

**COMISIÓN INTERMINISTERIAL
DE CIUDAD, VIVIENDA Y TERRITORIO**

COMICIVYT

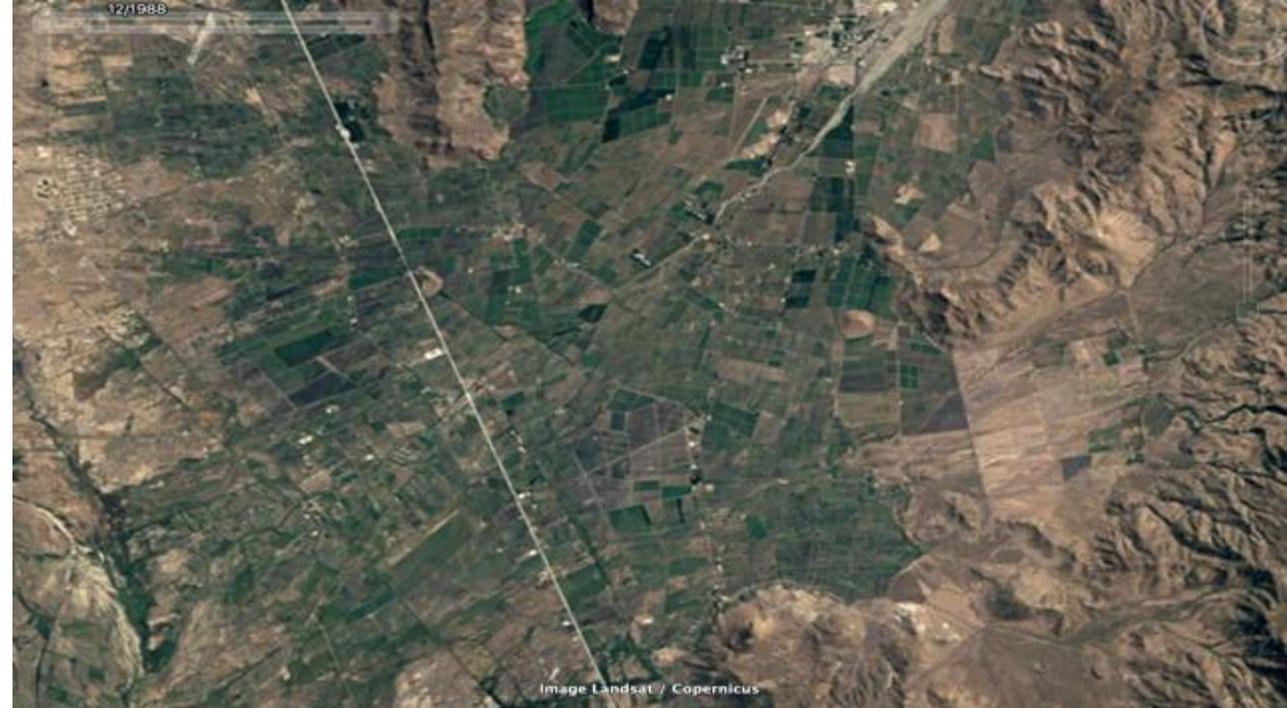
COMISIÓN DE AGRICULTURA | CÁMARA DE DIPUTADOS
MARTES 06 AGOSTO 2024

Proyecto de Ley
**PROTECCIÓN DEL TERRITORIO
Y LA VIDA RURAL**

El problema y su proyección



1988



El problema y su proyección

Existen **350.195** predios no agrícolas*
(parcelas de superficies de entre 0,5 y 1 ha)
Esto equivaldría a una superficie que podría ir
entre **175** mil y **300** mil hectáreas

La superficie construida de **todas las áreas
urbanas del país suma 208.688 hectáreas**

Solo entre 2021 y 2022, hubo un aumento de
más de **71.000** predios no agrícolas*

* Según cifras estimadas por el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del MINVU, tomadas del Servicio de Impuestos Internos (2022), INE, CECIT, CNDU.

2000



* Según cifras estimadas por el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del MINVU, tomadas del Servicio de Impuestos Internos (2022), INE, CECIT, CNDU.



El problema y su proyección

El aumento de subdivisiones ha sido exponencial en los últimos años.

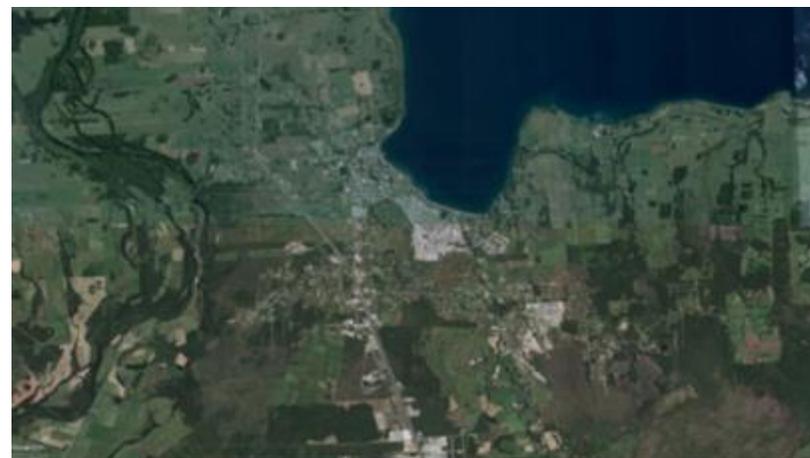
Por ejemplo, la **Región de Los Lagos** ha tenido la mayor cantidad de **nuevos predios no agrícolas** en los años 2021 y 2022, con **50.289** y **63.558** nuevos predios no agrícolas respectivamente en esos años, representando un **160%** sobre la media nacional.*

* Según la información entregada por el SII en la Comisión del Vivienda y Urbanismo del Senado.

