



**OF. ORD. D.E.**

**ANT.:** Ordinario N° 2.648, de fecha 02 de diciembre de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la LOSMA, respecto del proyecto “Loteo Parque Austral”, de titularidad de Sociedad Parque Austral SpA.

**MAT.:** Evacúa informe.

**SANTIAGO,**

**A : BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA  
FISCAL  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

**DE : VALENTINA DURÁN MEDINA  
DIRECTOR EJECUTIVA  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Por medio del presente, vengo en evacuar el informe requerido mediante el Ord. del ANT., en virtud del cual se solicita a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) emitir un pronunciamiento respecto del proyecto “Loteo Parque Austral” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Sociedad Parque Austral SpA (en adelante, “Titular”), en el sentido de indicar si éste se encuentra obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), de acuerdo con lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”), contenida en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, en concordancia con lo establecido en el artículo 8 y en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N° 19.300”) y en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “Reglamento del SEIA”).

De conformidad con lo señalado en el Ord. del ANT., la solicitud antes individualizada tiene por objeto requerir a esta Dirección Ejecutiva un pronunciamiento sobre si las partes, obras y/o acciones ejecutadas por Sociedad Parque Austral SpA configuran la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

## 1. ANTECEDENTES REVISADOS

Para la elaboración de presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-479-XI-SRCA, del proyecto “Loteo Parque Austral”, y sus anexos; y
- 2) Resolución Exenta N° 1.075, de fecha 30 de mayo de 2025, que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Parque Austral” y confiere traslado a su titular, junto con todos los demás antecedentes disponibles en el expediente electrónico del procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-010-2025.
- 3) Decreto N° 3, de fecha 05 de enero de 2018, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que Declara Zona de Interés Turístico Aysén Patagonia Queulat, y su Plan de Acción.

## 2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO PARQUE AUSTRAL”

De acuerdo con lo señalado por la Superintendencia, el proyecto “Loteo Parque Austral”, de Sociedad Parque Austral SpA, consiste un proyecto de esparcimiento que contempla una superficie de 176,86 hectáreas (ha), subdividido en 24 lotes, además de futuras obras de edificación.

En cuanto a su ubicación, el Proyecto se emplaza al este de la localidad de La Junta, aproximadamente en el kilómetro 35 de la ruta X-12, camino La Junta - Raúl Marín Balmaceda, comuna de Puerto Cisnes, Región de Aysén.

**Figura N° 1: Ubicación del proyecto “Loteo Parque Austral”**



Fuente: Figura N° 1 del Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-479-XI-SRCA.

**Figura N°2: Ubicación local del proyecto “Loteo Parque Austral”**



Fuente: Figura N° 2 del Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-479-XI-SRCA.

### **3. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**

Con el objeto de efectuar un análisis sobre la eventual configuración de la tipología de ingreso atribuida por la SMA, resulta necesario realizar un resumen de la información disponible en el portal del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, “SNIFA”). En este contexto, y a partir de los antecedentes recabados en las actividades de inspección ambiental y de análisis documental, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, “IFA”) **DFZ-2022-479-XI-SRCA**, el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto. Los antecedentes que obran en dicho expediente de fiscalización ambiental son los siguientes:

#### **3.1. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN DE FECHA 14 DE MARZO DE 2022**

Con fecha 28 de marzo de 2022, el señor Diego Varela Charme, en representación de Biosfera Austral SpA, dio respuesta al requerimiento de información formulado a través de la Resolución Exenta AYS N° 20, de fecha 14 de marzo de 2022 (en adelante, “Res. Ex. AYS N° 20/2022”), de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Aysén. La información proporcionada por el Titular en dicha oportunidad fue la siguiente:

- 1) En primer lugar, se informó que **la sociedad Biosfera Austral SpA actúa como comercializadora de los proyectos de subdivisión de predios rústicos a los que refiere la Res. Ex. AYS N° 20/2022** – entre los cuales se encuentra el proyecto “Loteo Parque Austral” – los que son ejecutados por sus respectivos propietarios. Asimismo, se hace presente que en cada uno de los proyectos se establecen Reglamentos Internos de Convivencia, que tienen por objetivo obligar a los adquirentes a conocer y asumir las obligaciones de preservación del ecosistema que derivan del gravamen constituido como consecuencia del Derecho Real de Conservación, a la luz de las disposiciones de la Ley N° 20.930, que Establece el Derecho Real de Conservación Medioambiental (en adelante, “Ley N° 20.930”). Adicionalmente, se informa que los proyectos aludidos se ejecutan en

áreas rurales y predios rústicos, motivo por el cual cada proyecto admite potencialmente una cantidad inferior a 80 hijuelas, señalándose al respecto expresamente que no se podrá volver a subdividir o fraccionar los referidos lotes y que tampoco se podrá exceder de una única vivienda por cada hijuela o macro lote, viviendas que sólo podrán ser edificadas en zonas previamente determinadas para ello, denominadas zonas de uso intensivo (en adelante, “ZUI”). Asimismo, dichas viviendas han de ser desarrolladas eventualmente por cada propietario y adquirente estableciéndose en los contratos constitutivos de Derecho Real de Conservación y en los respectivos reglamentos internos de cada proyecto, las restricciones y prohibiciones asociadas a la construcción de éstas en cada hijuela, cuyo propósito es la protección del entorno y del valor escénico de los predios rústicos, en consecuencia, del componente ambiental paisaje. Sin perjuicio que la construcción de cada vivienda está sujeta a la decisión de los propietarios, éstas deben ser ejecutadas con materiales nobles, minimizando el deterioro y los impactos de las labores de construcción, con estrategias para su realización de forma mimética con el paisaje, y con el patrimonio cultural local<sup>1</sup>.

En cuanto a las superficies que contempla el Proyecto, Biosfera Austral SpA informó lo siguiente:

**Tabla N° 1: Superficie del proyecto “Loteo Parque Austral”.**

Superficie total (ha)	Superficie conservación (ha)	Zona de uso intensivo (ha)	Superficie mínima hijuela (ha)	Cantidad de lotes	% de conservación
170	166,26	4,6	2,47	24	97%

Fuente: Elaboración propia, a partir de la Tabla N° 1. Presentación de fecha 28 de marzo de 2022, el señor Diego Varela Charme, en representación de Biosfera Austral SpA.

- 2) En cuanto al diseño de los proyectos referidos por Biosfera Austral SpA, **se informa que estos no contemplan obras de edificación, urbanización, infraestructura, ni equipamiento.** No obstante, para el caso de que los futuros propietarios decidan implementar algún tipo de obras, únicamente se han establecido Servidumbres recíprocas entre las hijuelas o macrolotes, limitando de forma obligatoria el espacio de eventual intervención, la materialidad, y construcción de dichas obras, garantizando además una mínima perturbación del entorno<sup>2</sup>.
- 3) Sobre el Proyecto, se informa que **su titularidad corresponde a Parque Austral SpA, representada legalmente por el señor Diego Varela Charme.** Asimismo, se informa que el Proyecto es comercializado y promocionado a través de la sociedad Biosfera Austral SpA, realizando la venta de cada uno de los lotes de forma directa por la sociedad propietaria del Proyecto, correspondiente a Parque Austral SpA<sup>3</sup>.
- 4) Se informa que, **a la fecha no se han materializado compraventas de macro lotes del Proyecto, sino sólo un total de 5 promesas y 4 reservas.** Al respecto, se acompaña copia del contrato de compraventa de sitios del Proyecto<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Presentación de fecha 28 de marzo de 2022, el señor Diego Varela Charme, en representación de Biosfera Austral SpA, p. 2 y ss.

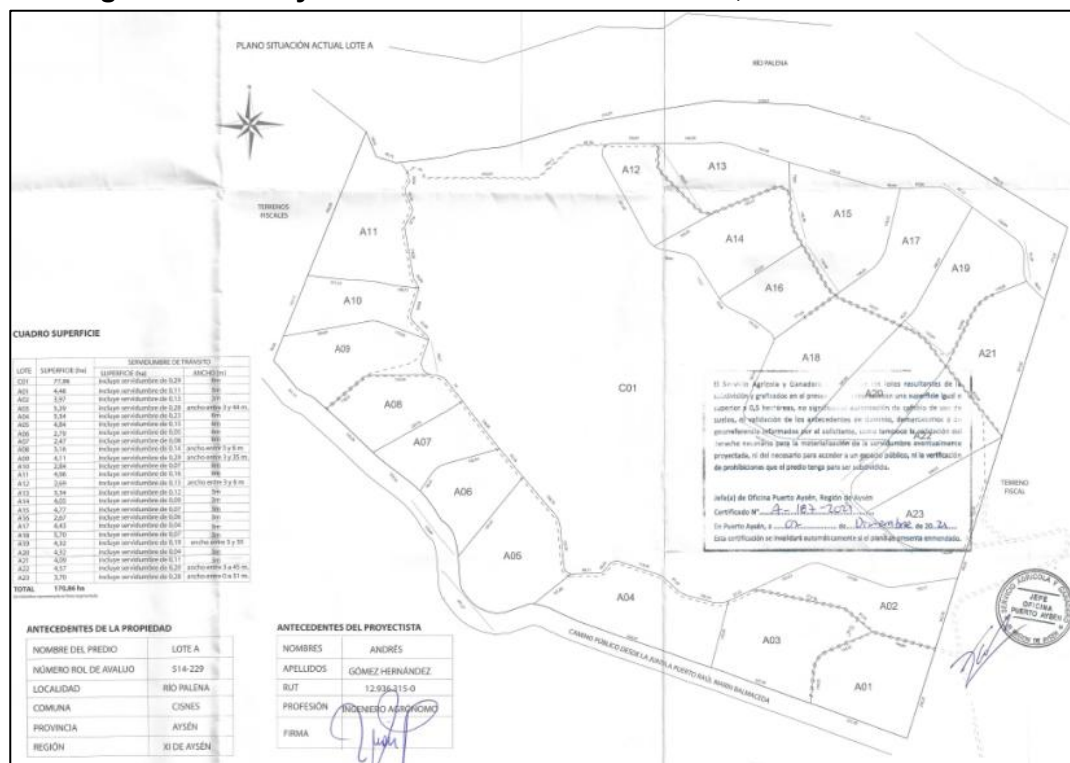
<sup>2</sup> Ibid., p. 5.

