



Santiago,

17 JUL. 2015

389

CARTA N°

Señor

[Redacted]

[Redacted]

Presente

En el marco de la Ley N°20.285 de Acceso a la Información Pública, esta Secretaría de Estado recibió con fecha 10 de julio del presente, la solicitud de Transparencia N°AR001P-0000081, mediante la cual se registró el siguiente requerimiento:

"Solicito documento actualizado con pauta uso de suelo o IFC".

En respuesta a su requerimiento, se hace envío de la información por Ud. solicitada en archivo adjunto.

Vencido el plazo legal para la entrega de la información o si ésta fuese denegada, el solicitante podrá presentar un amparo o reclamo, fundado en su derecho de acceso a la información, ante el Consejo para la Transparencia, disponiendo para ello de 15 días contados desde la fecha del vencimiento o de la notificación de respuesta.

Saluda atentamente a Ud.,



CLAUDIO TERNICIER GONZALEZ
SUBSECRETARIO DE AGRICULTURA

DFM / MPR / MAO

DISTRIBUCION c/ Anexo

1. [Redacted]
2. Encargada Atención Ciudadana y Transparencia



MCS/JHP/jcv

ORD. N° **153**

ANT.

MAT. Remite Pauta Ministerial para aplicar a las solicitudes de Autorización y/o Informe de Factibilidad para Construcciones Ajenas a la Agricultura en Área Rural (IFC).

20 FEB. 2015

Santiago,

DE : MINISTRO DE AGRICULTURA

A : SECRETARIOS REGIONALES MINISTERIALES DE AGRICULTURA

Durante el mes noviembre de 2014, el Ministerio de Hacienda impulsó una serie de medidas para agilizar la inversión privada, entre las cuales se incorporó una guía elaborada por el Ministerio de Agricultura a través de ODEPA, tendiente a unificar criterios para el otorgamiento del permiso de uso de suelo.

Para dar cumplimiento a la referida medida, se realizó un trabajo en distintas etapas, en el cual participó la Oficina de Estudios y Políticas Agrarias (ODEPA), la Subsecretaría de Agricultura y los Secretarios Regionales Ministeriales de Agricultura.

El resultado del trabajo realizado se traduce en el documento denominado "*Pauta Ministerial para informar las solicitudes de autorización y/o informe favorable de construcciones ajena a la agricultura en área rural (IFC)*". El citado instrumento que se acompaña al presente oficio, tiene por objetivo fijar un procedimiento para el ejercicio de la facultad, que conforme a lo preceptuado en el Artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a los Secretarios Regionales Ministeriales de Agricultura en orden a autorizar y/o informar construcciones ajenas a la agricultura en el área rural.

La Pauta que se adjunta, reemplaza a la versión anterior de la misma conducida mediante el oficio N°969, de 2013, de la Subsecretaría de Agricultura.

Saluda atentamente a Ud.,



AUDIO TERNICIER GONZÁLEZ
MINISTRO DE AGRICULTURA (S)



Distribución:

Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región de Arica y Parinacota
Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región de Tarapacá
Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región de Antofagasta
Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región de Atacama
Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región de Coquimbo
Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región de Valparaíso
Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región Metropolitana
Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región de O'Higgins
Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región del Maule
Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región del Bío-Bío
Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región de la Araucanía
Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región de los Ríos
Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región de los Lagos
Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región de Aysén
Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región de Magallanes

**PAUTA MINISTERIAL PARA APLICAR A LAS SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN Y/O
INFORME DE FACTIBILIDAD PARA CONSTRUCCIONES AJENAS A LA
AGRICULTURA EN ÁREA RURAL (IFC)
(Artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones)
Febrero 2015**

INTRODUCCIÓN.

El presente documento tiene por objetivo fijar un procedimiento para el ejercicio de la facultad, que conforme a lo preceptuado en el Artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a los Secretarios Regionales Ministeriales de Agricultura para autorizar y/o informar construcciones ajenas a la agricultura en el área rural.

Las facultades concedidas en este caso a los SEREMI de Agricultura se ejercen en el área rural, que corresponde a aquel territorio situado fuera de los límites urbanos establecidos por los planes reguladores y se relacionan con aquellas construcciones ajenas a la agricultura en dicha área.

