



PROCEDIMIENTO DE SUBDIVISIÓN PREDIAL RURAL

I.- Antecedentes.

- Decreto Ley N 3.516 de 1980
- Circular S.I.I sobre formulario 2118

II.- Organismos que intervienen:

- SAG y S.I.I en paralelo.
- Conservador de Bienes Raíces.

II.- Desarrollo cronológico del procedimiento:

- Primero, debemos verificar que el inmueble que se pretende subdividir se encuentre regularizado, es decir, que sus deslindes estén con metraje, con gravámenes alzados, etc. Si el inmueble no cuenta con los requisitos mínimos para solicitar subdivisión, los servicios rechazarán de plano cualquier solicitud de subdivisión.
- Una vez que el inmueble se encuentre en condiciones de ser subdivido, nos encontraremos con dos procedimientos que deben realizarse en paralelo.

ASIGNACIÓN DE ROLES S.I.I	SOLICITUD DE SUBDIVISIÓN S.A.G
--	---

- Inscripción del plano de subdivisión autorizado al margen de la inscripción de dominio del inmueble.

Asignación de Roles (S.I.I)

¿A qué se refiere este trámite?

Corresponde a la solicitud de un número de rol de Avalúo, por parte del contribuyente, para su propiedad, dado que esta carece de rol de Avalúo por provenir de: una subdivisión simple, un loteo, un saneamiento de títulos, o por tratarse de un condominio o edificio acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

¿Cuándo se hace este trámite?

Antes de realizar la transferencia de uno de los bienes raíces nuevos en la Notaría y la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces o en el desarrollo del proceso de saneamiento normado por el

Ministerio de Bienes Nacionales.



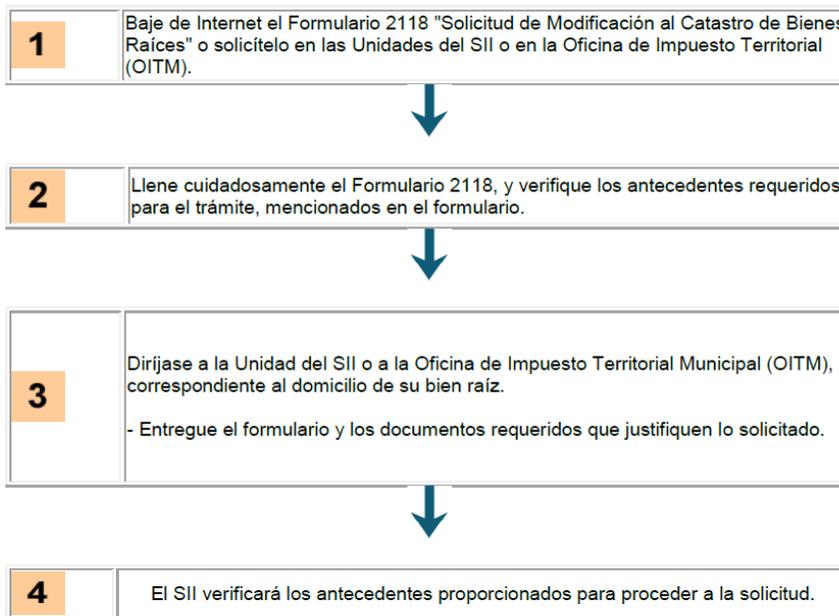
¿Dónde se hace este trámite?

En la Unidad del Servicio de Impuestos Internos o en la Oficina de Convenio Municipal correspondiente al domicilio del Bien Raíz.

Requisitos para efectuar el trámite

Completar y presentar "Solicitud de Modificación al catastro de Bienes Raíces", **Formulario 2118**, adjuntando los antecedentes que se refieren a tal solicitud.

DESCRIPCION PASO A PASO ASIGNACIÓN DE NUMERO DE ROL DE AVALUO



S.A.G

Procedimiento legal regulado por la resolución exenta 3.904 de 2019, el cual establece lo siguiente:

- Plazos de emisión de certificado: 20 días hábiles.

