INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, 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 Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informar el proyecto de ley de la referencia, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señora Allende y señores Elizalde y Galilea, y ex Senadores señores Letelier y Montes.

La iniciativa legal fue conocida, en primer término, por la Comisión de Agricultura (que la aprobó en general, por unanimidad), acordándose, posteriormente, por la Sala, que también fuera informada por la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

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

\- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

Limitar la subdivisión de los predios rústicos en lotes con una superficie no inferior a cinco hectáreas físicas, salvo que se trate de proyectos para la construcción de viviendas sociales, a fin de impedir el crecimiento inorgánico de las ciudades sobre suelo agrícola.

\- - -

CONSTANCIAS

- Normas de quórum especial: No tiene.

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

- - -

ASISTENCIA

- Senadores y Diputados no integrantes de la Comisión: Honorables Senadores señores Alfonso De Urresti Longton y Carlos Ignacio Kuschel Silva.

- Representantes del Ejecutivo e invitados: Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: el Ministro, señor Carlos Montes, y la asesora legislativa, señora Jeannette Tapia. Del Ministerio de Agricultura: el Ministro, señor Esteban Valenzuela, y el asesor legislativo, señor Ricardo Moyano, además de la Jefa de la División de la Subdirección de Operaciones del SAG, señora Grisel Monje, y el abogado de ese servicio, señor Elías Araya. De la Asociación de Municipios Rurales: el Presidente, señor Francisco Gómez (alcalde de El Monte); el Director Ejecutivo, señor Christian González, y los asesores, señores Enrique Villarroel y Leonel Ramírez. De la Asociación de Municipalidades de Chile: la Directora de Obras Municipales de Colina, señora Ángela Prado, y la abogada, señora Graciela Correa. De la Asociación Regional de Municipios de Aysén: el Presidente, señor Marcelo Santana (alcalde de Río Ibáñez). Por otra parte, concurrieron la arquitecta y especialista en planificación urbana, señora Ximena Bórquez, y el asesor de desarrolladores de parcelas del sur, señor Jaime Chávez.

- Otros: De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del Comité de Senadores RN: el asesor, señor Carlos Campos. Asesores parlamentarios: de la Senadora señora Gatica, doña Marcela Cartagena, don Rodrigo Labrín y don Rodrigo Oñate; de la Senadora señora Pascual, don Roberto Carrasco; del Senador señor Kusanovic, don Henry Boys, don Víctor Cárcamo y don Francisco Oxa; del Senador señor Sandoval, don Mauricio Anacona, don Sebastián Puebla y don Nicolás Starck, y del Senador señor De Urresti, doña Alejandra Fischer.

- - -

ANTECEDENTES DE HECHO

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se ha tenido en consideración la Moción de los Honorables Senadores señora Allende y señores Elizalde y Galilea, y ex Senadores señores Letelier y Montes, respecto de cuya descripción esta Comisión se remite a lo consignado en el informe de la Comisión de Agricultura.

- - -

ASPECTOS CENTRALES DEL DEBATE

El debate discurrió, en lo fundamental, en torno a las principales implicancias de la ocupación del área rural con fines habitacionales, ocurrida, particularmente, en los últimos años, al amparo del D.L. N° 3.516, sobre división de predios rústicos.

Al respecto, se tuvo en consideración, por una parte, las deficiencias de dicho texto, así como las carencias del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para contener tales presiones y resguardar tanto la aptitud silvoagropecuaria de las tierras como la planificación urbana, y, por otra, sus limitaciones para responder a la creciente tendencia de muchas familias de residir fuera de las ciudades, sea buscando una mejor calidad de vida o por las dificultades para obtener una vivienda en la zona urbana.

Si bien hubo amplia coincidencia en las falencias de la actual normativa, la solución propuesta, consistente en el aumento de la superficie predial mínima para las subdivisiones, de 0.5 a 5 hectáreas, no obstante estar bien inspirada, fue estimada insuficiente en relación a la magnitud del problema expuesto, considerándose necesario disponer de una fórmula alternativa que aborde de un modo más integral la temática planteada, desde sus distintas aristas, contemplando la diversa realidad territorial de nuestro país.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL[1]

A.- Debate preliminar en la Comisión.

Al iniciar el estudio del proyecto de ley en informe, **el Honorable Senador señor Kast** manifestó su interés en que se escuche la opinión de diversos invitados, atendidas las implicancias que el texto podría tener, en el sentido de restringir la posibilidad de habitar en el ámbito rural.

La Honorable Senadora señora Pascual consideró necesario estudiar esta Moción desde una perspectiva integral. Por una parte, en tanto impacta en el límite periurbano o urbano/rural, lo que, en algunos casos, termina expulsando a familias vinculadas a la agricultura familiar campesina, lo que, a su vez, influye en el costo del abastecimiento de las ciudades. Recordó que, en los alrededores de Santiago, muchas zonas que tuvieron actividad

[1] La Comisión dedicó al estudio de este proyecto las sesiones de 12 de abril de 2022, 19 de abril de 2022, 3 de mayo de 2022, 10 de mayo de 2022 y 17 de mayo de 2022, que fueron transmitidas por TV Senado y pueden revisarse utilizando el link incorporado en las respectivas fechas.

agrícola han dado paso a conjuntos residenciales, encareciéndose los alimentos.

Por otro lado, acotó que, en una mirada preliminar, el proyecto de ley parece promover un tipo de urbanización de elite y fomentar una suburbanización, generando una presión sobre terrenos rurales o semirrurales.

Postuló que el Boletín N° 14.605-14 se orienta a una finalidad similar, por lo que resultaría conveniente analizar la posibilidad de refundirlo con esta iniciativa.

El Honorable Senador señor Sandoval ratificó que hay otros proyectos que se vinculan con los mismos objetivos, por lo que sugirió que una propuesta en tal sentido sea una de las conclusiones del trabajo de esta instancia.

El Honorable Senador señor Kast llamó la atención en torno a que iniciativas como ésta implican seguir fomentando el crecimiento de las urbes, en desmedro del ámbito rústico. Agregó que los subsidios de vivienda se focalizan en las ciudades, donde además tienen un mayor valor.

Enfatizó que, de aprobarse este proyecto, solo se podría residir en zonas rurales en caso de contarse con una superficie extensa, lo que contraría la tendencia que se aprecia con la pandemia, en que muchas familias han optado por modos de vida autosustentables.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió con que en diversos lugares hay pequeñas parcelas. Advirtió, por ejemplo, la situación que podría darse en el caso de subdivisiones de un predio entre los hijos del dueño original.

Luego, **la señora Verónica de la Paz, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional,** realizó una presentación que incluye los siguientes aspectos:

- Elementos de diagnóstico de la situación del área rural.
- Herramientas disponibles.
- Principales aspectos del Boletín N° 12.757-01
- Modelos de regulación en legislación comparada: España, Argentina y Australia.
- Proyectos existentes relacionados con el DL N° 3.516 de 1980.

Recordó que, en el periodo legislativo anterior, la Comisión compartió la pertinencia de realizar un estudio más completo del decreto ley N° 3.516, en lugar de abordar partes específicas del mismo.

A manera de diagnóstico, puntualizó que, sobre el área rural, hay presión de diversos factores, tales como los urbanos, vinculados al poblamiento de las ciudades, y los medioambientales, que involucran la protección del agua y zonas de interés.

Subrayó, asimismo, la existencia de transformaciones que importan un cambio en el modelo de desarrollo rural y la ausencia de herramientas normativas adecuadas, lo que se comprueba, a su juicio, en la regulación homogénea que tienen estas zonas y en la dispersión institucional de las acciones que se ejercen sobre el suelo. Presentó un cuadro en que sintetizó dichas observaciones:

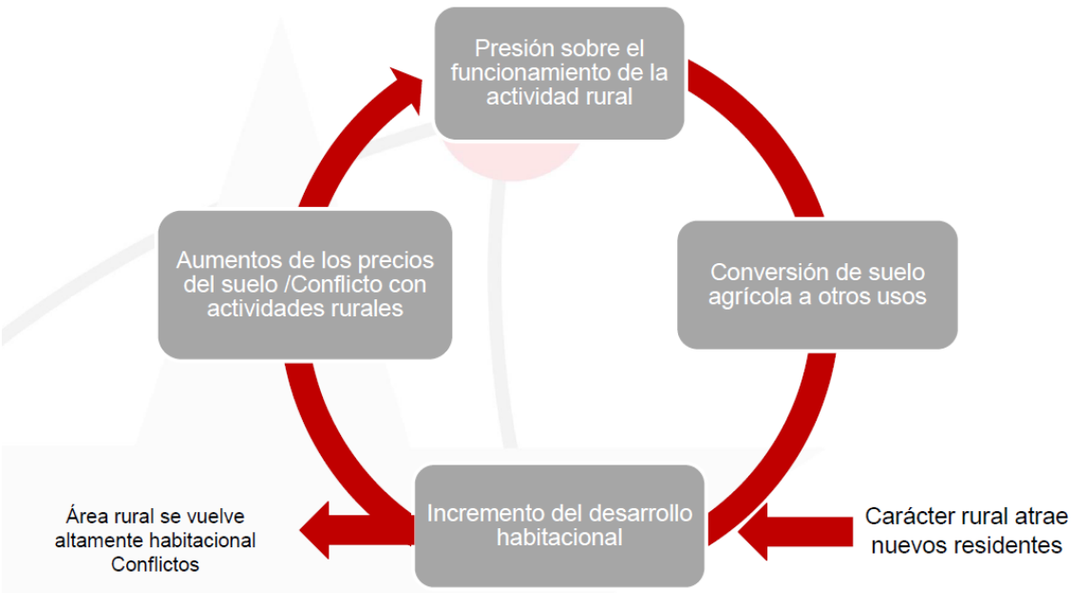
La Honorable Senadora señora Pascual sostuvo que, en ocasiones, el interés en proteger una determinada zona no queda suficientemente resguardado en los ordenamientos territoriales respectivos.

La señora Verónica de la Paz acotó que, además, no hay una conceptualización integral. Ilustró el caso de la protección de los sitios Ramsar, que no se incluyen al momento de realizar la planificación.

Seguidamente, expresó que el proceso de transformación del suelo rural no es un fenómeno exclusivo de nuestro país, sino que se ha dado en otras latitudes.

Reconoció que se advierte una atracción de nuevos residentes sobre el área rural, que incrementa el desarrollo habitacional de estos sectores, aumentando los precios del suelo. Sostuvo, asimismo, que se generan conflictos entre actividades cuya convivencia no está prevista, como la residencial y la crianza de animales.

Manifestó que esta presión sobre el funcionamiento de la actividad rural empieza a generar incentivos para la conversión del suelo agrícola, lo que, a su vez, estimula la expansión habitacional, cuestión que se grafica en el siguiente diagrama:



A continuación, reseñó las herramientas regulatorias de la subdivisión de terrenos en el área rural.

Mencionó, inicialmente, los planes reguladores intercomunales y metropolitanos.

Recalcó que, en las actuales condiciones, algunos sectores rurales están incluidos en instrumentos intercomunales, regulándose las vialidades, las zonas de riesgo o no edificables, áreas de protección naturales, patrimoniales y culturales y, en el caso de los planes de Santiago, Valparaíso y Concepción, también, la subdivisión predial mínima.

Asimismo, explicó que el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), prohíbe expresamente que se originen “nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal”. Advirtió que este último concepto no está definido en la legislación, por lo que hay discrepancias respecto de su alcance. Añadió que el mismo precepto establece las excepciones, vale decir, las condiciones bajo las cuales es posible urbanizar en el área rural, considerando hipótesis, tales como la vivienda social de hasta 1.000 UF financiada con subsidios del Estado.

Continuó exponiendo que otra herramienta regulatoria es el decreto ley N° 3.516, que aborda la división del suelo rústico (inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal), consagrando una superficie predial mínima de 5.000 metros cuadrados y determinando ciertas excepciones que autorizan a subdividir en porciones inferiores. Entre ellas, mencionó la expropiación o el resultado de una herencia. Resaltó que la normativa sanciona con la nulidad a toda subdivisión que contravenga estas disposiciones.

Enseguida, señaló que el decreto ley N° 2.695 se ocupa de la regularización del dominio de los predios rústicos, recalcando que la utilización de este mecanismo no exige la urbanización ni una superficie predial mínima, siendo, por tanto, una de las excepciones al decreto ley N° 3.516.

