

Proyecto de ley, iniciado en moción de los Honorables Senadores señores Sandoval, Chahuán, Espinoza, Kuschel y Sanhueza, que modifica diversos cuerpos legales, en materia de regulación de la división de predios rústicos.

I. Fundamentos de la iniciativa

1. Las denominadas “parcelas de agrado” mediante la subdivisión del suelo rural, es una materia que en último tiempo ha adquirido una alta importancia en nuestro país, producto de una innegable proliferación masiva de ventas de loteos o “megaloteos”, las que son promocionadas por diversas empresas que ofrecen terrenos con aptitud agrícola a nivel nacional, impactando con mayor aceleramiento a los territorios de la zona centro sur y sur extremo del país. En esa línea, a través de diversos estudios, se ha acreditado un fuerte aumento de la demanda de parcelas, alcanzando incluso el 100% más respecto de periodos anteriores¹.
2. Específicamente, según información disponible, se ha detectado un consumo del suelo agrícola de alto ritmo, principalmente en las regiones Metropolitana, O’higgins, Maule y Ñuble y de forma creciente en la zona Sur y Sur Extremo. A modo de datos, se puede señalar lo siguiente:
 - a. Actualmente hay 72 mil parcelas de agrado, 20 mil de ellas en la región Metropolitana.
 - b. La región de Magallanes tiene 832 parcelas y la región de Aysén 1609 parcelas².

¹ Diario Financiero, 2 de marzo 2022, disponible en: <https://www.df.cl/empresas/construccion/venta-de-parcelas-registra-un-aumento-de-mas-de-100-y-la-region-de-los>.

² Información del Ministro de Agricultura en sesión de Comisión de Vivienda del Senado.

3. Algunas de las problemáticas más potentes que se ha devenido con este fenómeno, dice relación con la dificultad de fiscalización, y determinar las implicancias en materia tributaria, política y jurídica. Asimismo, hay una generación, crecimiento y explotación de nuevos conjuntos habitacionales en el suelo rural, ocasionando conflictos de diversa naturaleza, tales como:
 - a. con los municipios al requerírseles servicios de urbanización en los nuevos conjuntos habitacionales generados fuera de los límites urbanos según lo dispuesto en la respectiva planificación comunal, tales como electricidad, agua potable y alcantarilla, extracción de residuos domiciliarios, entre otros. Sumado a que dichos terrenos se emplazan en zonas rurales o periféricas, generalmente excluyéndose de dichas áreas las empresas concesionarias de electricidad y sanitarias.
 - b. con autoridades y auxiliares de la administración de justicia, a raíz de la problemática denominada “loteos brujos” y que genera venta de derechos sobre los terrenos, como asimismo, ante la falta de claridad en los límites del predio que acarrearán conflictos asociados con la certeza jurídica del dominio.
 - c. con pequeños agricultores y pobladores, a quienes la proliferación de las parcelas de agrado altera la convivencia con su propia actividad, entorno o forma de vida³.

4. Por otro lado, la venta masiva de macrolotes en las zonas extremas o territorios con dificultosos accesos debido a sus propias características naturales, se han detectado practicas antiéticas por parte de algunas empresas inmobiliarias respecto de los verdaderos alcances de generar un proyecto habitacional, así, al momento de ofertar una parcela principalmente a través de publicidad vía web, se entrega parcialmente o se omite información al potencial cliente sobre el acceso al terreno, áreas de

³ Opiniones extraídas del INFORME DE LA COMISIÓN DE AGRICULTURA recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que modifica el decreto ley N° 3.516, sobre división de predios rústicos. BOLETÍN N° 12.757-01

protección en que se encuentra, distancias con los centros urbanos, factibilidad de redes de telecomunicación , entre muchos otros.

