del resto del territorio. Fuera de dicho límite urbano, que establecen los planes reguladores (comunales, intercomunales o metropolitanos), y según lo establece el mencionado artículo 55: 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

Desde el punto de vista de la planificación, el área rural solo está contemplada en la planificación mediante los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, que regulan el desarrollo físico de áreas urbanas y rurales de comunas que conforman una unidad urbana.

Particularmente, en el área rural los planes intercomunales y metropolitanos establecen los siguientes aspectos: las áreas de riesgo o zonas

---

[5] Presentación publicada en:
https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=tramitacion&ac=getDocto&iddocto=11609&tipodoc=docto_comision

no edificables de nivel intercomunal, las áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, la subdivisión predial mínima en los casos de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción, los usos de suelo, para los efectos de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Por su parte, aludió al decreto ley N° 2.695, de 1979, y señaló que aplica al poseedor de la pequeña propiedad raíz, urbanos y rurales, cuyo avalúo fiscal es inferior a 800 o 300 unidades tributarias mensuales, estableciendo un sistema que la legislación ha denominado "saneamiento del dominio de la pequeña propiedad", que tiene por objeto regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o que los tiene imperfectos.

Además, explicó que el decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, establece normas sobre división de predios rústicos, como ya se ha dicho anteriormente.

Así, los predios rústicos, es decir, 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.

Luego, planteó que, para la subdivisión de predios agrícola, es necesario contar con la aprobación del proceso mediante la certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos (SPR), que tiene dos etapas: verificación de los antecedentes (recepción de documentos y revisión) y análisis técnico de la documentación, incluidos los planos.

A continuación, exhibió la siguiente imagen explicativa de los tipos de ocupación del suelo rural y presentó un cuadro sobre la legislación aplicable a cada uno.

En base a lo anterior, informó que la normativa chilena prevé la subdivisión del suelo en los siguientes casos:

- Cambios de uso de suelo principalmente en zonas rurales al interior de áreas urbanas o en zonas rurales adyacentes a las zonas urbanas.

- Cambios de uso de suelo en zonas rurales remotas principalmente por equipamiento e infraestructura.

- Parcelaciones de más de 5.000 metros cuadrados en las zonas aledañas a las áreas urbanas, principalmente con una relación funcional con las áreas urbanas adyacentes.

- Parcelaciones de más de 5.000 metros cuadrados en áreas rurales remotas. (En algunos casos en zonas de alto valor medio ambiental y paisajístico)

- Regularización del dominio de lotes rurales previsto el decreto ley N° 2.695, de 1979.

Adicionalmente a lo anterior, detalló que surgen asentamientos al margen de las normas previamente aludidas, tanto por irregularidad en el dominio como en el acceso a los servicios básicos, a saber:

- Subdivisiones de suelo en parcelas de 5.000 metros cuadrados cuyo destino es habitacional.

- Cesión de derechos parciales en parcelas de 5.000 metros cuadrados, con destino habitacional. (Estas parcelas, teóricamente no podrían regularizarse a través del decreto ley N° 2.695, de 1979), y

- Lotes regularizados mediante el decreto ley N° 2.695, de 1979, que carecen de urbanización.

El señor Andrés Meneses, asesor legislativo del Ministerio de Agricultura, manifestó que se entiende la preocupación por los efectos no deseados del decreto ley N° 3.516, y expresó que la Cartera está dispuesta a estudiar perfeccionamientos. De hecho, en esta Comisión se está estudiando el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica el mismo cuerpo normativo, para garantizar el acceso a espacios públicos y caminos CORA (Boletín N° 12.268-01).

En ese contexto, sostuvo que existe gran interés en avanzar en aminorar los impactos. Sin embargo, corresponde que el decreto ley de la especie tenga un uso correcto, en el sentido que facilite la libre circulación de la propiedad raíz.

Por otra parte, advirtió que no debe perderse de vista el impacto que podría causar este proyecto de ley sobre los predios que hoy tienen menos de 5 hectáreas y en que sí se logra desarrollar la actividad agrícola exitosamente.

En consecuencia, opinó, es desafiante analizar la diversidad de situaciones y, tal vez, lo adecuado sea diferenciar las distintas zonas del país.

Consignó, también, que el censo agropecuario aportará mucha información relevante, que estará terminado a fines del año en curso para evaluar la dimensión del problema que este proyecto de ley intenta atacar.

Finalmente, apuntó que el decreto ley N° 3.516 debe ser analizado en dos aspectos: la utilidad que presta a la agricultura y los efectos que ha provocado.

La Honorable Senadora señora Aravena manifestó que la realidad es que se ha transgredido el decreto ley, ya que la actividad agrícola no consiste en tener una huerta.

Observó que es probable que el Servicio de Impuestos Internos tenga más información, por los nuevos roles que se van creando con las subdivisiones, e hizo hincapié en que se precisa hacer frente a la actual problemática.

El señor Andrés Meneses, asesor legislativo del Ministerio de Agricultura, estuvo de acuerdo en cuanto a escuchar al Servicio de Impuestos Internos.

Luego, reflexionó sobre cuál es la norma a consignar para que la legislación vigente sea respetada.

El Honorable Senador señor Castro expresó que todos anhelan que la agricultura se siga practicando de manera importante, por lo que se debe cuidar el suelo, tanto como el agua.

En la sesión del 26 de julio, **el señor Juan Pablo Barros, Alcalde de la Municipalidad de Curacaví[6],** expresó que este asunto es de la mayor relevancia para una comuna rural como la suya.

Indicó que la importancia de la regulación radica en que evita la creación de núcleos urbanos, permite proteger la agricultura y el uso del suelo agrícola y permite mantener la identidad rural de la comuna o sector.

En cuanto a la modificación que propone el proyecto de ley, advirtió que constituye un avance en materia de subdivisión predial rural y otorga la posibilidad de discutir los nuevos desafíos en materia de protección de uso agrícola. Señaló que, si bien el decreto ley N° 3.516 fue concebido como medida para proteger el campo, en la práctica, no dio los resultados esperados; por lo que la iniciativa legal viene a impulsar la necesidad de discutir otras materias, como por ejemplo, la regulación de las parcelaciones de agrado.

Sin perjuicio de lo anterior, sugirió que, en la modificación propuesta, se acoja la posibilidad de transferencias entre parientes, ascendientes o descendientes, ya que de lo contrario se verán obligados a emigrar a las ciudades. Indicó que, en ese sentido, la Asociación de Municipios ha trabajado con el Ministerio de Bienes Nacionales y la aplicación de la Ley de Regularización de la Pequeña Propiedad Raíz

Luego, respecto a los instrumentos de planificación territorial, indicó que existen herramientas que permiten soslayar la proliferación de las parcelas de agrado, con un componente de descentralización importante, a través de los planes reguladores intercomunales en que se revisa la superficie mínima predial para cada localidad, pero deben ser fomentados.

De hecho, informó que, mediante la resolución N° 76, del 10 de octubre de 2006, se incorporó la comuna de Curacaví al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, lo que ha permitido regular el uso del suelo fuera del radio urbano. Así, se reconoce la realidad comunal de Curacaví en cuanto al uso del suelo, prácticamente se elimina la subdivisión predial de 5.000 metros cuadrados y permite mantener la identidad de la ruralidad.

---

[6] Presentación publicada en:
https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=tramitacion&ac=getDocto&iddocto=11621&tipodoc=docto_comision

Sobre la problemática de las parcelaciones o subdivisiones decreto ley N° 3.516 a nivel país, manifestó que, si bien la norma fue concebida como medida para proteger el campo, en la práctica ha generado parcelaciones en la periferia de todas las grandes ciudades de nuestro país, generándose núcleos urbanos por la falta regulación sobre la materia. Además, se evidencia una pérdida de la ruralidad indudable, deficientes estándares de urbanización, equipamientos y servicios: sin iluminación, acceso a caminos públicos, erosión por caminos, entre otros. Asimismo, se advierten sistemas sanitarios de pozos individuales que dañan el ecosistema: sin red de alcantarillado y agua potable; generándose gran presión por el recurso hídrico, entre otros. Los costos por la falta de urbanización terminan siendo asumidos por los municipios en forma posterior y con mucha dificultad. Igualmente, observó que se produce la intervención de áreas con árboles nativos y zonas de riesgos.

A mayor abundamiento, hizo ver que las parcelas de agrado pueden ser regulares al amparo del decreto ley N° 3.516, o irregulares, por medio de los loteos brujos, las tomas, etc.

Luego, opinó que surge la necesidad de crear normas que regulen la categoría de parcelación de agrado, declarándose así, pues sería imperativo exigir un objetivo al proyecto de subdivisión en el ingreso de la solicitud, debiendo consultar a las direcciones de obras municipales para su aprobación. De esta manera, las externalidades serían asumidas por el loteador.

A su vez, indicó que sería recomendable la utilización de otras herramientas jurídicas como: la nulidad absoluta por objeto ilícito, nuevas facultades de los Conservadores de Bienes Raíces a través de una modificación del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (prohibición o facultad de inscripción con el cumplimiento de condiciones).

Por otra parte, comentó las acciones llevadas a efecto por la Municipalidad de Curacaví, como freno a los loteos irregulares, presentando querellas por el delito de loteo irregular previsto en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y reuniones con autoridades para analizar los loteos irregulares (Ediles de la AMUR y Subsecretaría de Bienes Nacionales).

Asimismo, informó que se ha instado al Conservador de Bienes Raíces de Casablanca para la aplicación del inciso final del artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Finalmente, comentó dos casos (Castrani y Cáceres) en que se llevaron adelante acciones penales con resultado de cárcel a los condenados.

El señor Pablo Allard, Decano de la Facultad de Arquitectura y Artes de la Universidad del Desarrollo[7], expuso que la pandemia por COVID-19 ha incrementado la presión por salir de las ciudades, en búsqueda de mayores espacios de vida, lo que ha sido apoyado por el teletrabajo. Informó que, en el último año, más de cuatrocientas mil personas han migrado de la Región Metropolitana a sectores intermedios y rurales, pudiendo exacerbar la demanda por parcelas de agrado.

