

Proyecto de ley de protección del territorio y vida rural (boletín N°17.006-01)

Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural
Cámara de Diputadas y Diputados
02 de agosto de 2024



**PRESENTES POR
UN MEJOR FUTURO**

Antecedentes

Marco normativo

Explosivo aumento de solicitudes de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980

Se permite a los propietarios subdividir sus predios rústicos – esto es, que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal – siempre que se respete la -prohibición- de destinar a fines urbanos o habitacionales de los predios.

Los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en el presente decreto ley serán absolutamente nulos, sin perjuicio de las demás sanciones que procedan en conformidad a la ley (art. 3° D.L. N°3.516)

Legalmente corresponde al Servicio Agrícola y Ganadero, en conjunto con otras instituciones (Seremi MINVU, Municipalidades) fiscalizar el cumplimiento de este decreto ley.

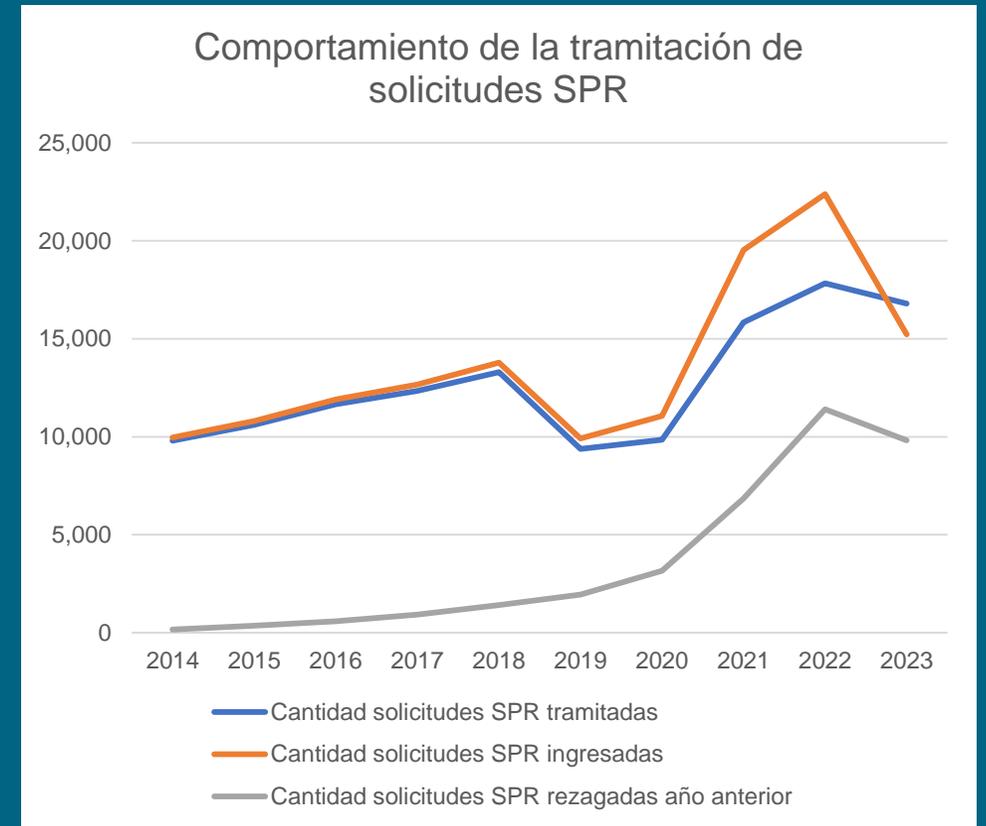


Antecedentes

Aumento explosivo número de SPR

Número de solicitudes tramitadas/ingresadas/rezagas en el período

Año	Cantidad solicitudes SPR tramitadas	Cantidad solicitudes SPR ingresadas	Cantidad solicitudes SPR rezagadas año anterior
2014	9.796	9.954	158
2015	10.606	10.800	352
2016	11.664	11.905	593
2017	12.344	12.670	919
2018	13.296	13.782	1.405
2019	9.373	9.907	1.939
2020	9.842	11.058	3.155
2021	15.837	19.541	6.859
2022	17.833	22.378	11.404
2023	16.800	15.219	9.823



