



RESOLUCIÓN EXENTA Nº: 1080/2025

RECHAZA SOLICITUD DE SUBDIVISIÓN DE PREDIO RÚSTICO PRESENTADA POR AGROPARCELAS CHILE SPA

Rancagua, 28/04/2025

VISTOS:

Lo dispuesto en el Decreto con Fuerza de Ley N°1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N°19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N°18.755, que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero; el Decreto Ley N°3.516 de 1980, del Ministerio de Agricultura, que establece normas sobre división de predios rústicos; los artículos 820 al 827, 831 y 847 del Código Civil; la Resolución Exenta N°3904, de 2019, del Director Nacional (S) del Servicio Agrícola y Ganadero, que determina forma de expedir certificados de subdivisión de predios rústicos y deroga Resolución Exenta N°169 de 1994; lo establecido en la Resolución N°36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; y las facultades que invisto como Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, conforme Resolución Exenta RA N°240/1814/2023, de fecha 19 de octubre de 2023, de la Dirección Nacional del Servicio.

CONSIDERANDO:

1. Que el Servicio Agrícola y Ganadero tiene como misión contribuir al desarrollo agropecuario del país, mediante la protección, mantención e incremento de la salud animal y vegetal; la protección y conservación de los recursos naturales renovables que inciden en el ámbito de la producción agropecuaria del país y el control de insumos y productos agropecuarios sujetos a regulación en normas legales y reglamentarias.
2. Que, a su vez, es atribución del Servicio aplicar y fiscalizar el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias sobre defensa del suelo y su uso agrícola, como así también dictar las resoluciones necesarias para la consecución de sus objetivos.
3. Que, conforme a lo dispuesto en el DL N°3.516, sobre certificación de subdivisión de predios rústicos, y los demás cuerpos normativos que rigen al SAG, corresponderá al Servicio Agrícola y Ganadero, emitir el certificado de subdivisión predial a aquellas solicitudes que cumplan con dichas normativas.
4. Que, en mérito de lo expuesto, y en relación a los principios de eficacia y eficiencia que rigen el actuar de la Administración Pública, el Servicio Agrícola y Ganadero, dictó la Resolución Exenta N°3904, de fecha 24 de mayo de 2019, estableciendo una serie de disposiciones sobre la admisibilidad de las solicitudes SPR y su tramitación.
5. Que, en dicho entendido, comparece la persona que se indicará, solicitando a este Servicio la certificación de la subdivisión del predio que se señala a continuación:

Propietario:	Agroparcels Chile SpA
RUT:	[REDACTED]
Domicilio:	[REDACTED] Lo Barnechea
Rol del predio:	88:205

plazo de 5 días hábiles, sin interposición de recurso alguno, el usuario, podrá retirar dicha copia de plano en la Oficina Sectorial respectiva. De interponerse el recurso, el plano será regresado al requirente con la respectiva resolución exenta que contenga la respuesta al mismo.

4. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución acorde a lo indicado en el artículo 46 de la ley N° 19.880.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE



ERIC MARCELO GUITAL ALARCÓN
DIRECTOR REGIONAL REGIÓN DE O'HIGGINS
SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO

Anexos

Nombre	Tipo	Archivo	Copias	Hojas
ORD.1577	Digital	Ver		
ORD. 1681 RECTIFICA	Digital	Ver		

FADF/DMP/NVA/LLR/VPDC

Distribución:

- Valentina Patricia Díaz Carreño - Agronomo Sectorial Oficina Sectorial Rancagua - Servicio Agrícola y Ganadero - Oficina Regional O'Higgins
- Isabel Orellana Saenz - Colaborador/a Oficina Sectorial Rancagua - Servicio Agrícola y Ganadero - Oficina Regional O'Higgins
- Guillermo Aníbal Moya Aillapán - Técnico Sectorial Oficina Sectorial Rancagua - Servicio Agrícola y Ganadero - Oficina Regional O'Higgins
- Jorge Eduardo Osses Cerda - Agronomo Sectorial Oficina Sectorial Rancagua - Servicio Agrícola y Ganadero - Oficina Regional O'Higgins
- Marcela Alejandra Stevenson Valenzuela - Colaborador/a Oficina Sectorial Rancagua - Servicio Agrícola y Ganadero - Oficina Regional O'Higgins
- Cecilia de Las Mercedes Acevedo Miranda - Colaborador/a Oficina Sectorial Rancagua - Servicio Agrícola y Ganadero - Oficina Regional O'Higgins