5. Si se quisiese ahondar en las razones que explican el fenómeno de crecimiento acelerado y las problemáticas señaladas de las parcelaciones, se pueden asociar a una escala multidimensional, que incluye factores de presión urbana, variables ambientales, proceso de transformaciones rurales y ausencia de herramientas jurídicas y administrativas, elementos que se pueden explicar de acuerdo al siguiente cuadro⁴:

Situación del Área Rural

Presión Urbana	Variable Ambiental	Transformaciones rurales	Ausencia de herramientas
Ausencia de herramientas de planificación territorial (limitadas y no integrales)	Vulneración medio ambiental	Cambio en los modelos de desarrollo rural y en las actividades	Definición de área rural (actual oposición a lo urbano) / imagen de homogeneidad sin distinción por uso ni por localización
Territorio mayoritariamente al margen de la planificación territorial	Falta de correspondencia entre zonas de protección y resto de los instrumentos territoriales	Desarrollo desequilibrado urbano/rural	Multiplicidad y superposición de normas
Ocupación por amenidad		Falta de recursos en comunas rurales (Financieros y técnicos)	Toma de decisiones fragmentadas, reactiva, centralizada y sin mecanismos
		Políticas sectorizadas/ falta de integralidad	Mecanismos no permanentes, sin responsabilidad formales

6. No se puede negar que se han realizado diversos esfuerzos durante el último tiempo que apuntan de una u otra forma a dar salidas a esta situación, las que se pueden explicar a través del Seminario “Expansión habitacional en zonas rurales” llevado adelante por la Comisión de Vivienda del Senado en Agosto de 2021, en que se dio cuenta de elementos que deberían ser considerados a fin de resolver las situaciones de conflicto que se presentan en este territorio:

- a. Ausencia de herramientas para abordar los problemas del área rural, tanto en su planificación como en la gestión.

⁴ Extraído de presentación Asesora Técnica de BCN, Verónica de la Paz Mellado. Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado

- b. Existencia de problemas que dicen relación con las herramientas y con las atribuciones que ostentan los órganos del Estado, lo que es particularmente evidente en el caso de los municipios.
 - c. Que las respuestas para abordar las situaciones de ocupación del área rural son homogéneas y no consideran la multiplicidad de características de cada territorio.
 - d. Que existe una creciente presión por la ocupación del área rural, en distintas expresiones desde requerimientos habitacionales de alta densidad, viviendas aisladas de alto estándar en el área de influencia de las áreas urbanas, hasta ocupaciones de segundas viviendas por amenidad⁵.
7. En misma línea de lo anterior, existen alrededor de 14 iniciativas de ley, que apuntan de una u otra forma a modificar el DL 3516, que buscan dar salida a la situación del suelo rural y las parcelaciones. De ellas:
- 1 propone derogar la norma
 - 7 propone modificar la superficie a considerar, en 5 casos se disminuye (anteriores a 2015), en 2 casos se aumenta.
 - 2 intenta resolver problemas de accesibilidad, un caso playas, en otro predios existentes.
 - 1 propone aumentar las exigencias de inscripción de dominio para notarios y conservadores.
 - 1 propone una nueva causal de excepción de superficie vinculada al 27F.
 - 1 propone derogar artículo 1 y establecer la regularización de las subdivisiones inferiores existentes.
 - 1 propone eliminar los cambios de uso de suelo por 30 años en predios afectados por incendios forestales⁶.

⁵ Documento "Aspectos perfectibles de proyecto de regularización de loteos irregulares. Caso del área rural. Verónica de la Paz, Analista Técnica BCN. Elaborado para Comisión de Vivienda en estudio del Boletín N° 12.756-14. Enero 2022

⁶ Extraído de presentación Asesora Técnica de BCN, Verónica de la Paz Mellado. Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado

8. Asimismo, Contraloría General de la República ha mediante diversos dictámenes ha concluido sobre los alcances del DL 3516 y demás normativas sobre el suelo rural. A saber:

a. 42.084 de 2017. Señalando que el procedimiento previsto en el DL N°2.695, no tiene por finalidad amparar situaciones que vulneren la normativa de planificación territorial que regula una determinada área de terreno.

No procede la aplicación del procedimiento contenido en el DL N° 2.695, para la regularización de terrenos particulares que formen parte de loteos irregulares de predios rurales de grandes extensiones que configuren posibles nuevos núcleos urbanos, sin someterse a la normativa urbanística que regule los terrenos de que se trate, en especial, las aprobaciones e informes favorables exigidos por aquélla para esas zonas.

En el caso de que exista un título inscrito referido a la cesión de derechos sobre un terreno en la situación consultada, la posesión material de ese bien para los peticionarios emanará de dicho título, no siendo posible acogerse al comentado procedimiento de regularización ya que para acceder a aquél, los poseedores de bienes raíces deben carecer de tal antecedente inscrito.

