

SE REANUDA LA VIGENCIA DE LA CIRCULAR N°457/2022 DEL SAG
SOBRE LA SUBDIVISIÓN DE LOS PREDIOS RÚSTICOS

¿Habrá llegado el fin de las “Parcelas de Agrado”?



6 de septiembre de 2023

por **Jacqueline Hormazabal
Benavides**

Descargar en

PDF



Estimados(as):

Tras el estallido social y la pandemia ocasionada por el Covid-19 trajeron como consecuencia, entre otras, el aumento del interés por residir en zonas alejadas de los centros urbanos en busca de tranquilidad, seguridad y un mejor bien estar, el cual se acrecentó aún más debido a la posibilidad de poder trabajar a distancia mediante la modalidad de teletrabajo. Esto significó que existiera una mayor demanda en la adquisición de predios rústicos, entendiéndose por tales, aquellos que se encuentran 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”** (Art. 1° DL N°3.516) para llevar a cabo subdivisiones prediales cuyo fines han sido cuestionados por presentar elementos y características de desarrollarse en ellos un eventual proyecto inmobiliario de tipo habitacional, alejándose de los fines agrícolas establecidos por el legislador para estos predios.



Los predios rústicos de acuerdo con el DL N°3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, dispone en su artículo 1° que estos ***podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas y que tengan acceso a un espacio público o camino. Los predios producto de la 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*** (en adelante, la “LGUC”). Por su parte, el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción **prohíbe las construcciones fuera de los límites urbanos**, salvo ciertas excepciones las cuales son:

1. Fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o

2. Para las viviendas del propietario del inmueble y sus trabajadores, o

3. Para la construcción de conjuntos habitacionales de vivienda sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF, que cuenten con los requisitos para obtener subsidio del Estado.

El Artículo 2° del DL N°3.516 señala que **quienes infrinjan sus normas, aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido.** Le corresponderá a las Seremis MINVU, los Servicios Agrícolas que correspondan y a las Municipalidades respectivas, fiscalizar el cumplimiento de las normas contenidas en el DL 3.516.



La normativa anteriormente citada habría sido empleada por parte de la industria y desarrolladores inmobiliarios para llevar a cabo el desarrollo de proyectos con fines habitacionales creando núcleos urbanos al margen de los planos reguladores, que habrían sido ajustados a la normativa ***“para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional”***. Así lo estableció el Ministro de Agricultura en la ordenanza N°637 dictada con fecha 12 de julio de 2022, mediante la cual instruyo al Servicio Agrícola Ganadero (en adelante, el **“SAG”**) de suspender la tramitación de certificación de subdivisión de predios rústicos (SPR) ***“en el evento de advertir durante su evaluación situaciones que pudieran dar cuenta que el proyecto de subdivisión importa un eventual cambio del destino de los lotes o una vulneración de los***

artículos 55 y 56 de la LGUC”. Debiendo requerir en estos casos, informes a la Secretaria Regional de la Vivienda y Urbanismo que conforme al artículo 55° de la LGUC es la entidad llamada a informar las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, CONAF en el evento que en el terreno subdividido exista bosque nativo y a la Dirección General de Aguas en la medida que existan indicios relevantes de destinación a fines habitacionales, para que informe sobre el eventual impacto del proyecto de loteo en el abastecimiento de agua potable en el área donde se emplace el proyecto, entre otros informes que resultasen pertinentes requerir a otros servicios públicos, de acuerdo a los antecedentes aportados por el solicitante o por terceros, con el objeto de dar cumplimiento a la **normativa actual vigente (SAG ORD. 637 del 12/07/2022).**



En virtud de lo anterior, la Directora Nacional del SAG dando cumplimiento a lo instruido por el Ministerio de Agricultura en su ordenanza y con el objeto de resguardar los recursos naturales y velar que los predios situados fuera del límite urbano cumplan su finalidad agrícola, dictó con fecha 18 de julio de 2022 la circular N°475 a través de la cual se establecieron criterios complementarios de revisión y examinación de las solicitudes de SPR, enumerando una serie de casos específicos y genéricos que ameritan la suspensión o rechazo de la solicitud de subdivisión presentada, como por ejemplo, proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes resultantes) que incluyan en el plano, elementos propios de un condominio; plano de parcelación que contemple un diseño del proyecto incompatible con el destino agrícola, ganadero o forestal de los lotes resultantes; proyectos de

parcelación que consideran la generación de 80 o más lotes, entre otros mencionados en la [circular del SAG N°475/2022](#).

Ambos actos administrativos no han estado exentos de cuestionamientos de parte del sector privado. En agosto del año 2022 un grupo de empresas inmobiliarias interpusieron un recurso de protección en contra del Ministro y Subsecretario de Agricultura y la Directora Nacional del Servicio Agrícola Ganadero por expedir instrucciones que constituirían una grave vulneración a las garantías constitucionales contenidas en los numerales 2, 21, 22, 23 y 24 del artículo 19° de la Constitución Política de la República.



En relación con lo anterior, la Corte de Apelaciones de Santiago con fecha 28 de abril de 2023 rechazó el recurso de protección argumentando que no existiría de parte de las autoridades una actuación arbitraria, y tampoco se trataría de una actuación que extralimitará el ámbito de su competencia, señalando en su considerando Décimo Tercero: ***“Que los jefes superiores de los servicios, en su carácter de tales, para dar cumplimiento de sus cometidos y para dirigir a sus subalternos, deben entregar instrucciones y la forma de hacerlo es precisamente a través de actos administrativos, como son las circulares y oficios; facultades que, a modo ejemplar, podemos citar, la Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura DFL N° 296/1960; Decreto Ley N°3.516 de 1980 de Agricultura; Decreto Ley N°1.028 del Ministerio del Interior; Ley N°8.755, específicamente, artículos 2,3 y 46 de la Ley N° 18.575, artículo 3° y 5°; y 6° y 7° de la Constitución Política de la República”*** añadiendo adicionalmente en su considerando Décimo Cuarto que, ***“emitir el certificado como parece pretenderlo los recurrentes solo comprobando por parte de la autoridad que los emite, que los lotes a subdividir no***

sean inferiores a cinco mil metros cuadrados y que todos tengan accesos al espacio público o camino; no resulta conforme a la normativa vigente y contraría el ordenamiento jurídico. En efecto, lo que le corresponde a la autoridad para la emisión de dicho certificado, es que, sea con los antecedentes aportados por los solicitantes o con los informes que emiten los terceros, es que, no se infrinja la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino también todas aquellas que sea aplicable al predio rústico (...)". La resolución de la Corte de Apelaciones fue confirmada posteriormente por la Corte Suprema con fecha 12 de julio del presente año.



Cabe destacar también, que en el mes de octubre del año 2022 la Asociación Gremial Chile Rural interpuso una acción de nulidad de derecho público ante el 7° juzgado civil de Santiago con el objeto de que se declare la nulidad de ambos actos administrativos por haber sido expedidos por autoridades que carecen de las facultades legales para hacerlo, atribuyéndose una potestad que es propia del poder legislativo y del poder judicial. Por tanto, solicitaron mediante una medida precautoria que se suspendiera ambos actos administrativos, mientras se desarrollará el proceso judicial. Sin embargo, el Gobierno apeló esta medida ante la Corte de Apelaciones, obteniendo recientemente en este año una resolución favorable. La Corte de Apelaciones indicó que ***“no existen elementos de juicio que demuestren que las autoridades que suscriben los actos de que se trata hayan excedido las competencias que les son propias”***.

Lo anterior significó una nueva victoria en el campo legal para la Agricultura implicando la reanudación de la vigencia de la Circular N°457 del SAG. Además, de establecer un importante precedente

en cuanto a los proyectos de leyes presentados que actualmente se encuentra en trámite (Boletines Nros. 15214-14, 12757-01, 14605-14) que tienen como fin mejorar el marco normativo que regula actualmente las subdivisiones de los predios rústicos, regular futuras subdivisiones para resguardar eventuales impactos ambientales, además de las exigencias en cuanto a la constructibilidad en ellos.

Saludos,



Comentarios

Artículos relacionados

[Más publicaciones →](#)



28 de
febrero de
2024

por
**Mackaren
a Quezada
Romano**

**Advertencia
sobre
los
efect...**

31 de
enero de
2024

por
**Jacqueline
Hormazab
al
Benavides**

**Principales
aspectos del
Proy...**

31 de
enero de
2024

por
**Priscila
Pérez
Álvarez**

**Nuevas
normas
sobre...**

25 de
enero de
2024

por
**Adriela
Cárcamo
Garcés**

**Nuevas
normas
que flexi...**



16 comentarios



Waldo Morales

el 29 de enero de 2024 a las 8:38 am

Buenos días.

Excelente información entregada por Uds.

Por favor, la siguiente consulta.

Se puede vender para fines netamente agrícolas parte de una parcela de agrado ?

Además, se informa que esta venta, se anexaría aun predio colindante cuyo suelo es esencialmente agrícola.

Muchas gracias de antemano y quedo atento a su

respuesta.

Saluda a Uds.

Waldo Morales Álvarez

Responder



Omar A. Reyes Ríos

el 30 de enero de 2024 a las 7:31 am

Waldo:

Para poder vender una parte de la parcela tendría que tramitar una subdivisión, cosa que debe averiguar si es que no tiene prohibición de realizarla.



Gabriel

el 6 de diciembre de 2023 a las 10:37 pm

Estimados, estoy confundido respecto a las normas del Art. 3 N°7 de la ley 18985, sobre las obligaciones de declarar el régimen tributario en una compraventa. en este caso quiero comprar una parcela de agrado, pero ni yo ni el vendedor tenemos inicio de actividades en primera categoría, vi en una de las preguntas del sii que señala que se debe declarar en renta presunta, pero en el ordinario 131 de 2013 señalan lo contrario. ¿Se debe iniciar actividades en primera categoría cuando se

compra una parcela de agrado?

De ante mano muchas gracias!

Responder



Omar A. Reyes Ríos

el 7 de diciembre de 2023 a las 10:00 am

Gabriel:

La compra de un activo inmueble, para uso personal, no genera la obligación de iniciar actividad en el SII. Actualmente, aún cuando la compra sea de un inmueble considerado como agrícola, si no ejerce actividad, no se aplica la presunción de renta, dado que ha sido eliminada.

En concreto, si Ud. adquirió una parcela de agrado y en ella no realizará ninguna actividad agrícola, no debe iniciar actividad en el SII. Es un bien de uso personal, que no tiene presunción de renta.



Andrea

el 29 de enero de 2024 a las 9:33 am

Hola buenos días, mi mamá compró una parcela a un tercero no directo en una inmobiliaria en donde sale en sus documentos que es un terreno rural



agricola , es legal que te lo vendan como condominio y te cobren elevados gastos comunes solo por tener un reglamento de copropiedad inscrito en bienes raíces???? Los predios agricolas se pueden regir bajo un reglamento de copropiedad.



Omar A. Reyes Ríos

el 1 de febrero de 2024 a las 11:56 am

Andrea:

De acuerdo al caso planteado, la venta se está realizando bajo la denominación de condominio, en conformidad a la [Ley 21.442](#) los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria son los denominados legalmente como condominios y en atención a lo dispuesto por su Art. 1º, estos pueden estar emplazados en el área urbana y, excepcionalmente, en el área rural, cuando se trate de proyectos de viviendas cuya construcción haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En ambos casos se requerirá, además, cumplir con las exigencias urbanas y de construcción y demás requisitos establecidos en esta ley para la constitución del régimen de copropiedad, lo cual facultaría el cobro de gastos comunes.



De no contar con los requisitos previstos por la Ley o se tratase de un predio rústicos dividido o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, el cobro de gastos comunes no cuenta con un sustento legal y, por ende, no procedería, con la excepción que dispone la Ley 21.458, en relación a los caminos comunes los cuales deberán ser mantenidos a prorrata por los propietarios con el fin de garantizar el acceso entre el espacio público y los respectivos predios.



Diego Dip Astudillo

el 8 de noviembre de 2023 a las 6:35 pm

Buenas tardes. Estoy cercano a adquirir un terreno agrícola y me surgen dudas respecto a la cantidad de viviendas que puedan construirse si estas no superan los 500 mts². ¿Es posible la construcción de 3, por ejemplo? Por otro lado, ¿ese límite de 500 mts² construibles corresponden a un terreno de 1/2 hectárea o es indiferente al tamaño adquirido?

Responder



Omar A. Reyes Ríos

el 8 de noviembre de 2023 a las 9:02 pm

Diego:

Le sugerimos que la consulta la realice directamente al el Departamento de Obras de la Municipalidad donde esté el inmueble, dado que ahí tendrán todos los datos del plano comunal y las autorizaciones que son válidas. Es bueno realizar dicho proceso antes de la adquisición, considerando que hay más restricciones para cambiar el uso del suelo agrícola.



Claudio Sanchez

el 25 de octubre de 2023 a las 12:18 pm

Estimado Omar:

Una inmobiliaria que hace mucho tiempo no realiza ventas, Por temas de liquidez se ve obligada a vender una de sus propiedades. ¿ Esta venta estaría afecta al IVA inmobiliario ? y por lo tanto¿ debería emitir factura afecta?.

y la utilidad proveniente de esta venta¿ también esta afecta a tributo.?

Responder



Omar A. Reyes Ríos

el 25 de octubre de 2023 a las 4:55 pm



Claudio:

No están todos los elementos para responder sobre la situación específica, dado que no se indica si la venta es un activo fijo que estaba destinado a otras operaciones, como el arrendamiento sin muebles.

Pero si es una propiedad que la construyó, entonces sí está afecta a IVA. Distinto sería si vende un activo fijo, como un terreno, que lo tenía como inversión, donde tampoco estaría afecta a IVA.



Claudio Sanchez

el 25 de octubre de 2023 a las 10:04 pm

Gracias por la respuesta.

Para complementar la consulta es una casa DFL2 (activo fijo)

que se arrendaba sin amoblar y ahora esta a la venta.

por lo que desprendo estaría afecta a IVA ¿y el mayor valor obtenido por estaría afecto a tributo o entra en el beneficio tributario con tope de 8000 uf?



Omar A. Reyes Ríos

el 26 de octubre de 2023 a las 6:09 am

Claudio:

Como es un activo fijo, lo que debe analizar es si cuando la adquirió tuvo derecho a utilizar el IVA como crédito fiscal. Si es así, la venta estará gravada con IVA. Si no tuvo derecho o la adquirió sin pagar IVA (compra a un particular, por ejemplo), la venta no es gravada con IVA.

Como es empresa, no tiene la rebaja de las 8.000 UF como ingreso no renta, que se aplica solamente a personas naturales no habituales en la venta de inmuebles. Pagará impuesto de Primera Categoría, a nivel de empresa, considerando el régimen tributario al que esté afecto.



Tomas Carrasco

el 12 de septiembre de 2023 a las 3:33 pm

Estimada:

Tengo entendido que el actual gobierno mandaría un proyecto de ley para modificar la actual regulación de los predios rústicos, entre otras cosas, con limitaciones de zonas y aumento de 0,5 a 1 hectárea. Esto ya está en discusión parlamentaria?

Responder



el 14 de septiembre de 2023 a las 4:15 pm

Tomás:

En la actualidad en el congreso se están tramitando, sobre esta materia, alrededor de 18 proyectos, que tienen por objeto regular las subdivisiones prediales y la conservación ambiental que ha sido objeto de discusión en la actualidad, mencionando que en el link que indica procedimiento aplicado a las situaciones específicas que se exponen, para que los pueda revisar

https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/34154/1/PL_subdivision.pdf

Algunos de los proyectos presentados, referentes al aumento del mínimo predial de subdivisión, son los Boletines número 15529-14 y 15.214-14 ambos en tramitación en el Congreso, en el primer trámite Constitucional, ambos han sido presentados por mociones de parlamentarios a la fecha.



Priscilla

el 14 de noviembre de 2023 a las 1:28 am

Qué opinión tiene respecto al caso de Praderas del Pedernal Donde el Sag inició un proceso de revocación de la subdivisión, habiendo personas que ya adquirieron parcelas y que además estarán

adscritas a una cooperativa agrícola?

Gracias por el espacio y la información



Omar A. Reyes Ríos

el 16 de noviembre de 2023 a las 10:49 am

Priscilla:

Respecto a su consulta, podemos comentar que es totalmente legal que el SAG pueda revocar las autorizaciones de subdivisión otorgadas anteriormente, ya que en la oportunidad en que ellas fueron otorgadas no se hizo el análisis más exhaustivo que hoy se realiza. Como elemento adicional, podemos comentarle que respecto a otras situaciones similares que se han judicializado mediante recursos de protección, estos han sido rechazados tanto por la Corte de Apelaciones de Santiago como por la Corte Suprema.

La Corte de Apelaciones de Santiago, con fecha 28 de abril de 2023, rechazó el recurso de protección argumentando que no existiría de parte de las autoridades una actuación arbitraria, y tampoco se trataría de una actuación que extralimitará el ámbito de su competencia, señalando en su considerando Décimo Tercero: *“Que los jefes superiores de los servicios, en su carácter de tales, para dar cumplimiento de sus cometidos y para dirigir a sus subalternos, deben entregar instrucciones y la*





forma de hacerlo es precisamente a través de actos administrativos, como son las circulares y oficios; facultades que, a modo ejemplar, podemos citar, la Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura DFL N° 296/1960; Decreto Ley N°3.516 de 1980 de Agricultura; Decreto Ley N°1.028 del Ministerio del Interior; Ley N°8.755, específicamente, artículos 2,3 y 46 de la Ley N° 18.575, artículo 3° y 5°; y 6° y 7° de la Constitución Política de la República”, añadiendo en su considerando Décimo Cuarto que “emitir el certificado- como parece pretenderlo los recurrentes solo comprobando por parte de la autoridad que los emite, que los lotes a subdividir no sean inferiores a cinco mil metros cuadrados y que todos tengan accesos al espacio público o camino; no resulta conforme a la normativa vigente y contraría el ordenamiento jurídico. En efecto, lo que le corresponde a la autoridad para la emisión de dicho certificado, es que, sea con los antecedentes aportados por los solicitantes o con los informes que emiten los terceros, es que, no se infrinja la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino también todas aquellas que sea aplicable al predio rústico (...)”.

La resolución de la Corte de Apelaciones fue confirmada posteriormente por la Corte Suprema con fecha 12 de julio del presente año.



Somos una consultora especializada en temas tributarios, legales, contables y de remuneraciones, lo invitamos a contactarnos.

CONTÁCTENOS

+56 222 701 000

contacto@circuloverde.cl

Av. Ricardo Lyon 222,
Oficina 701-B
Providencia, Santiago, Chile

©2024 Círculo Verde Spa. Todos los derechos reservados.

WEBSITE BY KALEIDA*