Boletín Nº 12.757-01

Proyecto de ley, iniciado en moción de los Honorables Senadores señor Letelier, señora Allende, y señores Elizalde, Galilea y Montes, que modifica el decreto ley N° 3.516, sobre división de predios rústicos.

Antecedentes

El crecimiento de las ciudades ha llevado a que los terrenos agrícolas adyacentes a los centros urbanos hayan disminuido de manera significativa en las últimas décadas,

Si bien es normal que exista una natural tensión respecto a los usos de suelo, nuestro marco legal ha definido instrumentos de ordenamiento territorial precisamente para planificar y regular el uso de los mismos.

Sin embargo no todas las comunas cuentan con instrumentos de planificación territorial actualizados. Esto se produce por diferentes motivos.

Existen otros instrumentos de planificación territorial, Planos Reguladores Intercomunales que en ocasiones suplen la inexistencia de Planos Reguladores Comunales actualizados.

Es evidente que la búsqueda de nuevos terrenos para la construcción de viviendas presiona, en muchas ocasiones, sobre aquellos terrenos fuera de las zonas urbanas. Este fenómeno es normal, y se debe enfrentar, con la permanente actualización de los instrumentos de planificación territorial.

Sin embargo, algo que no es normal ni positivo para la planificación urbana y menos para el uso racional de un recurso escaso, como lo es el suelo agrícola, ha sido la explosión irracional de las parcelas de agrado, facilitado por la existencia de una norma excesivamente permisiva respecto a la subdivisión de propiedades rusticas.

El fenómeno de la masiva subdivisión de suelos agrícolas para la venta de parcelas de agrado, presiona sobre un recurso escaso como es el suelo agrícola, afectado directamente los procesos agrícolas, además de la flora y fauna existente en estos lugares.

Asimismo, el loteo en unidades de 5000 metros cuadrados, de terrenos en zonas rurales, ha conllevado en muchas ocasiones a conflictivos de diferente naturaleza; 1) con los Municipios a quienes se les demanda servicios de iluminación, de agua y/o extracción de basura, entre otras situaciones; 2) con las autoridades, a través de loteos brujos y la venta de derechos sobre terrenos, con los consiguientes problemas asociados a la certeza jurídica del dominio; 3) con los vecinos originales, como por ejemplo en zonas de ganadería menor, a quienes la irrupción de parcelas de agrado en ocasiones altera la convivencia 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 matanza de sus animales,; etc.

Muchos son los argumentos para revisar la actual legislación permisiva respecto a la subdivisión de terrenos agrícolas en parcelas de agrado.

Y no es que no se pueda realizar el cambio de uso de suelo agrícolas para fines habitacionales, especialmente cuando se trate de la ejecución de planes de vivienda social. Al contrario este es un motivo para autorizar el cambio de uso de suelo de rural a urbano.

De la misma forma, es comprensible, en determinadas circunstancias asociadas a zonas de destino turístico o costeros que se permita subdividir suelos de un menor valor agrícola, cuando corresponde a una política pública.

Sin embargo el subdividir un terrenos agrícolas en parcelas de agrado, sin necesidad de contar con ninguna autorización cuando se trata de lotes de 5000 metros cuadrados o más, es del todo irracional.

La mantención de la actual norma permisiva, solo agudizará los conflictos en las comunas, profundizará la construcción de enclaves residenciales de carácter urbano al interior del mundo rural[1], manteniendo una segregación social, donde se desplaza a la agricultura segundo plano.

En atención a todo lo anterior, por medio de la presente se somete a consideración del siguiente

Proyecto de Ley

Artículo 1:

Modifíquese sustitúyase el artículo 1° del Decreto Ley 3.516, en su primer inciso, por el siguiente:

"Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los limites 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.- Agregase un nuevo inciso final al 1 Articulo del decreto Ley 3.516.

Sin perjuicio de otras normas legales, se podrá subdividir un predio rustico 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.

[1] "El avance de la urbanización del campo en la región metropolitana de Chile y sus efectos espaciales" disponible en http://web.uchile.cl/publicaciones/anales/5/estudios4.html