Antecedentes a presentar:

A. Formulario de Solicitud de Certificación de Subdivisión de Predios Rústicos

El formulario de solicitud contendrá:

- ° Si se trata de una persona natural, su nombre y número de Cédula Nacional de Identidad. Si se trata de una persona jurídica, su nombre o razón social y número de RUT.
- ° Domicilio.



- ° Teléfono y correo electrónico de contacto.
- ° Nombre y ubicación del predio respecto del cual incide la solicitud, indicando la región, comuna, localidad, junto con el número del rol de avalúo fiscal, los antecedentes de la inscripción de dominio (Nº, fojas, año y Conservador), la superficie del predio y sus deslindes.
- ° Número de lotes o parcelas resultantes de la subdivisión y sus cabidas, indicando para cada una de ellas si resultan o no gravadas con servidumbre de tránsito.
- ° Indicación del número de copias impresas del plano que se presentan.
- ° Indicación de acogerse a alguna de las excepciones señaladas en artículo 1º del DL Nº 3.516, si corresponde.
- ° Antecedentes del profesional competente.
- ° Firma del o los propietarios o del o los representantes legales o del o los mandatarios.

B. Antecedentes del propietario y de su representante cuando proceda

- ° Si se trata de una persona natural, fotocopia de su Cédula Nacional de Identidad y de su representante si corresponde. Si se trata de una persona jurídica, fotocopia de su RUT y fotocopia de la Cédula Nacional de Identidad de su o sus representantes legales.
- ° En aquellos casos de solicitudes de personas naturales presentadas por un tercero en su nombre, se deberá adjuntar instrumento público o privado donde conste la representación. Para el caso de instrumento privado éste deberá contar con firma autorizada ante notario.
- ° En los casos en que habiendo copropiedad y la solicitud sea firmada por un copropietario debidamente autorizado por el resto, deberá adjuntarse el poder correspondiente suscrito bajo firma autorizada ante notario o escritura pública.
- ° Si el dueño es una sociedad, la solicitud debe firmarla el (los) representante(s) legal(es), adjuntando los documentos fundantes de su representación, así como también una copia autorizada de la escritura social, de la inscripción correspondiente y certificado de vigencia de la sociedad y del representante legal. Para el caso, el administrador deberá tener dentro de sus facultades la de disposición; si así no fuere, la solicitud deberán firmarla todos los socios. La certificación de vigencia de los documentos no podrá superar los 180 días corridos.
- ° Si el dueño es una persona jurídica de Derecho Privado sin fines de lucro, la solicitud debe firmarla el (los) representante(s) legal(es), adjuntando los documentos fundantes de su representación, según los estatutos, los que deben acompañarse, además de un certificado de vigencia de no más de 180 días corridos. Para el caso, el representante legal deberá tener dentro de sus facultades la de disposición; si así no fuere, la solicitud deberá ser presentada por quien o quienes ostenten tal facultad. De ser necesario, podrá solicitarse además un certificado de Directorio.
- ° Si los dueños del predio son herederos, deberán firmar todos ellos la solicitud o uno de ellos debidamente autorizado por el resto, mediante un poder bajo firma autorizada ante notario o escritura pública.
- ° Si el dueño del predio es un Municipio, la solicitud debe contar con aprobación del Concejo Municipal, adjuntándose copia del acta respectiva.
- ° Si el dueño es una comunidad agrícola de aquellas regidas por el decreto con fuerza de ley Nº 5, de 1968, la solicitud debe firmarla el Presidente del Directorio de la comunidad, adjuntando copia autorizada del acta de la Junta General Extraordinaria donde conste la aprobación de la segregación, en los términos del artículo 49 del referido decreto con fuerza de ley. Adicionalmente, deberá



adjuntarse una declaración jurada que señale que el proyecto de subdivisión no vulnerará derechos relativos a goces singulares ni disposiciones estatutarias, y que da debida observancia a lo dispuesto en el numeral 4º del referido artículo.