Posteriormente, presentó el siguiente cuadro que busca enmarcar dicha normativa en las tipologías de suelo rural que utiliza la OCDE y que distingue entre las que se encuentran dentro de las áreas metropolitanas y son funcionalmente parte de ellas; las ubicadas cerca de ciudades de menor tamaño y que mantienen sustancialmente el carácter rural y, por último, las áreas rurales remotas, que son aquellas con altos valores paisajísticos y ambientales, pero muy alejadas de las áreas urbanas, a consecuencia de lo cual la presión que reciben es más bien de amenidad, basada en sus caracteres turísticos o recreativos:



El Honorable Senador señor Sandoval reiteró su inquietud en torno a la posibilidad de efectuar subdivisiones entre los integrantes de una familia, especialmente a consecuencia de un proceso hereditario.

La señora Verónica de la Paz confirmó que ya existe una excepción que no es modificada por esta iniciativa. Acotó, asimismo, que las normas no operan de forma retroactiva, por lo que, en caso de haber propiedades de tamaño inferior al nuevo límite, no se verían afectadas.

El Honorable Senador señor Kast consultó por la forma en que se aplican dichas excepciones.

La señora Verónica de la Paz indicó que ello se solicita ante el Servicio Agrícola y Ganadero.

Seguidamente, se ocupó de reseñar los principales contenidos de la iniciativa en análisis, remarcando que tiene dos artículos. El primero, incrementa la superficie predial mínima exigida para una subdivisión de 0.5 a 5 hectáreas, en tanto, el segundo, exime de esa exigencia a los proyectos habitacionales de viviendas sociales financiados con subsidios estatales.

Ahondó en que la iniciativa no aporta justificaciones para el aumento de dicho guarismo ni establece distingos en función de su localización o uso. Estimó que la segunda norma resulta innecesaria, ya que estos proyectos siempre se someterán al artículo 55 de la LGUC y, como tales, ya están contemplados como una posible excepción.

El Honorable Senador señor Sandoval hizo presente el contrasentido que existe entre estas excepciones, que permiten la construcción de viviendas sociales en la periferia de las ciudades, con la crítica transversal a ese tipo de políticas, que favorecen la segregación urbana.

La señora Verónica de la Paz remarcó que el proyecto plantea dos asuntos diversos. Por una parte, el incremento de la superficie mínima para la subdivisión predial, que se regula en el D.L. N° 3.516, y, por otra, una excepción a la obligación de que las viviendas se ubiquen en el radio urbano, que es un asunto regulado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La Honorable Senadora señora Pascual manifestó que, pese a que se trata de asuntos diversos, están vinculados y pueden tener impacto en políticas públicas, como la adquisición de terrenos para viviendas sociales, lo que puede verse facilitado o dificultado por la normativa.

La señora Verónica de la Paz sostuvo que, aun cuando este proyecto podría facilitar la adquisición del suelo, desde la perspectiva del desarrollo urbano, la forma de proporcionar terreno para vivienda debería basarse en otras consideraciones.

El Honorable Senador señor Kast observó que la normativa obliga a que el urbanizador se haga cargo de la dotación de servicios destinados a los nuevos residentes, cuestión que la propuesta en discusión flexibiliza. Relevó que la instalación de familias en terrenos rurales requeriría menor implementación.

Reparó que hay dos materias distintas, una de las cuales es la construcción de ciudad y otra es el derecho de quienes buscan habitar en el mundo rural, que es una decisión de vida que debe respetarse.

El Honorable Senador señor Sandoval planteó su preocupación respecto de la proliferación de parcelaciones, lo que, posteriormente, deriva en la generación de presiones al Estado por la provisión de agua potable rural, electrificación, mantención o pavimentación de vías y otros servicios.

La Honorable Senadora señora Pascual expresó que, en Curacaví, el municipio ha entablado acciones judiciales contra los responsables de loteos sin urbanización que luego constituyen una presión a la municipalidad para instalar los servicios.

La señora Verónica de la Paz afirmó que, en estricto rigor, en el área rural no debería haber urbanizaciones, debiendo estar limitada a los usos rústicos. Explicó que, sin embargo, la legislación no obliga a demostrar que tras la subdivisión se mantendrá dicha finalidad. Añadió que cuando se busca urbanizar ese suelo rural el procedimiento para hacerlo es el cambio de uso, a través del artículo 55 de la LGUC, mediante el cual la SEREMI respectiva fija las condiciones, y el responsable del proyecto debe urbanizar completamente ese suelo, dotándolo de alcantarillado, agua potable, etc.

Enfatizó que la parcelación en lotes de 5.000 mts^2 supone que se mantiene el destino rústico, lo que faculta solo a tener una vivienda para quien habita ese sitio productivo y, también, para los trabajadores del predio. Bajo ese supuesto es que se instalan viviendas, cuestión que en algunos casos se ha impugnado en tribunales o la Contraloría, pues se desvirtúa el uso de suelos altamente productivos o con valores ambientales.

Aclaró que, ante esa situación, se viene planteando como solución ampliar la superficie predial mínima, con el objeto de dificultar la subdivisión, en tanto resultará más caro adquirir 5 hectáreas y habrá menos demanda por estas operaciones.

Sostuvo que, a su juicio, se trata de una fórmula probablemente ineficiente, porque el problema tiene diversas aristas y hay una multiplicidad de factores que debieran tenerse en cuenta.

El Honorable Senador señor Sandoval advirtió que, en caso de aprobarse la subdivisión en los términos sugeridos, probablemente se generarán grupos o sociedades de personas que adquirirán un predio de 5 hectáreas o más, en conjunto, dividiéndose, posteriormente, los derechos en el mismo.

El Honorable Senador señor Kast reiteró la necesidad de respetar la voluntad de las personas que quieren vivir en la zona rural, con mejor calidad de vida, tendencia que se ha incrementado con la pandemia, lo que el proyecto dificultaría.

Añadió que ello se ha visto reforzado por el incremento en los precios de los inmuebles en las ciudades y por los grandes progresos en las telecomunicaciones. A su juicio, esta iniciativa se orienta en el sentido contrario.

En cuanto a la mayor responsabilidad de los municipios, sostuvo que no existirían obligaciones legales o contractuales de éstos para atender a los residentes que voluntariamente buscan alejarse de las urbes.

El Honorable Senador señor Sandoval subrayó que, en virtud del decreto ley N° 3.516, se autoriza la subdivisión de un terreno, pero no para cambiar su uso de suelo; sin embargo, ese procedimiento se utiliza para dar lugar a la instalación de viviendas. Recalcó que ello es lo que debe zanjarse en el análisis de este proyecto, probablemente distinguiendo entre zonas urbanas, suburbanas y rurales.

La Honorable Senadora señora Pascual requirió precisar el motivo por el cual el proyecto fija el límite predial en 5 hectáreas y no otro guarismo. Resaltó que la iniciativa pone su foco, asimismo, en otro aspecto, consistente en evitar la acción de personas que desarrollan una actividad comercial a partir de la subdivisión.

Señaló comprender el planteamiento del Senador señor Kast, sin embargo, consideró que las familias que optan por ese estilo de vida debieran proveerse de los servicios necesarios, pero, lo que en la práctica sucede, es que las parcelaciones presionan para que las redes respectivas se extiendan hasta esas zonas.

A su juicio, el proyecto de ley está bien intencionado, pero no logra abordar el tema en toda su magnitud.

El Honorable Senador señor Kast hizo presente que, en su concepto, la Moción es contradictoria, pues, al mismo tiempo que busca dificultar que algunas familias residan en la zona rural, establece una excepción para permitir poblaciones de viviendas sociales con una densidad mucho mayor.

Observó que el interés de las familias que eligen esta forma de vida no es alcanzar los estándares de la ciudad, sino solo condiciones dignas.

El Honorable Senador señor Sandoval reseñó que, así como en nuestro país se registró, en décadas pasadas, una migración campo-ciudad, en la actualidad hay familias optando por el proceso inverso. Agregó que ello se ha visto reforzado por el incremento en el precio del suelo urbano.

La señora Verónica de la Paz prosiguió su exposición refiriéndose a los modelos de regulación del suelo rural en la legislación en España, Argentina (provincia de Buenos Aires) y Australia (Nueva Gales del Sur), que presentan figuras distintas y, por tanto, pueden resultar ilustrativos.

Explicó que, en general, en otras naciones se aprecia que hay cuatro ámbitos que se complementan al abordar esta temática, a saber, una definición de distintas categorías de terreno rural, con superficies y exigencias de productividad; instrumentos de planificación que van estableciendo una gradiente desde terrenos exclusivamente rurales a terrenos urbanizados y con uso habitacional; los aspectos impositivos involucrados y, por último, los asuntos ambientales. Presentó, a continuación, el siguiente cuadro resumen con la regulación aplicable en dichos países:

País	Áreas rurales	
	Explotación Agrícola	Otros usos de suelo
España	Unidad Mínima de Cultivo	Un Instrumento de Planificación local que autoriza otros usos, como el habitacional en zonas rurales Exige urbanización del suelo No se puede subdividir ni urbanizar sin un proyecto específico aprobado por gobierno local.
Argentina (Buenos Aires)	Superficie mínima según un partido y sistema productivo. Estudio agroeconómico.	DL 8.912 de 1977 Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo • Densidad máxima 5hab/ha • Mismo tamaño predial que para la actividad rural
Australia (Nueva Gales del Sur)		Política de Planificación Ambiental • Prioriza usos agrícolas • Evita conflictos entre usos de suelo • Establece categorías graduales entre zonas exclusivas agrícolas/forestales/ambientales/ a zonas en que conviven estos usos con habitacional mas algunos servicios básicos. Planificación local • Aplica las categorías de suelo en su territorio • Establece superficies especificas

La Honorable Senadora señora Gatica recordó que, a través del D.S. 10, se regula la entrega de subsidios habitacionales en el ámbito rural, exigiéndose que se trate de conjuntos de hasta 60 viviendas sociales. Para ello, se requiere contar aproximadamente con una superficie cercana a las 3 hectáreas. Estimó que, de aprobarse esta normativa, que exigiría 5 hectáreas,

podría, paralelamente, ampliarse la cantidad máxima de beneficiarios para estos proyectos. Indicó que, mediante este subsidio, en la Región de Los Ríos, se han construido proyectos de muy buen estándar, con casas de 57 mts^2 y un sitio de hasta 300 m^2, condiciones que no se lograrían en el área urbana.

La señora Verónica de la Paz manifestó que, si bien una superficie predial mínima mayor pudiera posibilitar edificar más viviendas, lo que debe analizarse es cuántas unidades son compatibles con las características del territorio.

Resaltó que, en ese sentido, la definición de gradientes que atiendan a las particularidades de cada sector puede ser una solución, pues, en algunos casos más cercanos a las urbes 60 viviendas puede ser un número bajo, pero, en otros más apartados, pudiera ser excesivo.

En la misma línea, aludió a las dificultades que se presentan con la localización de infraestructura, como una subestación eléctrica, en tanto ésta siempre está permitida, pero su adecuación depende de las características de cada territorio.

La Honorable Senadora señora Pascual apuntó que, habitualmente, son las propias familias que históricamente han vivido en la zona rural las que se ven más afectadas por actividades que se alejan del uso tradicional, como sucede con las granjas de crianza de cerdos o aves, lo que demuestra la dificultad de conciliar algunos usos rurales con la vivienda.

A manera de síntesis, **la señora Verónica de la Paz** expuso las siguientes apreciaciones que se revelan de la legislación comparada:

Remarcó, especialmente, la importancia de distinguir diversas categorías en el suelo rural, a diferencia de lo que sucede en Chile, en que existe una única. Asimismo, destacó que, en lo sustantivo, se observa que el

emplazamiento de viviendas en dicha zona es la excepción y no la regla general.

Se refirió, finalmente, a los proyectos presentados en relación al decreto ley N° 3.516, cuyos contenidos agrupó en las categorías que se detallan en la siguiente diapositiva:

El Honorable Senador señor Sandoval destacó la importancia de considerar en esta discusión a los gobiernos locales, recordando que algunas de estas entidades han sugerido que este tipo de subdivisiones, eventualmente, se sometan a un estudio de impacto ambiental, lo que, entre otras cosas, permitiría una mayor participación ciudadana.

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

El Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Carlos Montes, recordó que el decreto ley N° 3.516 data de 1980 y buscó resolver diversas dificultades vinculadas a los predios derivados del proceso de reforma agraria. Agregó que, en los últimos años, se han planteado numerosas mociones destinadas a su modificación.