<sup>3</sup> Ibid., p. 35.

<sup>4</sup> Ibid., p. 36.

- 5) Se informa que el Proyecto se encuentra diseñado, habiéndose suscrito por consiguiente el **Reglamento Interno de Parque Austral** por medio de Escritura Pública, de fecha 09 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola. Del mismo modo y en la misma fecha y notaría señalada, se suscribió un **Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación**, inscrito a fojas 14 N° 13 del Registro de Hipotecas de Conservador de Bienes Raíces de Cisnes, correspondiente al año 2022. Se acompañan ambos instrumentos<sup>5</sup>.
- 6) Se informa que el Proyecto se ejecuta sobre un inmueble rural de propiedad Parque Austral SpA, el cual posee una superficie total aproximada de 170,86 hectáreas. En dicho inmueble se contempla la subdivisión en 24 hijuelas acogidas al D.L. N° 3.516, de 1980, que Establece Normas sobre Subdivisión de Predios Rústicos (en adelante, "D.L. N° 3.516"), procurando y garantizando la preservación y conservación del patrimonio ambiental. De esta forma, en el inmueble se desarrollará un parque con altos estándares de conservación compuesto por los referidos 24 macrolotes, cuyo diseño se ha ordenado de forma tal que el 95% del inmueble se destina a perpetuidad a la conservación del patrimonio ambiental y biológico. Mediante esta estrategia de conservación se procura preservar las características de ruralidad del inmueble, impidiendo el desarrollo de núcleos urbanos, prohibiendo por consiguiente el abrir y subdividir calles para formar poblaciones<sup>6</sup>.

**Figura N° 3: Proyecto de subdivisión del Lote A, sector Río Palena.**



Fuente: Anexo N° 2 de la Presentación de fecha 28 de marzo de 2022, el señor Diego Varela Charne, en representación de Biosfera Austral SpA.

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Ibid., p. 49 y ss.

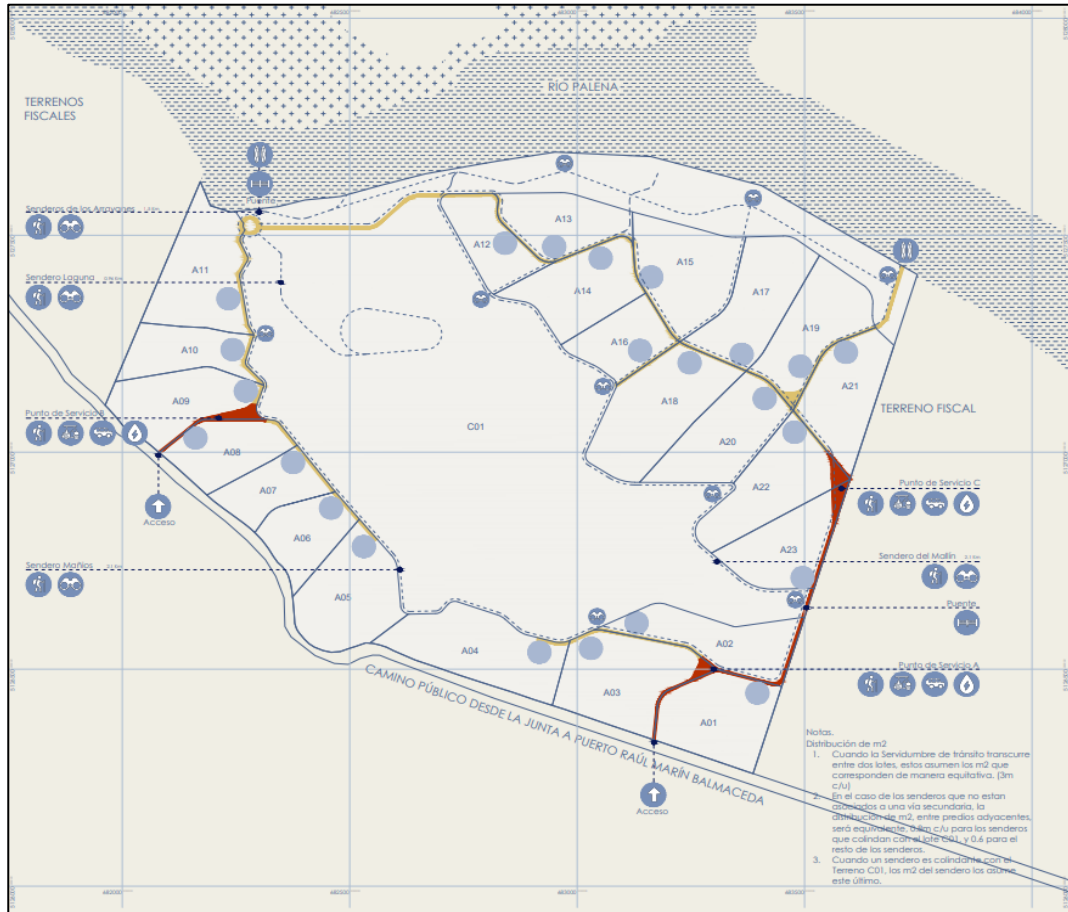
**Figura N° 4: Proyección cartográfica del proyecto “Loteo Parque Austral”.**



Fuente: Anexo N° 7 de la Presentación de fecha 28 de marzo de 2022, el señor Diego Varela Charme, en representación de Biosfera Austral SpA.

Adicionalmente, se informa que el Proyecto se emplaza en el lugar denominado Río Palena, colindante con la Ruta camino público desde la Junta hacia Puerto Raúl Marín Balmaceda. El acceso se proyecta desde la Ruta a través de la habilitación de una servidumbre de tránsito, cuya construcción deberá ejecutarse con las especificaciones técnicas de arquitectura, privilegiándose en el diseño la menor intervención forestal posible. En todo caso, la habilitación de la servidumbre de acceso es decisión facultativa de los propietarios debiendo en todo caso cumplir al efecto con la legislación pertinente solicitando en su caso de forma previamente la aprobación del Plan de Manejo de Obras Civiles de conformidad a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 20.283 sobre manejo y recuperación de Bosque Nativo, a la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “CONAF”). Las franjas que se establezcan para la implementación de la referida vía podrán ser utilizadas además como trazado de servidumbres eléctricas y de agua.

**Figura N° 5: Servidumbres de tránsito del proyecto “Loteo Parque Austral”.**



Fuente: Anexo N° 7 de la Presentación de fecha 28 de marzo de 2022, el señor Diego Varela Charme, en representación de Biosfera Austral SpA.

- 7) Por otra parte, **se informa que el Proyecto no contempla obras de urbanización ni de construcción de viviendas.** En este sentido, las servidumbres de acceso que se establezcan para la implementación de la vía de acceso podrán ser utilizadas además como trazado de las servidumbres eléctricas y de agua. En este sentido, se propone que los propietarios privilegien sistemas autónomos de autoabastecimiento, como lo son las cosecha de lluvias, o habilitación de pozos para fines domésticos. Los sistemas de autoabastecimiento, en caso de adoptarse, deberán ser emplazados en la zona denominada ZUI en cada hijuela o macrolote, con las restricciones de materialidad destinadas a ser invisibilidades o mimetizadas con el paisaje. Para el evento que los propietarios en su conjunto decidan adoptar una solución comunitaria, ella deberá ejecutarse en las franjas de servidumbres de agua y eléctrica establecidas<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Ibid., p. 41 y ss.

**Figura N° 5: Servidumbre eléctrica y de agua del proyecto “Loteo Parque Austral”.**



Fuente: Anexo N° 7 de la Presentación de fecha 28 de marzo de 2022, el señor Diego Varela Charme, en representación de Biosfera Austral SpA.

