



# XIV Simposio y IX Asamblea Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica

4 al 7 de diciembre de 2023  
Santiago de Chile





# EL ECOSISTEMA DEL CATASTRO EN CHILE

## La Administración del Territorio y la Subdivisión Predial

Pablo Maino, División de Desarrollo Urbano, MINVU,  
Chile

Elías Araya, Departamento de Protección y Conservación  
de Suelos y Aguas, SAG, Chile

Jorge Díaz, Jefe del Departamento Normativo del Ministerio de  
Bienes Nacionales, Chile

Pamela Cuevas, Jefa del Departamento de  
Avaluaciones, Dirección Regional Santiago Norte, SII,  
Chile





# “LA DIVISIÓN DEL SUELO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA CHILENA”

Pablo Maino, División de Desarrollo Urbano, Minvu, Chile



## La división del suelo en la Legislación Urbanística chilena

- El límite urbano constituye la frontera que separa el territorio que es lícito someter al uso propio de los centros poblados de aquél en que la ley, de modo general, veda dicha posibilidad. Así, los regímenes sobre subdivisión de inmuebles observan dicho principio.
- En el área urbana, se podrán ejecutar subdivisiones siempre que se cumpla con las normas urbanísticas respectivas (superficie de subdivisión predial mínima y franjas afectas a declaratoria de utilidad pública) y se autoricen por la Dirección de Obras Municipales.
- En el área rural, se establece un régimen restrictivo para subdivisiones (y también para las construcción) en base a una prohibición general: *“Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones”* (Art. 55° inc. primero LGUC).
- Sólo podrán realizarse subdivisiones en el área rural cuando tengan fines agrícolas, ganaderos o forestales, o cuando se ajusten a algunas de las excepciones que contempla la LGUC.



## La división del suelo rural

Requisitos	
Subdivisiones autorizadas conforme al inciso tercero del artículo 55 de la LGUC y el numeral 2 del artículo 2.1.19. de la OGUC	i) complementar alguna actividad industrial con viviendas
	ii) dotar de equipamiento a algún sector rural
	iii) habilitar un balneario o campamento turístico
	iv) para 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.
Subdivisiones destinadas a fines específicos;	Subdivisiones que no generen un nuevo núcleo urbano al margen de la Planificación Urbana Intercomunal
	Aplicación e interpretación restrictiva
	Deberán observarse las normas urbanísticas establecidas por IPT en áreas rurales normadas
	Requieren de la autorización de la SEREMI de Agricultura y el Informe previo favorable de la SEREMI MINVU, previo a la presentación de la solicitud de permiso a la Dirección de Obras Municipales.
Certificación de subdivisiones de predios ubicados en el área rural al interior de los límites de los planes reguladores metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción (Dictamen N° 041619N13 de la Contraloría General de la República).	Corresponde a las SEREMI MINVU certificar estas subdivisiones.
	Se verificará que los predios resultantes cumplan con la superficie de subdivisión predial mínima fijada por los planes reguladores metropolitanos





# SUBDIVISIÓN DE PREDIOS EN EL ÁMBITO RURAL

DL N° 3516 de 1980

**Elías Araya Salinas, Ing. Agrónomo / Abogado**

Jefe Departamento de Protección y Conservación

de Suelos y Aguas

Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)





## ¿Qué es una SPR?

SPR significa “Subdivisión de Predios Rústicos”. Esta es una solicitud que se realiza en el Servicio Agrícola y Ganadero para dividir terrenos que pueden ser usados para la agricultura, la ganadería o actividades forestales, ubicados fuera de los límites urbanos.

Estos terrenos pueden ser divididos libremente por sus propietarios, siempre y cuando las divisiones tengan una superficie mínima de media hectárea, salvo excepciones que la ley señala (Artículo 1° del Decreto Ley N° 3.516 de 1980).

La SPR no permite cambiar el destino de los suelos. Es decir, que no sirve para actividades que no sean silvoagropecuarias. Por lo mismo, tampoco sirve para parcelar terrenos con el objetivo de comercializarlos con fines urbanos o habitacionales. Esta Subdivisión es única y exclusivamente para que el terreno mantenga sus aptitudes agrícolas, ganaderas o forestales.





## ALGUNAS CIFRAS

De la totalidad de la superficie chilena continental (unas 75 millones de hectáreas) sólo un 6,1% (4,3 millones de hectáreas) tienen aptitud agrícola (suelos arables).

