Ministerio de Agricultura

Gobierno de Chile

Santiago, 06 AGO 2014

CARTA N° 587

[redacted]

En el marco de la Ley N°20.285 de Acceso a la Información Pública, se recibió en esta Secretaría de Estado el 18 de Julio de 2014, la solicitud AR-001-W-00000522, mediante la cual se solicita:

"Estimados,
Junto con saludar deseo consultar cuales son los requisitos, plazos legales y normativa/instructivos internos asociados a la tramitación de un Informe Favorable para la Construcción (IFC).
Espero también me puedan aclarar los tiempos de los servicios que participan de la evaluación de un IFC (ex CUS). Según lo que manejo el IFC lo administra la SEREMI de Agricultura y participan emitiendo sus informes el SAG y el MINVU regional. Para el SAG se supone son 30 días según Art. 46 de la Ley 18755 pero no explica si son días hábiles o corridos, para el MINVU según Art. 2.1.19. DS 47 ?Ordenanza General de Urbanismo y Construcción? también son 30 días pero tampoco exlica si son días corridos o hábiles. Mientras que para la SEREMI de Agricultura no he encontrado normativa asociada que diga cuanto tiempo se pueden tomar para derivar la carpeta hacia SAG, MINVU y para emitir la resolución.
Además necesito que me expliquen cual es el tiempo total que dura una tramitación de IFC, incluyendo los informes de cada servicio.
Por último deseo saber que se puede hacer si un servicio se toma más tiempo del que le fue asignado, por ejemplo que el SAG tramite la carpeta por 40 días en vez de 30.
Atento a sus comentarios,

[redacted]

Información Adicional
En cuanto a la normativa/instructivos espero me puedan enviar toda la normativa directamente relacionada, por ejemplo si existe algún instructivo para la SEREMI de agricultura en que diga cuanto tiempo debe tomarse para evaluar un IFC o también si existe algún instructivo para la SEREMI en que diga que deben evaluar en las carpetas de IFC. Necesito toda esta información para todo Chile ya que cada SEREMI tiene forma de trabajar distinta según la región".

Respecto a su requerimiento, adjunto minuta de respuesta con la información solicitada preparada por Asesoría Jurídica de esta cartera.

Teatinos 40, Santiago, Chile
Teléfono :(56- 2) 3935000
Fax :(56- 2) 3935135
www.minagri.cl

Ministerio de Agricultura

Gobierno de Chile

Ante cualquier duda o consulta, usted podrá contactar a la Encargada de Transparencia Pasiva, Patricia Pacheco, al teléfono 800-393500.

Vencido el plazo para la entrega de la información o denegada ésta, el requirente tiene derecho a recurrir ante el Consejo para la Transparencia, solicitando su amparo a su derecho de información.

Le agradeceríamos contestar nuestra encuesta de satisfacción en la página web institucional, ruta www.minagri.gob.cl, Enlace Atención Ciudadana, Encuesta de Satisfacción (http://www.minagri.gov.cl/contacto/encuesta-de-satisfaccion/).

Saluda atentamente a Ud.,

CLAUDIO TERNICIER GONZÁLEZ
SUBSECRETARIO DE AGRICULTURA

Teatinos 40, Santiago, Chile
Teléfono :(56- 2) 3935000
Fax :(56- 2) 3935135
www.minagri.cl

Ministerio de Agricultura

Gobierno de Chile

MINUTA DE RESPUESTA

En el marco de la Ley N°20.285 de Acceso a la Información Pública, se recibió en esta Secretaria de Estado el 18 de Julio de 2014, la solicitud AR-001-W-0000522, mediante la cual se solicita:

"Estimados, junto con saludar deseo consultar cuales son los requisitos, plazos legales y normativa/instructivos internos asociados a la tramitación de un Informe Favorable para la Construcción (IFC). Espero también me puedan aclarar los tiempos de los servicios que participan de la evaluación de un IFC (ex CUS). Según lo que manejo el IFC lo administra la SEREMI de Agricultura y participan emitiendo sus informes el SAG y el MINVU regional. Para el SAG se supone son 30 días según Art. 46 de la Ley 18755 pero no explica si son dias hábiles o corridos, para el MINVU según Art. 2.1.19. DS 47? Ordenanza General de Urbanismo y Construcción? también son 30 días pero tampoco explica si son dias corridos o hábiles. Mientras que para la SEREMI de Agricultura no he encontrado normativa asociada que diga cuanto tiempo se pueden tomar para derivar la carpeta hacia SAG, MINVU y para emitir la resolución.
Además necesito que me expliquen cual es el tiempo total que dura una tramitación de IFC, incluyendo los informes de cada servicio.
Por último deseo saber que se puede hacer si un servicio se toma más tiempo del que le fue asignado, por ejemplo que el SAG tramite la carpeta por 40 dias en vez de 30.
Atento a sus comentarios,