Antecedentes

Acciones del Ministerio de Agricultura

Subdivisiones agrícolas con fines residenciales: Los problemas para la agricultura y el desarrollo rural:

- Pérdida de suelos con aptitud silvoagropecuaria
- Impacto territorial en comunidades rurales y agrícola

Acciones del Ministerio de Agricultura:

- Instructivos Minagri/SAG
- Proyecto de ley



Afectación del suelo y la actividad agrícola

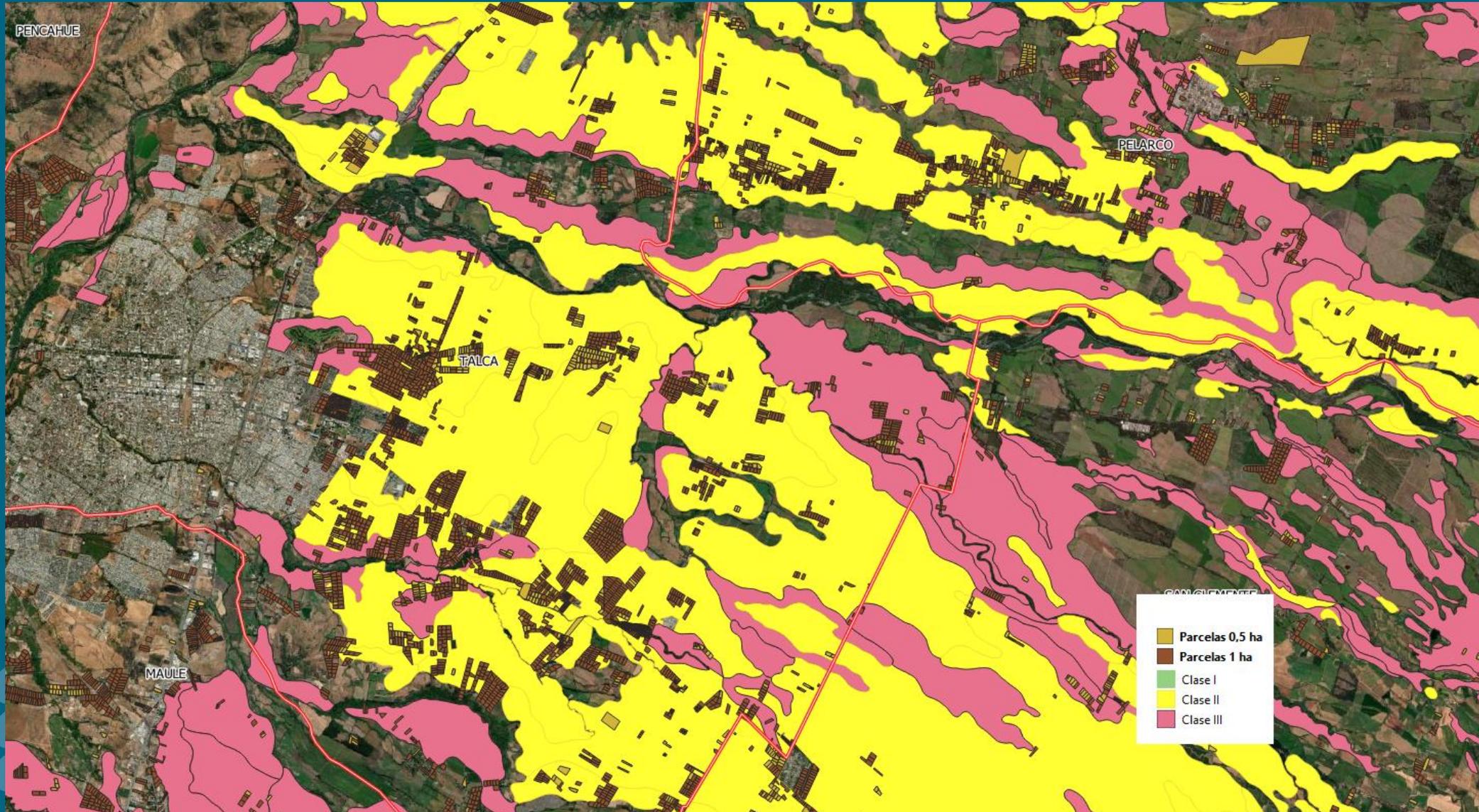
Los asentamientos humanos se han desarrollado principalmente, en lugares favorables para el desarrollo de la agricultura, de ahí que **los mejores suelos –aquellos que presentan buena o muy buena capacidad productiva– se sitúen en el entorno de las ciudades.** Esto es particularmente apreciable en el valle central de Chile, coincidiendo con la productividad de cultivos y plantaciones del país que se concentra en tales zonas.