En la denominada ZUI se permitirá la construcción de una única vivienda sin adosamiento a lotes vecinos, la cual no podrá exceder los 350 metros cuadrados y de la instalación de bodegas, e infraestructura asociada a la vivienda necesaria que en su caso no podrá superar los 150 metros cuadrados. A su vez, la construcción de viviendas en las zonas delimitadas será decisión de cada propietario, debiendo en todo caso sujetarse las restricciones de arquitectura que privilegian el uso de materiales nobles, consistentes con el patrimonio cultural local, procurando la protección del valor escénico y ambiental del inmueble.

Añade que el Proyecto no contempla cierres perimetrales entre cada una de los macrolotes, de forma tal de privilegiar la conectividad biológica de la fauna y flora nativa existente. Para el evento que cada propietario decida señalar los deslindes de su predio particular, ello deberá ser ejecutado únicamente mediante estacas de madera de color negro colocadas a una distancia de 4 metros entre cada una de ellas.

En cuanto a caminos interiores, se permitirá la habilitación de senderos peatonales, los para el caso que los propietarios decidan ejecutarlos deberán ser de un ancho máximo de 1,6 metros, debiendo construirse dentro del área de servidumbre establecida, procurando la mínima intervención forestal, en cuyo caso deberá obtenerse el respectivo Plan de Manejo de Obras Civiles aprobado por CONAF.

De este modo, se reitera que el Proyecto no contempla la construcción ni habilitación de una red de agua potable por parte del Titular. Aun cuando la adopción de sistemas comunitarios de aguas potable y energía no se encuentran

prohibidas, en caso de que los propietarios adopten la decisión de desarrollarlas, éstas deberán de todas formas habilitarse y construirse en las zonas determinadas como de servidumbres eléctricas y de aguas. En consecuencia, sostiene que el Proyecto carece de un diseño con servicios comunes, por cuanto se privilegia el autoabastecimiento en cada macrolote, no siendo por consiguiente un proyecto habitacional o de desarrollo urbano o inmobiliario, sino por el contrario se trata de una planificación territorial que privilegia a perpetuidad la conservación de la biodiversidad, a través del resguardo efectivo de un 95% de la totalidad del Inmueble<sup>8</sup>.

- 8) Sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto, **se indica, en primer lugar, que no se han presentado consultas de pertinencia de ingreso al SEIA a este Servicio, toda vez que el Proyecto no se enmarcaría en alguna de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el artículo 10 de la Ley 19.300.** Lo anterior, debido a que el Proyecto no contempla ni proyecta la ejecución de obras de urbanización ni el desarrollo de conjuntos habitacionales superior a 80 viviendas, de acuerdo con lo dispuesto en el subliteral g.1.1.) del artículo 3 del Reglamento del SEIA. En consecuencia, no se contempla la construcción de viviendas siendo ello una decisión que recaerá en cada Propietario, y debiendo en todo caso respetar las restricciones, normas de arquitectura y zonificación establecidas y diseñadas con estándares de conservación ambiental. Por su parte, la constitución del Derecho Real de Conservación tiene por objeto establecer la prohibición de fraccionamiento y/o subdivisión en cada uno de los macrolotes de forma tal de no proliferar un núcleo urbano alejado de la planificación territorial. Asimismo, se establece la posibilidad de construcción de una única vivienda en cada macrolote, por tanto, carece siquiera potencialmente el desarrollo de una subdivisión o desarrollo de conjuntos habitacionales por sobre las 80 viviendas.

En la misma línea, señala que el Proyecto no contempla la construcción ni habilitación de zonas equipamiento con algunas de las características contempladas en el literal g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA. En este sentido, la eventual habilitación de equipamiento para fines de esparcimiento, cultura, fines científicos o sociales se encuentra limitado y restringido en las áreas de servidumbre definidas en el propio contrato de Derecho Real de Conservación, de forma tal que han de ser los propios propietarios quienes pudieren decidir su eventual ejecución, debiendo, en todo caso, cumplir a cabalidad con la legislación y reglamentación ambiental vigente. Del mismo modo, se estableció la prohibición expresa de destinar la totalidad del inmueble para fines industriales, con lo cual no se configura la tipología de ingreso del literal g.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

Por último, se informa que, si bien, el Proyecto se ejecuta en o próximo a un área colocada bajo protección oficial, correspondiente a la Zona de Interés Turístico (e adelante, "ZOIT") Aysén Patagonia Queulat, se hace presente que, la sola circunstancia de que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el literal p) del artículo 3 de la Ley N° 19.300 no basta para sostener que aquel obligatoriamente debe ingresar al SEIA, pues dicho precepto exige, además, que se trate de proyectos o actividades "susceptibles de causar impacto ambiental". En este sentido, el diseño del Proyecto se realiza de forma complementaria con los objetivos y plan de acción de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, estableciéndose a lo largo de toda la zona ribereña un corredor biológico y de preservación y conservación de la biodiversidad que asegure a perpetuidad la no intervención y

---

<sup>8</sup> Ibid.

alteración de la vegetación ribereña y por consiguiente del paisaje, flora y fauna nativa que allí habita. En consecuencia, el Proyecto no sería susceptible de causar impacto alguno sobre los componentes ambientales de la ZOIT<sup>9</sup>.

### 3.2. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2022

Con fecha 22 de diciembre de 2022, el señor Diego Varela Charme, en representación de Biosfera Austral SpA, dio respuesta al requerimiento de información formulado a través de la Resolución Exenta AYS N° 143, de fecha 14 de diciembre de 2022 (en adelante, “Res. Ex. AYS N° 143/2022”), de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Aysén. La información proporcionada por el Titular en dicha oportunidad fue la siguiente:

- 1) Sobre la cantidad de superficie o área común que contempla el Proyecto, **se informa que éste no cuenta con superficie o área común**. Lo anterior, por cuanto el Proyecto corresponde a la zonificación, subdivisión, constitución de Derecho Real de Conservación y servidumbres prediales, para la habilitación de parques con altos estándares de conservación, actividades propias de la conservación ambiental y pequeñas zonas delimitadas para múltiples usos de los propietarios de cada hijuela resultante de la subdivisión, rescatando las características propias de la ruralidad. Los usos que se encuentran permitidos en estas pequeñas zonas son los mismos que habilita el legislador para áreas rurales, sin perjuicio de que se han adicionado exigencias en favor de la conservación del patrimonio ambiental, estos usos son: habitar, agroecología, y actividades forestales no maderables, y estas áreas se denominan de “uso intensivo”<sup>10</sup>.
- 2) Sobre el Derecho Real de Conservación, señala que este permite definir las cargas, prohibiciones, obligaciones, y restricciones que regirán a todos los propietarios del inmueble que se zonifica, es decir que faculta imponer “normas”, “reglas”, que tienen el valor de leyes que son inseparables del mismo inmueble, de modo que regirán también a los dueños de las hijuelas resultantes de la subdivisión. De esta manera, aun cuando se fracciona la propiedad por la subdivisión, permanece como objetivo central del proyecto la conservación del patrimonio ambiental de los predios considerándolos como un todo indivisible para efecto del Derecho Real de Conservación. **En el Proyecto, se zonifica el inmueble en dos tipos de sectores en los cuales se establecen gravámenes o cargas de diferente intensidad**. El primero de ellos se denomina **Zona de Conservación de la Biodiversidad**, consiste en el área dentro del predio que se ha identificado que tiene una menor capacidad para asimilar eventos que pudieran deteriorar sus componentes, o que también puede estar dotada de ciertos atributos que se busca especialmente proteger, restaurar o enriquecer. El segundo tipo de sector se denomina **Zonas de Uso Intensivo**, en este caso se trata de áreas que por sus características presentan una mayor capacidad de acogida para actividades humanas, o en las que se permite algún grado de intervención, aun cuando estas áreas también se encuentran sujetas a prohibiciones o restricciones de carácter estricto en favor de la protección del patrimonio ambiental del inmueble en su conjunto, estas tienen una severidad algo menor que las que se aplican a la Zona de Conservación de la Biodiversidad<sup>11</sup>.
- 3) Adicionalmente, indica que **las normas contenidas en el contrato Derecho Real de Conservación suscrito no obligan a realizar actividades de especie alguna**

---

<sup>9</sup> Ibid., p. 43.

<sup>10</sup> Presentación de fecha 22 de diciembre de 2022, el señor Diego Varela Charme, en representación de Biosfera Austral SpA, p. 1.

<sup>11</sup> Ibid., p. 2.

(salvo las obligaciones asociadas a la conservación del patrimonio ambiental de los inmuebles, y a la restauración), así como tampoco “proyectan”. Teniendo en consideración lo anterior, y únicamente con el objeto de que en el futuro eventuales intervenciones queden limitadas espacialmente dentro del predio, se ha especificado el emplazamiento del tipo de infraestructura que se permiten bajo ciertas condiciones, mediante la constitución de servidumbres de tránsito que facilitan el acceso a las diferentes zonas, así como también servidumbres eléctricas y de agua<sup>12</sup>.