La estadística reciente señala que aproximadamente el 65% de las solicitudes de subdivisión de predios rústicos, al amparo del DL N° 3516 de 1980, involucran la generación de lotes en torno a los 5.000 m<sup>2</sup> (rango de 0,5 a <1,0 hectárea).

Año	N° solicitudes Ingresadas
2014	9.796
2015	10.606
2016	11.664
2017	12.344
2018	13.296
2019	9.373
2020	9.842
2021	15.837
2022	17.833

### Estimación por región del total de lotes generados en 2021

Región	N° lotes generados	N° lotes 0,5 a 1 ha
Arica y Parinacota	552	425
Tarapacá	280	269
Antofagasta	25	21
Atacama	3.241	1.720
Coquimbo	4.148	3.594
Valparaíso	6.186	5.557
O'Higgins	18.576	16.455
Maule	33.130	29.404
Ñuble	19.063	16.387
Biobío	16.918	14.033
Araucanía	25.887	24.481
Los Ríos	8.409	6.325
Los Lagos	41.621	34.686
Aysén	7.041	4.417
Magallanes	1.241	1.012
<b>Total Nacional</b>	<b>186.318</b>	<b>158.786</b>



# REGULARIZACIÓN DEL DOMINIO POR APLICACIÓN DEL D.L N° 2.695/1979

Jorge Díaz, Jefe del Departamento Normativo del Ministerio de Bienes Nacionales, Chile



# La aplicación del D.L N° 2.695/1979

El Decreto Ley fija un procedimiento de saneamiento del dominio de la propiedad raíz sea urbana o rural, para aquellos poseedores que carezcan de título o que, teniéndolo, este es imperfecto.

Los requisitos para iniciar el procedimiento son:

El bien raíz debe tener límites claros, de cualquier clase, sean naturales o artificiales, los cuales deben ser aceptados por los colindantes (vecinos).

No tener juicio pendiente con personas que le discutan el dominio o posesión del inmueble.  
No tener juicio pendiente o sentencia condenatoria por el delito de usurpación.

Tener posesión material, tranquila, continua y exclusiva por un tiempo no inferior a 5 años.

El inmueble a regularizar no debe tener un avalúo fiscal superior a 800 UTM si es rural, y de 380 UTM si es urbano.

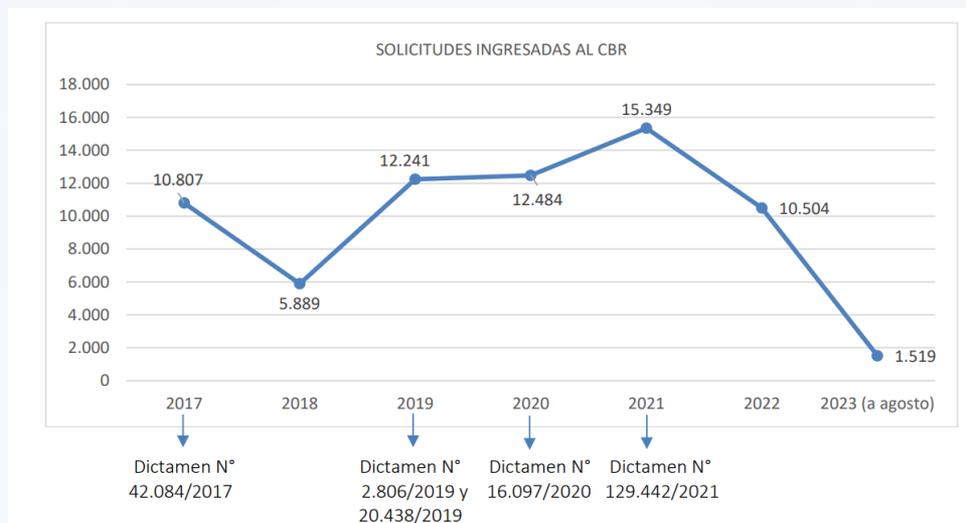
Haber ejecutado hechos positivos en el inmueble: arreglos o mejoras en el terreno, instalación de servicios, corte de maderas, plantaciones, siembras, y otros de igual significación.