En seguida, comentó que el decreto ley N° 3.516 permite que los propietarios de predios rústicos, es decir, 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, sean divididos libremente siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.

Establece algunas excepciones a dicha superficie, entre las que mencionó las divisiones o subdivisiones resultantes de la aplicación del artículo 55° de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

Remarcó que terrenos resultantes 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.

En vista de lo anterior, advirtió que se trata de un asunto netamente agrícola, que se reafirma por la certificación del Servicio Agrícola y Ganadero.

Ahora bien, respecto a los efectos del mencionado decreto de ley exhibió imágenes que muestran cómo se ha ido fragmentando el paisaje ecológico con las parcelaciones de agrado en Puerto Varas, Región de los Lagos. Apuntó que con ello se rompen las relaciones entre muchas especies, y se elimina el hábitat necesario para las de mayor dominancia.

Luego, sobre los efectos de aplicación artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto del decreto ley Nº 3.516, indicó que, si bien pretendía ser una excepción, ha permitido contar con más suelo a costo accesible para vivienda bajo las mil unidades de fomento, incrementando la segregación socio espacial, la pérdida de suelo agrícola y la fragmentación del mosaico ecológico.

En lo que atañe a los efectos negativos del decreto de ley Nº3.516, expuso que: no evitó la expansión fuera de los límites urbanos ni

---

[7] Presentación publicada en:
https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=tramitacion&ac=getDocto&iddocto=11620&tipodoc=docto_comision

mejoró la productividad de pequeños agricultores, reemplazó suelos de alto valor agrícola por usos más rentables, aumentó las demandas de servicios básicos y municipales sin internalizar los costos económicos y ambientales (no requiere impactos viales, agua, alcantarillado), acrecentó la segregación socio espacial en ambos extremos (parcelas de agrado y vivienda económica), y creció el desmembramiento del mosaico ecológico, la reducción de hábitats y debilitamiento de ecosistemas.

Respecto a los posibles efectos del nuevo proyecto de ley, advirtió que, al anunciarse su tramitación y previo a la toma de razón por parte de la Contraloría General de la República, se podría producir una lotificación masiva de terrenos que aún no han sido subdivididos o inscritos, tal como ocurrió cuando en el año 1994 se estableció el límite urbano en la Región Metropolitana.

Además, previno que: la definición de un tamaño mínimo de cinco hectáreas no necesariamente se condice con la realidad de cada territorio, que se está intentando resolver un tema de vivienda o planificación territorial con una normativa de origen agrícola, y que no se solucionan los problemas de la segregación social de conjuntos de vivienda social, ni de la sobrecarga a infraestructura y servicios.

Por lo anterior, manifestó que, si bien reconoce la necesidad de corregir las fallas del decreto ley Nº 3.516, es preciso avanzar en la conceptualización de un modelo de planificación rural adecuado a la realidad nacional.

En ese sentido, sugirió evaluar experiencia internacional e informó que el 2003, el Congreso para el Nuevo Urbanismo en Estados Unidos definió una metodología abierta para planificar el transecto entre lo urbano y lo rural, denominada Smart Code, que permite regular y conducir las dinámicas urbano-rurales en base a normativas y ordenanzas de fácil aplicación. Agregó que está disponible gratuitamente en línea en: https://transect.org/ y https://smartcodecentral.com/

Explicó que la alternativa de conservación y desarrollo por la vía de los incentivos, a partir de las ideas del experto de Estados Unidos, Randall Arendt, consiste en que, en vez de efectuar una subdivisión tradicional, de terrenos de cinco mil metros cuadrados, con casas esparcidas, acudir a un modelo en que manteniendo el total de los lotes se genera un área de conservación voluntaria, tipo servidumbre, liberando una superficie importante del sitio para la conservación, generando un equilibrio y eficiencia económica y ambiental. Afirmó que esta estrategia implica lotear en paños de menor superficie que la habitual, concentrando las unidades de lotes máximas permitidas en un gran sitio y haciendo más eficiente el uso de suelo.

De lo anterior, consideró que los aspectos positivos de la que denominó Subdivisión para la conservación, serían los siguientes:

• La aglomeración de predios reduce el impacto en los ecosistemas mediante la protección de la infraestructura verde o ecológica, proveyendo hábitat y manteniendo las conexiones o corredores ecológicos.

• Financia la protección del territorio mediante el desarrollo de subdivisiones.

• No origina nuevo núcleo urbano, ya que relocaliza la misma cantidad de potenciales unidades en una superficie menor, resguardando el territorio restante de un posible desarrollo futuro mediante su conservación.

• Las distancias respecto a otros proyectos de loteo aumenta, reduciendo las posibilidades originar nuevos núcleos.

• Una mirada conjunta –como copropiedad– permite generar un sistema común, más eficiente en costos e ingeniería y, al mismo tiempo, con menores impactos en el territorio.

De lo anterior, planteó la posibilidad de dar paso a una copropiedad rural y propuso que, considerando la existencia de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, definir un procedimiento de aprobación para dar inicio a los mecanismos de protección del área rural.

Explicó que cada una de las herramientas mencionadas (Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones) contiene el sentido natural de generar un procedimiento de revisión, participación y oportunidad. Así, al ingresar el anteproyecto a la Seremi de Vivienda y Urbanismo respectiva, se revisa la propuesta de copropiedad y, una vez autorizada, se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces.

Destacó que ello permite llevar un control más definido, por parte de la autoridad, de las acciones en el área rural la conservación intrínseca de un territorio a través de un reglamento, de carácter oficial, y de compromiso de la comunidad responsable.

Por lo antes señalado, sostuvo que quien desee invertir en este tipo de proyectos conocerá, de antemano, que existe reglamento y un territorio definido, sin desarrollo y a cargo del cuidado de una comunidad, la que puede establecer modelos de actividades de mantención y permitir el uso público, para el desarrollo de las comunidades cercanas, incluso a una escala comunal o regional.

Asimismo, opinó que la acción positiva de esta figura técnico-legal viabilizaría:

• Establecer de una manera conjugada, el cuidado y conservación del territorio.

• Instaurar, de manera responsable, el cuidado de áreas comunes de conservación, sin tener que ser declarada oficialmente de esas características, y

• Reducir la carga del Estado respecto a la mantención de todas las áreas de protección.

Reiteró que, en la actualidad se utiliza la opción del decreto ley N°3.516 para la subdivisión rural y la instalación de viviendas particulares, lo que genera un deterioro ambiental e ineficiente en la ocupación de suelo, dado que el uso útil de esos predios suele ser alrededor de un 53% de su superficie, dejando el resto sin cuidado alguno. De este modo, el resultado final de muchos procesos de subdivisión son parcelas que desarrollan la actividad habitacional en solo la mitad de la superficie.

Debido a lo anterior, según explicó, se ha generado el florecimiento de la venta de derechos, lo que complica a las autoridades de los Ministerios de Agricultura y de Vivienda y Urbanismo, Conservadores de Bienes Raíces y direcciones de obras municipales, por lo que poder establecer un control de las unidades que se habilitan en el área rural, permite una eficiencia de fiscalización mucho mayor de las instituciones indicadas.

Por último, señaló que ello posibilita la conservación de responsabilidad compartida y establecida de manera legal, bajo una figura diferente a las áreas de protección, lo que facilita promover economías relacionadas con el turismo y servicios locales.

En seguida, expresó las siguientes conclusiones:

1. Importancia de corregir las fallas del decreto ley N° 3.516, tales como:

• Fomento a la subdivisión de zonas rurales para fines residenciales.

• Segregación socio espacial.

• Aumento de demanda y costos por infraestructura y servicios.

• Alto impacto ambiental (tráfico, pozos, fosas sépticas, animales domésticos, cercos y panderetas, residuos sólidos, entre otros).

• Fragmentación del mosaico ecológico.

2. Es urgente hacer un levantamiento de todas las subdivisiones ya inscritas en el Servicio Agrícola y Ganadero y que no se han ejecutado aún, para dimensionar efectividad de un eventual cambio en tamaño mínimo predial.

3. Se debe contar con evidencia técnica que defina el tamaño mínimo y adecuado del predio por región o intercomuna.

4. Las modificaciones propuestas por el proyecto de ley no impedirán la ejecución de miles de parcelaciones ya inscritas, o lo que es más grave, fomentará la subdivisión e inscripción de millones de hectáreas antes que entre en vigencia el cambio de superficie mínima.

5. La iniciativa legal no resuelve el tema de la segregación y costos de infraestructura para vivienda social.

A su vez, sugirió:

1. Generar instrumentos nuevos, flexibles y aplicables que permitan una mejor planificación del transecto urbano-rural.

2. Aplicar el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para viviendas sociales de modo excepcional, luego de agotar la búsqueda de terrenos en zonas urbanas más integrados a la red de oportunidades y servicio existente en las localidades.

3. Encargar al Consejo Nacional de Desarrollo Urbano una propuesta que aborde de manera integral, y basada en evidencia y experiencia internacional, la planificación del transecto urbano-rural.

4. Mantener, por ahora, la subdivisión mínima en 5.000 metros cuadrados y, por medio del reglamento, potenciar la copropiedad rural con incentivos para fomentar subdivisiones para la conservación, que concentren la ocupación del suelo en terrenos menores y liberen al menos un 50% del total para usos agrícolas o conservación ecológica. Por ejemplo, permitiendo la aplicación de ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

5. Que el decreto ley N° 3.516 opere con autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o de las direcciones de obras municipales antes de presentarse al Servicio Agrícola y Ganadero.

6. Continuar la tramitación legislativa, pero incorporando las observaciones ya señaladas, así como otras que puedan surgir de diversos actores durante el proceso.

La señora Carla Castro, Gerente de Fiscalización y Evaluación Ambiental de la Corporación Nacional Forestal, hizo presente que su área se encarga de velar por el recurso forestal y el bosque nativo. El decreto ley N°3.516 permite la subdivisión de los predios y el Servicio Agrícola y Ganadero certifica, luego de revisar los antecedentes.

