Alerta Legal: Subdivisión predios rústicos: Instructivo para su suspensión o rechazo

21 de Julio, 2022 | *Por* Bernardita Doren *y* María José Morales

Con el objetivo de preservar el suelo rural para fines agrícolas y de evitar los efectos del desarrollo inmobiliario al margen de la planificación territorial, el Ministro de Agricultura, el subsecretario de Agricultura y el Director Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), instruyeron a las Direcciones Regionales del SAG a través del Ordinario N° 637, de fecha 12 de julio de 2022, en adelante el "Ordinario", **suspender la tramitación de toda solicitud de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos** en aquellos casos en que se advierta que el proyecto como tal pudiera involucrar un eventual cambio de destino de los lotes resultantes hacia aquellos no permitidos por la normativa, como el habitacional, o que importe una vulneración de los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, relativa las prohibiciones aplicables a los inmuebles rurales de abrir calles, subdividir para formar poblaciones, levantar construcciones salvo las necesarias para la explotación agrícola.

De acuerdo con las instrucciones antes mencionadas, si en la tramitación de una solicitud de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos de conformidad al D.L. 3516 de 1980 sobre división de predios rústicos, el SAG advirtiera un eventual cambio de destinos de los lotes resultantes de una subdivisión, además de suspender la tramitación, deberá requerir los informes correspondientes a diversas entidades como la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo, Corporación Nacional Forestal, Subdirección de Agua Potable Rural de la Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas, y en general, a cualquier servicio público que sea pertinente conforme a las particularidades del proyecto.

Posteriormente el SAG, en base a su análisis e informes de las entidades antes mencionadas, ponderará la solicitud de subdivisión de predios rurales.

Con ocasión del Ordinario dictado por el Ministerio de Agricultura, con fecha 18 de julio de 2022 el SAG emitió la Circular N° 475/2022, en adelante la "Circular", en que instruye sobre la suspensión o rechazo de proyectos de certificación de subdivisión de predios rústicos y criterios complementarios de revisión para la suspensión o rechazo.

1. Casos Genéricos de Suspensión:

Denuncia de particulares o de otros servicios públicos respecto del carácter vulneratorio del proyecto sobre la normativa sectorial aplicada al proceso de subdivisión de predio rural y/o la normativa ambiental.
Constatación de hechos que ameriten fundadamente la suspensión del procedimiento, en base a los antecedentes asociados al proyecto de subdivisión de predio rural.

2. Casos Específicos de Suspensión y/o Rechazo: Tipología de proyectos observables.

Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes resultantes) que incluyan en el plano, elementos propios de un condominio, tales como garitas de control de acceso, vialidad interior con rotondas, miradores, embarcaderos, áreas de trekking, zona infantil, entre otros.
Plano de parcelación que contemple un diseño del proyecto incompatible con el destino agrícola, ganadero o forestal de los lotes resultantes.
Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes resultantes) con parcelas de 5.000 metros cuadrados o más en que se constata una situación de hecho constituida por: apertura de calles, caminos interiores, veredas, rotondas, áreas comunes, canchas de fútbol, embarcaderos, postación eléctrica, etc.
Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes) con parcelas resultantes de 5.000 metros cuadrados o más, que presentan una oferta al público en redes sociales, portales inmobiliarios, otros sitios web u otros elementos que permitan atribuir características propias de un destino urbano o habitacional, tales como, el giro del propietario, el diseño del plano, etc.
Proyectos de parcelación que consideran la generación de 80 o más lotes.
Proyectos de parcelación que consideren en su diseño la habilitación de caminos sobre superficie que constituya

bosque.
Proyectos de parcelación que corresponden al desarrollo de nuevas etapas de proyectos previos, consolidados con destino inmobiliario.
Proyectos de parcelación cuyos antecedentes documentales dan cuenta del destino inmobiliario de los lotes.
Proyectos de parcelación emplazados en áreas protegidas.
Proyectos de parcelación cuyos deslindes se superpongan con terrenos fiscales.
Proyectos de parcelación presentados por un titular cuyo giro se encuentra ligado a las siguientes actividades económicas: construcción de edificios para uso residencial, compra, venta y alquiler; y/o su objeto social sea preeminentemente de tipo inmobiliario.
Proyectos de parcelación que se emplacen en Áreas de Desarrollo Indígena o que se encuentren en el Catastro de Tierras Indígenas de la CONADI.

	Contacto: Para más información, por favor contactar a: Bernardita Doren Counsel bdoren@dlapiper.cl

** Este reporte provee de información general sobre ciertas cuestiones de carácter legal o comercial en Chile, y no tiene por fin analizar en detalle las materias contenidas en éste, ni tampoco está destinado a proporcionar una asesoría legal particular sobre las mismas. Se sugiere al lector buscar asistencia legal antes de tomar una decisión relativa a las materias contenidas en el presente informe. Este informe no puede ser reproducido por cualquier medio o en parte alguna, sin el consentimiento previo de DLA Piper Chile SpA. (c) DLA Piper Chile SpA 2022.*