Región de O'Higgins Servicio Agrícola y Ganadero - Sargento José Bernardo Cuevas N° 480 - Rancagua -
Teléfono: 72 - 2221109; www.sag.cl



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de la Ley 19.799
Validar en:
<https://ceropapel.sag.gob.cl/validar/?key=175338376&hash=45225>

no puede presumir que lo informado por la solicitud SPR, infrinja los usos y destinos distintos a los declarados en su planimetría a través del D.L. 3.516. Conforme con ello, en cada caso, es deber de la competente Dirección de Obras Municipales verificar que las solicitudes de permiso de edificación que se les presentan, se insertan en un proyecto que se corresponda cabalmente con la regulación aplicable, esto es, en particular, con la prohibición establecida en el inciso 1° del artículo 55 LGUC y con sus excepciones, las que en cuanto tales son de interpretación restrictiva.

Si bien la solicitud que se está tramitando es en función de dividir el predio rural en lotes de más de 0,5 hectáreas físicas, según el D.L. 3.516 de 1980. Pero en función de la atribución de la Secretaría de Vivienda y Urbanismo de cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos fuera de la planificación regional, y entendiendo que cualquier formación de lotes que generen un asentamiento rural de viviendas, podría generar a futuro un nuevo núcleo urbano, con las problemáticas que se suman, es decir la recolección de basuras, suministro de agua potable y accesibilidad entre otras posibles.

Existe una tendencia cada vez creciente a dividir los suelos agrícolas para la conformación de poblaciones sin un contexto planificado, es decir pensado para al menos desarrollar un uso residencial que no genere externalidades negativas y que además proteja el suelo de aptitud agrícola, ganadero y forestal.

De acuerdo con los antecedentes aportados por el S.A.G., y del presente análisis de la solicitud, esta SEREMI MINVU Región O'Higgins, **recomienda** a vuestra Dirección Regional SAG, que el proyecto de División Predial Rustica, se debiese:

☐ **AUTORIZAR.** La división predial presentada, en caso de construir viviendas en los predios, podría originar un asentamiento rural, y a largo tiempo, originar un nuevo núcleo urbano, pero este asentamiento rural se encontraría conectado a la red vial existente, con una potencial conexión al suministro de Agua potable y Electricidad, y ser parte de una posible ruta de recolección de basuras del lugar, lejana de posibles riesgos naturales y/o ambientales.

☒ **RECHAZAR.** La división predial presentada, en caso de construir viviendas en los predios, podría originar un asentamiento rural, y posteriormente originar un nuevo núcleo urbano, pero este asentamiento rural se encontraría desconectado a la red vial existente, con escasa conexión al suministro de Agua potable y Electricidad, y eventualmente se observa dificultad de ser parte de una ruta de recolección de basuras del lugar.

- ☐ Accesibilidad, sin conexión a red vial pública.
- ☒ Servicios básicos poco claros.
- ☐ Emplazamiento cercano a posibles áreas de riegos.
- ☒ Cantidad de Lotes incompatible.

Esta Secretaría Ministerial, recomienda al SAG, verifique cual es la finalidad y compromisos para salvaguardar que no se origine una problemática rural - urbana, y la división solicitada, tenga una finalidad de producir un uso agrícola más intensivo y no solamente que genere las condiciones para emplazar viviendas en una situación poco favorable para lo último. Según ello, se debe considerar otras situaciones especiales, como por ejemplo la liquidación de una herencia o sociedad.