Apuntó que la Corporación ha evidenciado que desde la Región de Coquimbo hasta la de Los Lagos, y algunos casos puntuales de la de Magallanes y de la Antártica Chilena, existen cortas no autorizadas de aproximadamente 2.500 hectáreas, circunstancia que se debe corregir. Explicó que el mencionado decreto ley ha mutado a un negocio desregulado, porque, aun cuando no permite el cambio de uso de suelo, se presenta como una gran oportunidad.

En ese contexto, comentó, la persona que invierte en una parcelación desconoce la prohibición existente y la Corporación Nacional Forestal se ve enfrentada a hechos consumados, donde la vegetación ya ha sido intervenida.

Informó que CONAF está implementando la utilización de dos plataformas, LEMU y PLANET, además del sistema de drones, para llevar a cabo la fiscalización, mediante imágenes de alta resolución. Así, desde la Región de Coquimbo al sur se han priorizado ciertos polígonos y que durante el año 2021 se ha monitoreado un millón de hectáreas.

Por otra parte, enfatizó que toda acción de corta de bosque nativo, independiente del suelo en que se encuentre, requiere de la presentación de un plan de manejo presentado y aprobado por la Corporación Nacional Forestal, lo que conlleva el compromiso de cortar y reforestar una superficie igual o superior a la intervenida, obligación que no es informada a los compradores de parcelas. Agregó que las denuncias la Corporación las presenta ante el juzgado de policía local respectivo, acompañando los antecedentes correspondientes.

Asimismo, informó que la mayor parte del bosque nativo se ha perdido en la Región de Los Lagos, y lo mismo ha ocurrido con las plantaciones forestales en la Región del Libertador Bernardo O´Higgins.

Finalmente, expresó que ha habido una pérdida de masa forestal importante, lo que es gravísimo porque constituye un insumo directo a la economía del país.

El señor Germán Pando, Jefe del Departamento de Fiscalización de la Región de Los Lagos de la Corporación Nacional Forestal, afirmó que las parcelaciones se ha transformado en el segundo factor más importante de pérdida, fragmentación y degradación de bosque nativo en su región, siendo el primero, la leña, aunque diferenció entre las parcelaciones y las cortas no autorizadas (leña), e indicó que ambas producen una degradación del suelo, pero en el primer caso no es posible la recuperación (por las construcciones de casas, piscinas y caminos), sí en el segundo.

Además, indicó que el problema se ha agravado en los últimos años y que lo que más complica es que estos proyectos de parcelaciones no se someten al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Ejemplificó con una fiscalización ejecutada en Chiloé el año pasado, en que se perdieron más 20 hectáreas de bosque nativo solo por la construcción de caminos. La institución solicitó la reforestación correspondiente más una multa de mil cuatrocientos millones de pesos, ante el juzgado de policía local. Apuntó que el tema es que es muy difícil que se pueda reconstituir un bosque que preste las mismas funciones ecológicas que el originalmente intervenido.

Debido a lo anterior, sostuvo que más allá de la pérdida de superficie de terreno cultivable el mayor impacto se produce con la intervención de bosque nativo y sus funciones eco sistémicas.

La señora Carla Castro, Gerente de Fiscalización y Evaluación Ambiental de la Corporación Nacional Forestal, añadió que falta difusión a la ciudadanía sobre las normas que rigen luego de las parcelaciones, es decir, la obligación de no cambiar el uso del suelo. Señaló que CONAF está llevando a cabo una campaña de información a la comunidad, con la finalidad de que, a futuro, no se vea expuesta a multas.

La Honorable Senadora señora Aravena comentó que lo descrito sobre la gran cantidad de parcelaciones también ocurre con frecuencia en la Región de la Araucanía, principalmente en la zona lacustre.

Hizo presente su inquietud en cuanto a que si la norma no permite el cambio de uso de suelo, por qué sigue sucediendo en los hechos.

Por otra parte, coincidió con que la obligación de compensar reforestando con bosque nativo en otro lugar nunca será lo mismo y que, de una u otra forma, irá en desmedro del ecosistema.

Respecto a las multas, preguntó al señor German Pando si existe diferencia entre la propuesta que realiza la Corporación Nacional Forestal y la que termina aplicando el juzgado de policía local.

El Honorable Senador señor Castro valoró la información aportada por los expositores y señaló que han tomado nota para analizar las eventuales indicaciones a presentar.

En cuanto al ilícito y la posible nulidad del contrato, preguntó si es la municipalidad quien demanda.

Sobre la sugerencia de copropiedad rural, consultó en qué situación queda la agricultura. Sostuvo que una eventual solución podría consistir en que la comunidad arriende el terreno destinado a plantaciones agrícolas a otro privado que la desarrolle.

Respecto a las multas, inquirió si ellas fueron efectivamente pagadas por los sancionados y si se hace seguimiento a la reforestación.

El señor Andrés Meneses, asesor legislativo del Ministerio de Agricultura, apuntó que CONAF se ocupa de visualizar las intervenciones ilícitas que se llevan a cabo en el bosque nativo.

En seguida, indicó que, lo presentado por el profesor señor Allard, es una visión que va más allá del ámbito agropecuario, poniendo su acento en la causa del problema, cual es la utilización de terrenos agrícolas, forestales o ganaderos para fines inmobiliarios. Relevó que uno de los argumentos clave es solicitar o instar por la existencia de un mosaico de subdivisiones ya inscritas por el Servicio Agrícola y Ganadero, pues puede pasar mucho tiempo hasta que se materialicen las parcelaciones en la construcción de viviendas de agrado. Es decir, en su opinión, la primera herramienta es dimensionar el problema, para lo que el censo agropecuario arrojará bastante información.

En seguida, llamó la atención del efecto estampida que se podría producir por la difusión del proyecto de ley en debate.

Por otra parte, planteó que, quizás, la solución no viene del decreto ley N° 3.516, porque éste tiene como finalidad la libre circulación de la propiedad raíz agrícola.

Además, estimó que no es posible fijar una superficie mínima para todo el país, sin considerar la región, la disponibilidad hídrica y la ubicación respecto de los centros poblados. Un elemento importante a tener en cuenta es el rol que deben cumplir los instrumentos de planificación en general.

Expresó que la presente iniciativa legal se suma a otras que se han tramitado durante la historia del decreto ley N° 3.516, y hay complejidades que no son posibles de soslayar, como las subdivisiones que

tienen por finalidad hacer propietarios a los herederos de una persona, que fue contemplada en ley N° 19.807 e incorporó la mencionada hipótesis.

Luego, agregó que el Ministerio está trabajando en avanzar en el dimensionamiento del problema que motiva la moción y ha mantenido conversaciones con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para tener una visión integral, junto con todos los actores que se relacionan con el uso del suelo, sea o no agrícola. Así, se han llevado a cabo mesas de trabajo que, eventualmente, podrían aportar una vía de solución a los problemas planteados por la moción en estudio.

A su vez, consultó al señor Juan Pablo Barros por el impacto para la Municipalidad de Curacaví, en términos de activos y pasivos, los cambio en el avalúo fiscal de los predios que han sido parcelados.

El Honorable Senador señor Castro consideró que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y las direcciones de obras municipales tienen responsabilidad por la autorización de construcciones de viviendas en suelo agrícola, forestal o ganadero.

La señora Carla Castro, Gerente de Fiscalización y Evaluación Ambiental de la Corporación Nacional Forestal, señaló que, a su juicio, es vital reforzar las infracciones de la ley N°20.283, sobre recuperación del bosque nativo y fomento forestal, porque, hasta ahora es el juez de policía local el que determina la multa.

Reiteró que CONAF persigue la reforestación, pero las multas llegan a arcas municipales. Informó que constantemente se les instruye para que la propuesta de la Corporación sea la sanción definitiva. Muchas veces el propietario alega desconocimiento. Sin embargo, el daño ambiental y las pérdidas para el ecosistema igual se producen. Añadió que se ha observado una evasión a la evaluación del impacto ambiental, incluso en grandes parcelaciones.

El señor Germán Pando el Jefe del Departamento de Fiscalización de la Región de Los Lagos de la Corporación Nacional Forestal, respecto de la multa de mil cuatrocientos millones, informó que es una causa que aún está pendiente ante el juzgado de policía local.

En ese contexto, aclaró que, lamentablemente, las infracciones a la legislación forestal no son catalogadas como delitos y el cumplimiento de la multa depende de la municipalidad. Agregó que, muchas veces, las sanciones son conmutadas por noches de reclusión, que incluso se han cumplido en una clínica.

Respecto de la reforestación, expresó que aun cuando se cumpla con ella, deja de ser bosque nativo, pasa a ser una plantación de especies

nativas en suelo de menor calidad y difícilmente, en el corto o mediano plazo llegaría a cumplir con las condiciones eco sistémicas del bosque original.

El Honorable Senador señor Castro indicó que, tal vez, para que la multa sea más eficaz debería ir a las arcas fiscales, porque así sería perseguida por la Tesorería General de la República.

La Honorable Senadora señora Aravena de lo planteado, concluyó que tanto la ley N° 20.283 como el decreto ley N° 3.516 no se cumplen. Adelantó que seguirá cuestionando cómo es posible que en las subdivisiones se cambie el uso de suelo, aunque no esté permitido.

Además, estuvo de acuerdo con lo comentado por los representantes de CONAF en cuanto a que la reforestación nunca será lo mismo que conservar el bosque nativo original.

Por otra parte, sostuvo que, quizás, la solución debería ser una superficie mínima mucho más alta, para desincentivar las parcelas de agrado.

Sobre los instrumentos de planificación, advirtió que el promedio de tramitación de una modificación al plan regulador es de 10 años.

Finalmente, reiteró que el decreto ley N° 3.516 está trayendo costos municipales, fiscales y medio ambientales muy importantes.