Ahora bien, los dictámenes de la Contraloría General de la República (42.084/2017, 2.806/2019 y 129.442/2021) han realizado una serie de interpretaciones relativas a la aplicación de los preceptos del Decreto Ley N° 2.695/79, principalmente acerca de dos temas trascendentales:

1. La Contraloría ha señalado que personas que ya cuentan con un título inscrito a su nombre, no pueden ser solicitantes del procedimiento de regularización, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1° del D.L. N° 2.695/79.
2. El procedimiento de regularización no puede aplicarse a inmuebles rurales de menos de la cabida predial mínima establecida en el Decreto Ley N° 3.516/80 (5 mil metros cuadrados) ni a aquellos que se encuentran dentro de los Instrumentos de Planificación Territorial, en particular a las superficies mínimas indicadas en los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción, sin que cuenten previamente con las autorizaciones especiales establecidas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

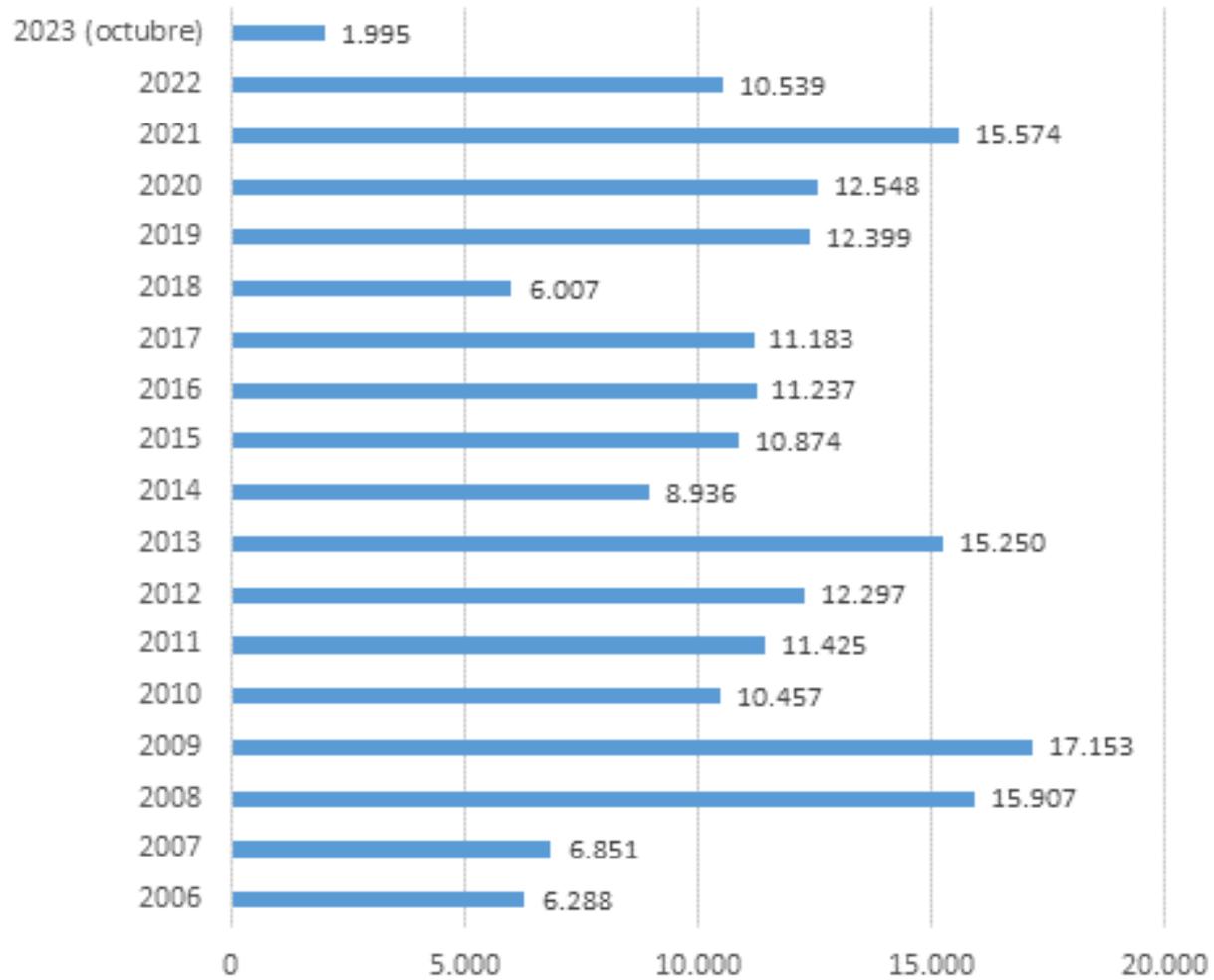
El Servicio posee una interpretación distinta a lo señalado por la Contraloría General de la República y, por lo mismo, aplicó el Decreto Ley saneando y regularizando la propiedad sin inconvenientes, hasta el año 2017, fecha en la cual se emite el dictamen N° 42.084.