El ejercicio de las facultades que la ley otorga a los SEREMIS de Agricultura, únicamente recae sobre construcciones, sin que constituya una afectación del predio rural en que se emplazan las construcciones, por tanto, toda modificación de una construcción que se emplace fuera de los límites urbanos y que cuente con un IFC, requiere de una nueva solicitud de IFC presentada ante el SEREMI de la Agricultura.

Para los efectos de la presente Pauta, la SEREMI de Agricultura tendrá el carácter de ventanilla única, lo que significa que todos los trámites relativos al IFC deben gestionarse a través de dicha SEREMI.

El procedimiento establecido en esta Pauta se refiere a construcciones que no se relacionan con proyectos o actividades que deban someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).¹

NORMATIVA APLICABLE.

Las principales leyes y demás normas reglamentarias que se aplican a las solicitudes de autorización y/o informe dirigidas a los SEREMI de Agricultura, para construcciones en zona rural, con fines ajenos a la agricultura, son las siguientes:

***URBANÍSTICA:** El D.F.L. N°458, de 1975, (Art. 55°), "Ley General de Urbanismo y Construcciones", en adelante LGUC; el D.S. N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), "Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones", en adelante OGUC y los respectivos planes reguladores intercomunales o metropolitanos, según corresponda.

* **AGRÍCOLA:** La Ley N°18.755 (Art. 46), "Ley Orgánica del Servicio Agrícola y Ganadero"; el D.L. N°. 3.516, de 1980, que "Establece normas sobre división de predios rústicos" y el D.S. N° 67, de 1982, modificado por el D.S. 211, de 1993, ambos del Ministerio de Agricultura, que otorga a los Secretarios Regionales Ministeriales de Agricultura las atribuciones y facultades que indica.

¹ Para mayor información ver ANEXO

* **AMBIENTAL:** La Ley N°19.300, "Bases Generales del Medio Ambiente"; la Ley N° 20.417, que "Crea el Ministerio, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente" y D.S. N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprobó el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

* **TURÍSTICA:** La Ley N° 20.423, "Del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo". (Art. 16).

CONSTRUCCIONES QUE REQUIEREN AUTORIZACIÓN Y/O INFORME DE FACTIBILIDAD (IFC) OTORGADO POR LA SEREMI DE AGRICULTURA.

3.1 Competencia de las Secretarías Regionales Ministeriales de Agricultura, en el marco de este permiso sectorial.

Regla General:

Fuera de los límites urbanos establecidos en los planes reguladores está prohibido abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones con fines ajenos a la agricultura.

Esta prohibición no rige para aquellas construcciones que sean necesarias para la explotación agrícola, las viviendas de los propietarios y las de sus trabajadores, las que podrán llevarse a efecto sin que se requiera del pronunciamiento del SEREMI de Agricultura, bastando en tal caso, el permiso de edificación otorgado por el Director de Obras Municipales.

Excepciones:

Esta regla general contempla excepciones, lo que significa que en la práctica se permite realizar construcciones en área rural con fines ajenos a la agricultura, otorgándose para tal efecto facultades al SEREMI de Agricultura, en los siguientes casos:

a) Inciso 3° del Artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuando sea necesario subdividir y urbanizar para:

- i. Complementar alguna actividad industrial con viviendas;
- ii. Dotar de equipamiento a algún sector rural;
- iii. Habilitar un balneario o campamento turístico; o
- iv. 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.

En tales casos, la facultad que ejercerá el SEREMI de Agricultura se traduce en el otorgamiento de una autorización, previo informe favorable del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

b) Inciso 4° del Artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuando no se contemple subdivisión y la solicitud se refiera a construcciones industriales, de equipamiento, turismo, o poblaciones. En cualquiera de estos casos, y previa a la aprobación de la Dirección de Obras Municipales de la respectiva Municipalidad, se requerirá Informe Favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y de la SEREMI de Agricultura.