Otras situaciones no previstas en los párrafos anteriores, serán analizadas caso a caso por el Director Regional del SAG.

C. Antecedentes del Predio

Los antecedentes que deberá presentar respecto del predio son los siguientes:

- i. **Copia de la inscripción de dominio del predio**, con certificación de su vigencia, emitido con una fecha no superior a ciento ochenta días corridos anteriores a su presentación.

En el caso de que el los propietarios sean herederos, deberá adjuntarse en su reemplazo copia de la inscripción especial de herencia respecto del predio en cuestión, con certificación de su vigencia, emitido con una fecha no superior a ciento ochenta días corridos anteriores a su presentación.

La superficie predial establecida en el plano presentado del predio a subdividir debe ser coincidente con la indicada en el Título de Dominio correspondiente, considerando en su caso las anotaciones marginales. En caso de no coincidir, el propietario deberá obtener previamente la corrección de tal situación en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

En caso que en el respectivo Título de Dominio no se incluya la superficie predial y no se pueda establecer ésta a través de los deslindes o en el plano anterior inscrito en el CBR a través de una planimetría, el interesado deberá presentar un certificado del Servicio de Impuestos Internos (SII), u otro documento emitido por alguna institución del Estado en el que se determine la superficie del predio, o en su defecto igual declaración contenida en una sentencia judicial, firme o ejecutoriada.

Cuando el Título de Dominio acompañado, a propósito del número de inscripciones marginales que presente, sea de difícil interpretación, se deberá acompañar la reinscripción previa ante el CBR.

- ii. **Certificado en el que conste que el predio a subdividir está fuera del límite urbano.** El certificado debe ser original, emitido por la Municipalidad respectiva e indicar que el predio en el cual se propone realizar el proyecto de subdivisión, está ubicado fuera del límite urbano. (C.I.P)

Cabe hacer presente que el Servicio no tiene competencias para certificar subdivisiones de aquellos predios que ya han sido incorporados al área urbana de la respectiva comuna, como tampoco respecto de la parte de un predio que haya sido incorporada a dicha área urbana.

En aquellos casos de predios que se ubiquen en parte urbana y parte rural, el SAG sólo podrá certificar respecto del área rural, en los términos del artículo 1º del DL N° 3.516 de 1980. En tales casos, los planos correspondientes deberán representar la línea del límite urbano.

- iii. **Certificado de avalúo fiscal con clasificación de EXENTA**, suelos (si la tuviere) del predio, emitido por el Servicio AGRICULTURA de Impuestos Internos, correspondiente al último semestre.



D. Plano del Proyecto de Subdivisión.

Para efectos de subdivisión de predios rústicos, un plano se entenderá como la representación gráfica de una porción de la superficie terrestre, a escala de detalle, de todos los elementos que describen el terreno y donde todas sus mediciones están referidas a una superficie plana (distancias horizontales, representadas en proyección ortogonal) con respecto a su forma y a los accidentes naturales y artificiales presentes. Dentro de sus atributos, el plano deberá contar con la cualidad de ser planimétrico o topográfico.

El plano del proyecto de subdivisión deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- i. Número de copias.** Se deberán presentar 7 impresiones originales del plano planimétrico o topográfico de subdivisión, elaborado por un profesional competente, las que serán todas ellas certificadas si la solicitud cumple con todos los requisitos fijados, de las cuales dos quedarán en poder del Servicio. Si la solicitud se acompañare de un número superior a 7 copias de planos, se deberá pagar una tarifa por unidad adicional presentada, de acuerdo a tarifa vigente, fijada por resolución exenta.

No se certificarán planos enmendados. Todo plano enmendado invalidará la certificación del SAG ante el Conservador de Bienes Raíces.

ii. Archivo digital. El usuario deberá entregar un archivo digital de los planos presentados en papel. Dicho archivo deberá corresponder a formato shape, kml o kmz (Google Earth) en proyección UTM y Datum WGS 1984, el que

deberá adjuntarse al expediente de solicitud en soporte digital (CD, DVD u otro medio).