La formación del suelo es un proceso constante que involucra la interacción entre el material parental, la biota, el clima, el relieve y el tiempo. **El suelo es un recurso no renovable a corto plazo, debido a que para la formación de 1 cm de suelo tienen que pasar cientos o miles de años.**

La experiencia histórica demuestra que, *"cuando se urbaniza una determinada zona rural, el impacto persiste durante siglos o incluso nunca llega a desaparecer. El uso de tierras agrícolas para la construcción de viviendas o infraestructuras acarrea un impacto que suele ser permanente, y sólo en algunas ocasiones reversible, pero con un coste muy elevado"*^[1].

La convivencia de la agricultura con sus prácticas (uso del agua, pastoreo, seguridad e inocuidad animal, aplicaciones de pesticidas y fertilizantes, etc.) y los sectores urbanizados o habitacionales es compleja.

Afectación del suelo y la actividad agrícola



Instructivo Minagri / SAG



ORD N°: **637**

MAT: Instruye sobre la aplicación de la facultad consagrada en art. 46 de la Ley N° 18.755, con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.535, de 1990.

SANTIAGO, 12 JUL 2022

DE: MINISTRO DE AGRICULTURA
SUBSECRETARIO DE AGRICULTURA
DIRECTOR NACIONAL(S) DEL SAG

A: DIRECCIONES REGIONALES DEL SAG

Es un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural de nuestro país y que esto, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones.

Parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional.

Como bien se reparó en un proyecto de ley actualmente en trámite, a lo largo de todo Chile, existen miles de obras inmobiliarias que tienen características similares, lo cual importa una verdadera amenaza a los sistemas agroproductivos, al ecosistema y al equilibrio socio-ecológico de las localidades en las cuales éstas se emplazan. Dada las condiciones geográficas en que se sitúan, es posible que tales lugares cuenten con un sistema de Agua Potable Rural, APR –potencialmente amenazado por el incremento de la demanda- y con deficientes sistemas de recolección de basura u otros servicios considerados esenciales en zonas urbanas, pero ausentes en la ruralidad. El impacto de la creación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación presenta problemas en el acceso al agua con que cuentan las comunidades, además de saturación vial, junto con una serie de otras externalidades negativas dadas por la urbanización no planificada y sin contar con las medidas previas para dichas instalaciones.

Tratados 40, Santiago, Chile
Teléfono: (56) 2 25993300
www.minagri.gob.cl



CIRC. N°: 475/2022

ANT. : RESOLUCIÓN EXENTA 3904/2019;
OFICIO N° 637/2022 DE MINISTERIO DE AGRICULTURA; CIRCULAR 471/2022, DE DIRECTOR NACIONAL SAG.

MAT. : INSTRUYE SOBRE SUSPENSIÓN O RECHAZO DE PROYECTOS DE CERTIFICACIÓN DE SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS Y CRITERIOS COMPLEMENTARIOS DE REVISIÓN DETERMINADAS POR EL ANÁLISIS DE LA MESA SPR.