El señor Pablo Allard, Decano de la Facultad de Arquitectura y Artes de la Universidad del Desarrollo, respecto a cómo conducir la copropiedad rural y avanzar en la conservación forestal o explotación agrícola, señaló que es necesario involucrar los temas de desarrollo territorial, ya que desde el año 2009 la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo incorporó que los instrumentos de planificación territorial intercomunales determinarían ciertas reglas en el área rural, como la unidad predial.

Expresó que en los planes intercomunales se puede definir la subdivisión adecuada para cada territorio, de acuerdo a sus circunstancias.

El artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su ámbito rural señala que los instrumentos de planificación debían definir los usos de suelo para la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Entonces, apuntó, considerando que se cuenta con una Política Nacional de Ordenamiento Territorial y la mayor tecnología disponible, es relevante conocer qué tan subdividido está el territorio para, luego, determinar qué áreas deben ser limitadas en cuanto a su subdivisión mínima.

Por otra parte, planteó que una idea sería incorporar incentivos por la vía reglamentaria para conseguir que no se exploten los suelos desde el punto de vista inmobiliario.

El señor Juan Pablo Barros, Alcalde de la Municipalidad de Curacaví, informó que las querellas comentadas fueron presentadas por la alcaldía.

Además, indicó que, efectivamente, se observa un gran problema respecto a los planes intercomunales por la tardanza en su tramitación.

En ese sentido, sugirió incorporar la categoría específica de parcelas de agrado en la planificación territorial.

Por otra parte, sobre los avalúos, aclaró que las subdivisiones no necesariamente se traducen en nuevos roles o en mayores tasaciones, por lo que se debe atender a los casos específicos.

A su vez, expresó que la norma permite que los lotes tengan una casa principal y la de un cuidador.

Finalmente, señaló que es importante la participación de las direcciones de obras municipales en conjunto con el Servicio Agrícola y Ganadero para determinar si el loteo estará destinada al uso agrícola o a parcelas de agrado.

La Honorable Senadora señora Aravena observó que los instrumentos de planificación territorial distan de la práctica.

En la sesión del 2 de agosto de 2021, **el señor Luis Eduardo Bresciani, Director de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Católica[8],** en primer lugar, destacó que el proyecto de ley en debate no solo se vincula con las reglas aplicables al ámbito rural, sino que, también, tiene un fuerte vínculo con las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Indicó que hace unos años se intentó hacer modificaciones por medio de la mencionada ley, pero que no prosperó.

En seguida, expresó que comparte el diagnóstico de la moción en cuanto a que la regulación de preservación rústica carece de los avances que se han alcanzado en el ámbito del ordenamiento territorial, la vivienda y la

---

[8] Presentación publicada en:
https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=tramitacion&ac=getDocto&iddocto=11679&tipodoc=docto_comision

infraestructura, y genera problemas, como crecimiento urbano al margen de la planificación, sub urbanización de muy baja densidad y estándares urbanos originando sectores que los municipios no pueden atender debidamente, impacto negativo sobre las áreas rurales y agrícolas presionando la pérdida de suelo productivo y la degradación de recursos naturales y paisaje.

Luego, exhibió una imagen que demuestra el crecimiento del gran Santiago, con ocupación de suelo rústico con graves impactos en la agricultura, el transporte, etc., y señaló que este problema ocurre también en regiones. Apuntó que, durante los últimos años, la Pontificia Universidad Católica de Chile ha trabajado en sectores de Villarrica y Pucón para ordenar y propender al fomento del desarrollo de las áreas rurales y sectores urbanos de dichas comunas.

Sobre lo anterior, agregó que en 10 años se ha conseguido un territorio altamente fragmentado en parcelaciones rústicas de cinco mil metros cuadrados y sin masa vegetal. Relevó que, por ejemplo, en Pucón las parcelas de agrado ocupan siete veces más suelo que lo urbano.

Por otra parte, comentó que, fuera del área urbana, el Estado ha aprobado políticas para el cuidado del área rural de Chile: en 2014, con la aprobación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano; en 2015, con la aprobación de Políticas de Suelo; en 2019, con la aprobación de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial; y en 2020, con la Política Nacional de Desarrollo Rural.

Asimismo, valoró que el proyecto de ley introduzca una subdivisión más alta que cinco mil metros cuadrados, que posibilite secciones para vivienda social, rural y equipamiento comunitario, y que amplíe la potestad de regulación a los planes intercomunales, que hasta ahora es permitido solo a los planes de Santiago, Concepción y Valparaíso regular el suelo rural.

Pasando a otro asunto, planteó algunos aspectos mejorables en la iniciativa, como agregar otras excepciones, incorporar a los municipios en las aprobaciones y control de las parcelaciones, y regular las edificaciones en las subdivisiones, para desincentivar los conjuntos de viviendas al margen de la planificación.

Respecto a las excepciones que sería conveniente incluir, además de las viviendas sociales, mencionó predios para equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, para instalaciones de infraestructura, y para actividades productivas o extractivas.

En cuanto a perfeccionar el proceso de aprobación de las subdivisiones, aludió a la creación de un archivo municipal de los planos aprobados, y al establecimiento de gravámenes sobre ventas a futuro, además de fortalecer la competencia de planificación territorial en área rural.

Además, apuntó que la Ley General de Urbanismo y Construcciones prohíbe la creación de núcleos urbanos en el suelo rural, pero, el hecho de no contar con una definición clara de su significado ha propendido a verdaderas urbanizaciones al margen de la planificación y aprobación de los entes competentes.

Finalmente, respecto a qué medidas adoptar con aquellas parcelaciones ya concretadas o las que se aprueben antes de la eventual publicación de esta ley y de que los territorios pasen a formar parte de planes intercomunales, consignó como alternativas, las siguientes: limitar el tamaño de las edificaciones y porcentaje máximo de construcción, limitar creación de conjuntos de viviendas, y facilitar la protección de zonas y paisajes, permitiendo la agrupación de viviendas en un sector, conocido como Clustering, a modo de ejemplo, exhibió imágenes de un centro de estudios de Massachusetts.

La señora Beatriz Bustos, Profesora Asociada del Departamento de Geografía de la Universidad de Chile[9], en primer lugar, reforzó que los territorios rurales concentran actividad económica exportadora y basada en recursos naturales, pero más allá de eso, representan el 30% de la población nacional, por lo que los denominó “territorios vividos”, debido a ello consideró que el gran desafío es a comprenderlos más allá de lo productivo.

Por otra parte, advirtió que las instituciones político-administrativas regionales y locales no se coordinan en la gestión del territorio. Los entes centrales tienen una mirada sectorial y no territorial, por lo que las zonas rurales quedan en un punto ciego que se suma a un sesgo urbano en políticas de ordenamiento territorial.

Además, apuntó que la pandemia ha visibilizado las malas condiciones de vida urbanas y se ha gatillado el interés por migrar a regiones.

Luego, ilustró los cambios territoriales que están ocurriendo en Ancud, que demuestran la evolución temporal de subdivisiones prediales. El sector de Coipomó ha concentrado las parcelaciones, generando una serie de desafíos que tienen que ver con quiénes habitan los territorios. Informó que se ha constatado que en su mayoría son personas que migran para trabajar, por lo que no son solo segundas viviendas; además, son de la misma región (en el caso de Ancud), es una población que está envejeciendo y con mayor nivel educacional. Se han diversificado las fuentes laborales y se detectó un aumento en la cantidad de individuos que trabajan en el sector servicios, por lo que se desplazan hacia centros urbanos.

---

[9] Presentación publicada en:
https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=tramitacion&ac=getDocto&iddocto=11680&tipodoc=docto_comision

Lo anterior, señaló, lleva a concluir que se están produciendo procesos de suburbanización con varias consecuencias, como la tala del bosque nativo, escasez hídrica y segregación territorial (polos exclusivos y polos vulnerables). En este contexto, el municipio de Ancud se ve presionado y no cuenta con las herramientas para atender y absorber las demandas de los nuevos habitantes.

Hizo ver que otro elemento detectado es la informalidad con que se dan las subdivisiones prediales, ya que de 2.631 del 2020 solo ocho se sometieron al proceso de solicitud de factibilidad de construcciones ajenas a la agricultura.

En seguida, planteó algunas carencias del proyecto de ley que deben ser consideradas en la discusión: los procesos de parcelación en zonas rurales conllevan especulación inmobiliaria, con efectos de expulsión de habitantes tradicionales, abandono de prácticas agrícolas y fragmentación ecológica; el énfasis en ciertos imaginarios de lo rural asociados a belleza paisajística, aumenta la segregación social y espacial; los marcos legales de parcelaciones promueve informalidad de las intervenciones (construcciones), existe un punto ciego para los municipios e incentivos perversos (contribuciones, impuestos, etc.); una lógica de sub urbanización que presiona no solo infraestructura vial, sino también social, considerando el perfil del nuevo habitante rural: más edad y educación; el número de parcelaciones excede las capacidades de la infraestructura disponible si todas fuesen habitadas, por lo que urge desarrollar e implementar planes reguladores y de ordenamiento territorial; la sub urbanización incompleta plantea preguntas sobre los procesos de integración cultural y redefinición de qué es y para quiénes lo rural.

A su vez, aseguró que el proyecto de ley en debate es necesario y contingente; sin embargo, si bien se hace cargo de una de los subterfugios usados para torcer el espíritu de la ley, le falta de definición de objetivo, es decir, ¿qué es lo que persigue? ¿regular las parcelas de agrado o prevenir conflictos?

Por otra parte, hizo presente que la iniciativa legal no resolverá los factores causantes ni las consecuencias, ya que no se vincula con políticas públicas, no existe una ley de suelo, nuestros instrumentos de planificación territorial son incoherentes y se carece de la deliberación para definir destinos/vocaciones.

Planteó que la Política Nacional de Desarrollo Rural representa una oportunidad, pero hasta ahora no ha sido utilizada como tal, pues mantiene el sesgo urbano y productivista en los instrumentos y en las organizaciones que están a cargo de ella, en efecto, el Comité Interministerial se denomina “Ciudad, Vivienda y Territorio”, es decir, apunta a lo habitado y no a lo rural, como un espacio que tiene múltiples usos y funciones.