Ante las eventuales infracciones a la normativa urbanística señala que las correspondientes autoridades deberán ejercer las acciones penales que tengan conocimiento de la comisión de alguno de los delitos a que se ha hecho mención, lo que no obsta a la adopción de las restantes medidas administrativas que sean procedentes.

b. 2.806 de 2019. Distinguiendo los inmuebles que son susceptibles de ser regularizados por el DL N°3.516, que corresponderían a: aquellas predios urbanos o rurales cuyo avalúo fiscal no supere los montos establecidos, 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, sino que su posesión material derive de una ocupación previa sin oposición. El cumplimiento de estos casos deben ser consideradas y ponderadas por el Subsecretario de Bienes Nacionales, o los funcionarios en quienes se delegue ello, como encargado de aplicar la legislación y controlar este procedimiento de regularizaciones.

- c. 20.438 de 2019. Señalando que es el Ministerio de Bienes Nacionales quien determina si procede la regularización establecida en el DL N° 2.695, al tratarse de un asunto que compete a dicha autoridad, por lo que se debe requerir ante esa Secretaría de Estado el inicio del trámite de regularización, en caso de ser procedente.

9. El Gobierno de turno, no ha quedado exento de esta problemática, y recientemente mediante los Ministerios de Agricultura y Vivienda se estableció un instructivo que busca dar regulaciones para las parcelaciones rurales, las que implica la suspensión de la certificación de la subdivisión de predios rústicos que pudieran significar una amenaza a los sistemas agroproductivos, al ecosistema y al equilibrio socio-ecológico de las localidades en las que están emplazados. Lo anterior, con el objetivo de preservar el suelo rural para fines agrícolas y de evitar los efectos de un desarrollo inmobiliario al margen de la planificación territorial⁷

10. Lo señalado anteriormente, demuestra la imperiosa necesidad de regular la situación de las parcelas de agrado, y generar un marco normativo que por un lado respete íntegramente la aptitud del suelo agrícola, y por otro se considere la perspectiva habitacional legítima de aquellas personas que deseen residir en el área rural, con todas sus implicaturas culturales, sociales y naturales, a fin de colaborar hacia una mirada sistémica del desarrollo rural, desarrollo que ha estado al debe durante larga

⁷ Información extraída de sitio web del Servicio Agrícola y Ganader. Disponible en: <https://www.sag.gob.cl/noticias/ministerio-de-agricultura-establece-regulaciones-para-parcelaciones-rurales>

data que responde por un lado, a una falta de robustez de los programas destinados a la agricultura familiar campesina, en que se requiere permanentemente el asistencialismo público, y por otro, la ausencia de una política integral en la formación de ciudades, acentuándose cada vez más la escasez de suelo y altos precios que incentivan a las personas emigrar hacia territorio rural.

11. Por tanto, resulta impostergable la revisión en profundidad del Decreto 3516 de 1980 y de las demás normas legales atinentes, sin negar la perspectiva habitacional. Se ha mencionado por parte de diversos especialistas, que el problema no es la subdivisión de loteos, sino el uso que se le da a ese suelo, que es distinto del esencialmente agrícola. Sin embargo, los mocionantes consideran que habitar en el territorio rural debe ser un derecho a ejercitar por toda persona con las regulaciones pertinentes y evitando la conformación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana ya sea comunal o intercomunal.

12. Por lo antes señalado, los firmantes del presente proyecto, consideran imperativo realizar adecuaciones a la normativa vigente, de acuerdo a lo siguientes criterios:
 - a) Estableciendo la prohibición de los notarios y conservadores de realizar autorizaciones e inscripciones de cualquier título que mediante un indicio se tenga por intención la formación de cualquier tipo de comunidad, población, condominios o cualquier otro cuyo resultado sea la conformación de núcleos urbanos de los predios rústicos.
 - b) Permitir el destino habitacional de los predios, siempre y cuando se cumplan requisitos específicos, tales como porcentajes o metraje cuadrado respecto a la superficie predial.
 - c) Respecto de solicitar la opinión al municipio de la comuna correspondiente para la emisión del certificado de cambio de uso de suelo emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero.

- d) Obligación de las empresas constructoras o inmobiliarias en orden a entregar información a los consumidores de las características naturales y sociales asociadas a los predios que comercializan.
- e) Señalado que en ningún caso, se impondrán medidas de paralización o suspensión de las solicitudes de certificación de subdivisión de predios rústicos mientras no entre en vigencia la presente ley.

