



Aplicación del Decreto Ley N° 3516 de 1980

Principales aspectos de los instructivos dictados recientemente sobre la materia

Autor

Verónica de la Paz Mellado
Email: vdelapaz@bcn.cl
Tel.: (56) 32 226 3907

Comisión

Elaborado para la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado. Boletines 14.605-14; 15.214-14 y 15.215-14

N° SUP: 135.552

Resumen

En el marco del perfeccionamiento de la aplicación del Decreto Ley N° 3.516 de 1980 sobre subdivisión de suelo rústico, el Ministerio de Agricultura y el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) publicaron instructivos cuyo objetivo fue precisar la aplicación del mencionado decreto y sus alcances en el marco de la normativa actualmente vigente.

Lo anterior ante la constatación de que, bajo el amparo de esta norma se han producido subdivisiones del suelo que cumplen la normativa en lo que refiere al tamaño predial, pero han cambiado el uso rústico del suelo, y además vulneran la prohibición que establece el artículo 55° de la LGUC que prohíbe fuera de los límites urbanos, abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, permitiendo solo la edificación de la vivienda del propietario o de los trabajadores; o de viviendas que puedan optar a los subsidios habitacionales del Estado.

En este contexto, durante el mes de Julio se dictaron los siguientes instructivos; el Ordinario N° 637 de 2022 del Ministerio de Agricultura que instruye a las Direcciones Regionales del Servicio Agrícola y Ganadero que en los casos de situaciones que pudieran evidenciar una eventual vulneración de la norma, se suspenda la tramitación de la solicitud de certificación y se solicite alguno de los estudios disponibles que permita verificar o desechar tal hipótesis; la Circular N° 475 de 2022 del Servicio Agrícola y Ganadero, que instruye sobre criterios de revisión con los que se deben revisar los expedientes, las causales de suspensión o rechazo de certificación de subdivisión de predios rústicos.

Introducción

La situación de informalidad en el suelo rural tiene distintas expresiones y una de ellas es la utilización de las subdivisiones contempladas en el Decreto Ley N° 3.516 de 1980 (DL N° 3.516) para luego cambiar el destino rústico del predio a usos urbanos, entre ellos el habitacional, vulnerando eventualmente la prohibición expresa prevista en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)¹.

Esta situación, según diversos autores, ha provocado un exponencial aumento de estas formas de ocupación del territorio, con importantes perjuicios tanto en los sistemas agroproductivos, medio ambientales y sociales en el medio rural.

Desde esta perspectiva, y en el marco de los análisis realizados por las distintas reparticiones respecto de la normativa vigente, se publicaron recientemente instructivos que buscan precisar los instrumentos existentes a fin de evitar la vulneración de la normativa vigente, sin perjuicio de las iniciativas legales que puedan desarrollarse en este sentido.

En este contexto, este documento condensa los principales aspectos de los instructivos publicados.

I. Ordinario 637 de 2022 de Agricultura: Instructivo sobre la aplicación del art 46° de la Ley N°18.755 con relación a lo previsto en el DL N° 3.516 de 1980²

Con fecha 12 de julio de 2022, el Ministerio de Agricultura, en el marco de la constatación de la práctica de subdivisiones prediales, efectuadas al amparo del DFL N° 3.516 de 1980 las que incumplían los preceptos de los artículos 55° y 56°³ de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC,) al vulnerar el destino rústico del suelo, instruyó a las Direcciones Regionales del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) para que en los casos de situaciones que pudieran evidenciar un eventual cambio de destino o una vulneración de los mencionados artículos 55° y 56°, suspenda la tramitación de la solicitud de certificación de la subdivisión y requiera algunos de los informes señalados a continuación:

¹ Artículo 55° inciso primero. Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será 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.

² Ordinario 637 de 2022: Instructivo sobre la aplicación del art 46 de la Ley 18.755 con relación a lo previsto en el DL N°3.516 de 1980. Disponible en <http://bcn.cl/340jw> (julio de 2022).

³ Artículo 56°. En las áreas rurales, se prohíbe a los dueños de predios colindantes con los caminos públicos nacionales, definidos por la Ley de Caminos, ocupar las franjas de 35 metros, medidas a cada lado de los cierros actuales o los que se ejecuten en variantes o caminos nuevos nacionales, con construcciones que en el futuro perjudiquen su ensanche.