SANTIAGO, 18/07/2022

DE : DIRECTORA NACIONAL (S) SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO OFICINA CENTRAL

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

En el marco del impacto en el área rural por el aumento sostenido de solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos (SPR) de gran envergadura con un eventual cambio de destino de los lotes resultantes, el Ministro de Agricultura ha instruido a este Servicio, a través de su **Oficio Ordinario N° 637/2022**, diversas medidas en orden a enfrentar dicha situación que deberán ser implementadas de forma inmediata y que fueron enviadas por Circular N° 471/22.

En concordancia con lo anterior y de acuerdo al trabajo realizado por la Mesa SPR en este ámbito, tras un metódico trabajo de análisis y evaluación del proceso de revisión de solicitudes, se han definido criterios complementarios de revisión y examinación de las solicitudes de SPR. Estos nuevos criterios van orientados a determinar si el proyecto de subdivisión de acuerdo a su tipología, pudiere vulnerar la normativa vigente, por lo que se deberán reunir y analizar los antecedentes aportados por el solicitante o por terceros, así como también los recabados por el Servicio o los informados por otros servicios en virtud del principio de coordinación, que permitan verificar dicha hipótesis, y determinar como medida en su caso, la suspensión o el rechazo de la solicitud según corresponda:

I.- CASOS QUE AMERITAN SUSPENSIÓN Y/O RECHAZO DEL PROCESO DE CERTIFICACIÓN DE PROYECTOS SPR DURANTE LA EVALUACIÓN DE UNA SOLICITUD

Se exponen a continuación algunas tipologías de casos que ayudarán al análisis y fundamentación del acto administrativo correspondiente, el que en todo caso, deberá tener la conformidad de la Unidad Jurídica Regional. Además, en los casos en que sea requerido, la región podrá contar con el apoyo desde el Nivel Central, tanto técnico, como jurídico.

1.1 CASOS GENÉRICOS DE SUSPENSIÓN

Se han identificado las siguientes situaciones genéricas respecto de las cuales corresponde suspender la tramitación de una solicitud SPR, previo análisis de la Dirección Regional con apoyo de las Unidades Regionales RNR y jurídica, para su correspondiente verificación:

Ratificación legalidad instructivo

The screenshot shows the website of the Poder Judicial de Chile. The header includes the logo and navigation links: INSTITUCIONAL, TRIBUNALES DEL PAÍS, TRANSPARENCIA, PRENSA Y COMUNICACIONES, ESTADÍSTICAS, and CAPJ. The breadcrumb trail is: Home > Prensa y Comunicaciones > Noticias del Poder Judicial. A sidebar on the left lists various news categories, with 'Noticias del Poder Judicial' selected. The main article is titled 'Corte de Santiago rechaza recursos de protección de inmobiliarias contra instrucciones de Ministerio de Agricultura por subdivisión de predios', dated 28-abril-2023. The article text states that the Novena Sala del tribunal de alzada, integrated by ministers Jorge Zepeda, Marisol Rojas, and Tomás Gray, ruled against the authorities' arbitrary actions in setting criteria for granting permits.

PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE

INSTITUCIONAL TRIBUNALES DEL PAÍS TRANSPARENCIA PRENSA Y COMUNICACIONES ESTADÍSTICAS CAPJ

Home > Prensa y Comunicaciones > Noticias del Poder Judicial

Prensa y Comunicaciones

Noticias del Poder Judicial

Noticias Emergencia Sanitaria

Agenda del Presidente

Discursos del Presidente

Agenda Presidentes Cortes de Apelaciones

Agendas Fiscalías Judiciales

Compartir Compartir 65

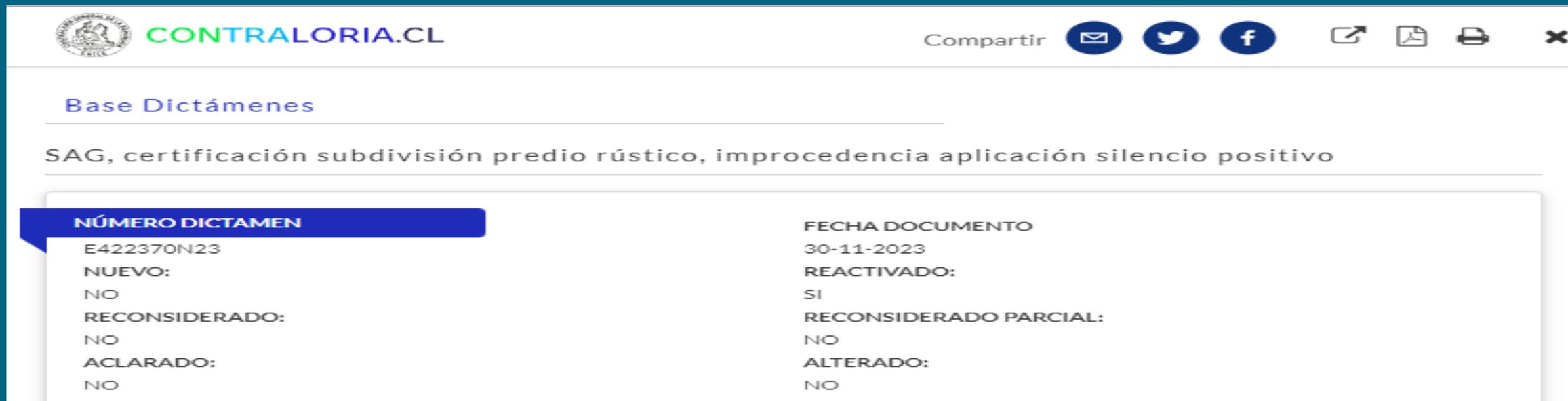
Corte de Santiago rechaza recursos de protección de inmobiliarias contra instrucciones de Ministerio de Agricultura por subdivisión de predios

28-abril-2023

En las sentencias (roles 100.856-2022; 100.869-2022; 101.080-2022 y 101.241-2022) la Novena Sala del tribunal de alzada –integrada por el ministro Jorge Zepeda, la ministra Marisol Rojas y el ministro Tomás Gray- descartó actuar arbitrario de las autoridades al fijar los criterios para otorgar los permisos respectivos.



Ratificación legalidad instructivo



The screenshot shows the website of the Contraloría General de la República (CONTRALORIA.CL). The page title is "Base Dictámenes". The main heading is "SAG, certificación subdivisión predio rústico, improcedencia aplicación silencio positivo". Below this, there is a table with two columns: "NÚMERO DICTAMEN" and "FECHA DOCUMENTO". The table contains the following information:

NÚMERO DICTAMEN	FECHA DOCUMENTO
E422370N23	30-11-2023
NUEVO:	REACTIVADO:
NO	SI
RECONSIDERADO:	RECONSIDERADO PARCIAL:
NO	NO
ACLARADO:	ALTERADO:
NO	NO

Finalmente, es dable anotar que, mediante el oficio N° 637, de 2022, el Ministerio de Agricultura, la Subsecretaría del ramo y el SAG, instruyen a las direcciones regionales de ese servicio respecto de la aplicación de la facultad consagrada en el artículo 46 de la ley N° 18.755, con relación a lo previsto en el decreto ley N° 3.516, de 1980.

El referido oficio señala, en lo que interesa, que con el fin de dar por establecido el cumplimiento de la legalidad vigente, si durante la evaluación de una solicitud de certificación de subdivisión de predios rústicos y en forma previa a la emisión del correspondiente certificado, advirtiera el SAG de situaciones que pudieran dar cuenta que el proyecto importa un eventual cambio del destino de los lotes o una eventual vulneración de la prohibición de los artículos 55 y 56 de la LGUC, se deberá suspender su tramitación y requerir los informes que allí se detallan.