Enfatizó que este proyecto propone eliminar la mención a los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción y elevar la superficie predial mínima de 0.5 a 5 hectáreas, al tiempo que se establece una excepción para proyectos de viviendas sociales y equipamiento comunitario, financiados con subsidios estatales.

Apuntó que, antes de comentar la propuesta, es preciso referirse, en general, al problema que ésta busca resolver y que consiste, por una parte, en la utilización de tierra agrícola, al amparo de la norma señalada, y, por otra, a que la planificación urbana ha quedado sobrepasada por esta forma de

expansión de las ciudades, que acarrea diversas consecuencias ambientales y sociales.

Advirtió que hoy existe una proliferación de este tipo de situaciones que se ha concentrado, particularmente, en las Regiones de O'Higgins, Maule y Ñuble, pero que se extiende a todo el país, incluyendo la zona norte, persistiendo una presión para continuar con el crecimiento urbano.

Hizo presente que esta temática se relaciona con la modificación que se efectuó al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a través de la ley N° 19.859, de 2003, que incorporó la posibilidad de construir, en el área rural, 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.

Lamentó que, pese a que la discusión legislativa de dicho texto se enfocó en generar excepciones en la zona contigua al radio urbano, ello no se expresó claramente, dando lugar a una enmienda que, unida al mecanismo de subdivisión del decreto ley N° 3.516, ha posibilitado esta expansión habitacional hacia el sector rústico.

Refiriéndose a los contenidos de la Moción, reparó en que la propuesta no responde a la envergadura del problema existente, en ninguna de las aristas consignadas.

Remarcó que, a su juicio, el problema de las parcelas de agrado es un tema urgente de considerar en todas nuestras ciudades. Sostuvo que, en el último tiempo, se registró una acelerada expansión de estos proyectos, cuya amplitud, particularmente en los últimos tres años, no fue advertida.

Expuso que, según estadísticas recientes, en el país hay alrededor de 72.000 parcelas de agrado, de las cuales 20.000 se encuentran en la Región Metropolitana. Ilustró, asimismo, que en Magallanes hay 832 y en Aysén 1.609. Añadió que, en algunos casos, se han detectado mecanismos de compra muy expeditos, que generan mucho interés, por el valor paisajístico y ambiental de la Patagonia, lo que resulta un muy buen negocio para los dueños del suelo.

En el resto del territorio, estas parcelas son adquiridas por sectores medios, tanto con fines de ahorro, esperando el incremento de su valor, como para destinarlas a vivienda, ante las dificultades para obtenerla mediante los programas habitacionales en el sector urbano.

Subrayó, especialmente, que la complejidad de esta situación consiste en que, tras la parcelación, se genera una presión a los municipios para contar con retiro de basura, servicios domiciliarios y urbanización, sin que

haya existido ninguna planificación pública, sino solo la decisión del propietario original de enajenar su inmueble.

Informó que, al asumir su cargo, coordinó la creación de una Comisión Interministerial, que ya se encuentra funcionando, para elaborar una propuesta que aborde esta materia de manera integral.

En torno a las posibles vías de solución, señaló que se han tenido a la vista dos opciones. Una, que ya se intentó en décadas anteriores -y que fue rechazada-, consiste en terminar con la vigencia del decreto ley N° 3.516; la otra, que concita mayor apoyo de los equipos técnicos, propondría suspender por dos o tres años la aplicación de dicha normativa, de tal forma de producir, en ese lapso, una alternativa de regulación de esta materia.

Indicó que, en forma simultánea, debe analizarse la realidad de las parcelas existentes, generando un registro acerca de sus características, situación tributaria y uso.

Manifestó la necesidad de contar con mayor información acerca del uso que se le está dando a estos terrenos. Resaltó que el decreto ley N° 3.516 permite estas subdivisiones, solo con fines agrícolas, pero, en los hechos, se han ido orientando hacia otro tipo de objetivos. Al respecto, explicó que se advierten situaciones muy diversas. En el caso de Valdivia, se están generando algunas inversiones de corte turístico y recreativo. En O'Higgins, Maule y Ñuble, se ha detectado que, en muchos casos, los adquirentes de predios de 5.000 mts^2 comienzan, casi inmediatamente, a ofrecer porciones de los mismos, lo que viene a solucionar el problema de acceso al suelo existente en esas zonas.

En cuanto al cobro de contribuciones, anticipó que una parte importante de estas parcelas paga impuesto territorial, pero de bajo monto.

Afirmó que otra materia a resolver consiste en determinar qué efectos acarreará el incumplimiento de la normativa. En general, la respuesta estatal ha llegado hasta la detención de obras, pero no se han aplicado sanciones.

En su concepto, estas figuras son equivalentes a las "tomas de terreno", ya que ambos fenómenos constituyen una forma de incumplimiento normativo que, en este caso, genera importantes efectos que el propietario del terreno no considera ni se hace cargo.

Acotó que, en ciertos periodos históricos, ante la ausencia de políticas oficiales, se producen las tomas, luego de las cuales se detonan programas públicos que tienden a facilitar soluciones. Observó que, en los últimos años, estos asentamientos habían disminuido y se reactivaron, a su juicio, tanto por necesidades de acceder a vivienda como por negocios.

Relevó que todo lo anterior demuestra que éste es un problema con diversas aristas, políticas, sociales y jurídicas, que deben analizarse globalmente en forma equitativa y coherente, no siendo posible concebir un tipo de sanciones y respuestas frente a las tomas y otro para estos loteos.

Destacó que el país se encuentra ante una coyuntura difícil en este ámbito, frente a la cual, si bien los objetivos y metas aparecen bastante claros, la dificultad radica en los pasos que se deben dar para reorientar el camino.

Finalmente, anunció que la Comisión Interministerial que se ha conformado presentará, en un plazo acotado, una propuesta para abordar la temática en examen.

El Honorable Senador señor Kusanovic expresó sus reparos a los contenidos del proyecto de ley, pues la solución que se plantea es contradictoria con el objetivo de evitar o reducir, para los fines descritos, el uso de tierras agrícolas.

Consideró que abordar problemáticas de esta envergadura requiere enfocarse más en las causas que en los efectos. Entre aquéllas, estimó relevantes el aumento de la población y el déficit de viviendas, en el que, a su juicio, incide, principalmente, el cambio de políticas habitacionales acaecido durante el año 2004, que redundó en una reducción de la oferta en la zona periurbana, lo que busca ser remediado utilizando predios rurales.

Asimismo, añadió que otra causa de este fenómeno radica en la concentración de la población del país en la zona central y, especialmente, en la Región Metropolitana, lo que refleja un problema grave de planificación, que impide la ocupación armónica del territorio y motiva la expansión habitacional hacia tierras con aptitud agrícola.

Advirtió que, en caso de persistir en propuestas como la planteada en la iniciativa, en lugar de ofrecer opciones reales para obtener una solución habitacional, solo se generarán efectos negativos, como la informalidad, las tomas y la proliferación de figuras jurídicas alternativas, como la venta de derechos.

El Honorable Senador señor Sandoval reiteró su preocupación por la venta indiscriminada de terrenos en la Región de Aysén, incluso en zonas alejadas de los radios urbanos.

La Honorable Senadora señora Pascual solicitó al Ministro señor Montes precisar, en detalle, su parecer frente al proyecto en discusión.

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo reiteró que, para su cartera, no es conveniente aprobar esta iniciativa en los términos en que se ha

planteado, dado que no resulta eficiente para resolver los problemas de que se trata. Solicitó, en consecuencia, esperar la propuesta que formulará el Ejecutivo sobre el particular.

Recordó, además, que este tema fue analizado en el Congreso Nacional en ocasiones anteriores sin arribarse a una solución, puesto que hay intereses muy diversos, como, por una parte, el de sectores medios que buscan contar con una forma de ahorro e inversión y, por otra, el de quienes insisten en este mecanismo con fines comerciales.

Compartió la opinión del Senador señor Kusanovic, en orden a que esta situación se origina en necesidades insatisfechas de segmentos de ingresos bajos y medios para acceder a la vivienda, pero reiteró que, también, hay que considerar la existencia de intereses económicos.

Resaltó que, ante ello, el objetivo del sector público debe apuntar a la forma de hacer prevalecer el interés común de la sociedad, para lo que no hay una respuesta fácil y rápida; por eso se está estudiando, como una posibilidad, suspender la aplicación del decreto ley N° 3.516, mientras se elabora una solución más precisa, teniendo a la vista, entre otros insumos, la legislación comparada.

Insistió en que nuestro país presenta severas carencias de planificación, una de las cuales es que solo se regula la zona urbana, no contándose con una adecuada mirada del crecimiento de las ciudades hacia la periferia, en que también participen los municipios.

Enfatizó que, a su entender, éste es el problema más grave que enfrentan las ciudades, pues coincide con el crecimiento del parque automotriz, haciendo colapsar las vías y afectando gravemente la calidad de vida. Observó que es urgente recuperar el control de la planificación, para lo que esta temática es sustancial, junto con otras normas más generales.

El Honorable Senador señor Sandoval reconoció la complejidad de la materia y las diversas miradas existentes. Por una parte, la de quienes aprecian exclusivamente una perspectiva comercial y, por otra, la visión de quienes advierten que, a través del decreto ley N° 3.516, se está facilitando una gran falsedad en que se realiza una subdivisión, supuestamente para mantener la actividad agrícola, lo que en realidad no sucede.

Reiteró el planteamiento de diversos municipios de la Región de Aysén, en el sentido de exigir un estudio de impacto ambiental a estos loteos, de forma de aumentar las exigencias aplicables.

Apuntó, asimismo, a que la solución debe abordar el tema más integralmente que lo propuesto por el proyecto, ya que, a su juicio, sería fácilmente vulnerado mediante la compra de derechos por varias personas.

El Ministro señor Montes acotó que también se utiliza la figura de las sociedades anónimas. Además, relevó la importancia de considerar las distintas características del territorio, donde hay terrenos con o sin aptitud agrícola y con problemas ambientales o no. Recalcó que, para ello, son sustanciales los planes regionales de ordenamiento territorial, que permitirán a las Regiones avanzar en la materia.

Aclaró que, en base a esas diferencias, deben contemplarse fórmulas distintas, pudiendo autorizarse subdivisiones en ciertos lugares, pero sujetas a una serie de exigencias, en términos de urbanización, retiro de basura, pavimentación de las vías, etc.

En una sesión posterior, **el Honorable Senador señor Sandoval** destacó que en esta materia hay diversos intereses involucrados, uno de los cuales es el de quienes adquieren terrenos en zonas rurales, atendido el elevado costo de los sitios urbanos, cuestión que genera, por otro lado, algunas complicaciones, como la demanda de servicios de electrificación, agua potable rural y saneamiento.

El Honorable Senador señor Espinoza sugirió escuchar la opinión de algunas entidades que se encuentran desarrollando estos proyectos, con el objeto de conocer las diversas visiones sobre el asunto.

Admitió que se requiere mejorar la regulación, limitando ciertas situaciones, pero sin incurrir en rigideces que afecten la legítima pretensión de muchas familias que han adquirido parcelas para vivir alejadas de las ciudades.

Remarcó que le parece inadecuada la aplicación de sanciones o de un congelamiento o moratoria de este tipo de proyectos. Expresó, por ello, su preocupación por declaraciones recientes del actual titular de la cartera de Vivienda y Urbanismo en que afirma que “se debe terminar con el desastre de las parcelas de agrado”. A su juicio, es imprescindible que las autoridades que realizan planteamientos en este tema sean muy claras en cuanto a la situación que buscan enfrentar.

Sostuvo que, en su concepto, resulta plenamente legítima la subdivisión realizada por una entidad que, cumpliendo con la normativa vigente, genera una parcelación con lotes de más de 5.000 m^2, a los que dota de todos los servicios necesarios, sin endosar responsabilidad posterior alguna al Estado. Ello, a su vez, permite a muchas familias obtener un mejor estándar de vida que el que tendrían en la ciudad. Resaltó que no es partidario de coartar esa opción, sin perjuicio de incorporar las restricciones que sean pertinentes.

En cambio, consideró que sí deben combatirse las parcelaciones ilegales, como las subdivisiones en lotes de 300 o 400 m^2, que es un caso distinto al descrito.

El Ministro de Agricultura, señor Esteban Valenzuela, expresó que el D.L. N° 3.516 tuvo como objetivo defender los terrenos con aptitud silvoagropecuaria. Precisó que la superficie de 5.000 m^2, que se fija como mínimo para la subdivisión, fue establecida para mantener dicha finalidad.

Reconoció, sin embargo, que la normativa contiene diversos vacíos. Uno de ellos es que no se puntualizó qué se entiende por conservar la vocación agrícola, lo que contrasta con países donde hay estándares sobre el tema, como fijar un porcentaje mínimo destinado a plantaciones, cultivos u otro tipo de faenas productivas, cuestión que permite la fiscalización.

Agregó que lo anterior está ligado a conceptos que han adquirido creciente relevancia, tales como la seguridad y soberanía alimentaria.

Otro vacío del texto legal lo constituye la falta de una priorización respecto de aquellas tierras más productivas. El D.L. N° 3.516 aborda todos los predios rústicos de la misma forma, así se trate de lugares alejados y de escasa aptitud agrícola o de sitios cercanos y con acceso a riego.

Hizo hincapié en que, entonces, el espíritu de la ley no se condice con lo que efectivamente ha ocurrido, en tanto, reveló que, solo el año 2021, se generaron 150.000 parcelas.

Evidenció, además, que, tras una revisión realizada por el SAG, se detectó que en los cuarenta años de vigencia del aludido cuerpo normativo se han cursado seis multas, todas originadas en denuncias de particulares, generalmente motivadas en que algún parcelero destina su sitio a un fin productivo, ocasionando molestias.

Observó que corresponde al Congreso Nacional definir una regulación sobre el particular, siendo una alternativa un criterio mixto, que permita autorizar estas subdivisiones con fines residenciales en algunos casos, en tanto, en otros, se exija mantener no solo la vocación, sino una actividad agrícola efectiva.

A continuación, destacó la relevancia de la planificación. En la legislación comparada, particularmente de naciones más desarrolladas, se aprecia una preocupación porque las cabeceras comunales y, también, las aldeas o localidades periurbanas, crezcan concéntricamente, radicándose allí la oferta de suministros y servicios, lo que brinda a las personas una alternativa a las ciudades.

Reparó que, en cambio, nuestro país presenta una falencia en este aspecto, lo que ilustró con las dificultades y retardos que ha enfrentado la implementación de los planes regionales de ordenamiento territorial.

En el nivel local, apuntó que excepcionalmente, en algunos municipios, ha habido una planificación que incluye no solo la cabecera comunal, sino uno o más sectores apartados.

Subrayó, posteriormente, que es indispensable que la legislación considere con flexibilidad algunas situaciones particulares, tales como la vivienda rural, atendido el incremento del valor del suelo y, también, la agricultura familiar campesina, puesto que muchos parceleros, provenientes de la reforma agraria, realizan subdivisiones que favorecen a sus hijos u otros familiares.

Añadió que, además de la planificación a nivel local, resultan relevantes las directrices que puedan emanar del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, especialmente en cuanto a la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En materia de fiscalización y sanciones, expuso que la multa contemplada en el D.L. N° 3.516 para quienes incumplen la obligación de mantener la destinación agrícola tiene un tope del 200% del avalúo fiscal del terreno rústico, la que es aplicada por el juez de policía local.

Relevó, en ello, el papel de los municipios, que deben requerir los permisos de edificación para cualquier construcción, lo que presenta implicancias tanto en materia tributaria como en las condiciones de seguridad de las edificaciones. Advirtió que el decreto ley no ahonda en las características y dimensiones de éstas, lo que constituye otro de sus vacíos. Acotó que ha habido conductas diversas, existiendo municipalidades muy activas en la aplicación de la normativa.

Remarcó que cualquiera fuere la regulación existente es muy importante la coordinación entre los diversos servicios y organismos públicos involucrados en su control. Entre ellos, la CONAF tiene un rol en la conservación del bosque nativo, lo que ha motivado su intervención en parcelaciones realizadas en el sur y en la zona central, por la incidencia respecto del bosque esclerófilo.

Añadió que, en este punto, hubo un dictamen de la Contraloría General de la República en el sentido de prohibir la tala que afecte esta flora protegida, resolución que, posteriormente, fue respaldada por la Corte Suprema.

Resumiendo, señaló que es muy relevante que se establezcan condiciones y límites para la subdivisión, que consideren la calidad y

características agrícolas de los terrenos, particularmente en las zonas más productivas del país, llanuras que cuentan con riego y que constituyen apenas un 15% del territorio. Afirmó que su repartición es partidaria de la declaración de una moratoria de la parcelación en zonas de alta productividad agrícola.

Indicó que, a su juicio, en este aspecto ha habido una omisión del Estado que el actual Gobierno está interesado en revertir, buscando una normativa adecuada que contemple un resguardo para la agricultura familiar campesina y los comités de vivienda rural.

El Honorable Senador señor De Urresti solicitó a la representante del Servicio Agrícola y Ganadero precisar los criterios técnicos para autorizar estas subdivisiones, ya que, en su concepto, dicha entidad ha tenido una aplicación laxa de la norma, que se comprueba en el bajísimo número de multas aplicadas, respecto de lo que requirió una explicación. Pidió, asimismo, información sobre el número de parcelaciones autorizadas por Regiones.

Cabe señalar que la Comisión, por la unanimidad de sus miembros, Honorables Senadores señoras Gatica y Pascual y señores Espinoza, Kusanovic y Sandoval, con la adhesión del Honorable Senador señor De Urresti, acordó oficiar al SAG., con el objeto de solicitarle información sobre el número de subdivisiones prediales reguladas por el D.L. N° 3.516, de 1980, certificadas por esa entidad, desagregado por Región y comuna, para cada uno de los años transcurridos desde 2012 a la fecha.

La Honorable Senadora señora Pascual consultó al señor Ministro de Agricultura acerca de los efectos que, según su cartera, derivarían de la eventual aprobación de esta Moción, que aumenta la superficie predial mínima.

El Honorable Senador señor Espinoza reiteró que incrementar dicha superficie de 0.5 a 5 hectáreas es un despropósito, con un impacto significativo en el acceso a la tierra y en el derecho a la vivienda.

Argumentó que, además, la iniciativa no se ajusta a la tendencia mundial, particularmente a nivel europeo, de promover la ruralización, toda vez que, crecientemente, muchas familias ven allí una alternativa para disponer de una mejor calidad de vida, proceso del que debieran rescatarse sus aspectos positivos. Destacó, asimismo, que los avances de los últimos años han permitido que las sociedades rurales experimenten cambios estructurales.

Reparó que en comunas como Llanquihue, Frutillar o Puerto Varas no se advierten las situaciones de subdivisión abusiva e ilegal, en pequeños sitios, a que aludió el Ministro de Vivienda y Urbanismo en una reciente publicación de prensa. Sostuvo que, por el contrario, en esas zonas hay proyectos dotados de todos los servicios domiciliarios, sin generar obligaciones a organismos públicos.

Reconoció la posibilidad de que ello requiera algunos mejoramientos en su regulación, pero no de la forma que se plantea. En ese plano, subrayó que una moratoria solo conduciría a una mayor especulación e informalidad.

Observó que muchas familias campesinas han vivido por décadas en la pobreza, aun disponiendo de 20 o 30 hectáreas de terreno, y han visto en su enajenación una oportunidad de mejorar su calidad de vida, lo que se vería coartado.

Recalcó, por tanto, su rechazo a cualquier acción que atente contra la libertad que, en su concepto, deben tener los propietarios de que se trata para disponer de sus bienes en la forma que estimen pertinente.

El Honorable Senador señor Kusanovic compartió que cualquier tipo de prohibición o congelamiento en la materia significaría una vulneración de derechos. Insistió en su rechazo a la Moción, dado que considera que se orienta en un sentido contrario al que pretende.

El Honorable Senador señor Sandoval acotó que recientemente ha culminado el trámite del proyecto de ley sobre integración social y urbana, que persigue evitar la segregación social; no obstante, la iniciativa en debate, al autorizar la radicación de viviendas sociales fuera del límite urbano, pareciera ir en la dirección opuesta.

En relación con las consultas formuladas, **el Ministro señor Valenzuela** recordó que, a comienzos del régimen militar, el D.L. N° 752, de 1974, tenía una lógica diversa, pues disponía que un propietario de un predio rústico podía subdividirlo sin requerir autorización administrativa previa, solo en aquellos casos en que los lotes resultantes tuvieran un mínimo de 20 hectáreas de riego básico y siempre que fueran destinados a fines agrícolas o ganaderos y que constituyeran, cada uno, una unidad agrícola familiar. La autorización solamente era exigible si los lotes resultantes eran inferiores a dicha cabida.

Prosiguió explicando que, en 1980, cuando proliferan las medidas orientadas a liberalizar diversas áreas de la economía, se dictó esta nueva normativa cuyo propósito era establecer la libertad de división de los predios rústicos, aunque, con el objeto de proteger el patrimonio agrícola del país, se señaló que ello no se admitiría en forma indiscriminada. Sin embargo, no se fijó en el texto criterio alguno, por lo que el SAG está obligado a cumplir con la ley una vez que se acredita la observancia de los requisitos.

Expresó que, para el Ministerio de Agricultura, teniendo especialmente presente la gravedad de la disminución de las tierras destinadas a cultivos tradicionales, sería importante hacer un distingo entre diversas categorías de suelo e incorporar la supervisión de la mantención del uso

agrícola. Apuntó que la formulación de criterios debería contemplar la visión de las Regiones, atendiendo las realidades territoriales.

La señora Grisel Monje, Jefa de la División de la Subdirección de Operaciones del SAG, enfatizó que el D.L. N° 3.516 exige a los solicitantes ciertas condiciones para las subdivisiones, entre las que se cuentan aportar el título de dominio vigente, que los lotes resulten de, al menos, 5.000 m^2 y presentar un plano con un estándar técnico definido en la normativa. Aclaró que el rol de la entidad es solo certificar que se cumplan estos requisitos y, en la práctica, la autorización la otorga el conservador de bienes raíces.

El Honorable Senador señor Sandoval requirió aportar algunas cifras en torno a las solicitudes de loteos ingresadas.

La señora Monje expresó que los loteos se han incrementado significativamente en los últimos años. Informó que solo el 2021 hubo sobre 19.000 solicitudes, de las cuales fueron certificadas la inmensa mayoría, pues el porcentaje de rechazo es de alrededor de un 10%. Agregó que, en años anteriores, el promedio de solicitudes alcanzaba solo a 10.000, lo que muestra un aumento sustantivo que ameritaría la adopción de algunas medidas.

Manifestó que, en el intertanto, el Ministerio de Agricultura, junto a CONAF, el SAG, el MINVU y el CDE, ha constituido una mesa de trabajo para abordar esta temática con la normativa existente, lo que ha tenido, también, una expresión regional, llevándose a cabo acciones a nivel local destinadas a frenar proyectos de subdivisión reñidos con la legislación vigente.

Cabe señalar que la Comisión, por la unanimidad de sus miembros, Honorables Senadores señoras Gatica y Pascual y señores Espinoza, Kusanovic y Sandoval, acordó oficiar a los señores Ministros de Agricultura y de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de exponerles la conveniencia de constituir una mesa de trabajo para analizar criterios legislativos en torno a la subdivisión de predios rústicos con fines habitacionales.

Se hizo presente que, si bien la Comisión fue informada, en una sesión anterior, acerca de la existencia de una comisión interministerial que se encuentra elaborando una propuesta sobre el particular, se ha estimado que incorporar a asesores parlamentarios y de la Biblioteca del Congreso Nacional podría complementar dicho esfuerzo y agilizar su resultado.

El Ministro señor Valenzuela concluyó manifestando la necesidad de buscar fórmulas normativas que recojan las principales preocupaciones.

Indicó, al respecto, que en el mundo anglosajón hay entidades, como el Lincoln Institute of Land Policy, que han estudiado esta materia y, si bien lo que se señala en torno a las causas es correcto, también lo es que el

cobro de sobretasas a los sitios eriazos, ubicados en las áreas consolidadas, hace que el mercado de viviendas sea más dinámico.

Asimismo, expuso que, en Europa, que se ha transformado en el paradigma de la policentralidad y buen vivir en el campo y localidades pequeñas, con áreas consolidadas, se protegen las zonas agrícolas y no se permite una forma de habitar el área rural de la manera tan laxa como la que se ha dado en Chile.

Adelantó que es posible lograr un acuerdo en ese sentido. Valoró la propuesta de constituir una mesa de trabajo y expresó que sería conveniente incorporar en esa instancia a los gobiernos regionales, de manera de disponer de visiones a nivel territorial, y al MOP, en tanto han comenzado a darse fuertes tensiones entre canalistas y residentes de parcelas de agrado.