Respecto de las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales con fines ajenos a la Agricultura, corresponde a los SEREMI de Vivienda y Urbanismo cautelar que éstas no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional. Dicha atribución se ejerce a través de los informes que evacúan dichos SEREMIS para los efectos del IFC (inciso segundo del Artículo 55° de la LGUC).

3.2 Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano

Existiendo en la región un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, los SEREMI de Agricultura deberán ajustarse a dicho Instrumento para resolver acerca del otorgamiento del IFC.

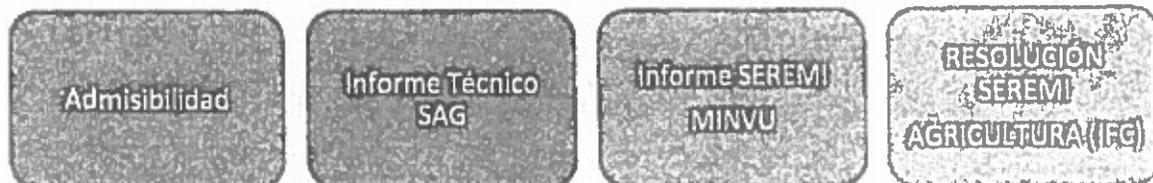
PROCEDIMIENTO BASE.

Para el ejercicio de las facultades radicadas en el Secretario Regional Ministerial de Agricultura, se ha considerado necesario establecer un procedimiento único que se aplique a lo dispuesto en los casos previstos en los incisos tercero y cuarto del artículo 55° de la LGUC.

En primer lugar, para que el SEREMI de Agricultura pueda contar con antecedentes suficientes que le permitan ejercer de manera eficiente su facultad de resolver la solicitud presentada por el titular, deberá requerir:

- a) Informe de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero referido a aspectos técnicos. Este informe será un antecedente a considerar para resolver acerca de la solicitud, mas no resultará vinculante para el SEREMI de Agricultura.
- b) Informe favorable del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo referido a aspectos urbanísticos. A través de este Informe, el SEREMI de Vivienda y Urbanismo, cumple con su obligación legal de cautelar que las construcciones en terreno rural con fines ajenos a la Agricultura, no formen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana – regional (inciso 2° Artículo 55° LGUC).

Con todo, el procedimiento se desarrollará en cuatro pasos medulares:



PASO 1. Admisibilidad.

Los solicitantes deberán ingresar la respectiva solicitud junto con todos los antecedentes señalados en el numeral 5 de esta Pauta, en la SEREMI de Agricultura correspondiente, o en las oficinas sectoriales del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), quien actuará sólo como receptor de la misma, remitiendo a continuación los antecedentes recepcionados a la SEREMI de Agricultura respectiva, quien realizará un examen de admisibilidad de la solicitud.

El examen de admisibilidad de la solicitud consistirá:

- a) En determinar si corresponde aplicar a la solicitud el artículo 55° de la LGUC.
- b) En determinar si la solicitud cumple con los requisitos señalados en el numeral 5 de la presente Pauta.

El resultado del examen de admisibilidad de la solicitud podrá determinar:

- a) La no admisibilidad de la solicitud, en cuyo caso, el SEREMI de Agricultura dictará una resolución exenta determinando que esta es inadmisibile, señalando los motivos de la inadmisibilidad.
- b) Aceptar a tramitación la solicitud y en tal caso requerirá informe al SAG.

PASO 2. Informe técnico del SAG.

La SEREMI de Agricultura mediante un oficio remitirá la solicitud y los antecedentes al SAG, solicitándole que emita un informe técnico el cual deberá considerar los siguientes criterios:

- a) Potencial productivo del suelo. Esto es, la aptitud agropecuaria del suelo la que será determinada considerando las siguientes características:
 - Clases de capacidad de uso: La(s) clase(s) de capacidad de uso de suelo del terreno rural se indican en el Certificado de Avalúo del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I), y en el informe del SAG, Servicio que realizará una inspección técnica agronómica del predio, a petición de la SEREMI Agricultura.
 - Detalle de las limitaciones físicas del suelo. (Pendiente, salinidad, drenaje, pedregocidad, profundidad, erosión, entre otros).
 - Uso actual del suelo.
 - Actividades y desarrollo agropecuario del entorno del predio.
 - Existencia inversiones en infraestructura productiva privada y pública en el predio y/o en su entorno.

