

05/08/2024

ALERTA LEGAL

**PROYECTO DE LEY QUE REGULA
PARCELACIONES RURALES**

El pasado martes 30 de julio de 2024, el ejecutivo ingresó a la Cámara de Diputados un proyecto de ley que modificaría la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y otros cuerpos legales, para regular el desarrollo de zonas residenciales en el medio rural (boletín 17006-01), en adelante el "Proyecto".

El Proyecto busca regular el crecimiento no planificado del área rural y contempla modificaciones para proteger y preservar el suelo agrícola, exigiendo que parte de los predios resultantes de subdivisiones sean utilizados para fines agrícolas o para la conservación ambiental, y fortalece además el rol fiscalizador del Estado.

Particularmente, el Proyecto establece lo siguiente:

- La creación de Conjuntos Residenciales Rurales, en adelante "CRR", que se definen como subdivisiones en cuyos predios resultantes puede construirse una vivienda unifamiliar.
- Las subdivisiones de inmuebles que generen CRR y los proyectos de subdivisión que contemplen 6 o más predios colindantes cuya superficie (por predio) no supere las 3 hectáreas (individualmente considerado o sumado a una subdivisión anterior adyacente), harán presumir que se destinan al establecimiento de CRR.
- Los CRR deberán cumplir con la superficie predial mínima del instrumento de planificación respectivo. Si a dicho conjunto no se le aplica instrumento alguno, la superficie de subdivisión predial mínima será de 0,5 hectáreas.
- Al menos el 70% de la superficie de cada predio deberá tener fines agropecuarios, de conservación, preservación y/o restauración, sin edificaciones ni instalaciones. Hasta un 20% de la superficie de cada predio podrá destinarse al emplazamiento de instalaciones complementarias. Hasta un 10% de la superficie restante de cada predio podrá tener un destino habitacional, permitiendo la construcción de una vivienda unifamiliar de hasta dos pisos de altura más la mansarda.
- La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones definirá los estándares mínimos de las circulaciones y obras de servicio, recreación y esparcimiento de los CRR, en adelante las "Obras de Habilitación".
- Los CRR deberán cumplir con condiciones referidas a estándares de servicios básicos (agua, luz, recolección y transporte de residuos); accesibilidad; seguridad y convivencia (tenencia responsable de mascotas, cierres perimetrales, medidas de prevención de incendios forestales); destinación de un porcentaje de los predios a actividades silvoagropecuarias o de conservación ambiental; y mitigaciones del impacto ambiental, entre otras exigencias.
- Los CRR deberán 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 los conforman, el cual se deberá otorgar por escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

- Se establece la caducidad de las certificaciones de subdivisión del SAG cuando ellas no se hayan inscrito en el Registro de Propiedad correspondiente habiendo transcurrido más de 3 años desde su emisión.

Respecto al reforzamiento de la labor fiscalizadora del Estado en esta materia, el Proyecto contempla lo siguiente:

- Además de la correspondiente aprobación que debe otorgar la Dirección de Obras de la Municipalidad correspondiente a las Obras de Habilitación, el proyecto de subdivisión debe contar con el informe previo de la Seremi de Agricultura correspondiente.
- Se deberá inscribir en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente el plano de subdivisión y el certificado de recepción de Obras de Habilitación emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad correspondiente.
- Una vez recibidas las Obras de Habilitación por la Dirección de Obras de la Municipalidad correspondiente, este organismo, junto con las Seremis, el SAG y el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas podrán fiscalizar los predios.
- Las infracciones a la normativa aplicable pueden implicar el cobro de una multa, a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del inmueble subdividido. Sin perjuicio de ello, la multa no puede exceder las 1.000 UTM y deberá aplicarse de forma anual y reiterada hasta que se subsane la infracción.

El proyecto completo se encuentra en el siguiente link:

<https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=17230&prmTIPO=INICIATIVA>.

CONTACTO



Juan Pablo Matus
Socio



Daniela Fierro
Asociada Senior