En la siguiente sesión, **el Honorable Senador señor Espinoza** informó de una situación, ocurrida en la zona que representa, que está ligada al proyecto en trámite. A través de un decreto, emanado desde la I. Municipalidad de Puerto Varas, se paralizaron cuatro proyectos de parcelaciones. Sin adentrarse en el caso puntual, cuestionó la competencia de los municipios para detener proyectos que se ajustan a la actual normativa.

El Honorable Senador señor Sandoval admitió que el decreto ley N° 3.516 está vigente y su aplicación no debería entorpecerse, sino por una nueva regulación legal que establezca un procedimiento distinto.

El señor Francisco Gómez, alcalde de la I. Municipalidad de El Monte y Presidente de la Asociación de Municipios Rurales, AMUR, reseñó que la entidad que representa se conformó, inicialmente, con municipalidades de la Región Metropolitana, pero se ha constituido ya en diversas Regiones, por lo que su planteamiento alcanza una dimensión nacional.

Explicó que los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción han normado, de alguna forma, esta materia. Indicó que en la capital dicho instrumento elevó la superficie predial mínima a 4 hectáreas.

Subrayó la necesidad de proteger la zona rural a fin de que sea productiva para las faenas agrícolas. Enfatizó la importancia del riego y su preocupación por la grave situación de sequía que afecta al país.

Advirtió que las parcelaciones de agrado han generado, en algunos casos, dificultades a los municipios, al requerir servicios como la extracción de basura, iluminación y mejoramiento de los accesos. Asimismo, expuso que producen externalidades negativas, tales como la demanda de agua y la contaminación derivada de la instalación deficiente de fosas sépticas.

Coincidió con la pertinencia de aumentar la superficie predial mínima, en tanto ello reduciría los aludidos efectos, aunque expresó sus dudas acerca de si la propuesta contenida en la Moción sería la adecuada. Recordó que la ex Ministra de Agricultura, doña María Emilia Undurraga, planteó fijarla en 3 hectáreas, lo que pudiera ser más razonable. Dicha ex autoridad argumentaba que el 60% de los usuarios de INDAP tienen superficies menores a 5 hectáreas, por lo que incrementar el área en cuestión más allá de lo adecuado pondría en riesgo la agricultura familiar campesina.

Estimó conveniente que la normativa obligue a que las escrituras respectivas adviertan la imposibilidad de cambiar el destino del suelo. Reparó en que la aplicación del D.L. N° 3.516 solo amerita la intervención del Ministerio de Agricultura, mientras que una alteración del uso, exige, también, el concurso del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Relevó, asimismo, la existencia de situaciones de excepción, en que se permiten subdivisiones de menor tamaño, como las vinculadas al proceso de reforma agraria y a la regularización de la pequeña propiedad raíz.

Afirmó que los casos de venta de derechos que involucran superficies menores a los 5.000 m^2 provocan aún más problemas que las parcelaciones, puesto que las externalidades se multiplican. Observó que en las situaciones en que el vendedor exhibe un plano con supuestos lotes individualizados habría una posible estafa, pues se hace creer al comprador que su dominio se radicará sobre una fracción específica del terreno, lo que es falso, pues solo se transfiere una porción teórica del mismo.

El señor Enrique Villarroel, asesor jurídico de AMUR, sostuvo que subdivisiones menores a 0.5 hectáreas son problemáticas para los municipios rurales, produciendo dificultades administrativas y jurídicas, referidas a la asignación de roles, servidumbres, deslindes y trazado vial, entre otros aspectos.

Luego, **la señora Ángela Prado, Directora de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Colina, a nombre de la Asociación de Municipalidades de Chile, AMUCH,** realizó una presentación, detallando, inicialmente, las siguientes causas que han generado, a partir de los noventa, la proliferación de las parcelaciones de agrado:

El crecimiento inorgánico del DL 3.516 sobre división de predios rústicos a partir de los años 90.

Falta de una Política de Ordenamiento Territorial con una mirada sistémica del desarrollo rural de manera de potenciar sus atributos de paisaje, turísticos, agroalimentarios, productivo y habitacional.

La legislación vigente es insuficiente para resguardar la mirada sistémica de los Instrumentos de Planificación territorial en el área rural.

La pugna entre derecho de propiedad y el resguardo de los bienes públicos, como el aire puro, el agua potable, la biodiversidad, son bienes gratuitos producto de la naturaleza y a disposición de todos.

Los efectos del estallido social y la pandemia han demostrado la obsolescencia del límite urbano como contenedor de crecimiento.

Resaltó que el COVID 19 y el teletrabajo motivaron que muchas familias abandonaran las ciudades en búsqueda de una mejor calidad de vida, constituyendo un fenómeno nuevo que debe ser considerado, pero generando las herramientas adecuadas para ello.

Ahondó en que, en la actualidad, la regulación del área rural es muy básica, concentrándose fundamentalmente en el D.L. N° 3.516 y en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, lo que es insuficiente para una superficie que abarca más del 90% del territorio nacional, no recogiéndose sus caracteres y diversidad.

Manifestó que la planificación en el área rural hoy recae en tres tipos de instrumentos, que describió del siguiente modo:



Seguidamente, aludió a diversas tipologías de parcelaciones existentes en el ámbito rural. Remarcó que hacer estos distingos es fundamental para enfrentar cada situación con las herramientas adecuadas.

Por una parte, mencionó que hay parcelaciones dotadas de buen estándar, conectividad y servicios, atendida su cercanía con áreas urbanas,

particularmente en las mayores intercomunas del país, las que se ajustan al concepto de áreas funcionales urbanas a que se refiere la OCDE y, por tanto, deberían ser recogidas por los instrumentos de planificación territorial y los PROT.

Otro grupo está constituido por aquellas radicadas en el ámbito rural que se encuentran más aisladas, con menor acceso a servicios, como el agua potable, en que se da, en mayor medida, la venta de derechos a que aludió el alcalde señor Gómez. Hizo presente que abordar esta situación requiere asumir que tras ella hay una necesidad habitacional.

Por último, un tercer tipo de parcelaciones está configurado por las localizadas especialmente en el sur del país y que se destinan, en lo fundamental, a segunda vivienda, ligadas a zonas de alto valor paisajístico y turístico. Al respecto, más que rechazar este tipo de proyectos, subrayó la pertinencia de disponer de una mirada sostenible.

Posteriormente, reveló las principales presiones que se advierten para la subdivisión del área rural, las fórmulas para generar subdivisiones irregulares y la manera en que los municipios han buscado contrarrestarlas. En ese sentido, reiteró las objeciones a las ventas de derechos y valoró las medidas de información adoptadas por las municipalidades para evitarlas. Apuntó, asimismo, como otro resquicio, a la existencia de sociedades que, posteriormente, dan lugar a particiones artificiosas. Añadió que, en el caso de Colina, ello se detuvo a través de un informe jurídico. Cuestionó, finalmente, las subdivisiones en un área de preservación ecológica realizadas por el MINVU, las que fueron objetadas por la Contraloría General de la República, lo que llevó a su invalidación.

En cuanto al equipamiento en el área rural, detalló que también se ve otro tipo de presiones, como los permisos provisorios, regulados en el artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los que fueron objetados por la División de Desarrollo Urbano, en caso de que no se realizaran con el cambio de uso de suelo pertinente. Mencionó, además, el artículo 55 del mismo texto, que permite ciertos usos en el área rural, y el artículo 116, también de la LGUC, que fija usos siempre autorizados en el ámbito rústico, como el equipamiento de salud, educación, seguridad y culto. Resaltó que detrás de estas situaciones excepcionales no hay una planificación ni un ordenamiento más integral.

Expuso, luego, las consecuencias generadas por este tipo de subdivisiones, entre las que destacó las siguientes:

- Alta demanda de servicios para los municipios; retiro de basura, iluminación, pavimentación, agua potable rural, equipamiento de seguridad, salud y educación.
- Pérdida de suelo de alto valor paisajístico
- Pérdida de suelo agrícola cultivable
- Escasez hídrica
- Contaminación de napas por las soluciones particulares de alcantarillado

Precisó, a continuación, las principales falencias del D.L. N° 3.516, subrayando que en dicho texto no hay requisitos mínimos de urbanización ni normas de desarrollo semiurbano. Apuntó, asimismo, a la extensión indirecta de los límites urbanos comunales y a la inequidad entre las reglas y exigencias solicitadas a inversionistas en zonas urbanas. Finalmente, advirtió un conflicto de expectativas entre el comprador y el vendedor.

En cuanto a las posibles alternativas para abordar esta problemática, sugirió impulsar una modificación integral de la LGUC, particularmente de su artículo 55, con una mirada más sistémica de sustentabilidad del área rural y desarrollar, en el marco de la nueva institucionalidad regional, tras la aprobación de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial y considerando los Planes Regionales de Ordenamiento Territorial (PROT), herramientas de planificación, gestión y administración del área rural, diferenciando las situaciones existentes, como pequeñas localidades, sectores turísticos y áreas funcionales urbanas.

En torno al proyecto de ley, sostuvo que el tema es mucho más complejo que el aumento de la superficie predial mínima. Recordó que cuando ello se realizó en la Región Metropolitana no disminuyó el problema. Puntualizó que muchas de las dificultades actuales del área urbana derivan de políticas impulsadas en décadas anteriores, en que se construyó vivienda social en terrenos periurbanos, de bajo estándar y sin equipamiento.

Lamentó que el texto en análisis no contenga una mirada más integral de la problemática habitacional en el ámbito rural ni de la diversidad de esta realidad a lo largo del país. Relevó que, en el marco de los futuros PROT, existe una oportunidad de generar herramientas más adecuadas para estas áreas.

Enseguida, **la señora Ximena Bórquez, arquitecta, especialista en planificación urbana,** en su presentación, expresó que el D.L. N° 3.516 se aplica al fraccionamiento del territorio rústico, ubicado fuera de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, subrayando que las subdivisiones permitidas por dicho texto deben mantener el destino silvoagropecuario, descartando absolutamente su uso habitacional.

Agregó, que la normativa fija una superficie predial mínima de 5.000 m^2, establece ciertas excepciones y contempla sanciones por incumplimiento, cuando el destino de las parcelaciones no es silvoagropecuario, lo que,

precisamente, se ha aplicado en las diversas denuncias realizadas en los últimos meses.

Revisó, a continuación, algunos objetivos de desarrollo consensuados en las últimas décadas por la comunidad internacional, en procesos y convenios que han involucrado a Chile, como la protección de los recursos naturales no renovables. Evidenció que ello se fundamenta en que el suelo agrícola tiene un límite de disponibilidad y su escasez, por el cambio de uso de las tierras más aptas, obliga a grandes inversiones y a una utilización más intensiva del agua.

Manifestó que la aptitud del suelo para los diversos usos silvoagropecuarios está suficientemente estudiada en el país, habiéndose llevado a cabo una detallada clasificación de las tierras.

Añadió que la importancia de la agricultura surge, entre otros aspectos, de la soberanía y seguridad alimentaria involucradas, lo que se ha visto demostrado por amenazas como la guerra en Ucrania, que ha motivado el incremento global de los precios de una serie de productos. Remarcó que, en la actualidad, se considera que no se pueden alcanzar estos objetivos sin la protección de los suelos más productivos.

Otra razón para favorecer el uso adecuado del suelo está constituida por el paisaje. Argumentó que éste constituye un factor de identidad y tiene, adicionalmente, un valor económico, vinculado al posicionamiento turístico de Chile. Asimismo, reconoció la significación de las formas tradicionales de vida ligadas al campo, que deben preservarse. Estimó, también, que la subdivisión inorgánica se contradice con diversas políticas públicas que se orientan a favorecer el asentamiento en pequeñas localidades.

Resaltó que, a través de estos procesos de ocupación del suelo rural, se ve alterado el objetivo de integración social y urbana y la racionalidad y eficacia funcional de la inversión. Apuntó que las parcelaciones acogidas al D.L. N° 3.516 no cuentan con infraestructura. Además, en muchos casos, los caminos interiores están constituidos por servidumbres de paso, dificultando incluso el acceso de vehículos de utilidad pública. Coincidió con opiniones anteriores, en el sentido de que muchas de estas parcelaciones terminan siendo una carga para los municipios, al requerir de servicios y mejoramientos.