MARIA PAZ CRUZ ANDÍAS
Jefa del Departamento DDUI - SEREMI MINVU
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins


SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA


MPCA / BLO

11. Que, a la luz de lo señalado en los considerandos número 7 y 8, se hace necesario dar estricto cumplimiento a la normativa vigente y con ello velar por la conservación de la aptitud agrícola, ganadera o forestal del predio objeto de la subdivisión, como las demás disposiciones contenidas en el Decreto Ley N° 3.516, que le otorgan al Servicio Agrícola y Ganadero la investidura de fiscalizador del cumplimiento de dicho cuerpo normativo. A su vez, los principios de coordinación, legalidad y demás aplicables, nos conducen a velar por la adecuada aplicación de la normativa legal y reglamentaria en la materia, en relación al uso del suelo y evitando se infrinja la misma o, en definitiva, se creen verdaderos núcleos urbanos en terrenos agrícolas en infracción al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y al propio Decreto Ley N° 3.516.
12. Que, en conformidad a lo expuesto, en uso de las facultades que se detentan, esta autoridad regional, considera que las solicitudes de la especie no pueden ser certificadas en las condiciones que se encuentran actualmente, motivo por el cual han de ser rechazadas.

RESUELVO:

1. **RECHÁZASE** la solicitud de certificación de subdivisión predial, presentada por Agroparcels Chile SpA, propietario del predio rústico Lote A-Dos del resto del predio agrícola Higuera Segunda, parte del Fundo Los Quillayes, Rol 88-205 comuna de Requínoa, ya individualizada, en atención a las razones expuestas precedentemente.
2. **TÉNGASE PRESENTE** que el solicitante podrá interponer ante el respectivo Servicio, contra su decisión de no certificar, el recurso de reposición y, en subsidio, pero conjuntamente con éste, el recurso jerárquico dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados desde la respectiva notificación.
3. **RETÉNGASE** en las dependencias de la Oficina Sectorial respectiva la carpeta de solicitud de subdivisión predial (SPR), con el objeto de ser verificado y/o comparado, en caso de interposición de algún recurso, con los demás antecedentes presentados por el requirente. El tiempo que se mantendrá en custodia, será de al menos de 5 días hábiles contados desde la respectiva notificación. Trascendido el

1. CONCLUSIONES

- Si bien la presente solicitud, se está tramitando en función de dividir un predio rural, en lotes resultantes con una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas, según establece el Decreto Ley N° 3.516 de 1980, emitido por MINAGRI, cuerpo legal, que advierte el mantener los destinos Agrícola, Ganadero y/o Forestal, de toda división rústica, quedando 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-LGUC, (art. 1°, inciso 7° D.L. 3.516).
- En función de la atribución otorgada a la respectiva Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo, corresponderá cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.
- Dada la incesante realización de construcciones de proyectos urbanos en terrenos rurales, sin la necesidad de realizar el cambio por uso de suelo, ni contar con todas las autorizaciones de los organismos sectoriales involucrados (creciente Industria inmobiliaria - ahorro del costo de urbanización), a conllevando a un Alto impacto de la creación de nuevos asentamientos rurales sin contar con los debidos permisos y sin ser considerados en los planes reguladores, inexistencia de un contexto planificado, presentando problemas en el acceso al agua con que cuentan las comunidades, junto con una serie de otras externalidades negativas dadas por la urbanización no planificada y sin contar con las medidas previas para dichas instalaciones (pérdida de suelo agrícola, daño ambiental para dar accesibilidad, servicios, basuras, etc). La similitud y existencia creciente de inmobiliarias, se genera una verdadera amenaza al ecosistema y al equilibrio socio-ecológico de los sectores en las cuales estas se emplazan (generalmente lugares geográficos de especial belleza y relativamente aislados), generando una excesiva presión sobre los servicios y equipamientos locales (salud, educación, seguridad pública, culto, recolección de residuos, transporte, etc.) que impacta a la gestión municipal.
- En virtud de las facultades delegadas a esta SEREMI MINVU, a través de los incisos 1° y 2° del artículo 55 de la LGUC, los artículos 2° y 3° del D.L. 3.516, la aplicación de la Res. Ex. N°1.000 de esta SEREMI MINVU O'Higgins, y en atención a los Dictámenes de la CGR N°41.619 de fecha 01/07/2013, N°26.753 del 18-07-2001 y N°E422376 de fecha 30/11/2023, y revisados los antecedentes presentados, esta SEREMI envía a usted Informe de Evaluación de la solicitud de SPR, ingresada en vuestro organismo, la cual No poseen un carácter vinculante, sino más bien colaborativo, en esclarecer la importancia de la decisión facultativa que tome vuestro organismo, en aprobar o rechazar dicha solicitud de certificación de División de Predio Rustico (SPR), según lo declarado en sentencia de la I. Corte de Apelaciones de Santiago y confirmada por la Corte Suprema, autos de protección rol N° 100856-2022, y los artículos 2°, 3° y 46° de la citada Ley N°18.755 de MINAGRI del año 1988.
- Según el presente Informe de Evaluación, y dejando claro que acorde la normativa vigente, en cada lote resultante se pueda construir: *"las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores..."*, conllevando a irregularidades eventuales en generar nuevas poblaciones rurales no planificadas, con urbanización similar a la de un loteo, u otras construcciones ajenas a la agricultura, al margen de la planificación urbana intercomunal, esta SEREMI MINVU