### 3.3. INFORME DE LA DIRECCIÓN REGIONAL DEL SERVICIO NACIONAL DE TURISMO DE LA REGIÓN DE AYSÉN

Con fecha 22 de agosto de 2023, mediante Oficio N° 86 (en adelante, “Oficio N° 86/2023”), la Dirección Regional del Servicio Nacional de Turismo (en adelante, “SERNATUR”) de la Región de Aysén dio respuesta a la solicitud de información efectuada a través del Ord. AYS N° 96, de fecha 07 de agosto de 2023, de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Aysén. En lo que interesa para el presente Oficio, la Dirección Regional del SERNATUR informó lo siguiente:

*[...] Considerando los antecedentes tales como el “Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental” - en el que se informa restricciones, criterios y orientaciones de constructividad, entre otros - tabla de superficies, planos de zonificación y planos de servidumbres, podemos responder que, respecto de posibles externalidades o efectos que pudiese generar el proyecto Parque Río Palena, se estima que **un Loteo predial con estas características, ejecutado al interior de una ZOIT, en un área natural relevada con carácter excepcional, sería susceptible de generar algún impacto sobre el valor turístico y paisajístico del área y en este contexto, nuestras facultades radican en referirnos a una eventual afectación sobre el valor turístico y/o paisajístico, en el marco de un proceso de evaluación ambiental, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 19.300***<sup>13</sup> (énfasis agregado).

### 3.4. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con fecha 06 de septiembre de 2023, la División de Fiscalización de la SMA emitió el IFA DFZ-2022-479-XI-SRCA, el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto. En lo que interesa para el presente Oficio, y a partir de las actividades de inspección ambiental y de análisis documental realizadas por personal de la Superintendencia, fue posible constatar los siguientes hechos:

- 1) A partir de la revisión de la plataforma de datos espaciales de la SMA, **se constató que el Proyecto se encuentran al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat** y colindante con la ruta principal de la zona, ruta X-12, que une las localidades de La Junta y Raul Marín Balmaceda<sup>14</sup>.
- 2) Por lo anteriormente señalado, se solicitó información a la Dirección Regional del SERNATUR de la Región de Aysén. Dicho Servicio informó, mediante Ord. N° 86/2023, que **el Proyecto es susceptible de generar impactos sobre valor turístico y paisajístico de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat**<sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup> Ibid., p. 3 y ss.

<sup>13</sup> Oficio N° 86/2023, de la Dirección Regional del SERNATUR de la Región de Aysén, p. 2.

<sup>14</sup> IFA DFZ-2022-479-XI-SRCA, p. 20.

<sup>15</sup> Ibid.

- 3) El Decreto N° 3, de fecha 05 de enero de 2018, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que Declara Zona de Interés Turístico Aysén Patagonia Queulat (en adelante e indistintamente, “Decreto N° 3/2018” o “Declaratoria”), **releva la importancia del Río Palena, en su carácter de escenario excepcional para el desarrollo de diversas actividades de ecoturismo y turismo aventura en el territorio**<sup>16</sup>.

**Figura N° 6: Localización del proyecto “Loteo Parque Austral”, con respecto a la ZOIT Aysén Patagonia Queulat.**



Fuente: Figura N° 7. IFA DFZ-2022-479-XI-SRCA.

A partir de los antecedentes descritos, **la SMA concluye que el proyecto “Loteo Parque Austral” configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.** Lo anterior, por cuanto “[e]l proyecto *Loteo Parque Austral* proyecta la ejecución de obras permanentes al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, área colocada bajo protección oficial y aledañas al escenario excepcional Río Palena, ubicado al interior de la misma ZOIT”<sup>17</sup>.

#### **4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO PARQUE AUSTRAL”**

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización al proyecto “Loteo Parque Austral”, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-010-2025, contra Sociedad Parque Austral SpA, por la eventual configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

<sup>16</sup> Ibid., p 21.

<sup>17</sup> Ibid., p. 26.

#### 4.1. REQUERIMIENTO DE INGRESO

Con fecha 30 de mayo de 2025, mediante Resolución Exenta N° 1.075 (en adelante, “Res. Ex. N° 1.075/2025”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Parque Austral”, y confirió traslado a su Titular, con la finalidad de que éste haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas que estime pertinente. En concreto, **la SMA concluye que el Proyecto configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**, por cuanto *“se trata de un proyecto que se emplaza al interior de la ZOIT “Aysén Patagonia Queulat”, que sería susceptible de afectar su objeto de protección, encuadrándose en el escenario del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300”*<sup>18</sup>.

#### 4.2. SOLICITUD DE PRONUNCIAMIENTO A LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DEL SEA

Con fecha 02 de diciembre de 2025, mediante Ord. N° 2.648 (en adelante, “Ord. N° 2.648/2025”), la SMA solicitó a esta Dirección Ejecutiva un pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Parque Austral”, en atención a lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la LOSMA. De conformidad los antecedentes recabados por la SMA, se solicita a esta Dirección Ejecutiva un pronunciamiento sobre la hipótesis de elusión al SEIA levantada por la SMA, en base a lo dispuesto en el **literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**.

Asimismo, se informa que al traslado conferido al Titular para hacer valer sus observaciones, alegaciones y pruebas respecto a la hipótesis de elusión levantada, éste no presentó respuesta.

#### 5. PROYECTOS SOMETIDOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y/O CONSULTAS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA

A partir de la revisión de la plataforma web e-SEIA, fue posible constatar que el proyecto “Loteo Parque Austral”, no ha sido sometido al SEIA ni cuenta con alguna resolución de calificación ambiental asociada.

Por otra parte, de la revisión de la plataforma web e-Pertinencias, tampoco consta la presentación de consultas de pertinencia de ingreso al SEIA asociadas al proyecto “Loteo Parque Austral”.

#### 6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO PARQUE AUSTRAL”

En este orden de consideraciones, en vuestro requerimiento se solicita a esta Dirección Ejecutiva emitir un pronunciamiento sobre si el Proyecto requiere someterse al SEIA, en conformidad con lo dispuesto en el **literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**.

En primer lugar, es pertinente señalar que, en conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 8 de la Ley N° 19.300, se establece que “[l]os proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”. Por su parte, el artículo 10 del cuerpo legal anteriormente citado contiene un listado de “proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental”. Dicho listado de proyectos o

---

<sup>18</sup> Considerando N° 9 de la Res. Ex. N° 1.075/2025, de la SMA.

actividades encuentra su desarrollo a nivel reglamentario en el artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En tal sentido, de acuerdo con lo dispuesto en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, son susceptibles de causar impacto ambiental y, por ende, deberán someterse al SEIA, la “[e]jecución de obras, programas o actividades en áreas que formen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, humedales urbanos y **en otras áreas colocadas bajo protección oficial**, en los casos en que la legislación respectiva lo permita” (énfasis agregado).

Por consiguiente, para efectos del presente pronunciamiento, resulta pertinente analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, junto con aquellos supuestos necesarios para la configuración de dicha tipología. Con tal objeto, cabe tener presente que, mediante Of. Ord. N° 130.884, de fecha 22 de mayo de 2013 (en adelante, “Instructivo”), y en el marco de las facultadas otorgadas al SEA<sup>19</sup>, esta Dirección Ejecutiva uniformó criterios y exigencias técnicas sobre las áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas, en el marco del SEIA, el cual fue complementado por el Of. Ord. N° 161.081, de fecha 17 de agosto de 2016 y el Of. Ord. N° 202399102582, de fecha 20 de julio de 2023, ambos de esta Dirección Ejecutiva. En este contexto, el Instructivo establece que, para estar ante un área colocada bajo protección oficial, es necesaria la concurrencia de tres elementos: **(i)** un área, entendida como un espacio geográfico delimitado; **(ii)** una declaración oficial, esto es, un acto formal emanado de la autoridad competente, en virtud del cual se somete un área determinada a un régimen de protección; y **(iii)** un objeto de protección ambiental, es decir, que la declaración respectiva responda, directa o indirectamente, a un objeto de protección ambiental<sup>20</sup>.

Dicho lo anterior, y a efectos de determinar la aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, resulta pertinente analizar si la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, corresponde a un área colocada bajo protección ambiental, en los términos señalados precedentemente, y si las obras del Proyecto son de una entidad que resultan relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de provocar.

#### **6.1. EXISTENCIA DE UN ÁREA COLOCADA BAJO PROTECCIÓN OFICIAL PARA EFECTOS DEL SEIA**

Con la finalidad de uniformar criterios y exigencias técnicas en relación al concepto de “área colocada bajo protección oficial”, el Instructivo identifica las áreas colocadas bajo protección oficial para efectos del SEIA, junto con la fuente normativa que las regula. En dicho listado, se incluyen las ZOIT contempladas en la Ley N° 20.423 del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo (en adelante, “Ley N° 20.423”), junto con el Decreto Supremo N° 172, de fecha 29 de diciembre de 2011, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que Aprueba Reglamento que fija el Procedimiento para la Declaración de Zonas de Interés Turístico (en adelante, “D.S. N° 172/2011”).

