

# Justicia repone instructivo sobre permisos para las parcelaciones

**LOTEOS.** *Corte de Apelaciones de Santiago falló en favor del Ministerio de Agricultura para restringir solicitudes.*

Erwin Schnaitt

erwin.schnaitt@diariollanquihue.cl

**E**l ministro de Agricultura, Esteban Valenzuela, reafirmó que las subdivisiones agrícolas “no pueden ser lotes disfrazados de parcelaciones rurales”, al conocer el reciente fallo de la Corte de Apelaciones de Santiago, que dejó sin efecto una resolución del 7º Juzgado Civil de Santiago, que había acogido un reclamo de Chile Rural, para impugnar la circular del Gobierno que instruía suspender loteos con fines habitacionales (parcelaciones), que se lleven a efecto en predios agrícolas.

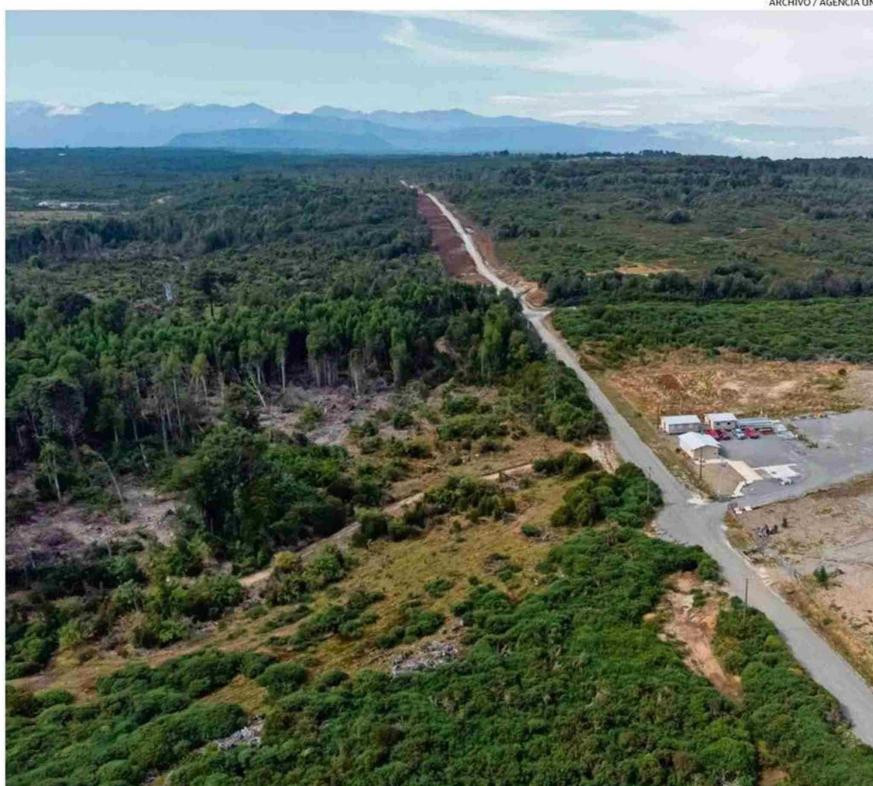
De esta forma, vuelve a estar vigente el decreto que el Ministerio de Agricultura (Minagri) envió en julio del año pasado al Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), para suspender la tramitación de toda solicitud de certificación de proyectos de subdivisión de predios rurales en aquellos casos en que se advierta que el proyecto como tal pudiera involucrar un eventual cambio de destino de los lotes resultantes a no permitidos por la normativa.

#### A NIVEL REGIONAL

Mientras que la secretaría regional ministerial (seremi) de Agricultura, Tania Salas, confirmó que de esta forma se ratifica la legalidad de la circular 475 del SAG “en cuanto a la necesidad de solicitar mayor información y pronunciamientos de otras instituciones cuando en la revisión de ciertas so-

Ello, según se expuso en la oportunidad, con el propósito de preservar el suelo rural para fines agrícolas y evitar los efectos de un desarrollo inmobiliario al margen de la planificación territorial.