Reseñó que, actualmente, están vigentes tres políticas vinculadas a este tema, a saber, la Política Nacional de Ordenamiento Territorial, la Política Nacional de Desarrollo Rural y la Política Nacional de Desarrollo Urbano, las que son concordantes en promover una ocupación de suelo racional, sostenible y respetuosa de los recursos naturales.

Explicó, seguidamente, que la normativa vigente distingue, por una parte, las áreas urbanas y de extensión urbana, reguladas por los instrumentos

de planificación territorial, e, incluso, en el caso de los planes intercomunales, se puede regular mínimamente las áreas rurales, aunque prima, sobre ellos, el artículo 55 de la LGUC. Por otro lado, está el D.L. N° 3.516, que permite la subdivisión del suelo rústico sin ninguna exigencia, bastando acreditar, ante el SAG, que se cumplen los requisitos.

Reiteró que las parcelaciones resultantes deben mantener el destino silvoagropecuario y, en caso de pretenderse su alteración, hay que respetar lo dispuesto en los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción o, tratándose del resto del territorio, en el artículo 55 de la LGUC. Aclaró que, en dichas conurbaciones, también tiene aplicación este último precepto.

Indicó que, en los procedimientos de cambio de uso de suelo, se exigen muchos más requisitos y documentación e intervienen los Ministerios de Agricultura y de Vivienda y Urbanismo, existiendo ciertos criterios para autorizarlo, tales como la protección del ecosistema y sus recursos y minimizar las externalidades de cada proyecto, pues pueden afectar de manera permanente el desarrollo agrícola de su entorno. Acotó que, como resultado de ese mecanismo, complejo y fundamentado, surge una resolución que autoriza o rechaza las nuevas construcciones. Enfatizó que se da una asimetría entre proceder a una subdivisión mediante el D.L. N° 3.516, que no contempla ninguna exigencia, y realizar un cambio de uso de suelo, a través del artículo 55 de la LGUC.

Advirtió, asimismo, que la materia involucra aspectos tributarios, especialmente cuando el Servicio de Impuestos Internos permite al propietario de una parcela de agrado realizar un cambio de serie, destinándola a un fin habitacional, lo que modifica su avalúo e impuesto territorial. Subrayó que, por medio de este mecanismo, se posibilita una vía para una suerte de cambio de uso de suelo.

Realizó ciertas recomendaciones, aunque observó que el asunto es complejo, atendido que esta temática ha sido estudiada en forma dispersa, sin una visión integral. Entre aquéllas, mencionó las siguientes:

1. **Suspender** de inmediato la aplicación del DL 3.516, durante un plazo de 3 años.
2. Realizar los **estudios** territoriales que permitan caracterizar y dimensionar la situación existente consolidada e inscrita sin materializar.
3. Realizar las **fiscalizaciones** y aplicar las sanciones que están descritas en la legislación vigente, para los casos en que las parcelas tengan un uso distinto del permitido.
4. Definir los **criterios** de caracterización del suelo asociando cada tipo a un tamaño mínimo de subdivisión, de modo de no afectar sus atributos de vocación productiva, ambiental y social.
5. **Difundir** la ilegalidad de la venta de "derechos" como método de división y aplicar las sanciones pertinentes, o dar tratamiento de loteo irregular, cuando las condiciones sociales lo recomienden.

Resaltó la necesidad de definir criterios de protección, que actualmente no existen, lo que posibilita hacer parcelaciones incluso en los suelos de mayor aptitud agrícola y sin que haya diferenciaciones a nivel territorial.

Al concluir, mostró la siguiente imagen, que ilustra la situación resultante de una subdivisión ubicada en el sector Huaquén, comuna de La Ligua, en que se fueron vendiendo paulatinamente derechos y cuyos habitantes reclaman hoy su regularización, ante la falta de urbanización, vías públicas y medidas de seguridad. Previno que cualquier parcelación efectuada conforme al D.L. N° 3.516 puede derivar en algo similar.



El Honorable Senador señor Kusanovic reiteró sus reparos a la iniciativa, relevando la necesidad de enfocarse en las causas de esta

problemática, como el aumento de la población y las deficiencias de las políticas habitacionales, en lugar de apuntar a sus efectos, lo que, a su juicio, solo llevaría a nuevas maniobras informales destinadas a eludir la norma.

Postuló que, en su concepto, debe buscarse una regulación moderada respecto de las principales implicancias de estas parcelaciones, en aspectos tales como las vías públicas y características y limitación de los pozos negros. Destacó, asimismo, la conveniencia de legislar en favor de una utilización racional y armónica del territorio y reducir la cantidad de habitantes que se localizan en Santiago.

El Honorable Senador señor Espinoza llamó a diferenciar las situaciones existentes, pues, según su parecer, el caso a que hizo referencia la señora Bórquez, emanado de loteos irregulares derivados de la venta de derechos, dista mucho de las parcelaciones ubicadas en la zona que él representa y que cuentan con vías adecuadas, servicios básicos y recolección de basura, lo que no es endosado, por tanto, a los municipios.

Expresó que la Moción impediría el acceso a la tierra a muchas familias, que no tendrían los recursos para adquirir 5 hectáreas. Ilustró que, en la zona de Llanquihue, dicha superficie implicaría un costo de alrededor de 1.000 millones de pesos. Reiteró que, en su concepto, ello contradice, además, una tendencia, agudizada en la pandemia, que apunta a buscar una mejor calidad de vida radicándose permanentemente en el ámbito rural y no necesariamente apuntando a una segunda vivienda o persiguiendo fines turísticos, como mencionó una expositora.

Descartó las críticas referidas a una falta de regulación que afectaría solo al ámbito rústico, destacando que en las zonas urbanas se advierten graves problemas de planificación, como se demostró con ocasión de los graves siniestros que han dañado a ciudades como Valparaíso y Castro.

Insistió en su oposición tanto a la dictación de una moratoria de las parcelaciones, como a lo planteado en la iniciativa en examen. Estimó que, en lugar de ello, deberían definirse las áreas cuyo destino es exclusivamente agrícola y que resultarían protegidas, quedando, en consecuencia, las restantes en condiciones de ser loteadas por sus dueños, pero regulándose las exigencias y requisitos que deben tener las parcelaciones de que se trata.

La Honorable Senadora señora Gatica sostuvo que, a su juicio, el principal problema radica en los “loteos brujos”. Manifestó la pertinencia de conocer la visión del Ministerio de Bienes Nacionales sobre el particular, en tanto señaló que, si bien está prohibida la inscripción de acciones y derechos, sí resulta posible realizar el saneamiento de la propiedad a través de dicha cartera.

A vía ejemplar, relató la situación existente en el sector de la “Vuelta La Culebra", comuna de Valdivia, en que se vendieron acciones y derechos, los que fueron adquiridos por diversas familias, conformando hoy un núcleo de unas 300 viviendas que no pueden contar con agua potable rural porque el Ministerio de Bienes Nacionales no está regularizando propiedades surgidas de esta forma. Apuntó que debe buscarse una solución, ya que la construcción de sus viviendas fue tolerada por los organismos públicos.

La Honorable Senadora señora Pascual compartió la necesidad de distinguir las diversas situaciones que se dan en el ámbito rural, lo que ha dejado en evidencia la insuficiencia de esta Moción para resolver cada una de esas problemáticas. Observó que, más allá del guarismo de la superficie predial mínima, se requiere de una respuesta integral.

Subrayó la conveniencia de resguardar la vocación agrícola del territorio rural, pero, asimismo, juzgó indispensable reconocer la ampliación del radio urbano ocurrida a partir de estas parcelaciones, lo que implica regularizar de mejor manera.

No descartó la posibilidad de establecer una moratoria, con el objeto de disponer de un tiempo para ordenar esta situación, pero consideró que ello supone impulsar, en ese lapso, una legislación que permita regular estas problemáticas. Expresó que sería adecuado contar con información más acabada de parte del MINVU acerca de qué tipo de normativa se podría analizar, a propósito de este periodo de congelamiento, para abordar los diversos problemas a que se ha hecho referencia.

El Honorable Senador señor Sandoval destacó que, más allá de las distintas apreciaciones, se advierte un consenso sobre la urgencia de avanzar en una legislación que se haga cargo de esta situación.

Recordó que, hace algunas décadas, se vivió una problemática inversa, que fue la migración campo-ciudad, que generó mucha preocupación por la constitución de asentamientos irregulares precarios en sectores periféricos de las grandes urbes. Explicó que ello motivó la dictación de normas, como la ley N° 18.138, que facultó a los municipios para construir cierto tipo de respuesta para resolver la situación sanitaria de estos campamentos.

Sostuvo que todo lo anterior evidenció, asimismo, una deficiente planificación. Observó que, ya en ese momento, uno de los temas que se planteó fue la utilización de suelo agrícola en el entorno de las ciudades.

Expuso que hoy se está viviendo un fenómeno inverso, a través del cual muchas familias están retornando a zonas rurales, por diversas razones, como la calidad de vida o el costo del suelo para vivienda.

Relevó que, en el artículo 15 del proyecto de ley sobre regularización de loteos, cuya tramitación culminó recientemente, se estableció la prohibición expresa, dirigida a notarios y conservadores de bienes raíces, de autorizar e inscribir, respectivamente, actos jurídicos que involucren la cesión o venta de derechos que apunten a la constitución de núcleos urbanos al margen de la planificación.

El alcalde de El Monte, señor Francisco Gómez, reconoció que no todas las parcelaciones presentan las mismas dificultades, en tanto tienen características muy diversas.

Llamó la atención, también, de que es importante compatibilizar la justa demanda social de muchas familias, que requieren una vivienda, con el ordenamiento territorial, la preservación del medio ambiente y otras preocupaciones relevantes para la comunidad.

Compartió lo expuesto, en el sentido de ocuparse de las consecuencias de las regularizaciones de la pequeña propiedad raíz realizadas por el Ministerio de Bienes Nacionales, para evitar que se transformen en un subterfugio para efectuar subdivisiones de menor tamaño.

Admitió, asimismo, la necesidad que enfrentan los gobiernos locales de atender la realidad, lo que lleva a buscar mecanismos para regularizar construcciones que, a lo largo de los años, se han ido consolidando. Sin embargo, hizo hincapié en que debe establecerse un criterio claro que impida que estos problemas se sigan repitiendo.

La señora Ximena Bórquez insistió en que un desarrollo sustentable exige cuidar los recursos naturales y, particularmente, el suelo agrícola por su carácter escaso, atendida la conformación geográfica del país.

Recordó que la regularización que se realiza a través del Ministerio de Bienes Nacionales se refiere a la propiedad raíz y no a loteos.

Subrayó que, en caso de regularse la forma de ocupación del área rural, es indispensable garantizar una mínima y básica calidad de vida, no solo al interior de cada predio, sino del conjunto, lo que debiera estar previsto en el PROT, señalando en qué lugares aquello se permite y en cuáles no.

El Honorable Senador señor Espinoza acotó que, a su juicio, quienes migran al área rural tienen conciencia ecológica.

En una sesión posterior, **el Honorable Senador señor Sandoval** informó que se efectuó una reunión con el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, a la que asistieron algunos miembros de esta instancia y, también, integrantes de la Comisión de Agricultura de la Corporación.

Doña Jeannette Tapia, asesora legislativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, explicó que dicho encuentro acogió una solicitud de la Senadora señora Pascual, quien sugirió profundizar en esta materia con el Ministro señor Montes, a fin de conocer con mayor detalle la propuesta que se encuentra elaborando el MINVU, la que fue expuesta a los asistentes, al tiempo de recogerse sus observaciones. Anunció, asimismo, que, en los próximos días, de acuerdo a lo planteado por la Comisión de Vivienda y Urbanismo, debería comenzar a reunirse una mesa técnica en que participen los asesores parlamentarios y la analista de la BCN, señora Verónica de La Paz.

El Honorable Senador señor Sandoval apuntó que la Moción en estudio tiene una visión eminentemente agrícola, buscando limitar la subdivisión y el cambio de uso de tierras de ese carácter, a través del D.L. N° 3.516, lo que complica a los municipios y a las propias comunidades. Señaló que ha quedado de manifiesto el interés del Ejecutivo en presentar un proyecto de ley alternativo.

A su turno, **el señor Marcelo Santana, alcalde de Río Ibáñez y Presidente de la Asociación Regional de Municipios de Aysén,** reseñó que la subdivisión de predios rústicos, si bien ha venido ocurriendo desde hace algún tiempo, tuvo un incremento sustantivo tras la pandemia de COVID 19.