De este modo, el Instructivo incluye a las ZOIT contempladas en la Ley N° 20.423 en el listado de áreas colocadas bajo protección oficial para efectos del SEIA. No obstante, se diferencian las ZOIT del resto de áreas colocadas bajo protección enlistadas en el Instructivo, por cuanto estas áreas requieren de un tratamiento especial para su debida

---

<sup>19</sup> Artículo 81, letra d) de la Ley N° 19.300.- “Corresponderá al Servicio: [...] d) Uniformar los criterios, requisitos, condiciones, antecedentes, certificados, trámites, exigencias técnicas y procedimientos de carácter ambiental que establezcan los ministerios y demás organismos del Estado competentes, mediante el establecimiento, entre otros, de guías trámite”.

<sup>20</sup> Ord. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva de SEA, p. 3.

consideración en el marco del SEIA. Al respecto, cabe considerar que la citada ley, publicada en el Diario Oficial el 12 de febrero de 2010, define en su Título IV un nuevo régimen legal para las ZOIT, cuya declaración será realizada por medio de un decreto supremo del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, previo acuerdo del Comité de Ministros del Turismo, informe del Servicio Nacional de Turismo e informes vinculantes de los municipios cuyos territorios, o parte de ellos, se vean afectados por aquélla<sup>21</sup>. Específicamente, el inciso primero del artículo 13 del citado cuerpo legal establece que “[l]os territorios comunales, intercomunales o determinadas áreas dentro de éstos, **que tengan condiciones especiales para la atracción turística y que requieran medidas de conservación y una planificación integrada para promover las inversiones del sector privado, podrán ser declarados Zonas de Interés Turístico**” (énfasis agregado).

En tal sentido, mediante la declaración de ZOIT, la autoridad pública competente puede relevar ciertas condiciones de un área geográfica delimitada, que sean determinantes para motivar la actividad turística, y que requieran medidas de conservación y una planificación integrada. Se trata de un área colocada bajo protección oficial, cuyas condiciones pueden corresponder a componentes ambientales. En consecuencia, **y en la medida que el texto del acto de declaración dé cuenta de la necesidad de conservación o preservación de componentes ambientales, la ZOIT respectiva puede ser enmarcada en lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley Nº 19.300.**

Por consiguiente, y de conformidad con lo dispuesto en el Instructivo, corresponde analizar caso a caso si una determinada ZOIT ha sido declarada como tal, en consideración a elementos o componentes ambientales que constituyen condiciones especiales para la atracción turística. A partir de lo anterior, a continuación se efectuará el análisis con la finalidad de determinar si la ZOIT Aysén Patagonia Queulat corresponde a un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA.

#### 6.1.1. ÁREA

En primer lugar, cabe reiterar que, con el objeto de determinar el concepto de área colocada bajo protección oficial, el Instructivo define el concepto de “área” como un espacio geográfico delimitado. Por consiguiente, se debe determinar si la ZOIT Aysén Patagonia Queulat establece un espacio geográfico delimitado. Al respecto, y como se señaló previamente, con fecha 05 de enero de 2018, el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo dictó el Decreto N° 03, que Declara Zona de Interés Turístico Aysén Patagonia Queulat, al territorio conformado por parte de las comunas de Lago Verde y Cisnes, en la Región de Aysén, cuyos límites están determinados por los puntos y vértices que delimitan el polígono de la ZOIT, según detalle contenido en Anexo N° 1, denominado “Coordenadas ZOIT Aysén Patagonia Queulat”. Por ende, es posible señalar que **el Decreto N° 03/2018 delimitó específicamente el área de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat**, razón por la cual concurre el elemento en análisis.

De esta manera, la Declaratoria define el área de la ZOIT, limitándolo a un espacio geográfico específico, como se muestra en la siguiente figura:

---

<sup>21</sup> Ibid., p. 5.

**Figura N° 6: Localización del proyecto “Loteo Parque Austral”, con respecto a la ZOIT Aysén Patagonia Queulat.**



Fuente: Elaboración propia, a partir de la información disponible en el portal web <https://www.subturismo.gob.cl/desarrollo-de-destinos-y-gestion-territorial/zonas-de-interes-turistico/zoit-declaradas/>.

### 6.1.2. DECLARACIÓN OFICIAL

Respecto del segundo elemento necesario para la configuración de la tipología dispuesta en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, esto es, la existencia de una declaración oficial, entendida como un acto formal emanado de la autoridad competente, en virtud del cual se somete a una determinada área a un régimen de protección. Al respecto, es posible señalar que, mediante **Decreto N° 03/2018**, el **Ministerio de Economía, Fomento y Turismo declaró como ZOIT al territorio denominado Aysén Patagonia Queulat, en atención a sus condiciones especiales para la atracción turística**<sup>22</sup>.

### 6.1.3. OBJETO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Finalmente, para determinar la concurrencia de los requisitos necesarios para estar ante un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA, resulta necesario analizar si la declaratoria en análisis posee un objetivo de protección ambiental. En primer término, y como se indicó anteriormente, las ZOIT corresponden a territorios que poseen condiciones especiales para la atracción turística y que requieran medidas de conservación y una planificación integrada para promover las inversiones del sector privado<sup>23</sup>. En este sentido, se debe tener presente que, para que una ZOIT califique como área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA, su declaratoria deberá dar cuenta de la necesidad de conservación o preservación de componentes ambientales.

<sup>22</sup> Considerandos N° 3 y ss. del Decreto N° 03/2018, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

<sup>23</sup> Artículo 13 de la Ley N° 20.423 del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo.

Al respecto, resulta pertinente tener a la vista aquellos antecedentes que dieron lugar a la declaración de ZOIT Aysén Patagonia Queulat:

- 1) De acuerdo con la **Ficha de Solicitud de Declaración de ZOIT Aysén Patagonia Queulat**<sup>24</sup>, los principales atractivos turísticos de la zona son, en síntesis, los siguientes:

**Tabla N° 2: Atractivos turísticos considerados para la declaración de ZOIT Aysén Patagonia Queulat.**

Nombre del atractivo	Jerarquía
Río Palena	Nacional
Camino La Junta – Puerto Raúl Marín Balmaceda	Nacional

Fuente: Elaboración propia, a partir de la Tabla “Identificación de la oferta de atractivos”, contenida en la Ficha de Solicitud de Declaración de ZOIT Aysén Patagonia Queulat.

Respecto a lo anterior, se identificó el Río Palena y la ruta La Junta – Puerto Balmaceda<sup>25</sup>, junto con aquellas condiciones especiales para la atracción turística. A continuación, se detalla dichas condiciones para cada atractivo mencionado:

**Tabla N° 3: Condiciones especiales para la atracción turística del Río Palena y de la Ruta La Junta – Puerto Balmaceda.**

Atractivo	Segmento de mercado	Atributos del atractivo	Condición a resguardar para mantener el atributo del atractivo
Río Palena	Pesca deportiva, Kayak y Paseos en Bote. Turistas Clase Alta y media.	Calidad de las aguas. Biodiversidad. Paisaje.	Calidad de las aguas. Biodiversidad. Paisaje.
Camino La Junta – Puerto Raúl Marín Balmaceda	Ciclistas, Mochileros, Trekking.	Belleza Escénica.	Paisaje. Biodiversidad.

Fuente: Elaboración propia, a partir de la Tabla “Condiciones especiales para la atracción turística”, contenida en la Ficha de Solicitud de Declaración de ZOIT Aysén Patagonia Queulat.

- 2) De acuerdo con el documento **“Ficha de actualización del Plan de Acción para Prórroga de Zona de Interés Turístico Queulat”** (en adelante, “Plan de Acción”), se establece lo siguiente:

***“Este territorio conjuga una serie de atractivos naturales que van desde islas y canales del sector litoral, hasta las cumbres, volcanes, glaciares y ventisqueros accesibles fácilmente mediante infraestructura de uso turístico. La existencia de lagos y caudalosos ríos permite desarrollar la pesca recreativa y deportiva y deportes acuáticos, existiendo fuentes termales con instalaciones y servicios asociados, áreas protegidas. Todo esto, junto a un importante desarrollo de servicios y actividades turísticas de turismo aventura y turismo de naturaleza, y servicios de alojamiento y alimentación.*”**

<sup>24</sup> Disponible en: <https://www.subturismo.gob.cl/desarrollo-de-destinos-y-gestion-territorial/zonas-de-interes-turistico/zoit-declaradas>.

<sup>25</sup> Ficha de Solicitud de Declaración de ZOIT Aysén Patagonia Queulat, p. 13 y ss.

**En materia de desarrollo de oferta turística, este territorio posee una oferta variada en lo que respecta al turismo de naturaleza, liderada por un marco escénico de alto valor paisajístico y turístico sustentado por Áreas Protegidas reconocidas como la Reserva Nacional Queulat, y con termas de reconocidas por su infraestructura y equipamiento turístico.**

La primera Unidad Territorial es la localizada en el Litoral Norte de la Región que comprende el territorio costero, caracterizada por la vinculación territorial y cultural de este espacio en base a la navegación entre las distintas localidades que actúan como enclaves de conexión con el territorio interior, es el caso de Puerto Raúl Marín Balmaceda, Puyuhuapi y Puerto Cisnes, además de un conjunto de localidades menores como Melimoyu, Puerto Gala y Gaviota. **La segunda Unidad Territorial es la comprendida en el Río Palena - La Junta. Ésta se asocia al curso inferior del Río Palena y está conformada por un paisaje dominado por montañas y valles de origen glacial.** La tercera Unidad Territorial es la correspondiente a La Junta - Lago Verde - Rutas troperas. Asociada a la Ruta X- 13 que une las localidades de La Junta y Lago Verde, relacionada al Lago Rosselot y luego en su parte más alta con la subuenca [sic] del Río Figueroa. La cuarta Unidad Territorial está asociada a la Carretera Austral y constituye el eje integrador de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, desde donde se accede a los principales centros de equipamiento y servicios del territorio. Es el eje más importante de este territorio y de la región en general”<sup>26</sup> (énfasis agregado).

