

# Subdivisión de predios rústicos y Uso del suelo en el área rural

Verónica de la Paz, Paco González y Pablo Morales – Julio 2021



Biblioteca del Congreso  
Nacional de Chile / BCN

# Índice de la presentación

- Uso del suelo en el área rural – Normas aplicables en el área rural
- Pasos para la subdivisión de predios
- Tipologías de los casos de ocupación del suelo rural

# Uso del suelo en el área rural – Normas aplicables en el área rural

## Ley General de Urbanismo y Construcciones - Artículo 55°

Establece el concepto de límite urbano como una línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman las áreas pobladas del resto del territorio. Fuera del límite urbano, que establecen los planes reguladores (comunales, intercomunales o metropolitanos) y según lo establece el artículo 55° LGUC, no está permitido:

“abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”.

# Uso del suelo en el área rural – Normas aplicables en el área rural

## Ley General de Urbanismo y Construcciones - Planificación territorial

Desde el punto de vista de la planificación, el **área rural** solo está contemplada en la planificación mediante los **Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos**, que regulan el desarrollo físico de áreas urbanas y rurales de comunas que conforman una unidad urbana.

# Uso del suelo en el área rural – Normas aplicables en el área rural

## Ley General de Urbanismo y Construcciones - Planificación territorial

El área rural, los planes intercomunales/metropolitanos establecen los siguientes aspectos:

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

# Uso del suelo en el área rural – Normas aplicables en el área rural

## Decreto Ley 2.695 de 1979

Esta norma aplica al poseer de la pequeña propiedad raíz, urbanos y rurales, cuya avalúo fiscal es inferior a 800 o 300 UTM, estableciendo un sistema que la legislación ha denominado "saneamiento del dominio de la pequeña propiedad", que tiene por objeto regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o que los tiene imperfectos.

# Uso del suelo en el área rural – Normas aplicables en el área rural

Decreto Ley N° 3.516 del Ministerio de Agricultura, que establece normas sobre división de predios rústicos:

(Art. 1° ) 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 de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los **lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.**

Califican aquellos predios ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso, y del plan regulador metropolitano de Concepción.

# Pasos para la subdivisión de predios

(Resolución Exenta N° 3.904 de 2019, explica los pasos para la obtener SPR)

La subdivisión de predios agrícola, es necesario contar con la aprobación del proceso mediante la Certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos (SPR).

El tramite consta de dos etapas:

## Etapas 1: Verificación de los antecedentes

Recepción de documentos y verificación de antecedentes

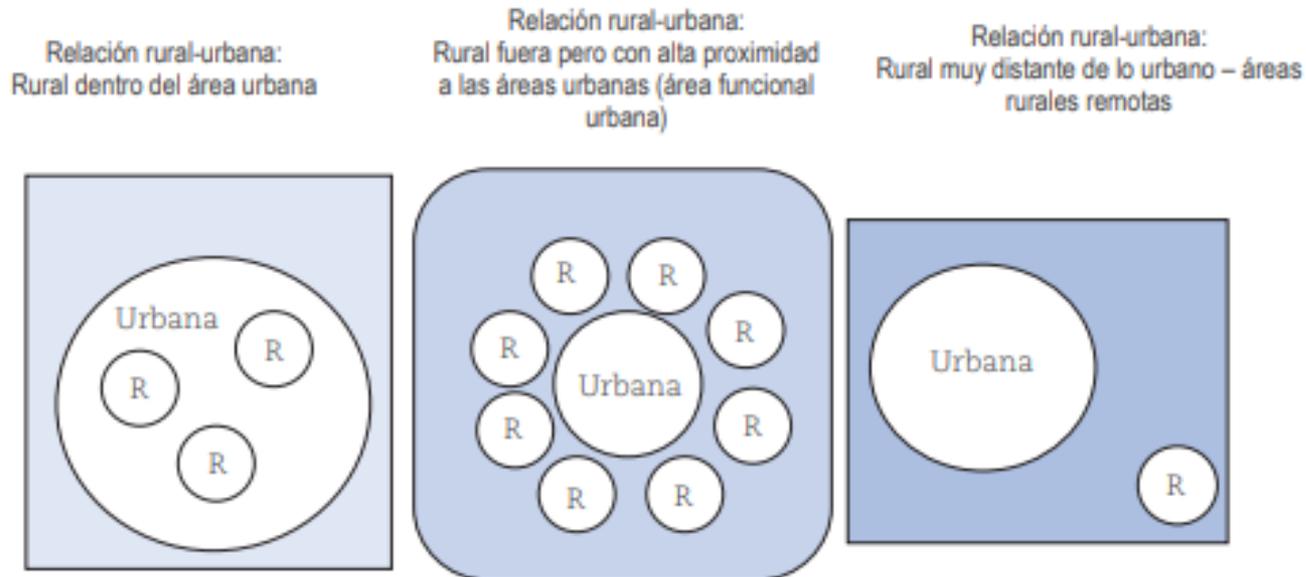
## Etapas 2: Análisis técnico de la documentación