La presentación de este requisito tiene fines de apoyo técnico en el análisis de la solicitud y no representa en ningún caso la validación de los deslindes, de la superficie, ni de la georreferenciación del predio.

Este archivo estará amparado por la causal de reserva conforme el artículo 21 de la ley N° 20.285 sobre acceso a

la información pública, por corresponder a información no generada por el Servicio cuya divulgación podría afectar derechos de las personas, particularmente respecto de la esfera de su vida privada o de sus derechos de carácter comercial o económico.

iii. Firmas. Cada plano deberá estar suscrito por el propietario o por quien lo represente, con indicación del nombre, número de Cédula Nacional de Identidad o RUT y por el ejecutor (profesional competente) indicando su nombre, número de Cédula Nacional de Identidad y profesión. Ambas firmas deben ser estampadas en original.

- iv. Rotulado.** El rotulado del plano debe incluir:

° Nombre del predio según registro de propiedad

° Número de Rol o roles de avalúo fiscal



- ° Sector o localidad (de corresponder)
 - ° Comuna
 - ° Provincia
 - ° Región
 - ° Nombre y firma del propietario o de su representante
 - ° Escala nominal
 - ° Origen de la información planimétrica o topográfica del plano
 - ° Para el caso de acogerse a alguna de las excepciones señaladas en el artículo 1º del DL N° 3.516, se deberá indicar además tal situación.
- v. Cuadro de superficies.** Se debe incluir un cuadro que señale lo siguiente:
- ° Superficie de cada lote o parcela resultante. En caso de que el lote o parcela resulte gravada con **servidumbre de tránsito, se deberá indicar de igual forma** la superficie de dicha servidumbre y la anchura de ésta.
- Considérese que la superficie de servidumbre de tránsito no descuenta superficie al lote que la contiene.
- ° Superficie de los lotes proyectados como caminos (lote-camino).
 - ° Superficie total.
- vi. Croquis de ubicación.** Se debe incluir un croquis de ubicación del proyecto de subdivisión en cuestión, puntos de referencia para ubicar el predio (camino, intersección, puente, escuela, km, etc.) y/o en su defecto distancias a un lugar conocido. El croquis deberá indicar puntos cardinales.
- vii. Identificación de predios colindantes.** En el plano se debe incluir el nombre de los predios colindantes y de los linderos en general, según lo señalado en la copia de inscripción de dominio de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces.
- viii. Singularización de los lotes resultantes.** La singularización de las parcelas o lotes resultantes deberá ser consistente con el cuadro de superficies, representándose a través de línea continua. Adicionalmente, las dimensiones de sus lados o deslindes deberán coincidir con las señaladas en el título de dominio o a falta de éstas, con las señaladas en el plano agregado al registro de propiedad correspondiente al predio objeto de subdivisión. En caso de no coincidir, el propietario deberá obtener previamente la corrección de tal situación en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.
- ix. Tamaño de las hojas.** Los tamaños y formatos de hoja para la confección de los planos deberán respetar la normativa internacional ISO (International Estándar Organization) de formatos A0, A1, A2, A3 y A4. Muy excepcionalmente podrá aceptarse un tamaño diferente, en la medida que no dificulte el análisis técnico por parte del Servicio y su necesidad quede debidamente justificada en una memoria técnica.
- x. Escala de Planos.** Los planos de subdivisión deberán ser confeccionados a la siguiente escala:



xi. Vías de acceso. Todo lote resultante deberá tener acceso a un espacio de uso público. En el caso de los caminos que se proyectan como lotes, estos también deberán cumplir con la superficie mínima de 0,5 hectáreas, debiendo quedar singularizados en el plano. Los caminos proyectados pueden ser servidumbres de tránsito, las que se representan con línea segmentada. La superficie que ocupa una servidumbre de tránsito no le resta superficie a la parcela o lote sirviente ya que no hay transferencia de dominio, sino que se permite el uso y goce de una porción de terreno como servidumbre. Para el caso, la anchura de la servidumbre de tránsito será la que baste a las necesidades del predio dominante, considerando el paso de vehículos, incluidos los de emergencia.