- 3) Finalmente, el Decreto N° 03/2018, al referirse a las condiciones que dieron lugar a la presente Declaratoria, señala lo siguiente:

“[...] 3. Que, el territorio denominado Aysén Patagonia Queulat se ha posicionado fuertemente en el mercado de larga distancia, por medio de una importante oferta de productos asociados a **actividades de ecoturismo y turismo aventura** aptas para diferentes tipos de viajeros, donde destacan el trekking, visita a las diversas áreas del Parque Nacional Queulat, **seguido por la navegación (zodiac, kayak o ferries) dentro de los múltiples lagos, lagunas, rutas marítimas, la pesca deportiva y kayak en escenarios excepcionales como el río Cisnes, río Figueroa, lago Risopatrón, lago Las Torres y río Palena**, lo cual se complementa con variadas opciones de termas y una serie de actividades programadas y eventos culturales.

3. [sic] Que, la oferta de servicios turísticos en el territorio denominado Aysén Patagonia Queulat equivale al 18% de las empresas regionales, donde destacan los rubros alojamiento y turismo aventura, donde la mayor concentración de servicios se ubica en las localidades de las localidades La Junta, Puyuhuapi y Puerto Cisnes.

4. Que, **las condiciones especiales para la atracción turística que motivan el flujo de visitantes son las actividades asociadas al turismo de naturaleza y de aventura.** En particular, destacan las actividades de senderismo y montañismo, la oferta de cabalgatas y las rutas marítimas para avistamiento de ballenas, delfines, pingüinos, lobos y aves costeras, como también la pesca deportiva. Finalmente, cabe destacar la Carretera Austral que es, en sí misma, un eje articulador de la ZOIT y uno de los atractivos turísticos de exportación más promocionados y visitados dentro de la región” (énfasis agregado).

---

<sup>26</sup> Ficha de actualización del Plan de Acción para Prórroga de Zona de Interés Turístico Queulat, p. 31.

De tal forma, **es posible constatar que la declaratoria de ZOIT Aysén Patagonia Queulat contiene objetos de protección de carácter ambiental**, pues responde a la necesidad de conservación de recursos naturales. Lo anterior, en atención a que son los atractivos naturales de la zona comprendida en la ZOIT – listados en las tablas N° 2 y N° 3 anteriores – los que determinan el desarrollo de la actividad turística en las comunas de comunas de Lago Verde y Cisnes, en la Región de Aysén.

## **6.2. ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL LITERAL P) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300**

Asentado lo anterior, esto es, que la ZOIT Aysén Patagonia Queulat contiene objetos de protección de carácter ambiental y, por ende, corresponde a un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA, resulta necesario analizar si el Titular ha ejecutado obras, programas o actividades al interior de dicha área, en conformidad con lo establecido en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, que ameriten su ingreso al SEIA.

De forma preliminar, y a partir de una lectura armónica de la Ley N° 19.300, se debe tener presente que, al momento de determinar la aplicación de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 del mencionado cuerpo legal, se deberá atender a la envergadura y a los potenciales impactos ambientales del proyecto o actividad en la respectiva área<sup>27</sup>. Dicho lo anterior, corresponde analizar la ejecución de obras, programas o actividades por parte del Titular y la envergadura de estas, al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat.

En primer término, y de acuerdo con lo señalado en la sección N° 3.4 del presente Oficio, el Proyecto se emplaza en el sector de la localidad de La Junta, aproximadamente en el kilómetro 35 de la ruta X-12, camino La Junta - Raúl Marín Balmaceda, comuna de Puerto Cisnes, Región de Aysén. Dicho sector, a su vez, se encuentra dentro de los límites definidos por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, a través del Decreto N° 03/2018. De este modo, **es posible colegir que la subdivisión del predio “Lote A” ejecutada por el Titular se encuentra al interior de un área colocada bajo protección oficial, específicamente, dentro del polígono de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat**<sup>28</sup>.

Por otra parte, esta Dirección Ejecutiva estima necesario precisar que, de conformidad con los antecedentes que obran en el IFA DFZ-2022-479-XI-SRCA, las únicas acciones que han sido constatadas por parte de la SMA durante las actividades de fiscalización efectuadas al Proyecto corresponden a **la subdivisión del predio “Lote A” en 24 sitios resultantes, la existencia de un Reglamento Interno y de Copropiedad que rige los derechos y obligaciones de los propietarios de los sitios resultantes de la subdivisión del predio “Lote A”, la suscripción de un contrato constitutivo de Derecho Real de Conservación Ambiental entre el Titular y la Fundación Geute Conservación Sur y la suscripción de contratos promesa de compraventa con futuros adquirentes de los predios resultantes de la subdivisión.**

En este sentido, es necesario relevar que, de conformidad con lo señalado anteriormente, **el Titular – a la fecha del presente Oficio – sólo ha ejecutado actos jurídicos**, pues el Proyecto que pretende realizar corresponde a la subdivisión del inmueble “Lote A” y la venta de los predios resultantes de dicha subdivisión, sin constar la realización de partes, obras o acciones materiales, según los antecedentes proporcionados por la SMA y por el propio Titular.

---

<sup>27</sup> Ord. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva de SEA, p. 6.

<sup>28</sup> Para mayor detalle, ver figura N° 7 del IFA DFZ-2022-479-XI-SRCA y figura N° 6 del presente Oficio.

En este contexto, cabe reiterar que, según se desarrolló latamente en las secciones N° 3.1 y N° 3.2 del presente Oficio, el Titular describe su proyecto como la subdivisión del predio “Lote A”, cuya superficie alcanza 176,86 hectáreas, en 24 macrolotes, junto con la suscripción de un Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medio Ambiental con la Fundación Geute Conservación Sur, en virtud del cual se establecieron zonificaciones para la habilitación de parques con altos estándares de conservación, actividades propias de la conservación ambiental y pequeñas zonas delimitadas para múltiples usos de los propietarios de cada hijuela resultantes de la subdivisión rescatando las características propias de la ruralidad. En particular, dicho contrato estableció dos tipos de sectores en los cuales se establecen gravámenes o cargas de diferente intensidad, denominadas “Zona de Conservación de la Biodiversidad” y “Zonas de Uso Intensivo”.

Asimismo, es necesario señalar que, **a partir de la revisión del Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medio Ambiental, es posible vislumbrar que este, efectivamente, se limita establecer zonificaciones al interior del Proyecto, con la finalidad de conservar el patrimonio ambiental, sus atributos y funciones, siendo una decisión de los propietarios la ejecución de obras de habilitación de los predios o la edificación en los sitios resultantes de la subdivisión.** En consecuencia, es posible señalar que el Proyecto no contempla la ejecución de obras, programas o actividades al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat pues el desarrollo de obras que permitan el uso de los inmuebles o la construcción de viviendas será una decisión que corresponda a los propietarios de los predios adquiridos, quienes serán los responsables de ejecutarlas.

Por ende, a la fecha, no ha sido posible constatar la ejecución de obras, programas o actividades al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, sino que, más bien, lo que vislumbra vuestra Superintendencia es que, a futuro, se ejecutarían obras por parte de los terceros adquirentes de los predios resultantes de la subdivisión, las que se emplazarían en dicha ZOIT, de conformidad con los antecedentes que obran en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA que da lugar al presente pronunciamiento.

A mayor abundamiento, **es conveniente precisar que la subdivisión de un predio o el establecimiento de zonificaciones mediante la constitución de un Derecho Real de Conservación Ambiental sobre el inmueble carecen de materialidad, pues se tratan de actos jurídicos que tiene por objeto dividir virtualmente un inmueble o disponer derechos y obligaciones para la conservación de las condiciones naturales de un inmueble.**

En este sentido, es pertinente tener a la vista la definición que establece la OGUC, cuyo artículo 1.1.2. define la subdivisión de terrenos como el “*proceso de división del suelo que no requiere de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes*”. Por su parte, el inciso primero del artículo 2 de la Ley N° 20.930, define el Derecho Real de Conservación como “[u]n derecho real que consiste en la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de éste. Este derecho se constituye en forma libre y voluntaria por el propietario del predio en beneficio de una persona natural o jurídica determinada”.

Por consiguiente, **la sola subdivisión de un predio o la constitución de un Derecho Real de Conservación Ambiental sobre el inmueble no implica la ejecución de algún tipo de acción u obra que permita a este Servicio realizar un análisis sobre su envergadura y los posibles impactos que el Proyecto pudiese generar**, a fin de determinar si éstas pueden afectar – o no – los objetos de protección de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat.