La apertura de nuevos caminos o calles que desemboquen en los caminos de carácter nacional o regional, requerirán autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, previo informe de la Dirección de Planificación del Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, cuando ellos incidan en las áreas de los Planos Reguladores Intercomunales.

- Un informe a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, respecto del cumplimiento del artículo 55° de la LGUC.
- En predios en que exista bosque nativo o vegetación esclerófila, o fuese un predio calificado con aptitud forestal, un informe a la (Corporación Nacional Forestal) CONAF sobre la viabilidad de los caminos proyectados en el marco de la normativa forestal.
- Cuando existan indicios relevantes de destinación a fines habitacionales, se deben solicitar informes a la Subdirección de Agua Potable Rural de la Dirección de Obras Hidráulicas, para determinar el impacto de la subdivisión en el abastecimiento de agua de los comité o cooperativas de Agua Potable Rural situados en el área de influencia.
- Todo otro informe que resulte pertinente solicitar a otros servicios públicos, en base a las particularidades del proyecto.

II. Circular N° 475 de 2022 del SAG, instruye sobre criterios de revisión, causales de suspensión o rechazo de certificación de subdivisión de predios rústicos⁴

Con fecha 17 de julio de 2022, el Servicio Agrícola y Ganadero, dictó un instructivo que, en base al trabajo de la Mesa Subdivisión de Predios Rurales, establece criterios orientados a “determinar si un proyecto de subdivisión de acuerdo a su tipología, pudiera vulnerar la normativa vigente”.

El instructivo distingue casos genéricos de suspensión, de los casos específicos de suspensión y/o rechazo.

Los casos genéricos, se refieren a la existencia de denuncias de particulares o de otros servicios públicos sobre las características de un proyecto que vulnerarían la normativa vigente; y por otra parte la existencia de hechos que ameriten fundadamente la suspensión del procedimiento en base a los antecedentes asociados al proyecto en revisión.

Respecto de los casos específicos, que podrán ser suspendidos para recabar antecedentes de otros servicios públicos para un mejor resolver -ya sea continuando su tramitación o rechazando la certificación- corresponden a:

1. Proyectos de subdivisión que incluyan elementos propios de un condominio.
2. Diseño de la parcelación que contemple un diseño incompatible con la actividad agrícola en todo o parte de sus lotes.
3. Proyectos de parcelación en que se constata la existencia de hecho de calles, caminos interiores, veredas, rotondas, áreas comunes, canchas, postación, embarcaderos, etc.
4. Proyectos de parcelación que presenten una oferta a público en distintos medios de difusión que permita atribuirles características propias de un destino urbano o habitacional.
5. Proyectos que consideren la generación de 80 o más lotes resultantes.

⁴ Circular 475 de 2022 Servicio Agrícola y Ganadero, instruye sobre criterios de revisión, causales de suspensión o rechazo de certificación de subdivisión de predios rústicos. Disponible en <http://bcn.cl/340jy> (julio de 2022).

6. Proyectos que consideren la construcción de caminos sobre una superficie que constituye bosque.
7. Proyectos de parcelación que constituyen nuevas etapas de proyectos existentes con destino inmobiliario.
8. Proyectos cuyos antecedentes den cuenta del destino inmobiliario de los lotes.
9. Proyectos de parcelación emplazados en áreas protegidas.
10. Proyectos cuyos deslindes se superpongan con terrenos fiscales.
11. Proyectos presentados por un titular cuyo giro se encuentra relacionado con alguna de las siguientes actividades económicas: construcción de edificios para uso residencial, compra, venta y alquiler, y/o su objeto social sea de tipo inmobiliario.
12. Proyectos de parcelación que se emplacen en Áreas de Desarrollo Indígena o que se encuentren en el Catastro de Tierras de Corporación Nacional Indígena.

En cada uno de los casos se contempla en su estudio, la solicitud de los informes pertinentes y la resolución del caso ya sea continúe su tramitación o se rechace. Solo en los casos en que se constata una situación de hecho como el numeral 3 se contempla la denuncia a otros órganos públicos y al Juzgado de Policía Local, para rechazar en los casos que corresponda; o como en caso número 10 en que se evidencia el destino el destino inmobiliario en donde está previsto el rechazo del proyecto, sin requerirse otro antecedente.

Nota aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0
(CC BY 3.0 CL)