PROYECTO DE LEY

Artículo primero: Modifíquese el DL 3516 de 1980 que Establece normas sobre División de Predios Rústicos de la siguiente forma:

En el artículo 1

- Reemplácese en el inciso segundo letra a) la frase “los artículos 1° y 2° del decreto con fuerza de ley 278, de 1979, del Ministerio de Agricultura.” Por la siguiente:

“la Ley 18.755 que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, deroga la Ley N° 16.640 y otras disposiciones.”

- Agréguese después del inciso final, los siguientes incisos:

“Los notarios no podrán autorizar las escrituras y los conservadores de bienes raíces deberán denegar la inscripción de aquellos títulos que directa o indirectamente pudieren implicar la formación de una comunidad, población, condominios o cualquier otro cuyo resultado sea la conformación de núcleos urbanos de los predios señalados en el artículo primero, sin que conste el cumplimiento de los requisitos, exigencias y/o excepciones contempladas en la normativa vigente. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Para que el Conservador de Bienes Raíces rechace la inscripción, bastará que detecte en el título algún indicio de que el acto o contrato que se solicita inscribir tiene por objeto la formación de una comunidad, población, condominios o cualquier otro cuyo resultado sea la conformación de núcleos urbanos en los predios.

Tales indicios podrán corresponder a: i) la ausencia de las autorizaciones especiales contempladas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; ii) la existencia de diversas transferencias parciales de derechos sobre un mismo terreno o un conjunto de lotes aledaños; iii) la existencia de algún plano o listado de sitios o lotes, entre otras circunstancias o antecedentes que el Conservador aprecie al calificar el título.

La prohibición señalada en los incisos precedentes, operará salvo que el interesado inserte en el título las autorizaciones o certificados faltantes, o bien, acreditando ante el Conservador de Bienes Raíces que la inscripción de derechos sobre un inmueble o la inscripción de acciones en una comunidad o sociedad tiene su origen en los supuestos admitidos en los literales anteriores.”

En el artículo 2

-Suprímase la expresión “o habitacionales”

Artículo segundo: Modifíquese el DFL 458 que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones de la siguiente forma:

-Agréguese un nuevo inciso segundo al artículo 55 pasando el actual a ser tercero y así sucesivamente:

“Asimismo, se podrán levantar como máximo dos viviendas para uso habitacional, y la superficie construida total de ambas no supere el 5% del total del predio, o un máximo de 500 metros cuadrados entre ambas si es que dicho predio es mayor a 1 hectárea.”

Artículo tercero: Modifíquese el artículo 46 de la Ley 18.755 que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, deroga la Ley N° 16.640 y otras disposiciones, de la siguiente forma:

- Agréguese la siguiente frase después de la expresión “ser fundado y público”:

“asimismo contendrá la opinión de la municipalidad correspondiente a la comuna donde se ubica el suelo en el sector rural”

Artículo cuarto: Modifíquese el DFL 3 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.496, que establece normas Sobre Protección de los Derechos de los Consumidores de la siguiente forma:

- Agréguese un nuevo artículo 15D de la siguiente forma:

“Las empresas constructoras o inmobiliarias establecidas en el artículo 2 letra c), previo al momento de celebrar un acto o contrato que tenga por objeto el traspaso de un predio rural, se deberá informar detalladamente al consumidor respecto de todas las características

naturales y sociales asociadas a dicho predio, tales calidad del suelo, biodiversidad presente, distancias a centros urbanos, si se encuentra en alguna categoría de protección ambiental y cualquier otra información que permita viabilizar un proyecto habitacional acorde al estilo de vida.

Artículo transitorio: *En ningún caso, se impondrán medidas de paralización o suspensión de las solicitudes de certificación de subdivisión de predios rústicos con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley.*

DAVID SANDOVAL PLAZA
SENADOR DE LA REPUBLICA

COMPARADO NORMATIVA VIGENTE Y PROYECTO DE LEY

NORMATIVA VIGENTE	PROYECTO DE LEY
<p>ESTABLECE NORMAS SOBRE DIVISION DE PREDIOS RUSTICOS N°3516</p> <p>ARTICULO 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</p>	<p><u>En el artículo 1</u></p>