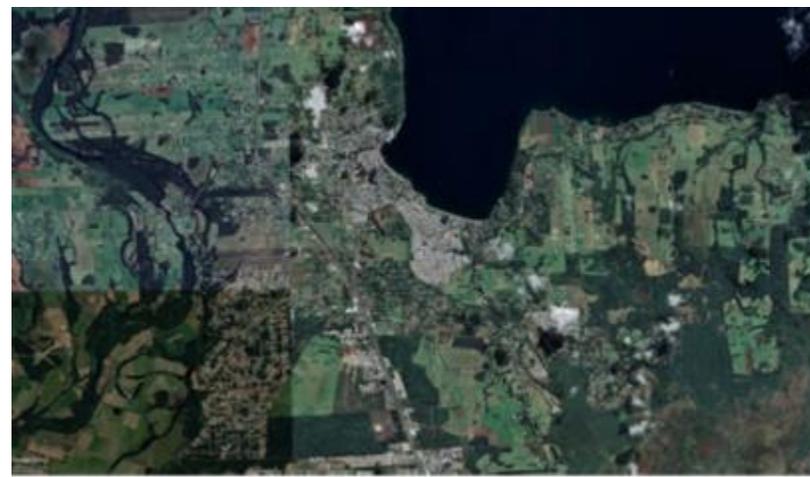
Imágenes Comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos.
Fuente: Presentación al Senado del Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, junto a otros alcaldes de las regiones de Los Ríos y Los Lagos, con fecha 1° de agosto de 2022, "Fenómeno de las Parcelaciones / Contexto, Acciones y Propuesta".



1985



2010



2022



El problema y su proyección

El aumento de subdivisiones ha sido exponencial en los últimos años.

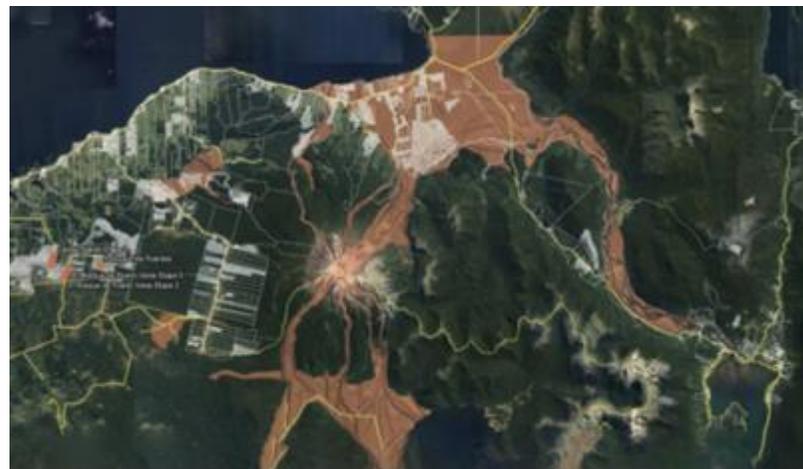
Por ejemplo, la **Región de Los Lagos** ha tenido la mayor cantidad de **nuevos predios no agrícolas** en los años 2021 y 2022, con **50.289** y **63.558** nuevos predios no agrícolas respectivamente en esos años, representando un **160%** sobre la media nacional.*

* Según la información entregada por el SII en la Comisión del Vivienda y Urbanismo del Senado.

Imágenes Comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos.
Fuente: Presentación al Senado del Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Puerto Varas, junto a otros alcaldes de las regiones de Los Ríos y Los Lagos, con fecha 1° de agosto de 2022, "Fenómeno de las Parcelaciones / Contexto, Acciones y Propuesta".



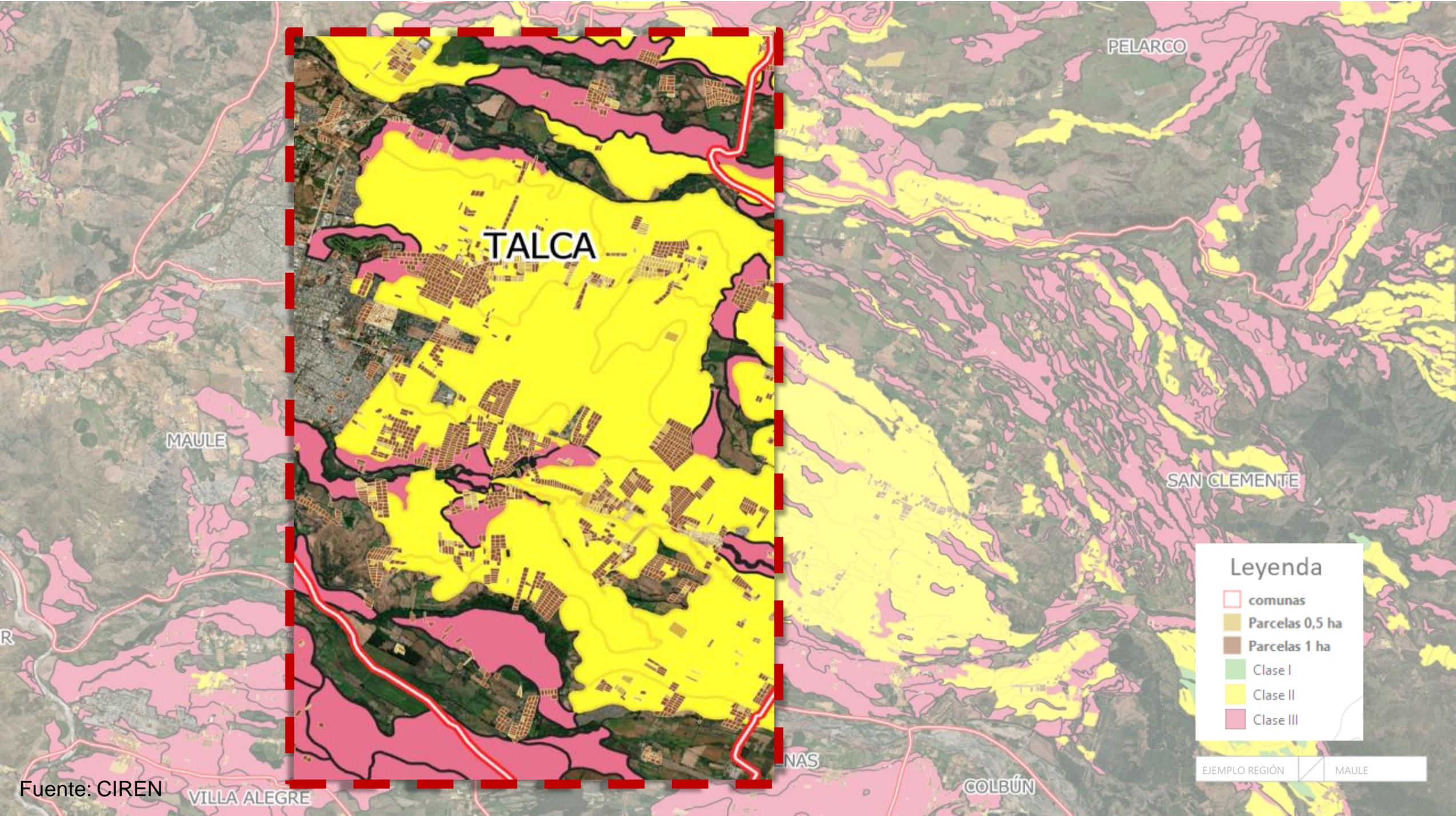
Expansión no planificada y saturación de servicios básicos