### A la regularización del D.L N° 2.695 no procede aplicar el artículo 55 de la LGUC

- Existen dos normas centrales que, al analizarlas en su conjunto, permiten entender que este Ministerio no ejerce acciones urbanísticas cuando aplica la regularización de la propiedad raíz: el artículo 31 inciso 2° del Decreto Ley N° 2.695/79 y el artículo 1° letra c) del Decreto Ley N° 3.516/80.
- El Dictamen omite referirse a la normativa sobre división de predios rústicos, contenida en el Decreto Ley N°3.516 de 1980 del Ministerio de Agricultura, según la cual es perfectamente posible aplicar el D.L. 2695/79 para regularizar inmuebles rurales de una cabida inferior a 5.000 mt<sup>2</sup>. En otras palabras, las limitaciones a la subdivisión de predios rurales establecidas en el D.L. 3516/80 no resultan aplicables cuando se trata de divisiones que deban efectuarse para los efectos de la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, tal como lo señala expresamente el artículo 1 inciso segundo letra c) del D.L. 3516/80.

### Cantidad de solicitudes ingresadas a los Conservadores de Bienes Raíces 2006-2023 (octubre)



Fuente: Reporte solicitudes tramitadas 2006-2023 (octubre), División Constitución Propiedad Raíz, I

## Ingresos de solicitudes de regularización año 2023

Región	Total general
Arica y Parinacota	99
Tarapacá	143
Antofagasta	217
Atacama	45
Coquimbo	845
Valparaíso	1.329
Metropolitana	1.383
O'Higgins	1.882
Maule	2.541
Ñuble	1.270
BíoBío	2.314
Araucanía	4.527
Los Ríos	1.549
Los Lagos	2.077
Aysén	73
Magallanes	106
<b>Total general</b>	<b>20.400</b>

El 51% son mujeres, el 48% hombres y el 1% personas jurídicas.

El 22% corresponden a mujeres jefas de hogar.

El 48% corresponden a personas mayores.

El 75% corresponden a inmuebles rurales.

El 53% están dentro del 40% más vulnerable del RSH.

El 53% de las solicitudes se financian en un 100%, tanto por un convenio de fondos de terceros por el RSH del solicitante.

El 13% pertenece a un pueblo originario.



# ADMINISTRACIÓN DEL TERRITORIO Y LA SUBDIVISIÓN PREDIAL EN LEY N° 17.235, Y CIRCULAR N°15 DEL 2019 DEL SII

Pamela Cuevas, Jefa del Departamento de  
Avaluaciones, Dirección Regional Santiago Norte, SII,  
Chile





## LEY DE IMPUESTO TERRITORIAL

El artículo 16 de la ley 17.235 establece que, corresponde al Servicio de Impuestos Internos mantener actualizados los roles definitivos de los avalúos de los bienes raíces del país, e *incorporar los nuevos predios* utilizando entre otras fuentes, la información que emane de las escrituras públicas de transferencia y de las inscripciones que se practiquen en los registros de los Conservadores de Bienes Raíces, la información que deben remitirle las respectivas municipalidades, como asimismo con la información que aporten los propietarios de bienes raíces.....



"El número rol de avalúo tiene un fin meramente tributario, para los efectos del cobro Impuesto Territorial"



## Asignación de rol e Incorporación de nuevos predios que no se encuentran registrados en los roles de avalúos comunales, Circular 15 de 15 de marzo de 2019.

1. Regla general.
2. Casos en que procede incluir más de un rol de avalúo en una propiedad
3. Clasificación e Inclusión de los Predios según su Serie
4. Situaciones especiales de inclusión de un predio



\* Casos especiales. Loteos irregulares (venta de derechos)



# GRACIAS!