Agrega que se debe solicitar "Un informe de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva, como entidad llamada en el artículo 55 de la LGUC a informar las **subdivisiones** y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, y a cautelar que las mismas no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional, y/o de la municipalidad respectiva".

Proyecto de ley

- El Ministerio de Agricultura y el de Vivienda y Urbanismo, con el aporte de los ministerios que forman parte de la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio, han trabajado en un proyecto de ley que busca dos finalidades:
 - **Distinguir claramente el tratamiento de las subdivisiones propiamente agrícolas, de aquellas con fines habitacionales.**
 - **Preservar el suelo rural para los distintos fines silvoagropecuarios.**
 - **Posibilitar un habitar rural sustentable, a través de la regulación de conjuntos residenciales rurales.**



Proceso de diálogos ciudadanos: antecedentes

- Los Ministros integrantes de la Comicivyt consideraron que la relevancia de las temáticas propuestas en el proyecto requerían una etapa participativa previa al ingreso del mismo. Es por ello, que dicha instancia resolvió llevar a cabo un proceso de diálogos nacionales y regionales sobre la materia, cuyos resultados se tuvieron a fines del año 2023. Estos diálogos se convocaron bajo el título “Habitar de forma sostenible el territorio rural”.
- La participación ciudadana fue esencial en el fortalecimiento del proyecto de ley.



Diálogos regionales

“Habitar de forma sostenible el territorio rural”.

- Durante el año 2023 se realizaron Diálogos regionales de forma presencial en cuatro regiones: **Atacama, Valparaíso, Los Ríos y Aysén**, los cuales fueron transmitidos por streaming para ampliar la participación a todo el territorio nacional.
- En las distintas regiones se contó con una amplia participación (presencial y remota):
 - Atacama: 696 participantes.
 - Valparaíso: 701 participantes.
 - Los Ríos: 487 participantes.
 - Aysén: 508 participantes.
- Los diálogos reunieron a miles de personas, que incluyeron a:
 - Representantes del sector público, incluyendo sus organismos regionales y locales.
 - Representantes de organizaciones sociales y ambientales vinculadas a temas de territorio, recursos hídricos y biodiversidad,
 - Representantes del sector privado y desarrolladores inmobiliarios;
 - Representantes de gremios, empresas, y organizaciones vinculadas a actividades, servicios e infraestructuras que se desarrollan en territorios rurales.
 - Expertos y académicos de universidades y centros de estudios.



Ideas matrices de la propuesta de proyecto de ley

➤ Se ratifica y fortalece la normativa de las subdivisiones para **fines exclusivamente silvoagropecuarios**. Se presume que las subdivisiones que superen ciertos parámetros están destinadas a ser conjuntos residenciales rurales

➤ Se fortalecen las atribuciones de **fiscalización y sanción del Estado** ante vulneraciones a la normativa de subdivisiones prediales silvoagropecuarias.