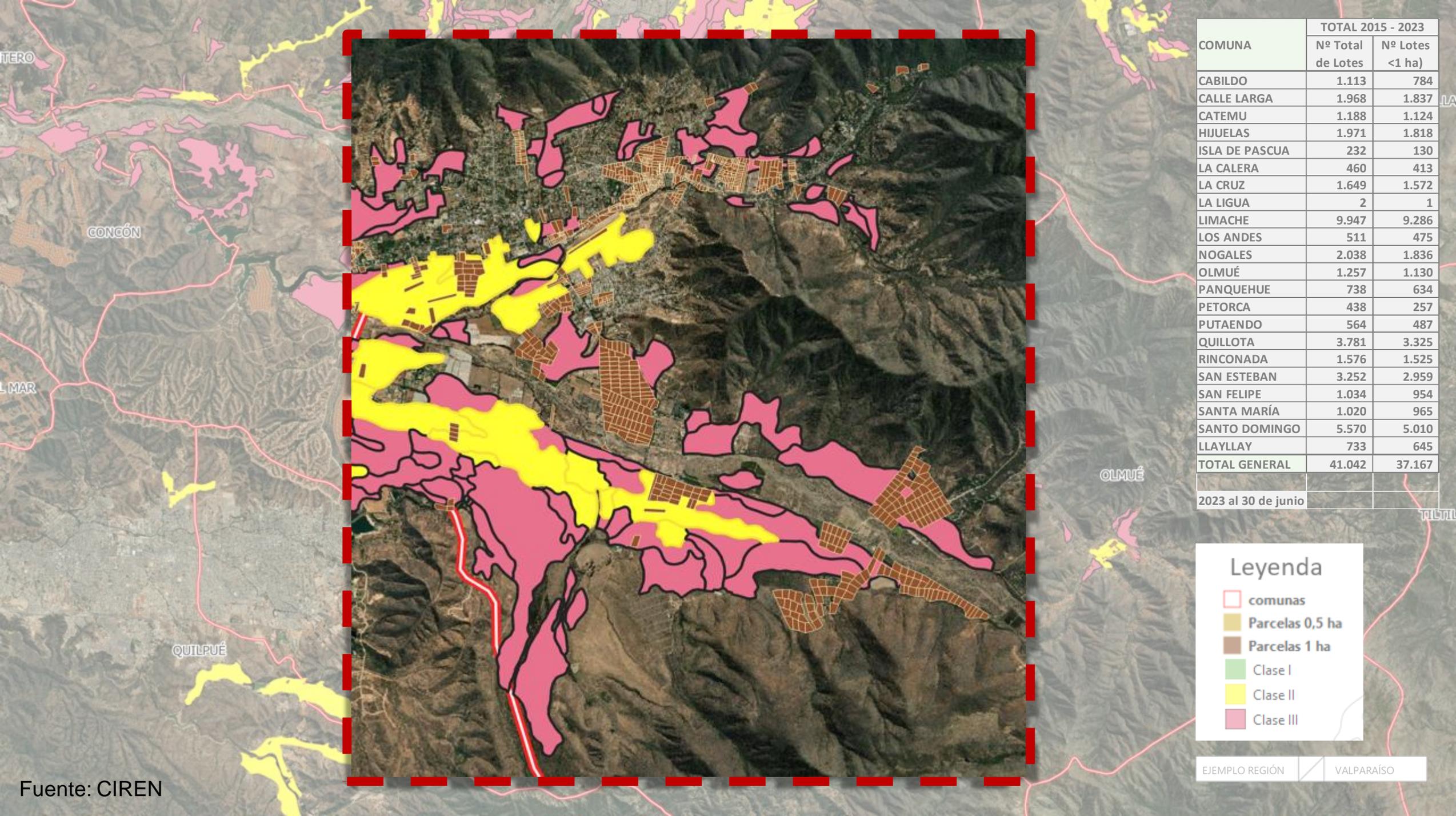
Uso residencial en zonas de riesgo



Fragmentación y pérdida de ecosistemas



Fuente: CIREN



COMUNA	TOTAL 2015 - 2023	
	Nº Total de Lotes	Nº Lotes <1 ha)
CABILDO	1.113	784
CALLE LARGA	1.968	1.837
CATEMU	1.188	1.124
HIJUELAS	1.971	1.818
ISLA DE PASCUA	232	130
LA CALERA	460	413
LA CRUZ	1.649	1.572
LA LIGUA	2	1
LIMACHE	9.947	9.286
LOS ANDES	511	475
NOGALES	2.038	1.836
OLMUÉ	1.257	1.130
PANQUEHUE	738	634
PETORCA	438	257
PUTAENDO	564	487
QUILLOTA	3.781	3.325
RINCONADA	1.576	1.525
SAN ESTEBAN	3.252	2.959
SAN FELIPE	1.034	954
SANTA MARÍA	1.020	965
SANTO DOMINGO	5.570	5.010
LLAYLLAY	733	645
TOTAL GENERAL	41.042	37.167
2023 al 30 de junio		

Leyenda

- comunas
- Parcelas 0,5 ha
- Parcelas 1 ha
- Clase I
- Clase II
- Clase III



Algunas implicancias

El suelo tarda cientos o miles de años en formarse y se puede destruir o perder en una generación humana.

El problema para la planificación del territorio

- Discontinuidad del desarrollo
- Imposibilidad de prever impactos ni infraestructura.
- Compromete una superficie enorme aceleradamente (equivalente al área urbanizada de todo el país)
- Planificación queda en manos del propietario del suelo o de operadores inmobiliarios

El problema para la agricultura

- Pérdida de suelos con capacidad silvoagropecuaria.
- Conflicto creciente con los espacios productivos y sus prácticas agrícolas.
- Intervención de canales de riego.