Finalmente, presentó las siguientes propuestas al proyecto de ley:

1. Incorporar la obligación del Servicio Agrícola y Ganadero de informar a municipios y gobierno regional solicitudes y trámites aprobados.

2. Reconocer tres categorías de uso de predios rurales: agrícola, segunda vivienda, habitacional. Generando incentivos para mantener los primeros, velando por integración socio-espacial de los segundos y exigiendo provisión de infraestructura básica para el tercero.

3. Estas tres categorías debiesen ser coherentes con planes intercomunales y regionales de ordenamiento territorial. La señal debiese ser que no todo es posible en lo rural. Todas las categorías requieren incluir considerandos de conservación ecológica.

4. Anteponer como requisito a la subdivisión predial de la tercera categoría, un informe de factibilidad de futuro cambio de uso de suelo. No debe haber loteos sin garantizar infraestructura básica.

5. En el tercer tipo de uso, se debe establecer corresponsabilidad entre comprador y vendedor de cumplir con trámites de factibilidad previo a la subdivisión predial. Sería necesario consignar la obligación de informar al comprador el estado del predio en accesibilidad a servicios básico (incluyendo derechos de agua).

6. Incorporar herramientas a municipios para que tengan rol activo en proceso de parcelaciones y sub urbanización.

7. El congelamiento de parcelaciones hasta que municipios aprueben un plan regulador intercomunal que ordene usos y destinos de predios rurales, y

8. Castigar la especulación y establecer cortapisas a su actuar.

El señor Jorge Valenzuela, Director del Centro de Estudios y Conservación del Patrimonio Natural, CECPAN[10], en primer lugar, valoró el proyecto de ley e hizo hincapié en que el objetivo de la institución que representa se desarrolla en base al trabajo territorial, generando una aproximación geográfica para la conservación, mediante la generación de información de base y los espacios de convivencia y bienestar para la comunidad con sitios prioritarios para la biodiversidad y cultura del territorial.

---

[10] Presentación publicada en:
https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=tramitacion&ac=getDocto&iddocto=11678&tipodoc=docto_comision

Así, informó que una de las líneas de acción de CECPAN es brindar apoyo en la planificación territorial, a través de herramientas científicas.

Luego, expresó que se ha estado trabajando en resolver, localmente, lo que ocurre en Chiloé, pero que es un reflejo de la realidad de muchas regiones, lo cual se ha dado por la falta de ordenamiento territorial y por no existir una clara distinción de lo urbano y lo rural.

Respecto a los efectos de las subdivisiones sobre los atributos del territorio y biodiversidad local, vislumbró los siguientes:

Directos (sobre el sitio): pérdida en la conectividad de paisaje, disminución o destrucción de la cobertura de bosque nativo en zonas prístinas o de baja ocupación humana, incremento en el número de mascotas o probabilidades de traslados de especies dañinas y/o exóticas que afectaran especies y hábitats naturales, mayor contacto con especies nativas, aumentando el riesgo de enfermedades transmitidas a ellas.

Indirectos (área aledaña): forzar la instalación de infraestructura y/o servicios en zonas contiguas, ampliando los efectos negativos sobre el territorio; aumento del riesgo de incendios en zonas sin acceso a servicios de emergencia, y donde la amenaza de expansión del fuego se proyecta sobre amplias y frágiles zonas naturales; perjuicios por el aumento en la cantidad de residuos o basura domiciliaria, la que sin manejo se deposita o traslada a zonas intermedias entre zonas de acceso; imposibilidad de lograr un manejo de aguas negras o residuales domiciliarias, que se vierten sobre ríos o zonas limpias; mayor demanda de agua potable que se conjuga con la nula intervención de una estrategia hídrica que direccione oportuna y apropiadamente la inversión pública a zonas agrícolas y naturales transformadas en zonas inmobiliarias.

Pasando a otro asunto, explicó que las omisiones al momento de instalar proyectos inmobiliarios provocan sobre posición de usos de suelo, actividades, planes o programas territoriales. Así, consideró que sería apropiado realizar análisis sobre cobertura vegetacional, erodabilidad del suelo, compatibilidad con los atributos zonales del suelo (aptitud agrícola, turística, etc).

Además, respecto de los eventos naturales, indicó que la remoción en masa podría provocar mayor riesgo de inundación, de tsunamis, entre otros.

Sobre las áreas silvestres protegidas, expresó que no se evalúa la cercanía de los proyectos inmobiliarios con ellas o con otras zonas bajo un resguardo oficial.

Al mismo tiempo, señaló que debe tenerse en consideración, respecto de la gestión territorial, las zonas que cuenten con asignaciones

formales o resoluciones administrativas sobre el carácter cultural (zonas típicas); agrícola (SIPAM); natural (paisajes de conservación); escénico (Zoit).

Luego, exhibió una serie de imágenes para ejemplificar la magnitud del crecimiento de centros urbanos y la disminución del paisaje rural.

También, aludió a los mensajes del negocio inmobiliario que se desarrolla en Chiloé, lo que se contrapone con la realidad de escasez hídrica, y manifestó su preocupación por poner una cota a la proliferación de las parcelaciones.

Por su parte, enfatizó que es importante atender al lugar en que se lleva a cabo la subdivisión y mostró fotos del Santuario de la Naturaleza del río Chepu, en Ancud, y un plano de las parcelas que se están vendiendo actualmente en él. Indicó que se da un evidente cambio de uso de suelo y llama la atención que situaciones así pasen desapercibidas.

Además, señaló que, entendiendo que esta discusión está recién comenzando, se requiere un cambio sustantivo en la planificación territorial que permita, a futuro, mesurar la generación de estos polos de desarrollo inmobiliario en la ruralidad, pero también es imperativo atender lo que está ocurriendo hoy. Así, expresó que la única vía para parar las parcelaciones es a través de los tribunales.

Finalmente, informó que CECPAM y FIMA están elaborando un documento que puede aportar al debate de la presente iniciativa legal.

La señora Verónica de la Paz, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional[11], en primer término, se abocó a explicar el contenido del decreto ley N° 3.516 de 1980, y detalló que:

• Regula la subdivisión del suelo rústico fuera de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos.

• Consagra una superficie mínima de cinco mil metros cuadrados para todos los destinos, manteniendo el carácter rústico de suelo.

• Consigna sanciones por incumplimiento, nulidad de los actos y órganos responsables de la fiscalización.

• Establece excepciones para subdivisiones de menor superficie: fines públicos o sociales.

---

[11] Presentación publicada en:
https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=tramitacion&ac=getDocto&iddocto=13033&tipodoc=docto_comision

Luego, señaló de dicha normativa está ocasionando los siguientes problemas:

- Se está subdividiendo suelo de alto valor productivo y/o ambiental.

- Se está cambiando destino rústico y hay un aumento del uso habitacional del suelo rural.

- Los nuevos usos generan impactos ambientales no cuantificados, ni mitigados.

- Los nuevos usos ocasionan externalidades que deterioran la vida y actividad rural.

En seguida, apuntó que el proceso que se está viviendo en Chile también está ocurriendo en otros países, que lo han clasificado como un ciclo en donde se observa, por una parte, la conversión del suelo agrícola a otros usos, incrementándose la construcción de viviendas que atrae a nuevos residentes, contribuyendo a la actividad habitacional; y, por otra parte, se produce un aumento del precio del suelo rural, con incremento del tráfico vehicular, de las molestias, disminución de granjas productoras y procesadoras, lo que acarrea presión sobre el funcionamiento y viabilidad de la explotación y la conversión definitiva del uso agrícola, sin marcha atrás.

En cuanto a la legislación comparada, informó que el marco de regulación del suelo rural se aborda desde cuatro ámbitos complementarios:

- Mediante una norma o política sobre lo rural que define distintas categorías de usos de suelo rural, superficies y productividad.

- Mediante Instrumentos de Planificación, generalmente de carácter local, que establecen una gradiente entre terrenos exclusivamente rurales a otros que conviven con uso habitacional (urbanizado) donde el suelo ha sido urbanizado.

- Mediante normas de impuestos que regulan que los usos habitacionales en áreas rurales sean tratados como tales y tienen impuestos equivalentes a las áreas urbanas.

- Mediante regulación de los impactos ambientales de la actividad, incluido el uso habitacional.

En seguida, pasó a analizar la legislación de España, Argentina y Australia, poniendo énfasis en las normas que serían el equivalente al decreto ley N° 3.516.

Así, detalló que en España, el artículo 23 de la ley 19 de 1995, sobre modernización de la explotación agrícola, establece el concepto de unidad mínima de cultivo (UMC), que se define como "…superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.".

Explicó que cada comunidad es autónoma para determinar superficie mínima de la unidad mínima de cultivo; pero, el artículo 24, consigna que la subdivisión solo será válida si las parcelas resultantes cumplen con la unidad mínima de cultivo.

Ejemplo de Andalucía: las tierras de secano tienen una superficie predial mínima que fluctúa entre 2,5 y 3,5 hectáreas, y las tierras de riego de 0,25.

Por su parte, el Real Decreto Legislativo 7/2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 13° establece que el derecho de propiedad en área rural considera usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización de los recursos naturales.

Además, dispone que excepcional y bajo las condiciones previstas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística (IOTU), podrán establecerse otros actos y usos de interés público o social que contribuyan al desarrollo rural.

El artículo 21° establece que la situación básica del suelo de todo el territorio es rural, que la urbanización es el mecanismo de transformación del suelo rural a suelo urbanizado según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y que puede haber suelo urbanizado en el medio rural si está contemplado en el instrumento.