Por eso es que el titular del Minagri celebró la decisión de tribunal de alzada capitalino. “Nos da la razón que la subdivisión agrícola no pueden ser lotes disfrazados de parcelaciones rurales. Ha quedado ahora, definitivamente, fuera de combate la precautoria que una asociación de supuestas inmobiliarias, producto de la votación de la Corte de Apelaciones de Santiago, que deja sin efecto la precautoria que quiso eliminar el instructivo del SAG y que le ordena que siga vigente”.



LA DECISIÓN DE LA CORTE DE APELACIONES VUELVE A PONER EN VIGENCIA LA CIRCULAR PARA EVITAR PARCELACIONES EN TERRENOS AGRÍCOLAS.

licitudes de subdivisión, ya sea por sus características, los antecedentes que la acompañan o por lo aportado por terceros, a través de una denuncia, po-

drian constituir una vulneración de la normativa vigente. Lo que podría significar, por ejemplo, contravenir el ordenamiento territorial, indicios

evidentes de urbanización en zonas rurales, vulneración de la ley de bosque nativo, afectar el acceso a cuerpos de agua, a lugares patrimoniales, zonas

silvestres protegidas o la Ley Indígena”.

La seremi Salas precisó que para esos casos, el SAG posee la facultad de requerir informes a

Fecha: 12-08-2023  
 Medio: El Llanquihue  
 Supl.: El Llanquihue  
 Tipo: Noticia general  
 Título: Justicia repone instructivo sobre permisos para las parcelaciones

Pág. : 3  
 Cm2: 609,5  
 VPE: \$ 668.048

Tiraje: 6.200  
 Lectoría: 18.600  
 Favorabilidad:  No Definida

## 12 de julio de 2022, el Ministerio de

Agricultura instruyó al SAG que suspenda la certificación de proyectos de subdivisión, para preservar el suelo agrícola.

(viene de la página anterior)

otros organismos competentes, "pero no implica una paralización o impedimento de ingreso de nuevas solicitudes de subdivisión, si estas cumplen a cabalidad con la normativa".

### PROHIBICIONES

Previo a la emisión de esa circular, el 2 de mayo de 2022, el alcalde de Puerto Varas, Tomás Gárate, ya se había opuesto a otorgar permisos para el desarrollo de cuatro proyectos inmobiliarios en diferentes zonas rurales de la comuna.

Consultado por el veredicto de la Corte de Santiago, el jefe comunal lacustre dijo que "confirma que tenemos un grave problema como país en cuanto a la planificación de nuestro territorio rural, y que esta no puede estar supeditada a la especulación inmobiliaria".

Gárate consideró que la circular 475 "no es más que una constatación de la legislación vigente, que no ha sido respaldada en los últimos 40 años". Por ello es que postuló la necesidad de avanzar en ese sentido y "acordar con urgencia una nueva ley, que permita a las familias vivir en zonas rurales, pero de manera responsable, con criterios mínimos y estándares mínimos de habitabilidad, con el ordenamiento y la planificación que requiere el territorio para que podamos vivir de manera armónica, segura y sin dañar o colapsar a nuestro entorno".

El alcalde Gárate enfatizó que las consecuencias de esta falta de regulación "las sufren las familias que, con mucho esfuerzo, aspiran a una mejor calidad de vida fuera de la ciudad", al carecer de acceso al agua, servicios de transporte y de retiro de basura, entre otros. "¿Quién se hará responsable cuando haga erupción el volcán Calbuco y arrase con cientos de parcelas ubicadas en zonas de riesgo volcánico, en los alrededores de Ensenada o Las Colonias?", preguntó.

### "NO ES EL CAMINO"

Mientras que la presidenta de la Delegación Puerto Montt de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Francisca Sanz, sostuvo que como gremio "entendemos que las subdivisiones prediales traen consigo importantes impactos en el territorio, pero al mismo tiempo, cada vez más familias

## 4 proyectos inmobiliarios fueron

paralizados el 2 de mayo de 2022 en Puerto Varas, por el aumento de urbanizaciones en zonas agrícolas de la comuna.

## 3.516 es el número del decreto

ley que regula la división predial en zonas rurales. Su principal objetivo es permitir dividir predios rústicos de aptitud agrícola.



LA NEGATIVA PARA DESARROLLAR PROYECTOS INMOBILIARIOS EN ZONAS RURALES DE PUERTO VARAS, FUE ANTERIOR A LA CIRCULAR EMITIDA POR EL MINISTERIO DE AGRICULTURA.

buscan vivir en espacios más amplios, alejados de lo urbano, en busca de mejor calidad de vida. Por lo que consideramos que prohibir las parcelaciones no es el camino, sino que se debe normar la forma de habitar el territorio rural".

Especificó que esta discusión se produce ante la falta de instrumentos territoriales actualizados. Por eso es que dijeron esperar que el Gobierno Regional (Gore) dé curso a la elaboración del Plan Regional de Ordenamiento Territorial (PROT), "con el fin de determinar las diferentes vocaciones de los territorios y dar espacios adecuados para que las diferentes industrias y usos del suelo se desarrollen adecuadamente y en equilibrio con la protección medioambiental".

### CRITERIO POLÍTICO

El diputado por el Distrito 25, Harry Jürgensen (Ind.), dijo lamentar que la Corte de Apelaciones haya fallado "con criterios políticos y no jurídicos. Eso debilita nuestro Estado de

### Derecho".

Consideró que esa resolución judicial "no se hace cargo del problema de fondo: la limitación del derecho de propiedad por vía administrativa que hace la autoridad".

El legislador añadió que "mientras no se atiendan las preocupaciones centrales del mundo del agro, resulta contraproducente imponer más limitaciones, porque ello afecta la subsistencia de los agricultores. Muchos de ellos no venden (sus terrenos) porque quieren, lo hacen para sobrevivir. La autoridad en vez de dejar caer restricciones, debería aplicar políticas públicas que solucionen sus necesidades".

### RIESGO DE AMENAZAS

Su colega Héctor Ulloa (Ind.-PPD), diputado por el Distrito 26, dijo que la decisión judicial "debe acogerse en su mérito".

Expuso que las parcelaciones rurales requieren de regulaciones, "toda vez que la subdivisión de predios rústicos, al no respetar ciertos deslindes,

podría provocar amenaza a sistemas agroproductivos o ecológicos propios de ciertos sectores. Hoy se venden parcelas agrícolas que terminan convirtiéndose en reales propósitos para inmobiliarias, y que afectan no sólo el ámbito ecológico, sino también de poblaciones rurales, donde muchas veces escasea el agua proveniente de sistemas APR".

El parlamentario aseveró que "es por tanto una decisión de Gobierno, que respaldamos en cuanto se acoge a la ley. Pero que requiere revisión en su mérito de cada solicitud, para comprobar si existen o no infracciones a la normativa".

### SIN FACTIBILIDAD

El consejero regional por la provincia de Llanquihue, César Negrón, opinó que más allá del fallo del tribunal de alzada, "las regulaciones en cualquier actividad de nuestro país, siempre son positivas, en tanto no se caiga en los extremos".

Para el core Negrón, en caso de proceder a la venta de

**Nos da la razón que la subdivisión agrícola no pueden ser loteos disfrazados de parcelaciones rurales"**

Esteban Valenzuela,  
ministro de Agricultura.

parcelas, debe asegurarse que se trata de predios "con factibilidades reales" para acceder a servicios básicos, ya que "muchas veces esa factibilidad se adosa a los sistemas de agua potable rural (APR), que son proyectos de carácter social".

Añadió que se construye casas en suelos agrícolas sin haber hecho en el SAG el trámite de cambio de uso de suelo.

Se mostró contrario a la exigencia mínima de compra de cinco hectáreas, lo que supone disponer de una elevada suma de dinero, a la que no

siempre tiene acceso una familia que se quiere ir a vivir al campo. "Ese extremo me parece que es negativo. No podemos privar a esa familia de tener esa oportunidad", sentenció.

Aún así, Negrón dijo estar de acuerdo con aplicar regulaciones a este negocio, ya que – reconoció – "se ha incrementado la venta de parcelas, muchas veces sin cumplir con temas mínimos de factibilidades. Eso provoca un colapso a nivel comunal, que se hace muy difícil poder regular".

C3