El problema ambiental

- Fragmentación de ecosistemas
- Napas freáticas deprimidas y contaminadas
- Manejo, retiro y disposición de desechos domiciliarios
- Animales asilvestrados
- Afectación de áreas protegidas

Implicancias en la gestión territorial

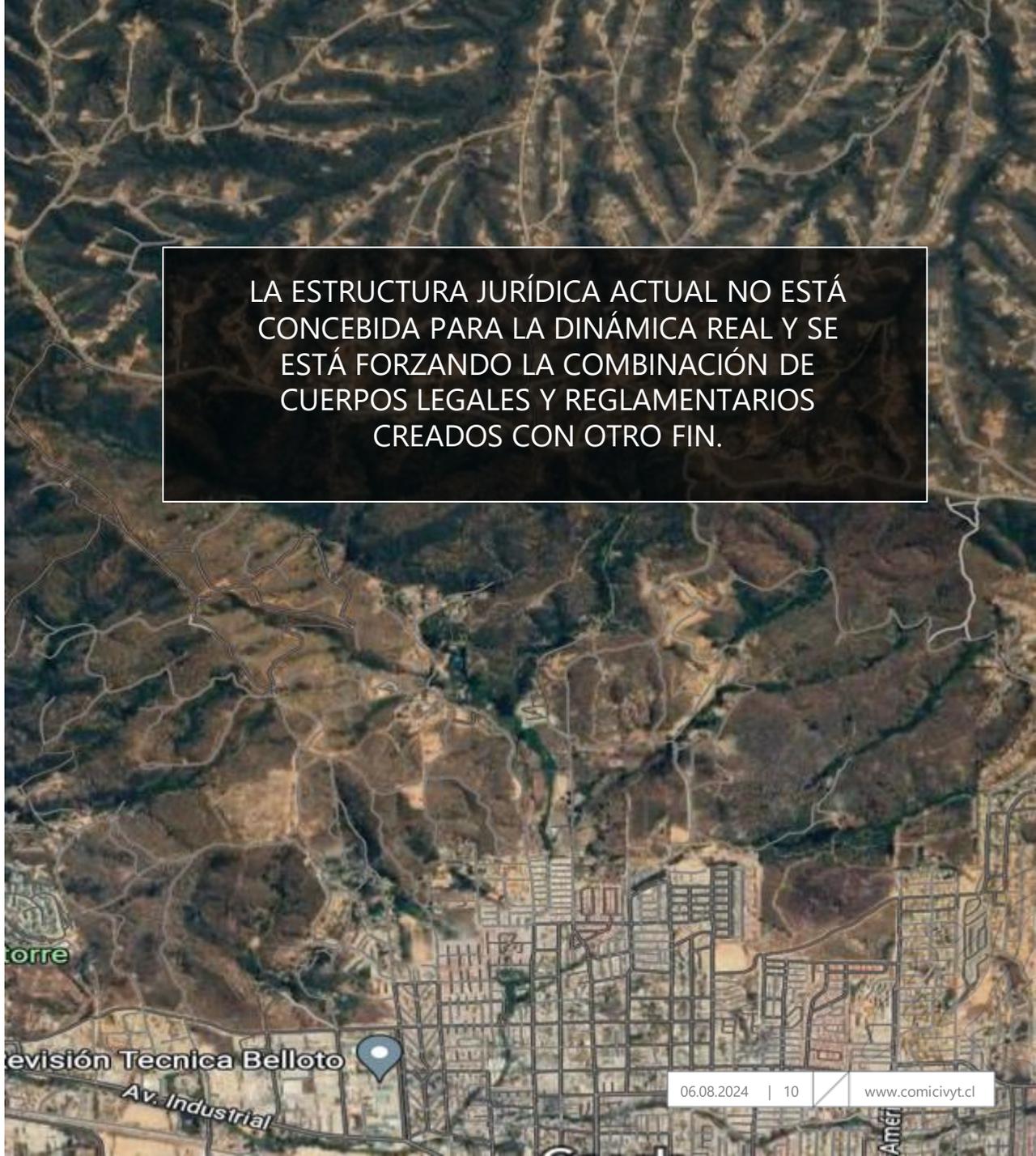
- Accesibilidad y mantenimiento de caminos
- Manejo de desechos domiciliarios
- Población dispersa
- Presión sobre los municipios
- Tratamiento tributario
- Soberanía alimentaria



El problema normativo

El fenómeno se basa en la combinación de dos instrumentos que tienen otro objeto:

- **DL. N° 3.516**, establece la facultad de subdividir en hasta 0,5 hectáreas, sin cambiar el destino silvoagropecuario de los predios.
- **Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**, establece la prerrogativa del dueño de una propiedad agrícola para levantar las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores.



LA ESTRUCTURA JURÍDICA ACTUAL NO ESTÁ CONCEBIDA PARA LA DINÁMICA REAL Y SE ESTÁ FORZANDO LA COMBINACIÓN DE CUERPOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS CREADOS CON OTRO FIN.



Visiones sobre el problema

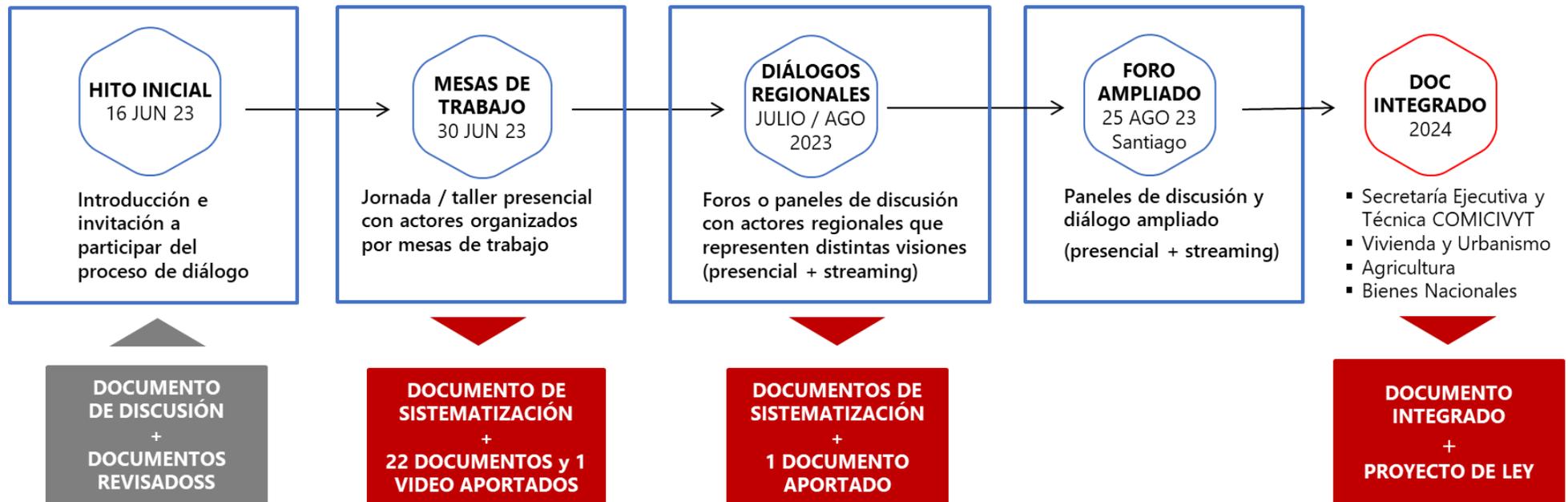
Para la elaboración de la propuesta, la COMICIVYT tuvo a la vista la opinión de diversos actores, stakeholders, documentos de propuestas, casos de estudio, trabajos colaborativos de diversos comités, entre otros.