E. Comprobante del pago de la tarifa.

El trámite constará de dos etapas:

- ° **Etapa 1:** Verificación de antecedentes acompañados;
- ° **Etapa 2:** Análisis técnico de la documentación.

Por cada etapa se deberá adjuntar el comprobante de pago de la tarifa correspondiente, según lo dispone la respectiva resolución exenta.

ETAPA I: VERIFICACIÓN DE LOS ANTECEDENTES ACOMPAÑADOS

La Etapa I comprende determinar por parte del SAG, si la solicitud cumple con los requisitos para certificar la subdivisión de predios rústicos, cuya revisión de los antecedentes acompañados estará a cargo de los funcionarios de la unidad de Protección de los Recursos Naturales Renovables del nivel regional o sectorial con apoyo de la Unidad Jurídica Regional, según corresponda, quienes procederán a verificar:

1. Que el expediente de la solicitud cumpla con todos los requisitos señalados en este documento.



2. Que los antecedentes resulten coherentes entre sí.
3. Que el solicitante haya pagado la tarifa correspondiente.

La Etapa I considera un único reingreso del expediente, cuando la solicitud no cumple con los requisitos que se deben verificar en esta etapa. Todas las observaciones advertidas deberán comunicarse en un mismo documento, el que corresponderá a carta u oficio ordinario (según sea el caso) si se trata de observaciones por ingreso, o a resolución exenta que declare el rechazo si se trata de observaciones por reingreso.

ETAPA II: ANÁLISIS TÉCNICO DE LA DOCUMENTACIÓN

La Etapa II comprende principalmente determinar por parte del SAG, si los planos presentados cumplen con los requisitos para certificar la subdivisión de predios rústicos solicitada por el usuario. En detalle, en esta etapa serán verificados al menos los siguientes aspectos:

1. Que se haya pagado la tarifa correspondiente a la Etapa II, en función al número total de planos presentados.
2. Que los planos hayan sido elaborados por un profesional competente y que contengan las firmas correspondientes (en original) junto con los demás antecedentes de individualización de dicho profesional y del propietario señalados en este procedimiento.
- 3.- Que los planos no se encuentren enmendados en ninguna de sus partes.
4. Que los planos se correspondan íntegramente con el archivo digital presentado y que éste cumpla con los requisitos técnicos señalados en este procedimiento.
5. Que los planos incluyan un croquis de ubicación, puntos de referencia para ubicar el predio o distancia a un lugar conocido e indicación de puntos cardinales.
- 6. Que se incluyan en los planos el nombre de los predios colindantes y de los linderos en general de acuerdo a lo señalado en la copia de inscripción de dominio de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces.**
7. Que los planos sean confeccionados según tamaño y formato de hoja señalados en este procedimiento.
8. Que la escala utilizada en la confección del plano corresponda a la señalada en el presente documento, según el tamaño de los lotes resultantes.
9. Que la superficie de cada lote o parcela producto de la subdivisión, sea de al menos 0,5 hectáreas, salvo las excepciones señaladas en el DL N° 3.516 de 1980, cuando corresponda. Esta verificación la realizará el SAG a través de una medición de planimetría de cada lote o parcela resultante sobre el mismo plano presentado.
10. Que la suma de dimensiones de los lados o deslindes de los lotes sean consistentes con lo contenido en la copia de inscripción de dominio de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces.
11. Que los datos indicados en el rotulado y en el cuadro de superficie del plano concuerden con la superficie dibujada de cada lote, según medición de planimetría realizada por el Servicio, y con la documentación presentada, en especial con la del Registro de Propiedad adjuntado en el expediente.