<p>siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.</p> <p>La limitación establecida en el inciso anterior no será aplicable en los siguientes casos:</p> <p>a) Cuando se trate de las divisiones que deban efectuar o autorizar el Servicio Agrícola y Ganadero y el Ministerio de Agricultura en virtud de las atribuciones que les confirieron los artículos 1° y 2° del decreto con fuerza de ley 278, de 1979, del Ministerio de Agricultura.</p> <p>b) En las situaciones previstas en el inciso cuarto del artículo 11° del decreto ley 3.262, de 1980;</p> <p>c) Tratándose de las divisiones que deban efectuarse para los efectos de la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella en virtud de lo dispuesto en el decreto ley 2.695, de 1979;</p> <p>d) Cuando se trate de terrenos que deban ser subdivididos por el Ministerio de Obras Públicas para construir obras de regadío, de vialidad u otras que dicho Ministerio determine conforme a sus atribuciones;</p> <p>e) Tratándose de divisiones o subdivisiones resultantes de la aplicación del artículo 55° de la ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue aprobado por el decreto supremo 458,</p>	<p>- Reemplácese en el inciso segundo letra a) la frase “los artículos 1° y 2° del decreto con fuerza de ley 278, de 1979, del Ministerio de Agricultura.” Por la siguiente:</p> <p>“la Ley 18.755 que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, deroga la Ley N° 16.640 y otras disposiciones.”</p>
---	--

del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, de 18 de diciembre de 1975;

f) Cuando se trate de enajenaciones de retazos de terrenos de un predio para anexar al predio rústico contiguo, siempre que la superficie de terreno que conserve el dueño del predio que se divide no sea inferior a la indicada en el inciso anterior; caso en el cual dicho retazo no podrá enajenarse independientemente del predio a que ha sido anexado;

g) Cuando se trate de transferencias o transmisiones a cualquier título a organizaciones o instituciones con personalidad jurídica y sin fines de lucro;

h) Cuando se trate de transferencias o transmisiones a cualquier título al Fisco de Chile, a las municipalidades y a los gobiernos regionales.

i) Cuando se trate de transferencias o transmisiones a cualquier título a las organizaciones comunitarias regidas por la Ley N° 18.893 y a las organizaciones sindicales a las que se refiere el Libro III del Código del Trabajo, y

j) Cuando se trate de transferencias a cualquier título y por una sola vez, a un ascendiente o descendiente del propietario, por consanguinidad o afinidad hasta el primer grado inclusive, para construir una vivienda para sí mismo.

En este caso, no podrá transferirse más de un lote por ascendiente o descendiente y la superficie de éste no podrá tener una cabida inferior a los quinientos, ni superior a los mil metros cuadrados. Los lotes que se transfieran tendrán prohibición legal de enajenar por 5 años, la que deberá ser inscrita de oficio por el respectivo Conservador de Bienes Raíces.

Lo dispuesto en esta letra procederá sólo respecto de predios que no hayan sido originados en subdivisiones efectuadas de acuerdo a este decreto ley, y cuyo avalúo fiscal vigente a la fecha de transferencia no exceda al equivalente de UF 1.000.

Las subdivisiones que se efectúen de acuerdo con esta norma no requerirán del informe previo favorable a que se refieren el artículo 46 de la ley N° 18.755 y sus modificaciones posteriores.

Las enajenaciones a título gratuito que se hicieren en conformidad con las letras g), h) e i) del inciso anterior estarán exentas del trámite de insinuación.

Los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Los notarios públicos no autorizarán las escrituras públicas de enajenación ni los Conservadores de Bienes Raíces practicarán inscripción alguna si dichas escrituras no se ajustan a las disposiciones del presente decreto ley.

(...)

- Agréguese después del inciso final, los siguientes incisos nuevos:

“Los notarios no podrán autorizar las escrituras y los conservadores de bienes raíces deberán denegar la inscripción de aquellos títulos que directa o indirectamente pudieren implicar la formación de una comunidad, población, condominios o cualquier otro cuyo resultado sea la conformación de núcleos urbanos de los predios señalados en el artículo primero, sin que conste el cumplimiento de los requisitos, exigencias y/o excepciones contempladas en la normativa vigente. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Para que el Conservador de Bienes Raíces rechace la inscripción, bastará que detecte en el título algún indicio de que el acto o contrato que se solicita inscribir tiene por objeto la formación de una comunidad, población, condominios o cualquier otro

