



# CÁPSULA INFORMATIVA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS



## ¿Qué son los predios rústicos?

Los **predios rústicos** son terrenos ubicados fuera de los límites urbanos de Chile y destinados a actividades como la **agricultura, ganadería o forestales**. Estos terrenos se encuentran en todo el país, pero en ciertas ciudades, como **Santiago y Valparaíso**, deben estar ubicados fuera de los planes reguladores intercomunales, mientras que en **Concepción** deben estar fuera del plan regulador metropolitano.

## ¿Pueden los propietarios dividir libremente sus predios rústicos?

Sí, los propietarios pueden dividir sus predios, pero **deben cumplir con ciertos requisitos**. El terreno resultante de la subdivisión debe tener una superficie mínima de **media hectárea** (5.000 metros cuadrados). Además, la **subdivisión no debe implicar un cambio en el uso del suelo**, es decir, debe mantenerse para fines agrícolas.

## ¿Existen excepciones para subdividir predios en lotes menores a media hectárea?

Sí, existen excepciones muy específicas en las que se permite la **división en lotes más pequeños**:

1. **Autorización del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) y del Ministerio de Agricultura**, especialmente para terrenos que se dividen como parte de la **regularización de la pequeña propiedad raíz** o para **obras de regadío y vialidad**.
2. **Subdivisiones para viviendas**: Cuando se debe construir **viviendas para los propietarios** del terreno, como parte de programas habitacionales o la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en terrenos destinados a la actividad agrícola.
3. **Transfiriendo a entidades sin fines de lucro**: Si la propiedad se transfiere a una **entidad con personalidad jurídica y sin fines de lucro**, a organismos públicos, o a **familiares cercanos** para la construcción de una vivienda (padres, hijos, suegros, etc.).

## ¿Dónde puedo consultar si mi predio rústico puede ser subdividido en lotes menores a media hectárea?

Para saber si es posible subdividir tu predio en **lotes más pequeños**, debes consultar con el **Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)**, dependiente del **Ministerio de Agricultura**, que emitirá un **certificado de factibilidad** para asegurar que cumples con la normativa vigente.

## ¿Quién fiscaliza estas normativas?

El cumplimiento de las normativas sobre subdivisión de predios rústicos es supervisado por diversas entidades, como las **Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo**, las **Municipalidades** y el **Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)**. Además, el **Consejo de Defensa del Estado** puede actuar para anular cualquier acto que infrinja la ley, a solicitud de estos organismos.



## ¿Cómo garantiza la ley el acceso a espacios públicos?

La ley establece que los **predios resultantes** de una subdivisión deben tener **acceso a un espacio público** o un camino adecuado. En caso de que sea necesario, se debe registrar una **servidumbre de paso** para garantizar el acceso entre el predio y el espacio público. Las servidumbres de paso deben ser inscritas en el **Conservador de Bienes Raíces** correspondiente.

## ¿Quién se encarga de la mantención de los caminos interiores?

Los **caminos comunes** resultantes de una subdivisión, que sirven como acceso a los predios, serán mantenidos a **prorrata** por los **propietarios colindantes**. Es decir, cada propietario asumirá una parte de los costos de mantención, para asegurar el acceso adecuado entre los predios y los espacios públicos.

## Resumen

La **subdivisión de predios rústicos** es un proceso regulado que permite dividir grandes terrenos agrícolas o rurales en lotes más pequeños, bajo condiciones específicas. En general, los predios resultantes deben mantener un uso agrícola, tener acceso a un espacio público y cumplir con los requisitos legales. Las excepciones permiten divisiones en terrenos más pequeños, siempre bajo autorización de las autoridades competentes.

