

Alerta Legal

Inmobiliaria
Agosto 2024

PROYECTO DE LEY SOBRE PARCELACIONES RURALES

El pasado 26 de julio, el Gobierno presentó en la Cámara de Diputados, vía mensaje presidencial, el anunciado “Proyecto de ley para regular las parcelaciones rurales”, con el objeto de proteger el territorio y la vida rural (**el “Proyecto”**).

Según el mensaje presidencial, el Proyecto busca resolver los problemas causados por el actual marco normativo respecto de la subdivisión de los predios rústicos del territorio chileno, entre ellos, una planificación y gestión territorial deficiente, zonas residenciales sin planificación alguna o mínima regulación, pérdida de suelo, problemas de sostenibilidad de la producción para actividades silvoagropecuarias y problemas medioambientales que implican mayores pérdidas de recursos naturales renovables, ecosistemas y biodiversidad.

Los principales objetivos que se destacan en el proyecto presentado por el Gobierno son los siguientes: 1) Distinguir las subdivisiones realmente silvoagropecuarias de las operaciones inmobiliarias o habitacionales, y otorgar a cada una el tratamiento que corresponda según sus fines; 2) Regular los proyectos de parcelación rural para fines preferentemente habitacionales, creando un mecanismo nuevo que posibilite una forma de habitar sustentable en el área rural, con requisitos y condiciones claras y exigentes; 3) Mantener excepciones taxativas que permitan, por ejemplo, el desarrollo de la vivienda social, entre otras, pero sin que puedan ser usadas para eludir la nueva

regulación; 4) Aumentar los mecanismos de control, fiscalización y sanciones; y, 5) Resguardar un adecuado uso del suelo.

Para cumplir sus objetivos, el Proyecto propone las siguientes reformas: **I.** Modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcción (“**LGUC**”), para regular los proyectos de parcelaciones con fines habitacionales; **II.** Modificaciones al Decreto Ley 3516 que establece normas sobre división de predios rústicos (“**DL 3516**”), para reforzar el mecanismo regular de subdivisión predial de predios con aptitud agrícola; y, **III.** Modificaciones a la Ley 18.755 que establece normas sobre el Servicio Agrícola Ganadero (“**Ley SAG**”), para ajustarse a las modificaciones a la LGUC y al DL 3516; y, **IV.** Artículos Transitorios, para permitir la regularización de parcelaciones o viviendas rurales en desarrollo, en el tiempo intermedio entre el régimen actual y el establecido en el Proyecto.

I, Principales modificaciones a la LGUC:

1) Modifica el artículo 55 para detallar el procedimiento de autorización para los usos del territorio rural ajenos a la actividad silvoagropecuaria.

2) Incorpora un nuevo artículo 55 bis, creando una nueva categoría legal denominada “**Conjuntos Residenciales Rurales**”. Estos conjuntos, permitirán el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda unifamiliar, siempre que parte importante de su superficie sea mantenida con fines silvoagropecuarios, de conservación, preservación y/o restauración ambiental, cumpliendo con las condiciones que establece el Proyecto. En este sentido, los proyectos de Conjuntos Residenciales

Rurales, para ser aprobados, deberán cumplir con los siguientes requisitos: i) contar con servicios básicos de agua, luz, recolección y transporte de residuos; ii) caminos de acceso; iii) normas sobre tenencia responsable de mascotas, cierres perimetrales y medidas para prevenir y reducir la ocurrencia de incendios forestales; iv) las parcelas deberán destinar un porcentaje mínimo de 70% de la superficie de cada parcela o lote, a fines o actividades exclusivamente silvoagropecuarias o de conservación ambiental sustentable; y v) contar con procedimientos para mitigar el impacto ambiental y de gestión territorial que provoquen las nuevas parcelaciones.

3) Introduce un nuevo artículo 55 ter que regula el procedimiento administrativo para obtener la autorización para un Conjunto Residencial Rural, la que deberá solicitarse a la respectiva Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura, presentando conjuntamente el proyecto de subdivisión, así como las edificaciones e infraestructura proyectada. De esta forma, para poder solicitar el permiso para un Conjunto Residencial Rural, se deberá contar con informes previos favorables de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda, de la Secretaría Regional del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, y de ser necesario del Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas (cuando se trate de solicitudes para subdividir o construir edificaciones o instalaciones en predios emplazados en zonas protegidas, sitios prioritarios, áreas degradadas y ecosistemas amenazados según la Ley 21.600 que crea dicho Servicio de Biodiversidad).