[redacted]

Información Adicional
En cuanto a la normativa/instructivos espero me puedan enviar toda la normativa directamente relacionada, por ejemplo si existe algún instructivo para la SEREMI de agricultura en que diga cuanto tiempo debe tomarse para evaluar un IFC o también si existe algún instructivo para la SEREMI en que diga que deben evaluar en las carpetas de IFC. Necesito toda esta información para todo Chile ya que cada SEREMI tiene forma de trabajar distinta según la región".

Respecto a su requerimiento, adjunto a usted un instructivo que dice relación con todo lo relacionado al Informe Favorable para la Construcción.

Teatinos 40, Santiago, Chile

Teléfono :(56- 2) 3935000

Fax :(56- 2) 3935135

www.minagri.cl

Ministerio de Agricultura

Gobierno de Chile

Saluda atentamente a Ud.,

JOSÉ MARÍA ORTEGA CÓRDOBA
ABOGADO ASESORÍA JURÍDICA
SUBSECRETARÍA DE AGRICULTURA

Teatinos 40, Santiago, Chile

Teléfono :(56- 2) 3935000

Fax :(56- 2) 3935135

www.minagri.cl

PAUTA PARA INFORMAR LAS SOLICITUDES DE CONSTRUCCIÓN EN PREDIOS RÚSTICOS, AJENAS A LA AGRICULTURA
(Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones)

1. INTRODUCCION.

El presente documento tiene como **objetivo central, dar a conocer los criterios de aplicación a nivel nacional**, de la facultad de autorizar construcciones ajenas a la agricultura en suelo rural con o sin subdivisión del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que reglamenta esta competencia del Ministerio de Agricultura que regionalmente es ejecutada por los Secretarios Regionales de Agricultura (SEREMIS).

Este documento sustituye a la anterior "Pauta de Procedimiento para autorización de cambio de uso de suelo, de 2010".

En la aplicación de la normativa para autorizar una construcción ajena a la agricultura en suelo rural, debe tenerse presente que se trata de la única facultad con que cuenta el Ministerio de Agricultura para proteger el suelo rural, las Secretarías Regionales Ministeriales deberán analizar la solicitudes caso a caso teniendo a la vista la necesaria preservación del suelo rural que es el principal objeto que debemos resguardar.

La autorización del Seremi recae sólo en el proyecto de construcción respecto del cual se requiere el pronunciamiento de la autoridad sectorial, no constituyéndose en una afectación jurídica del predio y no extendiéndose más allá del espacio del predio que ocupa la construcción, es decir, no constituye un cambio de uso del suelo, ya que el cambio del uso del suelo agrícola sólo puede estar establecido por la ley o por un instrumento de planificación territorial (Ordenanza General, Plano Regulador). Esto último, es lo que impide que al uso de esta facultad se le pueda llamar "Cambio de Uso de Suelo".

La Seremi ejerce, desde el principio y hasta el final del trámite, el rol de ventanilla única, realizando el examen de admisibilidad, impulsando el procedimiento y emitiendo las resoluciones finales, firmando los planos.

2. NORMATIVA APLICABLE.

Las principales leyes y normas reglamentarias son las siguientes:

* MINAGRI: D.L. 3.516 de 1980, que "Establece normas sobre división de predios rústicos". Ley 18.755 (Art. 46), "Ley Orgánica del Servicio Agrícola y Ganadero". D.S. Nº 67 de 1982, del Ministerio de Agricultura, que otorga a los Secretarios Regionales Ministeriales de Agricultura las atribuciones y facultades que indica.

* URBANISTICA: D.F.L. 458 de 1975 (Art. 55), "Ley General de Urbanismo y Construcciones", en adelante L.G.U.C. y "Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones", en adelante O.G.U.C. D.S. Nº 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), O.G.U.C.

