



EXPO
CHILE
AGRÍCOLA
MINISTERIO DE AGRICULTURA



FUNDACIÓN
FUCOA

SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS (SPR)



Elías Araya Salinas

Jefe Departamento de Protección y
Conservación de Suelos y Aguas - 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.



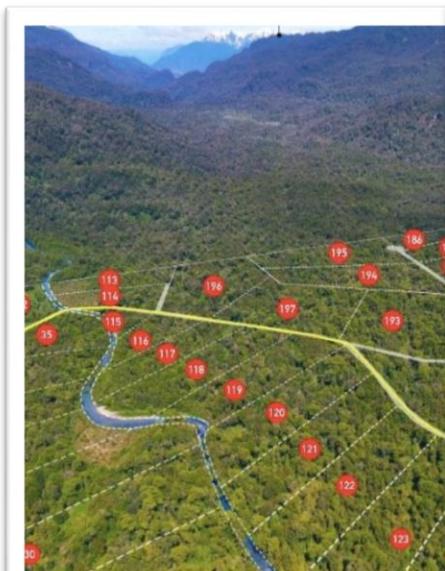
La situación actual

- Proliferación de proyectos inmobiliarios, simulando que continúan el destino agrícola, pero cambian a destino habitacional.
- Deterioro de los sistemas agroproductivos y del equilibrio ecológico, amenazando la sustentabilidad local.
- Necesidad de tomar medidas urgentes y efectivas.
- Aplica sobre solicitudes que actualmente se encuentran en trámite.
- Desincentivar nuevas proyectos que abiertamente tengan una finalidad no permitida por la normativa.



Qué buscan las recientes instrucciones del MINAGRI y SAG

Poner término a la proliferación de proyectos inmobiliarios en el área rural, al margen de la normativa, que no solo afectan negativamente el entorno en el que se desarrollan, sino que además inducen a los futuros adquirentes o compradores de predios rústicos a involucrarse en situaciones irregulares cuando el objeto de la adquisición del terreno tiene propósito habitacional sin mediar de por medio la intención objetiva de hacer agricultura en el predio.



CORTE SUPREMA RATIFICÓ ATRIBUCIONES DE LA CONTRALORÍA REGIONAL DE LOS RÍOS EN CASO SOBRE PERMISOS IRREGULARES DE CONSTRUCCIÓN Y SUBDIVISIÓN DE PREDIOS DEL DL. 3516

(15.10.2020) La Corte Suprema ratificó a comienzos de este mes un fallo de la Corte de Apelaciones de Valdivia que rechazó un recurso de protección presentado por una empresa constructora en contra de la Contraloría General de la República, en caso sobre permisos irregulares de edificación en zona rural otorgados en la comuna de Panguipulli.

Mediante el Dictamen N° 203, de 15 de enero de 2020, la Contraloría Regional de Los Ríos declaró irregulares 13 permisos para edificar en zona rural, otorgados por la Municipalidad de Panguipulli a la empresa Panguipulli SpA, al considerar que ésta no contaba con la totalidad de las autorizaciones para iniciar las obras y debía cumplir con la normativa existente relativa a división y uso de suelos agrícolas.

A cargo de la defensa judicial del Órgano Contralor, el Abogado Procurador Fiscal del CDE en la Región de Los Ríos, Natalio Vodanovic, indicó que "la Corte Suprema ratificó el criterio del Tribunal de Alzada respecto del correcto ejercicio de las atribuciones legales y constitucionales de la Contraloría Regional en este asunto, descartando la existencia de algún acto ilegal o arbitrario, argumento sostenido por el Consejo que fue acogido por la Corte de Apelaciones y ahora confirmado por la Corte Suprema."



Algunas cifras

Estimación por región del total de lotes generados en 2021

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 m² (rango de 0,5 a <1,0 hectárea).

| 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 |
| Total Nacional | 186.318 | 158.786 |

Algunas cifras

Número de solicitudes ingresadas por año

Históricamente, el número de tramitaciones SPR anuales bordeaba las 10.000 solicitudes.

No obstante, en 2021 las solicitudes se incrementaron por sobre las 19.000, lo que representa en promedio un incremento de 90%.