Por tales motivos, **esta Dirección Ejecutiva concluye que el proyecto “Loteo Parque Austral”, en sus términos actuales, no configura la tipología de ingreso al SEIA del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**, toda vez que, a la fecha del presente Oficio, no se han ejecutado obras, programas o actividades por parte del Titular al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat. No obstante, se hace presente a vuestra Superintendencia que, de ejecutarse alguna obra, programa o actividad por parte del Titular al interior de dicha ZOIT, será procedente efectuar un análisis sobre la extensión y magnitud de dichas intervenciones, con el objeto de determinar la obligación de ingreso al SEIA del Proyecto, en los términos establecidos en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

### **6.3. PREVENCIÓNES SOBRE LA LEGALIDAD DEL PROYECTO “LOTEO PARQUE AUSTRAL”**

Sin perjuicio del análisis anterior sobre aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente referirse al principio preventivo en materia ambiental, el cual se construye en base a la predicción de impactos en el medio ambiente y, en segundo término, de la adopción de medidas por parte de la autoridad o privados con la finalidad de que dichos impactos ambientales no se produzcan o se minimicen<sup>29</sup>.

Teniendo a la vista lo anterior, se hace presente que, de conformidad con la información proporcionada por el Titular, particularmente, sobre la enajenación de cada sitio resultante de la subdivisión, es posible vislumbrar la futura construcción de edificaciones como casas, cabañas y/o refugios por parte de los adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión del predio “Lote A”. Sin embargo, lo cierto es que, a la fecha del presente Oficio, no se ha constatado la ejecución de obras de edificación o de urbanización.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe agregar que dicha situación – es decir, la subdivisión, la eventual edificación de viviendas y realización de obras de habilitación de los predios en área rural – podría estar en abierta infracción de normativa sectorial, según las prevenciones que se efectuarán a continuación.

En efecto, este Servicio identifica una eventual ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución. Específicamente, el artículo 55 de la LGUC dispone lo siguiente:

*“Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores **no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones**, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.*

*Corresponderá a la **Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva** 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.*

*Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que*

---

<sup>29</sup> Hunter, Iván. “Derecho Ambiental Chileno. Tomo I” (2023), p. 9.

*cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, **la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.** Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones*

*Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, **previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.** El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado” (énfasis agregado).*

En consecuencia, **es posible advertir que fuera de los límites urbanos, esto es, en área rural, se encuentra expresamente prohibida la apertura de calles, realizar subdivisiones para formar poblaciones y levantar construcciones.** Sin embargo, dicha disposición establece las siguientes excepciones, permitiendo la habilitación de calles, subdividir y construir en áreas rurales, siempre y cuando éstas sean necesarias para: (i) la explotación agrícola del inmueble; (ii) la vivienda del propietario del inmueble y sus trabajadores; o (iii) para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos necesarios para obtener el subsidio del Estado.

Al efecto, para subdividir y ejecutar obras de urbanización en terrenos rurales cuyos fines sean aquellos señalados en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, es decir, para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de aquellos conjuntos habitacionales señalados anteriormente, se requerirá la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura (en adelante, “SEREMI de Agricultura”) correspondiente, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (en adelante, “SEREMI MINVU”).

Por su parte, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán ser aprobadas por la Dirección de Obras Municipales respectiva (en adelante, “DOM”) y del informe favorable de la SEREMI MINVU y del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”).

En este orden de consideraciones, y teniendo presente que el Titular no ha acompañado las autorizaciones e informes favorables necesarios para la ejecución del Proyecto, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente hacer las siguientes prevenciones:

- 1) De los requisitos indicados previamente, **es posible señalar, de forma preliminar, que el Proyecto no se encuentra en alguna de las hipótesis excepcionales a las que refiere la disposición legal aludida, ni tampoco cuenta con los informes mencionados en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC.** Por ende, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes – SEREMI de Agricultura, SEREMI MINVU y SAG, según corresponda – en orden a determinar que el Proyecto sí configura alguna de las excepciones dispuestas en el artículo 55 de la LGUC, esta Dirección Ejecutiva estima que la tipología del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 sólo se configurarían en el evento de que el Titular realice obras o actividades que puedan afectar la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, a partir de su magnitud y envergadura, cuestión que de los antecedentes revisados no ha sido posible de verificar.

- 2) Dicho lo anterior, es menester hacer presente que la no configuración de la tipología establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, **en ningún caso supone una autorización para la ejecución del Proyecto**. En efecto, este pronunciamiento se enmarca en las competencias que detenta este Servicio, las cuales se circunscriben exclusivamente a la esfera ambiental. En este orden de consideraciones, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones y el Informe Favorable para la Construcción (en adelante, “IFC”) y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística aplicable, así como corresponderá a las Municipalidad y Servicios correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana<sup>30</sup>.
- 3) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022, instruyó sobre la aplicación de la facultad consagrada en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, que Establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “Ley N° 18.755”) con relación a lo previsto en el D.L. 3.516, en virtud del cual se reconoce “[e]s un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural de nuestro país y que este, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículo 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones”. Dichas limitaciones a la construcción de viviendas han sido ratificadas expresamente en la jurisprudencia de la CGR<sup>31</sup> y de la Corte Suprema<sup>32</sup>.
- 4) En el mismo sentido, el Ministerio de Agricultura ha señalado que “parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que

---

<sup>30</sup> En tal sentido, cabe tener en consideración lo instruido por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, mediante DDU 417, contenida en la Circular N° 220, de fecha 12 de abril de 2019, por cuanto dispone que “[e]sta facultad es ejercida por la SEREMI MINVU, tanto al momento de ser requerida para las autorizaciones a que hacen referencia los incisos tercero y cuarto del aludido artículo 55°, así como también en su función fiscalizadora, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo, conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 20° de la LGUC (aplica Dictamen N° 29.289 de 2016, Contraloría General de la República – CGR). **Cabe recalcar, el imperativo legal en orden de cautelar que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana, pues ello, es materia de planificación territorial, cuya función ha sido derivada por la legislación a las potestades de los municipios y de las SEREMI MINVU según los niveles de planificación que les son propios**” (énfasis agregado).

<sup>31</sup> En este sentido, Dictámenes N° 17.018, de fecha 29 de abril de 2003; N° 13.529, de fecha 29 de marzo de 2008; N° 22.086, de fecha 22 de marzo de 2016, entre otros.

<sup>32</sup> Así lo ha confirmado, por lo demás, la jurisprudencia judicial. En efecto, mediante sentencia Rol N° 3640 – 2022, de 18 de abril de 2022, la Excm. Corte Suprema confirmó la sentencia Rol N° 12582 – 2021, de 14 de enero de 2021, dictada por la Illma. Corte de Apelaciones de Rancagua, en la cual se sostuvo: “5°.- Que, en cuanto a la arbitrariedad reclamada, cabe precisar que la recurrida ha señalado que la suspensión del procedimiento de subdivisión predial iniciado por la recurrente, se basa en la existencia de diversas denuncias formuladas por agrupaciones de la sociedad civil, **en las que se da cuenta que la referida subdivisión tendría por objeto la creación de núcleos habitacionales**, precisándose en la resolución impugnada que debido a lo anterior, con fecha 10 de junio de 2021, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo denunció estos hechos ante el Juzgado de Policía Local de Chimbarongo, por infracción a los artículos 1 a 3 del Decreto Ley 3.516, proceso que se encuentra en actual tramitación bajo el rol 249.372-2021, todo lo cual permite concluir que el acto impugnado se encuentra debidamente fundado.

6°.- Que, asimismo, cabe precisar que el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone en su inciso segundo: “Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva 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.”, norma que, en consecuencia, justifica que dicha autoridad haya formulado la denuncia ante el Juzgado de Policía Local acorde además con lo establecido en el artículo 2 del DL 3.516, **con la finalidad de cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, no tengan fines ajenos a la agricultura y no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación intercomunal**” (énfasis agregado).

continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional". En tal contexto, la jurisprudencia ha determinado que corresponde a la autoridad agrícola realizar un análisis normativo de carácter sistémico y no únicamente referido al D.L. N° 3.516, de forma tal de evitar el desarrollo de proyectos de carácter inmobiliario a partir de una subdivisión predial<sup>33</sup>. Por otra parte, se ha resuelto por la jurisprudencia que los dueños de predios rústicos no pueden pretender que no se les aplique toda la normativa vigente, y que se les entregue la certificación de subdivisión sin más trámite, pues en ese caso constituirían como un grupo privilegiado<sup>34</sup>.

