

E-book

# El ABC de cómo Construir tu casa en una Parcela de Agrado



 **ANTILHUE**  
CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS



**Descubre cómo construir en parcelas de agrado** asegurando el cumplimiento legal.

[www.casasantihue.cl](http://www.casasantihue.cl)

**Construir tu hogar en un terreno rural puede ser el sueño de muchos, pero cumplir con los requisitos legales puede ser un desafío. Este eBook está diseñado para guiarte paso a paso en el proceso, resaltando el gran requisito que pocos mencionan: garantizar que el terreno mantenga su aptitud agrícola.**

### **¿Por qué es importante?**

- Te aseguras de cumplir con la ley y evitas sanciones.
- Proteges la inversión en tu vivienda.
- Ayudas a mantener el equilibrio entre desarrollo y sostenibilidad en áreas rurales.

### **¿ A quién está dirigido?**

- Personas interesadas en comprar una parcela.
- Propietarios que desean comprar una casa prefabricada.
- Constructores y arquitectos que trabajan en zonas rurales.



# El Gran Requisito: mantener el Destino Agrícola

## ¿Qué implica?

1. **Los terrenos** deben ser de al menos 0.5 hectáreas (DL N° 3.516, artículo 1).
2. **Está prohibido** construir, urbanizar o subdividir sin asegurar que el uso agrícola se conservará (LGUC, artículo 55).
3. **Toda construcción** debe estar vinculada al uso agrícola del terreno (LGUC, artículo 55).

### La función de las Direcciones de Obras Municipales (DOM)

Para construir en terrenos rurales, necesitas un **permiso de edificación** emitido por la DOM (LGUC, artículo 116).

Según la Contraloría General de la República, la DOM está facultada para **exigir que se acredite la mantención del destino agrícola** del terreno antes de otorgar el permiso.

# ¿Qué se puede construir y cómo?

Aunque las restricciones son claras, existen **excepciones que permiten construir en terrenos rurales:**



## CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

- Viviendas para los propietarios del predio y sus trabajadores (LGUC, artículo 55).
- Infraestructuras esenciales para la explotación agrícola (LGUC, artículo 55).
- Viviendas sociales que cumplan con requisitos específicos (LGUC, artículo 55, inciso primero).

### »» Condición clave

Cualquier construcción debe demostrar que **no altera el uso agrícola del terreno**. Esto se verifica mediante informes favorables del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) (LGUC, artículo 55, incisos tercero y cuarto).

# ¿Cómo garantizar el Destino Agrícola?

## Diseñar un proyecto compatible

- Trabaja con un arquitecto o profesional que comprenda las normativas rurales.
- Asegúrate de que el diseño de la vivienda se integre con las actividades agrícolas del predio.

## Obtener los informes favorables

- **Informe del SAG:** Certifica que la construcción no afectará la aptitud agrícola del terreno (LGUC, artículo 55, inciso cuarto).
- **Autorización de la SEREMI MINVU:** Verifica que la construcción no genera núcleos urbanos fuera de la planificación (LGUC, artículo 55, inciso cuarto).

## Planificación responsable

- Usa materiales y técnicas que respeten el entorno rural.
- Diseña accesos y servicios que no interfieran con las actividades agrícolas.

# Paso a Paso para obtener los permisos

1

## **Verifica las condiciones del terreno**

Asegúrate de que cumple con el mínimo de 0.5 hectáreas y está clasificado como terreno rural (DL N° 3.516, artículo 1). Esto es antes de la compra. ( 5.000 mts 2)

2

## **Gestiona los permisos**

Solicita los informes del SAG y SEREMI MINVU (LGUC, artículo 55, inciso cuarto).

3

## **Diseña el proyecto**

Trabaja con los profesionales de Casas Antilhue para crear un diseño que respete la normativa ó usa los más de 20 modelos ya disponibles.

4

## **Presenta tu proyecto**

Presenta el proyecto a la Dirección de Obras Municipales (DOM) (LGUC, artículo 116).



# Los riesgos de ignorar el destino agrícola

**Construir sin cumplir con la normativa puede tener graves consecuencias:**



## Multas

Las autoridades pueden sancionar económicamente a los infractores (DL N° 3.516, artículo 2).



## Demoliciones

Las construcciones que no cumplan con los permisos pueden ser derribadas (LGUC, artículo 148).



## Problemas legales

Contratiempos que afectan el valor de tu inversión y complican el futuro del proyecto.

**No te preocupes**



Si cumples los pasos anteriores y cuentas con nuestra asesoría no deberías tener problemas. Vamos a cumplir 10 años con nuestra empresa y podemos asegurar que a ninguno de nuestros clientes les ha pasado esto.

# Recursos y consejos finales

## Recursos útiles

### Documento Analizado:

Dictamen de la Contraloría General de la República del 30 de noviembre de 2023.

### Enlaces a legislación relevante

Decreto Ley N° 3.516.

Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

### Contactos

Servicio Agrícola y Ganadero (SAG).


Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU).

Dirección de Obras Municipales (DOM).

## Consejos Prácticos:

- Antes de comprar una parcela, investiga su clasificación y restricciones. Compra siempre con rol y que sea mayor a 5.000 mts<sup>2</sup>.
- Contrata a empresas o profesionales con experiencia en normativas rurales y que ejecuten en la práctica estos mismos.
- Visita con Casas Antilhue proyectos que se estén ejecutando y que tengan similitudes con el tuyo.





**Construir tu casa en una parcela de agrado es posible si respetas el destino agrícola del terreno. Protege tu inversión y ayuda a preservar el equilibrio rural asesorándote siempre con quienes ya lo hayan hecho.**

# ¡Únete a nuestro grupo exclusivo de WhatsApp!

¡Podrás recibir novedades, ofertas, nuevos lanzamientos!

[Únete al grupo de whatsapp aquí](#)