Para 2022 se proyecta la presentación de más de 20.000 solicitudes.

| Número de solicitudes SPR Ingresadas por año | | | | |
|----------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| REGIÓN | 2019 | 2020 | 2021 | agosto - 2022 |
| Arica | 80 | 114 | 123 | 98 |
| Tarapacá | 7 | 7 | 21 | 17 |
| Antofagasta | 9 | 18 | 13 | 11 |
| Atacama | 55 | 55 | 115 | 90 |
| Coquimbo | 375 | 400 | 655 | 647 |
| Valparaíso | 310 | 284 | 533 | 410 |
| O'Higgins | 856 | 919 | 1.441 | 1.533 |
| Maule | 1.784 | 1.879 | 3.072 | 2.680 |
| Ñuble | 929 | 795 | 1.866 | 1.777 |
| Biobío | 861 | 1.145 | 2.626 | 1.179 |
| Araucanía | 1.330 | 1.653 | 3.203 | 398 |
| Los Ríos | 820 | 856 | 1.229 | 527 |
| Los Lagos | 1.929 | 2.379 | 3.690 | 2.670 |
| Aysén | 468 | 468 | 819 | 705 |
| Magallanes | 94 | 86 | 135 | 105 |
| TOTAL | 9.907 | 11.058 | 21.562 | 12.847 |



Circular 475/2022

**Sobre criterios
complementarios
para suspensión o
rechazo de
solicitudes SPR**

CASOS QUE AMERITAN SUSPENSIÓN Y/O RECHAZO DE TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES SPR

CASOS GENÉRICOS DE SUSPENSIÓN

- a. Denuncia de particulares o de otros Servicios Públicos respecto del carácter vulneratorio del proyecto sobre la normativa sectorial aplicada al proceso de SPR y/o la normativa ambiental.
- b. Constatación de hechos que ameriten fundadamente la suspensión del procedimiento, en base a los antecedentes asociados al proyecto SPR.

CASOS ESPECÍFICOS DE SUSPENSIÓN Y/O EVENTUAL RECHAZO

- 1.- Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes resultantes) que incluyan en el plano, elementos propios de un condominio.
- 2.- Plano de parcelación que contemple un diseño del proyecto incompatible con el destino agrícola, ganadero o forestal de los lotes resultantes.
- 3.- Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes) con parcelas de 5.000 m² o más en que se constata una situación de hecho.

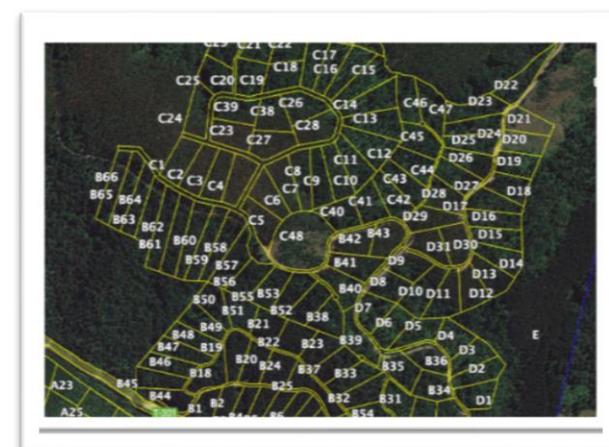
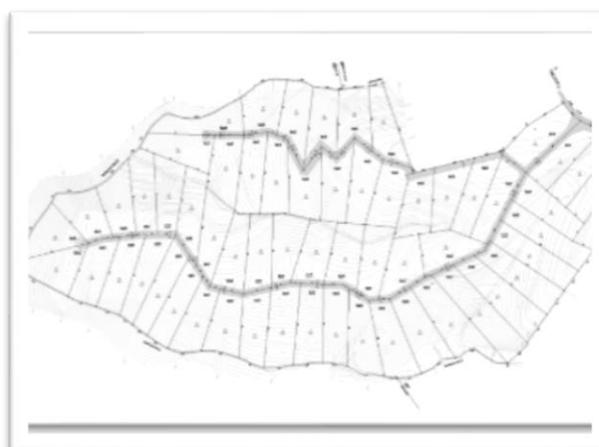


CASOS ESPECÍFICOS DE SUSPENSIÓN Y/O EVENTUAL RECHAZO

4.- Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes) con parcelas resultantes de 5.000 m² o más, que presentan una oferta al público en redes sociales, portales inmobiliarios, otros sitios web u otros elementos que permitan atribuir características propias de un destino urbano o habitacional.

5.- Proyectos que consideran la generación de 80 o más lotes.

6.- Proyectos que consideren en su diseño la habilitación de caminos sobre superficie que constituye bosque.