4) Establece nuevas condiciones para que, las Direcciones de Obras Municipales, aprueben la subdivisión y otorguen los permisos de obras para la habilitación del Conjunto Residencial Rural y luego los permisos de edificación en los lotes subdivididos.

5) Modifica el artículo 138 bis con el objeto de entregar garantías a los compradores de loteos en un Conjunto Residencial Rural, estableciendo que se deberán celebrar contratos de promesa de compraventa mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria.

6) Establece multas de entre 1 y 1.000 UTM para los proyectos de Conjunto Residencial Rural que, una vez desarrollados, se detecte que han incumplido con los requisitos establecidos en la ley o con las prohibiciones, restricciones u obligaciones derivadas de su reglamento interno de convivencia, el plan de monitoreo para el uso y aprovechamiento racional, las servidumbres recíprocas y/o del derecho real de conservación en aquellos que se haya constituido de conformidad a la Ley 20.930. La multa podrá duplicarse en caso de reincidencia, y podrá aplicarse anualmente en forma reiterada, hasta que no se subsane la infracción y se dé cumplimiento a las exigencias establecidas en el artículo 55 y 55 bis.

II. Principales modificaciones al DL 3516:

1) Refuerza y ratifica que las subdivisiones conforme a este Decreto Ley (se mantiene en una superficie mínima de 0,5 hectáreas para territorios no planificados), sólo pueden tener por objeto la realización de actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

2) Establece una presunción legal, señalando que todo proyecto de subdivisión individualmente considerado, o sumado a una subdivisión anterior adyacente, que contemple 6 o más lotes colindantes, cuya superficie individual por lote no supere las 3 hectáreas físicas, se entenderá que es

un Conjunto Residencial Rural y que debe cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos para ese tipo de subdivisión, conforme a las nuevas normas de la LGUC (artículo 55 bis).

3) Regula la edificación de viviendas en predios rústicos subdivididos, en cuanto a que sólo será autorizada si se justifica y acredita ante la Dirección de Obras Municipales respectivas, previo informe favorable del Servicio Agrícola y Ganadero que, esas edificaciones, son necesarias para la explotación agrícola, ganadera o forestal del inmueble.

4) Obliga a los notarios y conservadores a reforzar el régimen de control de las escrituras públicas e inscripciones de dominio, para evitar que las subdivisiones conforme al DL 3516 sean utilizadas para la formación de un Conjunto Residencial Rural.

5) En caso de vulnerarse las restricciones del DL 3516, independientemente de la figura jurídica o de hecho que se utilice, se aplicarán multas de hasta un 200% del valor de avalúo del predio dividido, vigente al momento de aplicarse la multa, con un tope de 1.000 UTM, y podrá aplicarse anualmente en forma reiterada, hasta que no se subsane la infracción.

6) Caducarán las certificaciones de subdivisión cuando ellas no se hayan inscrito en el registro de propiedad correspondiente al inmueble y haya transcurrido un tiempo prolongado desde su emisión.

III. Principales modificaciones a la Ley 18.755:

1) Modifica el artículo 46 para actualizar los informes y certificaciones que deba emitir el SAG para adecuarla a la nueva normativa contenida en el Proyecto.

2) Establece la caducidad de las certificaciones de subdivisión cuando no se hayan inscrito en el registro de propiedad correspondiente al inmueble, en el Conservador de Bienes Raíces competente, luego de haber transcurrido más de 3 años contados desde la fecha de su emisión.

IV. Régimen Transitorio:

Durante los 3 primeros años de vigencia de la ley, el propietario que hubiere adquirido el dominio de un predio resultante de una subdivisión certificada conforme al DL 3.516 con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva normativa que propone el Proyecto, podrá solicitar la autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar cumpliendo con aquellos requisitos contemplados para los Conjuntos Residenciales Rurales que sean compatibles con el predio individualmente considerado.

Para más información, contactar a:

Juan Ignacio Peña L.
Socio
jipena@hdgroup.cl

Alberto Vergara A.
Director
avergara@hdgroup.cl

Soledad Marín O.
Asociada senior
smarin@hdgroup.cl