Existencia de construcciones, infraestructura, y aplicaciones de prácticas agronómicas en el predio bonificadas por Ley (Por ejemplo, Ley N° 18.450, sobre Fomento a la inversión privada en obras de riego y drenaje; o la Ley N° 20.412, que establece un Sistema de incentivos para la sustentabilidad agroambiental de los suelos agropecuarios).

- Existencia de cursos de agua del predio y del sector (canales, drenes, esteros, ríos, quebradas, manantiales, entre otros).
- Incidencia del proyecto en los recursos naturales del predio o de su entorno.
- Flora y fauna existente.

b) Todo otro antecedente que el SAG estime necesario poner en conocimiento del SEREMI de Agricultura, para efectos de resolver acerca del IFC.

Si el SAG requiere otros antecedentes o correcciones, la SEREMI de Agricultura comunicará dicha circunstancia al solicitante mediante una carta, para que adjunte la información o efectúe las correcciones del caso. Estas correcciones deben ser ingresadas a la SEREMI, para su posterior envío al SAG. Transcurrido un plazo prudencial de seis meses sin que el solicitante presente las correcciones o antecedentes faltantes, el SEREMI podrá rechazar la solicitud, por falta de antecedentes para resolver.

El SAG debe enviar su informe al SEREMI en el plazo de 30 días, contados desde la solicitud realizada por el SEREMI (Artículo 46° de la Ley N° 18.755). En caso que el SEREMI no tenga objeciones, procederá a solicitar informe al SEREMI del MINVU.

PASO 3. Informe técnico del SEREMI del MINVU

La SEREMI de Agricultura enviará mediante un oficio la solicitud del particular junto con los antecedentes al SEREMI del MINVU, solicitándole que se emita un informe técnico.

En caso que el SEREMI del MINVU tenga observaciones al proyecto de construcción, las comunicará a la SEREMI de Agricultura quien comunicará a su vez las observaciones al solicitante mediante una carta, a fin de que éste efectúe las correcciones pertinentes. Estas correcciones deben ser ingresadas a la SEREMI de Agricultura, para su posterior envío a la SEREMI del MINVU. Transcurrido un plazo prudencial de seis meses sin que el solicitante presente las correcciones, el SEREMI de Agricultura podrá rechazar la solicitud por inactividad o abandono del solicitante.

El SEREMI del MINVU enviará su informe al SEREMI de Agricultura, quien una vez recibido éste se pronunciará sin más trámite sobre la solicitud, dictando la resolución exenta correspondiente.

PASO 4. Resolución exenta final dictada por la SEREMI de Agricultura

La decisión del SEREMI de Agricultura, en orden a aceptar o rechazar la solicitud se expresará en una resolución exenta dictada por éste, la cual deberá cumplir con todos los requisitos de un acto administrativo terminal, especialmente, deberá indicar los motivos de la decisión, lo cual significa que la decisión que adopte deberá ser fundada, expresándose en ésta las razones de hecho y de derecho que se han tenido en consideración a la hora de resolver sobre la solicitud.

a) Resolución exenta favorable:

Deberá indicar las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el informe técnico del SEREMI del MINVU.

Deberá adjuntar planos del anteproyecto de construcción que el SEREMI del MINVU ha firmado y timbrado, conjuntamente con la emisión de su informe técnico, los que a su vez, deberán ser timbrados y firmados por el SEREMI de Agricultura, estampándose un timbre a los planos con el siguiente texto:

"Este plano ha sido aprobado con la información proporcionada por el particular y no certifica la superficie del predio ni la titularidad de su dominio".

El particular recibirá copia de la resolución exenta, un ejemplar de los planos timbrados, y copia del informe técnico del SEREMI del MINVU.

b) Resolución exenta desfavorable: Deberá ser fundada, expresándose claramente en ésta, las razones de hecho y de derecho tenidas en consideración para su decisión, toda vez que el solicitante podrá deducir en contra de ésta los recursos administrativos y judiciales que estime del caso impetrar.