* AMBIENTAL: Ley 19.300 de 1994, "Bases Generales del Medio Ambiente" y D.S. Nº 95/2001, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.
Aquí debe considerarse que está en la etapa final de su publicación, el nuevo Reglamento

* TURISTICA: Ley N° 20.423, de 2010, Del sistema institucional para el desarrollo del turismo (Art. 16).

3. FLUJOGRAMA.

La facultad está radicada en el Secretario Regional Ministerial, quien para contar con los antecedentes que le permitan tomar una adecuada decisión deberá requerir un informe de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero en aspectos agronómicos y obtener un informe favorable del Secretario Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en aspectos urbanísticos. Lo anterior, implica que el informe del SAG debe existir pero no es vinculante y que solo puede emitirse una decisión favorable si se cuenta con un informe positivo del Secretario Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El procedimiento está pensado en el desarrollo de cuatro pasos medulares:

PASO 1. Admisibilidad.

Los propietarios deberán ingresar la respectiva solicitud y los antecedentes fundantes a la Seremi de Agricultura, directamente o a través del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), quien actuará sólo como receptor de los mismos, remitiendo los antecedentes presentados a la Seremi. Por lo anterior, sólo será la Seremi quien realice el examen de admisibilidad.

La admisibilidad comprende determinar por la Seremi, si la solicitud del particular cumple con los requisitos señalados en este documento, en el punto 5 "Requisitos Para La Solicitud De Informe Para La Construcción"

Existiendo en la región un Plan Regulador intercomunal y metropolitano, el uso establecido en el instrumento de planificación territorial determina el tipo de construcción que puede informarse favorablemente en el área rural. Para este fin la SEREMI deberá revisar la zona en que se emplaza el predio con los antecedentes que proporcione el respectivo certificado del Director de Obras Municipales; si ello no es posible deberá obtener la información del servicio Agrícola y Ganadero (en el informe técnico) o en el Ministerio de Vivienda.

Asimismo, si un proyecto debe contar con Resolución de Calificación Ambiental Favorable, esta debe constar en la solicitud. Esta autorización obliga a que posteriormente el Secretario Regional Ministerial informe favorablemente del proyecto de construcción. La Resolución de Calificación Ambiental, cuando

corresponde de acuerdo a la Ley 19.300 debe obtenerse por el particular antes de tramitar el permiso sectorial en la SEREMI de Agricultura.

La admisibilidad puede determinar:

a) Rechazar la solicitud y en este caso se dicta un oficio de No Admisibilidad.

b) Acoger a tramitación la solicitud y en este caso se inicia el paso 2 donde el SEREMI pide Informe técnico agronómico al SAG.

PASO 2. Informe técnico agronómico.

Solicitud de la Seremi de Agricultura al SAG, para que se emita informe técnico agronómico.

El informe técnico del SAG solicitado por el SEREMI debe considerar los siguientes criterios técnicos:

a) Potencial productivo del suelo, esto es, aptitud agropecuaria del suelo basada en las características que determinan su clase de capacidad de uso (profundidad, textura, drenaje, pedregosidad, pendiente), microclima, disponibilidad y posibilidad de riego.
b) Disponibilidad del recurso suelo con potencial agropecuario en la Región, Representatividad porcentual del suelo con el potencial productivo descrito, respecto a su presencia o disponibilidad en el área rural de la Región.
c) Desarrollo agrícola del entorno del predio y nivel de inversiones en infraestructura productiva privada y estatal. Identificación de la existencia de construcciones, infraestructura, o aplicación 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").

Lo anterior, se basará en la(s) clase(s) de capacidad de uso de suelo del terreno rural, indicadas en el Certificado de Avalúo del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I), y el informe del SAG, Servicio que realizará una inspección técnica agronómica al predio, a petición de la Seremi Agricultura.

d) Si el predio objeto de la solicitud se emplace en área rural regulada por un instrumento de planificación territorial (Intercomunal o Metropolitano), la construcción que se informe favorablemente deberá estar permitida por el instrumento de planificación. En caso contrario, por ejemplo, si la zona es de interés silvoagropecuario exclusivo, deberá rechazarse.

Si el SAG solicita antecedentes complementarios, la SEREMI comunica al particular mediante un oficio, para que efectúe las correcciones del caso. Estas correcciones deben ser ingresadas a la Seremi, para su posterior envío al SAG. Si transcurren 6 meses sin que ello ocurra el SEREMI podrá rechazar (Resolución Exenta Desfavorable) por inactividad.