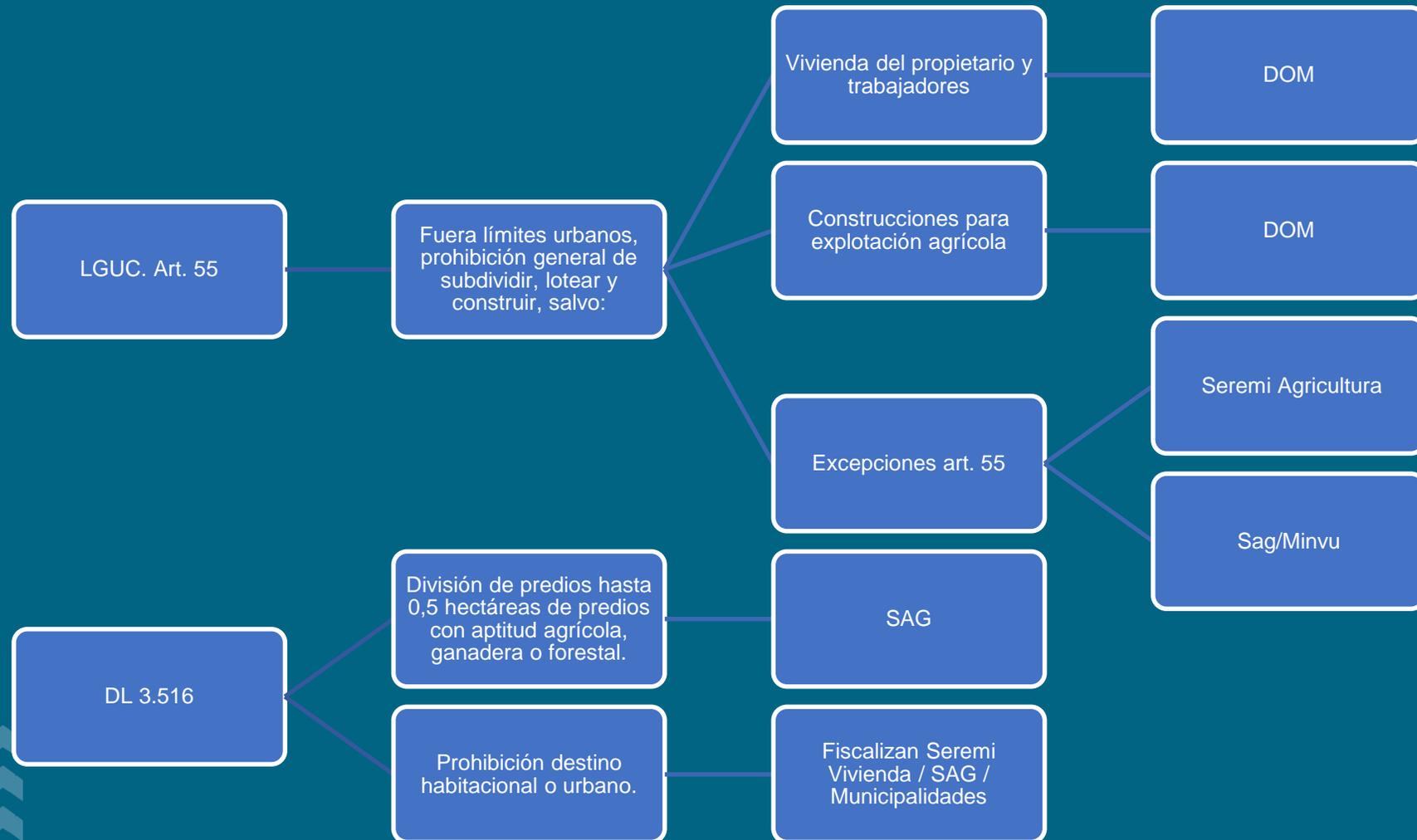
Protección del
territorio y vida rural

Se refuerzan las normas de la autorización de Minagri y los Informes favorables de Minvu y SAG para los efectos de las **autorizaciones en usos ajenos a la agricultura**.