CASOS ESPECÍFICOS DE SUSPENSIÓN Y/O EVENTUAL RECHAZO

7.- Proyectos de parcelación que corresponden al desarrollo de nuevas etapas de proyectos previos, consolidados con destino inmobiliario.

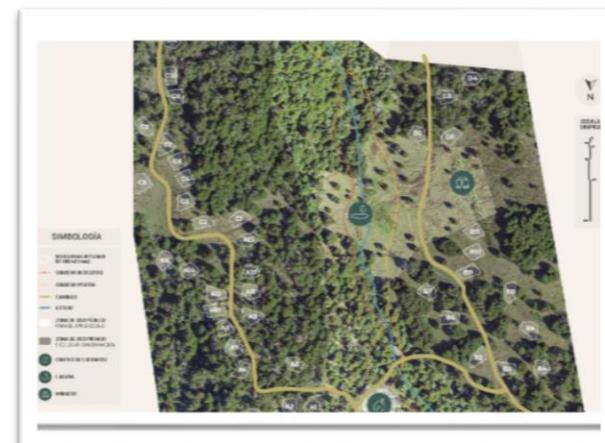
8.- Proyectos de parcelación cuyos antecedentes documentales dan cuenta del destino inmobiliario de los lotes.

9.- Proyectos de parcelación emplazados en áreas protegidas.



Artículo Tercero... Uno) Queda prohibido desde de él a actividades industriales, comerciales, turísticas, tales como cabarets, restaurantes, pubs, discotecas, hospederías, al funcionamiento de fábricas, talleres,aderos de animales u otros establecimientos análogos, y **en general, no se admitirá el uso residencial o habitacional**".

Artículo Tercero... Uno) De las limitaciones, obligaciones y prohibiciones a que quedan sujetos los dueños y ocupantes de lotes o parcelas vecinas. Las actividades y usos permitidos dentro de cada lote o sitio, **no deberán emitir sonidos, olores o luces que molesten a los vecinos dentro de los límites del mismo. Cuatro)** Circular en forma imprudente en vehículos en cualquier clase de caminos interiores del loteo... Circular vehículos que emitan un sonido superior a sesenta decibeles, medidos a dos metros de la fuente sonora. **Prohibido la tenencia de animales salvajes o molestos, siendo el evento de molestia definido por la administración caso a caso**".



CASOS ESPECÍFICOS DE SUSPENSIÓN Y/O EVENTUAL RECHAZO

10.- Proyectos de parcelación cuyos deslindes se superpongan con terrenos fiscales

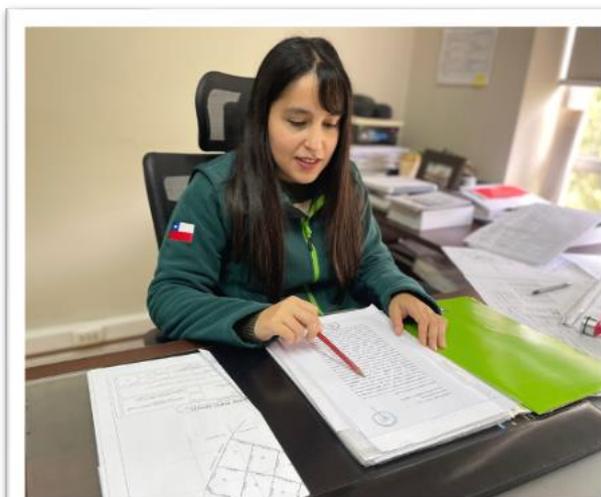
11.- Proyectos de parcelación presentados por un titular con giro en las siguientes actividades económicas: construcción de edificios para uso residencial, compra, venta y alquiler; y/o su objeto social sea preeminentemente de tipo inmobiliario

12.- Proyectos de parcelación que se emplacen en Áreas de Desarrollo Indígena o que se encuentren en el Catastro de Tierras Indígenas de CONADI



ACCIONES DEL SAG EN EL MARCO DE LA CIRCULAR N° 475/2022

- ✓ Analizar la solicitud.
- ✓ Suspender, rechazar, continuar con la tramitación regular, según corresponda.
- ✓ En caso de suspensión, requerir informe o pronunciamiento a servicios públicos (SEREMI MINVU, CONAF, DOM, SEA, SMA, BBNN, etc) según corresponda.
- ✓ En el mérito de lo informado, resolver rechazar o continuar con tramitación regular.





EXPO
CHILE
AGRÍCOLA
MINISTERIO DE AGRICULTURA



www.sag.cl

GRACIAS