- 5) En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto generado a propósito de las subdivisiones y urbanizaciones en área rural se origina a partir de dos circunstancias que concurren simultáneamente, cuales son: **(i)** que el proceso de certificación del cumplimiento del D.L. N° 3.516, conforme a lo señalado en el artículo 46 de la Ley N° 18.755<sup>35</sup>, en la actualidad no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal de los predios rústicos y genera, en sí misma, una potencial amenaza a valores ambientales del territorio; y **(ii)** que la falta de una adecuada fiscalización de dicho cuerpo normativo y, en general del cumplimiento del artículo 55 de la LGUC, ha permitido un pronunciado aumento en el desarrollo de proyectos de desarrollo urbano e inmobiliarios o de distinta índole en suelo rural, **que vulneran la normativa vigente.**
  
- 6) En este orden de consideraciones, cabe señalar que no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento de la normativa sectorial, ya que dicho instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar estas irregularidades, y no corresponde que se fuerce el uso del SEIA para suplir carencias o dificultades en el ejercicio de funciones públicas de otros órganos del Estado. En efecto, **resultaría inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada en un eventual procedimiento de evaluación de impacto ambiental**<sup>36</sup>, lo cual, por lo demás, desvirtúa el objeto del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA el cual es, en última instancia, requerir el ingreso al SEIA de un proyecto o actividad

---

<sup>33</sup> En efecto, en las sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, todas de fecha 28 de abril de 2023, en que se cuestionaba la dictación del Ord. N° 637 del Ministerio de Agricultura, la Il. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó todos estos recursos de protección y sostuvo que **"lo que le corresponde a la autoridad es que, para emitir el referido certificado es que compruebe, con los antecedentes aportados por el solicitante o con los informes recabados a terceros, es que, tal certificación resulte de acuerdo a la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino todas aquellas que sean aplicable al predio rústico, como por ejemplo, que no afecte un bosque nativo, a humedales, si el predio se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se pretenda instalar algún camino en el que existan cauces, se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario; etc; situación que debe resolverse caso a caso"** (énfasis agregado).

<sup>34</sup> En las ya citadas sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, la Il. Corte indicó: **"Que de procederse del modo que pide el recurrente, ellos sí constituirían un grupo privilegiado- los dueños de predios rústicos que pretenden la subdivisión de los mismos-, pues, solo con tener la calidad de tales, - pretenden obtener el certificado sin más trámite y que los recurridos hagan caso omiso a toda la normativa vigente, que se encuentran obligados a respetar, todos los dueños de inmuebles, sean o no rústicos, con aptitud comercial, habitacional o industrial; tales como normas ambientales, ley indígena, ley de bosques"** (énfasis añadido).

<sup>35</sup> Artículo 46 de la Ley N° 18.755.- **"Para autorizar un cambio de uso de suelos en el sector rural, de acuerdo al artículo 55 del decreto supremo N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se requerirá informe previo del Servicio. Dicho informe deberá ser fundado y público, y expedido por el Servicio dentro del plazo de 30 días, contados desde que haya sido requerido. Asimismo, para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente"**.

<sup>36</sup> Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-36-2023. En el mismo, sentencia de fecha 19 de noviembre de 2025, en causa Rol C-1-2025 y sentencia de fecha 27 de noviembre de 2025, en causa Rol R-25-2024, todas del Tercer Tribunal Ambiental

para que éste obtenga una resolución de calificación ambiental favorable<sup>37</sup>. De este modo, ante un eventual procedimiento de evaluación ambiental del Proyecto, y de conformidad con lo señalado anteriormente, **este Servicio está obligado a dictar el respectivo Informe Consolidado de Evaluación recomendando el rechazo en etapas tempranas de la evaluación, por manifiesto incumplimiento normativo**, en relación a la incompatibilidad territorial y a la normativa urbanística vigente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 y 49 del Reglamento del SEIA<sup>38</sup>.

- 7) En línea con lo anterior, la jurisprudencia del Tercer Tribunal Ambiental ha sido consistente en señalar que, **en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, es necesario ponderar si el proyecto o actividad se encuentra permitido por la legislación vigente**. En este sentido, el Tribunal ha señalado que *“en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA resulta razonable que la autoridad pondere si el proyecto que pretende someter a evaluación ambiental se encuentra o no permitido de acuerdo a la legislación vigente [...] De esta manera, si de los antecedentes se desprende de manera fundada que el proyecto, aun cuando se encuentre en algunas de las tipologías de ingreso, no está permitido por la legislación vigente, carece de sentido ambiental someterlo a evaluación, pues aquello además de no satisfacer los intereses generales tutelados en la evaluación -dado que no podría obtenerse la RCA-, supone colocar en el titular una carga jurídicamente imposible de cumplir”*<sup>39</sup> (énfasis agregado).
  
- 8) La solución a esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos sectoriales competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 y el artículo 3 del D.L. N° 3.516, los cuales a través del ejercicio de sus respectivas facultades y atribuciones deben proporcionar herramientas jurídicas y técnicas que contribuyan a prevenir la vulneración del texto y el espíritu de este último cuerpo normativo. En este sentido, el Tercer Tribunal Ambiental – al pronunciarse sobre los órganos con competencia para abordar la legalidad de los proyectos con destino habitacional en áreas rurales - ha señalado que *“[p]or ende, resulta razonable lo planteado por el SEA y la SMA, en orden a que, en forma previa a un análisis ambiental, las autoridades sectoriales discutan y determinen la legalidad del emplazamiento de este proyecto. Así las cosas, tal como han razonado el SEA y la SMA, se trata de un asunto que está sometido a regulación sectorial, y es ahí donde los órganos de la Administración deben adoptar las medidas necesarias para hacer efectivos los mandatos legislativos aplicables a estos proyectos. Una interpretación contraria, tendría como consecuencia someter al SEIA proyectos en los que existen*

---

<sup>37</sup> Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-36-2023. Considerando trigésimo segundo: “[...] En suma, es claro que el objeto del procedimiento de requerimiento de ingreso, para el caso de que se confirme la elusión, consiste en requerir el ingreso del proyecto al SEIA, bajo apercibimiento de sanción, con la finalidad de obtener una RCA favorable”.

<sup>38</sup> Artículo 37 del Reglamento del SEIA.- “Elaboración inmediata del Informe Consolidado de Evaluación [...] Asimismo, dicho informe se elaborará si sobre la base de los antecedentes revisados apareciera infracción manifiesta a la normativa ambiental aplicable y que no pudiera subsanarse mediante Adenda. En todo caso, dicho informe deberá contener los pronunciamientos ambientales fundados de los organismos con competencia que participaron en la evaluación, la evaluación técnica de las observaciones planteadas por la comunidad y los interesados, cuando corresponda, así como la recomendación de aprobación o rechazo del proyecto”.

Artículo 49 del Reglamento del SEIA.- “Elaboración inmediata del Informe Consolidado de Evaluación [...] Asimismo, dicho informe se elaborará si sobre la base de los antecedentes revisados apareciera infracción manifiesta a la normativa ambiental aplicable y que no pudiera subsanarse mediante Adenda. En todo caso, dicho informe deberá contener, los pronunciamientos ambientales fundados de los organismos con competencia que participaron en la evaluación, la evaluación técnica de las observaciones planteadas por la comunidad y los interesados, cuando corresponda, así como la recomendación de aprobación o rechazo del proyecto”.

<sup>39</sup> Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-36-2023. Considerando trigésimo noveno.

**antecedentes fundados para presumir su incompatibilidad territorial, y por ende, que no podrán obtener la RCA<sup>40</sup> (énfasis agregado).**

- 9) Adicionalmente, a quien corresponda supervigilar el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, debe tener presente lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC<sup>41</sup>, el cual sanciona con pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo al propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el Párrafo 4° del Capítulo II del Título III de la LGUC, sobre las obligaciones del urbanizador.

## **7. CONCLUSIÓN**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, y en virtud de los antecedentes tenidos a la vista, esta Dirección Ejecutiva concluye que las acciones ejecutadas por Sociedad Parque Austral SpA, en el marco del proyecto “Loteo Parque Austral”, consistentes en la subdivisión del predio “Lote A”; la existencia de un Reglamento Interno y de Copropiedad; la suscripción de un contrato constitutivo de Derecho Real de Conservación Ambiental; y la suscripción de contratos promesa de compraventa con futuros adquirentes de los predios resultantes de la subdivisión, **no configuran – en la actualidad – la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.**

Lo anterior es sin perjuicio de las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección N° 6.3 del presente Oficio, en cuanto a que la no configuración de la tipología aludida no obsta a que futuras acciones u obras pudieren configurarla, ni menos aún implica una regularización o autorización para la ejecución del proyecto “Loteo Parque Austral”, sino que, por el contrario, se reconoce que la problemática sobre la legalidad de aquellos proyectos o actividades consistentes en subdivisiones y/o loteos en áreas rurales – como el proyecto objeto del presente pronunciamiento – es materia cuya competencia se encuentra radicada en el Ministerio de Agricultura, las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y el Servicio Agrícola y Ganadero, conforme a la normativa vigente.

Es todo por cuanto puedo informar.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

**VALENTINA DURÁN MEDINA  
DIRECTORA EJECUTIVA  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

TSN/MCM/MBM/aep

---

<sup>40</sup> Ibid. Considerando trigésimo noveno.

<sup>41</sup> Artículo 138 de la LGUC.- “Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el ocupante, poseedor, propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo”.

**Distribución:**

- Señor Bruno Raglianti Sepúlveda, Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente.

**C.C.:**

- Dirección Regional del SEA de la Región de Aysén.