En ambos casos, la resolución exenta debe ser comunicada al solicitante mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado por éste en su primera presentación o bien notificándose ésta personalmente al solicitante, debiendo dejar constancia de haberse practicado dicha notificación y haciendo mención expresa de la fecha de la misma.

RECURSOS

El solicitante podrá interponer contra la resolución desfavorable dictada por la SEREMI el recurso de reposición y, en subsidio, pero conjuntamente con éste, el recurso jerárquico, dentro del plazo de 5 días hábiles, contados desde la notificación de la resolución que resolvió acerca del IFC. Transcurrido dicho plazo, deberá rechazarse el recurso por extemporáneo.

Ambos recursos se interponen ante el SEREMI de Agricultura, pero sólo el recurso de reposición será conocido y fallado por dicha autoridad. En cambio, el recurso jerárquico, procederá en subsidio y sólo en caso de rechazarse el recurso de reposición por la SEREMI de Agricultura. Del recurso jerárquico, conocerá y resolverá el Ministro de Agricultura.

5 REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN Y/O INFORME PARA LAS CONSTRUCCIONES FORMULADA POR EL PARTICULAR

5.1 Solicitud

Deberá dirigirse al Secretario(a) Regional Ministerial de Agricultura correspondiente y estar firmada por el (la) (los) propietario(a) (s) del predio rural involucrado, adjuntándose a ella los siguientes antecedentes:

a. **Propietario:** Nombre, Rut (cédula de identidad tratándose de personas naturales), domicilio postal, dirección de contacto, teléfono y correo electrónico si lo tuviere.

- *El solicitante debe ser el propietario*, es decir, la persona que tiene una inscripción de dominio vigente de la propiedad objeto de la solicitud, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo (3.1.7 de la OGUC). La solicitud puede ser presentada personalmente, o a través de mandato simple, el que debe adjuntarse.
- Si hay más de un dueño, la solicitud deberán firmarla todos los copropietarios o uno de ellos debidamente autorizado por el resto, mediante mandato simple.
- Si el propietario es un *comité de viviendas*, la solicitud debe venir firmada por su Presidente, adjuntando los documentos fundantes de su representación.
- Si el dueño es una *sociedad*, la solicitud debe firmarla el representante legal, adjuntando los documentos fundantes de su representación, copia autorizada de la escritura social, de la inscripción correspondiente y del certificado de vigencia de la misma.
- Si el dueño es una *persona jurídica de Derecho Privado sin fines de lucro*, la solicitud debe firmarla el representante legal, adjuntando los documentos fundantes de su representación, según los estatutos, los que deben acompañarse, además de un certificado de vigencia de la misma.
- En el caso particular de las *comunidades indígenas*, deberán aplicarse las disposiciones contenidas en la Ley N°17.252, modificada por la Ley N° 19.253, esto es, si la propiedad es indígena, la solicitud debe ser firmada por el Presidente de la Comunidad o por el propietario individual, adjuntando los respectivos Estatutos y un certificado del Registro Público de Tierras Indígenas de la CONADI, conforme a la Ley Indígena.
- Si los dueños del predio son *herederos*, debe adjuntarse copia de la posesión efectiva y deben formular la solicitud todos los herederos o adjuntar mandato notarial, que autorice a uno de ellos para hacer la gestión.
- Si el dueño del predio es un *Municipio*, la solicitud debe contar con aprobación del Concejo Municipal, adjuntándose copia del acta respectiva.
- Si el solicitante es el *titular de una concesión minera o eléctrica* y de la respectiva servidumbre, deberá adjuntar los documentos que acrediten tal calidad, y no es necesaria la autorización de él (o los) dueño (s) del predio sirviente.

b. **Singularización del predio:** Nombre, rol comunal de avalúos, superficie en hectáreas físicas del predio y del proyecto, ubicación georeferenciada, inscripción en el Registro de Propiedad respectivo, indicación de la clase de suelo y señalamiento de deslindes.

La superficie y los deslindes señalados en la solicitud y en los planos, deben ser coincidentes con la singularización del predio en su inscripción de dominio. Si ello no es así, el propietario deberá, previamente, efectuar una modificación en la respectiva inscripción de dominio.

c. **Justificación de la solicitud:** Precisar el objeto, los fundamentos y la finalidad a que se destinará la construcción, que debe ser alguna de las situaciones previstas en el artículo 55° de la LGUC.

5.2 Documentos:

A la solicitud, deben adjuntarse los siguientes documentos:

- a) Certificado de Informaciones Previas (CIP) de la Dirección de Obras de la Municipalidad (DOM) respectiva.

- b) Declaración jurada de dominio acompañado de una copia simple del certificado de dominio vigente, o de la correspondiente inscripción especial de herencia, emanado del Conservador de Bienes Raíces respectivo, con una vigencia no mayor a 90 días.
- c) Certificado de avalúo, con clasificación de suelos, extendido por el S.I.I.
- d) Factibilidad de agua potable y alcantarillado, otorgado por la empresa de servicios sanitarios que corresponda, si ella existe.
- e) Informe previo de SERNATUR, en el caso que el predio se emplace en zona de interés turístico.

5.3 "Plano de Anteproyecto de Construcción"

Deberá aportar los siguientes contenidos:

- a. Profesional competente: arquitecto.
- b. Firmas: del propietario o su representante y del arquitecto.
- c. Copias: cuatro copias, en escala adecuada.
- d. Croquis de ubicación del terreno, a escala no inferior a 1: 5.000, con indicación de las vías o espacios públicos existentes en su proximidad y de otros elementos referenciales relevantes que faciliten su identificación: caminos, hitos de referencia, pueblos cercanos.
- e. Georeferenciación: con al menos un punto de coordenada (datum de uso regional consensuado con el SAG).
- f. Viñeta: Singularización del predio (nombre, dirección, rol); indicación del Norte; individualización del arquitecto (nombre, domicilio, RUT, teléfono, correo electrónico); y nombre del anteproyecto de construcción.
- g. Emplazamiento de(l) edificio(s) o vivienda, en que aparezca su silueta en sus partes más salientes, debidamente acotada y con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos o entre edificios, si correspondiera, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural, indicando, además, los accesos vehiculares y peatonales, y demás características del anteproyecto, que permitan verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas que le sean aplicables, según su destino.
- h. Plantas esquemáticas, en que se ilustren los pisos subterráneos, el primer piso, las plantas repetitivas y demás pisos superiores, según el caso, señalando áreas comunes, si las hubiere.
- j. Cuadro General de superficies edificadas, especificando las superficies parciales necesarias, según el tipo de proyecto.
- k. Espacio de 12 x 8 cms. para timbre, preferentemente en el extremo inferior derecho de la lámina.

5.4 Memoria explicativa del Anteproyecto de Construcción y, en su caso, de factibilidad de la empresa de servicios sanitarios

Confeccionada y suscrita por un arquitecto, debe describir el proyecto de construcción en términos constructivos, funcionales, de procedimiento y de productividad. En caso de no ser posible obtener certificado de factibilidad de la correspondiente empresa de servicios sanitarios, la memoria explicativa deberá incluir una propuesta de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, conforme al art. 3.1.7, letra c) de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

PREDIOS RÚSTICOS DE MENOS DE 0,5 HAS.

El D.L. N°3.516 regula la subdivisión de los predios rústicos, estos son, 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, los cuales podrán ser divididos libremente por sus propietarios, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas. En estos casos, corresponde al SAG certificar el cumplimiento de la normativa vigente.

Ahora bien, dentro de los casos de excepción que permite la subdivisión de predios rústicos en menos de 0,5 ha, se encuentra el caso del inciso tercero del artículo 55° de la LGUC, por lo tanto, en esos casos, se aplicará el procedimiento enunciado en el punto 4 de la presente Pauta, requiriéndose del pronunciamiento del SEREMI de Agricultura.