Respecto del proyecto de ley, en su presentación, observó que podría generar efectos adversos, incentivando el interés de lotear, con fines especulativos, las tierras que aún no se subdividen. Consideró, asimismo, que aumentar la superficie predial mínima a 5 hectáreas pudiera vulnerarse a través de la adquisición de terrenos entre varios propietarios, procediéndose, posteriormente, a la venta de derechos. Remarcó que, a su juicio, la medida propuesta no resuelve el problema de fondo, que consiste en la ocupación de suelo rural para fines habitacionales.

Valoró favorablemente la exclusión que el artículo 1° del proyecto realiza en lo relativo a lo normado a través de planes reguladores intercomunales, lo que significa resguardar las atribuciones de ordenamiento territorial entregadas al nivel local, aun cuando ello no tendría efecto en la Región de Aysén por la inexistencia de un instrumento de aquellas características. Como técnica legislativa, indicó que la excepción referida a la utilización de terrenos rurales para vivienda social debería constituir un literal más del inciso segundo del citado artículo 1°, en lugar de un inciso final.

Manifestó, además, que una de las principales falencias del D.L. N° 3.516 radica en la inexistencia de un reglamento, lo que hace compleja su aplicación, dejándolo sujeto a distintas interpretaciones e impidiendo salvar omisiones, como la vinculada a las servidumbres de tránsito.

Expuso que la entidad que representa, que agrupa a los municipios de la Región de Aysén, no comparte la propuesta de aumentar la superficie

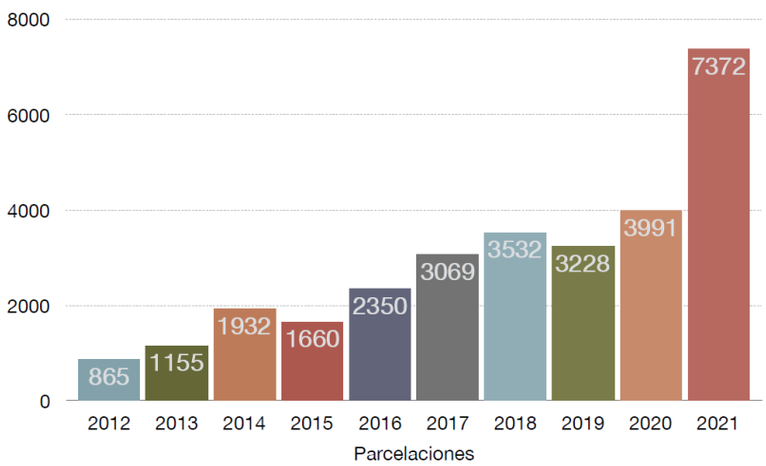
predial mínima, estimando, por el contrario, que ella podría ser reducida, sujetándose a permisos sectoriales. Asimismo, rechazó una eventual suspensión de la aplicación del D.L. N° 3.516, pues ello pudiera afectar a pequeños campesinos y herederos.

En lugar de dichas medidas, llamó a enfrentar las causas de esta problemática, entre las que mencionó una deficiente fiscalización en la aplicación de este texto legal, acusando la existencia de un fraude a la ley, consistente en utilizar una normativa destinada a subdividir predios rústicos orientándola a fines inmobiliarios, desatendiendo la obligación de preservar su aptitud agrícola.

Resaltó, asimismo, la descoordinación que se advierte entre los diversos servicios públicos involucrados, tales como el SAG, las municipalidades y el MINVU, enfatizando que esta dispersión de competencias termina diluyendo la responsabilidad y generando una inacción.

Ilustró la situación actual, a través de un plano de un loteo en la península Levicán, junto al lago General Carrera, en el que advirtió un evidente propósito inmobiliario y la existencia de lotes colindantes que ya han sido adquiridos por sociedades con estos mismos fines, lo que augura que el proceso continuará en los próximos años, vulnerando la normativa vigente.

Evidenció, luego, la evolución de las parcelaciones, mediante el siguiente gráfico, que muestra el número de lotes nuevos generados cada año, remarcando el notorio incremento que se observa el 2021:

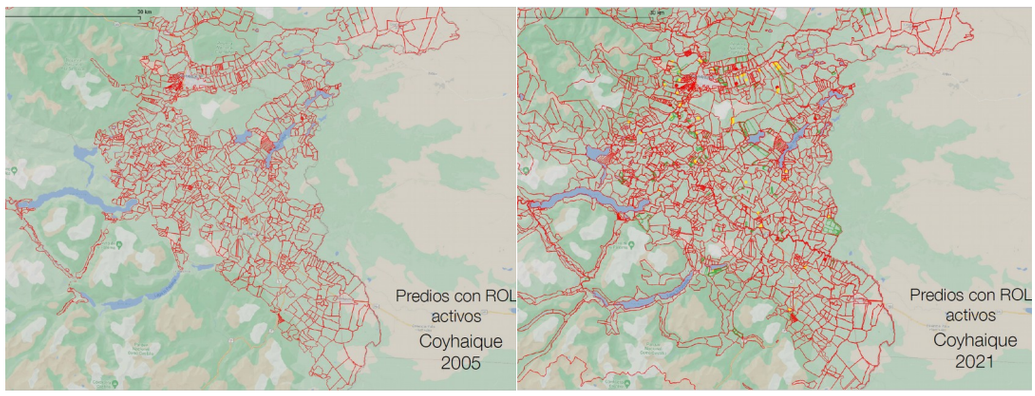


Fuente: SAG Aysén

Subrayó que las subdivisiones han tenido lugar exclusivamente a través del D.L. N° 3.516, aunque en muchos casos es claro su destino inmobiliario. Detalló la situación por comuna, enfatizando que, en Coyhaique,

que presenta el mayor número de parcelaciones, muchas de ellas se destinan a primera vivienda, en el sector periurbano. Asimismo, destacó la magnitud del fenómeno en Puerto Aysén y en Río Ibáñez, comuna en que éste se vincula al turismo, por su cercanía al Parque Nacional Cerro Castillo y al Lago General Carrera.

Presentó, a continuación, las siguientes láminas, que permiten comparar las subdivisiones existentes en la comuna de Coyhaique en los años 2005 y 2021, advirtiéndose una fragmentación del suelo rural y una presión sobre las áreas silvestres protegidas aledañas.



Resaltó que los municipios, en conjunto con organizaciones de turismo y entidades sin fines de lucro de la Región de Aysén, han elaborado diversas propuestas alternativas al proyecto de ley.

En primer término, se sugiere dotar al SAG de la facultad de autorizar las subdivisiones, una vez que verifique que se mantendrá el destino silvoagropecuario y descarte el uso habitacional. En ese sentido, evidenció, también, la necesidad de asignar mayores obligaciones a notarios y conservadores de bienes raíces, como se ha propuesto en un proyecto reciente.

Expresó, además, que parece conveniente que las subdivisiones con fines inmobiliarios se encaucen a través del artículo 55 de la LGUC, que permite urbanizar, pero con mayores requisitos y exigencias. Asimismo, propuso que el trazado de los lotes se haga por medio del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, para respetar criterios ecológicos.

El Honorable Senador señor Sandoval complementó lo expuesto, señalando que la Región de Aysén, con 110.000 km^2, es una de las más extensas del país y presenta una baja densidad, de casi un habitante por km^2. Añadió que el 86% de su territorio constituye áreas protegidas o bienes fiscales.

Enseguida, **el señor Jaime Chávez, asesor de desarrolladores de parcelas del sur,** enmarcó esta situación en el déficit de viviendas que afecta al país y que Fundación Techo, en conjunto con el Centro de Políticas Públicas de la Universidad Católica de Chile, estimó en unas 641.000 unidades. Postuló que ello no es posible de resolver mediante acciones exclusivamente estatales o particulares, separadamente. Tuvo presente, en ese sentido, que el programa del actual Gobierno contempla la construcción de 260.000 viviendas en el cuadrienio.

Advirtió que la pandemia motivó el desplazamiento de numerosos grupos familiares desde Santiago y otras grandes ciudades a Regiones y modificó las formas de trabajo. A su juicio, lo anterior ha contribuido a reducir la congestión y la polución y, también, a mejorar el bienestar psíquico laboral de las personas. Consecuencialmente, dicha migración ha provocado un incremento sustantivo de la demanda por parcelas rurales, buscando estilos de vida más sostenibles, tranquilidad, seguridad y una alimentación y hábitat saludable.

Remarcó que debe distinguirse claramente entre las subdivisiones propiamente tales y las “tomas” y “loteos brujos”. Relevó que éstos debieran estar absolutamente prohibidos.

Manifestó que el proyecto en trámite, al aumentar la superficie predial mínima, no soluciona en modo alguno el problema, sino que produciría una situación de privilegio que afectaría la igualdad ante la ley, al limitar el acceso a la tierra a quienes puedan adquirir un mínimo de 5 hectáreas.

Consideró que la normativa vigente, al permitir las subdivisiones, ha reducido la presión por vivienda en las grandes urbes, que ha llevado a situaciones como la edificación de los denominados guetos verticales. Afirmó que el país cuenta con terrenos suficientes para conjugar la protección de la agricultura con el desarrollo de las ciudades, la necesidad de vivienda y el cuidado del medio ambiente. Destacó que la superficie de nuestro país duplica la de Japón, si bien el país asiático supera varias veces la población de Chile.

Acotó que los resultados preliminares del 8° Censo Nacional Agropecuario y Forestal arrojan que el terreno productivo no trabajado en el país alcanza al 61.2% de la superficie de cultivo, equivalente a 1.150.000 hectáreas, que pudieran aprovecharse mejor de la forma en comento.

Abogó por mantener el sistema de subdivisión de predios rústicos, pero contando con normas claras, no discrecionales y criterios uniformes y objetivos por parte de los diversos servicios públicos involucrados, evitando las discrepancias y superposiciones de facultades que dilatan y entraban los trámites, cuestión, esta última, que hoy no se da de manera adecuada, pues la materia se encuentra regulada mínimamente en el D.L. N° 3.516 y en solo dos disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Subrayó que el numeral 21°, del artículo 19 de la Constitución vigente, establece el derecho a desarrollar cualquier actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, lo que sería afectado por una norma como la propuesta en el proyecto.

Añadió, en otro orden de cosas, que la globalización ha cambiado la competitividad de la pequeña agricultura, existiendo diversos ejemplos, a nivel comparado, que revelan la viabilidad de los pequeños productores.

Solicitó establecer medidas de evaluación, de planificación territorial y de respeto por el medio ambiente, pero atendiendo a la diversidad del país, en cuyas Regiones se presentan situaciones muy distintas. Recalcó, asimismo, que tampoco es posible que, en aras de la preservación de la naturaleza, se constituya lo que denominó “una casta de latifundistas disfrazados de ecologistas”, en perjuicio del desarrollo del país y de los propios territorios. Sostuvo que, en ciertos lugares, quienes se oponen a estas subdivisiones son multinacionales que, con inciertos fines, buscan obstruir que chilenos puedan acceder a la propiedad.

Observó que revisten gran importancia los planes reguladores, los que habitualmente están desactualizados y que, entre otros aspectos, debieran haber incorporado oportunamente una reglamentación especial para este tipo de casos.

Postuló la creación de un catastro de zonas exclusivamente agrícolas, mientras el resto de los predios podría lotearse a través de una regulación clara y uniforme, que diferencie las capacidades, las funciones y las características que deben cumplir las subdivisiones, incluyendo los servicios básicos a proveer para no recargar a los municipios.

Concluyó manifestando que detrás de esta actividad hay una gran necesidad social. Descartó la existencia masiva de grandes negocios al amparo de estas subdivisiones y resaltó, en cambio, muchas situaciones en que propietarios de terrenos, por su avanzada edad o por cambio de rubro, proceden a subdividirlos. Señaló, además, que estas parcelaciones permiten brindar oportunidades a numerosas personas vinculadas a la agricultura, favoreciendo el empleo autónomo.

El Honorable Senador señor Sandoval admitió que el tema planteado involucra diversas aristas y realidades locales que la Moción en discusión no recoge, pues contiene una visión enfocada fundamentalmente en la agricultura.

El Honorable Senador señor Espinoza coincidió en que las Regiones presentan situaciones disímiles, que deben considerarse.

Reiteró que la propuesta del proyecto de ley es discriminatoria y se aleja de la realidad del país, dificultando el acceso a la tierra a las familias de menores ingresos, atendido el incremento en el valor de los suelos rústicos.