Análisis técnico de la documentación, incluidos los planos

# Tipologías de los casos de ocupación del suelo rural

La caracterización de los casos de ocupación del suelo rural, se puede organizar considerando la definición de áreas rurales que establece OCDE, la cual señala las siguientes categorías.

- Zonas rurales dentro de áreas urbanas (Planes reguladores intercomunales y metropolitanos)
- Zonas rurales fuera pero con alta proximidad a las áreas urbanas.
- Rural distante de lo urbano.



# Tipologías de los casos de ocupación del suelo rural

Norma	Áreas rurales		
	Regiones rurales dentro de un área funcional urbana	Regiones rurales cercanas a las ciudades	Regiones rurales remotas
<b>Artículo 55° LGUC</b>	Cambios de uso de suelo en zonas inmediatas a las zonas urbanas. Exigencias de urbanización al interior del predio y fuera del él.		De menor frecuencia en zonas rurales remotas, salvo intervenciones del Estado.
<b>DL N° 3.516 de 1980</b>	No aplica al interior de áreas reguladas por un plan intercomunal o metropolitano metropolitanas	Parcelaciones de más de 5.000m <sup>2</sup> en las zonas aledañas a las áreas urbanas. Principalmente con una relación funcional con las áreas urbanas adyacentes.	Parcelaciones de más de 5.000m <sup>2</sup> , principalmente segunda vivienda.
<b>DL N° 2.695 de 1980</b>	Regularización del dominio de propiedades rurales, avaluadas en menos de 800 UF, sin que se exija una superficie determinada; que carezcan de título inscrito; que no se trate de loteos irregulares derivados de cesiones de derechos parciales celebradas con intención de evadir el ordenamiento jurídico aplicable y, que los poseedores no se hayan puesto voluntariamente en una situación anómala,		

# Referencia de la presentación

- Decreto Ley N° 3.516 del Ministerio de Agricultura que Establece normas sobre división de predios rústicos. Disponible en <http://bcn.cl/2fabt> (Julio 2021).
- Resolución Exenta N° 3.904 de 2019 de ministerio de agricultura; subsecretaría de agricultura; servicio agrícola y ganadero; dirección nacional que determina forma de expedir certificados de subdivisión de predios rústicos y deroga Resolución Exenta N° 169 de 1994 y sus modificaciones. Disponible en <http://bcn.cl/2nj6e> (Julio 2021).
- Servicio Agrícola y Ganadero (SAG). (2019). Certificación de Proyectos de Subdivisión de Predios Rústicos (SPR). Disponible en <http://bcn.cl/2q9k6> (Julio 2021).
- Estudios de Política Rural en Chile. Disponible en <https://www.odepa.gob.cl/wp-content/uploads/2018/10/Estudios-de-Poli%CC%81tica-Rural-Chile-OCDE.pdf> (Julio 2021)
- Ley General de Urbanismo y Construcciones. Disponible en <http://bcn.cl/2fae8> (Julio 2021)
- Decreto Ley 2695 de 1979 Disponible en <http://bcn.cl/2f93e> (Julio 2021)
- Ley N° 20.623. Disponible en <http://bcn.cl/2qbnp> (Julio 2021)

# Subdivisión de predios rústicos y Uso del suelo en el área rural

Verónica de la Paz, Paco González y Pablo Morales – Julio 2021



Biblioteca del Congreso  
Nacional de Chile / BCN