- Propuesta de Modificación OGUC que estuvo en consulta a través del sitio del MINVU (sobre el mismo tema de parcelaciones rústicas).
- Propuesta del MINAGRI: “Proyecto de modificación legal, normativa de subdivisión predial y construcciones ajenas a la agricultura, en el área rural no normada por IPT.”
- 13 Proyectos de Ley ingresados desde los 90 a la fecha (4 en tramitación y el resto archivados).
- Las Áreas Rurales y su Uso Urbano: Análisis y Proposiciones. SALVADOR VALDÉS PÉREZ. Cámara Chilena de la Construcción. 1998.
- Parcelaciones rurales: Propuestas para el desarrollo de las subdivisiones rústicas en Chile. PABLO ALLARD, JUAN IGNACIO CORREA Y JUAN FRANCISCO SANCHEZ. Centro de Estudios Públicos (CEP). En Puntos de Referencia N°623 Octubre 2022.
- Fragmentación del suelo rural en la comuna de Puerto Varas. Cifras e imágenes de un futuro insostenible. MARCELO REYES, MARIA PAZ OLAVARRÍA Y LIEN RODRIGUEZ. Instituto de Políticas Públicas en Salud Universidad San Sebastián. 2023
- AMUR Asociación de Municipios Rurales (263 comunas y 80% del territorio nacional). En especial, Alcaldesas y alcaldes comunas que experimentan este fenómeno (Valdivia, Puerto Varas).
- MUCECH o Movimiento Unitario Campesino y Etnias de Chile, es la union estratégica de las organizaciones nacionales campesinas
- Sociedad Nacional de Agricultura SNA
- Comité Regional de Educación Ambiental (CREA ampliado) de la Región de Los Lagos
- Además, se entrevistó a varios desarrolladores de parcelaciones que se autodefinen como sostenibles, agroparcelas o ecoparcelas.



Diálogo Nacional "Habitar de forma sostenible el territorio rural"

-  5 mesas de trabajo con actores claves
-  4 diálogos regionales por macrozonas + otros espacios regionales
-  522 participantes de forma presencial
-  1939 visualizaciones por *streaming*



16
JUNIO
2023

Hito inicial

Introducción e invitación a participar del proceso de diálogo

- Visiones de las autoridades sobre esta problemática.
- Presentación de análisis del tema, experiencias en otros países, y criterios que están siendo considerados por la COMICIVYT.
- Presentación de la programación y metodología general del proceso.
- Envío de documento de discusión y metodología de trabajo a participantes para conformar mesas de trabajo.



PARTICIPANTES

66

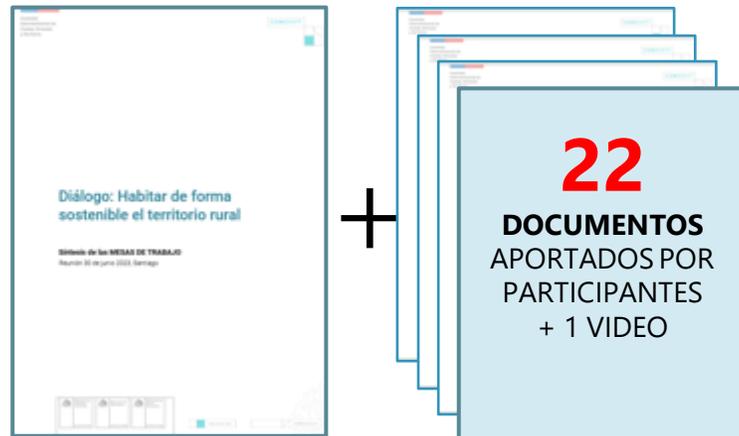


30 JUNIO 2023

Mesas de Trabajo

Con grupos de interés y actores claves

- MESA 1: Desarrolladores e inversión privada inmobiliaria
- MESA 2: Convivencia de actividades, infraestructura y servicios en el territorio rural
- MESA 3: Medio ambiente, recursos hídricos y biodiversidad
- MESA 4: Gobiernos regionales, locales y alianzas.
- MESA 5: Universidades, centros de estudios y academia
- Se consolidó un **documento síntesis** con los resultados y aportes y los/as participantes aportaron **otros documentos** para la discusión.



PARTICIPANTES

65



Factores y antecedentes a incorporar o fortalecer en el análisis
130

Riesgos y efectos acumulativos
92



Criterios de solución
95

Principios a considerar
45

03
AGOSTO
2023

Diálogo Regional NORTE

Región de Atacama (presencial)
Regiones de Arica, Tarapacá, Antofagasta
(streaming)
<https://www.youtube.com/@GoreatacamaOficial>



109



561 visualizaciones streaming

08
AGOSTO
2023

Diálogo Regional CENTRO

Región de Valparaíso (presencial)
Regiones de Coquimbo, RM, Maule,
O'Higgins, Ñuble (streaming)
<https://bit.ly/44UD8qQ>



63



615 visualizaciones streaming



10
AGOSTO
2023

Diálogo Regional AUSTRAL

Región de Aysén (presencial)
Región de Magallanes (streaming)
<https://youtube.com/@gobiernoregionaldeaysen>



60



436 visualizaciones streaming

18
AGOSTO
2023

Diálogo Regional SUR

Región de Los Ríos (presencial)
Regiones del Biobío, La Araucanía y Los Lagos (streaming)
<https://www.youtube.com/watch?v=2Mn95CIIIU8>



80



327 visualizaciones streaming



25
AGOSTO
2023

Foro de cierre

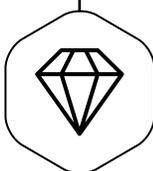
Con representantes de comunidades, sociedad civil organizada, desarrolladores del sector inmobiliario, academia y expertos, gobiernos regionales y locales, entre otros actores claves.