El informe del SAG deberá incluir antecedentes y registros en caso de intervención de hecho del suelo del predio y termina recomendando al Seremi la aprobación o rechazo de la solicitud.

Este paso concluye con:

a) Resolución que rechaza la solicitud.

b) Oficio que dispone Informe Técnico del MINVU. (Paso 3).

PASO 3. Informe técnico del MINVU.

El SEREMI envía al Minvu la solicitud, informe técnico del SAG y los antecedentes del número 5 "Requisitos Para La Solicitud De Informe Para La Construcción".

Este informe técnico puede originar los siguientes resultados:

a) La SEREMI comunica al particular mediante un oficio, las observaciones que el MINVU ha efectuado al proyecto de construcción para que efectúe las correcciones del caso. Estas correcciones deben ser ingresadas a la Seremi, para su posterior envío al MINVU. Si transcurren 6 meses sin que ello ocurra el SEREMI podrá rechazar (Resolución Exenta Desfavorable) por inactividad.

b) La SEREMI decide acerca de la solicitud del particular dictando una resolución exenta favorable o desfavorable.

PASO 4.Resolución exenta final por la Seremi.

La decisión del SEREMI en orden a aceptar o rechazar la solicitud del particular se expresa en una Resolución Exenta, firmada por el SEREMI de agricultura, y que debe cumplir con todos los requisitos de un acto administrativo terminal. Deberán ser registradas con un correlativo independiente de la demás Resoluciones que se dicten.

Si la Resolución del seremi de agricultura es favorable, deberá indicar los motivos de su decisión y mencionar las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el informe técnico del MINVU. Se anexan planos del anteproyecto de construcción, que el MINVU ha firmado y timbrado conjuntamente con la emisión de su informe técnico y que deben ser timbrados y firmados por el Seremi, agregándose un timbre a los planos cuyo texto es el siguiente:
"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 recibe copia de la resolución exenta, un ejemplar de los planos timbrados, y copia del informe técnico del MINVU.

Si la Resolución del SEREMI de agricultura es desfavorable, debe ser comunicada al particular, quien podrá deducir los recursos administrativos y judiciales que estime: Reconsideración, reconsideración jerárquica.

4. CONSTRUCCIONES QUE REQUIEREN INFORME FAVORABLE DEL ARTICULO. 55, DE LA SEREMIS DE AGRICULTURA. (Art. 55 L.G.U.C. y Arts. 2.1.19; 3.1.7; 4.14.5; 6.2.8; 6.3.3.; 6.3.4; 5.1.6 de la O.G.U.C.).

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

Resolver las solicitudes de construcción en predios rústicos, con o sin subdivisión, fijando condiciones mínimas de urbanización, previo informe técnico del MINVU y, cuyos fines deben ser algunos de los que se indican en el texto legal, esto es:

- Complementar alguna actividad industrial con viviendas;
- Dotar de equipamiento a algún sector rural;
- Habilitar un balneario o campamento turístico; o
- Construir conjuntos de viviendas sociales o, conjuntos de viviendas de hasta un valor de 1.000 U.F., que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Actualmente la interpretación del MINVU de esta casuística hace aplicable las normas de los incisos terceros y cuarto del Artículo 55 de la LGUC a las instalaciones provisorias (ej. Faenas camineras) y a los implementos de infraestructura energética, es decir, paneles fotovoltaicos y aerogeneradores en el caso de en energía eólica. Sobre el particular, se recomienda en primer término, consensuar criterios en el nivel regional y, si se mantiene la aplicación del Artículo 55 de la LGUC a estas situaciones, la solicitud debe someterse al mismo procedimiento que el señalado para las construcciones indicadas expresamente en la Ley, de manera que la solicitud debe ser presentada por el propietario, en relación a cada predio, con el respectivo anteproyecto de construcción.

5. REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE INFORME PARA LA CONSTRUCCIÓN

5.1. Solicitud: Dirigida al Secretario(a) Regional Ministerial de Agricultura correspondiente, firmada por el (la) (los) propietario(a) (s) y adjuntando 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,** esto es, 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. La solicitud puede ser presentada personalmente, o a través de mandato simple, el que debe adjuntarse.
- Si hay más de un dueño, la solicitud deben 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 *comunidad*, la solicitud debe firmarla el representante legal, adjuntando los documentos fundantes de su representación según los estatutos, los que deben acompañarse.
- En el caso particular de las *comunidades indígenas*, se deberá atener a la Ley 17.252, modificada por la Ley 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 simple, 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.

b. Justificación de la solicitud: Precisar el objeto, los fundamentos y el nuevo fin, que debe ser alguna de las cuatro situaciones previstas en la Ley (Art. 55).

c. Singularización del predio: Nombre, rol comunal de avalúos, superficie en hectáreas físicas, 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.

5.2. Documentos:

A la solicitud, deben adjuntarse los siguientes documentos:

a) Certificado de la Dirección de Obras de la Municipalidad (DOM) respectiva, que acredite que el predio se encuentra fuera del límite urbano correspondiente, o fuera del límite urbano de extensión metropolitano del plan regulador metropolitano correspondiente. Si parte del predio se encuentra dentro del límite urbano y parte de él es rural, el certificado debe precisar la superficie de ambas porciones y sus deslindes. Si el predio se emplaza en el área rural de un plan intercomunal o plan metropolitano, debe incluir la zona y los usos que ella permite.

b) Declaración jurada simple del propietario(s) acompañado de una copia simple de la inscripción de dominio del predio, o de la correspondiente

inscripción especial de herencia, emanado del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

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 existen.

e) Certificado emanado de SERNATUR, en el caso que el predio se emplace en zona de interés turístico.

f) Copia de Resolución de calificación ambiental favorable o Indicación de su número y fecha cuando proceda evaluación ambiental obligatoria.

5.3. "Plano de Anteproyecto de Construcción", con 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); señalamiento 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, indicado 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.
i. Siluetas de las elevaciones que ilustren los puntos más salientes, su número de pisos, la línea correspondiente al suelo natural y la rectificada del proyecto, las rasantes en sus puntos más críticos con indicación de sus cotas de nivel y sus distanciamientos, salvo que se ilustren en forma esquemática en plano anexo.
j. Plano comparativo de sombras, si procediere.
k. Cuadro General de superficies edificadas, especificando las superficies parciales necesarias, según el tipo de proyecto.
l. 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: Confeccionada y suscrita por un arquitecto, debe describir el proyecto de construcción en términos constructivos, funcionales, de procedimiento

y de productividad. En caso que no sea 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.

6. REQUISITOS ESPECIALES PARA CONSTRUIR Y URBANIZAR Y SUBDIVIDIR EN PREDIOS RUSTICOS.

Facultad. La subdivisión es una facultad privativa del propietario, emanada del derecho de dominio sobre el bien raíz de que se trate, es decir, la solicitud de informe favorable del Artículo 55 de la L.G.U.C. (para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural y habilitar un balneario o campamento turístico) no trae como consecuencia la división del predio, salvo el caso de loteos habitacionales para la construcción de viviendas sociales y de viviendas cuyo valor no exceda de 1.000 U.F. que sean subsidiadas por el Estado, o de condominios acogidos a la ley de copropiedad inmobiliaria, que presuponen la división de toda la superficie predial.

Requisitos especiales de las subdivisiones. Debe adjuntarse 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. SOLICITUDES DE PROYECTOS DE AGROTURISMO.

Se trata de construcciones en predios rústicos, destinadas a realizar actividades turísticas, que prestan servicios a terceros, y que aprovechan los recursos naturales, sociales y productivos del lugar, y que presentan las siguientes características copulativas:

a. Que el proyecto turístico no deba ingresar al S.E.A.
b. Que la calidad de proyecto de agroturismo haya sido calificada como tal por la Dirección Regional del Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR), conforme a criterios que deberán consensuarse regionalmente.

8. CONSTRUCCIONES EN PREDIOS RUSTICOS QUE NO REQUIEREN DEL PERMISO SECTORIAL PREVIO DE LA SEREMI DE AGRICULTURA.

Se trata de construcciones mínimas de habitabilidad para el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias o forestales en un predio rural:

a. Las necesarias para la explotación agrícola del inmueble, presten o no servicio a terceros, y siempre que no tengan la calidad de explotación agrícola industrial, conforme al Artículo 55 inciso 1° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El carácter industrial era aquel señalado en el Reglamento de la Ley 19.300, porque el Art. 55 no define el uso industrial.

b. Las viviendas del propietario del predio y de sus trabajadores.

c. El análisis legal, enriquecido por la práctica administrativa, ha permitido tipificar casos en que no es necesario informe favorable o permiso sectorial previo del Artículo 55 de la L.G.U.C. que se incluyen en anexo I.

9. MODIFICACIONES CONSTRUCTIVAS POSTERIORES A LA RESOLUCION FAVORABLE O PERMISO SECTORIAL CONFORME AL ARTÍCULO 55 DE LA L.G.U.C.

La solicitud debe ser ingresada a la Seremi de Agricultura, con los requisitos señalados en los puntos 5.2 a 5.4., la que enviará los antecedentes al Departamento de Desarrollo Urbano de la Seremi de Vivienda y Urbanismo. Una vez aprobada la modificación del proyecto por ese Departamento, se dicta una resolución exenta que modifica la primitiva resolución de la Seremi de Agricultura.

10. SITUACIONES DE HECHO. PATENTES PROVISORIAS.

10.1. FISCALIZACION: El incumplimiento de la normativa del Artículo. 55 de la L.G.U.C. puede ser denunciada al Juzgado de Policía Local competente por cualquier persona que tenga conocimiento de la misma, por funcionarios del SAG, de las municipalidades, por funcionarios de las Seremis de Vivienda y Urbanismo.

10.2 REGULARIZACIÓN DE SITUACIONES DE HECHO, SIN PERMISO SECTORIAL PREVIO: La Seremi de Agricultura, en conocimiento de la existencia de una situación de hecho, sin permiso sectorial previo, denegará la solicitud hasta que el respectivo procedimiento infraccional se encuentre terminado. El particular podrá pedir reconsideración de la negativa de autorización, acreditando que ha sido absuelto de toda responsabilidad o, que ha dado cumplimiento a la sanción (generalmente multa) que le ha sido impuesta por el juzgado de policía local correspondiente.

Es importante tener en consideración que las patentes provisorias, otorgadas por los municipios, con visto bueno de las DOM, para construcciones permanentes en predios rústicos, cuyos propietarios no cuentan con informes favorables o resoluciones de la Seremi de Agricultura, no se ajusta a lo establecido en la ley, ya que el permiso sectorial de la Seremi de Agricultura es previo e insustituible. Por lo tanto, es siempre necesaria la resolución exenta favorable para posteriormente pedir el permiso de construcción y proceder a construir. (Ley de Rentas Municipales y vulnera también lo establecido en el D.L. 3.516/80, y los arts. 55 y 56 de la L.G.U.C.).

11. TIPIFICACION DE CASOS A LOS QUE NO SE APLICA EL ART. 55 LGUC.

11.1. Construcción de casas del propietario, de administración, de trabajadores, bodegas e instalaciones que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, presten o no servicio a terceros, tales como:

a) Explotaciones pecuarias como lecherías, crianza y engorda de animales (ganadería mayor y menor, incluyendo aves), cualquiera sea el número de cabezas que comprenda.
b) Selección, embalaje y frigorífico packing, frutas y hortalizas congeladas.

c) Procesamiento y conservación: vitivinícolas y conserveras de frutas y hortalizas.
d) Plantas de tratamiento de residuos industriales líquidos y sólidos generados por las explotaciones pecuarias de agroindustria.
e) Explotación silvícola.

11.2. Construcciones para el funcionamiento de viveros y semilleros.

11.3. Construcción de embalses de agua.

11.4. Proyectos de turismo rural, que no requieran nuevas construcciones separadas y alejadas a las existentes.

11.5. Cultivos de peces en estanques o bandejas en tierra.

11.6. Instalaciones de postaciones y torres de alta tensión.

11.7. Franjas de servidumbres de proyectos lineales (poliductos, de líneas de transmisión eléctricas, caminos públicos).

11.8. Camping que sean considerados actividad de agroturismo, estos es, *"aquellos proyectos de camping que ocupen un 20 % de la superficie total del predio, siempre que esta no exceda de 3.000 metros y que no supere los 18 sitios. En esta superficie máxima, deben incluirse las áreas de circulación, estacionamiento, áreas verdes y esparcimiento, servicios higiénicos y recinto de administración"*. La concurrencia de estos requisitos debe ser certificada por SERNATUR.

11.9. Instalación de Plantas de Agua Potable Rural.

11.10. Redes y trazados de infraestructura. Si requieren informes las instalaciones y edificaciones necesarias en los trazados de infraestructura. (art. 2.1.29 OGUC.)