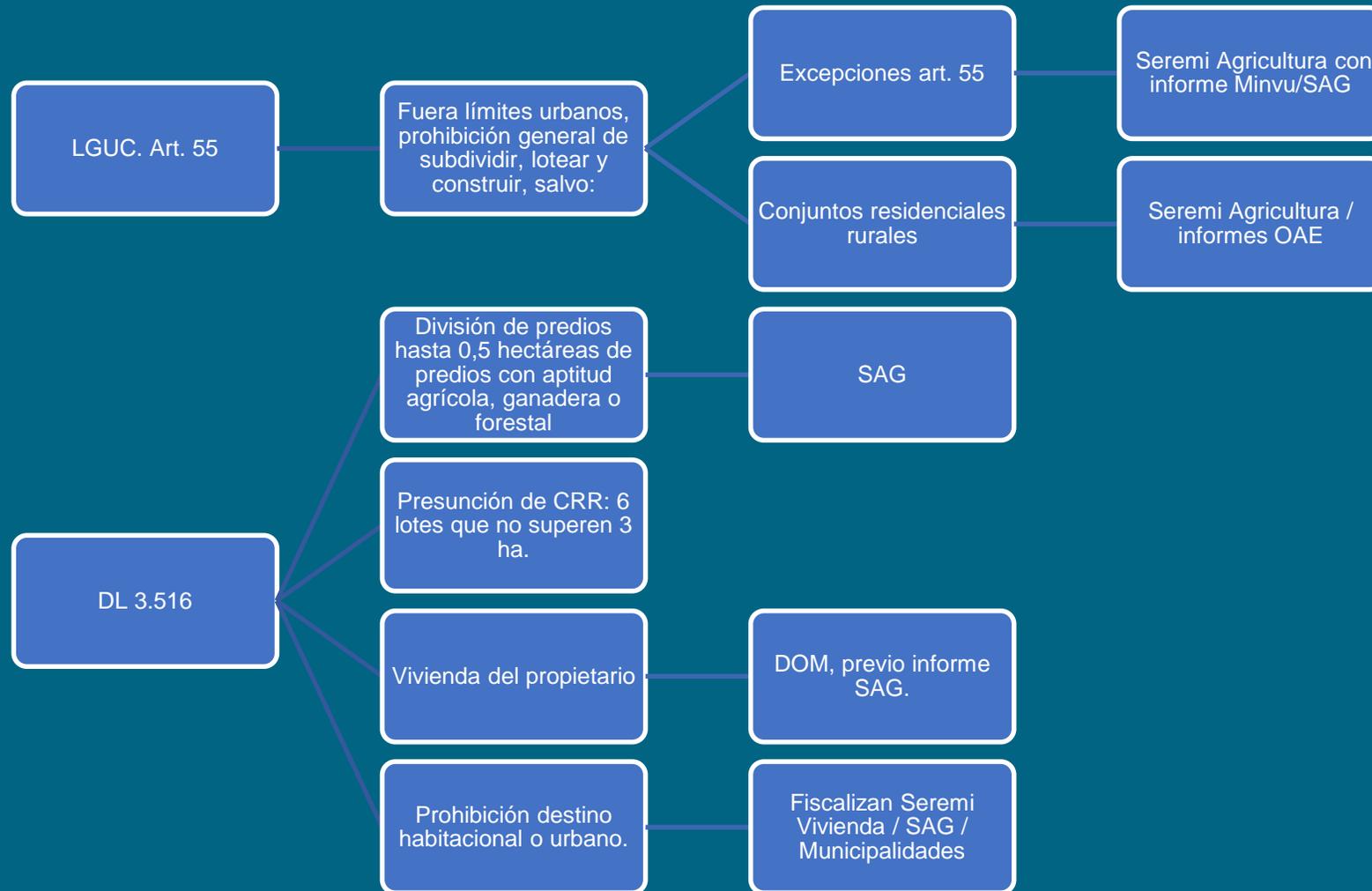
➤ Se permite de manera excepcional la posibilidad de construir **conjuntos residenciales rurales**, regulando las condiciones especiales que deberán contar para su establecimiento.



Esquema de autorizaciones vigente



Esquema de autorizaciones proyecto de ley



Esquema de autorizaciones proyecto de ley

Cada región y zonas dentro de las misma presenta **particularidades en materia de suelos y aptitudes**. El tratamiento de esas particularidades se garantiza a través del contenido del informe que debe evacuar el SAG, para obtener la autorización del art. 55 LGUC.

Informe SAG debe:

- (i) Clasificar y calificar el suelo que pretende destinarse a construcciones, en cuanto a su priorización y eventual necesidad de preservación para fines silvoagropecuarios, considerando su importancia productiva y servicios ecosistémicos;
- (ii) Informar acerca de la pertinencia del proyecto en cuanto a la eventual afectación de la actividad silvoagropecuaria del entorno y las externalidades que dicha actividad pudiera ocasionar.



**PRESENTES POR
UN MEJOR FUTURO**