

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

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 mts².
- 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](#)