Mencionó que, en el caso de Valencia, la ley 10 de 2004, sobre el suelo no urbanizable, distingue dos tipos de suelo no urbanizable: protegido y común. Los planes urbanísticos o territoriales locales clasifican el tipo de suelo. El suelo urbanizable común contempla: usos agropecuarios, forestales o cinegéticos/ Zonas explotación de canteras, extracciones de áridos o de tierras, recursos geológicos o hidrológicos/ Zonas uso de vivienda (vivienda aislada y familiar (Mínima 1 hectárea)/ vivienda rural asociada a la explotación, asentamientos rurales tradicionales o históricos)/Zonas para actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios, necesario en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio/ Zonas en las que se excluya todo tipo de edificación o se sujete a limitaciones específicas.

Apuntó que las parcelaciones de fincas o terrenos se someten a norma agrícola o forestal y que el suelo no urbanizable sin programa no puede subdividirse, pues requiere una autorización municipal de parcelación asociada a un proyecto.

Pasando al caso de Argentina, Provincia de Buenos Aires, informó que el decreto ley N° 10.081 de 1983, establece que la subdivisión no puede ser inferior a la Unidad Económica de Explotación.

Además, la disposición 1/2017, Bioeconomía y Desarrollo Rural, consigna las exigencias para la subdivisión rural: formulario tipo para la subdivisión, estudio agroeconómico obligatorio cuando las parcelas resultantes sean inferiores en cuatro veces los límites establecidos según sistema productivo y partido (división administrativa de una provincia), estudio que demuestre que la productividad del predio original es mantenida por las parcelas resultantes de la subdivisión.

Por otra parte, el decreto ley N° 8.912 de 1977, ordenado por el decreto N° 3.389 de 1987, sobre Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo, en su artículo 32 dispone la intensidad de ocupación: dispersa, agrupada, semi agrupada. En área rural puede haber ocupación dispersa, que corresponde a cinco habitantes por hectárea y densidades mayores corresponden a cambio de uso de suelo.

Destacó que el artículo 55 prohíbe subdivisiones en áreas rurales que creen áreas urbanas con una densidad mayor a 30 habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales, y de trescientos metros de los accesos a centros de población.

Informó que el artículo 64 regula los clubes de campo o complejos recreativos residenciales. Indicó que no existe una subdivisión, sino que se mantiene como una unidad territorial de extensión limitada, que no conforme un núcleo urbano, se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza, dispone de un sector de viviendas de uso transitorio, y constituye una unidad indisoluble. Debe contar con autorización y emplazarse en zonas autorizadas.

El planificador se debe hacer cargo de realizar las obras de infraestructura, de servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos. Además, consolida y mantiene vías de circulación, accesos, parquiza y arbola el área en toda su extensión y materializa las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

Igualmente, hay una exigencia de distanciamiento entre unos y otros clubes de campo, superior a siete kilómetros, y se disponen normas de densidad de vivienda y de áreas de esparcimiento.

Respecto de Australia, Nueva Gales del Sur, informó que existe una Política Estatal de Planificación Ambiental (Producción Primaria y Desarrollo Rural) de 2019, que aborda el uso de los suelos rurales, para fines rurales o afines. La normativa tiene dos finalidades:

• Priorizar el uso agrícola del suelo rural, evitar conflictos asociados, proteger tierras agrícolas significativas. (También regula cuerpos de aguas naturales, artificiales, cuidado y mantención de canales/drenajes artificiales de aguas, así como lo relacionado a acuicultura).

• Establece categorías de usos de suelo rural y los usos permitidos en ellas: RU1 Producción primaria; RU2 paisaje rural; RU3 Forestal; RU4 Pequeños lotes de producción primaria; RU5 Pueblo; RU6 Transición. En base a esas categorías, se consigna que el instrumento de planificación local establecerá la aplicación de las distintas categorías de suelo, urbanas y rurales, la superficie predial mínima de cada una de ellas y los usos permitidos en cada una.

Respecto a la subdivisión del suelo rural:

• Todas las subdivisiones y construcciones habitacionales requieren una autorización expresa del Consejo Local, para minimizar conflicto potencial entre los usos del suelo, existentes y propuestos, y equilibrio entre los usos residenciales y otros usos del suelo rural.

• Solo algunas categorías de suelo rural permiten viviendas.

• Deben cumplir las condiciones de subdivisión que plantea el instrumento de planificación local.

• Excepcionalmente, se puede autorizar una subdivisión con superficies menores a la norma y para vivienda si la autoridad estima adecuado un proceso de densificación o poblamiento de un determinado sector.

• Hay evaluaciones y fiscalizaciones frecuentes tanto de la efectividad de los instrumentos como respecto del cumplimiento de los mismos.

Para concluir, planteó las siguientes observaciones en cuanto a la legislación comparada analizada:

• Normas distinguen tipos de suelo rural y establecen exigencias diferenciadas para cada uno.

• Se establecen categorías de suelo rural protegido, no sujeto a la posibilidad de subdivisión.

• Se disponen exigencias específicas para desarrollos en el suelo rural relacionados con la protección medioambiental y social.

• Normas aseguran la mantención del carácter productivo del suelo rural mediante tamaño predial mínimo y/o a través de estudios que aseguran la mantención de su valor silvo agropecuario y particularmente de la producción de alimentos.

• El emplazamiento de vivienda en el área rural es excepcional, en general se acepta solo en zonas determinadas y requiere urbanización del suelo por el desarrollador además de autorizaciones específicas.

En seguida, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo,** acotó que el proyecto de ley en trámite es muy interesante y valorable y que en una futura sesión podrían participar activamente por medio de la División de Desarrollo Urbano.

La Honorable Senadora señora Aravena manifestó que se precisa mejorar el proyecto de ley y que se trata de un problema que se presenta en todo el país.

Sostuvo que la Comisión debe velar por la agricultura y el suelo, por lo que hay un tema ético implicado.

Además, informó que están prontos a terminar el proyecto de ley de suelos, que ratifica la necesidad mencionada por profesora Beatriz Bustos.

Asimismo, valoró que los expositores presentaran propuestas concretas, pero algunas requieren el patrocinio del Ejecutivo, porque hasta el momento el Servicio Agrícola y Ganadero solo certifica las subdivisiones, no habiendo ni siquiera un registro. Los municipios tienen mucho que decir por el aporte que podrían hacer en las subdivisiones.

Finalmente, afirmó que la catástrofe de pérdida del suelo agrícola ha sido por falta de normativa.

La Honorable Senadora señora Carvajal estuvo de acuerdo con Su Señoría e hizo presente la realidad de escasez de suelo para familias de bajos recursos. Apuntó que en las Regiones de Ñuble y Biobío miles de hectáreas son de propiedad de las grandes forestales y las comunidades son muy precarias como para generar una planificación más equitativa. Recalcó la necesidad de propender al uso del suelo con un objetivo social.

Por otra parte, consultó a los expositores cómo hacer para que el Estado cumpla un rol social en el ámbito rural.

La señora Beatriz Bustos, Profesora Asociada del Departamento de Geografía de la Universidad de Chile, recalcó que el proyecto es prioritario pero debe pasar a una mirada de territorio, que contemple todas las aristas de la ruralidad y no solo su aptitud productiva. Consideró que se debe fortalecer a los municipios y a los gobiernos regionales.

Asimismo, la planificación intercomunal podría establecer zonas de conservación, porque la agricultura es central en el mundo rural, por lo que se precisa asegurar un mínimo de hectáreas productivas.

Además, sostuvo que se debe avanzar en la densificación urbana en las ciudades, con planificación que proporcione servicios adecuados, para que no haya tanta presión de migrar al campo.

Finalmente, indicó que es importante establecer los espacios rurales como zonas de cuidado ecológico.

El señor Luis Eduardo Bresciani, Director de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Católica, precisó que el proyecto de ley modifica una norma que apunta a territorios que no tienen planificación y donde no se ejecutan viviendas estatales.

Sostuvo que la política adecuada es fortalecer los instrumentos de planificación territorial. Sin embargo, se debe asumir que habrá localidades a las que no llegará dicha planificación, para los cuales el instrumento es el plan regional de ordenamiento territorial, que hasta ahora no se ha implementado.

Por otra parte, reflexionó respecto a lo que pasa con los territorios a los que no se llega con el anhelado ordenamiento territorial, donde efectivamente se aplica el decreto ley N° 3.516. Sostuvo que en los sectores más vulnerables del área rural el Estado debe tener una política más agresiva en la producción de viviendas (parcelaciones, loteos brujos, ventas de derechos).

Además, indicó que la experiencia histórica es que las subdivisiones rurales se producen porque la ciudad es incapaz de ofrecer las condiciones a esas personas, la alternativa es mejorar el estándar de las ciudades, por lo que se requiere acción protagónica del Estado en gestión del suelo.

El Honorable Senador señor Castro agradeció las propuestas de los expositores, como gravar las ventas posteriores de las parcelas, y manifestó que las subdivisiones están generando una enorme carga a los municipios y se está perdiendo suelo de gran valor por la carencia de una política clara. Se precisa introducir exigencias a las parcelaciones, más allá de lo que se presenta ante el Servicio Agrícola y Ganadero.

Sostuvo que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo también debe hacerse parte de este debate, pues se requiere el cumplimiento de estándares en las edificaciones y la prohibición efectiva de la creación de centros urbanos en el campo.

La Honorable Senadora señora Aravena solicitó invitar a Servicio de Impuestos Internos.

El señor Jorge Valenzuela, Director del Centro de Estudios y Conservación del Patrimonio Natural, CECPAN, expresó que hay asuntos inmediatos que ir solucionando que tienen que ver con la inversión pública: como la destinación de fondos públicos para la habilitación del agua potable rural y, en proyectos de mayor escala, generar oportunidades para habilitar las mismas parcelaciones.

El señor Andrés Meneses, asesor legislativo del Ministerio de Agricultura, consideró indispensable referirse a la historia de la ley del decreto ley N° 3.516 y recordó que la función ha sido facilitar la libre circulación de la propiedad raíz agrícola.

Hizo presente que la ley N° 20.623 suprimió la obligación de consignar en la escritura de compraventa de los lotes resultantes -de la subdivisión ejecutada al amparo del mencionado decreto ley- la prohibición de cambio de uso de suelo, basada en que provocaba incerteza jurídica a nivel bancario para los agricultores.