Requisitos especiales en este tipo de solicitud

El solicitante deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en el punto 5 de la presente Pauta, además de adjuntar un plano que contenga la situación actual y el proyecto de subdivisión. El proyecto de subdivisión debe cumplir con los requisitos señalados en el punto 5.3 precedente. El cuadro de superficies debe incluir los deslindes y longitud de los lotes resultantes de la subdivisión.

7 MODIFICACIONES CONSTRUCTIVAS POSTERIORES AL OTORGAMIENTO DEL IFC POR PARTE DEL SEREMI DE AGRICULTURA

La solicitud debe ser ingresada a la SEREMI de Agricultura, con los requisitos señalados en los puntos 5.2 a 5.4. de la presente Pauta, la que enviará los antecedentes al SEREMI de Vivienda y Urbanismo. Una vez aprobada la modificación del proyecto por dicha autoridad, la SEREMI de Agricultura resolverá autorizar o no la citada modificación.

8 SITUACIONES DE HECHO.

8.1 FISCALIZACION:

El incumplimiento de la normativa del Artículo 55° de la LGUC, puede ser denunciada al Juzgado de Policía Local competente por la municipalidad que corresponda, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva o cualquier persona. La denuncia deberá ser fundada y acompañarse de los medios probatorios de que se disponga. (Artículo 20 inciso 2° LGUC).

8.2 PATENTES PROVISORIAS

Es importante tener en consideración, que las patentes provisorias otorgadas por los municipios, con visto bueno de las Direcciones de Obras Municipales para construcciones permanentes en predios rústicos, cuyos propietarios no cuentan con informes favorables o resoluciones de la SEREMI de Agricultura, no se ajustan a lo establecido en la ley, ya que el permiso sectorial de la SEREMI de Agricultura es previo e insustituible. Por lo tanto, previo al permiso que otorga la Municipalidad es obligatorio contar con la resolución exenta favorable de la SEREMI de Agricultura para posteriormente pedir el permiso de construcción y proceder a construir. (Ley de Rentas Municipales, D.L. 3.516/80, y Artículos 55 y 56 de la LGUC).

Constatándose situaciones de hecho en que los titulares o solicitantes han actuado con infracción a las ya referidas normas, la SEREMI de Agricultura deberá denegar la autorización mientras la situación no se haya regularizado, advirtiendo de las infracciones al solicitante.

ANEXO

Consideraciones relativas al SEIA

- Conforme al nuevo Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado por Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio de Medio Ambiente, el permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales es un permiso ambiental sectorial de carácter mixto, es decir, corresponde a aquellos con contenidos tanto ambientales como no ambientales. Este permiso es conocido como el PAS 160. En este tipo de permiso la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable certifica el cumplimiento de los requisitos ambientales de dicho permiso, pero no se pronuncia sobre los aspectos no ambientales que son de competencia de los organismos sectoriales (SEREMI). Estos últimos órganos al conocer del permiso, no podrán denegarlo en razón de requisitos ambientales, ni imponer nuevas condiciones o exigencias de carácter ambiental, que no sean las ya establecidas en la RCA.

En razón de lo anterior, el organismo sectorial podrá rechazar un permiso pero por contenidos no ambientales. Sin embargo, en el caso de existir una RCA desfavorable, los organismos sectoriales quedarán obligados a denegar los correspondientes permisos. Lo anterior significa que la RCA es vinculante para el SEREMI de Agricultura en el caso de que esta sea desfavorable.

De manera previa a la notificación de la RCA, el titular del proyecto o actividad que se encuentra en evaluación ambiental, podrá presentar los antecedentes no ambientales ante los organismos sectoriales, es decir ante el SEREMI de Agricultura, pero sólo podrá otorgarse el permiso ambiental sectorial (PAS), una vez que el titular exhiba la RCA favorable.

- En relación con el PAS 160, se sugiere al titular del proyecto presentar un informe agrológico basado en la pauta de estudio de suelo dictada por el SAG el año 2011.
- En caso de que la solicitud recaiga sobre construcciones que cuente con una RCA o hayan ingresado al SEIA, se deberá acompañar copia de la Resolución de Calificación Ambiental favorable (RCA) o individualización del proyecto o actividad que se encuentra en evaluación ambiental, según corresponda.