De acuerdo con los antecedentes aportados por el S.A.G., y del presente análisis de la solicitud, esta SEREMI MINVU Región O'Higgins, **recomienda** a vuestra Dirección Regional SAG, que el proyecto de División Predial Rustica, se debiese:

☐ **APROBAR.** Acorde al contexto del proyecto, se estima que la SPR solicitada, No perdería su aptitud agrícola, ganadera o forestal, ya que, en el supuesto de construcción de viviendas, la superficie que constituiría cada lote, es muy pequeña en relación con el suelo natural con aptitud agrícola o ganadera. La división predial presentada, en caso de construir viviendas en los predios, podría originar un asentamiento rural, y a largo tiempo, originar un nuevo núcleo urbano, pero este asentamiento rural se encontraría conectado a la red vial existente, con una potencial conexión al suministro de Agua potable y Electricidad, y ser parte de una posible ruta de recolección de basuras del lugar, lejana de posibles riesgos naturales y/o ambientales.

☒ **RECHAZAR.** Acorde al contexto del proyecto, se estima que la SPR solicitada, No perdería su aptitud agrícola, ganadera o forestal, ya que, en el supuesto de construcción de viviendas, la superficie que constituiría cada lote, es muy pequeña en relación con el suelo natural con aptitud agrícola o ganadera. La división predial presentada, en caso de construir viviendas en los predios, podría originar un asentamiento rural, y posteriormente originar un nuevo núcleo urbano, pero este asentamiento rural se encontraría desconectado a la red vial existente, con escasa conexión al suministro de Agua potable y Electricidad, y eventualmente se observa dificultad de ser parte de una ruta de recolección de basuras del lugar.

- | | |
|-------------------------------------|---|
| ☐ | Accesibilidad, sin conexión a red vial pública. |
| ☒ | Servicios básicos poco claros. |
| ☐ | Emplazamiento cercano a posibles áreas de riegos. |
| ☒ | Cantidad de Lotes incompatible. |

Esta Secretaría Ministerial, recomienda al SAG, verifique cual es la finalidad y compromisos para salvaguardar que no se origine una problemática rural - urbana, y la división solicitada, tenga una finalidad de producir un uso agrícola más intensivo y no solamente que genere las condiciones para emplazar viviendas en una situación poco favorable para lo último. Según ello, se debe considerar otras situaciones especiales, como por ejemplo la liquidación de una herencia o Sociedad.


DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
REGION DEL LIB. GENERAL BERNARDO O'HIGGINS
MARIA PAZ CRUZ ANDIAS
Jefe del Departamento DDUI - SEREMI MINVU
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins


MPCA / BLD

9. Que, del informe de evaluación N°46 emitido, tras conversaciones internas por parte del S.A.G. y SEREMI MINVU, se solicitó aclarar lo concluido en el análisis de la solicitud, en vista de que en dicho informe se pronunciaba haciendo mención a la aptitud agrícola, ganadera y forestal y no a materia de urbanismo y desarrollo urbano.
10. Que, con fecha 14 de octubre del 2024, La Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O'Higgins, rectifica infome de evaluación N° 46 a través de Oficio Ordinario N°1681, el cual señala lo siguiente:

“De los antecedentes tenidos a la vista consta que, para resolver la solicitud de certificación de la subdivisión presentada por la recurrente, la dirección regional del SAG, solicitó un pronunciamiento a la SEREMI de O'Higgins con el fin de precaver una posible vulneración del artículo 55 de la LGUC y del decreto ley N° 3.516, de 1980, por cuanto dicha subdivisión implicaba la generación de 42 lotes resultantes.

Luego que por oficio N° 1681, de 2024, la SEREMI informó en resumen que, considerando los criterios regionales establecidos para el ejercicio de la potestad de cautela y las características de la subdivisión y de los lotes resultantes “se estarían vulnerando los criterios de “Accesibilidad”, “Localización y cobertura de infraestructura” , “Emplazamientos cercano a posible áreas de riesgo (Ríos, lagos y Cerros) “ y “Cantidad de Lotes Incompatibles ” y que “Todo lo anterior, permite suponer que esta subdivisión tiene como finalidad el desarrollo inmobiliario que es lo que ha venido ocurriendo hasta ahora, transformándose en proyectos habitacionales de uso residencial y no para los fines para los cuales ha sido establecido el DL 3.516, es decir, agrícolas, forestales o ganaderos”. De este modo, cualquier formación de lotes que generen un asentamiento rural de vivienda, podría generar a futuro un nuevo NÚCLEO URBANO, con las problemáticas que esto con lleva.

Comuna:	Requínoa
Nombre del predio:	Lote A-Dos del resto del predio agrícola Hijuela Segunda, parte del Fundo Los Quillayes
Superficie predial	48,178923 há
Número de lotes resultantes:	96
Copia de Inscripción:	Fojas 1398 número 1507 del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo

6. Que, con respecto a la tramitación de solicitudes de certificación de subdivisión de predios rústicos, la I. Corte de Apelaciones de Santiago, en sentencia recaída en autos de protección rol N° 100856-2022 (confirmada por la Corte Suprema), señaló -en lo que nos interesa- que "...debe indicarse también 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, como por ejemplo, si existe un bosque nativo, humedales, se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se proceda al desvíos de cauces, quebradas o rellenos de las mismas, se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario; etc; lo que deberá resolverse caso a caso, pidiéndose informes a las instituciones relacionadas, como por ejemplo CONAF, MINVU, Direcciones de Obras de las Municipalidades, SMA; etc. Lo anterior se condice, además, con los artículos 2 y 3° de la Ley N° 18.755, que le otorga plena atribuciones legales para proteger y conservar los recursos naturales renovables de Chile, entre los cuales se cuenta el suelo agrícola.
7. Que, tras la revisión de los antecedentes del proyecto de subdivisión antes descrito, se solicitó, en virtud del artículo 37 de la Ley N°19.880, informe a través del Oficio Ordinario N° 468, de fecha de 19 de abril de 2024, a la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O'Higgins, para que se pronunciara en el ámbito de sus competencias, sobre el proyecto en cuestión.
8. Que, el informe evacuado por la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O'Higgins, remitido a través de Oficio Ordinario N°1577, informe de evaluación N°46 de septiembre del año 2024 el cual señala respuesta poco clara pronunciándose de la siguiente manera: