

Parcelaciones Rurales: Proyecto de Ley sobre Protección del Territorio y la Vida Rural



Con fecha 26 de julio de 2024, el Presidente de la República ingresó al Congreso Nacional el proyecto de ley sobre protección del territorio y la vida rural y que incorpora una nueva regulación para las parcelaciones rurales.

A continuación, se desglosan las principales materias:

1. **Modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”):**

- Se modifica el artículo 34 de la LGUC para indicar que los instrumentos de planificación territorial podrán establecer los usos de suelo y la superficie predial mínima para los efectos de la aplicación del artículo 55 del LGUC.
- Se crea y regula los “Conjuntos Residenciales Rurales” (nuevo artículo 55 bis a la LGUC).

Estos conjuntos consisten en subdivisiones en cuyos predios resultantes puede construirse una vivienda unifamiliar, siempre que parte de su superficie sea mantenida con fines silvoagropecuarios, de conservación, preservación y/o restauración ambiental, cumpliendo con las siguientes condiciones: i) estándares de servicios básicos: agua, luz, recolección y transporte de residuos; ii) accesibilidad: caminos de acceso; iii) seguridad y convivencia: normas sobre tenencia responsable de mascotas, cierres perimetrales, y medidas para prevenir y reducir la ocurrencia de incendios forestales; iv) configuración física de las parcelas destinando un porcentaje a actividades silvoagropecuarias o de conversación ambiental; y v) procedimientos con el objeto de mitigar el impacto ambiental y de gestión territorial que provoquen las nuevas parcelaciones; entre otros.

- Las Direcciones de Obras Municipales serán las encargadas de aprobar la subdivisión y otorgar el permiso para las obras de habilitación de los Conjuntos Residenciales Rurales (nuevo artículo 55 quáter a la LGUC).
- Los Conjuntos Residenciales Rurales deberán obtener previamente la autorización de la SEREMI del Ministerio de Agricultura y el informe favorable para la construcción (IFC) ante las SEREMI del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Los propietarios de los predios resultantes de la subdivisión deberán dar cumplimiento a las restricciones, prohibiciones y obligaciones que establezcan el reglamento interno, el plan de monitoreo, las servidumbres recíprocas y/o el contrato constitutivo del derecho real de conservación, en caso de que corresponda, entre otras exigencias y condiciones (nuevo artículo 55 quinquies a la LGUC).
- Se añade una presunción de culpabilidad de daño ambiental causado en el evento de producirse cualquiera de las infracciones señaladas en el párrafo cuarto de la LGUC.
- Se modifica el artículo 138 bis de la LGUC con el objeto de entregar garantías a los compradores de lotes resultantes de la subdivisión, cuando el promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz.

2. **Modificaciones al Decreto Ley N°3.516:**

Las modificaciones permiten distinguir y diferenciar a las subdivisiones de predios rústicos amparados por el DL N°3.516 de los Conjuntos Residenciales Rurales, estableciendo mecanismos de control para evitar el uso de subdivisiones de predios rústicos con destinos urbanos o habitacionales. Entre otros, se cuentan los siguientes mecanismos:

- Ratifica que las subdivisiones que contempla esta norma –cuya superficie mínima se mantiene en 0,5 hectáreas para territorios no planificados– deben ser exclusivamente destinados por sus propietarios y adquirentes conforme a su aptitud agrícola, ganadera o forestal.
- Establece una presunción legal por la cual todo proyecto de subdivisión, presentado al amparo del DL N°3.516, que contemple seis o más lotes colindantes cuya superficie individual por lote no supere las tres hectáreas físicas –individualmente considerado o sumado a una subdivisión anterior adyacente– se destina al establecimiento de un Conjunto Residencial Rural, por lo que deberá cumplir los requisitos del artículo 55 bis de la LGUC.
- Se fortalece el régimen de control de las escrituras e inscripciones por parte de los notarios y conservadores de bienes raíces para evitar que las subdivisiones del DL N°3.516 sean utilizadas para la formación de Conjuntos Residenciales Rurales.
- Se incorpora una multa equivalente al 200% del avalúo del predio dividido por infracción de las disposiciones del DL N°3.516.

3. **Modificaciones a la ley N° 18.755 que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero:**

- Se modifica el artículo 46 para regular los informes y certificaciones del Servicio Agrícola y Ganadero en esta materia, con la finalidad de adecuarlos a la nueva normativa planteada.
- Se establece la caducidad de 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.

4. **Disposiciones transitorias:**

Durante los tres primeros años de vigencia de la ley, el propietario que hubiere adquirido el dominio de un predio resultante de una subdivisión certificada conforme al Decreto Ley N°3.516 con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva normativa, 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.

[Link](#) del texto completo del proyecto de ley.

contacto



**Tomás
Rosemary**

trosemary@guerrero.cl



**Martín
Santa María**

msantamaria@guerrero.cl



**Macarena
Montt**

mmontt@guerrero.cl



**Rosario
Becker**

rbecker@guerrero.cl



**Cristián
Ibarboure**

cibarboure@guerrero.cl



**Francisca
Rey**

frey@guerrero.cl



**Benjamín
Sims**

bsims@guerrero.cl



**Mara
Stuardo**

mstuardo@guerrero.cl