443



1939 visualizaciones streaming



Principales hallazgos y resultados del proceso de diálogo



Presentación de resultados generales del proceso (COMICIVYT).



Panel: Síntesis de aportes y opiniones de las **Mesas de Trabajo**.



Panel: Síntesis de aportes y opiniones de los **Diálogos Regionales**.



Diálogo ampliado con los participantes, preguntas y opiniones.



A scenic rural landscape featuring rolling hills with sparse vegetation and scattered trees. In the foreground, a white barn with a blue roof stands on a grassy slope. A line of tall, slender trees with bright yellow autumn foliage runs across the middle ground. The background shows distant mountains under a cloudy sky. A large, semi-transparent teal circle is overlaid on the right side of the image, containing the title text.

PdL de Protección del Territorio y la vida rural



- **MODIFICACIÓN DE LA LGUC**

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

- **MODIFICACIÓN DEL DL 3516**

Artículo 1

Artículo 2

- **MODIFICACIÓN A LA LEY SAG**

Artículo 46

- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**



PdL de Protección del Territorio y la vida rural



• MODIFICACIÓN DE LA LGUC

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

• MODIFICACIÓN DEL DL 3516

Artículo 1

Artículo 2

• MODIFICACIÓN A LA LEY SAG

Artículo 46

• DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Para que los instrumentos de planificación territorial puedan establecer los usos de suelo y la superficie predial mínima para los efectos de la aplicación del artículo 55 de este cuerpo legal. (Y no solo los metropolitanos de Concepción, Valparaíso y RM)

Para precisar el procedimiento de autorización para los usos del territorio rural ajenos a la actividad silvoagropecuaria.

Se sustrae la vivienda del propietario y de sus trabajadores del artículo 55, reconduciéndola a la regulación del decreto ley N° 3.516 que se propone.

Excepcionalmente, cumpliendo con la autorización e informes previos que se señalan en este artículo, en los predios emplazados fuera de los límites urbanos se admitirá:

Subdividir o lotear para:

- Complementar actividad industrial con viviendas
- Construir equipamiento
- Construir hospedaje turístico
- Construcción de viviendas

Subdividir para construir:

Conjuntos Residenciales Rurales de conformidad con las exigencias establecidas en los artículos 55 bis y siguientes

Construir:

- Condominios de viviendas sociales o con cargo a los subsidios del DS 10 del MINVU
- Instalaciones o edificaciones para actividades productivas
- Instalaciones o edificaciones de infraestructura
- Edificaciones con destino hospedaje turístico
- Edificaciones del uso de suelo equipamiento.



- **MODIFICACIÓN DE LA LGUC**

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

- **MODIFICACIÓN DEL DL 3516**

Artículo 1

Artículo 2

- **MODIFICACIÓN A LA LEY SAG**

Artículo 46

- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

- **SE ACTUALIZA Y ARMONIZA**

- No podrá prescindirse de la regulación establecida por la Ordenanza General y el nivel de Planificación Urbana Intercomunal.
- Autorización de la SEREMI de Agricultura, debiendo requerir informe del SAG en función del principio de coordinación, que debe:

Clasificar y calificar el suelo que pretende destinarse a construcciones, en cuanto a su priorización y eventual necesidad de preservación para fines silvoagropecuarios, considerando su importancia productiva y servicios ecosistémicos

Informar acerca de la pertinencia del proyecto en cuanto a la eventual afectación de la actividad silvoagropecuaria del entorno y las externalidades que dicha actividad pudiera ocasionar

- Informe favorable de la SEREMI del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.



• MODIFICACIÓN DE LA LGUC

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

• MODIFICACIÓN DEL DL 3516

Artículo 1

Artículo 2

• MODIFICACIÓN A LA LEY SAG

Artículo 46

• DISPOSICIONES TRANSITORIAS

SE REEMPLAZA

- SEREMI de V y U cautelará que las subdivisiones, loteos y edificaciones en predios rurales no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación Territorial. Lo anterior, mediante la emisión del informe previo favorable y conforme lo que establezca la OGUC.
- SEREMI de V y U concederá el informe previo favorable únicamente si ha comprobado que la subdivisión, loteo o edificación no generará un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación territorial y que cumple con las normas que hubiere fijado el IPT.
- Dicho informe señalará el grado de urbanización u obras para habilitación para la construcción que deberá tener la subdivisión, loteo o edificación.
- En predios emplazados en áreas protegidas, sitios prioritarios, áreas degradadas y ecosistemas amenazados, se requerirá el informe previo favorable del Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas.
- El informe y autorización señalados en este artículo serán exigibles a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado.
- Las construcciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas, se entenderán siempre admitidas cuando se emplacen en el área rural y, en estos casos, para la obtención del permiso de edificación requerirán contar con la autorización e informe previo favorable a que se refiere este artículo.”



- **MODIFICACIÓN DE LA LGUC**

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

- **MODIFICACIÓN DEL DL 3516**

Artículo 1

Artículo 2

- **MODIFICACIÓN A LA LEY SAG**

Artículo 46

- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Crea y regula los **Conjuntos Residenciales Rurales**.

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 condiciones que se señalan en este proyecto.



ACCESIBILIDAD

- a) *Acceso directo a un bien nacional de uso público, a un camino público; o a un camino proveniente del proceso de parcelación de la reforma agraria.*

*Respecto a los predios resultantes de la subdivisión, dicho acceso puede ser directo o mediante servidumbre de tránsito cuya longitud **no exceda los cuatrocientos metros** de recorrido peatonal, medidos desde el acceso al bien nacional de uso público, al camino público o al camino proveniente del proceso de parcelación de la reforma agraria, según corresponda.*

*Para estos efectos, en las servidumbres de tránsito que se hayan proyectado en el plano de subdivisión aprobado por la DOM, se entenderá haberse constituido una **servidumbre de tránsito formal e inscrita** en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.*

- Se debe solicitar informe a la SEREMI MTT sobre accesibilidad y cobertura de telecomunicaciones.
- Sin perjuicio de la obligación de ingresar al SEIM, si correspondiere, de conformidad con el artículo 171 de la LGUC.

• MODIFICACIÓN DE LA LGUC

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

• MODIFICACIÓN DEL DL 3516

Artículo 1

Artículo 2

• MODIFICACIÓN A LA LEY SAG

Artículo 46

• DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Crea y regula los **Conjuntos Residenciales Rurales**.