A su vez, destacó la importancia de la Política Nacional de Desarrollo Rural, que tiene como coordinador al Ministerio de Agricultura, para mejorar las condiciones de vida de los que habitan los territorios rústicos. Informó que uno de los objetivos es suprimir las brechas de calidad de vida respecto de los que viven en las ciudades.

Finalmente, opinó que el ataque al problema pasa por dos puntos: primero, un diagnóstico adecuado en cuanto a las hectáreas afectadas por las parcelas de agrado, y, en segundo lugar, determinar la norma a perfeccionar para evitar los efectos indeseados de las parcelas de agrado.

En la sesión del 4 de enero de 2022, **la señora María Emilia Undurraga, Ministra de Agricultura,** señaló que el proyecto de ley en estudio apunta a uno de los máximos desafíos del sector rural, que es el bienestar de la población rural, y que requiere una mirada sistémica para definir las reglas que den paso a su desarrollo integral.

Comprendió que el objetivo de la iniciativa es terminar con la utilización del decreto ley N° 3.516 para generar parcelas de agrado, en el contexto de un aumento acelerado de dichas operaciones y de la migración de la ciudad al campo que se acrecentó con la pandemia. Por lo anterior, se han

configurado distintos elementos que permiten entender y regular la habitabilidad en los espacios rurales.

Además, tuvo presente que se intenta resguardar el suelo agrícola, la dispersión de viviendas sin ordenamiento provocando una gran presión por servicios sobre los municipios y la fragmentación de los terrenos pues impacta en los ecosistemas. Agregó que estas parcelaciones obstaculizan el enfrentamiento de los incendios forestales.

Sin perjuicio de lo anterior, manifestó que la subdivisión con un mínimo de cinco hectáreas de terreno no responde al objetivo central del proyecto de ley. Analizó, a partir de datos del Instituto de Desarrollo Agropecuario (Indap), que el 60% de la agricultura familiar campesina ejecuta sus diversos proyectos agrícolas en terrenos de menos de cinco hectáreas, como promedio nacional. Citó a modo de ejemplo, que, en la Región de Antofagasta, el 80% de los predios es de menos de cinco hectáreas, en la Región de Valparaíso el 72%, en la Región del Maule el 73%, y en la Región del Ñuble el 70%.

A partir de lo ante dicho, expresó que a lo largo del territorio la dimensión de cinco hectáreas representa diversas realidades en cada región, por ende, estimó que no se puede aplicar una norma única para todo el país.

Por otra parte, comunicó que su Cartera ha trabajado arduamente en la Política Nacional de Desarrollo Rural, que es integral, con visión territorial y que dispone de indicadores de calidad de vida a nivel comunal, y de un Consejo público/privado que acompaña a la Política en la visión de más largo plazo.

Igualmente, comentó que en abril del 2024 el Instituto Nacional de Estadísticas elaboró un estudio sobre las parcelas de agrado desde la perspectiva censal y territorial.

Además, explicó que durante este mes se obtendrán los resultados del Censo agropecuario, que arrojará antecedentes sobre las parcelas de agrado y permitirá evaluar su proliferación.

Asimismo, consignó que el problema no sería solo la subdivisión de predios rústicos, sino que también el uso que se hace de los lotes resultantes, cuando se destinan a otros distintos a su aptitud agrícola, ganadera o forestal, como el inmobiliario. Señaló que sobre esto último se podría buscar los resguardos adecuados para que los lotes no sirvan para fines habitacionales.

Finalmente, expresó que se deben corregir ciertos aspectos del decreto ley de la especie, avanzando en la configuración de la planificación rural.

El Honorable Senador señor Castro hizo hincapié en que se debe encontrar la solución al problema de las parcelas de agrado y su destino habitacional, pues se ha ido desvirtuando el sentido del decreto ley N° 3516.

El Honorable Senador señor Elizalde preguntó a la Secretaria de Estado qué mecanismo sería el más idóneo como alternativa a las cinco hectáreas de dimensión mínima para las subdivisiones, y atender a la diversidad de las regiones del país, de manera de no perjudicar la producción de alimentos.

La Honorable Senadora señora Aravena indicó que el proyecto de ley da cuenta del grave problema de parcelaciones en suelos de alta calidad agrícola, como en Chiloé, además de los riesgos medioambientales que ello provoca. Opinó que debe buscarse una solución en las herramientas de la legislación comparada.

Además, hizo ver que, posteriormente, las parcelaciones comienzan a demandar servicios como electricidad, agua potable, alcantarillado, entre otros.

Por lo anterior, consultó a la Ministra por la propuesta concreta del Ejecutivo a este respecto.

La Honorable Senadora señora Carvajal consideró que el actuar del Ministerio de Agricultura no ha sido suficiente, dejando entrever su mirada centralista. Manifestó que dicha Cartera ha sostenido una actitud escuálida respecto de los diagnósticos, la supervigilancia, la fiscalización y los instrumentos aplicados al mundo rural.

Mencionó el incendio iniciado el 24 de diciembre recién pasado en Quillón que acarreó la pérdida de 2.300 hectáreas aproximadamente. Lamentó que la presencia del Gobierno haya sido escueta y no se haya convocado a los parlamentarios que representan a esos territorios.

Asimismo, comentó que no se ha llevado a cabo una labor adecuada respecto de la plaga que afecta a la producción de cerezas, lo que ha conllevado a que cientos de hectáreas quedaran sin cosechar.

A su vez, se refirió a otros asuntos que no han tenido respuesta por parte del Ejecutivo, como por ejemplo lo relativo a la Cooperativa Vitivinícola de Coelemu y los dichos negativos respecto del alcalde de El Carmen.

Sobre el proyecto de ley en estudio, sostuvo que la propuesta del Ministerio le parece demasiado básica y tardía, y no permite abordar las temáticas apropiadamente. Solicitó una actitud más proactiva al Ejecutivo.

Finalmente, insistió en conocer cuál es la propuesta concreta del Ministerio para la iniciativa en debate.

La señora María Emilia Undurraga, Ministra de Agricultura, contestó que se han analizado diversas alternativas en cuanto a que a nivel regional se establezcan las limitaciones, en atención a las características particulares de cada una, como en ciertos casos europeos.

En cuanto a la subdivisión de predios, expresó que escapa a las competencias de su Cartera, cuyo fin es proteger el suelo para uso agrícola. Así, el Servicio Agrícola y Ganadero tiene solo debe certificar que los lotes resultantes tengan al menos cinco mil hectáreas y que se correspondan con el respectivo plano, mas no autorizar el cambio de uso de suelo. Las eventuales construcciones que se emplacen en los terrenos dependen del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por otra parte, sobre el impacto ambiental que ocasionan las parcelaciones, adujo que la Corporación Nacional Forestal debe velar por la Ley de Bosque Nativo, y no está permitido destruir la vegetación para la construcción de casas, por ejemplo.

En base a lo anterior, informó que el Ministerio de Agricultura creó una mesa en conjunto con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Servicio Agrícola y Ganadero y a la Corporación Nacional Forestal para coordinar las acciones y los permisos que se otorgan, y trabajar en pos del bienestar de las personas que habitan el campo.

Además, puso a disposición de la Comisión de Agricultura la instancia del Consejo de la Política Nacional de Desarrollo Rural, relevando que cuenta con diversas visiones del mundo rural, desde donde podría surgir una propuesta de ordenamiento territorial. Indicó que prontamente se contará con los reglamentos de los planes regionales de ordenamiento territorial (Prot), que consideró una herramienta muy importante y pertinente, y que deben vincularse por los planes de desarrollo comunal (Pladeco) para articularse ante lo rural.

Igualmente, comentó que en el marco de la Política de Desarrollo Rural se han elaborado dos guías metodológicas: una para acompañar la formulación de las estrategias regionales de desarrollo y otra para tener una mirada rural en los planes de desarrollo comunal.

Afirmó que, de acuerdo a lo señalado, el Ministerio de Agricultura ha ido incorporando, por primera vez, una visión integral a la agricultura, dejando de ser una Secretaría de Estado puramente sectorial, con políticas de desarrollo rural sustentable. Apuntó que los casi quince mil funcionarios de la Cartera han trabajado arduamente durante estos cuatro años, a pesar de la

pandemia, para que a los habitantes del país no les falten los alimentos y para aportar a la calidad de vida del mundo rural.

Respecto a los incendios forestales, expresó que durante varios meses se ha trabajado para afrontar esta temporada de incendios, lo que ha requerido un cambio en el entendimiento de los siniestros, ya que requiere de una estructura regional y local, que va más allá de los helicópteros. Enfatizó que los incendios se combaten desde los territorios y con sus actores, y el foco del Ministerio ha estado en empoderar a los equipos regionales para que resuelvan las problemáticas que se van presentando.

Sobre el mismo asunto, informó que se observaron cerca de 180 incendios simultáneamente en el territorio nacional. En el caso de Quillón, el Director Nacional de la Corporación Nacional Forestal estuvo en el lugar, además de aproximadamente 100 brigadistas trabajando en conjunto con Bomberos de Chile, la Oficina Nacional de Emergencias, el Delegado Presidencial, el Gobernador Regional, entre otros.

Añadió que, desde el nivel central se apoya y coordinan los recursos adicionales que se requieran, pero durante la semana pasada hubo muchos incendios que atender, como el de Los Sauces que afectó a 12.300 has, el de Quillón y Requinoa. Señaló que, ante tales emergencias, el Gobierno debe reaccionar con prontitud y, lamentablemente, no se comunicaron con los parlamentarios, por lo que ofreció enviar a la Comisión un informe semanal sobre los incendios que estén ocurriendo en el país.

Pasando a otro tema, comentó que la plaga drosóphila suzukii que afecta a los carozos ha requerido un trabajo coordinado de meses entre los Secretarios Regionales Ministeriales, el Servicio Agrícola y Ganadero, el Instituto de Desarrollo Agropecuario y el Instituto de Investigaciones Agropecuarias para el manejo, en conjunto con los agricultores. Señaló que el cambio climático también contribuye a la proliferación de ciertas plagas.