<p>Artículo 2°- Quienes infringieren lo dispuesto en el presente decreto ley, aun bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio</p>	<p><i>cuyo resultado sea conformación núcleos urbanos en los predios.</i></p> <p><i>Tales indicios podrán corresponder a: i) la ausencia de las autorizaciones especiales contempladas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; ii) la existencia de diversas transferencias parciales de derechos sobre un mismo terreno o en un conjunto de lotes aledaños; iii) la existencia de algún plano o listado de sitios o lotes, entre otras circunstancias o antecedentes que el Conservador aprecie al calificar el título.</i></p> <p><i>La prohibición señalada en los incisos precedentes, operará salvo que el interesado inserte en el título las autorizaciones o certificados faltantes, o bien, acreditando ante el Conservador de Bienes Raíces que la inscripción de derechos sobre un inmueble o la inscripción de acciones en una comunidad o sociedad tiene su origen en los supuestos admitidos en los literales anteriores.”</i></p> <p><u>En el artículo 2</u></p> <p>-Suprímase la expresión “o habitacionales”</p>
---	---

<p>fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al momento de pagarse la multa. Las multas serán aplicables de acuerdo con las normas del Capítulo IV del Título I de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>En los casos de infracción a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo anterior, el Juez de Policía Local, conjuntamente con la aplicación de la multa, procederá a decretar la paralización de las obras o su demolición a costa del infractor, según corresponda.</p> <p>En caso de reincidencia, la multa establecida en este artículo se duplicará.</p>	
<p><u>Ley General de Urbanismo y Construcciones</u></p> <p>Artículo 55.- 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.</p>	<p>Artículo segundo: Modifíquese el DFL 458 que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones de la siguiente forma:</p>

<p>Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.</p> <p>Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, 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, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del</p>	<p>-Agréguese un nuevo inciso segundo al artículo 55 pasando el actual a ser tercero y así sucesivamente:</p> <p>“Asimismo, se podrán levantar cómo máximo una vivienda para uso habitacional y una edificación complementaria, siempre y cuando la superficie construida total de ambas no supere el 5% del total del predio, o un máximo de 500 metros cuadrados entre ambas si es que el predio es mayor a 1 hectárea.”</p>
---	--

<p>informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado.</p>	
<p>Ley 18.755 que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, deroga la Ley N° 16.640 y otras disposiciones</p> <p>Artículo 46.- Para autorizar un cambio de uso de suelos en el sector rural, de acuerdo al artículo 55 del decreto supremo N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se requerirá informe previo del Servicio. Dicho informe deberá ser fundado y público, (...) y expedido por el Servicio</p>	<p>Artículo tercero: Modifíquese el artículo 46 de la Ley 18.755 que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, deroga la Ley N° 16.640 y otras disposiciones, de la siguiente forma:</p> <p>- Agreguese la siguiente frase después de la expresión “ser fundado y público”:</p> <p><i>“asimismo contendrá la opinión de la municipalidad correspondiente a la</i></p>

<p>dentro del plazo de 30 días, contados desde que haya sido requerido. Asimismo, para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente.</p>	<p><i>comuna donde se ubica el suelo en el sector rural”</i></p>
<p>DFL 3 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.496, que establece normas Sobre Protección de los Derechos de los Consumidores</p> <p>Se propone artículo nuevo</p>	<p>Artículo cuarto: Modifíquese el DFL 3 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.496, que establece normas Sobre Protección de los Derechos de los Consumidores de la siguiente forma:</p> <p>- Agréguese un nuevo artículo 15D de la siguiente forma:</p> <p><i>“Las empresas constructoras o inmobiliarias establecidas en el artículo 2 letra c), previo al momento de celebrar un acto o contrato que tenga por objeto el traspaso de un predio rural, se deberá informar detalladamente al consumidor respecto de todas las características naturales y sociales asociadas a dicho predio, tales calidad del suelo, biodiversidad presente, distancias a centros urbanos, si se encuentra en alguna categoría de protección ambiental y cualquier otra información que permita viabilizar un proyecto habitacional acorde al estilo de vida.</i></p>

	<p>ARTICULO TRANSITORIO</p> <p>Artículo transitorio: <i>En ningún caso, se impondrán medidas de paralización o suspensión de las solicitudes de certificación de subdivisión de predios rústicos con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley.</i></p>