12. Que se represente las vías de acceso de cada lote a un espacio público a través del diseño de un lote-camino o de una servidumbre de tránsito.

13. Que todas las impresiones de un mismo plano sean idénticas entre sí. Los antecedentes presentados por el titular deben ser coherentes entre sí, debiendo la documentación adjunta reflejar lo señalado en el plano en todas sus partes.

La Etapa II no considera reingreso del expediente. De existir observaciones se comunicará al solicitante el rechazo de su solicitud mediante resolución exenta, la que contendrá todas las observaciones advertidas.

CERTIFICACIÓN DE SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

La emisión del certificado se hará al momento de cerrar el proceso, conforme al formato que a continuación se indica:

1. Estampado de timbre en los planos certificados. Asimismo, en los planos deberá quedar constancia de la certificación mediante un timbre, que llevará la firma del Jefe de Oficina del SAG, cuyo texto será el siguiente:

En aquellos casos en que la certificación recaiga en alguna de las excepciones señaladas en el artículo 1º del DL N° 3.516, el timbre de certificación de planos contendrá el siguiente texto:

En aquellas regiones en las que la delegación de facultades de certificación esté radicada en el Director(a) regional y no en los jefes de oficina sectorial los certificados y timbres precedentemente descritos deberán emitirse conforme a ello. Con todo, en aquellos casos en donde el respectivo título de dominio no incluya la superficie predial, y ésta haya sido establecida a través de un certificado del SII, u otro documento emitido por alguna institución del Estado en el que se determine la superficie del predio, o en su defecto igual declaración contenida en una sentencia judicial, firme o ejecutoriada, se deberá estampar en los planos un timbre con la siguiente leyenda:

CONSIDERACIONES.

- ° No se exigirá mayor información en el plano de subdivisión de la señalada en el presente documento, salvo la que aclare situaciones especiales o fuera de lo común.
- ° El SAG no realiza regulaciones, rectificaciones ni fusiones de predios rústicos.
- ° En aquellos casos en que los interesados soliciten la certificación de la división de un predio ya certificado anteriormente, debido a un cambio de diseño total o parcial, modificación de superficie, etc., ésta sólo procederá si no se hubiere transferido alguna de las parcelas o lotes originados en la división ya certificada, lo que se verificará a través de la copia de inscripción de dominio vigente del predio.



- ° En aquellos casos en que la solicitud recaiga en subdivisiones de tierras indígenas, entendiéndose por tales las señaladas en el artículo 12 de la ley N° 19.253, la certificación sólo se otorgará si los inmuebles respectivos no provienen de un título de los descritos en los artículos 16 y 17 de esa misma ley, o si estos proviniendo de dichos títulos, están ocupados en propiedad o posesión por personas que no son consideradas indígenas de acuerdo al artículo 2° de ese cuerpo normativo.
- ° En aquellos casos en que la solicitud recaiga en subdivisiones de predios regulados por el DFL N° 5 de 1968 sobre comunidades agrícolas, se deberá verificar que la superficie segregada o dividida en ningún caso excederá el 10% de la superficie común total.
- ° El retiro de carpetas sólo podrá ser realizado por quien haya solicitado su tramitación, debiendo el Servicio devolver la totalidad de la documentación entregada por el solicitante, quedando sólo en poder del Servicio dos ejemplares del plano certificado, dejando de ello constancia escrita. Se deberá adjuntar poder notarial, si una tercera persona es quien retira carpetas tramitadas.
- ° Ante la existencia de dudas técnicas en referencia a las formas de los lotes resultantes que pudieren implicar elusión de la normativa, el SAG regional deberá consultar el caso al Nivel Central.
- ° El que atentare contra la fe pública a través de la falsificación de instrumentos públicos o privados, o el uso malicioso de éstos, sean documentos, medios digitales o planos presentados para los efectos del presente procedimiento, será denunciado al Ministerio Público para el ejercicio de la acción penal que corresponda.

Luego, procede inscribir el plano de subdivisión en el CBR correspondiente.

En resumen:

