

SUBDIVISION DE PREDIOS RURALES EN CHILE

(D.L. 3.516 de 1980)

SALVADOR VALDES P.
ARQUITECTO.

1. ANTECEDENTES.

- 1.1. La Subdivisión de predios dentro de áreas urbanas o áreas de extensión urbana, está normada por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Art. 65 a 70 y 134 a 140) y por la Ordenanza General de Construcciones y Urbanizaciones (Arts. 41 a 48 y 494 a 500).

Dichas normas asocian el acto jurídico de subdivisión, con los hechos físicos de urbanización, de tal modo que los últimos son condiciones para la validez de los primeros.

Estas normas datan desde la década del 40, y han confirmado siempre el criterio de que el propietario que subdivide es quien financia la urbanización.

- 1.2. En el **área rural**, o sea, fuera de los límites urbanos, la subdivisión del suelo ha reconocido dos tipos de casos, según sea su propósito de uso, pudiendo ser éste con fines urbanos o con fines agrícolas.
- 1.3. Las subdivisiones en **áreas rurales con fines urbanos**, tales como plantas industriales, campamentos mineros, núcleos turísticos pequeños, etc., se han regido por el Art. 55 de la Ley General de U. y C.

El Art. 55 explica su objetivo, diciendo que “corresponderá a las Secretarías Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, **con fines ajenos a la agricultura**, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación”.

Luego el Art. 55 establece normas de coordinación con el Ministerio de Agricultura, y es flexible al indicar que el grado mínimo de urbanización será señalado por dichos organismos para cada caso de subdivisión predial.

En resumen, los actos de subdivisión del suelo en las áreas rurales con fines urbanos están normados, y a nuestro juicio en forma razonable, por la Ley General de U. y C.

* Las opiniones y apreciaciones expuestas en este trabajo son de la exclusiva responsabilidad de su autor y no representan necesariamente la posición de la Cámara Chilena de la Construcción.

- 1.4. Las subdivisiones en **áreas rurales, con fines agrícolas**, son de competencia del Ministerio de Agricultura.

Para ser consecuente con el propósito de estas subdivisiones, las diversas leyes del sector Agricultura relativas a esta materia, han establecido límites mínimos de superficie de predios, bajo los cuales se estimaba que no se soportaba una explotación agrícola. La disposición que regía antes de 1980 señalaba dicho límite inferior de superficie en 15 hás.

2. EL DECRETO LEY 3.516.

En 1980 se dictó el D.L. 3.516 de Agricultura, que innovó fuertemente en materia de subdivisión de áreas rurales.

Dicho D.L. contempla, entre otras, las siguientes disposiciones:

- a) Los predios rurales podrán subdividirse libremente, en lotes de hasta 0,5 hás. como límite inferior.
- b) Dichas subdivisiones no están sometidas a ningún tipo de exigencia en cuanto proyectos y obras de urbanización, ni a ningún trámite de aprobación.
- c) Los predios resultantes de estas subdivisiones deberán mantener el uso agrícola.

3. PROBLEMAS INTERNOS DEL D.L. 3.516.

El texto del D.L. 3.516 contiene una contradicción interna: si bien exige que las parcelas subdivididas a su amparo mantengan el uso agrícola, por parte permite que ellas tengan 0,5 hás. de superficie, sin discriminar acerca de calidad de suelos, riego, topografía, clima y ubicación.

Es evidente que en algunos casos 0,5 hás. se pueden explotar agrícolamente. Pero en la mayoría de las veces, lo reducido de esa superficie impide una explotación agrícola rentable.

Conviene considerar, además, que es imposible controlar si esa condición de explotación agrícola se cumple o no, atendiendo el inmenso número de subdivisiones de este tipo. Es "inmenso" literalmente, ya que tampoco se puede medir, por no existir registro ni trámite de aprobación.

En resumen, el D.L. 3516 permite superficies de predios generalmente incompatibles con la exigencia principal que el mismo D.L. pretende imponer.

4.- EFECTOS DEL D.L. 3.516 SOBRE LOS PARTICULARES.

- 4.1. Las consecuencias negativas del D.L. 3.516 se originan en que dicho texto legal se ha usado para fines urbanos y no agrícolas.

En efecto, las parcelaciones residenciales, que antes debían someterse a las exigencias del Art. 55 de la Ley General de U. y C., ahora se disfrazan de “predios agrícolas”, para saltarse las exigencias de dicho Art. 55, plenamente vigente.

El no cumplimiento de exigencias mínimas de urbanización, sobre lo cual el Art. 55 es por lo demás bastante flexible, significa que una parcelación acogida al D.L. 3.516 puede:

- a) Tener cualquier trazado y ancho de vialidad. (Hay casos con “camino” de 3 mts.)
- b) Carecer la vialidad de toda obra de compactación, ripiado, cunetas, desagües, puentes, etc. (Hay muchos casos con “camino” que quedaron intransitables en el primer invierno).
- c) Carecer de servicios sanitarios mínimos.
- d) Carecer de reservas de terreno para futuros equipamientos y áreas verdes.

Todas estas carencias atentan contra la calidad de vida de sus habitantes.

- 4.2. Las situaciones descritas suceden en el área rural, o sea, al lado de afuera de una línea imaginaria que fijan los planos reguladores y se llama “límite urbano”.

Al lado de adentro de esa línea imaginaria rige la Ley General de U. y C., según, la cual, como ya lo vimos, el loteador debe financiar de su peculio todas las obras de urbanización, las cuales se le exigen para que pueda subdividir el suelo.

Esta dualidad de exigencias constituye, en la práctica, una discriminación injusta y arbitraria, entre los loteadores “de adentro” y los loteadores “de afuera”.

5. EFECTOS DEL D.L. 3.516 SOBRE EL ESTADO.

- 5.1. El más importante y grave efecto del D.L. 3.516, se está incubando y será un detonador en los próximos decenios.

El problema es que aquellas personas que adquirieron “parcelas residenciales” y por alguna razón aceptaron las carencias de servicios que ya enumeramos, van a exigir esos servicios en un futuro bastante próximo.

¿ Por qué los van a exigir ?

- Porque construyeron muchas casas, a menudo más de una por parcela, y llegaron a formar núcleos claramente urbanos.
- Porque la ciudad creció, y los envolvió, y ahora están “adentro” de la ciudad.
- Porque su estandar de vida evolucionó, necesitarán electricidad, agua potable y alcantarillado; y luego calles pavimentadas e iluminadas.
- Porque son muchos, y necesitarán escuelas, consultorios, carabineros, todo lo cual requiere además de terrenos donde implantarse.

¿ A quién se lo van a exigir ?

No al loteador de parcelas residenciales, porque él no les debe dichos servicios.

Lo van a pedir y a exigir al Municipio respectivo.

A ese mismo Municipio que a su vez exigió todas estas condiciones al loteador “del lado de adentro”, y que no pudo exigirlos al loteador “del lado de afuera” a causa del D.L. 3.516.

¿ Cómo lo van a exigir ?

Las organizaciones comunitarias y políticas, y la acción periodística, van a formar opinión pública sobre una situación dañina a la salubridad y a la seguridad de miles de ciudadanos, que además son electores. Y las Autoridades dictarán leyes que ordenen a los Municipios invertir en vialidad, agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y equipamiento, de los sectores loteados como parcelas residenciales.

- 5.2. Lo anterior va a constituir una sangría grave y por muchos años, a los presupuestos municipales, pues son muchos miles de millones de pesos los que estarán involucrados en las urbanizaciones “agrícolas”.

A la vez ello constituirá una enorme transferencia de recursos del sector público a los loteadores de parcelas residenciales, transferencia que, por decir lo menos, será lesiva al interés nacional.

6. SOLUCIONES.

- 6.1. Creemos haber mostrado el problema y su gravedad. La solución compete a las Autoridades. No obstante, podemos dar algunas ideas básicas sobre la indispensable modificación del D.L. 3.516.
- 6.2. La modificación debe fundamentarse en el objetivo declarado del mismo D.L. 3.516, esto es, ser la norma de subdivisión para propiedades **agrícolas cuando se mantenga su destino agrícola.**

Para asegurar lo anterior, el Ministerio de Agricultura deberá establecer una relación entre superficie mínima de predio, y condiciones de calidad de suelo, riego, topografía, etc.

- 6.3. Por otra parte, deberá excluirse de la aplicación del D.L. 3.516, aquellos territorios rurales donde puede presumirse con virtual certeza que el destino de la subdivisión no va a ser agrícola.

La normativa sobre este punto podría estructurarse así: “Las disposiciones del D.L. 3.516 no serán aplicables sobre áreas que disten menos de 10 Km. de los límites urbanos o de expansión urbana de ciudades con más de 50.000 habitantes. En estos sectores, las subdivisiones se aprobarán conforme al Art. 55 de la Ley General de U. y C., cualquiera sea el destino de los predios”.

- 6.4. También deberá establecerse exigencias sobre trazado, dimensiones y calidad, de la vialidad de toda parcelación agrícola.
- 6.5. Será necesario crear una instancia de “aprobación de la subdivisión”, en la cual la Autoridad califique si las exigencias establecidas se cumplen.

Esta instancia deberá generar un Registro de subdivisiones agrícolas, que se irá agregando al Catastro Agrícola existente.

- 6.6. Finalmente, creemos que la revisión del D.L. 3.516, que corresponde al Ministerio de Agricultura, debe hacerse en conjunto con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por tratarse de un problema que genera efectos tanto sobre las áreas agrícolas como sobre las urbanas.