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 condiciones que se señalan en este proyecto.



SUPERFICIES PREDIALES Y OCUPACIÓN

- b) Establece que los predios resultantes deberán cumplir con la superficie predial mínima definida en el respectivo IPT, cuando corresponda. En los demás casos, la superficie de subdivisión predial mínima será de 5.000 m².
- c) Establece condiciones de ocupación a cumplir en cada predio:

Mínimo

70%

Conservación

Con fines exclusivos silvoagropecuarios, de conservación, preservación y/o restauración

Hasta

10%

Área habitacional

Edificaciones con destino habitacional. Una vivienda unifamiliar por predio de hasta dos pisos de altura, más mansarda.

Mínimo

20 %

Áreas de uso común

Instalaciones complementarias a las actividades de preservación, restauración y/o habitacionales.

• MODIFICACIÓN DE LA LGUC

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

• MODIFICACIÓN DEL DL 3516

Artículo 1

Artículo 2

• MODIFICACIÓN A LA LEY SAG

Artículo 46

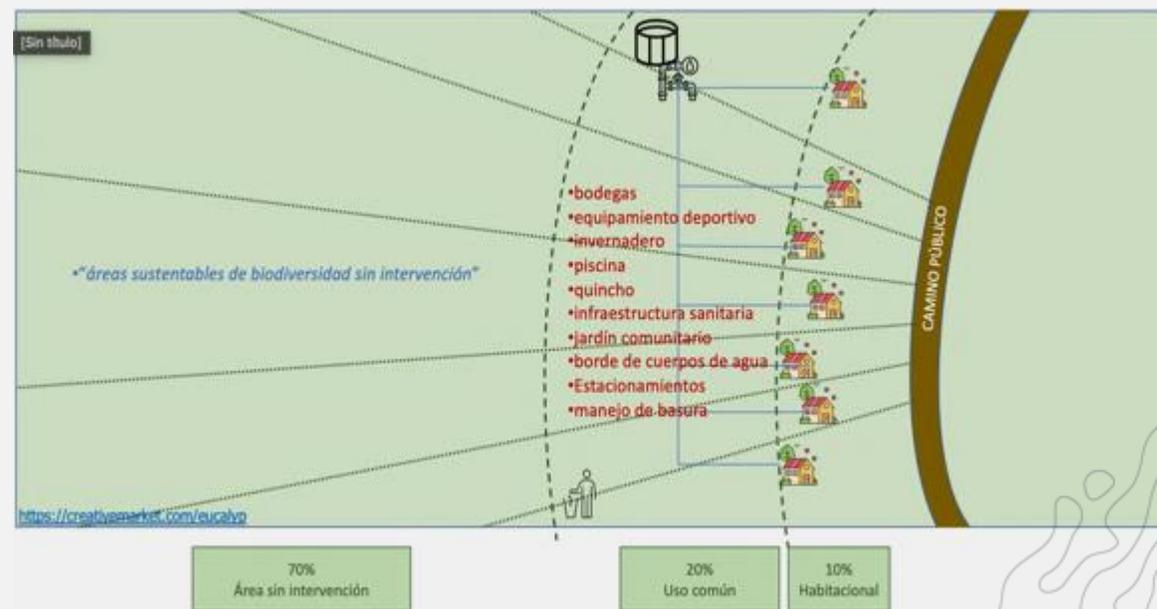
• DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Crea y regula los **Conjuntos Residenciales Rurales**.

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 condiciones que se señalan en este proyecto.



SUPERFICIES PEDIALES Y OCUPACIÓN





- **MODIFICACIÓN DE LA LGUC**

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

- **MODIFICACIÓN DEL DL 3516**

Artículo 1

Artículo 2

- **MODIFICACIÓN A LA LEY SAG**

Artículo 46

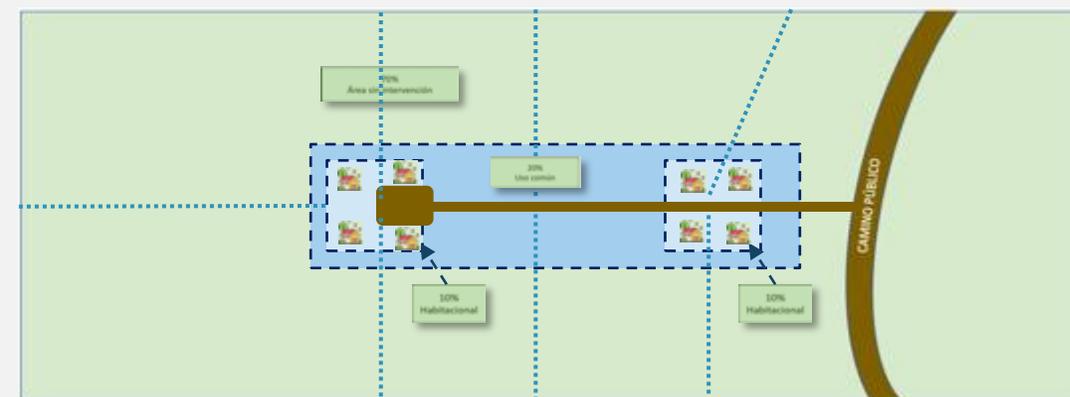
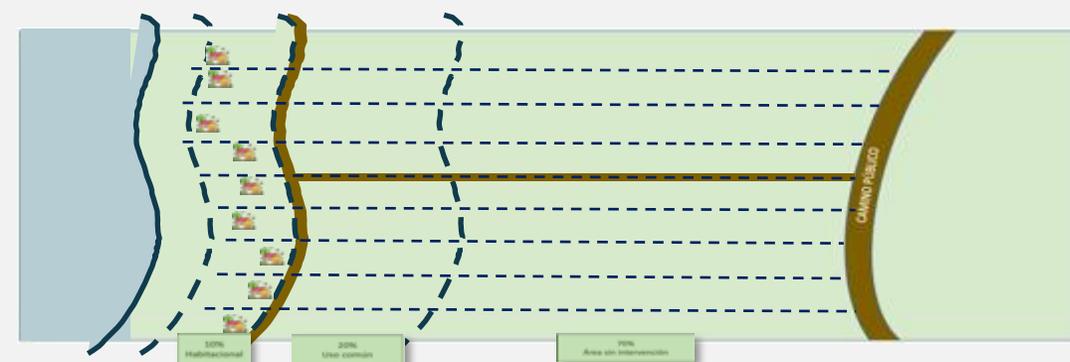
- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Crea y regula los **Conjuntos Residenciales Rurales**.