Refutó que la demanda por adquirir parcelas se circunscriba a requerimientos de segunda vivienda de los habitantes de Santiago, exponiendo que esta migración también alcanza a familias que, al interior de las propias Regiones, opta por trasladar su residencia fuera de las ciudades. Descartó, además, que se trate de una decisión vinculada exclusivamente a personas de altos ingresos, subrayando que se advierte esta tendencia, asimismo, en sectores medios.

Por otro lado, no coincidió con las expresiones del señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, en el sentido de que, ante esta problemática, solo cabría la disyuntiva de dejar que continúe en forma inorgánica o detenerla. Sostuvo, en cambio, que es posible regular la materia al modo planteado, por ejemplo, por el alcalde señor Santana, estableciendo reglamentaciones e incorporando estudios ambientales y autorizaciones sectoriales.

Afirmó que, mediante un eventual congelamiento o suspensión de la aplicación del D.L. N° 3.516, se producirá soterradamente una prohibición permanente. Auguró que, en caso de prosperar una medida de esa naturaleza, ésta será irreversible, constituyendo un golpe severo a muchas familias.

Desestimó, además, que a través de las parcelaciones se afecte el medio ambiente, pues quienes optan por esta forma de vida son, precisamente, familias comprometidas con el cuidado del entorno y del bien que han adquirido.

Postuló que, en su concepto, debe llegarse a un nuevo sistema de subdivisión en zonas rurales que involucre más exigencias y evite que se eluda su cumplimiento, pero distinguiendo, con claridad, una parcelación de un loteo irregular, problemática, esta última, rechazada transversalmente.

Anunció su voto en contra de la iniciativa, tras lo cual solicitó iniciar un trabajo, deseablemente en conjunto con la Comisión de Agricultura, a fin de elaborar una nueva normativa acorde a lo expresado.

La Honorable Senadora señora Pascual advirtió que de las exposiciones escuchadas se desprenden intereses disímiles. Reiteró que, a pesar de que la iniciativa está bien intencionada, no logra dar cuenta de todos los fenómenos involucrados y entregar una respuesta integral y diferenciada. A su juicio, la diversidad del país exige tener soluciones que recojan la realidad de las Regiones.

Planteó que, independientemente del resultado de la votación de este proyecto, es necesario que, en aras de lograr una solución integral, pueda trabajarse en forma conjunta con la Comisión de Agricultura.

Compartió las inquietudes que, desde el ámbito agrícola, se están formulando respecto de la aplicación de este decreto ley, pues concordó en que no es posible conformarse con que el 60% de los terrenos rurales hoy no sean productivos y concluir que pudiera ser más ventajoso utilizarlos de otra forma. Añadió que es fundamental que, tanto desde el Estado como desde los privados, se analice la situación y se busquen fórmulas para volver a hacer productivas tales tierras. En esa línea, valoró la importancia de la soberanía alimentaria.

Postuló que ello debe abordarse paralelamente a la necesidad, también impostergable, de solucionar el déficit de vivienda que hay en el país. Observó que, más que oponer un problema con el otro, éstos deben enfrentarse integradamente.

El Honorable Senador señor Kusanovic reiteró que, en su concepto, el proyecto no apunta a las causas del problema y que son el aumento poblacional, la insuficiencia de la oferta de vivienda, particularmente a partir de cambios en los programas habitacionales ocurridos el 2004, y el alto costo de los terrenos en el ámbito urbano, lo que lleva a que sea más económico proveerse de una solución en la zona periurbana.

Asimismo, destacó que las familias también buscan una mejor calidad de vida y más seguridad, aprovechando las posibilidades que otorga el trabajo a distancia.

Reparó, de igual forma, en el agudo centralismo que vive el país y que motiva la concentración poblacional en la zona central, en lugar de promoverse una distribución más homogénea, generando incentivos tributarios con ese fin.

Remarcó que la propuesta en debate parece orientarse al fin contrario al que pretende, reduciendo la densidad en el área rural, en vez de aumentarla.

Estimó que lo que se requiere en esta materia es una regulación sobre aspectos básicos de urbanización, tales como la propiedad y dimensiones de las vías. Postuló que perseverar en soluciones como la contenida en el texto aumentará las irregularidades.

Cabe señalar que la Comisión, por la unanimidad de sus miembros, Honorables Senadores señoras Gatica y Pascual y señores Espinoza, Kusanovic y Sandoval, acordó oficiar al señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de exponerle la conveniencia de que

la mesa técnica que se abocará a elaborar una propuesta destinada a modificar la normativa referida a la subdivisión de predios rústicos con fines habitacionales, incorpore a los asesores de los integrantes de las Comisiones de Agricultura y de Vivienda y Urbanismo de esta Corporación, así como a los respectivos analistas de la Biblioteca del Congreso Nacional, a fin de poder abordar esta materia desde las diversas aristas involucradas.

C.- Votación en general y fundamento de voto.

- Puesto en votación el proyecto de ley aprobado por la Comisión de Agricultura, fue rechazado, en general, por la Comisión de Vivienda y Urbanismo. Votaron por el rechazo, los Honorables Senadores señora Pascual y señores Espinoza, Kusanovic y Sandoval. Se abstuvo, la Honorable Senadora señora Gatica.

Al fundamentar su rechazo, **la Honorable Senadora señora Pascual** señaló que, a lo largo de la discusión, se ha verificado un consenso claro y contundente en torno a diagnosticar un grave problema respecto de la parcelación y la subdivisión de predios rústicos. Añadió que ello constituye un tema de preocupación para el país, desde múltiples perspectivas, como son la especulación inmobiliaria y sobre el valor del suelo, la presión recaída en las comunas rurales en cuanto a urbanizar, la seguridad y la soberanía alimentaria, la protección del medio ambiente, la escasez hídrica y la pérdida del estilo de vida rural.

Precisó que el proyecto de ley se ha mostrado insuficiente para abordar el problema identificado, lo que justifica su voto en contra, siendo partidaria de buscar una alternativa para enfrentar en forma racional, planificada y decidida la realidad de los terrenos que cuentan con potencialidad silvoagropecuaria, fuera de los límites urbanos y de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción.

Subrayó que, pese a que la iniciativa tiene una buena intención, en términos técnicos no logra dar una respuesta suficiente a la realidad que pretende regular. Recalcó que el mero aumento de la superficie predial mínima no se hace cargo de la realidad regional diversa y, además, puede profundizar la especulación inmobiliaria, ahondando en procesos de suburbanización precarizante o, por el contrario, en urbanización de élite.

Enfatizó que dar una solución al actual y grave déficit habitacional y, además, abordar los “loteos brujos”, la fiscalización y la promoción de la producción rural, son tareas prioritarias y urgentes que deben acometerse en forma global.

Hizo presente que no se opone a un congelamiento de la aplicación del D.L. N° 3.516, aunque consideró que ello debería limitarse a un año, con el

objeto de generar una presión a las entidades públicas para resolver esta materia con rapidez y promover soluciones diversificadas a nivel regional, de carácter integral e intersectorial. Reiteró, por último, su interés en que esta temática sea abordada, conjuntamente, por las Comisiones de Vivienda y Urbanismo y de Agricultura y el Ejecutivo.

Por su parte, **el Honorable Senador señor Espinoza** justificó su votación, remarcando la necesidad de distinguir claramente entre los “loteos brujos” y las parcelaciones.

Reiteró que, a su juicio, el proyecto de ley resulta ajeno a la realidad del país y es discriminatorio, pues favorece a quienes tienen un mayor poder adquisitivo. Acotó, asimismo, que se atentaría contra la libertad básica de las personas para elegir dónde quieren residir, asumiendo los costos que ello implique.

Compartió la conveniencia de abordar el tema desde una perspectiva más integral, para lo cual debería promoverse un trabajo conjunto entre las Comisiones de Vivienda y Urbanismo y de Agricultura.

Insistió en que se opone a un congelamiento en la aplicación del D.L. N° 3.516, en tanto ello significaría terminar permanentemente con la posibilidad de las personas de adquirir una parcela de 0.5 hectáreas.

Señaló que, si el Ministerio de Agricultura desea promover la agricultura familiar campesina, deben fortalecerse los programas de apoyo. Recordó que los diversos gobiernos han sido deficitarios en fomentar esta actividad.

Resaltó que, en su concepto, el camino de solución no es incrementar la superficie predial mínima a 5 hectáreas, sino, precisamente, lo contrario.

El Honorable Senador señor Sandoval, al fundar su voto negativo, afirmó que es necesario buscar una solución más profunda y definitiva a un asunto que tiene diversas aristas, tanto desde la perspectiva agrícola como habitacional, respuesta que no debe ser contradictoria. Expresó, asimismo, que ese esfuerzo debiera considerar la diversidad territorial del país.

\- - -

PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN

En concordancia con el acuerdo anteriormente consignado, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo os recomienda rechazar en general el proyecto de ley aprobado por la Comisión de Agricultura.

\- - -

TEXTO DEL PROYECTO

A título meramente ilustrativo, se transcribe literalmente el texto del proyecto de ley aprobado por la Comisión de Agricultura, y que vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo os propone rechazar en general:

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 12 de abril de 2022, con asistencia de los Honorables Senadores señor David Sandoval Plaza (Presidente), señoras María José Gatica Bertin y Claudia Pascual Grau y señor Felipe Kast Sommerhoff; 19 de abril de 2022, con asistencia de los Honorables Senadores señor David Sandoval Plaza (Presidente), señoras María José Gatica Bertin y Claudia Pascual Grau y señor Alejandro Kusanovic Glusevic (en reemplazo del Honorable Senador señor Felipe Kast Sommerhoff); 3 de mayo de 2022, con asistencia de los Honorables Senadores señor David Sandoval Plaza (Presidente), señoras María José Gatica Bertin y Claudia Pascual Grau y señores Fidel Espinoza Sandoval y Alejandro Kusanovic Glusevic (en reemplazo del Honorable Senador señor Felipe Kast Sommerhoff); 10 de mayo de 2022, con asistencia de los Honorables Senadores señor David Sandoval Plaza (Presidente), señoras María José Gatica Bertin y Claudia Pascual Grau y señores Fidel Espinoza Sandoval y Alejandro Kusanovic Glusevic (en reemplazo del Honorable Senador señor Felipe Kast Sommerhoff), y 17 de mayo de 2022, con asistencia de los Honorables Senadores señor David

Sandoval Plaza (Presidente), señoras María José Gatica Bertin y Claudia Pascual Grau y señores Fidel Espinoza Sandoval y Alejandro Kusanovic Glusevic (en reemplazo del Honorable Senador señor Felipe Kast Sommerhoff).

Sala de la Comisión, a 25 de mayo de 2022.

JORGE JENSCHKE SMITH
Abogado Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA EL DECRETO LEY N° 3.516, SOBRE DIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS. (BOLETÍN Nº 12.757-01).

I. **OBJETIVO DEL PROYECTO:** limitar la subdivisión de los predios rústicos en lotes con una superficie no inferior a cinco hectáreas físicas, salvo que se trate de proyectos para la construcción de viviendas sociales, a fin de impedir el crecimiento inorgánico de las ciudades sobre suelo agrícola.

II. **ACUERDOS:** rechazado en general (4x1 abstención).

III. **ESTRUCTURA DEL PROYECTO RECHAZADO POR LA COMISIÓN:** consta de dos artículos.

IV. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no hay.

V. **URGENCIA:** no tiene.

VI. **ORIGEN E INICIATIVA:** Senado. Moción de los Honorables Senadores señora Allende y señores Elizalde y Galilea, y ex Senadores señores Letelier 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) decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones; 3) decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 4) decreto con fuerza de ley N° 278, de 1979, del Ministerio de Agricultura, que asigna funciones y bienes de la Oficina de Normalización Agraria (derogado); 5) decreto ley N° 3.262, del Ministerio de Agricultura, de 1980, que establece normas sobre enajenación de tierras asignadas por la Caja de Colonización Agrícola, la Corporación de la Reforma Agraria, la Oficina de Normalización Agraria y el Servicio Agrícola y Ganadero, y de tierras adjudicadas a la

disolución de cooperativas de reforma agraria; 6) decreto ley N° 2.695, del Ministerio de Tierras y Colonización, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella; 7) ley N° 18.893, sobre organizaciones comunitarias territoriales y funcionales (derogada); 8) Código del Trabajo; 9) ley N° 18.755, que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, deroga la ley N° 16.640 y otras disposiciones, y 10) ley N° 17.235, sobre impuesto territorial.

Valparaíso, a 25 de mayo de 2022.