Por otra parte, expresó que no solo se debe prestar atención a las regiones con mucha actividad agrícola, sino que también a las demás e informó que recientemente visitó la zona de Socaire, en la Región de Antofagasta, donde observó que la agricultura es una actividad principal para el fomento del desarrollo local, la conservación de las tradiciones y la alimentación saludable de la población.

Finalizó manifestando su orgullo por haber trabajado en pos del crecimiento del mundo rural, con el apoyo de todos los que forman parte de la Cartera que lidera.

El Honorable Senador señor Elizalde sostuvo que el proyecto de ley y las palabras de la Secretaria de Estado dan cuenta de la importancia de la ley marco de suelos, por lo que reiteró que lamenta que el actual Gobierno no

la haya patrocinado, pero acotó que los dos candidatos presidenciales de la segunda vuelta habrían suscrito un compromiso para apoyar la iniciativa.

Además, propuso votar en general el proyecto de ley en estudio y, luego, abocarse en los mecanismos más idóneos y concretos para superar el problema de las parcelaciones de suelos agrícolas.

La Honorable Senadora señora Carvajal sostuvo que desde que es parlamentaria las zonas que representa han sufrido grandes efectos por los incendios que se han debido, en su opinión, a la falta de planificación territorial, de prevención, de cortafuegos de las grandes forestales, entre otras razones.

Respecto a la plaga antes mencionada, solicitó que se le haga llegar un diagnóstico, particularmente, de la Región de Ñuble y de las acciones a seguir en cuanto a las millonarias pérdidas de los agricultores.

En cuanto al proyecto de ley en discusión, manifestó su apoyo.

La Honorable Senadora señora Aravena hizo presente la conveniencia de generar cápsulas informativas del Ministerio sobre la plaga en comento a fin de dar a conocer sus efectos y modos de manejo a la ciudadanía, ya que efectivamente hay temor y desconocimiento en la población.

En cuanto al proyecto de ley en estudio, recordó el documento elaborado por Verónica de la Paz y Paco González, de la Biblioteca del Congreso Nacional, sobre legislación comparada y sostuvo que son interesantes las soluciones que han aplicado para controlar las subdivisiones, como las categorías de suelos, exigencias específicas, el emplazamiento excepcional de viviendas en área rural, entre otras. Afirmó que este estudio puede orientar la concreción de los mecanismos a aplicar en Chile.

La señora María Alicia Muñoz, Subdirectora de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos[12], realizó una presentación sobre la subdivisión del rol de avalúo fiscal en suelo rural y la correspondiente actualización de avalúo de los predios.

Sobre ello, detalló que al Servicio la ley Nº 17.235[13] le encarga la aplicación del impuesto territorial a los bienes raíces sobre su respectivo avalúo fiscal. Por lo tanto, al órgano atañe registrar e individualizar los inmuebles, tasarlos o avaluarlos, aplicar la tasa del impuesto y fiscalizar.

---

[12] Presentación publicada en:
https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=tramitacion&ac=getDocto&iddocto=13034&tipodoc=docto_comision

[13] https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=28849

En ese contexto, indicó, el proceso se inicia por la solicitud del contribuyente o de un organismo público, o por fiscalización. Luego, se procede a la verificación de los antecedentes del nuevo inmueble. Seguidamente, se le asigna un nuevo rol de avalúo (pre rol) según la comuna, manzana y predio. Además, se clasifica, de acuerdo a sus características, en serie agrícola o no agrícola.

En seguida, continuó, el inmueble se incorpora al catastro legal físico, valorizado y cartografía, que se retroalimenta de información de diversos entes, como las municipalidades, notarios, conservadores de bienes raíces, el Servicio Agrícola y Ganadero, entre otros.

Así, a las municipalidades les compete informar de la actualización catastral de construcciones a partir de los permisos de construcción otorgados por las direcciones de obras municipales.

Por su parte, notarios y conservadores reportan todas las transferencias de dominio.

En cuanto a la clasificación de los predios agrícolas, señaló que están:

- los predios agrícolas propiamente tales, que corresponden a terrenos, cualquiera sea su ubicación, destinados preferentemente a la producción agropecuaria o forestal o que económicamente sean susceptibles de dichas producciones en forma predominante. En estos casos el impuesto recaerá sobre el avalúo de los terrenos y sobre el valor de las casas patronales que exceda al establecido en la letra a) del artículo 11 de la ley Nº 17.235.

- Los predios agrícolas por asimilación, son los inmuebles, o parte de ellos, cualquiera sea su ubicación, que no tengan terrenos agrícolas o en que la explotación agrícola del terreno sea un rubro secundario, siempre que en dichos inmuebles existan uno o más establecimientos cuyo fin sea la obtención de productos agropecuarios primarios, vegetales o animales. La actividad ejercida será considerada agrícola para todos los efectos legales.

- Situaciones especiales: predios susceptibles de producción agrícola de superficies pequeñas y parcelas de agrado.

Se deben incluir en la Segunda Serie No Agrícola los inmuebles ubicados en los sectores rurales de las comunas, con superficies de terreno que no permitan una explotación económica agropecuaria, en que existan construcciones destinadas a la habitación, comercio, u otros usos, que no sean parte de predios dedicados a la agricultura, tales como villorrios, aldeas u otro tipo de asentamientos.

En esta misma situación se encuentran las denominadas “parcelas de agrado”, que corresponden a bienes raíces que se ubican en sectores rurales, regularmente de una superficie igual o mayor 0,50 hectáreas (5.000 metros cuadrados), de un valor comercial del terreno superior al de los predios agrícolas del entorno, y cuya explotación agrícola es inexistente o secundaria, esto es, solo se cultivan huertos familiares de consumo básico y sin comercialización.

Posteriormente, explicó que el proyecto de subdivisión predial agrícola debe ser presentado ante el Servicio Agrícola y Ganadero para su visación; después el interesado debe solicitar un certificado de asignación de roles en trámite para los lotes resultantes al Servicio de Impuestos Internos. Luego de eso se puede enajenar el predio, se inscribe en el conservador de bienes raíces respectivo y se genera el formulario SII F2890. Para construir, se requiere un informe técnico favorable y un permiso de la dirección de obras respectiva. Una vez ejecutado el proyecto de construcción, dicha dirección procederá a la recepción de las obras con lo que se generará la orden de trabajo para el SII a fin de que lleve a cabo la tasación y se notifique al contribuyente.

Por otra parte, agregó que existen las siguientes situaciones especiales para la inclusión de un predio:

a) En las regularizaciones de títulos de dominio regidas por el decreto ley N° 2.695[14], 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, llevadas a efecto por el Ministerio de Bienes Nacionales.

b) En el caso de bienes raíces que son afectados por procesos de expropiación por el Ministerio de Obras Públicas.

c) En el caso de concesiones marítimas de Subsecretaria de Marina.

d) Para los bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público entregados en concesión.

Debido a lo antedicho, insistió en que la inclusión de un bien raíz agrícola en el catastro, por regla general, se efectúa una vez materializada su inscripción de dominio en el registro de propiedad del conservador de bienes raíces respectivo, otorgándosele un rol de avalúo individual a cada propiedad inscrita, pues no basta con la intención de subdividir.

Finalmente, puso a disposición de la Comisión información sobre bienes raíces agrícolas, como el total de predios enrolados por el Servicio de Impuestos Internos entre el primer semestre del 2018 y el segundo semestre

[14] https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=6982

del 2021, los avalúos de bienes raíces en el mismo periodo, entre otros antecedentes. Observó que la cantidad de roles ha ido incrementándose.

Votación en general.

- Puesto en votación el proyecto de ley, en general, fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Carvajal, y señores Castro, Elizalde y Pizarro.

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

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

PROYECTO DE LEY:

"Artículo 1°.- Sustitúyase el inciso primero del artículo 1° del decreto ley N° 3.516, que establece normas sobre división de predios rústicos, por el 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 podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 5 hectáreas físicas.".

Artículo 2°.- Agrégase el siguiente inciso final al artículo 1° del decreto ley N° 3.516, que establece normas sobre división de predios rústicos:

"Sin perjuicio de otras normas legales, se podrá subdividir un predio rústico en menos de 5 hectáreas cuando el objeto de esta subdivisión sea para un proyecto habitacional de vivienda social, a ser construido con subsidios estatales, y para equipamiento comunitario incluyendo edificaciones propias de los servicios sanitarios rurales.".".

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 19 y 26 de julio, y 2 de agosto de 2021, y 4 de enero de 2022, con asistencia de los Honorables Senadores

señor Juan Castro (Presidente), señoras Carmen Gloria Aravena y Loreto Carvajal y señores Álvaro Elizalde y Jorge Pizarro.

Sala de la Comisión, a 12 de enero de 2022.

XIMENA BELMAR STEGMANN
Abogado Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE AGRICULTURA, **RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA EL DECRETO LEY N° 3.516, SOBRE DIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS**. **(BOLETÍN Nº12.757-01).**

I. OBJETIVO DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: reducir a cinco hectáreas físicas la dimensión mínima de las subdivisiones de predios con aptitud agrícola, ganadera o forestal, ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales.

II. ACUERDOS: aprobado en general por unanimidad (5x0).

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: el proyecto de ley consta de dos artículos permanentes.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: no hay.

V. URGENCIA: “no tiene”.

VI. ORIGEN E INICIATIVA: Senado. Moción de los Honorables Senadores señor Letelier, señora Allende y señores Elizalde, Galilea y Montes.

VII TRÁMITE CONSTITUCIONAL: primero.

VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 9 de julio de 2019.

IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe, en general.

X. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:

1.- Decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos.
2.- Ley General de Urbanismo y Construcciones.
3.- Ley Nº 17.235, que fija el texto refundido, sistematizado y coordinado de la ley sobre impuesto territorial.
4.- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Valparaíso, a 12 de enero de 2022.

XIMENA BELMAR STEGMANN
Abogado Secretario de la Comisión