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 condiciones que se señalan en este proyecto.



SUPERFICIES PREDIALES Y OCUPACIÓN



- **MODIFICACIÓN DE LA LGUC**

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

- **MODIFICACIÓN DEL DL 3516**

Artículo 1

Artículo 2

- **MODIFICACIÓN A LA LEY SAG**

Artículo 46

- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Crea y regula los **Conjuntos Residenciales Rurales**.

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 condiciones que se señalan en este proyecto.



SEGURIDAD Y CONVIVENCIA

- d) Establece que el conjunto deberá contar con un **reglamento interno de convivencia** y un **plan de monitoreo** para el uso y aprovechamiento racional de los recursos de los predios que lo conforman.

Establece normas sobre **tenencia responsable de mascotas, cierres perimetrales**, y medidas para prevenir y reducir la ocurrencia de **incendios forestales**.

"Cuando en los predios del entorno del conjunto se desarrolle actividad agrícola, ganadera o forestal, el señalado reglamento deberá reconocer y respetar dicha circunstancia."

- **MODIFICACIÓN DE LA LGUC**

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

- **MODIFICACIÓN DEL DL 3516**

Artículo 1

Artículo 2

- **MODIFICACIÓN A LA LEY SAG**

Artículo 46

- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Crea y regula los **Conjuntos Residenciales Rurales**.

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 condiciones que se señalan en este proyecto.



PARA CASOS EN QUE SE USA EL DRC

- e) *Cuando se establezca derecho real de conservación, deberá ser de carácter indefinido e irrenunciable y constituido en favor de personas jurídicas, públicas o privadas sin fines de lucro cuyo objeto sea acorde a la finalidad de cuidado del ambiente. Cualquier modificación al derecho real de conservación no podrá alterar sustancialmente el valor de conservación originalmente establecido en el contrato constitutivo.*



VÍAS DE ACCESO A PLAYAS, MAR, RÍOS O LAGOS

- f) *(...) los conjuntos deberán contemplar vías de acceso a playas o riberas de lagos y cuerpos de agua **cada quinientos metros de ribera o longitud del cuerpo de agua** con el que colinde o que atraviese el terreno original, facilitando el acceso para fines recreacionales y/o para registro, control, limpieza y conservación de cauces naturales.*

- **MODIFICACIÓN DE LA LGUC**

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

- **MODIFICACIÓN DEL DL 3516**

Artículo 1

Artículo 2

- **MODIFICACIÓN A LA LEY SAG**

Artículo 46

- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Crea y regula los **Conjuntos Residenciales Rurales**.

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 condiciones que se señalan en este proyecto.



ESTÁNDARES DE SERVICIOS BÁSICOS

Letras g) a l)

Establecen requerimientos para contar con agua potable, luz, recolección y transporte de residuos, entre otros.



MITIGACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL Y DE GESTIÓN TERRITORIAL

Letra l). *"Con todo, los conjuntos no podrán emplazarse al interior de un área protegida reconocida de conformidad con la ley N° 21.600. Tampoco podrán autorizarse, conforme a esta ley, subdivisiones o loteos, ni emplazarse conjuntos residenciales rurales, en tierras indígenas a las que se refiere el artículo 17 de la ley 19.253 y que provengan del título señalado en el artículo 12 letra b) de la ley N° 19.253. La ordenanza regulará y establecerá restricciones a proyectos que colinden con las áreas antes señaladas o con tierras indígenas."*

- **MODIFICACIÓN DE LA LGUC**

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

- **MODIFICACIÓN DEL DL 3516**

Artículo 1

Artículo 2

- **MODIFICACIÓN A LA LEY SAG**

Artículo 46

- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Para regular el procedimiento administrativo destinado a obtener la **autorización e informes favorables** a que alude el artículo 55 de esta ley para los Conjuntos Residenciales Rurales.

Con nuevas condiciones para que las **Direcciones de Obras Municipales** aprueben la subdivisión y otorguen el permiso para las obras de habilitación del conjunto, siempre que se cumpla con los requisitos dispuestos en dicho artículo y cuente con las autorizaciones e informes señalados en los artículos 55 y 55 bis

Indica que **todos 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.

- **MODIFICACIÓN DE LA LGUC**

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

- **MODIFICACIÓN DEL DL 3516**

Artículo 1

Artículo 2

- **MODIFICACIÓN A LA LEY SAG**

Artículo 46

- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Se elimina el inciso tercero del artículo 116.

Se agrega nuevo inciso en el artículo 138, que establece una **presunción de culpabilidad de daño ambiental** causado en el evento de producirse cualquiera de las infracciones señaladas en dicha disposición.

Se modifica el artículo 138 bis, con el objeto de entregar garantías a los compradores de bienes raíces.

En particular, las personas naturales o jurídicas que tienen por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces, que desarrollen Conjuntos Residenciales Rurales, deben celebrar contratos de promesa de compraventa mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria. Así, cuando el promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz contará con dichos resguardos.

- **MODIFICACIÓN DE LA LGUC**

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

- **MODIFICACIÓN DEL DL 3516**

Artículo 1

Artículo 2

- **MODIFICACIÓN A LA LEY SAG**

Artículo 46

- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Ratifica que la subdivisión predial mínima en 0,5 hectáreas para territorios no planificados debe ser para predios 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 de este decreto ley, 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.

- **MODIFICACIÓN DE LA LGUC**

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

- **MODIFICACIÓN DEL DL 3516**

Artículo 1

Artículo 2

- **MODIFICACIÓN A LA LEY SAG**

Artículo 46

- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

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.

- **MODIFICACIÓN DE LA LGUC**

Artículo 34

Artículo 55

Nuevo Artículo 55 bis

Nuevo Artículo 55 ter

Nuevo Artículo 55 quáter

Nuevo Artículo 55 quinquies

Artículo 116

Artículo 138

Artículo 138 bis

- **MODIFICACIÓN DEL DL 3516**

Artículo 1

Artículo 2

- **MODIFICACIÓN A LA LEY SAG**

Artículo 46

- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Para una adecuada transición al nuevo régimen, se establece una **norma que regula la situación de las subdivisiones que ya tienen cierto nivel de desarrollo**. En específico, se establece que:

En 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 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.



Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio



SECRETARÍA EJECUTIVA
Serrano 15, 6to Piso
Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Santiago, Chile